



WOHNUNGSEIGENTUM

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Städtische Wohnungsinformationsstelle
Schillerplatz 4/EG/8010 Graz
Tel.: +43 316 872-5453
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

www.graz.at

WOHNUNGSEIGENTUM

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5453

Fax: +43 316 872 5409

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

Ausgabe Jänner 2024

VORWORT

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist für viele Wohnungssuchende das erstrebenswerte Ziel zur dauerhaften Wohnversorgung.

Der Zweck der vorliegenden Informationsbroschüre ist es, Ihnen einen guten Überblick über die wesentlichsten Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentum zu verschaffen. Im Einzelnen wird

- auf die grundlegende Entscheidungsfindung, Ankauf oder Anmietung einer Wohnung
- das Wohnungseigentum als Rechtsform
- die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung verbundenen Schritte
- die Verwaltung und Rechtsposition der Wohnungseigentümer gegenüber der Hausverwaltung und gegenüber anderen Wohnungseigentümern
- die einkommensteuerrechtliche Seite eingegangen.

Im Anhang der Broschüre wird das **Grundbuch** mit seinen Einrichtungen erörtert, da der Eigentumserwerb von Liegenschaften untrennbar mit der Einrichtung des Grundbuches verbunden ist.

In Ergänzung dazu informiert das Sonderheft „Bauträgervertragsgesetz“ über das mit 1.1.1997 in Kraft getretene Bauträgervertragsgesetz, welches Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber einer noch nicht fertiggestellten Wohnung, die vor der Fertigstellung Zahlungen zu leisten haben, beinhaltet.

Für weitergehende Informationen und ein Beratungsgespräch steht Ihnen das Team der Wohnungsinformationsstelle zu den Sprechstundenzeiten gerne zur Verfügung.

HINWEIS:

Bei der Erstellung der Broschüre wurde auf eine gendergerechte Schreibweise zugunsten der Lesbarkeit und der Verständlichkeit des Textes sowie der präzisen Wiedergabe gesetzlicher Inhalte verzichtet.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
VORWORT	3
I. ENTSCHEIDUNGSFINDUNG – ANMIETUNG/ANKAUF	6
Die Suche nach einer Eigentumswohnung	7
II. WOHNUNGSEIGENTUM ALS RECHTSFORM	10
III. ERWERB EINER EIGENTUMSWOHNUNG	14
Wer kann eine Eigentumswohnung erwerben?	14
<u>(A) Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung von einem Wohnbauträger</u>	18
• Abschluss eines Vorvertrages	18
• Anmerkungen im Grundbuch	21
• Übergabe der Wohnung	22
Exkurs: Rechtsstellung des Anwartschaftsberechtigten	24
• Das Nutzwertfestsetzungsverfahren (Parifizierung)	25
• Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages	27
• Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch	30
<u>(B) Kauf einer schon bestehenden Eigentumswohnung – Zweiterwerb</u>	31
• Erwerb einer Altbau-Eigentumswohnung	32
• Die Erstellung des Kaufpreises	34
• Nebenkosten beim Erwerb einer Eigentumswohnung	36

	Seite
IV. DIE VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM	39
A. Nutzung, Änderung und Erhaltung der einzelnen Wohnungen	39
B. Verwaltung der Liegenschaft	42
Verwalterbestellung	44
Rechte und Pflichten des Verwalters	44
Beendigung des Verwaltungsverhältnisses	47
Ordentliche – außerordentlich Verwaltung - Beschlussfassung	49
Ordentliche Verwaltung	49
Außerordentliche Verwaltung	49
Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft	50
Aufwendungen, Erträge, Aufteilung	54
Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	61
Ausschlussklage	61
Rechtsdurchsetzung	63
V. STEUERLICHE ASPEKTE	65
ANHANG – DAS GRUNDBUCH	68
Die Einrichtungen des Grundbuches	68
Die Grundbuchseintragungen	70

I. ENTSCHEIDUNGSFINDUNG

Vor Aufnahme der Wohnungssuche ist eine grundlegende Entscheidung zu treffen, nämlich jene zwischen der **Anmietung** oder dem **Ankauf** einer Wohnung. Mit der Wahl für die eine oder andere Rechtsform wird gleichzeitig über weitere damit zusammenhängende Fragen entschieden. Im Einzelnen empfiehlt es sich nachstehende Fragen zu überdenken.

Finanzielle Möglichkeiten

Wieviel Barmittel können – oder möchten – Sie für die Anschaffung einer Wohnung einsetzen und wie hoch darf die monatliche Belastung (allfällige Kreditrückzahlung und laufende Kosten) für den Wohnungsaufwand sein? Um sich die jeweilige Entscheidungssituation zu erleichtern, sollte man sich bereits zuvor klare Höchstgrenzen, welche Barmittel für die Anschaffung der Wohnung aufgewendet werden können und wie hoch der maximale monatliche Wohnungsaufwand – langfristig gesehen – sein kann, setzen. In den monatlichen Wohnungsaufwand sind neben Miete bzw. Kreditrückzahlungen auch die Betriebs- und Heizkosten, die Kosten zur Bildung einer Rücklage sowie Stromkosten miteinzubeziehen.

Zur Entscheidung Miete oder Eigentum

Mietrecht - Eigentumsrecht

Das Mietrecht ist das vertraglich eingeräumte Recht, eine Wohnung zu einem bestimmten Preis (Mietzins) und zu einem bestimmten Zweck zu benützen. Es kann befristet oder unbefristet eingeräumt werden, ist aber, von den im Mietrechtsgesetz 1982 vorgesehenen Ausnahmen abgesehen, weder veräußerbar noch vererbbar.

Das Wohnungseigentum als Sonderform des Miteigentums ist ein grundbücherlich gesichertes dingliches Recht. Es ist das stärkste Recht an einer Sache und findet dort seine Grenzen, wo es sich um Eingriffe in Eigentumsrechte anderer Personen handelt. Es kann als Vermögenswert belehnt, vererbt, verschenkt oder verkauft werden.

Kosten

Anmietung

Die Anmietung einer Wohnung auf Zeit (befristetes Mietverhältnis) erfordert – abgesehen von Kautionen und eventuell Vertragserrichtungskosten – meistens keine Barmittel; die monatliche Belastung ist dafür in der Regel relativ hoch.

Bei der Anmietung einer Wohnung auf unbestimmte Zeit werden oftmals Investitionsablösen verlangt; die monatliche Belastung kann aufgrund des Barmittelleinsatzes geringer sein.

Eigentumserwerb

Der Erwerb von Eigentum erfordert den Einsatz höherer Eigenmittel (Barmittel als Anzahlung). Hinzu kommen die Wohnnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Kreditkosten, eventuelle Vermittlungsprovision.

Bei der Erstellung eines „Finanzierungsplanes“ sind auch die Möglichkeiten der Wohnbauförderung – z.B. Wohnbauscheck für den Erwerb von Eigentumswohnungen, Hausstandsgründungsförderung des Landes Steiermark – zu prüfen.

Dauer der Nutzung

Bei der Entscheidung zwischen Miete oder Kauf ist auch die Frage, für welchen Zeitraum die Wohnung benötigt wird, bzw. für welchen Zeitraum man überhaupt in seiner persönlichen Lebenssituation realistisch planen kann, abzuklären. Benötigt man die Wohnung als Übergangslösung für ein paar Jahre, würde dies für die Anmietung einer Wohnung sprechen. Der Ankauf einer Eigentumswohnung rechnet sich erst ab einer Nutzungsdauer von ca. 15 Jahren. Die Einstiegskosten (Vertragserrichtung, Provision, Steuern, Sonderausstattung, Einbaumöbel) amortisieren sich erst langfristig.

Mitsprache bei der Verwaltung des Hauses – der Wohnung

Wohnungseigentümer sind Miteigentümer der gesamten Liegenschaft und – gemessen an ihrem Mindestanteil – mitverantwortlich für die Verwaltung des Hauses. Daher steht ihnen auch ein Mitbestimmungsrecht zu. Es steht den Wohnungseigentümern frei, die Verwaltung ihres Hauses selbst durchzuführen oder sich einer Hausverwaltung zu bedienen. Allerdings muss einschränkend hinzugefügt werden, dass die Mitbestimmung bei der Verwaltung des Hauses i.d.R. nur durch gemeinsames Handeln der Wohnungseigentümer genutzt werden kann. Bei großen Wohnanlagen ist häufig die Mitsprache des Einzelnen durch das Fehlen von Meinungsbildungs- und Mehrheitsbildungsprozessen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr gewährleistet. Sämtliche Aufwendungen sind nach den Miteigentumsanteilen zu tragen.

Bei Mietobjekten hat der Hauseigentümer für die Verwaltung und laufende Instandhaltung des Gebäudes zu sorgen; die Mieter können nur in eingeschränktem Maße bei Entscheidungen über die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten mitwirken. Jedoch gibt es – zumindest im Altbau - gesetzliche Regelungen über die Mietzinsbildung und in den meisten Fällen Überprüfungsmöglichkeiten im kostengünstigen Außerstreitverfahren.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit über die Wohnung ist der Wohnungseigentümer im Vergleich zum Mieter bessergestellt. Ein Wohnungseigentümer kann die Wohnung – innerhalb bestimmter Grenzen – frei nutzen, sie anderen Personen vermieten oder sonst überlassen. Will ein Mieter Änderungen am Bestandsobjekt durchführen, bedarf es grundsätzlich der Zustimmung des Hauseigentümers. Ebenso kann die Nutzung teilweise vertraglich eingeschränkt werden (z.B. Untermietverbot).

Die Suche nach einer Eigentumswohnung

Wo finde ich Wohnungsangebote?

