

# HAUSVERWALTUNG IM EIGENTUM

2. Auflage

Honorar, Betriebskostenabrechnung, Verwalterwechsel

Alle Rechte und Pflichten

Die wichtigsten Gerichtsurteile



Honorar,  
Betriebskosten-  
abrechnung,  
Verwalter-  
wechsel

Alle Rechte  
und Pflichten

Die  
wichtigsten  
Gerichtsurteile

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)  
Martin Gruber, Erwin Bruckner

# Hausverwaltung im Eigentum

## 2. Auflage

## Impressum

---

### Herausgeber

Verein für Konsumenteninformation (VKI)  
Mariahilfer Straße 81, 1060 Wien  
ZVR-Zahl 389759993  
Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: konsument@vki.at  
vki.at | www.konsument.at

**Geschäftsführung**  
Mag.(FH) Wolfgang Herrmann

**Stand**  
April 2023

**Autoren**  
Martin Gruber  
Erwin Bruckner

**Druck**  
Gerin Druck GmbH,  
2120 Wolkersdorf

**Produktion**  
Günter Hoy

**Bestellungen**  
KONSUMENT Kundenservice  
Mariahilfer Straße 81, 1060 Wien  
Tel. 01 588 774, Fax 01 588 77-72  
E-Mail: kundenservice@konsument.at

**Foto Umschlag**  
S. Kuelc/Shutterstock.com

© 2023 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.d-nb.de> abrufbar.

<b>Grundsätzliches rund ums Wohnungseigentum</b>	<b>9</b>
Liegenschaft	10
Alleineigentum und Miteigentum	10
Wohnungseigentum	11
Zubehör-Wohnungseigentum	13
Wer kann Wohnungseigentümer sein?	13
Eigentümergeinschaft	14
Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum	14
Nutzwert und Mindestanteil	15
Wohnungseigentumsvertrag	17
Wie werde ich Wohnungseigentümer?	19
Wohnungseigentumsbewerber	19
Eigentümer und Altmietler	20
Das Grundbuch	21
<b>Benützen, verändern und erhalten</b>	<b>33</b>
Verfügungs- und Benützungsrecht	34
Änderungen	39
Erhaltungspflichten des Wohnungseigentümers	46
Anzeigepflicht	48
Erhaltungspflichten der Eigentümergeinschaft	48
Ausschluss eines Wohnungseigentümers	52
Minderheitsrechte der einzelnen Wohnungseigentümer (§ 30 WEG)	53
Spezieller Schutz des Minderheitseigentümers – „Dominatorregelung“ (§ 30 Abs. 2 WEG)	56
Exkurs: Das Außerstreitverfahren im Wohnungseigentum (§ 52 WEG)	58
<b>Die Eigentümergeinschaft und der Verwalter</b>	<b>63</b>
Die Eigentümergeinschaft	64
Verwalterbestellung	65
Die Vollmacht des Verwalters	67
Auftrag an den Verwalter	70
Verwaltungsvertrag	71
<b>Willensbildung: Eigentümerversammlung und Beschlüsse</b>	<b>77</b>
Eigentümerversammlung (§ 25 WEG)	78
Beschlüsse	84
<b>Die Verwalterpflichten</b>	<b>101</b>
Minderung des Verwalterhonorars	110
Weisungen	111
Ordentliche und außerordentliche Verwaltung	112
Alles rund ums Finanzielle	127

---

**171 Beendigung des Verwaltungsvertrages**

172 Kündigung des Verwaltungsvertrages

184 Gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages (§ 21 Abs. 3, 2. Fall WEG)

184 Befristungsablauf; stillschweigende Verlängerung des Verwaltungsvertrages

185 Rechtsfolgen der Vertragsbeendigung

**187 Service**

189 Stichwortverzeichnis

# Grundsätzliches rund ums Wohnungseigentum

Auf Fragen der Nutzung und Verwaltung im Wohnungseigentum und vor allem auf die Pflichten des Verwalters werden wir später noch ausführlich zu sprechen kommen. Dieses Kapitel bietet zunächst grundsätzliche Informationen zum Thema Wohnungseigentum und eine Erklärung der Begriffe, wie sie in diesem Buch verwendet werden.

## Liegenschaft

Die korrekte Bezeichnung für eine unbewegliche Sache lautet Liegenschaft. Für jede Liegenschaft in Österreich gibt es im öffentlichen Grundbuch, das bei den Bezirksgerichten geführt wird, eine eigene Einlagezahl. Die Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen, die dann rechtlich eine Einheit darstellen.

Der Eigentümer der Liegenschaft ist grundsätzlich immer auch Eigentümer eines auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes. Ausnahmen von diesem Grundsatz stellen nur das Superädifikat und das Baurecht dar.

## Alleineigentum und Miteigentum

Eine Liegenschaft (samt Gebäude) kann im Alleineigentum einer Person oder aber im Miteigentum mehrerer Personen stehen. Dieses Eigentum zwischen Miteigentümern ist nicht real (räumlich) getrennt, etwa nach Stockwerken oder Wohnungen, sondern nach ideellen Anteilen aufgeteilt. Das heißt, jedem Miteigentümer gehört die gesamte Liegenschaft (und mit ihr jeder einzelne Ziegelstein des Gebäudes) zu einem gewissen Prozentsatz. Um den Unterschied zum Wohnungseigentum zu betonen, wird diese Form von Miteigentum oft auch als „schlichtes“ Miteigentum bezeichnet.

Die Frage, welche Liegenschafts- und Gebäudeteile die (schlichten) Miteigentümer in welchem Umfang benützen dürfen, ist durch das Verhältnis ihrer ideellen Anteile noch nicht geklärt. Dazu bedarf es einer Benützungsregelung (Benützungsvereinbarung) zwischen sämtlichen Miteigentümern. Solche Vereinbarungen geben oft Anlass zu Streit. Spätestens wenn es zur Rechtsnachfolge kommt – etwa, weil ein Miteigentumsanteil vererbt oder verkauft wird – können hier Probleme auftreten; vor allem, wenn die Benützungsregelung nicht im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde.

