

# 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. Verbesserter 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

<b>XIV. Worüber entscheiden die Wohnungseigentümer mit welcher Mehrheit? .....</b>	91
1. Beschlussfassung (Willensbildung) der Miteigentümer (§ 24 WEG 2002) .....	91
a. Eigentümersammlung (§ 25 WEG 2002) .....	91
b. Umlaufbeschluss .....	94
c. Ergänzung einer Beschlussfassung bei einer Eigentümersammlung .....	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
<b>XV. Die Möglichkeiten, die Eigentumswohnung zu verändern .....</b>	105
<b>XVI. Dachbodenausbau .....</b>	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
<b>XVII. Hausbesorgerwohnung .....</b>	121
<b>XVIII. Die Vermietung von Eigentumswohnungen .....</b>	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. Vergebührungs 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.	Kaution .....	145
h.	Die Erhaltung des Bestandgegenstandes .....	146
i.	Investitionsersatzansprüche 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
<b>XIX.</b>	<b>Belastung und Veräußerung von Eigentumswohnungen .....</b>	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
<b>XX.</b>	<b>Eigentümerpartnerschaft .....</b>	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

<b>XXI. Wohnungseigentum und Rechtsschutz .....</b>	<b>177</b>
<b>Anhang I</b>	
<b>Lexikon des Wohnungseigentumsrechts .....</b>	<b>179</b>
<b>Anhang II</b>	
<b>Gesetzestext .....</b>	<b>191</b>
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 Nichtigerklärung, 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	
Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht .....	203
§ 18. Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft .....	203
§ 19. Bestellung eines Verwalters .....	204

§ 20. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	204
§ 21. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags .....	205
§ 22. Eigentümervertreter .....	206
§ 23. Vorläufiger Verwalter .....	206
§ 24. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft .....	206
§ 25. Eigentümersammlung .....	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 Wohnungseigentumsbewerbers .....	216
§ 37. Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers .....	216
§ 38. Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....	218
§ 39. Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisators .....	218
§ 40. Grundbürgerliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers .....	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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>231</b>