Hat man nicht das Glück, im Bekanntenkreis von einer freien Eigentumswohnung zu erfahren, bieten sich folgende Möglichkeiten an, eine passende Wohnung zu finden:

- ✓ Verständigen Sie zunächst möglichst viele Verwandte, Freunde und Bekannte davon, dass Sie auf Wohnungssuche sind – vielleicht sind Sie auf diesem Weg erfolgreich.
- ✓ Studieren Sie die einschlägigen Inserate in den Tageszeitungen – insbesondere die Wochenendausgaben, aber auch Bezirkszeitungen. Dabei werden Sie oftmals auf Angebote von Immobilienmaklern stoßen. Worauf Sie beim Umgang mit Immobilienbüros zu achten haben, entnehmen Sie unserer **Broschüre Maklerrecht**.
- ✓ Geben Sie selbst ein Suchinserat auf (teilweise kostenlos möglich in Bezirks- und speziellen Anzeigenblättern).

- ✓ Ersuchen Sie Wohnbauträger (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, Private Bauträger) Ihnen Informationsmaterial über ihre laufenden Projekte zuzusenden. Welche Wohnbaugenossenschaften in Graz und Umgebung geförderte und frei finanzierte Eigentumswohnungen errichten, welche Projekte derzeit in Planung sind, die dafür zuständigen Ansprechpersonen und die Sprechstundenzeiten entnehmen Sie unserer **Broschüre Wohnbauträger**.
- ✓ Außerdem stellen einige Banken im Rahmen ihrer Realservicestellen monatlich ihr Wohnungsangebot in Form von Angebotslisten zusammen.
- ✓ Kontaktieren Sie Hausverwaltungen: Es kann den Versuch wert sein, einen Brief mit Angaben über die gesuchte Wohnung (Lage, Größe, Ausstattung, maximale Kosten) und persönlichen Daten (Alter, Beruf, etc.) an Hausverwaltungen zu senden. Ersuchen Sie in diesem Schreiben die Unternehmen um Kontaktierung, wenn eine Wohnung in den von ihnen verwalteten Häusern frei wird, die Ihren gewünschten Angaben entspricht.
- ✓ In den Tageszeitungen annoncieren viele Bauträger ihre im Verkaufsstadium befindlichen Projekte.
- ✓ Ein Spaziergang durch den Bezirk, in dem Sie eine Wohnung suchen, kann sich bezahlt machen. Notieren Sie sich die an den Baustellen angeschlagenen Bauträger und wenden Sie sich dann direkt an diese.

Wie bewerte ich ein Wohnungsangebot?

Folgende Überlegungen sollen dazu dienen, einerseits die Wohnungsangebote kritisch auf ihren Informations- und Wahrheitsgehalt zu prüfen und sich andererseits aber auch über seine persönlichen Wohnbedürfnisse **Klarheit zu verschaffen**.

1. Lage der Wohnung

Der Wahl des Standortes ist besondere Bedeutung beizumessen, da die Wohnumgebung entscheidenden Einfluss auf die Wohnqualität und damit die Wohnzufriedenheit ausübt.

- ✓ Prüfen Sie, ob Arbeitsplatz (oder Schule) für alle künftigen Bewohner der Wohnung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß gut erreichbar sind, oder ob die Benutzung eines Autos notwendig ist. Errechnen Sie, wie lange der tägliche Weg zur Arbeit oder Schule ist.
- ✓ Klären Sie, ob die Nahversorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, wie Supermarkt, Bank, Apotheke, Drogerie, Putzerei etc. gedeckt ist.
- ✓ Prüfen Sie, ob mit Lärm- oder Geruchsbelästigung durch nahegelegene Betriebe oder durch Straßenverkehr zu rechnen ist. Bringen Sie durch Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan bei der Gemeinde in Erfahrung, ob künftig Nutzungsänderungen des Umfeldes, z.B. durch Straßenbauten geplant sind.
- ✓ Wesentliche Kriterien für die Wohnqualität im Hause sind Stockwerkslage und die Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen.
- ✓ Ist die Wohnanlage als solche noch übersehbar? Denken Sie daran, dass in großen Wohnanlagen demokratische Entscheidungsprozesse (z.B. betreffend die Verwaltung) besonders schwer durchführbar sind.

2. Bauweise

Die Bauweise des Wohnobjektes (Grundrisse der Wohnungen, verwendeter Baustoff, Gesamtkonzeption der Anlage) beeinflusst die Wohnqualität in erheblichem Maße.

Da die Heizkosten ein immer mehr zu beachtender Kostenfaktor werden, ist zu eruieren, ob die vorhandene Wärmequelle einen sparsamen Umgang mit Energie zulässt. Dazu gehört auch eine ausreichende Isolierung von Wänden, Dachflächen, Fenstern. Auch die Höhe der Räume, Fenstergröße,- fläche und der Anteil der Außenwände spielen eine große Rolle.

3. Preis

Versuchen Sie sich einen Überblick über das Angebot und das Preisniveau der für Sie in Frage kommenden Wohnungen zu verschaffen. Am besten gelingt dies, indem Sie die Preise vergleichbarer Wohnungen anhand von Zeitungsannoncen und den telefonischen Rückfragen bei Privatanbietern bzw. Immobilienmaklern erkunden.

Die Preise von frei finanzierten Wohnungen und von Wohnungen, deren geförderte Darlehen bereits zurückbezahlt wurden, richten sich nach Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt. Wesentlich für die Höhe des Kaufpreises sind Lage, Größe, Ausstattung und Alter der Wohnung bzw. der Wohnanlage. Die Höhe der ursprünglichen Baukosten ist für die Höhe des Preises meist unerheblich.

Auch der von der Wirtschaftskammer Österreich / Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder jährlich veröffentlichte Immobilien – Preisspiegel kann bei der Beurteilung eines Angebotes hilfreich sein.

4. Bauqualität

Achten Sie bei Preisvergleichen nicht nur auf die Größe und Lage der Wohnung, sondern auch auf die Bauqualität und den Erhaltungszustand der Anlage im Gesamten sowie auf die Ausstattung der Wohnung im Besonderen. Auch das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen wie Abstellplätze für PKW, Fahrräder und Kinderwagen, Kellerabteile, Liftanlagen, Waschküche oder Werkräume, Kinderspielplätze und Grünanlagen kann die Wohnqualität erhöhen.

5. Mitgestaltung bei Planung und Bau

In den letzten Jahren sind immer mehr Wohnungskäufer interessiert, aktiv an Planung und Bau ihrer künftigen Wohnung mitzuwirken. Da die typisierte Standardwohnung den Bedürfnissen geänderter Lebensformen (Alleinerzieher, Wohngemeinschaften, etc.). oft nicht mehr entspricht, wollen immer mehr Wohnungssuchende nicht nur einzelne Ausstattungsmerkmale bestimmen, sondern auch am Planungsprozess und bei der Bauabwicklung – gemeinsam mit den künftigen Bewohnern – teilnehmen.

Verschiedene Bauträger bieten daher den Wohnungswerbern Mitbestimmungsmöglichkeiten an, die sich aber meist auf einzelne Schritte im Bauablauf beschränken. Die umfassende Möglichkeit, Einfluß auf Bau und Planung zu haben, besteht wohl nur dann, wenn man ein eigenes Bauvorhaben mit Hilfe von Professionisten (Architekten, Baumeister, Bauträger) realisiert.

II. WOHNUNGSEIGENTUM ALS RECHTSFORM

Was ist Wohnungseigentum - Wo ist es gesetzlich geregelt?

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) aus dem Jahr 1811 kennt nur das **Alleineigentum** (z.B. ein Haus gehört einer Person) oder das **Miteigentum**.

Dieses Miteigentum bedeutet, dass jedem Miteigentümer nur ein ideeller Anteil gehört, also nicht z.B. der 1. Stock eines Hauses, sondern von jedem Zentimeter der Liegenschaft ein bestimmter Anteil, z.B. bei 3 Miteigentümern zu gleichen Teilen je ein Drittel. Da nach den Regeln des ABGB kein Eigentum an einer Wohnung allein möglich ist, wurde mit dem **Wohnungseigentumsgesetz 1948 (WEG)** erstmals die besondere Rechtsform des Wohnungseigentumes geschaffen.

Da dieses Gesetz in vielen Bereichen, insbesondere was den Schutz des Wohnungseigentümers gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator anlangte, unzulängliche Regelungen enthielt, wurde es durch das **WEG 1975** ersetzt. Darin wurde dem Gedanken des Konsumentenschutzes weitgehend Rechnung getragen.

Nach einer Vielzahl von Novellen, die das Gesetz für den Anwender nicht unbedingt übersichtlicher machten, entschloss sich der Gesetzgeber, das WEG 1975 durch ein völlig neues Wohnungseigentumsgesetz, das **WEG 2002**, in Kraft per 1.7.2002, zu ersetzen. Mit vielen in der Zwischenzeit ergangenen Wohnrechtsnovellen wurden einige Klarstellungen, die Praxis erleichternde und vereinfachende Neuerungen und grundlegende Neugestaltungen vorgenommen. Die wesentlichsten Neuerungen der Novelle 2022 – in Kraft getreten am 01.01.2022- sind die Erleichterung bestimmter Änderungen wie der Anbringung von E-Fahrzeug-Ladestationen unter anderem durch eine Zustimmungsfiktion, die Erleichterung von Mehrheitsbeschlüssen durch die Einführung einer neuen Mehrheitsvariante sowie die Einführung eines Mindestdotierungserfordernisses für die Rücklage.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft (auf der die Wohnhausanlage errichtet wurde) oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte grundbücherlich eingetragene (= dingliche) Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Ein Wohnungseigentümer verfügt also über einen Anteil an der gesamten Liegenschaft, ausgedrückt in kompliziert erscheinenden Bruchzahlen, z.B. „12/1134“, was einem Anteil von Zwölf-Eintausendeinhundertvierunddreißigstel an der Gesamtliegenschaft entspricht). Mit diesem Anteil (= Mindestanteil) ist das Benutzungs- und Verfügungsrecht an einer bestimmten Wohnung in dieser Wohnhausanlage untrennbar verbunden.

