Wohnen im Eigentum

7. Auflage

Die richtige Wohnung finden

Kauf und Finanzierung

Ihre Rechte als Eigentümer

VKI

Die richtige Wohnung finden

Kauf und Finanzierung

Ihre Rechte als Eigentümer

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)
Martin Gruber

Wohnen im Eigentum

7. Auflage

Impressum

Herausgeber
Verein für Konsumenteninformation (VKI)
Linke Wienzeile 18, 1060 Wien
ZVR-Zahl 389759993
Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: konsument@vki.at
www.vki.at | www.konsument.at

Geschäftsführer
Mag. (FH) Wolfgang Herman

Autor
Martin Gruber

Produktion
Günter Hoy

Lektorat
Edwin Würth
Doris Vajasdi

Foto Umschlag
Begsteiger

Druck
Holzhausen Druck GmbH,
2120 Wolkersdorf

Stand
Mai 2022

© 2022 Verein für Konsumenteninformation, Wien
Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.
Alle dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Bearbeitung, der Übersetzung, des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verlages (auch bei nur auszugsweiser Verwertung) vorbehalten. Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Buch sind auch ohne besondere Kennzeichnung im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung nicht als frei zu betrachten. Produkthaftung: Sämtliche Angaben in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine Haftung des Autors oder des Verlages aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Wir sind bemüht, so weit wie möglich geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden. Wo uns dies nicht gelingt, gelten die entsprechenden Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Verein für
Konsumenteninformation
ISBN 978-3-99013-109-1

€ 25,–

Inhalt

Grundlagen und Begriffe 9
Das Wohnungseigentum (WE) 10
Begründung von Wohnungseigentum 11
Zubehör-Wohnungseigentum 12
Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft 14
WE-Bewerber, WE-Organisator, WE-Zusage 15
Mischhaus und gemischtes Eigentum 18
Typen von Eigentumswohnungen 21
Projektierte Neubauwohnung – noch ohne WE 21
Bezugsfertige Eigentumswohnung – bereits verbüchert 22
Bezugsfertige Altbauwohnung in einem Mischhaus – noch ohne WE 24
Problemfall Eigentümer und Altmieter 25
Das Grundbuch 31
Hauptbuch und Urkundensammlung 31
Einsicht ins Grundbuch 33
Eintragungsgrundsatz und Prioritätsprinzip 34
Muster zu Grundbuchauszügen 35

Wohnungssuche 43
Mieten oder kaufen? 44
Finanzieller Aufwand 45
Geplante Nutzungsdauer 48
Geförderte Mietkaufwohnung 49
Kauf der eigenen Altbauwohnung 50
Die Wohnungsauswahl 51
Kriterien für die Wohnungsauswahl 55
Neubauprojekte 57
Erwerb einer bestehenden Wohnung 58
Der Energieausweis 60
Der Immobilienmakler 61
Besichtigungsschein 64
Anbot 64
Rücktrittsrechte 69

Wohnungskauf 75
Die Kaufpreisgestaltung 76
Nebenkosten 76
Fertiggestellte, geförderte Eigentumswohnung 79
Altbauwohnung ohne Wohnungseigentum 80
Preisvereinbarungen im Neubau 80
Geförderte Neubaueigentumswohnung 81
Neubauwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen 83
Das Bauträgervertragsgesetz 86
Sicherungsmodelle 89

93 Der Treuhänder
95 Rückforderung und Gewährleistung
96 Rücktrittsrechte
98 Der Kaufvertrag
98 Die wichtigsten Vertragspunkte
101 Der Rangordnungsbescheid
102 Treuhandvereinbarungen
105 Absicherung von Treuhandgeldern
105 Genehmigungspflicht bei Kaufverträgen
106 Die Begründung von Wohnungseigentum
108 Ermittlung von Nutzwert und Mindestanteil
110 Der Wohnungseigentumsvertrag
113 Gerichtliche Entscheidungen

115 Nutzung und Verwaltung
116 Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern
116 Benutzen, erhalten, verändern
118 Änderungen im WE-Objekt und an allgemeinen Hausteilen
119 Ladestationen für Elektrofahrzeuge
123 Ausschluss eines Wohnungseigentümers
124 Die Eigentümergemeinschaft
125 Beschlussfassung
132 Anfechtung von Beschlüssen
134 Ordentliche Verwaltung
135 Außerordentliche Verwaltung
136 Minderheitsrechte
138 Das Außerstreitverfahren
140 Der Hausverwalter
141 Vertretungsbefugnis und Vollmacht
143 Aufgaben und Rechte
147 Kündigung des Verwalters
148 Aufwendungen und Verteilungsschlüssel
149 Betriebskosten
150 Erhaltungskosten
152 Kostenaufteilung
154 Verrechnung der Aufwendungen
156 Haftung und Vorzugspfandrecht
157 Kosten für Heizung und Warmwasser bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen
159 Erträgnisse der Liegenschaft

161 Service
163 Abkürzungsverzeichnis
165 Beratung/Adressen
171 Stichwortverzeichnis

Nutzung und Verwaltung

Foto: Wodicka

Als Wohnungseigentümer haben Sie viele Rechte, aber auch jede Menge Pflichten.

Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern

Im folgenden Abschnitt finden Sie die wichtigsten Bestimmungen und Regeln des WEG über die Nutzung der Wohnung und die Verwaltung eines Gebäudes. Diese Bestimmungen kommen ab der tatsächlichen WE-Begründung zur Anwendung. In der Gründungsphase des Wohnungseigentums sind die Bestimmungen auch für jene WE-Bewerber anzuwenden, die bereits Miteigentum erworben haben. Für die übrigen WE-Bewerber gelten sie erst dann, wenn der Miteigentumsanteil zumindest eines WE-Bewerbers bereits im Grundbuch eingetragen ist und die künftigen Miteigentumsanteile der anderen WE-Bewerber (durch das Nutzwertgutachten) feststehen (► Seite 108). Der im Folgenden verwendete Begriff Wohnungseigentümer bezieht sich daher auch immer auf diesen weiteren Personenkreis.

