

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	V
Literaturverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
I. Entscheidungshilfen für oder gegen Wohnungseigentum	1
1. Der Mitbewohner	1
2. Die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung eines ganzen Hauses oder einer ganzen Wohnung	3
3. Der Mieter und der Wohnungseigentümer	3
a. Der Mieter	3
b. Der Wohnungseigentümer	4
4. Schlichter Miteigentümer	6
II. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums	11
III. Was sagt mir das Grundbuch über die Eigentumsverhältnisse?	17
IV. Art und Weise der Wohnungseigentumsbegründung	25
Variante 1	25
Variante 2	27
Variante 3	28
Variante 4	29
Variante 5	30
V. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	33
VI. Worauf sollte man beim Abschluss eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung achten?	37
VII. Wesentlicher Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages	51
VIII. Verbesselter Rechtsschutz für den Käufer nach dem Bauträgervertragsgesetz	57
IX. Wohnungseigentumserwerb und Immobilienmakler	63
X. Wohnungseigentumserwerb und Steuern	67
1. Grunderwerbsteuer	67
2. Umsatzsteuer	68
3. Gebühren	69
4. Immobilienertragsteuer des Verkäufers	70
XI. Was kostet mich die Eigentumswohnung?	73
XII. Die Verteilung der Erträge der Liegenschaft	81
XIII. Die Eigentümergemeinschaft	83

XIV. Worüber entscheiden die Wohnungseigentümer mit welcher Mehrheit?	91
1. Beschlussfassung (Willensbildung) der Miteigentümer (§ 24 WEG 2002)	91
a. Eigentümerversammlung (§ 25 WEG 2002)	91
b. Umlaufbeschluss	94
c. Ergänzung einer Beschlussfassung bei einer Eigentümerversammlung	94
2. Anfechtung von Beschlüssen	94
3. Worüber darf/soll die Eigentümergemeinschaft entscheiden?	97
a. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und spezielle Minderheitsrechte	97
b. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	101
4. Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung	102
XV. Die Möglichkeiten, die Eigentumswohnung zu verändern	105
XVI. Dachbodenausbau	115
1. Ausgangslage	115
2. Problemstellung	115
3. Lösungsansatz	115
4. Zusammenfassung	116
5. Empfehlung	116
6. Sonderproblem beim Dachbodenausbau durch den früheren Alleineigentümer der Liegenschaft, wobei der Dachboden noch nicht parifiziert ist (keine Parifizierung auf dem Reißbrett)	117
7. Ein einzelner Wohnungseigentümer will für sich den Dachboden ausbauen (kein Nutzungsvorbehalt vorhanden)	118
XVII. Hausbesorgerwohnung	121
XVIII. Die Vermietung von Eigentumswohnungen	123
1. Gibt es Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen?	123
2. Unterliegt die Vermietung einer Eigentumswohnung dem MRG?	124
a. Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945)	124
b. Dachbodenausbauten nach dem 31. 12. 2001	125
c. Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945)	125
d. Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum	127
e. Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen	127
3. Mietvertrag – Eigentumswohnung	128
a. Mündlicher oder schriftlicher Vertrag	128
b. Vergebührung von Mietverträgen	128
1. Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr)	128
2. Bogengebühr	130

c. Vertragsdauer	130
1. Bestimmte Vertragsdauer	130
2. Unbestimmte Vertragsdauer	130
d. Beendigung des Mietverhältnisses	131
1. Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin	131
2. Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages	132
3. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages	136
e. Mietzins	140
f. Wertsicherung	144
g. Kautions	145
h. Die Erhaltung des Bestandgegenstandes	146
i. Investitionersatzansprüche des Mieters bei Beendigung des Mietvertrages	148
j. Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters	149
k. Haupt- oder Untermiete	150
l. Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite	150
1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	150
2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	152
m. Rechtsfolgen bei Insolvenz einer der Vertragsparteien	152
1. Insolvenz des Vermieters	152
2. Insolvenz des Mieters	152
n. Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung	153
1. Einkommensteuer	153
2. Umsatzsteuer	155
o. Muster eines Mietvertrages über eine Eigentumswohnung (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG – nur teilweise Anwendbarkeit des MRG = Vermietungsvarianten 2 a und 2 b – Rz 373 ff)	157
XIX. Belastung und Veräußerung von Eigentumswohnungen	163
1. Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung	163
2. Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung	164
3. Muster eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung	166
XX. Eigentümerpartnerschaft	173
1. Wer kann eine Eigentümerpartnerschaft bilden?	173
2. Wie werden die Stimmrechte in der Eigentümergemeinschaft ausgeübt?	173
3. Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt der Eigentümerpartnerschaft?	173
4. Rechtsfolgen im Todesfall eines Partners?	173
5. Eigentümerpartnerschaft und Scheidung	174
6. Muster einer vertraglichen Vereinbarung unter Eigentümerpartnern	175
7. Die Änderungen durch die WRN 2006	176