Woran kann Wohnungseigentum begründet werden? ("Wohnungseigentumsobjekte")

Wohnungseigentum kann an

- ◆ **Wohnungen**
- ◆ **sonstigen selbständigen** Räumlichkeiten
- ◆ **Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge** und
- ◆ **Kfz-Stellflächen** auf einer technischen Apparatur (Parkwippen- oder Stapelparksystem)

begründet werden.

Eine Wohnung ist nach der Gesetzesdefinition "ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen". Die Wohnung ist dann selbständig, wenn sie ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes benützt werden kann und baulich gegenüber anderen Objekten abgetrennt ist. Wohnungseigentum kann auch an Einfamilienhäusern und Reihenhäusern begründet sein.

Wohnungseigentum an Substandardwohnungen

Die Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen (ohne WC und/oder kein Wasseranschluss in der Wohnung) war in der Zeit vom 1.1.1994 bis 30.6.2002 nicht zulässig.

Das WEG 2002 erlaubt wiederum die Begründung von Wohnungseigentum an Substandardwohnungen und enthält auch eine Sanierungsregel für jene Fälle, in denen im obengenannten Zeitraum rechtswidrig Wohnungseigentum an Substandardwohnungen begründet wurde, indem es diese als wirksame Begründungsfälle erklärt, sofern die Wohnungseigentumsbegründung nach der neuen Rechtslage gültig wäre.

Sonstige selbständige Räumlichkeiten sind nach der Gesetzesdefinition baulich abgeschlossene, nach der Verkehrsauffassung selbständige Gebäudeteile, denen nach ihrer Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa Geschäftsräume, Lager, Garagen.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist nach dem Gesetz eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutliche abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Der Abstellplatz kann sich in einer (Sammel-) Garage oder im Freien (allenfalls überdacht) befinden.

HINWEIS:

Ein nicht zur Begründung von selbständigem WE gewidmeter Kfz-Abstellplatz ist jedenfalls allgemeiner Teil der Liegenschaft! Eine Begründung von Zubehör-Wohnungseigentum daran ist nicht mehr möglich (siehe weiter unten).

Auch eine Stellfläche, etwa aus Metall, die in einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten (Parkwippen- oder Stapelparkersystem).

Gesetzliche Erwerbsbeschränkungen für Abstellplätze:

- ◆ Innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Begründung von WE an der Liegenschaft darf Wohnungseigentum an einem Abstellplatz nur von Personen oder Eigentümergemeinschaften erworben werden, denen Wohnungseigentum an einem Bedarfsobjekt = Wohnung oder selbständiger Geschäftsraum der Liegenschaft, zukommt (= "Veräußerungsverbot an fremde Dritte").
- ◆ Während dieser 3-Jahresfrist kann von den genannten Personen an mehr als einem Abstellplatz WE nur erworben werden, wenn sie Wohnungseigentümer mehrerer

Bedarfsobjekte sind oder die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekt gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und selbständigen Geschäftsräume übersteigt. Ein schriftlicher Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz ist zu berücksichtigen.

- ◆ Die dreijährige „Sperrfrist“ gilt nicht für den im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlichen für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichneten Wohnungseigentumsorganisator.

Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.

Zur Wohnungseigentumsbegründung **untaugliche Objekte** sind alle Liegenschaftsteile, die der **allgemeinen** Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht – „allgemeine Teile der Liegenschaft“. Die Untauglichkeit eines Objektes kann sich aus der Zweckbestimmung oder einer Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern ergeben.

So sind untaugliche Objekte beispielsweise Stiegen, Garagen, Verkehrswege, Waschküche, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Hausbesorgerwohnung, Heizraum.

Neben dem selbständigen Wohnungseigentum gibt es auch das **Zubehör-Wohnungseigentum**. Darunter versteht man das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft ausschließlich zu nutzen. § 5 Abs. 3 WEG regelt, dass die Eintragung des Wohnungseigentums in einem Wohnungseigentumsobjekt sich auf dessen Zubehörobjekte erstreckt, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung jeweils im Zusammenhang mit der Nutzwertermittlung oder Nutzwertfestsetzung ergibt. Das bedeutet, dass die Wohnungseigentümer alleinigen Anspruch auf Keller, Dachboden, Rasenflächen und Lagerplätze haben, selbst wenn diese nicht im Detail im Grundbuch aufgelistet werden.

An im Zubehör – Wohnungseigentum stehenden Kfz-Stellplätzen kann vom betreffenden Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer selbständiges Wohnungseigentum begründet werden – „Abtrennung“; dabei ist eine Nutzwertfestsetzung nicht nötig, wenn sich der Nutzwert des Kfz-Abstellplatzes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.

Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur zulässig, wenn sie sich auf **alle** wohnungseigentumstauglichen Objekte bezieht, die nach der **Widmung** der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind. Die Widmung ist damit ausschlaggebend für die Zuordnung als allgemeiner Teil oder Wohnungseigentumsobjekt.

Mindestanteil

Wie bereits erwähnt, muss jedem Wohnungseigentümer ein Anteil an der Liegenschaft gehören. Dieser Anteil nennt sich **Mindestanteil** und entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einen Objektes zur Summe der Nutzwerte alle übrigen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. Die Errechnung dieses Anteiles erfolgt im Wege der Nutzwertfeststellung, auf die später eingegangen wird.

III. ERWERB EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Wer kann eine Eigentumswohnung erwerben?

In Österreich ist grundsätzlich der Erwerb von Wohnungseigentum **nicht** an die **österreichische Staatsbürgerschaft** gebunden. Ausländische Staatsbürger haben jedoch die Erwerbsbeschränkungen der Grundverkehrsgesetze der einzelnen Bundesländer zu beachten und gegebenenfalls die Zustimmung einer Grundverkehrskommission einzuholen.

Wohnungseigentümer kann nach dem WEG 2002 neben **einer** physischen oder juristischen Person auch eine **Eigentümerpartnerschaft** werden. Darunter ist eine Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen zu verstehen, die je Eigentümer eines halben Mindestanteils und gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sind.

a) Die wichtigsten Regelungen für die Eigentümerpartnerschaft

Das im WEG 1975 vorgesehene "Ehegattenwohnungseigentum" wird unter Erweiterung des Personenkreises durch die "Eigentümerpartnerschaft" im WEG 2002 ersetzt. Es handelt sich dabei um eine Miteigentümerschaft, bei der die Partner jeweils Hälfteigentümer des auf die Wohnung entfallenden Mindestanteils sind; ihre Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein.

Die beiden Anteilshälften können, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. In einem Exekutionsverfahren aufgrund eines nur gegen einen Partner bestehenden Exekutionstitels ist jener Partner, gegen den kein Exekutionstitel besteht, Beteiligter und kann abgesehen von allen Rechtsmitteln, wie sie dem Verpflichteten zustehen, auch Widerspruch erheben, sofern sich die Exekution auf die Wohnung bezieht, die ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Unter der selben Voraussetzung hat ein Partner im Fall eines Konkurses über das Vermögen des anderen Partners das Recht auf Aussonderung von dessen halben Mindestanteil.

Für Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum haften die Partner zu ungeteilter Hand, d.h. jeder Partner haftet mit seinem Vermögen für die gesamte Verbindlichkeit.

Jeder der Partner darf seinen Anteil am Mindestanteil nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern.

Die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft (Äußerungs- und Stimmrechte sowie Minderheitsrechte bei der Willensbildung) stehen den Partnern nur gemeinsam und einheitlich zu.

Die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft kann – einvernehmlich rechtsgeschäftlich, - durch Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils, - Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft (= Teilungsklage gemäß § 830 ABGB), - Tod eines Partners erfolgen.

Die Einbringung einer Teilungsklage kann vertraglich nur in Schriftform und nur für die ersten 3 Jahre ab Einverleibung der Partnerschaft im Grundbuch rechtswirksam ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters unzumutbar wäre.

Eine Ausschlussvereinbarung kann schriftlich beliebig oft wiederholt werden.

Sind die Partner Ehegatten, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des einen Partners unzulässig, sofern die Wohnung dem anderen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Dies gilt auch für den Fall, dass die gemeinsame Wohnung einem minderjährigen Partner zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Regelungen für den Todesfall eines Partners

- Im Todesfall eines Partners wächst der Anteil des verstorbenen Partners am Wohnungseigentumsobjekt dem überlebenden Partner unmittelbar ins Eigentum zu, sodass dieser Alleineigentümer des Wohnungseigentumsobjektes wird. An die Verlassenschaft (den Erben) ist ein „Übernahmepreis“ in Höhe der Hälfte des Verkehrswertes des Mindestanteiles zu zahlen.
- Ist der überlebende Partner ohnehin pflichtteilsberechtigt (Ehegatte, Nachkomme bzw. Vorfahre) und dient die Wohnung der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des überlebenden Partners, so entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des „Übernahmepreises“ in der genannten Höhe an die Verlassenschaft. Lediglich bei Vorhandensein eines weiteren Pflichtteilsberechtigten ist ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils als Übernahmepreis zu bezahlen. Die Zahlungsverpflichtung bis zur Höhe eines Viertels des Verkehrswertes des Mindestanteils besteht auch dann, wenn zwar kein Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, die Verlassenschaft jedoch ohne eine Zahlung des überlebenden Partners überschuldet wäre. Das Verlassenschaftsgericht kann mangels anderslautender Vereinbarung auf Antrag des Überlebenden eine angemessene Zahlungsfrist festsetzen, die höchstens 5 Jahre betragen darf. Ebenso kann die Zahlung in Teilbeträgen gerichtlich bewilligt werden, sofern dem überlebenden Partner die sofortige Zahlung dieses verminderten Übernahmepreises nach seinen Verhältnissen (Vermögen, Einkommen, Sorgepflichten, Wohnungsaufwendungen, angemessene Lebenshaltung) nicht zumutbar ist.
- Die Zahlungsverpflichtungen können durch letztwillige Verfügung des anderen Partners oder Schenkung auf den Todesfall erlassen werden!
- Der überlebende Partner kann aber auch auf den Eigentumsübergang (Anwachsung) innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden Frist verzichten. In dem Fall hat das Gericht die öffentliche Versteigerung des gesamten Wohnungseigentumsobjektes (Mindestanteils) vorzunehmen. Der Erlös fällt dann je zur Hälfte dem überlebenden Partner und den Erben zu.
- Der überlebende Partner könnte auch mit den Erben unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließen, auf Grund derer der überlebende Partner mit einer anderen Person eine neue Eigentümerpartnerschaft eingeht oder die gesamte Eigentumswohnung jemand anderem zukommen soll.

