

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. 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	7
II. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums	11
III. Was sagt mir das Grundbuch über die Eigentumsverhältnisse?	17
IV. Art und Weise der Wohnungseigentumsbegründung	23
Variante 1	23
Variante 2	25
Variante 3	27
Variante 4	28
Variante 5	29
V. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	31
VI. Worauf sollte man beim Abschluss eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung achten?	35
VII. Wesentlicher Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages	49
VIII. Verbesselter Rechtsschutz für den Käufer nach dem Bauträgervertragsgesetz	55
IX. Wohnungseigentumserwerb und Immobilienmakler	61
X. Wohnungseigentumserwerb und Steuern	65
1. Grunderwerbsteuer	65
2. Umsatzsteuer	67
3. Gebühren	67
4. Immobilienertragsteuer des Verkäufers	69
XI. Was kostet mich die Eigentumswohnung?	71
XII. Die Verteilung der Erträge der Liegenschaft	79
XIII. Die Eigentümergemeinschaft	81
XIV. Worüber entscheiden die Wohnungseigentümer mit welcher Mehrheit?	89
1. Beschlussfassung (Willensbildung) der Miteigentümer (§ 24 WEG 2002)	89
a. Eigentümerversammlung (§ 25 WEG 2002)	89
b. Umlaufbeschluss	92
c. Ergänzung einer Beschlussfassung bei einer Eigentümerversammlung	92
2. Anfechtung von Beschlüssen	93

3.	Worüber darf/soll die Eigentümergemeinschaft entscheiden?	96
a.	Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und spezielle Minderheitsrechte	96
b.	Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung	99
4.	Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung	101
XV.	Die Möglichkeiten, die Eigentumswohnung zu verändern	103
XVI.	Dachbodenausbau	113
1.	Ausgangslage	113
2.	Problemstellung	113
3.	Lösungsansatz	113
4.	Zusammenfassung	114
5.	Empfehlung	114
6.	Sonderproblem beim Dachbodenausbau durch den früheren Alleineigentümer der Liegenschaft, wobei der Dachboden noch nicht parifiziert ist (keine Parifizierung auf dem Reißbrett)	115
7.	Ein einzelner Wohnungseigentümer will für sich den Dachboden ausbauen (kein Nutzungsvorbehalt vorhanden)	116
XVII.	Hausbesorgerwohnung	119
XVIII.	Die Vermietung von Eigentumswohnungen	121
1.	Gibt es Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen?	121
2.	Unterliegt die Vermietung einer Eigentumswohnung dem MRG?	122
a.	Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945)	122
b.	Dachbodenausbauten nach dem 31. 12. 2001	123
c.	Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945)	123
d.	Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum	125
e.	Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen	125
3.	Mietvertrag – Eigentumswohnung	126
a.	Mündlicher oder schriftlicher Vertrag	126
b.	Vergebührung von Mietverträgen	126
1.	Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr)	126
2.	Bogengebühr	128
c.	Vertragsdauer	128
1.	Bestimmte Vertragsdauer	128
2.	Unbestimmte Vertragsdauer	128
d.	Beendigung des Mietverhältnisses	129
1.	Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin	129
2.	Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages	130
3.	Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages	134
e.	Mietzins	139
f.	Wertsicherung	142
g.	Kaution	143
h.	Die Erhaltung des Bestandgegenstandes	144
i.	Investitionersatzansprüche des Mieters bei Beendigung des Mietvertrages	146