Benutzen, erhalten, verändern

Wenn Sie eine geförderte Wohnung vermieten, verlieren Sie die Wohnbauförderung

Als Wohnungseigentümer haben Sie über Ihre Eigentumswohnung ein besonderes Verfügungsrecht. Sie können sie selbst bewohnen, vermieten oder leer stehen lassen. Achtung: Bei geförderten Wohnungen führt eine Vermietung zum Verlust der Wohnbauförderung!

Der Gebrauch der Wohnung hat so zu erfolgen, dass die anderen Miteigentümer nicht gestört werden. Es gilt die Hausordnung. Bei Vermietung der Wohnung haften Sie auch für das Verhalten Ihrer Mieter. Sie müssen dafür sorgen, dass diese z.B. nicht gegen die Regeln der Hausordnung verstoßen. Bei schweren Verstößen gegen Ihre Pflichten können Sie als Wohnungseigentümer auch aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden.

Als Wohnungseigentümer haben Sie auch besondere Erhaltungspflichten. Sie müssen die Wohnung samt den zugehörigen Einrichtungen, im Besonderen den Gas-, Wasser- und Lichtleitungen, so warten und instand halten, dass den anderen Wohnungseigentümern daraus kein Nachteil erwächst.

Tageweise Vermietung (an Touristen)

Manche Wohnungseigentümer haben erkannt, dass neben der mehrjährigen Vermietung einer Wohnung auch die tageweise Vermietung ein lukratives Geschäft sein kann. Über verschiedene Buchungsplattformen werden dabei einzelne Wohnungen in einem Mehrparteienhaus als Ferienappartements tageweise an Touristen vermietet. Die anderen Wohnungseigentümer und Bewohner eines derartigen Hauses werden dadurch mit ständig wechselnden hausfremden Personen konfrontiert. Der Oberste Gerichtshof hat dazu in einigen Verfahren entschieden, dass eine derartige kurzfristige (regelmäßige) Vermietung einer Wohnung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf. Es handle sich de facto um eine Umwidmung, weil die Widmung „Wohnzwecke" im Wohnungseigentumsvertrag eine tageweise Vermietung an Touristen nicht umfasst. Erfolgt eine derartige Vermietung ohne Zustimmung der anderen, kann jeder Wohnungseigentümer des Hauses mit Klage gegen den vermietenden Wohnungseigentümer vorgehen.

Sind Arbeiten an den allgemeinen Hausteilen oder zur Behebung ernster Schäden notwendig, so sind diese von der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Hier kann es notwendig sein, dass Sie das Betreten Ihrer Wohnung durch Handwerker dulden müssen, zum Beispiel bei einem Fenstertausch oder zur Behebung eines Wasserleitungsgebrechens.

Zur Behebung von Schäden, die die (Bau-)Substanz des Hauses gefährden, ist hingegen die Eigentümergemeinschaft auch dann verpflichtet, wenn das Gebrechen in einer Wohnung vorliegt. Dazu gehören:

- Feuchtigkeitsschäden an Wänden, Decken oder Fußböden durch Wasserleitungsgebrechen oder schadhafte Dächer
- Schäden am Kaminschacht, wenn Rauchgas austritt oder nicht mehr geheizt werden kann
- Schäden an Elektro-, Gas- und Wasserleitungen, wenn Feuer-, Explosions- oder Wasserschäden drohen
- Schäden an Zu- und Abflussleitungen im Mauerwerk: Die Schadensbehebung umfasst immer sämtliche Arbeiten, die damit in Zusammenhang stehen, z.B. Verputzarbeiten, Wiederherstellung der Malerei, Schuttabfuhr usw.

Bei Schäden an der Substanz des Hauses müssen alle Eigentümer mitzahlen

Änderungen im WE-Objekt und an allgemeinen Hausteilen

Bauliche Veränderungen im Inneren Ihrer Wohnung können Sie im Regelfall ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer vornehmen, außer Sie wollen z.B. eine tragende Zwischenwand entfernen. Hingegen bedürfen Widmungsänderungen, etwa Büro statt Wohnung, und Änderungen unter Inanspruchnahme allgemeiner Hausteile, z.B. Markisen bei den Außenfenstern oder Leitungsführungen für eine Satelliten-TV Anlage, immer der Zustimmung aller anderen Miteigentümer. Der Verwalter kann die Zustimmung der anderen Eigentümer nicht ersetzen!

Ob Ihre Miteigentümer zustimmen müssen, hängt immer vom Umfang der geplanten Änderung ab. Es darf keine Schädigung des Hauses zu erwarten sein, und die Wohnungseigentümer dürfen in ihren schutzwürdigen Interessen nicht beeinträchtigt werden. Selbstverständlich müssen Sie in allen Fällen auch die Kosten der von Ihnen geplanten Änderungen selber tragen.

In Zukunft zu tragende Kosten

Erfolgen Änderungen an den allgemeinen Teilen des Hauses, z.B. Anbringung einer Markise an der Außenfassade, müssen Sie später auch allfällige Mehrkosten, die wegen dieser Einrichtung entstehen, tragen. Soll die Fassade neu gestrichen oder eine Wärmedämmung angebracht werden, entstehen durch die Demontage und anschließende Wiedermontage der Markise Mehrkosten, die in diesem Fall von Ihnen zu tragen sind.

Werden für eine Änderung auch allgemeine Teile des Hauses in Anspruch genommen, muss die Änderung zusätzlich entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.