Vertragliche Vereinbarungen für den Todesfall

Der Eintritt der genannten gesetzlichen Regelungen (Rechtsfolgen) kann zum Teil durch eine schriftliche Vereinbarung der Eigentümerpartner verhindert bzw. abgeändert werden.

Vereinbart werden kann:

- dass der überlebende Partner, dem der Anteil des Verstorbenen zuwächst, einen bestimmten Übernahmepreis an die Verlassenschaft zu zahlen hat, sofern kein Inventar zu errichten ist und nicht in die Rechte von Gläubigern und Pflichtteilsberechtigten eingegriffen wird

- vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung (schriftlich), dass der Anteil des Verstorbenen nicht ins Eigentum des überlebenden Partners anwachsen sondern auf eine andere natürliche Person übergehen soll; diese Person erwirbt damit nicht unmittelbar Eigentum, sondern lediglich einen Anspruch auf Übereignung! Der Begünstigte hat im Fall eines Nachlasskonkurses ein Recht auf Aussonderung des halben Mindestanteils, sofern ihm die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Für diesen Begünstigten gelten die oben angeführten Zahlungsverpflichtungen.

b) Ehegatten-Wohnungseigentum im Fall der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe

Im Falle der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe muss das gemeinsame Wohnungseigentum und damit verbunden das gemeinsame Eigentum am Mindestanteil aufgegeben werden.

In erster Linie soll die Aufhebung des Wohnungseigentums durch

- ✓ **Einigung der Gatten** geschehen.
- ✓ Gehört die Wohnung zum ehelichen Gebrauchsvermögen (während aufrechter Ehe erworben) oder zu den ehelichen Ersparnissen, so ist sie in das auf Antrag eines Ehegatten stattfindende außerstreitige **Güteraufteilungsverfahren** nach den §§81 ff Ehegesetz, einzubeziehen. Das Gericht kann die Übertragung des Anteils eines Gatten auf den anderen anordnen. Der Anspruch auf gerichtliche Teilung erlischt, wenn er nicht binnen eines Jahres ab Eintritt der Rechtskraft der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung, durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird.
- ✓ Kann die Aufhebung des Ehegattenwohnungseigentums weder durch Einigung noch durch ein Güteraufteilungsverfahren zustande kommen, bleibt jedem Ehegatten die Klage auf Aufhebung des Wohnungseigentums, die sog. **Teilungsklage**.
Während eines Jahres nach rechtskräftiger Auflösung der Ehe ist die Einrede der Unzeit, des Nachteils oder der Vertragswidrigkeit vom beklagten Ehegatten zulässig. Nach Ablauf des Jahres sind solche Einwände unbeachtlich, außer es ist ein Aufteilungsverfahren nach §§ 81 bis 96 EheG anhängig.
Dient die Wohnung demjenigen, dem sie übertragen wird, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und zu seinem gewöhnlichen Aufenthalt, so kann er beantragen, dass Fälligkeit und Verzinsung des zu leistenden Übernahmepreises vom Gericht derart festgesetzt werden, dass die Bezahlung ohne Verlust der Wohnung bei Aufrechterhaltung einer angemessenen Lebensführung möglich ist.

- ✓ Ist im Zeitpunkt des Todes eines der beiden bisherigen Ehegatten ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anhängig und gehört auch das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt zum Gegenstand des Verfahrens, so verdrängen die darüber im Aufteilungsverfahren getroffenen Anordnungen die wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen.
Anmerkung: Die Aufhebung des gemeinsamen Ehegatten-Wohnungseigentums ist gegen den Willen eines Ehegatten **nicht erzwingbar, solange die Ehe besteht** und die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Wie erfolgt der Wohnungserwerb?

Im Folgenden werden die zum Wohnungseigentumserwerb im Allgemeinen zu tätigen Handlungsschritte näher erörtert.

KAUF EINER NEUBAU – EIGENTUMSWOHNUNG (Ersterwerb)

ABLAUFSHEMA

AUSWAHL DES PROJEKTES

KLÄRUNG VON FINANZIERUNGSFRAGEN UND FÖRDERUNGEN

UNTERZEICHNUNG EINES VORVERTRAGES

LEISTUNG DER ERFORDERLICHEN EIGENMITTEL

ANMERKUNGEN IM GRUNDBUCH:

ANMERKUNG DER EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM
GEMÄSS § 40 ABS 2 Satz 1 WEG

ANMERKUNG DER VORBEHALTENEN VERPFÄNDUNG GEM. § 40 ABS 1 WEG

FERTIGSTELLUNG DER WOHNUNG – ERTEILUNG DER BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

PROTOKOLL DER OFFENKUNDIGEN
MÄNGEL – GELTENDMACHUNG VON
GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHEN

ÜBERGABE DER
WOHNUNG

BEAUFTRAGUNG EINES SACHVER-
STÄNDIGEN MIT DER ERSTELLUNG
EINES NUTZWERTGUTACHTENS

KONTROLLE DER BAU-
ENDABRECHNUNG

UNTERZEICHNUNG DES KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES
ANTRAG AUF EINVERLEIBUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS INS GRUNDBUCH

(A) Kauf einer Neubau- Eigentumswohnung von einem Wohnbauträger

Der Ersterwerb einer Neubauwohnung vollzieht sich in mehreren Schritten.

- ◆ Nachdem die Entscheidung für eine bestimmte Wohnung gefallen ist und auch die Finanzierungsfragen unter Einbezug von Förderungsmöglichkeiten geklärt worden sind, erfolgt die Abwicklung des Wohnungskaufes.

◆ Abschluss eines Vorvertrages

Sofern es sich um ein Bauprojekt handelt, welches erst im „Entstehen“ ist, tritt der Wohnbauträger zum ersten Mal als Wohnungseigentumsorganisator (z.B. Wohnbaugenossenschaft) mit dem Wohnungseigentumsbewerber meist aufgrund des Anwartschafts- oder Vorvertrages in rechtsverbindliche Beziehung. Wohnungseigentumsbewerber ist, wer von einem WE-Organisator die schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum erhalten hat. Dieser Vorvertrag ist für die weitere Gestaltung und gesamte Abwicklung von größter Bedeutung. Sowohl der Wohnungseigentumsorganisator als auch die Wohnungseigentumsbewerber haben in diesem Vertrag all jene Rechte und Pflichten aufzunehmen, die später für die Errichtung des Bauvorhabens, für die Begründung von Wohnungseigentum und für die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen den künftigen Wohnungseigentümern erforderlich sind. Dieser Vertrag muss daher bereits alle wesentlichen Punkte des künftig zu errichtenden Kaufvertrages enthalten, die nicht mehr einseitig abgeändert werden können. Mit dem Abschluss dieses Vorvertrages verpflichten sich die Vertragspartner, den für die Grundbucheintragung erforderlichen Kaufvertrag und Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen, wenn alle dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Vor Unterzeichnung dieses ersten – aber wesentlichen – Vertrages zum Erwerb einer Wohnung sollte man folgende Wege nicht scheuen:

- ✓ Einsichtnahme in das Grundbuch beim Bezirksgericht (für Bauten in Graz: BG für ZRS Graz, Radetzkystraße 27), um die Eigentumsverhältnisse und allenfalls bereits bestehende Lasten auf dem Grundstück zu erfragen;
- ✓ bei Unklarheiten im Vertragsentwurf sollte man sich bei einer Beratungsstelle oder einem Rechtsanwalt über die Bedeutung der fraglichen Bestimmungen Auskunft holen;
- ✓ beim Wohnbauträger selbst oder beim zuständigen Wohnbaureferat des Landes (Abteilung 15, Landhausgasse 7) sollte man die Zusicherung der Förderung für das geplante Projekt prüfen. Ist diese Zusicherung noch nicht vorhanden, kann es zu erheblichen Bauverzögerungen und Umplanungen kommen. Vom Vertragsabschluss ist daher zu diesem Zeitpunkt eher abzuraten.

Zu den einzelnen Vertragsbestimmungen

Für die Errichtung des Vorvertrages werden meist vom Wohnbauträger Vertragsformulare verwendet, in denen als Mindestinhalt festgelegt sein sollte:

- ✓ Vertragspartner (Wohnbauträger als Errichter und meist Liegenschaftseigentümer und der Wohnungseigentumsbewerber);
- ✓ Genaue Beschreibung der Liegenschaft und des Wohnungseigentumsobjektes;
- ✓ Kaufpreis und Finanzierung; die im Vorvertrag genannten Preise beruhen häufig nur auf Schätzungen der zu erwartenden Baukosten und stellen keine Fixpreise dar. Es

kann vereinbart werden, dass der Wohnungseigentumsbewerber ab dem Kalkulationsstichtag Baukostensteigerungen zu übernehmen hat. Dieser Stichtag darf nicht länger als ein Jahr zurückliegen.

