

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	XXIX
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXVII

1. Kapitel

Wichtige Gesetze im Immobilienbereich

I. Allgemeines	1
II. Gesetze mit Kurztitel und Abkürzung (in Klammer angeführt)	1

2. Kapitel

Gesetze, Judikatur, Paragrafen usw online und aktuell aus dem Internet herunterladen

I. Welche Adresse rufe ich im Internet auf?	5
II. Einfache Hinweise für die Suche nach Bundesgesetzbüllern, Entscheidungen des OGH, Gesetzestexten (Paragrafen) auf der Internetseite http://www.ris.bka.gv.at (1. 1. 2022) ..	5
A. Wie finde ich ein Bundesgesetzbüll im Internet?	5
B. Wie finde ich eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH)?	5
C. Wie finde ich einen bestimmten Gesetzestext (Paragraf)?	6

3. Kapitel

Informationen über Liegenschaften im Internet

I. Welche Adresse rufe ich im Internet auf?	7
II. Welche Möglichkeiten bietet die Internetseite http://www.geoland.at (1. 1. 2022)? ..	7
A. Sind Daten österreichweit abrufbar und was kostet das?	7
B. Welche Daten können abgefragt werden?	7
C. Wie erhält man ein Grundstück aus der Vogelperspektive auf den Monitor („Orthofoto“)?	8
D. Naturgefahren – Überblick Hochwassergebiete und Schutzzonen	8
E. Kampfmittelkundung – erste Informationen	8
F. Solarpotential bzw Sonnenstunden	8

4. Kapitel

Das Berufsbild des Immobilientreuhänders

I. Allgemeines	9
II. Welche Tätigkeiten darf der Immobilientreuhänder ausüben?	9
III. Wann darf das Gewerbe des Immobilientreuhänders ausgeübt werden?	11

Inhaltsverzeichnis

IV. Ist der Immobilienverwalter dazu befugt, Verträge zu errichten?	12
V. Konkrete Aufgabenbereich des Immobilienverwalters	12

5. Kapitel

Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjektes gem § 16 WEG 2002

I. Allgemeines	15
II. Was bedeutet der Begriff „Nutzung“?	15
III. Was bedeutet der Begriff „Änderung“?	16
IV. Wann ist eine Änderung genehmigungsbedürftig?	16
V. Stellen der Betrieb einer Arztpraxis und die Tätigkeit eines Heilmasseurs in einem als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt eine genehmigungsbedürftige Änderung iSd § 16 Abs 2 WEG dar?	17
VI. Ist die Änderung eines im Geschäftslokal betriebenen Unternehmensgegenstandes und seiner Betriebsform genehmigungspflichtig?	17
VII. Ist die zu Fremdenverkehrszielen vorgenommene Vermietung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekt genehmigungspflichtig?	18
VIII. Wie kann gegen eigenmächtige Widmungsänderungen vorgegangen werden?	18
IX. Was ist für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes ausschlaggebend?	18

6. Kapitel

Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002

I. Allgemeines	21
II. Was ist unter dem Begriff „Benützungsregelung“ zu verstehen und wie kommt eine solche zustande?	21
III. Was passiert im Falle des Wechsels eines Wohnungseigentümers?	21
IV. Wie kann eine Benützungsregelung aufgehoben werden?	22
V. Ist es möglich, ein Benützungsentgelt für die Vergangenheit von einem Miteigentümer zu verlangen?	22

7. Kapitel

Rechtsfähigkeit und Vertretung der Eigentümergemeinschaft gem § 18 WEG 2002

I. Allgemeines	25
II. Besitzt die Eigentümergemeinschaft Rechtsfähigkeit?	25
III. Ist die Eigentümergemeinschaft zur Einbringung einer Besitzstörungsklage wegen unbefugten Abstellens von Fahrzeugen auf einem der allgemeinen Benützung durch die Wohnungseigentümer dienenden Parkplatz legitimiert?	26
IV. Können Wohnungseigentümer bestimmte Ansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten?	27
V. Wer vertritt die Eigentümergemeinschaft?	27
VI. Welche Art von Vertrag besteht zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft?	28
VII. Ist der Verwalter berechtigt, als Vertreter der Eigentümergemeinschaft einen Dienstvertrag mit einem Hausbesorger abzuschließen?	28
VIII. Worauf muss der Verwalter bei der Aufnahme eines Darlehens achten?	28
IX. Wer ist berechtigt, eine Versicherung für die Eigentümergemeinschaft abzuschließen?	29

X. Besteht die Möglichkeit einer Beauftragung (Bevollmächtigung) eines Dritten bzw eines Wohnungseigentümers durch die Eigentümergemeinschaft (erteilt von der Mehrheit der Wohnungseigentümer) zu deren Vertretung in ganz bestimmten, eng begrenzten Tätigkeitsbereichen?	29
---	----

8. Kapitel

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters gem ABGB und § 20 WEG 2002

I. Pflichten des Verwalters gem §§ 1009 ff ABGB	31
II. Interessenwahrung gem § 20 Abs 1 WEG 2002	31
A. Allgemeines	31
B. Was wird unter dem Begriff der Interessenwahrung verstanden?	31
C. Gibt es Beispiele dafür?	32
D. Was fällt nicht unter die Interessenwahrungspflicht des Verwalters?	33
III. Vorausschau gem § 20 Abs 2 WEG 2002	34
A. Allgemeines	34
B. Wofür dient eine Vorausschau und welchen Zweck verfolgt eine solche?	34
C. Ist die Legung einer „Vorausschau für die Vergangenheit“ möglich?	35
D. Steht es dem Verwalter zu, die monatlichen Vorschreibungen (für Betriebskosten und Rücklage) auch während des laufenden Jahres zu erhöhen?	35
IV. Rechnungslegung gem § 20 Abs 3 WEG 2002	35
A. Allgemeines	35
B. Wie muss die Rechnungslegung gem § 20 Abs 3 WEG 2002 erfolgen?	36
C. Wonach bestimmt sich die Höhe des Verwaltungshonorars und was darf darüber hinaus verrechnet werden?	37
V. Energieausweis gem § 20 Abs 3a WEG 2002	37
A. Allgemeines	37
B. Welche Verwalterpflicht beinhaltet § 20 Abs 3a WEG 2002?	37
VI. Hinweispflicht auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gem § 20 Abs 4 WEG 2002	38
VII. Angebotseinholung gem § 20 Abs 4 WEG 2002	38
A. Allgemeines	38
B. Kann ein dem Verwalter vorgelegtes Angebot als verbindlich angesehen werden oder muss dieser mit Preisänderungen rechnen?	39
C. Ist über die vom Verwalter einzuholenden Angebote zwingend abzustimmen?	39
VIII. Mahnung, Klags- und Kontoführung gem § 20 Abs 5 und 6 WEG 2002	40
A. Allgemeines	40
B. Was bedeuten die Begriffe „Mahnung, Klags- und Kontoführung“?	40
C. Wie soll sich der Verwalter verhalten, wenn Wohnungseigentümer an ihn herantreten und ihn um Stundung der monatlichen Zahlungen bzw um Gewährung individueller Zahlungsmodalitäten ersuchen?	40
IX. Auskunftspflicht gem § 20 Abs 7 WEG 2002	41
A. Allgemeines	41
B. Hat der Verwalter eine Auskunftspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern? ..	41
C. Über welche Umstände hat der Verwalter Auskunft zu erteilen?	42
D. Wer unterliegt noch einer Auskunftspflicht?	42
X. Auskunftspflicht des Verwalters über die für eine Verständigung der anderen Wohnungseigentümer notwendige Daten gem § 20 Abs 8 WEG 2002	42
A. Allgemeines	42
B. Erweiterte Auskunftspflicht	42

