



universität
wien



KU Wohnungseigentumsrecht

Abrechnung

Beendigung des Wohnungseigentums

Schutz des Wohnungseigentümers

Rechtsanwalt Mag. Daniel Richter

Partner, Joklik Katary Richter Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Universität Wien, 15. Dezember 2020

Themenübersicht

- Abrechnung (§ 34 WEG)
- Beendigung des Wohnungseigentums (§ 35 WEG)
- Ausgewählte Aspekte der Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers (§§ 39-44 WEG)

1.

Abrechnung § 34 WEG

1.1 Allgemeines zur Abrechnung im WEG

- „Kardinalpflicht“ des Verwalters: Legung einer **ordentlichen** und **richtigen Abrechnung** (§ 20 Abs 3 WEG)
- **§ 20 Abs 3 WEG**: *Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 eine **ordentliche und richtige Abrechnung** ... zu legen.*
- Zwei Aspekte:
 - Formell ordnungsgemäß
 - Inhaltlich richtig
- § 34 WEG konkretisiert die in § 20 WEG normierten (generellen) Verpflichtungen zur Rechnungslegung

1.1 Allgemeines zur Abrechnung im WEG

- Ordentliche Verwaltung: regelmäßig weiter Spielraum des Verwalters bei der Vornahme von Erhaltungsarbeiten – Entscheidungen sind in der Praxis häufig dem Verwalter überlassen
- Erst durch die Abrechnung wird laufende Tätigkeit des Verwalters für die Wohnungseigentümer transparent

1.2 Rechnungslegung als Individualrecht

- **Rechnungslegungspflicht** ergibt im Allgemeinen sich schon aus den Bestimmungen des ABGB (§§ 830, 1012 ABGB)
- Sie kann nach § 20 Abs 7 WEG **weder aufgehoben noch beschränkt werden** => daher auch keine Modifikation oder Aufhebung durch Vereinbarung, Vertrag oder Gemeinschaftsordnung
- Schriftliche Rechnungslegung an den Wohnungseigentümer ist **unabdingbares Individualrecht**, daher auch keine "Genehmigung" durch die Eigentümergemeinschaft, die Mehrheit, einen Hausausschuss oder dgl.
- **Keine Genehmigungsfiktion zulässig** – *"die Abrechnung gilt als genehmigt, wenn der Wohnungseigentümer nicht binnen Widerspruch erhebt,*

1.3 Selbstverwaltung - Fremdverwaltung

- Die in § 20 WEG normierten Pflichten gelten grundsätzlich nur bei Fremdverwaltung, nicht aber bei (seltener) Selbstverwaltung durch die Eigentümer
- Die Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen Abrechnung trifft aber auch den Wohnungseigentümer, der die Verwaltung (nur) faktisch übernommen hat (5 Ob 197/16f)

1.4 Abrechnungsperiode

- **Gesetzliche Abrechnungsperiode** ist das Kalenderjahr (§ 34 Abs 2)
- Abweichende Abrechnungsperiode möglich durch schriftliche **Vereinbarung** aller Wohnungseigentümer - kürzere (halbjährliche, vierteljährliche) oder längere (1,5-jährige, insbesondere Rumpfperioden „mitnehmende“) oder vom Beginn und Ende des Kalenderjahres abweichende Abrechnungsperioden; Vereinbarung wird frühestens mit der nächsten Abrechnungsperiode wirksam
- Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode durch das Gericht: Antragstellung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer wichtiger Grund nötig
- Ersichtlichmachung im Grundbuch möglich, aber Einzelrechtsnachfolger ist *immer* gebunden
- Abweichende Periode möglich, aber selten sinnvoll; nahezu totes Recht

1.5 Zeitpunkt und Schriftlichkeit

- Übersendung = Schriftlichkeit
- An jeden einzelnen Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs 5 genannten Zustellanschriften
- E-Mail ist bei Verlangen eines Wohnungseigentümers ausreichend (MietSlg 62.439), ansonsten findet Mail oder Fax im Gesetzeswortlaut dzt. keine Deckung
- Innerhalb der Frist von 6 Monaten nach Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Abrechnungsperiode ist die Vorlage der Abrechnung zu jedem Zeitpunkt zulässig
- Frist kann nicht verkürzt oder verlängert werden
- Eine förmliche Genehmigung der Abrechnung durch die Miteigentümer ist nicht vorgesehen (MietSlg 40.652); eine Genehmigung der Mehrheit hat keine Wirkung für den Einzelnen. Aber einstimmige Entlastung des Verwalters möglich.