Die Aufbringung des gesamten Wohnungskaufpreises (wie Eigenmittel, gegebenenfalls Darlehen, Bausparkassendarlehen oder sonstige Hypothekendarlehen) sollte aufgegliedert und die Zahlungsmodalitäten der Eigenmittel unter Angabe der Fälligkeitstermine eindeutig umschrieben sein.

TIPP: Während der Darlehenslaufzeit ist bei geförderten Projekten mit Steigerungen der zu leistenden Rückzahlungsraten zu rechnen. Um künftige monatliche Belastungen abschätzen zu können, sollte man sich von der Bauvereinigung einen Tilgungsplan vorlegen lassen.

- ✓ Kosten der Vertragserrichtung- und -vergebührung sollten genau abgeklärt werden
- ✓ Bau- und Leistungsbeschreibung
Weiters muß eine detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung Vertragsbestandteil sein. Die Ausstattung der Wohnung, aber auch der allgemeinen Teile der Anlage – wie z.B. Gemeinschaftseinrichtungen – muss im Einzelnen überprüfbar sein. Beschreibungen wie „wertvolle Materialien in Luxusausführung“ sind unzureichend. Marke und Type von Baumaterialien und Geräten sowie exakte Maße müssen eindeutig angegeben sein.
- ✓ Sonderwünsche
Sofern der Wohnungseigentumsbewerber von der Standardausstattung der Wohnung abweichende Sonderwünsche durchgeführt haben möchte (z.B. andere Fliesen, Armaturen, Einbaugeräte etc.), bedarf es hierfür einer klaren vertraglichen Regelung. Diese muss jedenfalls den Modus der Vergütung der Preise für nicht in Anspruch genommene Leistungen der Normalausstattung beinhalten. Meist ist der Abzug für die nicht erbrachte Leistung gering. Die Preise für Sonderwünsche sind oft – im Vergleich zu den Preisen in Baumärkten – sehr hoch. Vor Auftragserteilung von Sonderwünschen ist es ratsam, Kostenvoranschläge einzuholen.
- ✓ Übergabetermin:
Empfehlenswert sind die schriftliche Vereinbarung eines Bezugstermins sowie die Festlegung einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung.
- ✓ Rücktritt vom Vertrag
Ein Rücktritt von einem wirksam zustande gekommenen Vertrag ist entweder aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen möglich.
§ 918 ABGB sieht eine Rücktrittsmöglichkeit für den Fall des Verzugs, d.h. die geschuldete Leistung wird bei Fälligkeit nicht oder nicht auf die gehörige Art und Weise angeboten, vor. Der Rücktritt vom Vertrag kann nur unter Setzung einer angemessenen Nachfrist erfolgen.

§ 30a KSchG legt ein besonderes Rücktrittsrecht des Verbrauchers zu dessen Schutz vor "Überrumpelung" fest, sofern ein Verbraucher eine entsprechende Vertragserklärung (z.B. Kaufvertrag) betreffend die Wohnung, die er für sein dringendes Wohnbedürfnis zu benutzen beabsichtigt, am Tag der Erstbesichtigung (innerhalb von 24 Stunden) derselben, abgegeben hat. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche nach Abgabe der Vertragserklärung (gerechnet ab Erhalt der Zweitschrift und erfolgter Rücktrittsbelehrung). Unterbleibt die Rücktrittsbelehrung, so erlischt das Rücktrittsrecht jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

§ 3a KSchG enthält unter bestimmten Voraussetzungen ein weiteres Rücktrittsrecht für den Fall des Nichteintritts bestimmter für den Verbraucher "maßgeblicher Umstände" (z.B. Förderung, Kredit), die vom Unternehmer als "wahrscheinlich" dargestellt wurden.

Rücktrittsfrist: 1 Woche ab dem Zeitpunkt der Erkennbarkeit des Nichteintritts bei entsprechender Belehrung.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls ein Monat nach vollständiger Erfüllung des Vertrages.

Liegen keine Rücktrittsgründe vor, ist der Wohnungseigentumsbewerber an die eingegangenen Verpflichtungen gebunden, auch wenn er aus z.B. persönlichen Gründen am Kauf der Wohnung nicht mehr interessiert ist oder im Fall von Kostensteigerungen innerhalb der vertraglichen Vereinbarungen für ihn die Wohnung nicht mehr finanzierbar ist.

✓ Verwaltung

In der Regel wird für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung die Verwaltung dem Organisator überlassen und die Geltung der Bestimmungen des WEG vereinbart werden.

✓ Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

Schließlich sollte der Vorvertrag die schriftliche Zusage der Einräumung des künftigen Wohnungseigentums an einer bestimmten Wohnung enthalten einschließlich der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers zur Grundbuchseintragung.

HINWEIS:

Besondere Schutzbestimmungen und Rücktrittsregelungen für den Erwerber enthält das Bauträgervertragsgesetz; kurz **BTVG**. Für Wohnungen, für die der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als €150,-- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten hat, sind unter bestimmten Voraussetzungen Bauträgerverträge, deren Mindestinhalt gesetzlich geregelt ist, abzuschließen. In der Praxis werden Anwartschaftsvertrag und Bauträgervertrag meist inhaltlich in einem Vertrag verbunden. (Näheres zum Bauträgervertragsgesetz entnehmen Sie bitte dem zu diesem Thema erschienenen Sonderheft).

◆ Anmerkungen im Grundbuch

1. Anmerkung der EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM im Grundbuch gem. § 40 Abs. 2 bis 5 WEG

Nach Abschluss des Anwartschafts- oder Vorvertrages sind in der Regel die vereinbarten Eigenmittel vertragsgemäß dem Wohnbauträger zur Verfügung zu stellen. Zur Absicherung dieser Eigenmittel im Falle eines Konkurses der Baugesellschaft sieht das WEG eine sogenannte „Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum“ gem. § 40 Abs.2 WEG im Grundbuch vor. Diese Anmerkung hat zur Folge, dass bei einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft sowie im Ausgleichs- oder Konkursfall des Bauträgers der Ersteher bzw. Erwerber die Ansprüche des angemerkten Wohnungseigentumsbewerbers zu übernehmen hat.

HINWEIS:

Lt. WEG 2002 werden die vereinbarten Zahlungen vor dieser grundbücherlichen Eintragung nicht fällig und dürfen vom Bauträger (Wohnungseigentumsorganisator) weder **gefordert** noch **angenommen** werden. Zahlungen, die entgegen diesem Verbot angenommen werden, können vom Erwerber verzinst zurückgefordert werden.

Zur Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch benötigt man eine beglaubigte, vom Liegenschaftseigentümer unterzeichnete Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum. Diese Zusage kann in Form einer eigenen Urkunde (sog. Einräumungserklärung) erfolgen; es genügt auch die beglaubigte Unterschrift des Liegenschaftseigentümers im Anwartschafts- oder Vorvertrag.

Weiters dient diese Anmerkung auch der Ersichtlichmachung des Eigentumserwerbsinteresses und verhindert daher die Möglichkeit der Doppelveräußerung. Die Anmerkung hat rangbegründende Wirkung. Der Rang einer Grundbucheintragung ist von Bedeutung, da beim Grundbuch das Prioritätenprinzip herrscht, d.h. der zeitlich Frühere im Rang ist der rechtlich Stärkere. Damit ist auch ein Schutz gegen eine Verpfändung der Liegenschaft gegeben.

Im Falle nachfolgender Begründung des Wohnungseigentums durch Einverleibung erfolgt diese im Rang der Anmerkung. Alle nach der Anmerkung begründeten Rechte Dritter können auf Antrag des Wohnungseigentümers gelöscht werden, mit Ausnahme

- eines Veräußerungsverbotes gem. § 49 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder nach den landesgesetzlichen Wohnbauförderungsvorschriften,
- von Eintragungen, zu deren Übernahme sich der Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Liegenschaftseigentümer verpflichtet hat,
- von Pfandrechten im Rang einer Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung, sofern diese der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang vorging, bis zum angemerkten Betrag.

2. Die Anmerkung der VORBEHALTENEN VERPFÄNDUNG gem. § 40 Abs. 1, 3 und 5 WEG

Diese Anmerkung im Grundbuch wird vom Wohnungseigentumsorganisator noch vor bzw. gleichzeitig mit der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum beantragt und geht dieser auch im Rang vor. Damit wird dem WEO das Recht eingeräumt, trotz der Anmerkung des Wohnungseigentumsbewerbers die Liegenschaft zur Finanzierung des Bauvorhabens zu belasten. Der Gläubiger (Bank, Land Steiermark) erhält die Sicherheit, dass sein Pfandrecht nach Einverleibung des Wohnungseigentums nicht gelöscht werden kann. Der Wohnungseigentumsorganisator hat allerdings nur die Möglichkeit, die Liegenschaft bis zu dem in dieser Eintragung angegebenen Betrag zu belasten.

HINWEIS:

Für den WE-Bewerber ist es wichtig, auch die vereinbarte Höhe dieses Betrages bereits bei Abschluss des Vorvertrages zu kennen, da er auch dieses Darlehen anteilmäßig mitzutragen haben wird.

3. Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 42 WEG ("TREUHÄNDERRANGORDNUNG")

Im Anwendungsbereich des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) ist im Grundbuch diese besondere Rangordnung anzumerken. Sie wird zunächst zugunsten des bestellten Treuhänders im Grundbuch eingetragen und gibt dem späteren Wohnungseigentumsbewerber nach Abschluss des Anwartschafts- oder Bauträgervertrages das Recht, die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums in diesem zeitlich bereits älteren Rang im Grundbuch eintragen zu lassen (Näheres siehe Sonderheft zum BTVG).