Im schlichten Miteigentum bedarf es meist einer Benützungsvereinbarung

## Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist eine Sonderform des Miteigentums an einer Liegenschaft. Wie beim (schlichten) Miteigentum liegt auch hier kein real geteiltes Eigentum vor, sondern der Wohnungseigentümer hält einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft (mit Gebäude). Damit verbunden ist jedoch das Recht, ein Objekt – z.B. eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit – ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Im Unterschied zum (schlichten) Miteigentum liegt damit eine gesetzlich besonders geregelte Form der Benützungsvereinbarung zwischen den Miteigentümern einer Liegenschaft vor. Mit jedem einzelnen Miteigentumsanteil wird das Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt verbunden. Gleichzeitig werden auch die Rechte und Pflichten der Miteigentümer festgelegt. Das Wohnungseigentum ist ein besonders starkes Recht, weil es im Grundbuch eingetragen wird (dingliches Recht). Die gesetzlichen Regelungen sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) enthalten.

Wohnungseigentum kann an Wohnungen (unabhängig von der Ausstattung) oder sonstigen Räumlichkeiten (Geschäftsräumlichkeiten, Büros, Lagerräume und Garagenboxen) begründet werden. Für jedes Wohnungseigentumsobjekt muss es aber einen eigenen Zugang von den Allgemeinflächen geben. Einzelne Räume einer Wohnung oder eines Geschäftes sind für sich allein nicht wohnungseigentumsfähig. Ebenso wenig Räumlichkeiten, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung eine ausschließliche Benützung durch einzelne Wohnungseigentümer nicht zulässt. Dazu gehören z.B. der Heizraum, ein Hobbyraum, das Stiegenhaus und die Gänge.

Ein Wohnungseigentumsobjekt liegt freilich immer erst dann vor, wenn das Wohnungseigentum daran im Grundbuch eingetragen worden ist.

### Sonderfall Kfz-Abstellplatz

Die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge können als allgemeiner Teil der Liegenschaft im Eigentum aller Wohnungseigentümer verbleiben. In diesem Fall muss für die Nutzung eine eigene Regelung getroffen werden. Seit 1.7.2002 können Abstellplätze für Kraftfahrzeuge aber auch eigenstän-

An allgemeinen  
Hausteilen ist kein  
Wohnungseigen-  
tum möglich



dige Wohnungseigentumsobjekte sein. Darunter versteht man eine deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet ist. Eine selbstständige Räumlichkeit ist hier ausnahmsweise nicht erforderlich. Die Abgrenzung wird im Regelfall durch Bodenmarkierungen erfolgen. Stellflächen auf Parkwippen oder Stapelparkeranlagen gelten inzwischen ebenfalls als wohnungseigentumsfähig.

Innerhalb einer Sperrfrist von drei Jahren ab Wohnungseigentumsbegründung dürfen nur Wohnungseigentümer einer Wohnung oder eines selbstständigen Geschäftsraumes Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz erwerben. Ein Kaufvertrag, der entgegen dieser Vorschrift abgeschlossen wird, ist nichtig (5 Ob 121/22p). Diese Einschränkung und die weitere Beschränkung innerhalb der Sperrfrist, nur ein Kfz-Abstellplatz im Wohnungseigentum je Eigentumswohnung oder selbstständiger Geschäftsraum, gilt allerdings nicht für den hauptverantwortlichen Wohnungseigentumsorganisator. Dies bedeutet, dass der Wohnungseigentumsorganisator auch an mehreren (sogar an allen) Abstellplätzen selbstständiges Wohnungseigentum begründen darf.

### Beispiel

Frau Y. ist Wohnungseigentümerin. An der Liegenschaft wurde im Jahr 1998 Wohnungseigentum begründet. Damals wurde ein Kfz-Abstellplatz als Zubehör mit der Eigentumswohnung von Frau Y. verbunden. Seit 1.7.2002 kann eine solche rechtliche Konstruktion nicht mehr neu geschaffen werden. Bei zuvor begründetem „Kfz-Abstellflächen-Zubehör“ besteht die Möglichkeit, durch Teilungserklärung des betreffenden Wohnungseigentümers den Abstellplatz in ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt zu überführen und damit in der Folge auch gesondert zu veräußern. Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ist dazu nicht erforderlich. Wenn der Nutzwert der Kfz-Abstellfläche zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung erkennbar ist, kann Frau Y. dessen „Verselbstständigung“ beim Grundbuchgericht beantragen, ohne dass es einer Neufestsetzung der Nutzwerte bedarf. Hat Frau Y. an der Liegenschaft zunächst einen Mindestanteil im Ausmaß von 13/850 (für die Wohnung samt „Kfz-Abstellflächen-Zubehör“) besessen, so hält sie nach der „Abspaltung“ zwei Mindestanteile an der Liegenschaft, die z.B. 12/850 (für die Wohnung) und 1/850 (für die Kfz-Abstellfläche) betragen.

Nach den Rechtsvorschriften bis 1.7.2002 konnten Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nur als Zubehör-Wohnungseigentum mit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten verbunden werden. Solche „Zubehör-Abstellplätze“ können nun zu selbstständigen Wohnungseigentumsobjekten abgespalten werden. Die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist dazu nicht erforderlich.