1.6 Streng liegenschaftsbezogene Abrechnung

- Die Abrechnung hat sich stets auf die **gesamte Liegenschaft** (i.e. der Grundbuchskörper) zu beziehen; eine "liegenschaftsübergreifende" Abrechnung ist unzulässig und kann auch nicht durch Vereinbarung geschaffen werden
- im Fall gemeinsamer Einrichtungen mehrerer Liegenschaften können die Aufwendungen anteilmäßig (den getroffenen Vereinbarungen oder einer gesetzlichen Regelung entsprechend) berücksichtigt werden, aber es ist stets für jede im WE stehende Liegenschaft eine gesonderte Abrechnung zu erstellen

1.7 Zweck der Rechnungslegung

- **Gesetzlich nicht definiert**, was eine "ordentliche und richtige Abrechnung" ist
- Rsp zieht den **Zweck der Abrechnung als Maßstab** für Form und Inhalt der Abrechnung heran (ordentliche und richtige Abrechnung § 20 Abs 3)
- Wohnungseigentümer soll durch die Rechnungslegung
 - Grundlagen für die Beurteilung seiner Ansprüche gegen den Verwalter erhalten
 - Aufschluss über die Erfüllung der Geschäftsbesorgungs-Verpflichtungen des Verwalters aus dem Verwaltungsvertrag bekommen
 - "Kontrollfunktion"
- An diesen Zwecken ist auch die tatsächliche Abrechnung zu messen.
- Das Ergebnis der Abrechnung muss **das tatsächlich Geschuldete** sein (5 Ob 27/09w)

1.8 Ordentliche Abrechnung

- **Umfangreiche Rsp** zur "ordentlichen Abrechnung" = ordnungsgemäße Abrechnung
- Ordnungsgemäß ist eine Abrechnung nach der Rsp dann, wenn sie **formell vollständig, übersichtlich** und **verständlich** ist
- Abrechnung muss einem Wohnungseigentümer von **durchschnittlicher Intelligenz und Bildung** verständlich sein
- Gestaltung orientiert sich am Zweck und Einzelfall (zB. Bedacht auf die Größe der Anlage zu nehmen)

1.9 Ordentliche Abrechnung

- **Systematische Gliederung** der Einnahmen und Ausgaben
 - Möglichst detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Posten; eine pauschale Anführung ist nicht ausreichend
 - Jede Position muss eindeutig den **jeweiligen Belegen zuordenbar** sein (Belegnummerierung kann erforderlich sein)
 - Beträge sind detailliert anzugeben, kleinere Beträge (zB für Sicherungen und Glühbirnen) können aber zusammengefasst werden
- Rechtsgeschäfte müssen durch **Anführung der Vertragspartner** und der Leistungen individualisiert sein

1.10 Belegsammlung und Belegeinsicht

- Wesentlicher Bestandteil der Rechnungslegungspflicht
- Belegeinsicht und Rechnungslegung gehören zusammen, die Einsicht ist in zeitlicher Nähe zur Rechnungslegung zu ermöglichen => erst die Belege ermöglichen die Überprüfung und Kontrolle der Abrechnung
- Verwalter hat die Belegeinsicht „in geeigneter Weise“ zu gewähren
 - zB in den Geschäftsräumlichkeiten des Verwalters zu den üblichen Geschäftszeiten)
 - Im Büro des Verwalters ausreichend, gegen Kostenersatz sind Kopien anzufertigen
 - Die Belegsammlung ist übersichtlich zu führen (MietSlg 34.542/8, 40.657); geordnet und sortiert, Bezugnahme der einzelnen Positionen zur Abrechnung muss möglich sein