Inhaltsverzeichnis

XI. Die dem Verwalter als Machthaber auferlegten Verbindlichkeiten können weder aufgehoben noch beschränkt werden gem § 20 Abs 9 WEG 2002	43
XII. Pflichtverletzung kann zu allfälligen Schadenersatzansprüchen bzw Herabsetzen des vereinbarten Entgelts führen gem § 20 Abs 10 WEG 2002	43
A. Wann kommt es zu einer Herabsetzung des vereinbarten Entgelts?	43
B. Welche rechtlichen Folgen haben leichte Pflichtverletzungen?	43
C. Wie hat sich der Verwalter einer Liegenschaft zu verhalten?	44
XIII. Wann hat der Verwalter die Heizungsanlage einzuschalten?	44

9. Kapitel

Eigentümervertreter gem § 22 WEG 2002

I. Allgemeines	45
II. Was ist unter dem Begriff Eigentümervertreter zu verstehen?	45
III. Was ist unter dem Begriff „Hausvertrauensperson/Haussprecher“ zu verstehen?	45
IV. Ist dieser Begriff gleichzusetzen mit dem des Eigentümervertreters?	46

10. Kapitel

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gem § 24 WEG 2002

I. Allgemeines	47
II. Wie kommt ein Beschluss zustande?	48
A. Beschlussfassung innerhalb der Eigentümersammlung	48
B. Beschlussfassung im Umlaufweg auf additive Weise	48
C. Beschlussfassung im Umlaufweg auf andere Weise	49
III. Ist ein Umlaufbeschluss in Form einer Unterschriftenliste zulässig?	49
IV. Wie errechnet sich die Mehrheit? – WEG-Novelle 2022 bringt erleichterte Mehrheitsfindung	50
V. Wie hat die Übersendung von Beschlüssen zu erfolgen?	50
A. Ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft wird lediglich durch Übersendung schriftlich den einzelnen Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht, der Hausanschlag desselben unterbleibt; hat dies Einfluss auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer?	51
B. Wie muss der Hausanschlag in einer Liegenschaft mit zwei Stiegenhäusern bzw Stiegenaufgängen erfolgen?	51
VI. Wann liegt ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis vor, welches zum Ausschluss vom Stimmrecht führt?	52
VII. Welche Anfechtungsmöglichkeiten der Beschlüsse gibt es?	53
A. Beispiele für die Anfechtung wegen formeller Mängel	53
B. Beispiele für die Anfechtung wegen Gesetzwidrigkeit	53
C. Beispiele für die Anfechtung wegen des Fehlens der erforderlichen Mehrheit	54
VIII. Übergangsregelung COVID-19-Pandemie für nicht durchgeführte Eigentümersammlungen	54
IX. Gibt es Beispiele für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft?	54
A. Wie muss über die Ersetzung alter Spielplatzeinrichtungen durch neue abgestimmt werden?	54
B. Wie muss über die Errichtung einer Streetball-Anlage abgestimmt werden?	55
C. Welche Maßnahme stellt die Kündigung eines Versicherungsvertrages dar?	56
D. Welche Maßnahmen stellen Sanierungsarbeiten auf Terrassen dar?	56
E. Der widerspenstige Hausverwalter – OGH 20. 5. 2014, 5 Ob 191/13 v	56

11. Kapitel

Eigentümerversammlung gem § 25 WEG 2002

I. Allgemeines	57
II. Welchen Zweck verfolgt die Eigentümerversammlung?	57
III. In welchen zeitlichen Abständen ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen?	57
IV. Wie sind Tag, Zeitpunkt und Ort der Eigentümerversammlung zu wählen?	58
V. Wer ist legitimiert, eine Eigentümerversammlung einzuberufen?	59
VI. Wie hat die Übersendung der Einladungen zu erfolgen?	59
VII. Wie erfolgt eine gute Vorbereitung zur Versammlung?	60
VIII. Welches Präsentationsmedium kommt zum Einsatz?	61
IX. Was sollte der Verwalter bei jeder Versammlung zur Verfügung haben?	61
A. Listen	61
B. Konto- und Depotauszug	61
C. Abrechnung des letzten Jahres	62
X. Was muss bei der Durchführung einer Eigentümerversammlung beachtet werden?	62
A. Auflegung und Kontrolle der Anwesenheitsliste	62
B. Allgemeine Begrüßung und Eröffnung der Versammlung	62
C. Erläuterung der Tagesordnungspunkte mit anschließender Diskussion	62
D. Beschlussfassung	63
E. Schließung und Verabschiedung	63
XI. Was muss bei der Nachbereitung der Eigentümerversammlung beachtet werden?	63
A. Protokoll	63
B. Erledigung der besprochenen Angelegenheiten	63

12. Kapitel

Vorzugspfandrecht gem § 27 WEG 2002 – privilegierte Sicherstellung von Forderungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern

I. Allgemeines	65
II. Wesentliches zum Vorzugspfandrecht	65
A. Welchen Zweck verfolgt das Vorzugspfandrecht?	65
B. Wie verhält sich das Vorzugspfandrecht zum grundbürgerlichen Rangprinzip?	65
C. Wie verhält sich das Vorzugspfandrecht zu einem Ranganmerkungsbeschluss, Veräußerungs- oder Belastungsverbot?	66
D. Ist das Vorzugspfandrecht im Grundbuch einzutragen?	66
E. Seit wann gibt es das Vorzugspfandrecht?	66
F. Wie lange sind Forderungen durch das Vorzugspfandrecht gedeckt?	66
G. Was ist bei einem Verkauf der Wohnung zu beachten?	67
H. Ab wann trifft die Zahlungspflicht den Ersteher eines Wohnungseigentumsobjektes im Zuge einer Versteigerung?	67
I. Wie verhält sich das Vorzugspfandrecht zu Gewährleistungs- bzw Schadenersatzansprüchen?	68

13. Kapitel

Verwaltung der Liegenschaft

I. Allgemeines	69
II. Überblick zur Verwaltung im Wohnungseigentumsrecht	69
A. Welche „Arten der Verwaltungen“ unterscheidet man?	69

B. Wann ist die Frage zu klären, um welche „Verwaltungsmaßnahme“ es sich handelt – weitere Unterscheidungskriterien?	69
C. Was ist, wenn eine Maßnahme keine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme darstellt?	70
D. Wie können Erhaltung (Teil der ordentlichen Verwaltung) und Verbesserung (Teil der außerordentlichen Verwaltung) abgegrenzt werden?	70
E. Sind auch jene Eigentümer an einen Beschluss gebunden, die keine Stimme abgegeben oder dagegen gestimmt haben?	70
F. Kann ein Beschluss sofort „umgesetzt“ werden?	71
G. Was tun, wenn sich ein Wohnungseigentümer einem Beschluss widersetzt?	71
III. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002)	71
A. Was ist eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung?	71
B. Welche Mehrheit ist für eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung erforderlich?	71
C. Kann der Verwalter der Liegenschaft in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ohne Rücksprache mit den Eigentümern entscheiden?	72
D. Was ist, wenn die Eigentümer in Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung anders entscheiden möchten als der Verwalter?	72
E. Tipp für den Verwalter bei einer ordentlichen Verwaltungsmaßnahme	72
F. Können die Miteigentümer neben dem Verwalter Verwaltungshandlungen setzen? ..	72
G. Sind Vorerhebungen für die Feststellung von Mängeln eine ordentliche Verwaltungstätigkeit?	72
H. Ist für die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft maßgeblich, wer den Schaden verursacht hat?	73
IV. Was fällt unter die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG 2002)?	73
A. Ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft iSd § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen	73
B. Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt	74
C. Bildung einer angemessenen Rücklage	74
D. Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung	74
E. Angemessene Versicherung der Liegenschaft	75
F. Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrages	75
G. Die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters	75
H. Die Erlassung und Änderung der Hausordnung	75
I. Die Vermietung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist	75
J. Aufkündigung der nach Kapitel 13 (Rz 13.25) abgeschlossenen Mietverträge	76
K. Aufkündigung von Mietverträgen über Stellplätze	76
L. Die Erstellung und die Vorräthighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude.	76
V. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG 2002)	77
A. Was sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung?	77
B. Wer entscheidet bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung?	77
C. Was ist, wenn bei geforderter Einstimmigkeit ein Mehrheitsbeschluss gefasst wurde? ..	77
D. Welche Angelegenheiten können bspw als Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung angeführt werden?	77
VI. „Wichtige Veränderungen“ iSd §§ 834 und 835 ABGB	78
A. Bedürfen diese der Einstimmigkeit?	78