## Zubehör-Wohnungseigentum

Unter Zubehör-Wohnungseigentum versteht man das Recht eines Wohnungseigentümers, andere Teile der Liegenschaft, an denen selbstständiges Wohnungseigentum nicht bestehen kann, ausschließlich zu nutzen. Es kann sich um Keller- und Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze handeln, die mit dem Wohnungseigentumsobjekt nicht verbunden sind, aber deutlich abgegrenzt und von den Allgemeinflächen her zugänglich sind. Dieses Zubehör ist bei der Nutzwertfestsetzung entsprechend zu berücksichtigen und erhöht den Nutzwert des verbundenen Wohnungseigentumsobjektes.

Mit 1.1.2015 (Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2015) hat der Gesetzgeber klargestellt, dass eine gesonderte Eintragung des Zubehörs im Grundbuch grundsätzlich nicht erforderlich ist. Das Zubehör ist von der Eintragung des Wohnungseigentumsobjektes (Hauptobjektes) miterfasst, sofern sich seine Zuordnung zum Hauptobjekt und seine Eigenschaft als Zubehör aus dem Wohnungseigentumsvertrag in Zusammenhang mit dem Nutzwertgutachten eindeutig ergibt.

Zubehör erhöht  
den Nutzwert

## Wer kann Wohnungseigentümer sein?

Wohnungseigentümer kann immer nur eine Person (und zwar sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person) oder eine Eigentümerpartnerschaft sein. Die Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Objektes

Nicht nur Ehegatten können Eigentümerpartner sein

sind. Im Gegensatz zur früheren Rechtslage (vor 1.7.2002) ist dieses gemeinsame Wohnungseigentum nicht mehr auf Ehegatten beschränkt. Nun können zwei natürliche Personen unabhängig vom Geschlecht oder Verwandtschaftsverhältnis gemeinsam, als Eigentümerpartner, Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erwerben.

Die Eigentümerpartner werden mit jeweils dem halben Mindestanteil und dem Vermerk „Verbindung gemäß §§ 5, 13 WEG 2002“ im Grundbuch eingetragen. Stirbt ein Partner oder wird das gemeinsame Wohnungseigentum aufgehoben, z.B. nach einer Ehescheidung oder Aufhebung einer eingetragenen Partnerschaft, sind in den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes detaillierte Regelungen vorgesehen, wie weiter zu verfahren ist. Die Eigentümerpartner können aber durch schriftliche Vereinbarung bereits zu Lebzeiten festlegen, wem im Todesfall der Anteil des verstorbenen Eigentümerpartners zukommen soll.

## Eigentümergeinschaft

Alle Wohnungseigentümer gemeinsam bilden die Eigentümergeinschaft einer Liegenschaft. Dieser kommt bei der Bewirtschaftung des Gebäudes maßgebende Bedeutung zu: Sie besitzt eine eigene Rechtspersönlichkeit, geht in Angelegenheiten der Verwaltung Verbindlichkeiten ein (z.B. Auftragserteilung an Handwerker) und sie kann klagen und geklagt werden. Vertreten wird die Eigentümergeinschaft im Regelfall durch einen Verwalter (► Seite 63).

## Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum entsteht immer erst mit der Eintragung im Grundbuch. Für die Eintragung sind dem Grundbuchgericht folgende Urkunden vorzulegen:

- die Bescheinigung der Baubehörde oder das Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers bzw. Immobiliensachverständigen über alle selbstständigen Objekte im Gebäude und die vorhandenen Kfz-Abstellplätze auf der Liegenschaft. Diese Bescheinigung ist aufgrund der genehmigten (Um-)Baupläne zu erstellen und kann daher bereits vor Fertigstellung des Bauvorhabens, nur aufgrund der Baugenehmigung, ausgefertigt werden;
- das Gutachten eines Ziviltechnikers oder eines Sachverständigen über die Nutzwertberechnung. Aus dem Nutzwert je Wohnung (sonstiger selbstständiger Räumlichkeit, Kfz-Abstellplatz) ergibt sich auch der sogenannte Mindestanteil jedes Wohnungseigentümers;
- der Wohnungseigentumsvertrag zwischen allen Miteigentümern der Liegenschaft oder eine gerichtliche Entscheidung über die Wohnungseigentumsbegründung.

Einen Sonderfall stellt das sogenannte „vorläufige Wohnungseigentum“ dar. Dieses soll dem Alleineigentümer einer Liegenschaft die optimale Vorbereitung des Abverkaufes der einzelnen Objekte ermöglichen („Vorrats- teilung“). Anstelle des Wohnungseigentumsvertrages tritt hier zunächst das Wohnungseigentumsstatut, das vom Alleineigentümer errichtet wird, in Kraft. Regelungen im Statut, die für künftige Wohnungseigentümer Nachteile bringen könnten, sind unwirksam. Dazu gehören z.B. vom Gesetz abweichende Kostenverteilungsregeln oder benachteiligende Benützungsvorgaben über allgemeine Hausteile. Sobald der erste Käufer eines Objektes im Grundbuch eingetragen wird, geht das „vorläufige Wohnungseigentum“ an sämtlichen Objekten der Liegenschaft in echtes Wohnungseigentum über.

Die „Vorrats-  
teilung“ kommt  
in der Praxis  
selten vor

## Nutzwert und Mindestanteil

Im Rahmen der Nutzwertermittlung werden alle Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten eines Hauses bewertet. Sollen die Kfz-Abstellplätze nicht im gemeinsamen Eigentum bleiben, sondern als eigene Objekte verkauft werden, muss auch für diese ein Nutzwert fest-

### Wie der Nutzwert ermittelt wird

Auf einer Liegenschaft befindet sich ein Haus mit drei Wohnungen und einem Geschäftslokal. Die Wohnungen haben die gleiche Ausstattung, jedoch ist eine straßenseitig, die anderen sind gartenseitig orientiert. Für das Geschäft wird ein 30-Prozent-Zuschlag berechnet, für die gartenseitigen Wohnungen sind es fünf Prozent.