◆ Übergabe der Wohnung

Nach Fertigstellung der Wohnung und Erteilung der Benützungsbewilligung durch die Baubehörde hat der Wohnungseigentumsbewerber gem. § 37 Abs. 2 WEG 2002 einen im Klagswege durchsetzbaren Anspruch auf die Übergabe der Wohnung, sofern er die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, insbesondere die Eigenmittel bei Fälligkeit geleistet hat und die Wohnung beziehbar ist. Über die Beziehbarkeit einer Wohnung entscheidet die Benützungsbewilligung der Baubehörde.

Die Übergabe selbst erfolgt normalerweise durch Übergabe der Schlüssel und gemeinsame Begehung, bei der auch ein Übergabeprotokoll errichtet werden soll. In diesem Übergabeprotokoll ist die ordnungsgemäße Übergabe zu bestätigen oder sind offensichtliche Mängel zu nennen. Auch Mängel an den allgemein zugänglichen Teilen der Liegenschaft wie z.B. Stiegenhaus, Lift, etc. sind aufzunehmen. Bei Mängeln, die die Wohnung unbenutzbar machen, kann die Übernahme verweigert werden.

Bei anderen Mängeln besteht ein Anspruch auf Behebung. Das Übergabeprotokoll ist vom Wohnungsbewerber und dem Vertreter des Wohnungseigentumsorganisators zu unterzeichnen.

Gewährleistung

Der WE-Organisator (Wohnbaugenossenschaft, sonst. Bauträger) hat als Bauherr dem Wohnungseigentumsbewerber die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu gewährleisten. Er haftet dafür, dass die „Sache“ zum Zeitpunkt der Übergabe die gewöhnlich vorausgesetzten oder ausdrücklich vereinbarten Eigenschaften aufweist. Kommt ein Mangel innerhalb von 6 Monaten nach Übergabe hervor, gilt die Vermutung, dass er bereits bei Übergabe bestanden hat, d.h. der Verkäufer müsste das Gegenteil beweisen! Vereinbarungen, wonach Gewährleistungsfristen verkürzt oder ausgeschlossen werden, sind nach WEG nicht rechtswirksam. Die Bauvereinigung hat für Mängel, die bei Übergabe der Wohnung bereits vorhanden waren, 3 Jahre zu haften. Alle innerhalb dieser Frist auftretenden Mängel sollten umgehend gerügt und deren Behebung verlangt werden. Bei nicht behebbaren Mängeln kann eine Preisminderung oder zusätzlich bei Hinderung des ordentlichen Gebrauchs die Wandlung (=Vertragsaufhebung) verlangt werden. Bei geringfügigen Mängeln ist eine Wandlung nicht möglich.

Adressat der Mängelrügen ist der WE-Organisator. Nur bei Sonderausstattungen, die vom Wohnungseigentümer bei bauausführenden Firmen in Auftrag gegeben wurden, sind Mängelrügen an diese zu richten.

Gewährleistungsfristen sind Verjährungsfristen, d.h. der Anspruch muss innerhalb der Frist gerichtlich geltend gemacht werden. (Nach wie vor soll aber auch die Einrede nach fristgerechter Anzeige des Mangels ausreichen). Klage bzw. Anerkenntnis des Mangels führen zur Unterbrechung der Gewährleistungsfrist, Vergleichsverhandlungen zur Hemmung derselben. Die Gewährleistungsfrist ist vom Gericht nicht von Amts wegen sondern nur über eine entsprechende Einrede zu prüfen!

Kontrolle der Bauendabrechnung

Sofern nicht Fixpreise vereinbart worden sind, hat der WE-Organisator nach Fertigstellung des Baues eine Bauendabrechnung zu legen und den Wohnungseigentumsbewerbern die Möglichkeit zur Überprüfung der Abrechnung zu geben. In der Praxis gestaltet sich diese Kontrolle – insbesondere bei größeren Wohnanlagen – recht schwierig. Diese Kontrollaufgabe könnte einem – von den Miteigentümern bestimmten – Ausschuss übertragen werden, in dem sachkundige Personen aus dem juristischen und auch aus dem technischen Bereich mitarbeiten sollten. Bei hohen Nachforderungen macht es sich oftmals bezahlt, einen Rechtsanwalt oder Architekten mit der Prüfung der Bauendabrechnung zu betrauen.

HINWEIS:

Ist der WE-Organisator eine gemeinnützige Bauvereinigung („Wohnbaugenossenschaft“) besteht die Möglichkeit der Überprüfung des Kaufpreises nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im gerichtlichen Außerstreitverfahren.

Exkurs:

RECHTSSTELLUNG DES ANWARTSCHAFTSBERECHTIGTEN

Bei größeren Wohnanlagen kommt es in der Praxis vor, dass die Übergabe der Wohnung an den Wohnungseigentumsbewerber noch vor der Einverleibung seines Eigentumsrechtes an der Wohnung stattfindet. Der Wohnungseigentumsbewerber bewohnt unter Umständen mehrere Jahre „seine Wohnung“ auf der Basis eines Anwartschaftsvertrages. Mit der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG hat er zwar einen gewissen Schutz im Ausgleich- oder Konkursfall des Wohnbauträgers erlangt; die Rechtsstellung eines Wohnungseigentümers nach WEG 2002 kommt ihm erst ab dem Zeitpunkt zu, ab dem sein späterer Miteigentumsanteil bekannt ist und zumindest ein anderer Miteigentumsbewerber bereits Miteigentum erworben hat. Die §§ 37 ff. WEG 2002 enthalten Schutzvorschriften zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbers.

Veräußerung des Anwartschaftsrechts -

Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung

Mit dem WEG 2002 wurde die Möglichkeit zur Übertragung der Anmerkung im selben Rang im Fall der Veräußerung des Anwartschaftsrechts geschaffen. Dies gilt sowohl für eine Übertragung des Anwartschaftsrechtes unter Lebenden aber auch von Todes wegen (z.B. Testament).

Klage auf Einverleibung des Wohnungseigentums

§ 37 Abs. 2 WEG 2002 verbürgt den unabdingbaren Anspruch des Wohnungseigentumsbewerbers, dass ihm nach Vollendung der Bauführung die zugesagte Wohnung übergeben wird und ohne Verzug die Anträge gestellt und die Urkunden errichtet werden, die zur Einverleibung seines Eigentumsrechtes geboten sind. Voraussetzung für diesen Anspruch ist die vollständige im Anwartschaftsvertrag vereinbarte Zahlung der Einstiegskosten (z.B. Grund- und Aufschließungskosten, Baukostenanteil).

Im Einzelnen sind von den Wohnbauorganisatoren (Genossenschaften, sonstige Bauträger) nachstehende Schritte zu setzen:

Beschaffung

1. behördlich bewilligter Baupläne,
2. einer Bescheinigung der Baubehörde oder eines entsprechenden Gutachtens eines Sachverständigen (Ziviltechniker od. Sachverständiger des Hochbau- od. Immobilienwesens) über den Bestand an selbständigen Wohnungen,
3. einer von einem Ziviltechniker erstellten Nutzflächenaufstellung,
4. eines Gutachtens über die Nutzwertberechnung von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem Sachverständigen für das Hochbau- od. Immobilienwesen.
5. die Errichtung des verbücherungsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages
6. Antrag auf Einverleibung im Grundbuch

Bei Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisors – insbesondere wenn dieser nach Fertigstellung des Baues die Errichtung der zur Einverleibung notwendigen Urkunden verzögert – kann der Wohnungseigentumsbewerber gem. § 43 WEG den Eigentümer der Liegenschaft auf Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und in die Begründung von WE an allen dafür gewidmeten wohnungseigentumstauglichen Objekten („Gesamtbegründungsklage“) klagen. Nur im Ausnahmefall ist die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts nur zugunsten des Klägers vorgesehen. Die Klage kann und soll zwecks Sicherung des Ranges auf Antrag des Klägers im Grundbuch angemerkt werden um diesen im Konkurs bzw. Ausgleichsverfahrens des Organisors zu schützen.

Im Fall der Zwangsversteigerung der Liegenschaft sowie im Fall der Verwertung der Liegenschaft in der Insolvenz des Liegenschaftseigentümers hat der Ersteher bzw. Erwerber die dem Wohnungseigentumsbewerber zustehenden Rechte nach Maßgabe des § 150 EO zu übernehmen.

Das der Klage stattgebende Urteil ersetzt den mit dem Wohnungseigentumsorganisor abzuschließenden Kaufvertrag. Der Wohnungseigentumsbewerber kann daher mit dem Urteil samt den notwendigen Nebenurkunden die Einverleibung des Eigentumsrechtes sowohl mit einem normalen Grundbuchsgesuch als auch mit einem Exekutionsantrag begehren. Das Wohnungseigentum wird im Rang der Streitanmerkung einverleibt; nach der Streitanmerkung vorgenommene Eintragungen sind zu löschen.

◆ **Das Nutzwertfestsetzungsverfahren (Parifizierung)**

Die erstmalige Ermittlung der Nutzwerte erfolgt seit 1.1.1997 auf Grundlage eines von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen erstellten **Nutzwertgutachtens** (davor durch Entscheidung des Bezirksgerichtes oder der Schlichtungsstelle). Lediglich bei erforderlichen Berichtigungen der Nutzwerte sind die Schlichtungsstellen der Gemeinden (wo solche eingerichtet sind, wie in Graz) bzw. die Gerichte anzurufen (siehe unten).

Was ist der Nutzwert und wie wird er ermittelt?

Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird.

Der Nutzwert wird auf Grundlage der Nutzflächen der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftsräumlichkeiten oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ermittelt. Zur Nutzfläche kommen Zuschläge und Abstriche für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten im Haus (= bewertete Nutzfläche).