B. Was gilt bei einer Eigentümergemeinschaft, wenn kein Wohnungseigentum begründet wurde?	78
C. Was zählt zu den „wichtigen Veränderungen“ iSd §§ 834 und 835 ABGB?	79
VII. „Verfügungshandlungen“ – Unterschiede zu den Verwaltungshandlungen	79
A. Was sind „Verfügungen“ über die Liegenschaft und bedarf es dafür der Einstimmigkeit?	79
B. Was zählt zu den „Verfügungshandlungen“?	79
C. Sind die „Verfügungshandlungen“, die alle Eigentümer betreffen, von Verfügungshandlungen zu unterscheiden, die nur einzelne Wohnungseigentümer betreffen? ..	80
D. Kann auch ein Wohnungseigentümer einer Wohnung „Dienstbarkeitsberechtigter“ sein?	80

14. Kapitel Hausordnung

I. Allgemeines	81
II. Was ist unter dem Begriff Hausordnung zu verstehen?	81
III. Was ist der typische Inhalt einer Hausordnung?	82
IV. Wie können Inhalte den Bewohnern sinnvoll nähergebracht werden?	82
V. Wie können Verstöße gegen die Hausordnung sanktioniert werden?	82
VI. Kann ein Wohnungseigentümer einem anderen Wohnungseigentümer die Tierhaltung untersagen und die Entfernung des Tieres aus der Wohnung auftragen, weil von diesem Tier eine Geruchs- oder Lärmbelästigung ausgeht?	82

15. Kapitel Rücklage gem § 31 WEG 2002

I. Allgemeines	85
II. Wie hoch muss die Rücklage gem § 31 WEG 2002 in Folge der WEG-Novelle 2022 angesetzt werden?	85
III. Wofür darf die Rücklage gem § 31 WEG 2002 verwendet werden?	86
IV. Vorausschau als Fahrplan für die Liegenschaftserhaltung	87

16. Kapitel

Wohnungseigentumsrechtliche Vereinbarungen und Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002

I. Allgemeines	89
II. Aufteilung der Aufwendungen im Wohnungseigentumsrecht (§ 32 WEG 2002) samt Praxisbeispiel einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung	89
A. Wie werden grundsätzlich die Aufwendungen einer Eigentümergemeinschaft nach dem WEG 2002 aufgeteilt?	89
B. Welche Miteigentumsanteile sind maßgebend für die Abrechnung?	89
C. Was ist ein abweichender Aufteilungsschlüssel?	90
D. Was ist eine abweichende Abrechnungseinheit?	90
E. Was ist eine abweichende Abstimmungseinheit?	90
F. Gibt es Formvorschriften für die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels, einer abweichenden Abrechnungseinheit bzw einer abweichenden Abstimmungseinheit?	90

G. Sind Vereinbarungen über abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungseinheiten oder Abstimmungseinheiten auch für künftige Wohnungseigentümer wirksam?	91
H. Sind abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungseinheiten bzw Abstimmungseinheiten im Grundbuch ersichtlich?	91
I. Was ist bei einzelnen Aufwendungen, die vom Verbrauch abhängig sind, zu beachten?	91
J. Kann das Gericht einen Aufteilungsschlüssel neu festsetzen?	91
K. Beispiel einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung	92

17. Kapitel

Ausschließung von Wohnungseigentümern gem § 36 WEG 2002

I. Allgemeines	99
II. Wann kann es zu einer Ausschließung von Wohnungseigentümern kommen?	99
III. Durch wen ist die Ausschlusssklage nach § 36 WEG 2002 einzubringen?	99

18. Kapitel

Wohnungsgemeinnützige Recht

I. Allgemeines	101
II. Allgemeines zum Wohnungsgemeinnützige Gesetz (WGG)	101
A. Wann findet das WGG auf Mietgegenstände Anwendung?	101
B. Ist die Anwendung des WGG auch dann möglich, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung die Baulichkeit nicht errichtet hat?	101
C. Gelten neben dem WGG auch noch andere Gesetzesbestimmungen, wie zB das MRG, ABGB oder HeizKG?	102
D. Hat eine gemeinnützige Bauvereinigung „Mieter“ oder „Nutzungsberechtigte“?	102
E. Worin liegt der wesentliche Unterschied einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu einem nicht gemeinnützigen Unternehmen?	102
F. Was sind die wesentlichen Grundprinzipien des Wohnungsgemeinnützige Rechts?	103
G. Was bedeutet „Kostendeckungsprinzip“?	103
H. Was bedeutet „Vermögensbindungsprinzip“?	104
I. Was bedeutet einmal WGG – immer WGG?	104
J. Ist das WGG Privatrecht oder öffentliches Recht?	105
III. Geschäftskreis einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 7 WGG)	106
A. Was sind „Hauptgeschäfte“ einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 7 Abs 1 und 2 WGG)?	106
B. Was sind „Nebengeschäfte“ einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 7 Abs 3 WGG)?	106
C. Was sind „Zusatzgeschäfte“ (= „Ausnahmegeschäfte“ bzw „konnexe Zusatzgeschäfte“) einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 7 Abs 4 WGG)?	107
IV. Nutzungsentgelt- bzw Mietzinsbestimmungen im WGG	108
A. Was sind die „gesamten Herstellungskosten“?	108
B. Wie lange kann der Mieter die „gesamten Herstellungskosten“ überprüfen lassen? ..	109
C. Was ist das kostendeckende Entgelt?	109
D. Gibt es Ausnahmen zum (objektbezogenen) Kostendeckungsprinzip?	109
E. Wie setzt sich das kostendeckende Entgelt gem § 14 Abs 1 WGG zusammen?	110
F. Was ist der Betrag für die Absetzung für Abnutzung iSD § 14 Abs 1 Z 1 WGG?	110
G. Was gilt bei der angemessenen Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln gem § 14 Abs 1 Z 2 WGG?	111