Wohnungseigentumsobjekt	Nutzfläche in m <sup>2</sup>		Faktor für Zuschläge/ Abstriche		Ergebnis	Nutzwert in gerundeten Zahlen
Geschäft	250	x	1,3	=	325,0	325
Whg. 1 (straßens.)	110	x	1,0	=	110,0	110
Whg. 2 (gartens.)	70	x	1,05	=	73,5	74
Whg. 3 (gartens.)	65	x	1,05	=	68,25	68
<b>Summe</b>	<b>495</b>					<b>577</b>

Die Gegenüberstellung zeigt, dass bei einer Gesamtnutzfläche aller vier Objekte von 495 Quadratmetern die Summe der Nutzwerte aller Objekte 577 beträgt. Die festgestellten Nutzwerte geben gleichzeitig die Eigentumsverhältnisse an dieser Liegenschaft wieder: Der Mindestanteil ist der ideelle Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, den ein (künftiger) Wohnungseigentümer besitzen muss. Er ergibt sich aus dem Verhältnis des Nutzwertes seiner Wohnung zum Nutzwert aller Nutzungsobjekte. Damit muss der Eigentümer des Geschäftes 325/577-tel Anteile, jener von Wohnung 1 110/577-tel Anteile, jener von Wohnung 2 74/577-tel Anteile und der Eigentümer von Wohnung 3 68/577-tel Anteile an der Gesamtliegenschaft besitzen.

gesetzt werden. Für die Nutzwertermittlung wird oft auch noch der alte Begriff Parifizierung verwendet.

Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ist jene Zahl, die für die Bestimmung des Miteigentumsanteiles der Wohnungseigentümer an der Liegenschaft, genannt Mindestanteil, maßgebend ist. Als Grundlage der Nutzwerte werden die Nutzflächen der einzelnen Objekte herangezogen. Zur Nutzfläche, die als einfache Zahl übernommen wird, kommen Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede zwischen den Objekten. Maßgebend hierfür sind Kriterien wie die Wid-

mung (Wohnung oder Geschäft bzw. Büro), die Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk etc.) und deren Ausstattung (z.B. Balkon, Terrasse).

Alle Gebäudeteile, die bei der Nutzwertfestsetzung nicht gesondert berücksichtigt worden sind, verbleiben im gemeinsamen Eigentum der Wohnungseigentümer. Dazu gehört das Stiegenhaus, die Hauseinfahrt usw. Werden Keller- und Dachbodenräumlichkeiten nicht als Wohnungseigentumszubehör gewidmet und bei der Nutzwertermittlung entsprechend bewertet, verbleiben sie ebenfalls im gemeinsamen Eigentum.

## Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag wird zwischen allen Miteigentümern einer Liegenschaft geschlossen. Darin räumen sich die Miteigentümer (= die künftigen Wohnungseigentümer) wechselseitig das Recht zur ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung über eine bestimmte Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder einen bestimmten Kfz-Abstellplatz ein. Neben diesem Mindestinhalt werden mit dem Wohnungseigentumsvertrag in vielen Fällen aber auch noch weitere wichtige Vereinbarungen getroffen. Es handelt sich dabei meist um solche, die zu ihrer Wirksamkeit der Einstimmigkeit bedürfen und folgende Punkte betreffen:

- eine Vereinbarung über die Aufteilung der Kosten der Hausbewirtschaftung bzw. der Reparaturarbeiten
- eine Vereinbarung über abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten
- eine Benützungsregelung für die allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft, z.B. über Garagen oder Kfz-Abstellplätze, wenn diese im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer bleiben

Daneben wird im Wohnungseigentumsvertrag oft auch gleich eine Person (Firma) als Verwalter für das Haus bestellt. Unter Umständen werden dann auch bestimmte Rechte und Pflichten des Hausverwalters vereinbart. Die Verwalterbestellung muss aber nicht im Wohnungseigentumsvertrag erfolgen.

Einstimmige  
Sondereverein-  
barungen

Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum, abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ ..... der KG ....., mit der Grundstücksadresse Maiergasse 5.

### 1. Berichtigung der Anteile

Bisher besteht auf der Liegenschaft nur schlichtes Miteigentum. Nunmehr soll das Wohnungseigentumsrecht an den berechtigten Miteigentumsanteilen einverleibt werden. Aufgrund der Bescheinigung gemäß § 6 WEG und des Nutzwertgutachtens von Herrn Alfred Maier, Ziviltechniker, beide vom 12. Oktober 2010, ergibt sich ein Gesamtnutzwert der Liegenschaft von 577. Die Miteigentümer berichtigen nunmehr unentgeltlich ihre bisherigen Miteigentumsanteile gemäß nachstehender Tabelle:

Name, Geburtsdatum	Objekt	bisherige Anteile	künftige Anteile (= Nutzwert)
Max Mustermann, geb.	Geschäftslokal	Erdgeschoß 56/100 1. Stock	325/577
Anna Stocker, geb.	Wohnung 1	20/100	110/577
Wolfgang Bauer, geb.	Wohnung 2	12/100	74/577
Heinrich Müller, geb.	Wohnung 3	12/100	68/577

### 2. Wohnungseigentumsbegründung

Die Vertragspartner räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht gemäß § 2 WEG an den in der Tabelle näher bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten ein.

### 3. Aufsandungserklärung

Die Vertragspartner erteilen ihre Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages folgende Eintragungen im Eigentumsblatt bewilligt werden: Die Berichtigung der Anteile erfolgt in der Weise, dass den in Tabellenspalte 1 genannten Miteigentümern die in Tabellenspalte 4 ersichtlichen Miteigentumsanteile zukommen. Weiters wird mit den berechtigten Anteilen das Wohnungseigentum an der aus Tabellenspalte 3 ersichtlichen Wohnung bzw. sonstigen selbstständigen Räumlichkeit verbunden.