Folgende Kriterien werden beispielsweise gewertet:

- Zweckbestimmung des Nutzungsobjektes (Wohnung/Geschäftslokal)
- Lage der Wohnung (Stockwerk, Nord-Südlage, straßen-, hofseitig)
- Wohnungszubehör (Balkone, Terrassen, Abstellplatz, Kellerabteil etc.)
- Wohnungsausstattung (bessere Grundrissgestaltung).

Alle Gebäudeteile, die bei der Nutzwertfestsetzung nicht gesondert berücksichtigt worden sind, verbleiben im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer (z.B. Stiegenhaus, Hausbesorgerwohnung).

Der Nutzwert einer Wohnung wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt. Er bildet die Grundlage für jenen ideellen Mindestanteil, den ein künftiger Wohnungseigentümer zur Begründung des Wohnungseigentums besitzen muss:

Mindestanteil = Verhältnis des Nutzwertes einer bestimmten Wohnung zum Nutzwert aller Nutzungsobjekte

z.B.: Ermittelter Nutzwert für eine bewertete Wohnung: 74

Gesamtwert aller Nutzungsobjekte: 688

Mindestanteil der bestehenden Wohnung: $\frac{74}{688}$

Die Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle einer Gemeinde ist die Ausnahme.

Im Gesetz sind beispielhaft 5 Fälle genannt, die eine behördliche Nutzwertfestsetzung über eine entsprechende Antragstellung auf jeden Fall rechtfertigen:

- Das Gutachten verstößt gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung.
- Das Gutachten über die Berechnung der Nutzwerte weicht bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 % von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Der Antrag ist nur bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses zulässig, mit dem erstmals die Einverleibung von Wohnungseigentum bewilligt worden ist. Diese Frist beginnt für einen Wohnungseigentumsbewerber erst mit der Verständigung von der Einverleibung zu laufen. Antragsberechtigt: jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer), jeder Wohnungseigentumsbewerber;
- Der Nutzwert eines WE-Objektes ändert sich durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertberechnung abweichende Bauführung um mehr als 3 %. Der Antrag ist nur innerhalb eines Jahres ab Vollendung der Bauführung zulässig. Antragsberechtigt: Jeder Miteigentümer, jeder Wohnungseigentumsbewerber;
- Änderung des Nutzwertes durch Bestandsänderungen zweier räumlich unmittelbar aneinandergrenzender selbständiger Objekte oder durch Übertragung von Zubehör von einem selbständigen Objekt auf ein anderes. Es sind von der Nutzwertänderung immer nur 2 Objekte betroffen. Es besteht keine zeitliche Antragsbegrenzung. Der Antrag muss von beiden beteiligten Wohnungseigentümern gemeinsam gestellt werden. Bei der Übertragung eines Zubehörobjektes ist eine Nutzwertfestsetzung entbehrlich, wenn sich der Nutzwert des Zubehörobjektes zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung ergibt.
- Wesentliche Änderungen des Nutzwertes eines Wohnungseigentumsobjektes nach Vollendung der Bauführung durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft. Der Antrag ist innerhalb eines Jahres ab Vollendung der Bauführung zu stellen. Antragsberechtigt: jeder Miteigentümer, jeder Wohnungseigentumsbewerber.

Einvernehmliche Nutzwertfestsetzung:

Eine vom Nutzwertgutachten oder einer behördlichen Nutzwert(neu)festsetzung abweichende Neufestsetzung der Nutzwerte ist im Einvernehmen aller Wohnungseigentümer möglich, indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.

Werden die Nutzwerte neu (erstmals durch das Gericht) oder einvernehmlich festgesetzt und beträgt die Änderung der Miteigentumsanteile nicht mehr als 10 % je Anteil so erfolgt bei bereits einverleibtem Wohnungseigentum eine „Berichtigung“ des Grundbuchsstandes. Die Berichtigung kann von jedem der von der Änderung betroffenen Miteigentümer beantragt werden. **Vor** Wohnungseigentumsbegründung oder bei **größeren** Anteilsänderungen haben die Miteigentümer wechselseitig so viele Anteile rechtsgeschäftlich abzugeben oder zu übernehmen, dass die Mindestanteile den neuen Nutzwerten entsprechen. Sofern keine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde, ist für übernommene Anteile ein angemessenes Entgelt zu leisten.

◆ **Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages**

Spätestens nach Vorliegen der Bauendabrechnung des gesamten Wohnhauses und Feststellung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen, sind die für den grundbücherlichen Eigentumserwerb und die Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Verträge abzuschließen.

Der **Kaufvertrag** wird zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator (Verkäufer) und dem Wohnungseigentumsbewerber (Käufer) geschlossen. Im Kaufvertrag werden die Bedingungen des Kaufes festgelegt: der Kaufpreis der Wohnung muss bestimmt bzw. bestimmbar sein. Zur Bestimmung des Kaufpreises ist die Baukostenendabrechnung heranzuziehen. Dem einzelnen Wohnungseigentumsbewerber eines Wohnobjektes können verschiedene **Kaufbedingungen** auferlegt werden (z.B. Grundpreis pro Quadratmeter).

Der **Wohnungseigentumsvertrag** regelt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander. Mit dem Wohnungseigentumsvertrag räumen sich die Miteigentümer (künftige Wohnungseigentümer) gegenseitig formell das Recht zur ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung über eine bestimmte Räumlichkeit ein. Der Wohnungseigentumsvertrag muss für alle gleich lauten.

Kauf- und Wohnungseigentumsverträge können einzeln oder gemeinsam als **Sammelvertrag** abgeschlossen werden. Aus Kostengründen ist es günstiger, beide Verträge in einem Werk zu vereinigen, wobei es sich empfiehlt, den Sammelvertrag deutlich in

- a) Kaufvertrag und
- b) Wohnungseigentumsvertrag aufzugliedern.

Der Kaufvertrag

Der Wohnungseigentumsbewerber hat darauf zu achten, dass sich der Inhalt des Kaufvertrages mit den im Vor- bzw. Anwartschaftsvertrag getroffenen Vereinbarungen deckt. Die vertraglichen Vereinbarungen dürfen jedoch nicht den zwingenden Bestimmungen des WEG 2002 widersprechen (Rechtswidrigkeit!)

Rechtswidrig und **unwirksam** sind Vereinbarungen, mit denen die Nutzungs- und Verfügungsrechte des Wohnungseigentumsbewerbers oder Wohnungseigentümers aufgehoben oder unbillig beschränkt werden sollen, wie z.B.:

- ◆ Beschränkungen der Gewährleistungspflicht, z.B.: die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für die Lage und Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Liegenschaft ..., sie haftet auch nicht für die Einbringlichkeit einer den Käufern abgetretenen Gewährleistungsforderung;
- ◆ ein Anfechtungsverzicht wegen Verletzung des Vertrages über die Hälfte des wahren Wertes;
- ◆ Vertragsblanketten, das sind unklare, in ihren Folgen nicht absehbare Generalklauseln, wie etwa, dass diejenigen Bestimmungen des Vorvertrages weitergelten, die nicht durch Zeitablauf überholt oder durch das WEG 2002 rechtsunwirksam wird;
- ◆ die Verpflichtung des Wohnungseigentümers, eine spätere Veräußerung der Eigentumswohnung nur durch den Wohnungseigentumsorganisator bzw. den Verwalter durchführen zu lassen; (außer es besteht eine förderungsrechtliche Auflage, wie im Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993)
- ◆ Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte sowie über Konventionalstrafen und Reuegelder;
- ◆ Berechtigung der Wohnbaugenossenschaft, Mietverträge oder Nutzungsvorbehalte für gemeinsame Teile der Liegenschaft oder Zubehörobjekte einzugehen;
- ◆ Vergabe künftiger Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten odermittlungsaufträge jeder Art durch die Wohnbaugenossenschaft;
- ◆ Beschränkungen von Rücktritts- und Schadenersatzansprüchen bei nicht – oder nicht entsprechender oder nicht termingemäßer Erfüllung des Vorvertrages;
- ◆ im Falle eines Vertragsrücktrittes die Rückzahlung der bereits eingebrachten Eigenmittel von bestimmten Bedingungen abhängig zu machen (z.B. Nennung eines anderen Käufers);
- ◆ zeitliche oder inhaltliche Beschränkung der Gewährleistungspflicht des Wohnungseigentumsorganisations; die gesetzliche Gewährleistungspflicht beträgt 3 Jahre; es haftet der Wohnungseigentumsorganisator und nicht die bauausführenden Firmen! Es handelt sich dabei um Vereinbarungen in der Vor- und Gründungsphase, die, aus einer angenommenen „Übermacht“ des WE-Organisations getroffen, verhindert werden soll.

Besonders wichtige Punkte, die im Vertrag geregelt sein sollten:

- Namen der Vertragspartner, genaue Bezeichnung der Liegenschaft und der Wohnung, die mit dem Liegenschaftsanteil verbunden ist
- Belastung der Liegenschaft mit Pfandrechten oder Lastenfreiheit
- Andere vom Käufer zu übernehmende Lasten und Verbindlichkeiten z.B. Versicherungsverträge, Hausbesorgerdienstverhältnisse
- Allfällige behördliche Auflagen für die Liegenschaft
- Aufbringung der Kaufsumme (Barmittel, Förderungen, Darlehen, etc.)
- Eine Bindungsklausel, mit der sich beide Vertragspartner verpflichten, ihre getroffenen Vereinbarungen bei einer späteren Veräußerung auf die neuen Eigentümer zu übertragen.
- Die Aufsandungserklärung, mit der der Verkäufer sein Einverständnis zur Eintragung des Eigentumsrechtes der Käufer ins Grundbuch gibt.