H. Wann sind Fremdmittelzinsen unangemessen?	111
I. Wie lange können Einwendungen gegen offenkundig unangemessene Fremdfinanzierungszinsen erhoben werden?	111
J. Kann die gemeinnützige Bauvereinigung aus freien Stücken im Nachhinein Fremdmittel umfinanzieren?	112
K. Was ist beim Einsatz von Eigenmitteln iSd § 14 Abs 1 Z 3 WGG zu beachten?	112
L. In welcher Höhe ist der Bauzins gem § 14 Abs 1 Z 4 WGG zu entrichten?	112
M. Was ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem § 14 Abs 1 Z 5 WGG?	112
N. Wozu dient der EVB?	113
O. Wie hoch sind die Verwaltungskosten gem § 14 Abs 1 Z 6 WGG?	113
P. Was sind die Betriebskosten gem § 14 Abs 1 Z 7 WGG?	114
Q. Wie lange können Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung gemacht werden?	114
R. Was ist die Rücklage gem § 14 Abs 1 Z 8 WGG?	114
S. Umsatzsteuer gem § 14 Abs 1 Z 9 WGG	115
T. Kann eine gemeinnützige Bauvereinigung auch eine angemessene Miete verrechnen?	115
U. Kann die gemeinnützige Bauvereinigung auch einen Kategoriemietzins verlangen?	115
V. Mietzins gem § 13 Abs 6 WGG bei Neuvermietung	115
W. Wie erfolgt die Mietzinsbildung beim kostendeckenden Entgelt (§ 14 Abs 1 WGG), wenn die Darlehen zur Gänze zurückgezahlt sind?	116
X. Wie ist das Entgelt gem § 13 Abs 6 WGG zu verwenden?	116
Y. Welcher Aufteilungsregel unterliegt die Vermietung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft gem § 13 Abs 5 WGG?	116
V. Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag)	117
A. Wann ist ein „Finanzierungsbeitrag“ (Grund- bzw Baukostenbeitrag) an den Mieter zurückzuzahlen?	117
B. Hat ein Nachmieter ebenfalls einen Finanzierungsbeitrag zu leisten?	117
C. Wann ist der Finanzierungsbeitrag an den Mieter zu zahlen?	117
VI. Erhaltung und Verbesserung im WGG	118
A. Was gilt bezüglich der Erhaltungspflicht im WGG?	118
B. Kann die gemeinnützige Bauvereinigung bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weitere Kosten verrechnen?	118
C. Welche Kosten zählen zu den Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten?	118
D. Kann die gemeinnützige Bauvereinigung ohne weiteres eine umfassende Sanierung vornehmen?	118
E. Was sind Bauverwaltung und Bauüberwachung?	119
VII. Erwerb einer „gemeinnützigen“ Wohnung	119
A. Hat der Mieter Anspruch auf Erwerb „seiner“ Wohnung in das Eigentum?	119
B. Welche grundsätzlichen Möglichkeiten hat eine gemeinnützige Bauvereinigung zur Festsetzung des Kaufpreises bei Übertragung in das Wohnungseigentum?	120
VIII. Praxisbeispiel Erhöhung EVB	120
A. Praxisbeispiel über erhebliche notwendige Sanierungsmaßnahmen samt der damit einhergehenden Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages durch freiwillige Vereinbarungen mit allen Mietern und Antragstellung bei der Schlichtungsstelle gem § 14 Abs 2 WGG	120
B. Wesentlicher Inhalt einer freiwillig befristeten Erhöhung des EVB iSd § 14 Abs 2 WGG	121
C. Antrag bei der Schlichtungsstelle auf Erhöhung nach § 14 Abs 2–4 WGG	122
D. Wesentlicher Inhalt des Antrags bei der Schlichtungsstelle	122
E. Vereinbarung über eine zweite freiwillige Erhöhung des EVB gem § 14 Abs 2 WGG	124
F. Wesentlicher Inhalt der zweiten freiwillig befristeten Erhöhung des EVB	124

19. Kapitel**Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG)**

I. Allgemeines	127
II. Fragen zum HeizKG	127
A. Was regelt das HeizKG, muss ich dieses vereinbaren und kann ich davon abweichen?	127
B. Wie teile ich Heizkosten von Allgemeinflächen (zB Trockenraum) auf?	128
C. Kommt der Raumhöhe eine Bedeutung zu?	128
D. Stimmen die Abrechnungseinheiten gem MRG bzw WEG 2002 mit dem HeizKG überein?	128
E. Wie ist der Begriff der „wirtschaftlichen Einheit“ im HeizKG zu interpretieren?	128
F. Ändert sich etwas, wenn die Energie „extern“ von einem Dritten bezogen wird?	129
G. Wie setzen sich die Versorgungskosten zusammen?	129
H. Kann ein Mieter bzw Wohnungseigentümer die Abrechnung nach Verbrauch verlangen, wenn noch keine Verbrauchsermittlung (zB keine Zähler) möglich ist?	129
I. Sind Heiz- und Warmwasserkosten zu trennen?	130
J. Sind die Messgeräte zu eichen?	130
K. Was ist zu tun, wenn keine Verbrauchsanteile gemessen wurden?	130
L. Wie lange dauert die Abrechnungsperiode?	131
M. Wann erfolgt die Abrechnung der Versorgungskosten, sind Mindestfordernisse zu beachten?	131
N. Wohin ist die Abrechnung zu schicken, wann kann der Abnehmer Einsicht in die Abrechnung nehmen?	131
O. Wie lange können gegen die Abrechnung Einwände erhoben werden und welche Konsequenzen hat eine zu spät gelegte Abrechnung?	132
P. Wann sind Nachzahlungen bzw Guthaben fällig?	132
Q. Kann die Versorgungskostenabrechnung nachträglich korrigiert werden?	132
R. Wie ist ein Abnehmerwechsel (zB Mieterwechsel oder Eigentümerwechsel) in einer laufenden Abrechnungsperiode zu behandeln?	132
S. Wie werden die Energiekosten aufgeteilt, kann diese Aufteilung frei vereinbart werden?	133
T. Ist die ÖNORM M 5930 für die Heizkostenabrechnung verbindlich?	133

20. Kapitel**Übernahme einer Wohnanlage**

I. Welche Unterlagen benötigt der Verwalter bei der Übernahme einer Wohnanlage?	135
A. Rechtliche Unterlagen	135
B. Buchhaltungsrelevante Unterlagen	135
C. Technische Unterlagen	136
D. Sonstige Unterlagen	136
II. Worauf sollte der Verwalter bei der Übernahme einer Wohnanlage noch achten?	137

21. Kapitel**Videoüberwachung von Wohnanlagen**

I. Allgemeines	139
II. Videoüberwachung und Datenschutz	139
III. Ist das Anbringen einer Kamera-Attrappe datenschutzrechtlich zulässig?	139

IV. Videoüberwachung und Wohnungseigentum	140
V. Videoüberwachung und Miete	140
VI. Wie kann man sich gegen einen datenschutzrechtlichen Verstoß zur Wehr setzen?	140
VII. Ist für Videoaufzeichnungen in Mehrparteienhäusern eine Datenschutz-Folgeabschätzung erforderlich?	141

22. Kapitel

Stellplatzverordnung

I. Allgemeines	143
II. Was versteht man unter dem Begriff Verordnung?	143
III. Was versteht man unter dem Begriff Stellplatzverordnung am Beispiel der Rechtslage in Tirol?	143
IV. Woher erlangt man eine solche Stellplatzverordnung?	143
V. Was versteht man unter dem Begriff „Abstellmöglichkeiten“?	144
VI. Wo findet man Bestimmungen über Abstellflächen, Garagen etc für andere Bundesländer?	144

23. Kapitel

Pflichten der Anrainer gem § 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960)