XXI. Wohnungseigentum und Rechtsschutz	177
Anhang I	
Lexikon des Wohnungseigentumsrechts	179
Anhang II	
Gesetzestext	191
Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	191
1. Abschnitt	
Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen	191
§ 1. Regelungsgegenstand	191
§ 2. Begriffsbestimmungen	191
2. Abschnitt	
Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	193
§ 3. Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung	193
§ 4. Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	193
§ 5. Erwerb des Wohnungseigentums	194
§ 6. Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums	195
3. Abschnitt	
Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil	195
§ 7. Berechnung der Nutzfläche	195
§ 8. Berechnung des Nutzwerts	195
§ 9. Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	196
§ 10. Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile	197
§ 11. Verbindung mit dem Mindestanteil	197
§ 12. Unteilbarkeit des Mindestanteils	198
4. Abschnitt	
Eigentümerpartnerschaft	198
§ 13. Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner	198
§ 14. Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	199
§ 15. Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigkeitserklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	201
5. Abschnitt	
Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft	201
§ 16. Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	201
§ 17. Benützungsregelung	202
6. Abschnitt	
Eigentümergeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht	203
§ 18. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergeinschaft	203
§ 19. Bestellung eines Verwalters	204

§ 20. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	204
§ 21. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags	205
§ 22. Eigentümerversammlungen	206
§ 23. Vorläufiger Verwalter	206
§ 24. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft	206
§ 25. Eigentümerversammlung	208
§ 26. Gemeinschaftsordnung	208
§ 27. Gesetzliches Vorzugspfandrecht	208
7. Abschnitt	
Verwaltung der Liegenschaft	209
§ 28. Ordentliche Verwaltung	209
§ 29. Außerordentliche Verwaltung	210
§ 30. Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers	211
§ 31. Rücklage	212
§ 32. Aufteilung der Aufwendungen	212
§ 33. Verteilung der Erträge	214
§ 34. Abrechnung	214
8. Abschnitt	
Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum	215
§ 35. Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums	215
§ 36. Ausschließung von Wohnungseigentümern	215
9. Abschnitt	
Schutz des Wohnungseigentümers	216
§ 37. Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentümers	216
§ 38. Rechtsunwirksame Vereinbarungen	218
§ 39. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisationsorgans	218
§ 40. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentümers	219
§ 41. Zustimmung zur Nachfinanzierung	220
§ 42. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	220
§ 43. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts	221
§ 44. Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz	222
10. Abschnitt	
Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	222
§ 45. Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	222
§ 46. Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	223
§ 47. Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte	223
§ 48. Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum	223
§ 49. Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	223

§ 50. Rechte von Miteigentumsbewerbern	224
§ 51. Übergehen in Wohnungseigentum	224
11. Abschnitt	
Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen	224
§ 52. Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren	224
§ 53. Gerichtsgebühren	226
12. Abschnitt	
Schluss- und Übergangsbestimmungen	226
§ 54. In-Kraft-Treten	226
§ 55. Außer-Kraft-Treten	226
§ 56. Übergangsbestimmungen	226
§ 57. Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975	228
§ 58. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006	228
§ 58a. Übergangsbestimmung zur Wohnrechtsnovelle 2009	229
§ 58b. Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-Novelle 2012	230
§ 58c. Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015	230
§ 59. Vollziehung	230
Stichwortverzeichnis	231