1.10 Belegsammlung und Belegeinsicht

- Werden die Belege auf Datenträgern gespeichert und aufbewahrt, so ist Einsicht in die Ausdrücke der Belege zu gewähren; die Gewährung der Einsicht in den Bildschirm reicht nicht aus;
- Belegeinsicht kann die Rechnungslegung nicht ersetzen

1.11 Richtigkeit der Abrechnung

- Ordnungsgemäße Abrechnung: Prüfung im Außerstreitverfahren beschränkte sich ursprünglich auf die Frage der **Vollständigkeit, Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und rechnerischen Schlüssigkeit** (also den Umstand ob die Abrechnung *formell* ordnungsgemäß ist)
- Seit WRN 1999: nicht nur ordnungsgemäß sondern auch "richtig"
- Verwalter muss jedem Miteigentümer auch eine "**richtige**" **Abrechnung** legen
- Frage ist wesentlich wegen des **Prüfumfangs im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren** (§ 52 Abs 1 Z 6 iVm § 20 Abs 3 WEG) => Richtigkeit ist Teil der Prüfung der Rechnungslegung
- Was bedeutet "richtige" Abrechnung?

1.12 Richtigkeit der Abrechnung

- Pflicht des Verwalters nach ABGB ist die emsige und redliche Geschäftsbesorgung (§ 1009 ABGB); nach der Rsp insbesondere im Hinblick auf die Kriterien der **Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit**; das WEG aktualisiert diese Pflicht nur für den Sonderfall des Wohnungseigentums
- Unstrittig ist zur Richtigkeit erforderlich:
 - ein in sich schlüssiges und rechnerisch richtiges Zahlenwerk
 - Verteilung nach dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel
 - Abrechnung muss "*den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen*" entsprechen (zB Aufwendungen sind von der Eigentümergemeinschaft und nicht vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen), vgl. RIS-Justiz RS0119057

1.13 Richtigkeit der Abrechnung

- Prüfung der Abrechnung (im Außerstreitverfahren!) nach den Gesichtspunkten der **Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit** ist weiter **strittig**
 - Früher tlw. vertreten: rein *rechnerische* Richtigkeit der faktischen Geldflüsse
 - OGH: Abrechnung muss auch den *gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen* entsprechen
 - Offen: Kann auch die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Außerstreitverfahren geprüft werden (oder ist das im streitigen Verfahren zu klären) – kaum in Zahlen feststellbar,
- Jedenfalls nicht Gegenstand der Abrechnung ist die Abrechnung nach den Bestimmungen des MRG für etwaige vermietete Wohnungseigentumsobjekte

1.14 Verjährung des Abrechnungsanspruchs

- Der Rechnungslegungsanspruch verjährt in **3 Jahren ab Ende der Rechnungslegungsfrist** (§ 34 Abs 1 letzter Satz)
- Die Verjährungsfrist beginnt mit der Fälligkeit der Abrechnung, also sechs Monate nach Ablauf einer Abrechnungsperiode, zu laufen
- Der Abrechnungsanspruch kann während der gesamten Verjährungszeit, unabhängig von einem zwischenzeitlichen Verwalterwechsel, jeweils gegen den Verwalter, der die betreffende Abrechnungsperiode zu verantworten hat, im Außerstreitverfahren geltend gemacht werden

1.15 Rechtsdurchsetzung

- Durchsetzung der Abrechnungspflicht im **wohnrechtlichen Außerstreitverfahren**
- Aktiv antragslegitimiert ist jeder Wohnungseigentümer, alle Eigentümer sind beizuziehen, passiv antragslegitimiert ist der Verwalter jeweils für die Dauer seines Verwaltungszeitraumes
- Verwalter ist unter Androhung einer Geldstrafe bis zu EUR 6.000 Euro zur Rechnungslegung zu verhalten
- Im Antrag sind die Beschwerdepunkte der Abrechnung konkret und schlüssig nennen
- Ist die Abrechnung vorhanden, aber unrichtig, ist Ziel des Verfahrens kein Auftrag an den Verwalter; vielmehr hat das Gericht die Unrichtigkeit der Abrechnung beschlussmäßig auszusprechen und auch der sich daraus ergebende Überschuss- oder Fehlbetrag festzustellen