I. Allgemeines	145
II. Zusammenfassung des wesentlichen gesetzlichen Inhalts von § 93 StVO 1960	145
III. Anrainerpflicht gem § 93 StVO 1960 im Besonderen	146
A. Trifft diese Pflicht auch den Mieter oder Pächter?	146
B. Kann der Liegenschaftseigentümer diese Verpflichtung auf die Mieter bzw einen Dienstnehmer überwälzen?	146
C. Kommt es bei der Ausnahme zugunsten der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke auf die Widmung oder die faktische Nutzung dieser Grundstücke an?	146
D. Besteht auch die Pflicht, den durch den Schneeflug abgelagerten Schnee zu entfernen?	147
E. Besteht die Anrainerpflicht auch dann, wenn sich der Gehsteig auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet bzw sind auch zwei Gehsteige zu räumen?	147
F. Kommt es darauf an, wo der Gehweg gelegen ist?	147
G. Muss die Schneeräumung bereits vor 6.00 Uhr morgens erfolgen?	147
H. Was gilt bei dauerndem starken Schneefall bzw bei starker Eisbildung?	147
I. Wen trifft die „Anrainerpflicht“, wenn kein Anrainer besteht?	148
J. In welchem Verhältnis steht § 93 StVO 1960 zu § 1319a ABGB?	148
K. Was gilt, wenn eine Parkanlage einen Teil des Gehsteiges bildet?	148
L. Von wo aus ist die Drei-Meter-Grenze zu ermitteln?	148
M. Haftet der Grundeigentümer für Eisbildungen wegen auf die Straße fließenden Wassers?	149
N. Kommt es darauf an, in wessen Eigentum der Gehsteig steht?	149
O. Ist der Gehsteig zu streuen, wenn nur die straßenabgewandte Gehsteigbegrenzung innerhalb der Drei-Meter-Grenze ist?	149
P. Was gilt, wenn Liegenschaftsgrenze und Gehsteig nicht parallel verlaufen?	149
Q. Wen trifft die Pflicht gem § 93 Abs 1 StVO 1960, wenn der Gehsteig mehr als 3 m von der Liegenschaftsgrenze entfernt ist?	149

R. Haftet der Wegehalter, wenn der Weg mangelhaft ist?	150
S. Haftet der Grundeigentümer auch für durch mangelnde Streuung verursachte „Ausweichstrecken“?	150
T. Besteht eine Haftung des neuen Grundeigentümers ab Kaufvertragsunterfertigung, Übergabe der Liegenschaft oder Verbücherung des Kaufvertrages?	150
U. Kommt dem Schuhwerk des Verletzten Bedeutung zu?	150
V. Können auch die Eigentümer mehrerer Liegenschaften haften?	150

24. Kapitel Vermessungswesen

I. Allgemeines	151
II. Fragen zum Vermessungsrecht	151
A. Wo ist das Vermessungswesen geregelt und wozu sind die Organe der Vermessungsbehörde berechtigt?	151
B. Was ist zu beachten, wenn ein Vermessungszeichen auf Dauer auf einem Grundstück verbleiben soll?	151
C. Stehen dem Grundeigentümer Entschädigungsansprüche für Benützungen seines Grundstückes durch die Organe der Vermessungsbehörde zu?	152
D. Was ist zu tun, wenn das Vermessungszeichen versetzt werden soll (zB verursacht durch bauliche Maßnahmen)?	152
E. Wo kann in den Grenzkataster Einsicht genommen werden?	152
F. Welche Rechtsfolgen zieht die Aufnahme eines Grundstückes in den Grenzkataster nach sich?	152
G. Wozu Grenzverhandlungen durch das Vermessungsamt?	153
H. Was ist Voraussetzung für eine Änderung der Grundstücksgrenze?	153
I. Müssen Pläne, mit denen Änderungen an Grundstücken herbeigeführt werden sollen, dem Vermessungsamt vorgelegt werden?	153
J. Können Grundstücksteile von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken ersetzen werden?	153

25. Kapitel Grenzeinrichtung

I. Allgemeines	155
II. Welche Grenzeinrichtungen gibt es und in wessen Eigentum stehen diese?	155

26. Kapitel Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG)

I. Allgemeines	157
II. Abschreibung geringwertiger Trennstücke	157
A. Welche Möglichkeit sieht das LiegTeilG für geringfügige Grundstücksänderungen vor und was sind die Vorteile dieses Verfahrens?	157
B. Auf welche Grundstücksfläche bezieht sich die Wertminderung?	158
C. Gibt es für Grundstücksänderungen in Zusammenhang mit Straßenflächen ebenfalls eine solche vereinfachte und kostengünstige Durchführungsmöglichkeit?	158

27. Kapitel

Gefahrenzonenpläne

I. Allgemeines	159
II. Fragen zu den Gefahrenzonenplänen	159
A. Wozu dienen Gefahrenzonenpläne?	159
B. Was sind die gesetzlichen Grundlagen für die Gefahrenzonenpläne?	159
C. Was beinhalten die Gefahrenzonenpläne?	159
D. Welche Bereiche werden in einem Gefahrenzonenplan dargestellt?	159
E. Welche Ereignisse sind in einem Gefahrenzonenplan darzustellen?	160
F. Welche Gefahrenzonen gibt es?	160
G. Welche rechtliche Bedeutung haben Gefahrenzonenpläne?	161
H. Ist ein Eingriff in das Eigentumsrecht durch einen Gefahrenzonenplan bzw die darauf aufbauende Flächenwidmung zulässig?	161
I. Besteht gegen einen Gefahrenzonenplan ein „Einspruchsrecht“?	161
J. Sind die Gefahrenzonenpläne Gegenstand des Bauverfahrens?	161

28. Kapitel

Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG)

I. Allgemeines	163
II. Fragen zum Liegenschaftsbewertungsgesetz	163
A. Wer kann eine Bewertung gem Liegenschaftsbewertungsgesetz vornehmen?	163
B. Wie finde ich einen gerichtlich beeideten Sachverständigen?	163
C. Welche allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gibt es?	163
D. Wer entscheidet, welches Bewertungsverfahren zur Anwendung gelangt?	164
E. Gibt es weitere Quellen für die Bewertung von Liegenschaften?	164
F. Ist der „Verkehrswert“ zugleich auch der „Vergleichswert“?	164
G. Welche Fachgruppe der Sachverständigenliste regelt den Immobilienbereich?	165

29. Kapitel

Energieausweis (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)

I. Allgemeines	167
II. Fragen zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)	167
A. Wen trifft die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises?	167
B. Ist der Energieausweis für das Gebäude oder lediglich für das Nutzungsobjekt (zB Eigentumswohnung, Geschäftsraum) auszustellen?	167
C. Welche Hinweispflichten sind bei Bewerbungen von Immobilien zu beachten?	167
D. Für welche Gebäude ist kein Energieausweis auszustellen?	168
E. Was gilt, wenn gesetzwidriger Weise kein Energieausweis vorgelegt wird?	168
F. Kann die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises abbedungen werden?	168
G. Wer darf einen Energieausweis ausstellen?	169
H. Wie kann sich der Verkäufer bzw Bestandgeber gegen allfällige zivilrechtliche Ansprüche aufgrund eines falsch ausgestellten Energieausweises absichern?	169
I. Wer zahlt die Erstellung des Energieausweises?	169
J. Kann bei Verstößen gegen das EAVG 2012 eine Strafe verhängt werden?	170

30. Kapitel

Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)

