

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Vorwort zur 6. Auflage .....   | V         |
| Literaturverzeichnis .....   | XIII      |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | XV        |
| <b>I. Entscheidungshilfen für oder gegen Wohnungseigentum .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1. Der Mitbewohner .....   | 1         |
| 2. Die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung eines ganzen Hauses oder einer<br>ganzen Wohnung .....            | 3         |
| 3. Der Mieter und der Wohnungseigentümer .....   | 3         |
| a. Der Mieter .....  | 3         |
| b. Der Wohnungseigentümer .....  | 4         |
| 4. Schlichter Miteigentümer .....  | 7         |
| <b>II. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>III. Was sagt mir das Grundbuch über die Eigentumsverhältnisse? .....</b>                                 | <b>17</b> |
| <b>IV. Art und Weise der Wohnungseigentumsbegründung .....</b>   | <b>23</b> |
| Variante 1 .....   | 23        |
| Variante 2 .....   | 25        |
| Variante 3 .....   | 27        |
| Variante 4 .....   | 28        |
| Variante 5 .....   | 29        |
| <b>V. Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung .....</b>  | <b>31</b> |
| <b>VI. Worauf sollte man beim Abschluss eines Kaufvertrages<br/>über eine Eigentumswohnung achten? .....</b> | <b>35</b> |
| <b>VII. Wesentlicher Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages .....</b>   | <b>49</b> |
| <b>VIII. Verbesserter Rechtsschutz für den Käufer nach dem<br/>Bauträgervertragsgesetz .....</b>             | <b>55</b> |
| <b>IX. Wohnungseigentumserwerb und Immobilienmakler .....</b>  | <b>61</b> |
| <b>X. Wohnungseigentumserwerb und Steuern .....</b>  | <b>65</b> |
| 1. Grunderwerbsteuer .....   | 65        |
| 2. Umsatzsteuer .....  | 67        |
| 3. Gebühren .....  | 67        |
| 4. Immobilienertragsteuer des Verkäufers .....   | 69        |
| <b>XI. Was kostet mich die Eigentumswohnung? .....</b>   | <b>71</b> |
| <b>XII. Die Verteilung der Erträge der Liegenschaft .....</b>  | <b>79</b> |
| <b>XIII. Die Eigentümergemeinschaft .....</b>  | <b>81</b> |
| <b>XIV. Worüber entscheiden die Wohnungseigentümer mit welcher Mehrheit? .....</b>                           | <b>89</b> |
| 1. Beschlussfassung (Willensbildung) der Miteigentümer (§ 24 WEG 2002) .....                                 | 89        |
| a. Eigentümersammlung (§ 25 WEG 2002) .....  | 89        |
| b. Umlaufbeschluss .....   | 92        |
| c. Ergänzung einer Beschlussfassung bei einer Eigentümersammlung .....                                       | 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        |
| <b>XV. Die Möglichkeiten, die Eigentumswohnung zu verändern .....</b>  | <b>103</b> |
| <b>XVI. Dachbodenausbau .....</b>  | <b>113</b> |
| 1. Ausgangslage .....  | 113        |
| 2. Problemstellung .....   | 113        |
| 3. Lösungsansatz .....   | 113        |
| 4. Zusammenfassung .....   | 114        |
| 5. Empfehlung .....  | 114        |
| 6. Sonderproblem beim Dachbodenausbau durch den früheren Alleineigentümer<br>der Liegenschaft, wobei der Dachboden noch nicht parifiziert ist<br>(keine Parifizierung auf dem Reißbrett) ..... | 115        |
| 7. Ein einzelner Wohnungseigentümer will für sich den Dachboden ausbauen<br>(kein Nutzungsvorbehalt vorhanden) .....   | 116        |
| <b>XVII. Hausbesorgerwohnung .....</b>   | <b>119</b> |
| <b>XVIII. Die Vermietung von Eigentumswohnungen .....</b>  | <b>121</b> |
| 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<br>nach dem 8. 5. 1945) .....   | 122        |
| b. Dachbodenausbauten nach dem 31. 12. 2001 .....  | 123        |
| c. Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung<br>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. Vergebührungs 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. Investitionsersatzansprüche 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<br>MRG – nur teilweise Anwendbarkeit des MRG = Vermietungsvarianten<br>2.a. und 2.b. – Rz 373 ff) mit Alternativen zu Wohnraum- und Geschäfts-<br>raumnutzung sowie Teilanwendung oder Vollanwendung des MRG ..... | 155        |
| <b>XIX.</b>  | <b>Belastung und Veräußerung von Eigentumswohnungen .....</b>   | <b>167</b> |
| 1.   | Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung .....  | 167        |
| 2.   | Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung .....  | 168        |
| 3.   | Muster eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung .....   | 170        |
| <b>XX.</b>   | <b>Eigentümerpartnerschaft .....</b>  | <b>177</b> |
| 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        |
| <b>XXI.</b>  | <b>Wohnungseigentum und Rechtsschutz .....</b>  | <b>181</b> |
| <b>Anhang I: Lexikon des Wohnungseigentumsrechts .....</b> | <b>183</b>  |            |
| <b>Anhang II: Gesetzestext .....</b>                       | <b>195</b>  |            |
|  | 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<br>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 Nichtigklärung, 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 |
| Eigentümervertreter .....   | 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 |
| Minderrechtsrechte 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 Wohnungseigentumsorganisators .....   | 220 |
| Grundbürgerliche 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<br>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 |