**Muster eines Wohnungseigentumsvertrages. Als Beispiel für einen solchen Vertrag dient die Liegenschaft, für die das Berechnungsbeispiel zum Nutzwert (siehe ► Seite 16) erstellt worden ist. Sie steht bereits im Miteigentum von vier Personen, die die Objekte aufgrund einer Benützungvereinbarung untereinander nutzen. Wegen der größeren Rechtssicherheit wollen sie jetzt Wohnungseigentum begründen. Die Berichtigung der Miteigentumsanteile erfolgt vereinbarungsgemäß unentgeltlich**

## Wie werde ich Wohnungseigentümer?

Besteht an einer Liegenschaft bereits Wohnungseigentum, eingetragen im Grundbuch, dann handelt es sich um eine „fertige“ Eigentumswohnung und Sie sind gleich Wohnungseigentümer.

## Wohnungseigentumsbewerber

Wenn an einer Liegenschaft Wohnungseigentum noch nicht begründet ist und einem Käufer vom Wohnungseigentumsorganisator (Bauträger oder bisheriger Liegenschaftseigentümer) die künftige Einräumung von Wohnungseigentum an einem Objekt schriftlich zugesagt wurde, wird der Käufer als Wohnungseigentumsbewerber bezeichnet. Bis zur Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch liegt der Benützung des Objektes eine Benützungsvereinbarung der Miteigentümer zugrunde.

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält besondere Schutzvorschriften für Wohnungseigentumsbewerber, die aber erst ab dem Vorliegen der schriftlichen „Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums“ des Wohnungseigentumsorganisations anwendbar sind. Damit die Zusage auch gegenüber Außenstehenden wirksam wird, muss sie im Grundbuch angemerkt werden. Gleichzeitig wird im Grundbuch ersichtlich gemacht, dass „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ ist.

Die Anmerkung im Grundbuch schützt den Käufer vor allem davor, dass sein (künftiger) Liegenschaftsanteil noch einmal verkauft oder vertragungswidrig belastet wird. Ebenso wird z.B. die Klage auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft ausgeschlossen. Und bei Zahlungsunfähigkeit (Insolvenzverfahren) des Wohnungseigentumsorganisations (Bauträgers) kommt dem Wohnungseigentumsbewerber ein Anspruch auf Aussonderung des von ihm Geleisteten zu. Damit wird verhindert, dass die anderen Gläubiger auf die erbrachten Zahlungen des Wohnungseigentumsbewerbers zugreifen können. Verkauft oder vererbt ein Wohnungseigentumsbewerber sein Recht auf künftige Einräumung von

Wohnungseigentümer ist man erst mit der entsprechenden Eintragung im Grundbuch



Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt, kann auch die grundbücherliche Anmerkung im ursprünglichen Rang auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Ansonsten gilt im Vorstadium (ab Anmerkung der Zusage im Grundbuch) bis zur tatsächlichen Wohnungseigentumsbegründung Folgendes:

- Ab Übergabe der Wohnung hat jeder Wohnungseigentumsbewerber das ausschließliche Nutzungsrecht an seinem Objekt und Anspruch auf eine jährliche Rechnungslegung durch den Hausverwalter.
- Sobald der (schlichte) Miteigentumsanteil des Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch eingetragen ist, genießt er weitergehende Rechte: Er kann an der Verwaltung des Hauses teilnehmen (z.B. an Abstimmungen) und die Minderheitsrechte des Wohnungseigentumsgesetzes (► Seite 53) stehen ihm zu. Für die anderen Wohnungseigentumsbewerber gelten diese Rechte erst ab dem Zeitpunkt, zu dem ihr späterer Miteigentumsanteil (Vorliegen des Nutzwertgutachtens) bekannt ist. Weitere Voraussetzung ist, dass der Miteigentumsanteil zumindest eines Wohnungseigentumsbewerbers im Grundbuch eingetragen ist.

## Eigentümer und Altm Mieter

Als „Altm Mieter“ wird ein Mieter bezeichnet, der eine Wohnung vor Wohnungseigentumsbegründung angemietet hat.

Mit der Wohnungseigentumsbegründung geht die Vermieterstellung bei Altmietern automatisch auf den einzelnen Wohnungseigentümer des betreffenden Objektes über. Dennoch kann ein „Altm Mieter“ unter gewissen Voraussetzungen Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen. Das könnte z.B. ein Investitionskostenersatz oder eine Kautionsrückzahlung sein, falls die Hereinbringung gegen den Vermieter (= einzelner Wohnungseigentümer) scheitert (Ausfallhaftung der Eigentümergemeinschaft).

## Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welches alle Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Die wichtigsten Einrichtungen des Grundbuches sind das Hauptbuch und die Urkundensammlung. Das Grundbuch wird von den einzelnen Bezirksgerichten für den jeweiligen Gerichtssprengel geführt. Die im Grundbuch enthaltenen Eintragungen genießen öffentlichen Glauben: Jedermann darf sich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit verlassen.

### Wohnungseigentümer

Als Wohnungseigentümer sind nur jene Personen anzusehen, die tatsächlich im Grundbuch eingetragen sind und bei denen das Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt mit ihrem Miteigentumsanteil verbunden ist. Sonderfall: Einantwortung und Zuschlag (► Seite 24).

Im Hauptbuch besteht für jede Liegenschaft eine Grundbuchseinlage, die eine eigene Einlagezahl (EZ) aufweist. Diese Einlage ist in drei sogenannte Blätter eingeteilt: das Gutsbestandsblatt, das Eigentumsblatt und das Lastenblatt.

### Das Gutsbestandsblatt (A-Blatt)

Hier ist die Liegenschaft, ihre Größe und Widmungsart kurz beschrieben. Weiters sind allfällige mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Rechte und öffentlich-rechtliche Beschränkungen verzeichnet. Auch der Hausverwalter wird angeführt.