I. Allgemeines	171
II. Fragen zum BauKG	171
A. Auf welchen Baustellen gilt das BauKG?	171
B. Was ist eine Baustelle iSd BauKG?	171
C. Ist das BauKG auch bei „kleinen Bauarbeiten“ wie zB einer Wohnungssanierung anzuwenden?	171
D. Wen treffen die Verpflichtungen gem BauKG?	172
E. Welche Pflichten gem BauKG gelten auf jeder Baustelle?	172
F. Welche Verpflichtungen bestehen weiters auf Baustellen, auf denen gleichzeitig oder aufeinander folgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig sind?	172
G. Was hat der Bauherr bei „größeren“ Baustellen zu beachten?	172
H. Was ist bei Arbeiten, die mit besonderen Gefahren für Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer verbunden sind, zu beachten?	173
I. Was ist eine „Unterlage für spätere Arbeiten“?	173
J. Wo ist die Unterlage für spätere Arbeiten aufzubewahren?	173
K. Ist die Unterlage für spätere Arbeiten auch bei Arbeiten geringeren Umfangs (zB Reparaturen oder Umbauarbeiten) zu erstellen?	173
L. Wer hat die Unterlage für spätere Arbeiten aufzubewahren?	174
M. Treffen auch den umbauenden Mieter bzw Wohnungseigentümer die Verpflichtungen gem BauKG?	174

31. Kapitel

Urheberrecht

I. Allgemeines	175
II. Allgemeine Fragen zum Urheberrecht	175
A. Worauf stellt das Urheberrecht ab?	175
B. Was ist ein Werk iSd Urheberrechts?	175
C. Was bedeutet „Urheber“?	175
D. Wie lange gilt das Urheberrecht?	175
E. Ist das Urheberrecht übertragbar?	175
III. Urheberrecht und Architektur	176
A. Muss der Name des Architekten ausgewiesen werden?	176
B. Kann sich das Urheberrecht auch auf Teile des Gebäudes beziehen?	176
C. Ist der Architekt bei Abbildungen „seines“ Bauwerkes namentlich zu nennen?	176
D. Darf der Architekt „sein“ Bauwerk nach Fertigstellung betreten?	176
E. Gilt dieses „Betretungsrecht“ des Architekten gegenüber jedem?	176
F. Wann können sich Fragen im Zusammenhang mit Änderungen am Bauwerk ergeben?	177
G. Kann der Architekt Änderungen am Bauwerk untersagen?	177
H. Was gilt bei geringfügigen Änderungen und behördlich vorgeschriebenen Änderungen am Bauwerk?	177
I. Ist ein urheberrechtlich geschütztes Gebäude zu erhalten?	177
J. Wem stehen die Verwertungsrechte an der Planung zu?	178
K. Was sind „freie Werknutzungen“?	178
L. Was sind „spezielle freie Werknutzungsrechte“ an Bauwerken?	178
M. Welche weiteren „speziellen freie Werknutzungsrechte“ schafft § 54 Abs 1 Z 5 UrhG?	178
N. Können Aufnahmen von „Prominentenhäusern“ kommerziell verwertet werden, was gilt, wenn dabei die Liegenschaft widerrechtlich betreten wurde?	179

32. Kapitel
Denkmalschutz

I. Allgemeines	181
II. Welchen Zweck verfolgt das Denkmalschutzgesetz (DMSG)?	181
III. Was wird unter dem Begriff Denkmal verstanden?	181
IV. Was muss man beachten, wenn man ein denkmalgeschütztes Haus umbauen möchte? ..	181
V. Gibt es Förderungen für Restaurierungsarbeiten oder Arbeiten iSd Denkmalpflege? ..	182
VI. Aus welchem Grunde wird meistens der Einbau von Plastikfenstern verboten?	182
VII. Welche Maßnahmen bedürfen einer Genehmigung durch das Bundesdenkmalamt? ..	182
VIII. Was tun, wenn man auf seinem Grundstück einen Schatz gefunden hat?	182
IX. Ist es möglich, Solarzellen an einem denkmalgeschützten Haus anzubringen?	183
X. Was genau geschieht bei einer Unterschutzstellung?	183
XI. Welche Neuerung brachte die DMSG-Novelle 1999, BGBl I 1999/170?	183
XII. Wie kann ich den Denkmalschutz aufheben?	184

33. Kapitel
Konsumentenschutzgesetz

I. Allgemeines	185
II. Wann gelangt dieses Gesetz zur Anwendung?	185
III. Wodurch ist ein Unternehmen gekennzeichnet?	185
IV. Wer ist Unternehmer und wer Konsument?	185
V. Ist der private Hauseigentümer in seiner Funktion als Vermieter als Unternehmer oder Verbraucher anzusehen?	185
VI. Ist die Eigentümergemeinschaft Unternehmer oder Verbraucher iSd KSchG?	186
VII. Ist die Eigentümergemeinschaft bei Abschluss eines Versicherungsvertrages als Verbraucher oder als Unternehmer zu qualifizieren?	186
VIII. Welches Ziel verfolgt das KSchG?	187
IX. Auf welche Bestimmungen des KSchG sollte im Verkehr mit Immobilien besonders geachtet werden?	187
A. § 9 KSchG	187
B. Kann ein Verbraucher von seiner Vertragserklärung, die bspw auf den Erwerb des Eigentums an einer Wohnung gerichtet ist, zurücktreten?	187

34. Kapitel
Immobilien-Versicherung

I. Allgemeines	189
II. Fragen zum Versicherungsrecht im Immobilienbereich	189
A. Versicherungen im Immobilienbereich	189
B. Kann der Vermieter ohne Rücksprache mit seinen Mietern Versicherungen abschließen und an diese weiterverrechnen?	189
C. Wann ist ein Haus angemessen versichert?	190
D. Sind die Kosten der Versicherung der Brandmeldeanlage auch Betriebskosten? ..	190
E. Kann ein Versicherungsunternehmen ihre vermieteten Objekte selbst versichern? ..	190
F. Können die Mieter ihre Zustimmung zum Abschluss einer Glasbruchversicherung bzw Sturmschadenversicherung bereits vorab im Mietvertrag erteilen?	190
G. Gelten nur die Kosten des billigsten Versicherungspaktes als Betriebskosten gem MRG?	191

H. In welcher Form ist die Zustimmung des Mieters zum Abschluss einer Glasbruch- bzw Sturmschadenversicherung zu geben?	191
I. Bis wann muss die Zustimmung des Mieters iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG vorliegen?	191
J. Ist ein Mieter an die vom Vormieter abgegebene Zustimmungserklärung iSd § 21 Abs 1 Z 6 MRG gebunden?	191
K. Muss der Vermieter einen durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar gewordenen Mietgegenstand wiederherstellen?	192
L. Hat der Mieter einen Anspruch auf angemessene Versicherung der Liegenschaft?	192
M. Ist der Abschluss einer Versicherung im WEG 2002 geregelt?	192
N. Kann der Erwerber einer Liegenschaft ein Versicherungsverhältnis kündigen?	192
O. Ist eine versicherte Liegenschaft im Falle ihrer Veräußerung weiterhin versichert?	193
P. Kann zulasten des Erwerbers einer Liegenschaft von den §§ 69–71 VersVG 1958 abgewichen werden?	193
Q. Besteht ein Kündigungsrecht gem § 70 VersVG 1958 bei Erwerb eines Miteigentumsanteils?	193
R. Ist eine Kündigung des Versicherungsverhältnisses durch den Erwerber ohne Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen möglich?	193
S. Wann ist das Kündigungsrecht des Erwerbers bei einem Liegenschaftskauf auszuüben?	194
T. Besteht ein Versicherungsschutz bei einem Liegenschaftsverkauf zwischen Gefahrenübergang und Eigentumswechsel?	194
U. Was ist unter Veräußerung iSd § 69 VersVG 1958 zu verstehen?	194
V. Muss eine Personenmehrheit die Kündigung gem § 70 Abs 2 VersVG 1958 gemeinsam aussprechen?	194
W. Beispiele für Versicherungsklauseln einer Eigentümergemeinschaft	194
X. Mehrwertsteuer im Schadenfall	201

