

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis.....	XI
A. Allgemeiner Teil – Einführung.....	1
1. Grundlagen des Wohnungseigentumsrechtes.....	1
a) Regelungsgegenstand des Wohnungseigentumsrechtes.....	1
b) Änderungen durch das WEG 2002 und die Wohnrechtsnovelle 2006.....	1
c) Änderungen durch die Wohnrechtsnovelle 2009	3
2. Das Miteigentum – Vorstufe zum Wohnungseigentum	3
a) Das Miteigentum als Vorphase für das Wohnungseigentum – vorläufiges Wohnungseigentum.....	3
b) Gemischte Wohnungseigentumsobjekte	4
c) Nutzungsregelung	5
d) Eigentümerwechsel.....	5
e) Beendigung des Miteigentums	6
3. Begriffsbestimmungen.....	6
a) Wohnungseigentum	6
b) Objekte des Wohnungseigentums	7
c) Zubehör-Wohnungseigentum.....	8
d) Allgemeine Teile	9
e) Wohnungseigentumsbewerber/eigentümer	9
f) Wohnungseigentumsorganisator, Bauträger	10
g) Eigentümergemeinschaft	11
h) Nutzfläche, Nutzwert, Mindestanteil	11
i) Eigentümerpartner	12
j) Sachverständige, Ziviltechniker	15
k) Treuhänder	16
4. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	16
a) Begründung von Wohnungseigentum aufgrund schriftlicher Vereinbarung der Miteigentümer.....	16
b) Begründung von Wohnungseigentum aufgrund gerichtlicher Entscheidung	17
i) Realteilung durch Wohnungseigentumsbegründung	17
ii) Begründung von Wohnungseigentum aufgrund einer Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts.....	18
iii) Begründung von Wohnungseigentum im Verfahren nach §§ 81 ff EheG	18
c) Nutzwertfestsetzung, Verfahren, Antrag auf Nutzwertfestsetzung	19
d) Grundlage für die Einverleibung von Wohnungseigentum.....	20
e) Vorläufiges Wohnungseigentum des Alleineigentümers	20
5. Recht zur Änderung des Wohnungseigentumsobjekts und dessen Durchsetzbarkeit.....	21
6. Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts	22

7.	Benützungsregelung in Ergänzung zum Wohnungseigentum	23
8.	Die betriebliche Nutzung von zwei oder mehreren Miteigentümern, organisiert in Wohnungseigentum	24
9.	Die Eigentümergeinschaft	26
	a) Begriff und Wesen	26
	b) Versammlung der Eigentümergeinschaft	27
	c) Beschlüsse der Eigentümergeinschaft	29
	d) Gemeinschaftsordnung	30
	e) Eigentümerversammlung	31
	f) Ordentliche Verwaltung	31
	g) Außerordentliche Verwaltung	33
	h) Minderheitenrechte	34
	i) Rücklage	35
10.	Verwaltung	36
	a) Verwalterbestellung	36
	b) Vorläufiger Verwalter	37
	c) Aufgaben – Vollmacht	37
	d) Auflösung des Verwaltervertrages	39
	e) Die ordentliche Kündigung	39
	f) Die außerordentliche Beendigung aus wichtigem Grund	40
	g) Abrechnung	40
11.	Relevante Nebengesetze	42
	a) Bau trägervertragsgesetz (BTVG)	42
	b) Konsumentenschutzgesetz (KSchG)	48
	c) Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)	49
	d) Umsatzsteuergesetz (UStG)	50
12.	Schematische Darstellungen	51
B.	Vertragsmuster	55
	Vorbemerkungen zu den Vertragsmustern	55
1.	Kaufvertrag von Miteigentumsanteilen vom WE-Organisator	56
2.	Kaufvertrag einer „Eigentumswohnung“	92
3.	Kaufvertrag eines Einfamilienhauses mit Eigengarten	104
4.	Wohnungseigentumsübereinkommen	115
5.	Vorläufiges Wohnungseigentum durch Errichtungserklärung des Alleineigentümers – „Wohnungseigentumsstatut“	125
6.	Teilungserklärung (zur Abspaltung von Kfz-Abstellplätzen)	130
7.	Treuhandvereinbarung	135
8.	Treuhänderbestellung nach § 42 WEG	139

9.	Einräumungserklärung gem § 40 Abs 2 WEG	141
10.	Eigentümer-Partner-Vertrag	142
11.	Rangordnungsgesuch für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	147
12.	Antrag um Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG 2002)	148
13.	Antrag um Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung (§ 40 Abs 1 WEG 2002)	150
	Anhang	151
	Stichwortverzeichnis	199