Ob an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum besteht, lässt sich auf einen Blick feststellen. In diesem Fall ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes das „Wohnungseigentum“ eingetragen. Besteht erst die Absicht der Wohnungseigentumsbegründung, so wird gleichzeitig mit der erstmaligen Anmerkung einer Zusage zur Wohnungseigentumsbegründung der Vermerk „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ eingetragen.

## Das Eigentumsblatt (B-Blatt)

Aus dem Eigentumsblatt ergibt sich, wer Eigentümer der Liegenschaft ist, bei mehreren Eigentümern auch deren Anteile. Die Anteile sind jeweils in Bruchzahlen angegeben. Nach dem Namen des Eigentümers folgt die Angabe der Urkunde, aufgrund derer das Eigentumsrecht verbüchert worden ist. Daraus kann die Art des Eigentumserwerbes (Kauf, Erbschaft usw.) und das Datum des Vertragsabschlusses ersehen werden. Zu jeder Urkunde ist eine Tagebuchzahl (TZ) angeführt, mit der sie in der Urkundensammlung gefunden werden kann. Weitere wichtige Eintragungen, die im Eigentumsblatt beim jeweiligen Miteigentumsanteil aufscheinen:

- das Wohnungseigentum an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt; im Falle des Partnerwohnungseigentums werden die Eigentumsanteile der jeweiligen Eigentümerpartner miteinander verbunden; allfälliges Zubehör-Wohnungseigentum wird ebenfalls hier eingetragen
- die Anmerkung der Zusage der künftigen Wohnungseigentumsbegründung an einer bestimmten Wohnung
- die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung

Bei der Angabe der Art des Eigentumserwerbs sind häufig zwei Zeilen eingetragen: zunächst „Eigentumsrecht vorgemerkt“ und in einer zweiten Zeile, mit einer anderen Tagebuchzahl, „Rechtfertigung“. Das bedeutet Folgendes: Unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss, aber noch vor Vorliegen aller notwendigen Urkunden, wurde das Eigentumsrecht vorgemerkt. Dies stellt zunächst einen bedingten Eigentumserwerb dar. Mit der Vorlage der fehlenden Urkunden, etwa der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, wird die Eintragung gerechtfertigt und ist damit grundbüchlerlich abgeschlossen.

## Das Lastenblatt (C-Blatt)

Das Lastenblatt enthält die mit dem Liegenschaftseigentum verbundenen Belastungen, etwa Pfandrechte (Hypotheken), Dienstbarkeiten, Veräu-

Berungs- und Belastungsverbote. Ebenso werden hier die Klagen der Eigentümergemeinschaft wegen Zahlungsrückständen eines Miteigentümers angemerkt und Exekutionsmaßnahmen, z.B. Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung, eingetragen. Derartige Belastungen können auf der gesamten Liegenschaft oder nur an einzelnen Miteigentumsanteilen bestehen. Im zweiten Fall wird bei der Belastung immer angeführt, auf welchen Miteigentumsanteil des B-Blattes sie sich bezieht.

Im Lastenblatt werden bei verbüchertem Wohnungseigentum auch Sondervereinbarungen der Wohnungseigentümer eingetragen. Dazu gehören abweichende Kostentragungsvereinbarungen und Benützungsvorgaben über Gemeinschaftsanlagen. Auch bei den Eintragungen im C-Blatt ist jeweils eine Tagebuchzahl angeführt, anhand derer die zugehörige Urkunde in der Urkundensammlung gefunden wird.

## Einsicht ins Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register. Jeder Interessierte kann über die enthaltenen Eintragungen am Bezirksgericht Auskunft bekommen. Mündliche Auskünfte sind kostenlos, schriftliche Grundbuchauszüge gegen eine Gebühr (derzeit 15 Euro) erhältlich.

Das Hauptbuch wurde in ganz Österreich auf automationsunterstützte Datenverarbeitung umgestellt. Damit kann bei jedem Bezirksgericht ein Grundbuchauszug jeder Liegenschaft in Österreich abgerufen werden. Der Zugang zur Grundbuchdatenbank übers Internet wird von mehreren Firmen allen Interessierten angeboten. Notare, Rechtsanwälte, Gemeinden, Kreditinstitute usw. haben jedenfalls entsprechende EDV-Anschlüsse an das Grundbuch.

Ist die Einlagezahl einer Liegenschaft nicht bekannt, kann diese über das Straßenverzeichnis oder die Grundbuchsmappe erhoben werden. Die Grundbuchsmappe ist eine Landkarte, in der die einzelnen Grundstücke mit ihren Grenzen eingetragen sind. Diese Karte mit allen aktuellen Eintragungen liegt immer beim örtlich zuständigen Vermessungsamt bei der Bezirkshauptmannschaft bzw. dem Vermessungsamt Wien auf. Oft liegen diese Landkarten auch beim zuständigen Bezirksgericht auf. Hier sind sie aber nicht immer am letzten Stand.

Jeder Interessierte kann Einsicht ins Grundbuch nehmen

### Eintragungsgrundsatz und Prioritätsprinzip

Rechte an Liegenschaften können nur durch Eintragung im Grundbuch erworben werden (Eintragungsgrundsatz). Damit wird das (Mit-)Eigentum – wie das Wohnungseigentum – erst mit Eintragung ins Grundbuch wirksam. Ausgenommen davon sind:

- der Gerichtsbeschluss im Erbschaftsverfahren (Einantwortung) und
- der Zuschlag im Versteigerungsverfahren.