35. Kapitel

Immobilien – Steuern und Gebühren

I. Allgemeines	203
II. Grunderwerbsteuer	203
A. Welche Erwerbsvorgänge unterliegen der Grunderwerbsteuer?	203
B. Unterliegen andere Vereinbarungen, wie zB Vorverträge, Punktationen, Anbote, Einräumen einer Option und Anwartschaftsverträge, der Grunderwerbsteuerpflicht?	203
C. Unterliegen auch Einrichtungsgegenstände der Grunderwerbsteuerpflicht?	204
D. Gibt es Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht?	205
E. Wovon wird die Grunderwerbsteuer berechnet?	205
F. Gibt es eine Bemessungsgrundlage?	206
G. Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer?	206
H. Wann entsteht die Grunderwerbsteuerschuld?	206
I. Innerhalb welcher Frist ist ein Erwerbsvorgang iSd GrEStG 1987 beim Finanzamt anzugeben?	207
J. Kann die einmal festgesetzte Grunderwerbsteuer noch geändert werden?	207
K. Welche wesentlichen Änderungen brachte das SchenkMG 2008?	207
III. Besteuerung privater Grundstücksveräußerung	208
A. Welche Änderungen hat das 1. Stabilitätsgesetz gebracht?	208
B. Wieso ist eine Unterscheidung zwischen „Alt- und Neufällen“ notwendig?	208
C. Wie erfolgt die Besteuerung von „Neufällen“?	208
D. Wie erfolgt die Besteuerung von „Altfällen“?	208
E. Wie erfolgt die Ermittlung der Einkünfte aus einer privaten Grundstücksveräußerung?	209

F. Gibt es Befreiungen von der Steuer gem § 30 EStG?	209
G. Gilt die Spekulationsfrist auch bei unentgeltlichem Erwerb?	210
H. Können Verluste mit Gewinnen verrechnet werden und ist ein Verlustvortrag möglich?	210
IV. Gerichtsgebührengesetz	210
A. Welche Gebühren sieht das GGG in Grundbuchssachen vor?	210
B. Wovon bemisst sich die Grundbucheintragungsgebühr bei Einverleibung eines Eigentumsrechtes?	210
C. Kann die Grundbucheintragungsgebühr bei Wegfall der Eintragungsgrundlage analog zu § 17 GrEStG 1987 zurückgefordert werden?	211
D. Wen trifft die Zahlungspflicht für die Eintragungsgebühr gem GGG?	211
V. Gebührengesetz 1957 (GebG 1957)	211
A. Was regelt das GebG 1957?	211
B. Sind Eingaben von Nachbarn in Bau- und Gewerbeverfahren gebührenfrei?	212
C. Sind Rechtsgeschäfte gem GebG 1957 jedenfalls gebührenpflichtig?	212
D. Sind Zusätze bzw Nachträge zu einer Urkunde gebührenpflichtig?	212
E. Innerhalb welcher Frist sind Rechtsgeschäfte, für die eine Hundertsatzgebühr mit Bescheid festzusetzen ist, beim Finanzamt anzuzeigen?	212
F. Sind Gleichschriften (Duplikate usw) mehrfach zu vergebühren?	212
G. Wer ist zur Gebührenanzeige verpflichtet?	213
H. Wie hoch ist die Vergebühr von Bestandverträgen?	213
I. Unterliegt die Einräumung einer Dienstbarkeit der Gebührenpflicht?	214
J. Wie hoch ist die Gebühr einer Hypothekarverschreibung?	214
K. Sind Kreditverträge zu vergebühren?	214
VI. Umsatzsteuer	214
A. Unterliegt die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken der Umsatzsteuerpflicht?	214
B. Was bedeutet unechte Umsatzsteuerbefreiung?	214
C. Können Unternehmer in die Umsatzsteuerpflicht optieren?	215
D. Was ist zu beachten, wenn der Mieter nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist?	215
E. Welchem Steuersatz unterliegt die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten?	215
F. Unterliegt die Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken zwingend dem begünstigten Steuersatz von 10%?	215
G. Welchem Steuersatz unterliegt die Vermietung von Garagen und Abstellplätzen?	216
H. Welchem Umsatzsteuersatz unterliegt die Vermietung von Einrichtungsgegenständen?	216
I. Was zählt zur Lieferung von Wärme als Nebenleistung?	216
J. Überblick über die Steuersätze von Nebenleistungen aus Achatz/Tumpel (Hrsg), Umsatzsteuer und Immobilien 124	217
K. Merkblatt Umsatzsteuer bei Wohnungseigentum	218

36. Kapitel

Geringfügige Beschäftigung

I. Allgemeines	221
II. Was bedeutet der Begriff „Geringfügige Beschäftigung“?	221
III. Wie ist man bei einer geringfügigen Beschäftigung versichert?	221
IV. Welche arbeitsrechtlichen Ansprüche bestehen gegenüber dem Dienstgeber?	222
V. Wie gestaltet sich die Arbeitszeit bei einer geringfügigen Beschäftigung?	222
VI. Längere Kündigungsfristen seit 1. 1. 2018	222

37. Kapitel
Grundbuchsrecht

I. Allgemeines	223
II. Einführung in das Grundbuchsrecht	223
A. Worin liegt ua ein großer Vorteil des Grundbuchs?	223
B. Woraus besteht das Grundbuch?	223
C. Wo kann in die Urkundensammlung Einsicht genommen werden?	223
D. Welche Hilfseinrichtungen des Grundbuchs gibt es?	224
E. „Elektronische Einsicht“ in das Grundbuch	224
F. Was ist der Kataster?	224
G. Welche Eintragungen in das Grundbuch sind möglich?	225
H. Was sind die wesentlichen Prinzipien des Grundbuchs?	225
I. Wie ist ein Grundbuchauszug aufgebaut?	226
J. Beispiel eines „einfachen“ Grundbuchsauszuges	226
K. Welche Informationen sind in der Aufschrift der Grundbuchseinlage?	226
L. Beispiel für die Aufschrift einer Grundbucheinlage	227
M. Welche Angaben befinden sich im Gutsbestandsblatt (A-Blatt)?	227
N. Beispiele für das Gutsbestandsblatt bzw A-Blatt (A1- und A2-Blatt)	228
O. Welche Daten können dem Eigentumsblatt (B-Blatt) entnommen werden?	229
P. Beispiele für das Eigentumsblatt bzw B-Blatt	230
Q. Welche Angaben können dem Lastenblatt (C-Blatt) entnommen werden?	231
R. Beispiele für das Lastenblatt bzw C-Blatt	231
S. Was sind Superädifikate (Überbauten)?	233
T. Was sind Reallasten?	233
U. Was ist ein Baurecht?	234
V. Beispiel eines Grundbuchauszuges einer „Stammeinlage“ eines Baurechts	235
W. Beispiel eines Grundbuchauszuges einer „Baurechtseinlage“	236