j.	Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters	148
k.	Haupt- oder Untermiete	148
l.	Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite	149
1.	Rechtsnachfolge auf Mieterseite	149
2.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	150
m.	Rechtsfolgen bei Insolvenz einer der Vertragsparteien	150
1.	Insolvenz des Vermieters	150
2.	Insolvenz des Mieters	150
n.	Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung	151
1.	Einkommensteuer	151
2.	Umsatzsteuer	153
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) mit Alternativen zu Wohnraum- und Geschäfts- raumnutzung sowie Teilanwendung oder Vollanwendung des MRG	155
XIX.	Belastung und Veräußerung von Eigentumswohnungen	167
1.	Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung	167
2.	Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung	168
3.	Muster eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung	170
XX.	Eigentümerpartnerschaft	177
1.	Wer kann eine Eigentümerpartnerschaft bilden?	177
2.	Wie werden die Stimmrechte in der Eigentümergemeinschaft ausgeübt?	177
3.	Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt der Eigentümerpartnerschaft?	177
4.	Rechtsfolgen im Todesfall eines Partners?	178
5.	Eigentümerpartnerschaft und Scheidung	178
6.	Muster einer vertraglichen Vereinbarung unter Eigentümerpartnern	179
7.	Die Änderungen durch die WRN 2006	180
XXI.	Wohnungseigentum und Rechtsschutz	181
	Anhang I: Lexikon des Wohnungseigentumsrechts	183
	Anhang II: Gesetzestext	195
	Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	195
1.	Abschnitt: Regelungsgegenstand und Begriffsbestimmungen	195
	Regelungsgegenstand	195
	Begriffsbestimmungen	195
2.	Abschnitt: Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	197
	Begründung von Wohnungseigentum; Titel, Zustimmung, Beschränkung	197
	Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis	197
	Erwerb des Wohnungseigentums	198
	Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums	198
3.	Abschnitt: Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil	199
	Berechnung der Nutzfläche	199
	Berechnung des Nutzwerts	199
	Ermittlung und Änderung der Nutzwerte	199

Recht zum Antrag auf gerichtliche Nutzwertfestsetzung; Änderung der Miteigentumsanteile	200
Verbindung mit dem Mindestanteil	201
Unteilbarkeit des Mindestanteils	201
4. Abschnitt: Eigentümerpartnerschaft	202
Gemeinsames Wohnungseigentum der Partner	202
Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	203
Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe	204
5. Abschnitt: Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft	205
Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	205
Benützungsregelung	206
6. Abschnitt: Eigentümergemeinschaft, Verwalter, Vorzugspfandrecht	206
Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft	206
Bestellung eines Verwalters	207
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	207
Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrags	208
Eigentümerversammlungen	209
Vorläufiger Verwalter	209
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft	209
Eigentümerversammlung	210
Gemeinschaftsordnung	211
Gesetzliches Vorzugspfandrecht	211
7. Abschnitt: Verwaltung der Liegenschaft	212
Ordentliche Verwaltung	212
Außerordentliche Verwaltung	212
Minderheitsrechte und Anzeigepflicht des einzelnen Wohnungseigentümers	213
Rücklage	214
Aufteilung der Aufwendungen	215
Verteilung der Erträge	216
Abrechnung	216
8. Abschnitt: Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum	217
Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums	217
Ausschließung von Wohnungseigentümern	217
9. Abschnitt: Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers	218
Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers	218
Rechtsunwirksame Vereinbarungen	220
Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations	220
Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers	220
Zustimmung zur Nachfinanzierung	221
Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	222

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts	222
Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz	223
10. Abschnitt: Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	223
Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum	223
Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	224
Ermittlung und gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte	224
Nicht anwendbare Regelungen über das Wohnungseigentum	224
Rechtsunwirksamkeit von Festlegungen	225
Rechte von Miteigentumsbewerbern	225
Übergehen in Wohnungseigentum	225
11. Abschnitt: Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen	226
Wohnungseigentumsrechtliches Außerstreitverfahren	226
Gerichtsgebühren	227
12. Abschnitt: Schluss- und Übergangsbestimmungen	227
In-Kraft-Treten	227
Außer-Kraft-Treten	227
Übergangsbestimmungen	228
Begründung von Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1975	229
Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2006	230
Übergangsbestimmung zur Wohnrechtsnovelle 2009	231
Übergangsbestimmungen zur Grundbuchs-Novelle 2012	231
Übergangsbestimmungen zur Wohnrechtsnovelle 2015	231
Übergangsbestimmungen zum ErbRÄG 2015	231
Vollziehung	231
Stichwortverzeichnis	233