1.16 Rechtsdurchsetzung

- Gericht hat im Abrechnungsüberprüfungsverfahren jede beanstandete Position dahingehend zu überprüfen, ob sie dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht.
- je nach Art der Unrichtigkeit lassen sich weitere Ansprüche gegen den Verwalter oder Dritte ableiten, zB. Schadenersatzansprüche bei inhaltlichen Unrichtigkeit, Bereicherungsansprüche bei Überschreitung des vertraglich zustehenden Honorars

1.17 Verteilung des Ergebnisses

- Ergibt die Abrechnung einen
 - **Überschussbetrag**: auf künftige Vorauszahlungen des Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben
 - **Fehlbetrag**: innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen.
- "*soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird*"
 - Rsp: Mehrheitsbeschluss ist nicht ausreichend für eine Festlegung, dass alle zukünftigen Überschüsse der Rücklage zugeführt werden

1.18 ÖNORMEN

- § 32 Abs 5 eröffnet die Möglichkeit, per Verordnung ÖNORMEN zu bezeichnen, die im besonderen Maße als Grundlage und Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung dienen können.
- Kein Gebrauch von VO-Ermächtigung gemacht
- ÖNORM A4000: Abrechnungsnorm für Miet- und Wohnungseigentumshäuser wurde nicht per VO derart bezeichnet; praktisch aber gewisse informelle Bedeutung

2.

Beendigung des Wohnungseigentums § 35 WEG

2.1 Beendigung des Wohnungseigentums

- Zwei (demonstrative) Fälle in § 35:
 - Untergang
 - Verzicht
- **Untergang** des "Gegenstandes des Wohnungseigentums"
 - Tatsächlicher Untergang - völliger Untergang des Gebäudes ohne plausible Aussicht auf Wiederherstellung, bei teilweisem Untergang besteht grundsätzlich Wiederherstellungspflicht => Individualrecht § 30 Abs 1 WEG)
 - Rechtlicher Untergang (zB. Ablauf der Baubewilligung)
 - Str: Teilweiser Untergang denkbar, wenn Wiederherstellung ausgeschlossen ist, im einzelnen aber nicht untersucht – Konsequenz für Mindestanteile?

2.2 Beendigung des Wohnungseigentums

- **"Verzicht *des Wohnungseigentümers*"**
 - i.e. eine Auflösungsvereinbarung durch sämtliche (!) Miteigentümer (mehrseitig verbindliches Rechtsverhältnis)
 - Zustimmung aller Buchberechtigten ist ebenfalls erforderlich
 - Nicht: Bei Verzicht nur eines Wohnungseigentümers => würde ein "unerwünschtes" Mischhaus entstehen (vgl. § 3 Abs 2 WEG)
- Andere denkbare Fälle:
 - **Zeitablauf** bei befristetem Wohnungseigentum; beachte gesetzliches Erlöschen bei Baurechtswohnungseigentum
 - **Enteignung**
 - Konfusion – Vereinigung in einer Hand? – führt nicht zum Erlöschen, Wohnungseigentum besteht weiter

2.3 Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft

- Unterschied Miteigentum / Wohnungseigentum?
- Abs 2: "*Die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft kann erst aufgehoben werden, nachdem das auf der Liegenschaft erworbene Wohnungseigentum erloschen ist.*"
- Schließt die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft = Erhebung der Teilungsklage bis zum Erlöschen des Wohnungseigentum aus – dadurch zeigt sich die besondere Bestandfestigkeit des Wohnungseigentums gegenüber dem schlichten Miteigentum
- Str ist die Möglichkeit der Teilungsklage im "Mischhaus" – mit dem OGH müsste die Teilungsklage zur Begründung von weiterem Wohnungseigentum an den weiteren schlichten Miteigentumsanteilen der Liegenschaft zugelassen werden

3.

