
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. Vertragsrichtung und Treuhandabwicklung	33
VI. Worauf sollte man beim Abschluss eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung achten?	37
VII. Wesentlicher Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages	51
VIII. Verbesselter 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

XIV.	Worüber entscheiden die Wohnungseigentümer mit welcher Mehrheit?	99
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.	Videüberwachung von Allgemeinflächen	116
XV.	Die Möglichkeiten, die Eigentumswohnung zu verändern	121
XVI.	Dachbodenausbau	137
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
XVII.	Hausbesorgerwohnung	143
XVIII.	Die Vermietung von Eigentumswohnungen	145
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.	Vergebührung 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.	Investitionersatzansprüche 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
XIX.	Belastung und Veräußerung von Eigentumswohnungen	197
1.	Das Recht der Belastung der Eigentumswohnung	197
2.	Das Recht der Veräußerung der Eigentumswohnung	199
3.	Muster eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung	200
XX.	Eigentümerpartnerschaft	207
1.	Wer kann eine Eigentümerpartnerschaft bilden?	207
2.	Wie werden die Stimmrechte in der Eigentümergemeinschaft ausgeübt?	207
3.	Exekution auf das Wohnungseigentumsobjekt 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
XXI. Wohnungseigentum und Rechtsschutz	211
Anhang I: Lexikon des Wohnungseigentumsrechts	213
Anhang II: Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	225
Stichwortverzeichnis	265