Mit der letzten Gesetzesnovelle zum Wohnungseigentumsgesetz, Inkrafttreten zum 1. Jänner 2022, erfolgten bedeutende Neuerungen beim Änderungsrecht eines Wohnungseigentümers.

Das „wichtige Interesse" eines Wohnungseigentümers ist für folgende Änderungen jetzt gesetzlich angeordnet worden und darf aus diesem

Grund die Zustimmung anderer Wohnungseigentümer nicht verweigert werden. Es handelt sich um folgende „privilegierten" Änderungen:

- Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts ins Innere des Wohnungseigentumsobjektes;
- Errichtung bzw. Umgestaltung von Strom-, Gas-, Wasser-, Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnliche Einrichtungen;
- Barrierefreie Ausgestaltung des Wohnungseigentumsobjektes und/oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, z.B. Treppenlift, rollstuhltaugliche Rampe oder Markierungen, die sehbehinderten Menschen die Orientierung erleichtern;
- Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Kraftfahrzeuges am eigenen Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentum (im WE-Zubehör);
- Nach dem Stand der Technik notwendige Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen (z.B. Musik, Video, Fernsehen etc.), wenn der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Die neuen Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz, mit denen die Herstellung eines Anschlusses zum Aufladen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen in der Garage bzw. auf einem Kfz-Abstellplatz erleichtert worden sind, wurden in den Medien oft als die „Rettung" der Elektromobilität dargestellt. Tatsächlich sind sie aber nur dort anwendbar, wo der Garagen- bzw. Kfz-Abstellplatz entweder ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt ist oder im Wohnungseigentumszubehör steht. Wurde ein Kfz-Abstellplatz dagegen von der Eigentümergemeinschaft gemietet, gelten die neuen Bestimmungen für diesen gemieteten Abstellplatz nicht.

Eine der Probleme in Zusammenhang mit der Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge ergibt sich aus der Kapazität des elektrischen Anschlusses für die gesamte Liegenschaft. Im Regelfall können eine oder zwei Langsamladestationen problemlos zusätzlich zu den bestehenden Verbrauchern angeschlossen werden. Sobald es aber mehr Interessenten

gibt, ist im Regelfall eine Gemeinschaftsanlage mit einem eigenen Lastmanagementsystem zu bevorzugen. Damit kann die Versorgung mehrerer Fahrzeuge optimal gesteuert und wird die Kapazitätsgrenze für das gesamte Gebäude trotzdem nicht so rasch überschritten.

Für den Fall, dass neben bestehenden Einzelladestationen im Gebäude eine neue Gemeinschaftsanlage errichtet werden soll, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die weitere Nutzung der Einzelladestationen durch Mehrheitsbeschluss untersagt werden kann, wenn dadurch die elektrische Versorgung der Liegenschaft besser gesichert wird. Damit ein Wohnungseigentümer, der erst vor Kurzem in eine Einzelladestation investiert hat, nicht um seine Investition umfällt, darf er während eines fünfjährigen Zeitraumes ab Inbetriebnahme seiner Einzelladestation jedenfalls nicht zu deren Stilllegung verpflichtet werden.

Planen Sie eine Änderung, bei der Sie auch allgemeine Teile des Hauses in Anspruch nehmen müssen, z.B. Leitungsführung durch das Stiegenhaus oder den Installationsschacht, brauchen Sie immer die Zustimmung aller Miteigentümer. Bei Fehlen einer oder mehrerer Zustimmungen besteht die Möglichkeit, die fehlende Zustimmung vom Bezirksgericht ersetzen zu lassen. Dies ist jedoch ein komplizierter Weg, viele Wohnungseigentümer scheuen den Gang zum Bezirksgericht, der ja im Regelfall auch mit Kosten verbunden ist.

Hier hat die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz ab dem 1. Jänner 2022 ebenfalls eine wichtige Vereinfachung gebracht. Für bestimmte Änderungen genügt es in Zukunft, die anderen Wohnungseigentümer mit einem Schreiben, in dem die geplanten Arbeiten klar und verständlich beschrieben werden, zu verständigen. In diesem Schreiben muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass bei Nichtzustimmung binnen zwei Monaten ein Widerspruch wegen der geplanten Änderungen erhoben werden muss, widrigenfalls die Zustimmung als erteilt gilt. Dieser Widerspruch ist schriftlich oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form an den änderungswilligen Wohnungseigentümer zu übermitteln.

Damit Sie die anderen Wohnungseigentümer von der geplanten Veränderung richtig verständigen können, benötigen Sie deren aktuelle Zustellanschriften bzw. bei gewünschter elektronischer Zustellung deren E-mail-Adressen. Diese Daten liegen nur beim Verwalter auf. Aus diesem Grund wurden mit der Gesetzesnovelle auch die Pflichten des Verwalters

erweitert. Benötigen Sie zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer deren aktuelle (E-mail-) Adressen, muss Ihnen der Verwalter diese zur Verfügung stellen.

Wird von den anderen Wohnungseigentümern innerhalb der Frist kein Widerspruch erhoben, können Sie mit den Arbeiten beginnen, ohne Gefahr zu laufen, gleich mit einer Unterlassungsklage konfrontiert zu werden. Nur eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung muss ein Wohnungseigentümer auch dann nicht dulden, wenn er bei der Befragung keinen Widerspruch erhoben hat.

Wurde von einem oder mehreren Wohnungseigentümern gegen die von Ihnen geplanten Änderungen ein Widerspruch erhoben, steht Ihnen weiterhin der Rechtsweg offen. Mit Antrag an das Bezirksgericht können Sie die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer durch das Gericht ersetzen lassen.