Ausgewählte Aspekte der Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers (§§ 39-44 WEG)

3.1 WE-Bewerber und WE-Organisator

- **Definition in § 2 WEG**
- **Wohnungseigentumsbewerber:** wem schriftlich, von einem Wohnungseigentumsorganisator die **Einräumung von Wohnungseigentum** an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt **zugesagt** wurde.
- **Wohnungseigentumsorganisator** ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der **mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens** oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dessen Abwicklung in eigener Verantwortung beteiligt ist

3.2 Sicherung der Erwerber in der Begründungsphase

- WEG schafft im 9. Abschnitt (§§ 37-44) gewisse **Absicherungsmechanismen** für die Phase der Begründung von Wohnungseigentum
- Begründungsphase ist geprägt von einer typischen Ungleichgewichtslage zwischen Bauträger und Erwerbern, üblicherweise Immobilienentwicklern und privaten Nachfragern
- WEG möchte Erwerber in ihrem Anspruch auf Erwerb eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts in der Begründungsphase absichern
- Hauptsächlicher Mechanismus: Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG
- Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers ist **im Kontext der Regelungen des Bauträgervertragsgesetzes** zu verstehen

3.3 Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 BTVG)

§ 7 (1) *Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (§ 1 Abs 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern.*

- Leistung des Erwerbers unterliegt der Sicherungspflicht des Bauträgers
- Praktisch relevantestes Sicherungsmodell: **grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit Zahlung nach Ratenplan (§§ 9,10 BGVG)**

3.4 Ratenplanmodell nach §§ 9, 10 BTVG

- **Interesse des Erwerbers am Erwerb des Wohnungseigentumsobjekt muss durch eine "ausreichende bücherliche Sicherheit" gesichert werden (§ 9 Abs 1 BTVG)**
- Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG ist grundsätzlich als eine ausreichende bücherliche Sicherheit anzusehen (§ 9 Abs 2 BTVG)
- **Ratenplanmodell:**
 - Erwerber erhält **Sicherheit durch eine Anmerkung im Grundbuch (§ 40 WEG)**, die ihm den späteren Erwerb des Wohnungseigentums sichert
 - **Auszahlungen an den Bauträger** aus dem Kaufpreis werden nur vorgenommen, **wenn bestimmte Baufortschritte auch tatsächlich erfüllt** sind; Nachweis über die Baufortschritte ist durch einen Baufortschrittsprüfer festzustellen

3.5 Sechs Elemente grundbücherliches Sicherungsmodell

- Es müssen nach dem OGH auch die **übrigen Anforderungen** an das BTVG-Sicherungsmodell erfüllt sein (**6-Elemente-Rsp**: 5 Ob 141/18y; 6Ob173/18m)
 - aufrechte rechtskräftige Baubewilligung
 - Treuhandabwicklung
 - Sicherung der Lastenfreistellung gemäß § 9 Abs 3 BTVG
 - **ausreichende bücherliche Sicherstellung (Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG)**
 - einverleibungsfähige Titelerkunde (ohne tatsächliche Einverleibung keine Belastung denkbar => Risiko Treuhandschaft)
 - Einhaltung des Ratenplans

3.6 Rangordnung gem. § 40 Abs 2 WEG

- Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG)
 - Bücherlich gesichertes Anwartschaftsrecht, das konzeptionell an die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im Sinne des § 53 GBG angelehnt ist
 - Sicherung seines Rangs im Grundbuch zum Schutz gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung
- Anmerkung ist mit dem Anwartschaftsrecht übertragbar (durch eine Anmerkung der Übertragung)
- Erwerber kann verlangen, dass sein Eigentumsrecht im Rang der Rangordnung gem. § 40 Abs 2 WEG eingetragen wird, und der Anmerkung im Rang nachgehende Lasten gelöscht werden

3.7 Rangordnung gem. § 40 Abs 2 WEG

- Eintragung der Zusage erfordert **Zustimmung aller Liegenschaftseigentümer**, die Anmerkung muss zwingend auf alle Miteigentumsanteilen im Grundbuch eingetragen werden. Liegenschaftseigentümer wird in aller Regel mit dem WE-Organisator ident sein.
- **Objekt muss entsprechend konkretisiert werden**
 - Bezugnahme auf die topografische Bezeichnung eines bestehenden Objekts
 - Bei nicht bestehenden Objekt muss auf einen bewilligten Bauplan Bezug genommen werden
- Anmerkung ist übertragbar, sofern gleichzeitig auch das Anwartschaftsrecht übertragen wird