In diesen beiden Fällen erfolgt der Eigentumserwerb bereits mit der jeweiligen Urkunde, nicht erst mit der Grundbucheintragung. Neben dem Eintragungsgrundsatz gilt beim Grundbuch auch das Prioritätsprinzip: Wer früher dran ist, ist rechtlich stärker. Demnach wird im Grundbuch bei zwei gleichlautenden Anträgen um Einräumung eines bestimmten Rechtes – etwa des Eigentumsrechtes – dem zeitlich früher eingelangten Antrag stattgegeben.

### Fruchtgenuss und Wohnrecht

Der Fruchtgenuss ist das vom Wohnungseigentümer eingeräumte Recht, eine Eigentumswohnung zu nutzen oder zu vermieten, nicht aber zu verkaufen. Der Fruchtnießer gilt als sogenannter „wirtschaftlicher Eigentümer“ des Objektes. Das Wohnrecht (nach § 521 ABGB) ist das Recht, eine Eigentumswohnung auf Lebenszeit zum eigenen Gebrauch zu benützen, nicht aber zu vermieten. Das Fruchtgenussrecht und das Wohnrecht zählen zu den (persönlichen) Dienstbarkeiten. Diese stehen immer einer bestimmten Person zu und enden spätestens mit deren Tod. Sowohl das Fruchtgenussrecht als auch das Wohnrecht sind grundsätzlich im Grundbuch (Lastenblatt) einzutragen. Ist die berechtigte Person verstorben, sollte die Eintragung im Grundbuch (Belastung der Wohnung) möglichst bald vom Wohnungseigentümer gelöscht werden. Ein typischer Anwendungsfall für die Einräumung solcher Rechte wäre, wenn Eltern ihre Eigentumswohnung schon zu Lebzeiten ihrem Kind schenken, sich aber weiterhin die Nutzung der Wohnung vorbehalten. Anders als beim Wohnrecht verdrängt der Fruchtgenussberechtigte den vom Fruchtgenussrecht betroffenen Wohnungseigentümer weitgehend hinsichtlich der Mitwirkungs- und Verwaltungsbefugnisse an der Liegenschaft (z.B. Stimmrecht bei der Beschlussfassung). Auch stehen einem Fruchtgenussberechtigten gerichtliche Abwehrmaßnahmen gegen störende Dritte zu.

Die Urkundensammlung wird nur beim örtlich zuständigen Bezirksgericht geführt. Diese wurde im Laufe des Jahres 2006 ebenfalls auf die automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) umgestellt. Je nach Umstellungsstichtag für die einzelnen Bezirksgerichte sind die neuen Urkunden nur mehr über die ADV bzw. das Internet abrufbar.

Möchten Sie dagegen Einsicht in einen älteren Kaufvertrag oder einen Darlehensvertrag nehmen, geht das nicht ohne den Besuch des zuständigen Bezirksgerichtes.

# Service

Stichwortverzeichnis

**A**

Abrechnung 148  
Abrechnungsperiode 148  
Alleineigentum 10  
Altmietler 20, 166  
Anderkonto 128  
Änderungen 39  
Anfechtungsgründe 97  
Anwaltskanzlei 46  
Anzeigespflicht 48  
Appartement 34, 40  
Arztordination 44  
Auftragsvergabe 145  
Aufwendungen 132, 165  
Ausfallhaftung 20  
Auskunftsspflicht 106  
Auslagensatz 72  
Ausschlussklage 52  
Außenfassade 40  
Außenfenster 39  
Außenjalousie 45, 50  
Außerstreitrichter 42  
Außerstreitverfahren 58

**B**

Baumeister 109  
Bauträger 19, 66  
Belastungsverbot 23  
Belegeinsicht 148  
Benützungsrecht 34  
Benützungsregelung 17, 23, 36  
Benützungsvereinbarung 10, 19, 127  
Beschlussanfechtung 95, 121  
Beschlüsse 78, 84  
Besitzstörungsklage 36, 40, 61  
Betriebskosten 165  
Bezirksgericht 21, 59

**E**

Eigenkonto 128  
Eigentümergeinschaft 64  
Eigentümerpartner 14, 87, 92  
Eigentümersammlung 78, 81  
Eigentümerversammler 68, 118  
Eigentumsblatt 22  
Eigentumsfreiheitsklage 36, 61  
Einlagezahl 21  
Einstimmigkeit 126, 127

Eintragungsgrundsatz 24  
Eintreibungspflicht 104, 141  
Elektroleitungen 51  
Energieausweis 107  
Energiekosten 169  
Entgeltminderung 110  
Erhaltung 115  
Erhaltungspflichten 46, 48  
Erträge 169  
Estrich 51

**F**

Fenstertausch 130  
Fern- und Auswärtsgeschäfte-  
gesetz 66  
Feuerversicherung 54  
Finanzamt 138  
Formalvollmacht 69, 70, 71  
Fremdverwaltung 65  
Fruchtgenussrecht 25

**G**

Garagenbox 11  
Gartenhäuschen 40  
Gasleitungen 51  
Gefahr in Verzug 48, 69  
Gegensprechanlage 49  
Gemeinschaftsanlage 169  
Gemeinschaftsordnung 55  
Geruch 37  
Geschäftsräumlichkeit 11  
Gewerbeaufsichtsbehörde 38  
Grundabgaben 78  
Grundbuch 10, 21  
Grundbuchsmappe 23  
Grundstück 10  
Gutachten 15  
Gutsbestandsblatt 21

**H**

Haftpflichtversicherung 54  
Handymast 169  
Hauptmietvertrag 34  
Hausanschlag 93, 148  
Hausaufstockung 39  
Hausbesorgerdienstwohnung  
49, 78  
Hausordnung 34, 55, 118  
Hausvertrauensperson 68

Hausverwaltung 35  
Heiz- und Kältekostenabrech-  
nungsgesetz 153  
Heizraum 11  
Heiztherme 50  
Heizungsanlage 130  
Hobbyraum 11  
Hundegebell 38  
Hypothek 22