Planen Sie eine der folgenden Maßnahmen, können Sie zur Bewilligung durch die anderen Wohnungseigentümer diese neue Form der „Zustimmungsfiktion" in Anspruch nehmen:

- Barrierefreie Ausgestaltung der Eigentumswohnung oder von allgemeinen Teilen des Hauses;
- Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges am eigenen Kfz-Abstellplatz (entweder im Wohnungseigentum oder im Wohnungseigentumszubehör);
- Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt;
- Anbringung einer von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtung zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes;
- Einbau einer einbruchsicheren Wohnungseingangstüre.

Für die Nutzung der gemeinsamen Teile eines Hauses wie z.B. Waschküche oder Hobbyraum müssen die Wohnungseigentümer eine Regelung treffen. Dies geschieht entweder im Rahmen der Hausordnung, durch gesonderte formlose Vereinbarung oder durch eine schriftliche Benützungsregelung. Die häufigsten Streitpunkte sind Kfz-Abstellplätze, die im gemeinsamen Eigentum aller stehen. Einer Vermietung derselben an

„Langsamladen" – Genehmigung mittels der neuen „Zustimmungsfiktion"

Sie sind Wohnungseigentümer einer Wohnung im 3. Stock und eines Kfz-Abstellplatzes im Keller desselben Hauses. Insgesamt gibt es zwanzig Eigentumswohnungen und zwanzig Kfz-Abstellplätze im Wohnungseigentum auf dieser Liegenschaft. Einige der anderen WE-Objekte sind vermietet und Sie kennen deren Besitzer gar nicht.
Vor kurzem haben Sie sich ein Elektroauto angeschafft und wollen dessen Batterien während der Nachtstunden auf Ihrem Parkplatz aufladen. Sie brauchen dafür (vereinfacht ausgedrückt) eine Steckdose. Am kostengünstigsten ist eine Verbindung mit der Elektroanlage Ihrer Wohnung, damit der verbrauchte Strom auch über Ihren Stromzähler abgerechnet wird. Ansonsten würden Sie im Keller einen zweiten Stromzähler nur für den Kfz-Abstellplatz benötigen.
Von Ihrer Wohnung könnten Sie einfach eine Stromleitung über den Installationsschacht in den Keller und von dort direkt zu Ihrem Kfz-Abstellplatz legen lassen. Hier montiert Ihr Elektroinstallateur dann eine geeignete Stromentnahmestelle. Diese sollte auch versperrbar sein, damit nicht die Nachbarn untertags von dort Strom „abzapfen" können. Das Stromkabel führt im Installationsschacht und im Keller bis zu Ihrem Abstellplatz jedoch über allgemeine Teile der Liegenschaft. Für diese Installation an allgemeinen Teilen der Liegenschaft benötigen Sie die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Durch diese Maßnahme werden die anderen Wohnungseigentümer im Regelfall gar nicht beeinträchtigt sein (können), trotzdem müssen Sie deren Zustimmung einholen, um nicht später mit einer Klage konfrontiert zu sein.
Sie geben dem Verwalter bekannt, dass Sie für die Verständigung der anderen Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Veränderung die Kontaktdaten der anderen Wohnungseigentümer benötigen. Der Verwalter muss Ihnen diese Daten binnen angemessener Frist übermitteln. In der schriftlichen Verständigung der anderen Wohnungseigentümer werden Sie die von Ihnen geplante Änderung klar und verständlich beschreiben, am Besten mit einer Skizze über die Leitungsführung. Natürlich kann auch Ihr Elektroinstallateur die geplante Änderung fachmännisch beschreiben.
Sie müssen in dieser Verständigung noch darauf hinweisen, dass jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit hat, binnen zwei Monaten Widerspruch zu erheben. Weiters, dass bei Unterbleiben eines Widerspruches die geplante Änderung als genehmigt gilt.
Hinweis für die Praxis. Bei Eigentümerpartnern sind immer beide Partner zu verständigen. Besteht an einem Wohnungseigentumsobjekt ein Fruchtgenuss, so ist der Fruchtnießer zu verständigen.
Erhalten Sie binnen der zweimonatigen Frist keinen Widerspruch eines anderen Wohnungseigentümers, können Sie die Stromleitung verlegen und die Stromentnahmestelle bei Ihrem KfZ-Abstellplatz installieren lassen. Wird hingegen von einem Wohnungseigentümer ein Widerspruch erhoben, gilt die „Zustimmungsfiktion" nicht mehr. In diesem Fall müssen Sie vor Durchführung die Zustimmung des Außerstreitrichters zur geplanten Änderung einholen. Da für die Errichtung einer Langsamladestation das wichtige Interesse eines Wohnungseigentümers ausdrücklich im Wohnungseigentumsgesetz normiert wird, ist ein positiver Abschluss des Gerichtsverfahrens zu erwarten.

Nutzwertänderung erforderlich

Bei größeren baulichen Veränderungen (etwa der Einbeziehung eines bisherigen Gangteiles in den Wohnungsverband) oder Widmungsänderungen (Büro statt Wohnung) können auch die Voraussetzungen für eine neue Nutzwertfestsetzung gegeben sein. Dies wird jedenfalls immer dann der Fall sein, wenn die Nutzfläche eines WE-Objektes verändert wird. Kommt es zwischen den Miteigentümern zu keiner Einigung über die Ergebnisse des neuen Nutzwertgutachtens, kann jeder Wohnungseigentümer ein Verfahren zur Festsetzung der Nutzwerte einleiten. In diesem Fall muss das Bezirksgericht über die neuen Nutzwerte entscheiden. Nach Vorliegen des neuen Nutzwertgutachtens bzw. der gerichtlichen Entscheidung müssen die Wohnungseigentümer ihre Liegenschaftsanteile entsprechend berichtigen, damit jeder den neu erforderlichen Mindestanteil besitzt. Diese Berichtigung erfolgt in den meisten Fällen im Rahmen eines Zusatzvertrages zum bereits bestehenden Wohnungseigentumsvertrag. Erst mit der Verbücherung dieses Zusatzvertrages kommt es zur tatsächlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile. Mangels anderer Vereinbarung sind auch die Kosten von Erhaltungsarbeiten erst ab diesem Zeitpunkt nach den neuen Miteigentumsanteilen aufzuteilen.

einzelne Miteigentümer müssen alle anderen zustimmen. Gibt es weniger Abstellplätze als Interessenten, kommt es daher fast nie zu den erforderlichen einstimmigen Beschlüssen.

