

---

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 8. Auflage .....	V
Literaturverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
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 .....	4
a. Der Mieter .....	4
b. Der Wohnungseigentümer .....	5
4. Schlichter Miteigentümer .....	7
II. Mögliche Objekte des Wohnungseigentums .....	11
III. Was sagt mir das Grundbuch über die Eigentumsverhältnisse? .....	19
IV. Art und Weise der Wohnungseigentumsbegründung .....	25
Variante 1 .....	25
Variante 2 .....	27
Variante 3 .....	29
Variante 4 .....	30
Variante 5 .....	31
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 .....	69
1. Grunderwerbsteuer .....	69
2. Umsatzsteuer .....	72
3. Gebühren .....	73
4. Immobilienertragsteuer des Verkäufers .....	75
XI. Was kostet mich die Eigentumswohnung? .....	77
XII. Die Verteilung der Erträge der Liegenschaft .....	87
XIII. Die Eigentümergemeinschaft .....	89

<b>XIV. Worüber entscheiden die Wohnungseigentümer mit welcher Mehrheit? .....</b>	<b>99</b>
1. Beschlussfassung (Willensbildung) der Miteigentümer (§ 24 WEG 2002) .....	99
a. Eigentümerversammlung (§ 25 WEG 2002) .....	99
b. Umlaufbeschluss .....	103
c. Ergänzung einer Beschlussfassung bei einer Eigentümerversammlung .....	104
2. Anfechtung von Beschlüssen .....	105
3. Worüber darf/soll die Eigentümergemeinschaft entscheiden? .....	108
a. Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung und spezielle Minderheitsrechte .....	108
b. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung .....	112
4. Schaffung und Abänderung einer Benützungsregelung .....	114
5. Videoüberwachung von Allgemeinflächen .....	116
<b>XV. Die Möglichkeiten, die Eigentumswohnung zu verändern .....</b>	<b>121</b>
<b>XVI. Dachbodenausbau .....</b>	<b>137</b>
1. Ausgangslage .....	137
2. Problemstellung .....	137
3. Lösungsansatz .....	137
4. Zusammenfassung .....	138
5. Empfehlung .....	138
6. Sonderproblem beim Dachbodenausbau durch den früheren Alleineigentümer der Liegenschaft, wobei der Dachboden noch nicht parifiziert ist (keine Parifizierung auf dem Reißbrett) .....	139
7. Ein einzelner Wohnungseigentümer will für sich den Dachboden ausbauen (kein Nutzungsvorbehalt vorhanden) .....	140
<b>XVII. Hausbesorgerwohnung .....</b>	<b>143</b>
<b>XVIII. Die Vermietung von Eigentumswohnungen .....</b>	<b>145</b>
1. Gibt es Beschränkungen der freien Vermietbarkeit von Eigentumswohnungen? .....	145
2. Unterliegt die Vermietung einer Eigentumswohnung dem MRG? .....	146
a. Verbüchertes Wohnungseigentum im Neubau (Baubewilligung nach dem 8. 5. 1945) .....	146
b. Dachbodenausbauten nach dem 31. 12. 2001 .....	148
c. Verbüchertes Wohnungseigentum im Altbau (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945) .....	148
d. Noch nicht verbüchertes Wohnungseigentum .....	149
e. Von der Anwendung des MRG gänzlich ausgenommene Vermietungen .....	149
f. Ehemalige Genossenschaftswohnungen, die von den bisherigen Nutzern käuflich erworben werden .....	150
3. Mietvertrag – Eigentumswohnung .....	151
a. Mündlicher oder schriftlicher Vertrag .....	151
b. Vergebührungen von Mietverträgen, ausgenommen Wohnraummiete .....	151
1. Rechtsgeschäftsgebühr (Hundertsatzgebühr) .....	151
2. Bogengebühr .....	153

c.	Vertragsdauer .....	154
1.	Bestimmte Vertragsdauer .....	154
2.	Unbestimmte Vertragsdauer .....	154
d.	Beendigung des Mietverhältnisses .....	155
1.	Beendigung des befristeten Vertrages zum durchsetzbaren Endtermin .....	155
2.	Die vorzeitige Auflösung des befristeten Vertrages .....	156
3.	Auflösung eines unbefristeten Mietvertrages .....	160
e.	Mietzins .....	165
f.	Wertsicherung .....	169
g.	Kaution .....	170
h.	Die Erhaltung des Bestandgegenstandes .....	171
i.	Investitionsersatzansprüche des Mieters bei Beendigung des Mietvertrages .....	174
j.	Umfang des Gebrauchsrechtes des Mieters .....	175
k.	Haupt- oder Untermiete .....	176
l.	Rechtsnachfolge auf Vermieter- und Mieterseite .....	176
1.	Rechtsnachfolge auf Mieterseite .....	176
2.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite .....	177
m.	Rechtsfolgen bei Insolvenz einer der Vertragsparteien .....	178
1.	Insolvenz des Vermieters .....	178
2.	Insolvenz des Mieters .....	178
n.	Steuerliche Aspekte der Vermietung einer Eigentumswohnung .....	179
1.	Einkommensteuer .....	179
2.	Umsatzsteuer .....	180
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 582 ff) mit Alternativen zu Wohnraum- und Geschäftsraumnutzung sowie Teilanwendung oder Vollanwendung des MRG .....	183
<b>XIX.</b>	<b>Belastung und Veräußerung von Eigentumswohnungen .....</b>	<b>197</b>
1.	Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung .....	197
2.	Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung .....	199
3.	Muster eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung .....	200
<b>XX.</b>	<b>Eigentümerpartnerschaft .....</b>	<b>207</b>
1.	Wer kann eine Eigentümerpartnerschaft bilden? .....	207
2.	Wie werden die Stimmrechte in der Eigentümergemeinschaft ausgeübt? .....	207
3.	Exekution auf das Wohnungseigentumobjekt der Eigentümerpartner- schaft? .....	207
4.	Rechtsfolgen im Todesfall eines Partners? .....	207
5.	Eigentümerpartnerschaft und Scheidung .....	208

## Inhaltsverzeichnis

---

6. Muster einer vertraglichen Vereinbarung unter Eigentümerpartnern .....	209
7. Die Änderungen durch die WRN 2006 .....	210
<b>XXI. Wohnungseigentum und Rechtsschutz .....</b>	<b>211</b>
<b>Anhang I: Lexikon des Wohnungseigentumsrechts .....</b>	<b>213</b>
<b>Anhang II: Bundesgesetz über das Wohnungseigentum .....</b>	<b>225</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>265</b>