3.8 Treuhänderrangordnung gem. § 42 WEG

- Ergänzung zur Rangordnung gem. § 40 Abs 2 WEG
- Treuhänderrangordnung gem. § 42 WEG ermöglicht einem nach BTVG bestellten Treuhänder, eine Rangordnung eintragen zu lassen, die den Rang für alle späteren Erwerber wahrt; spätere Erwerber können verlangen, dass die Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG im Rang der Treuhänderrangordnung eingetragen wird.
- Eine Zustimmung der Liegenschaftseigentümer für die Eintragung weiterer Anmerkungen entfällt, der Treuhänder kann auch ohne Zustimmung weitere Anmerkungen nach § 40 Abs 2 WEG im Rang der Treuhänderrangordnung eintragen lassen. Im Ergebnis sind damit auch alle späteren Erwerber für den Fall der Exekution und Insolvenz geschützt.

3.9 Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations (§ 39)

- Wegen Zahlungsverzugs des Wohnungseigentumsbewerbers besteht Rücktrittrecht des Organisations entsprechend den allgemeinen zivilrechtlichen Regeln (§ 918)
- Wohnungseigentumsbewerbers hat aber eine **Nachzahlungschance**
- Sind Grund und Höhe des offenen Betrages strittig, so ist ein **Rückstandsbeschluss** vom Gericht zu fassen
- Der Wohnungseigentumsbewerbers hat also de facto eine gesetzliche Nachfrist bis zum Schluss der dem Urteil des Gerichtes erster Instanz vorangehenden Verhandlung

3.10 Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 41 WEG)

- Abs 1 regelt Nachfinanzierung eines Projekts bei variabler Kostenvereinbarung; diese Regelung ist in der Praxis nicht gebräuchlich
- Nachfinanzierung im Insolvenzfall des Bauträgers: Kommt es zur Insolvenz, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber, ob zusätzliche Hypothekendarlehen aufgenommen werden sollen.

3.11 Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43)

- Bei Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisors hat der Wohnungseigentumsbewerber das Recht, auf die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Mindestanteil und seines Wohnungseigentums am zugesagten Wohnungseigentumsobjekt (im Rang seiner Rangordnung) zu klagen.
- Voraussetzung ist objektiver Verzug des Wohnungseigentumsorganisors, passiv legitimiert sind alle Liegenschaftseigentümer
- Wohnungseigentum muss an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten geschaffen werden
- Sofern die Mindestanteile noch nicht feststehen, hat das Gericht mit Beschluss aufzutragen, dass die Parteien einen Sachverständigen mit der Erstattung des Nutzwertgutachtens betrauen und das Verfahren zu unterbrechen; nach Vorliegen des Nutzwertgutachtens kann das Verfahren fortgesetzt werden.

3.12 Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44)

- Im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisationsorgans entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber nach Köpfen, ob das Bauvorhaben von einem anderen Wohnungseigentumsorganisator fortgesetzt wird.
- Praktisch sind viele Fragen aufgrund der wenigen Anlassfälle ungeklärt (Beschlussfassung, Durchsetzbarkeit des Beschlusses)

Kontakt



Daniel Richter

Partner

Joklik Katary Richter
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
T +43 1 408 98 83
E daniel.richter@jkr.at

Fachgebiete

Mietrecht und Wohnungseigentum
Immobilientransaktionen
Bauträgervertragsrecht und Projektentwicklung
Baurecht, Architektenrecht
Prozessführung
Gesellschaftsrecht

Lehrtätigkeit & Publikationen

Lektor an der Universität Wien, der Fachhochschule Wiener Neustadt und der Donau Universität Krems; Regelmäßige Vorträge zum Immobilienrecht, unter anderem bei den anwaltlichen Fortbildungsseminaren für Rechtsanwälte der AWAK (Akademie für anwaltliche Fortbildung), am WIFI Wien, BFI Wien und der ARS Akademie für Recht und Steuern

Beirat der immoaktuell, ständiger Beitragender der immoex, daneben Publikationstätigkeit (Handbuch Immobilienrecht³, Mietrecht in der Praxis).