Für den Fall einer Nichteinigung kann jeder Miteigentümer beim Bezirksgericht eine gerichtliche Benützungsregelung über gemeinsame Teile der Liegenschaft beantragen. Bis zu einer derartigen Entscheidung können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine vorläufige Benützungsregelung beschließen. Die Benützungsregelungen binden spätere Eigentümer auch dann, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Ausschluss eines Wohnungseigentümers

Aus besonders wichtigen Gründen kann ein Wohnungseigentümer auch aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen werden:

- Nichterfüllung seiner Verpflichtungen, insbesondere Nichtbezahlung der von der Hausverwaltung zulässigerweise vorgeschriebenen Beträge
- nachteiliger Gebrauch der Wohnung bzw. der allgemeinen Hausteile
- unleidliches Verhalten gegenüber anderen Hausbewohnern oder Miteigentümern

Diese Gründe sind den Kündigungsgründen bei Mietverhältnissen nachgebildet. Es kann daher die dazu ergangene Rechtsprechung herangezogen werden. Die Ausschlussklage kann von der Mehrheit der Wohnungseigentümer eingebracht werden.

Ein Wohnungseigentümer kann aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen werden

Findet sich zunächst keine Mehrheit unter den Wohnungseigentümern für eine Klagsführung, so kann ein einzelner beeinträchtigter Wohnungseigentümer den Störenden zunächst nur auf Unterlassung des schädigenden Verhaltens klagen. Wird der Klage stattgegeben und setzt der Wohnungseigentümer sein störendes Verhalten trotzdem fort, steht auch dem einzelnen Wohnungseigentümer ein selbstständiges Klagerecht gegen den Störenden zu.

Wird der Klage auf Ausschluss eines Wohnungseigentümers stattgegeben, so wird der Miteigentumsanteil samt dem verbundenen Wohnungseigentum versteigert. Der Versteigerungserlös gebührt dem ehemaligen Wohnungseigentümer. Bestehen offene Forderungen der Eigentümergemeinschaft, sind zunächst diese abzudecken.

Die Eigentümergemeinschaft

Die Verwaltung einer Liegenschaft wird (im Idealfall) von den Miteigentümern gemeinsam besorgt. Alle Wohnungseigentümer bilden dazu die Eigentümergemeinschaft, die als eigene juristische Person definiert ist. Sie kann Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, klagen und geklagt werden. Die einzelnen Wohnungseigentümer können auch individuelle Unterlassungsansprüche und die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten. Nimmt die Gemeinschaft diese Abtretung an, muss sie Ansprüche dann im eigenen Namen geltend machen.

Service

Abkürzungsverzeichnis
Beratung/Adressen
Stichwortverzeichnis

A-Blatt	Das A-Blatt ist das Gutsbestandsblatt jeder Grundbuchseinlage. Hier wird die Liegenschaft, ihre Größe und Widmungsart kurz beschrieben. Mit der Begründung von Wohnungseigentum wird hier auch das Wort „Wohnungseigentum" eingetragen.
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Enthält die grundsätzlichen Bestimmungen des Privatrechts. Für den wohnrechtlichen Bereich ist das ABGB nur so weit anwendbar, als die Spezialgesetze keine eigenen Regelungen treffen.
AußStrG	Außerstreitgesetz. Enthält die verfahrensrechtlichen Bestimmungen zu den Außerstreitverfahren bei den Gerichten.
B-LNr.	B-Blatt laufende Nummer im Grundbuch. Das B-Blatt ist das Eigentumsblatt jeder Grundbuchseinlage. Jeder Miteigentumsanteil wird mit einer laufenden Nummer erfasst.
BTVG	Bauträgervertragsgesetz. Darin ist die Absicherung der von Wohnungswerbern geleisteten Zahlungen durch den Bauträger festgeschrieben. Weiters sind grundlegende Vertragsinhalte, Rücktrittsrechte und Gewährleistungsansprüche geregelt.
C-LNr.	C-Blatt laufende Nummer im Grundbuch. Das C-Blatt ist das Lastenblatt jeder Grundbuchseinlage. Jede im Grundbuch eingetragene Belastung wird mit einer laufenden Nummer erfasst und dabei wird ausgewiesen, welchen Miteigentumsanteil die Eintragung belastet.
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum. Neben allen Mitgliedstaaten der Europäischen Union gehören auch Island, Liechtenstein und Norwegen dazu.
EZ	Einlagezahl im Grundbuch. Für jede Liegenschaft (Grundbuchskörper) im Grundbuch besteht eine sogenannte Einlage mit einer Einlagezahl. Die Einlagezahl und die Katastralgemeinde ermöglichen eine eindeutige Zuordnung.
FAGG	Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz. Regelungen für Verträge, die außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten abgeschlossen werden.
GBG	Grundbuchsgesetz. Regelt Inhalt und Aufbau der Grundbücher.
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung. Damit werden ausschließlich Unternehmen bezeichnet, die nach den Bestimmungen des WGG als gemeinnützig anerkannt wurden. Es handelt sich dabei um Genossenschaften und Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung).
Gst.-Nr.	Grundstücksnummer. Für jedes Grundstück wird eine Nummer vergeben. Im Regelfall bilden mehrere Grundstücke gemeinsam einen Grundbuchkörper (mit eigener Einlagezahl).
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz. Hier sind neben Abrechnungsvorschriften auch die wichtigen Bestimmungen über die Aufteilung der Kosten von zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen enthalten.