**I**

Immissionen 37  
Individualrechte 53  
Insolvenz 19, 128  
Installateur 147  
Interessenskollision 88

**K**

Kautionsrückzahlung 20  
Kfz-Abstellplatz 11, 56, 120, 169  
Klagslegitimation 37, 40  
Kletterpflanze 37  
Klima-Außengerät 40  
Konsumentenschutzgesetz 64, 66  
Kündigung 172  
Kündigungsfrist 177  
Kündigungstermin 177

**L**

Lärm 37, 38  
Lastenblatt 22  
Liegenschaft 10, 19  
Lift 122  
Loggienverglasung 40, 46, 50

**M**

Mehrheitsentscheidung 126  
Mietrechtsgesetz 132  
Mietzinsinkasso 35  
Minderheitsrechte 20, 53  
Mindestanteil 15  
Miteigentum 10  
Musik 38, 39

**N**

Nachbar 37  
Niederschrift 80  
Nutzfläche 166  
Nutzwert 15, 166



Nutzwertberechnung 15  
Nutzwertfestsetzung 13

## P

Parifizierung 16  
Parkwippe 12, 50  
Parzelle 10  
Pauschalhonorar 72  
Pergola 51  
Pfandrecht 22  
Prekarium 35  
Prioritätsprinzip 24

## R

Rabatte 75  
Rauch 37  
Rechtsbelehrungspflicht 94  
Rechnungsprüfung 147  
Regressforderung 143  
Rekurs 59  
Reparaturarbeiten 50  
Risse 51  
Rotationsprinzip 35  
Rücklage 53, 117, 233  
Rücksichtnahmegebot 34  
Rücktrittsrecht 66

## S

Satellitenantenne 40  
Schäden, ernste 49  
Schneeräumung 64  
Selbstverwaltung 64  
Skonti 75, 147  
Solidarhaftung 143  
Sondereinbarung 23  
Sonnenschutz 51  
Stellvertretung 87  
Stiegenhaus 11  
Stimmrechtsausschluss 88  
Störungen 36  
Swimmingpool 40

## T

Tagebuchzahl 22  
Terrasse 51  
Toleranzgebot 34  
Transparenzgebot 96  
Treppenlift 44  
Treupflicht 102  
Trehänder 128

## U

Umsatzsteuer 137  
Unbedenklichkeitsbescheinigung 22  
Unterlassungsklage 38  
Untermietvertrag 34  
Urkundensammlung 21

## V

Veräußerungsverbot 23  
Verbesserungen 120  
Verfahrenskosten 59  
Verfügungsrecht 34  
Vermieterstellung 20  
Vermietung 34, 118, 127  
Versicherung 75, 118  
Versorgungsleitungen 49  
Verteilungsschlüssel 166  
Vertretungskosten 59  
Verwalterbestellung 65  
Verwaltung, außerordentliche 120  
–, ordentliche 113  
Verwalterhonorar 71, 73  
Verwalterpflichten 101  
Verwaltungsvertrag 71  
Vollmacht 67  
Vollwärmeschutz 116  
Vorausschau 105, 129  
Vorratsteilung 15  
Vorschreibungen 136  
Vorsorgevollmacht 87

Vorzugspfandrecht 141

## W

Warmwasserkosten 153  
Wäschespinnre 70  
Waschküche 35, 49  
Wassergebühren 143  
Wasserrohrbruch 51  
Weisungen 103, 111  
Widmungsänderungen 40, 44  
Willensbildung 84  
Wohnrecht 25  
Wohnungseigentum 11  
Wohnungseigentümer 19  
Wohnungseigentumsbegründung 14  
Wohnungseigentumsbewerber 19  
Wohnungseigentumsgesetz 11, 19  
Wohnungseigentumsobjekt 12  
Wohnungseigentumsorganisator 12, 19, 56  
Wohnungseigentumsstatut 15  
Wohnungseigentumsvertrag 15, 17  
Wohnungseigentums-Zubehör 13

## Z

Zahlungsrückstand 141  
Zahlungsunfähigkeit 19  
Zahlungsverkehr 127  
Ziviltechniker 15, 109  
Zubehör-Wohnungseigentum 13  
Zustimmungsfiktion 41  
Zustellung 148  
Zwangsversteigerung 23  
Zwangsverwaltung 23  
Zweidrittelentscheidung 126

## Hausverwaltung im Eigentum, 2. Auflage

Die Aufgaben eines Verwalters sind vielfältig, mitunter auch konfliktreich. Besonders dann, wenn es darum geht, unterschiedliche Interessen unter einen Hut zu bringen. Das Buch informiert über die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen des Verhältnisses zwischen Eigentümergemeinschaft und Hausverwaltung, insbesondere die Spielregeln für das Legen der Jahresabrechnung, das Abhalten von Hausversammlungen und die Mitwirkung an der Willensbildung der Wohnungseigentümer. Die wichtigsten Gerichtsentscheidungen geben Orientierung im Konfliktfall und zeigen, wie gesetzlich geregelte Rechte und Pflichten in der Praxis zu interpretieren sind.

**Martin Gruber** ist Wohnrechtsexperte und Fachbuchautor. Mehrere Publikationen im KONSUMENT-Verlag zum Thema Wohnrecht und Immobilien. Er war langjähriger Mitarbeiter der „Mobilen Gebietsbetreuung“ in Wien und Vorstandsmitglied einer Mieterorganisation.

**Erwin Bruckner** ist Jurist mit Spezialgebiet Miet- und Wohnrecht und langjähriger praktischer Erfahrung auf diesem Gebiet, die er sich bei verschiedenen öffentlichen Beratungseinrichtungen aneignen konnte.

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

ISBN 978-3-99013-116-9



€ 25.–