38. Kapitel
Dienstbarkeiten

I. Allgemeines	237
II. Fragen und Beispiele zu den Dienstbarkeiten	237
A. Was ist eine Dienstbarkeit (Servitut)?	237
B. Wo sind die Dienstbarkeiten (Servituten) geregelt?	238
C. Soll ein Dienstbarkeitsvertrag in das Grundbuch eingetragen werden („Verbüchern“ des Dienstbarkeitsvertrages)?	238
D. Was ist das Notwegerecht?	239
E. Kann eine Dienstbarkeit ersetzen werden?	239
F. Was sind die Grundsätze einer Dienstbarkeit?	240
G. Wie kann eine Dienstbarkeit verjähren?	240
H. Wer hat die mit der Ausübung der Dienstbarkeit verbundenen Kosten zu übernehmen?	240
I. Ist die Erhebung von Dienstbarkeiten bzw Dienstbarkeitsvereinbarungen wichtig für den betroffenen Liegenschaftseigentümer bzw Liegenschaftsverwalter?	240
J. Beispiel eines A2-Blatts eines Grundbuchauszuges, aus dem die mit der Liegenschaft verbundenen Rechte ersichtlich sind	241
K. Beispiel eines C-Blatts eines Grundbuchauszuges, aus dem die mit der Liegenschaft verbundenen Lasten ersichtlich sind	241
L. Beispiel eines Dienstbarkeitsvertrages (Praxisbeispiel)	242

**39. Kapitel
Überhangsrecht**

I. Allgemeines	245
II. Darf man Äste, die vom Grund des Nachbarn über die Grenze in den eigenen Grund hineinhängen, abschneiden oder die darauf befindlichen Äpfel pflücken und für sich verwenden?	245
III. Wer hat die Kosten der Beseitigung der Äste oder Wurzeln zu tragen?	245
IV. Wonach bestimmt sich das Eigentum an einem Baum?	246

**40. Kapitel
Immissionen**

I. Allgemeines	247
II. Ist die Erteilung eines Grillverbotes durch einen Nachbarn möglich und kann ein Nachbar eine Gartenparty untersagen?	247
III. Was bedeuten die Begriffe Toleranz und Rücksichtnahme?	250
IV. Kann sich ein Nachbar gegen einen Schattenwurf des Nachbarbaumes wehren?	250

**41. Kapitel
Gewährleistung und Garantie**

I. Wo kann ich Genaues zu diesem Thema nachlesen?	253
II. Gewährleistungsrichtlinien-Umsetzungsgesetz (GRUG)	253
III. Was ist unter dem Begriff Gewährleistung nach § 922 ABGB zu verstehen?	253
A. Was ist unter dem Begriff Sachmangel zu verstehen?	253
B. Was ist unter dem Begriff Rechtsmangel zu verstehen?	254
IV. Welche Gewährleistungsfristen sind nach § 933 ABGB zu beachten?	254
V. Welche Verjährungsfristen sind nach § 933 ABGB zu beachten?	255
VI. Was ist unter dem Begriff Garantie zu verstehen?	255
VII. Was versteht man unter dem Begriff „Verkürzung über die Hälfte“ (laesio enormis)?	255
VIII. Was versteht man unter dem Begriff „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (AGB)?	256

**42. Kapitel
Schadenersatzrecht**

I. Allgemeines	257
II. Was regelt das Schadenersatzrecht?	257
III. Welche Haftungsvoraussetzungen (§§ 1293 ff ABGB) müssen vorliegen?	258
IV. Was ist unter der Sachverständigenhaftung gem § 1299 ABGB zu verstehen?	258
V. Wen trifft die sog Verkehrssicherungspflicht?	258
A. Wer ist vom Schutzbereich erfasst?	259
B. Gibt es Grenzen dieser Pflicht?	259
C. Wie gestalten sich die Verkehrssicherungspflichten bei Spielplätzen?	259
VI. Was versteht man unter der Haftung gem § 1318 ABGB?	260
A. Wer ist Wohnungsinhaber?	260
B. Was wird unter dem Begriff Wohnung iSd § 1318 ABGB verstanden?	260
VII. Was versteht man unter der Haftung gem § 1319 ABGB?	260

Inhaltsverzeichnis

VIII. Was ist unter der Wegehalterhaftung gem § 1319 a ABGB zu verstehen?	261
A. Was versteht man unter dem Begriff Weg?	261
B. Wann liegt ein mangelhafter Zustand des Weges vor?	262
IX. Was wird unter dem Begriff Produkthaftung verstanden?	262
A. Welche Schäden werden ersetzt?	262
B. Wer ist ersatzpflichtig?	263
C. Wann verjährten Ansprüche nach dem PHG?	263

43. Kapitel Besitz/Innehabung/Eigentum

I. Allgemeines?	265
II. Wer ist Besitzer?	265
III. Wie kann der Besitz geschützt werden?	265
IV. Welche Frist muss gewahrt werden?	265
V. Wer ist Eigentümer?	266
VI. Wie wird man Eigentümer?	266
VII. Was wird unter dem Begriff „Wohnungseigentum“ verstanden?	266

44. Kapitel Stellvertretung

I. Allgemeines	267
II. Was versteht man unter dem Begriff Stellvertretung?	267
III. Welche Arten der Stellvertretung gibt es?	267
A. Die unmittelbare Stellvertretung	267
B. Die mittelbare Stellvertretung	267
IV. Welche Voraussetzungen sind für eine wirksame unmittelbare Stellvertretung erforderlich?	267
A. Handeln im Namen des Vertretenen	267
B. Vertretungsmacht	268
C. Geschäftsfähigkeit des Stellvertreters	268
V. Wie erfolgt die Begründung von Vertretungsmacht?	268
A. Die Bevollmächtigung	268
B. Gesetzliche Vertretung	268
C. Organmäßige Vertretung	268
VI. Wie gestaltet sich die Stellvertretung bei der juristischen Person?	269
VII. Welche Neuerungen brachte das 2. Erwachsenenschutz-Gesetz (2. ErwSchG)?	269

45. Kapitel Recht auf Wahrung der Privatsphäre gem § 1328 a ABGB

I. Allgemeines	271
II. Was ist unter diesem Recht zu verstehen?	271
III. Was ist unter dem Begriff „Privatsphäre“ zu verstehen?	271
IV. Was ist bei einer Verletzung zu ersetzen?	271
V. Wann findet § 1328 a ABGB keine Anwendung?	272

46. Kapitel

Strafrechtliche Tatbestände

I. Allgemeines	273
II. Muss man Beschimpfungen und Beleidigungen des Nachbarn hinnehmen oder wird ein solches Verhalten von der Rechtsordnung geahndet?	273
A. Üble Nachrede gem § 111 StGB	273
B. Vorwurf einer schon abgetanen gerichtlich strafbaren Handlung gem § 113 StGB ..	274
C. Beleidigung gem § 115 StGB	274
D. Verleumdung gem § 297 StGB	275
III. Wie werden Nötigung und gefährliche Drohung strafrechtlich geahndet?	275
A. Nötigung gem § 105 StGB	275
B. Schwere Nötigung gem § 106 StGB	276
C. Gefährliche Drohung gem § 107 StGB	276
IV. Ist das Öffnen und Lesen fremder Post unter Strafe gestellt?	277
V. Welche strafrechtlichen Konsequenzen haben die Sachbeschädigung und der Hausfriedensbruch?	277
A. Sachbeschädigung gem § 125 StGB	277
B. Schwere Sachbeschädigung gem § 126 StGB	278
C. Hausfriedensbruch gem § 109 StGB	278
VI. Was versteht man unter dem Begriff Diebstahl?	279
A. Diebstahl gem § 127 StGB	279
B. Schwerer Diebstahl gem § 128 StGB	280
VII. Was versteht man unter den Begriffen Veruntreuung und Untreue?	280
A. Veruntreuung gem § 133 StGB	280
B. Untreue gem § 153 StGB	281
Stichwortverzeichnis	283