KG	Katastralgemeinde im Grundbuch. Gemeinsam mit der Einlagezahl ist eine eindeutige Zuordnung jeder Liegenschaft österreichweit möglich.
KP	Kaufpreis
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz. Das wichtigste wohnrechtliche Spezialgesetz, in dem Mieterschutzbestimmungen enthalten sind.
TZ	Tagebuchzahl im Grundbuch. Alle Anträge an ein Grundbuch werden mit einer fortlaufenden Zahl, eben der Tagebuchzahl, registriert.
VPI	Verbraucherpreisindex. Berechnet und veröffentlicht von der Statistik Austria.
WE	Wohnungseigentum
WE-Begründung	Wohnungseigentumsbegründung
WE-Bewerber	Wohnungseigentumsbewerber
WE-Organisator	Wohnungseigentumsorganisator
WE-Zusage	Wohnungseigentumszusage
WEG	Wohnungseigentumsgesetz. Behandelt die Begründung von Wohnungseigentum und enthält Bestimmungen über die Beziehungen zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern einer Liegenschaft.
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Enthält einerseits Bestimmungen zur Anerkennung, Organisation und Geschäftstätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen, andererseits auch wohnrechtliche Bestimmungen für Mietverhältnisse und Preisbildungsvorschriften beim Verkauf von Wohnungen.
ZPO	Zivilprozessordnung. Enthält die allgemeinen Bestimmungen für zivilrechtliche Verfahren bei den Gerichten.

Verein für Konsumenten-information (VKI)

www.vki.at

www.konsument.at
Online-Ausgabe unseres Testmagazins „KONSUMENT"

www.verbraucherrecht.at
Neuigkeiten aus dem Rechtsbereich für Konsumenten

Telefonische Rechtsberatung Tel. 01 588 770 (Mo – Fr 9 – 13 Uhr)

Für eine persönliche Beratung vereinbaren Sie bitte einen Termin
(Wien, Tel. 01 588 770, Mo – Do 9 – 16 Uhr oder
Innsbruck, Tel. 0512 58 68 78, Mo – Do 8 – 12 Uhr)

Wien
VKI Beratungszentrum, Mariahilfer Straße 81, 1060 Wien
Mo – Do 9 – 16 Uhr
Tel. 01 588 770, E-Mail: konsument@vki.at

VKI Landesstelle Tirol
Maximilianstraße 9, 6020 Innsbruck
Mo – Do 8 – 12 Uhr
Tel. 0512 58 68 78, E-Mail: beratung.tirol@vki.at

Gesamtes Beratungsangebot unter www.vki.at/beratung

Arbeiterkammern

Wien

Bundesarbeitskammer und Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien
Prinz-Eugen-Straße 20-22, 1040 Wien
Tel. 01 501 65-0
E-Mail: akmailbox@akwien.at www.arbeiterkammer.at

Burgenland

Kammer für Arbeiter und Angestellte Burgenland
Wiener Straße 7, 7000 Eisenstadt
Tel. 02682 740-0
E-Mail: akbgld@akbgld.at www.bgld.arbeiterkammer.at

Kärnten

Kammer für Arbeiter und Angestellte Kärnten
Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt
Tel. 050 477 Fax 050 477-2622
E-Mail: arbeiterkammer@akktn.at www.kaernten.arbeiterkammer.at

Niederösterreich

Kammer für Arbeiter und Angestellte Niederösterreich
AK-Platz 1, 3100 St. Pölten
Tel. 05 7171
E-Mail: mailbox@aknoe.at www.noe.arbeiterkammer.at

Oberösterreich

Kammer für Arbeiter und Angestellte Oberösterreich
Volksgartenstraße 40, 4020 Linz
Tel. 050 69 06-0 Fax 050 69 06-2860
E-Mail: info@ak-ooe.at www.ooe.arbeiterkammer.at

Salzburg

Kammer für Arbeiter und Angestellte Salzburg
Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg
Tel. 0662 86 87-0 Fax 0662 87 62 58
E-Mail: kontakt@ak-salzburg.at www.sbg.arbeiterkammer.at

Steiermark

Kammer für Arbeiter und Angestellte Steiermark
Hans-Resel-Gasse 8-14, 8020 Graz
Tel. 05 77 99-0 Fax 05 77 99-2387
E-Mail: info@akstmk.at www.stmk.arbeiterkammer.at

Tirol

Kammer für Arbeiter und Angestellte Tirol
Maximilianstraße 7, 6010 Innsbruck
Tel. 0800 22 55 22 Fax 0512 53 40-1208
E-Mail: innsbruck@ak-tirol.com www.tirol.arbeiterkammer.at

Vorarlberg

Kammer für Arbeiter und Angestellte Vorarlberg
Widnau 2-4, 6800 Feldkirch
Tel. 050 258-0 Fax 050 258-1001
E-Mail: kontakt@ak-vorarlberg.at www.vbg.arbeiterkammer.at

Neben dem VKI und den Arbeiterkammern bieten auch die meisten Mieterorganisationen Beratungen für Wohnungseigentümer und WE-Bewerber an.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW)
Postadresse: Kampfstraße 20, 1140 Wien
Tel. 0664 214 91 75 (Mo, Mi 16 – 18.30 Uhr)
Fax 01 504 20 78
E-Mail: beratung@gdw.at oder info@gdw.at www.gdw.at

Mietervereinigung Österreichs

Zentrale: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien
Tel. 050 195-3000 Fax: 050 195-93000
E-Mail: zentrale@mietervereinigung.at www.mietervereinigung.at

Mieterschutzverband Österreich

Zentrale: Döblergasse 2, 1070 Wien
Tel. 01 523 23 15
www.mieterschutzverband.at

Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund

Zentrale: Lichtenfelsgasse 7, 1010 Wien
Tel 01 512 53 60 Fax 01 512 53 60 10
E-Mail: service@mieterbund.at www.mieterbund.at

Experten für die Bausubstanz eines Hauses

Nur Experten können die Bausubstanz eines Hauses tatsächlich beurteilen. Besonders bei Wohnungen aus dem Althausbestand ist es in vielen Fällen ratsam, vor dem Kauf einen Spezialisten beizuziehen.

Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
Karlsgasse 9/2, 1040 Wien
Tel. 01 505 58 07 Fax 01 505 32 11
E-Mail: office@arching.at www.arching.at
(mit weiterführenden Links zu den Länderkammern)

Bundesinnung der Baugewerbe
Schaumburgergasse 20/8, 1040 Wien
Tel. 05 90 900 5222 E-Mail: office@bau.or.at www.bau.or.at
(mit weiterführenden Links zu den Landesinnungen)

Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Wiedner Hauptstraße 57, 1040 Wien
Tel. 05 90 900 5522 E-Mail: office@wkimmo.at www.wkimmo.at
(mit weiterführenden Links zu den Landesinnungen)

Sachverständige

Eine Liste aller Gerichtssachverständigen finden Sie auf der Seite des Bundesministeriums für Justiz
https://justizonline.gv.at

Rechtsanwälte

Österreichischer Rechtsanwaltskammertag
Wollzeile 1 – 3, 1010 Wien
Tel. 01 535 12 75-0 Fax 01 535 12 75-13
E-Mail: rechtsanwaelte@oerak.or.at www.rechtsanwaelte.at
(mit weiterführenden Links zu den Länderkammern)

Notare

Österreichische Notariatskammer
Landesgerichtsstraße 20, 1010 Wien
Tel. 01 402 45 09-0 Fax 01 406 34 75
E-Mail: kammer@notar.or.at www.notar.at
(mit weiterführenden Links zu den Länderkammern)

Wohnbauförderungsstellen der Länder

Burgenland

Amt der Burgenländischen Landesregierung
Abt. 3 – Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
Tel. 02682 600-2800
E-Mail: post.a9-wbf@bgld.gv.at www.burgenland.at

Kärnten

Amt der Kärntner Landesregierung
Abt. 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt
Tel. 050 536-31002
E-Mail: abt11.wohnbau@ktn.gv.at www.wohnbau.ktn.gv.at

Niederösterreich

Amt der niederösterreichischen Landesregierung
Abt. Wohnungsförderung
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
Tel. 02742 22133
E-Mail: post.f2auskunft@noel.gv.at www.noe.gv.at

Oberösterreich

Amt der oberösterreichischen Landesregierung
Landhausplatz 1, 4021 Linz
Tel. 0732 77 20-0
E-Mail: post@ooe.gv.at www.land-oberoesterreich.gv.at

Salzburg

Amt der Salzburger Landesregierung
Abt. 10 – Wohnungswesen
Fanny-von-Lehnert-Straße 1, 5020 Salzburg
Tel. 0662 80 42-3000
E-Mail: wohnbaufoerderung@salzburg.gv.at www.salzburg.gv.at www.sir.at

Steiermark

Amt der steiermärkischen Landesregierung
A15 – Wohnbauförderung
Landhausgasse 7, 8010 Graz
Tel. 0316 877-3713
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at www.wohnbau.steiermark.at

Tirol

Amt der Tiroler Landesregierung
Abt. Wohnbauförderung
Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck
Tel. 0512 508-2732
E-Mail: wohnbaufoerderung@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung

Vorarlberg

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abt. IIId – Wohnbauförderung
Landhaus, 6901 Bregenz
Tel. 05574 511-8080
E-Mail: wohnen@vorarlberg.at www.vorarlberg.at

Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62, 1194 Wien
Tel. 01 4000-74 498 Fax 01 4000-997544
E-Mail: post@ma50.wien.gv.at www.wien.gv.at www.wohnfonds.wien.at

Infos zu Gemeinsam Bauen

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen
kontakt@inigbw.org www.inigbw.org

Die WoGen – Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.
Krakauerstraße 19/18, 1020 Wien
office@diewogen.at www.diewogen.at

Interessante Links zu Wohnen und Recht

Der Amtshelfer im Internet
www.help.gv.at

Parlament
www.parlament.gv.at
Parlamentarische Materialien und Gesetzesinitiativen

Bundes- und Landesgesetze im Internet
www.ris.bka.at

Gerichtsentscheidungen
www.ris.bka.gv.at/jus
www.ogh.gv.at
www.vfgh.gv.at
www.vwgh.gv.at

A
Abrechnung 154
Alleineigentum 10, 20
Altbauwohnung 24, 30, 50
Altmieter 18, 25
Anbot 64
Anderkonto 145
Angeld 69
Annahmeerklärung 68
Anwartschaftsvertrag 17, 21, 87
Anzahlung 69
Aufsandungserklärung 100, 111
Aufwendungen 154
Ausfallshaftung 25, 156
Ausschluss eines Wohnungseigentümers 123
Außerstreitverfahren 138

B
Baubehörde 59
–, Bescheinigung der 106
Baufortschritt, Zahlung nach 90
Bauträgervertragsgesetz 21, 86
Benützungsregelung 112, 135
Beschlussanfechtung 132
Beschlussfassung 125
Besichtigungsschein 64
Betriebskosten 45, 149

D
Dachgeschoßausbau 135
Darlehen 46, 65, 80

E
Eigenkonto 145
Eigentümergemeinschaft 14
–, Vertretungsbefugnis der 141
Eigentümerpartner 14, 128
Eigentümervertreter 125
Eigentumsblatt (B-Blatt) 32
Eigentumswohnung 10
–, geförderte 81
Einantwortung 34
Einlagezahl 31, 33
Eintragungsgebühr 77
Eintragungsgrundsatz 34
Endabrechnung 85
Energieausweis 56, 60
Erhaltungskosten 150
Erhaltungspflichten 116
Erhaltungszustand 27, 59
–, Gutachten über den 27
Erträgnisse der Liegenschaft 159

F
Fenstertausch 23
Fernwärme 157
Finanzierung 65
Fixpreisvereinbarung 80
Förderungsbestimmungen 48
Fruchtgenussrecht 131

G
Gemeinschaftsanlage 57
Genehmigungspflicht 105
Gesamtenergieeffizienz 60
Gewährleistung 27, 59, 89, 95
Grundbuch 15, 17
Grundbuchauszug 35
Grundbucheintragungsgebühr 76f
Grunderwerbsteuer 77
Gutsbestandsblatt (A-Blatt) 31, 107

H
Haftrücklass 88, 95
Hausordnung 116, 134
Hausversammlung 126
Hausverwalter 140
–, Honorar des 145
–, Kündigung des 147
Höchstpreisvereinbarung 81

I
Immobilienmakler 61
Immobilienverwertungsfirma 24, 35

K
Kaufanbot 66
Kaufpreis 76
–, Absicherung des 89
Kaufvertrag 98
Kfz-Abstellplätze 22, 134f
Konsumentenschutzgesetz 70
Kostenaufteilung 152
Kostentragungsregelung 152
Kündigungsgrund 44

L
Ladestationen, für Elektrofahrzeuge 119
Lastenblatt (C-Blatt) 10
Liegenschaft 10

M
Makler 61
Maklerprovision 65
Mietkaufmodell 48
Mietrecht 44
Minderheitsrechte 136
Mindestanteil 14, 108
Mischhaus 18, 24, 152
Miteigentum 10, 18
Miteigentumsanteil 10, 109
Miteigentümer, schlichter 17

N
Nebenkosten 45, 76
Neubauprojekt 57
Neubauwohnung 21, 80
Notar 76, 93
Nutzfläche 14, 152
Nutzwert 108
Nutzwertermittlung 108
Nutzwertgutachten 27, 109

P
Parifizierung 108
Parkwippen 12
Pfandrecht 28, 33, 104
Prioritätsprinzip 34

R
Rangordnungsbescheid 34, 101
Ratenplan 90
Rechtsanwalt 78, 92
Rückabwicklung 73
Rücklage 60, 150
Rücktrittsrecht 69, 96

S
Sicherungsmodelle 89
Skonti 84
Stapelparkeranlagen 12, 14
Stimmrechtsausschluss 130
Substandardwohnung 110

T
Tagebuchzahl 32
Teilungsklage 114
Treuhänder 25, 93
Treuhänderrangordnung 94

U
Umlaufbeschluss 123
Unbedenklichkeitsbescheinigung 32, 78, 104
Urkundensammlung 31, 33

V
Veräußerungsverbot 79
Vermieterstellung 26
Vermittlungsprovision 65
Vermittlungsvertrag 62
Verteilungsschlüssel 152
Vertragserrichter 77
Veruntreuung 105
Verwalter 112, 140
–, Kündigung des 147
Verwalterpflichten 136
Verwaltung der Liegenschaft 135
– außerordentliche 135
– ordentliche 134
Vorausschau 144
Vorratsteilung 20
Vorzugspfandrecht 156

W
Warmwasserkosten 157
Widmungsänderungen 118
Wohnbauförderung 48, 79
Wohnkosten 51
Wohnungsbesichtigung 51
Wohnungseigentum 10
–, Anmerkung der Zusage von 103
–, Begründung von 11, 106
–, vorläufiges 20
–, Zusage der Einräumung von 16
Wohnungseigentumsbewerber 27, 114
Wohnungseigentumsorganisator 27, 114
Wohnungseigentumsvertrag 24, 110, 113
Wohnungseigentumszubehör 12
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 83
Wohnungssuche 43
Wohnungstypen 20

Z
Zinssatz 46
Ziviltechniker 27, 39, 106
Zubehör 12, 110

Wohnen im Eigentum, 7. Auflage

Miete zahlen oder im Eigenheim wohnen? Da müssen die meisten von uns erst gar nicht lange nachdenken: Ein Häuschen im Grünen oder eine großzügige Eigentumswohnung stehen auf der Wunschliste der Österreicher ganz oben. Doch die eigenen vier Wände kosten viel Geld und belasten das Familienbudget meist über Jahre. Grund genug, sich einen solchen Schritt genau zu überlegen. Aber auch wenn es mit der Finanzierung problemlos klappt, kann aus der Traumwohnung schnell ein Albtraum werden: unklare Besitzverhältnisse, Fallen in Verträgen, nicht eingehaltene Zusagen. Wenn Sie Pech haben, stehen Sie über Nacht ohne Geld und ohne Wohnung da. Damit Sie nicht draufzahlen, braucht es viel Information. Denn der Weg von der ersten Besichtigung bis zur Eintragung im Grundbuch und damit zum glücklichen Eigentümer ist lang. Und manchmal auch ziemlich steinig.

Der Autor: **Martin Gruber**, Wohnrechtsexperte und Fachbuchautor. Mehrere Publikationen im KONSUMENT-Verlag zum Thema Wohnrecht und Immobilien, langjähriger Mitarbeiter der „Mobilen Gebietsbetreuung" in Wien und Vorstandsmitglied einer Mieterorganisation.

Verein für Konsumenteninformation, Wien
www.vki.at | www.konsument.at

ISBN 978-3-99013-109-1

9 783990 131091

€ 25.–