Der Wohnungseigentumsvertrag

Die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum auf einer Liegenschaft erfolgt „normalerweise“ durch einen schriftlichen Vertrag aller Miteigentümer, in dem diese einheitlich der Wohnungseigentumsbegründung an allen dafür tauglichen Objekten der Liegenschaft zustimmen. Der Wohnungseigentumsvertrag hat zumindest nachstehende Vertragspunkte zu enthalten:

- die Namen der Vertragspartner (aller Wohnungseigentümer);
- die Bezeichnung der Liegenschaft
- die Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte, ihr Zubehör und ihre Nutzwerte laut Sachverständigengutachten oder Nutzwertfestsetzungsbescheid des Schlichtungsamts bzw. des Bezirksgerichtes;
- Erklärung der Miteigentümer, einander wechselseitig das ausschließliche Nutzungs- und alleinige Verfügungsrecht an deren Wohnungen einzuräumen;
- von den Wohnungseigentümern gemeinsam zu übernehmende Lasten.

Um künftigen Auseinandersetzungen im Wohnungseigentumshaus vorzubeugen, könnten in den Wohnungseigentumsvertrag zusätzliche Regeln des Zusammenwohnens aufgenommen werden. In der Praxis tauchen nachstehende Problemkreise häufig auf:

- Aufteilung von Aufwendungen für die Liegenschaft auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte (Liftkosten); ist im Wohnungseigentumsvertrag nichts oder nichts anderes vereinbart, werden die Kosten nach Nutzwerten aufgeteilt;
- Benützungsregelungen über die Nutzung allgemeiner Teile der Liegenschaft, z.B. Gemeinschaftsräume, Grünflächen, Autoabstellplätze in Sammelgaragen oder im Freien usw., an denen nicht Wohnungseigentum begründet worden ist;
- Übernahme von Erhaltungspflichten, die sonst allen Miteigentümern zukommen würden, z.B. Erhaltung v. Fenstern oder Wohnungseingangstüren
- Hausordnung; mit der Aufnahme der Hausordnung in den Wohnungseigentumsvertrag wird diese Vertragsbestandteil, mit der Folge, dass jeder Wohnungseigentümer bei Verstoß auf Einhaltung der Hausordnung geklagt werden kann.
- Gut überdacht werden sollten die Aufnahme einer umfassenden Verwaltungsvollmacht, die Verpflichtung zur Zahlung von bestimmten Beitragssätzen für die Rücklage oder Abstimmungsmodalitäten für die künftige Beschlussfassung.

HINWEIS:

Es ist ratsam, sich bei der Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages eines Rechtsanwaltes oder Notars zu bedienen, den auch entsprechende Aufklärungspflichten gegenüber beiden Vertragspartnern treffen.

Die Unterschriften auf dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag müssen jedenfalls von einem Notar oder beim Bezirksgericht beglaubigt werden

◆ Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes im Grundbuch

Die Erfüllung des Kaufvertrages auf Verkäuferseite, nämlich die Übereignung der Sache (Eigentumswohnung) erfolgt erst durch die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch. Erst mit der Einverleibung erwirbt der Wohnungseigentumsbewerber Wohnungseigentum. Das Grundbuchsverfahren wird durch den **Antrag auf Einverleibung** an das Grundbuchsgericht – eingebracht durch den Wohnungseigentumsorganisator oder dessen Rechtsvertreter – eingeleitet. Dem Einverleibungsantrag sind nachstehende Urkunden beizulegen:

- der Kaufvertrag mit beglaubigter Unterschrift von Käufer und Verkäufer;
- der Wohnungseigentumsvertrag;
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes; diese erhält der Wohnungseigentumsbewerber, wenn er die mit dem Kauf zusammenhängenden Steuern (wie Grunderwerbssteuer) und Gebühren bezahlt hat;
- die Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für den Hochbau oder Immobilienwesen über den Bestand an Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Kfz-Abstellplätze;
- das Nutzwertgutachten oder die gerichtliche Festsetzung der Nutzwerte;
- Staatsbürgerschaftsnachweis des Käufers; ist der Käufer Ausländer, so ist u.U. die Bewilligung der Grundverkehrskommission beizubringen;
- die Heiratsurkunde, sofern die Erwerber der Wohnung ein Ehepaar sind.

Die Erledigung des Antrages auf Einverleibung erfolgt durch einen Beschluss des Grundbuchsgerichtes, aufgrund dessen das Wohnungseigentum (Mindestanteil) im B-Blatt – Eigentumsblatt – des Hauptbuches einverleibt wird (Näheres siehe Kapitel zum Grundbuch).

Rechtsfolgen

Mit der Einverleibung des Wohnungseigentums ist der Wohnungseigentumsbewerber Wohnungseigentümer geworden. Ab diesem Zeitpunkt kann er sich auf alle Rechte, die ihm das Wohnungseigentumsgesetz 2002 einräumt, berufen. Dies betrifft insbesondere die ausschließliche Nutzung, Verfügung und die Verwaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten, die Durchsetzung seiner Ansprüche im außerstreitigen oder streitigen Verfahren.

Mit dem Eigentumserwerb übernimmt der Wohnungseigentümer auch alle Pflichten aus dem gemeinsamen Miteigentum (z.B. Aufwendungen auf die Liegenschaft).

Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch

In folgenden Fällen ersetzt eine gerichtliche Entscheidung den sonst zur Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen WE-Vertrag:

- a) Wohnungseigentumsbegründung im Teilungsverfahren („Wohnungseigentumsbegründungsklage“)
 In einem Verfahren zur Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft (Teilungsverfahren) kann im Verfahren die Begründung von Wohnungseigentum durch gerichtliche Entscheidung begehrt werden.
 Die Teilung durch Wohnungseigentumsbegründung stellt eine Sonderform der Naturalteilung dar.
 Durch diese Möglichkeit kann vermieden werden, dass es zur Zivilteilung (=Versteigerung) kommt.
- b) Wohnungseigentumsbegründung durch gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse.
 Die Wohnungseigentumsbegründung kann nach herrschender Lehrmeinung im Aufteilungsverfahren nur dann erfolgen, wenn die Liegenschaft im ausschließlichen Eigentum der beiden Ehegatten steht. Anderenfalls würde unzulässigerweise in Rechte Dritter eingegriffen werden.
- c) Entscheidung über eine Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechtes
 Bei Säumnis des Wohnungseigentumsorganisations im Zusammenhang mit seinen Handlungspflichten nach vollendeter Bauführung kann die Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch aufgrund erfolgreicher Klageführung des Wohnungseigentumsbewerbers erfolgen.

(B) Kauf einer schon bestehenden Eigentumswohnung - Zweiterwerb

Unter dem Zweiterwerb einer Eigentumswohnung wird der Kauf einer Wohnung vom bisherigen Wohnungseigentümer verstanden. Der **Vorteil** gegenüber einer neu errichteten Wohnung liegt darin, dass

- die Wohnung und auch die Gesamtanlage besichtigt werden kann
- die Wohnung in der Regel kurzfristig erworben werden kann (Entfall langer Wartezeiten)
- ein fixer Übergabetermin laut Kaufvertrag besteht
- der Kaufpreis feststeht.

Als **Nachteile** von älteren Eigentumswohnungen sind anzuführen:

- hohe Einstiegskosten
- Abnutzung der Wohnung, der Gesamtanlage
- veraltete Grundausstattung
- erhöhter Erhaltungsaufwand
- spezielle Rechtsprobleme im Altbau (Siehe nächstes Kapitel)

Für die konkrete Wohnungssuche und für die Bewertung eines Wohnungsangebotes gelten die zu Beginn dieser Broschüre angestellten Überlegungen. Nachstehende Erwägungen sollen diese ergänzen:

- ✓ Überprüfung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch: nur mit dem grundbücherlichen Eigentümer kann ein rechtsgültiger Kaufvertrag abgeschlossen werden. Oft sind Wohnungsinhaber – auch Jahre nach Bezug – noch immer

Wohnungseigentumsbewerber und die Bauvereinigung grundbücherliche Eigentümerin. Obwohl in der Regel der Wohnungseigentumsbewerber „seine Wohnung“ am Wohnungsmarkt anbietet, kann der Kaufvertrag nur mit dem Noch-Eigentümer, z.B. der Wohnbaugenossenschaft, abgeschlossen werden.

- ✓ Mit welchen Hypotheken und Servituten ist der Miteigentumsanteil belastet? In welchem Umfang sind diese Belastungen zu übernehmen?
- ✓ Welche Bestimmungen enthält der in der Urkundensammlung des Grundbuches aufliegende Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, die der Käufer anzuerkennen hat?
- ✓ Läßt der Zustand des Gesamtobjektes baldige Erneuerungsarbeiten erwarten? Der künftige Eigentümer muss für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses anteilig – über die Rücklage oder über Sondervorschreibungen – aufkommen. Daher ist bei der Besichtigung der Wohnung auch das Augenmerk auf das Stiegenhaus, die Hausfassade, die Fenster und das Dach zu legen.
- ✓ Welche Art von Heizung ist installiert:
Zentralheizung, Etagenheizung? Welcher Brennstoff wird verwendet: Gas, Strom, Öl, Koks? Da die Heizkosten einen beträchtlichen Teil der Wohnkosten einnehmen können, sollte man die Entwicklung der Heizkosten erfragen.
- ✓ Was ist das Verkaufsmotiv? Hat der Eigentümer keinen Bedarf (z.B. wegen Erbschaft), benötigt er eine größere Wohnung oder wechselt er den Wohnort? Oder soll die Wohnung abgestoßen werden, weil z.B. die Plafonddurchfeuchtung trotz jahrelanger Bemühungen nicht beseitigt werden konnte oder weil lärmende Nachbarn wegen unzureichender Schalldämmung unerträglich geworden sind, weil das Haus infolge mangelhafter Bauausführung in Kürze einer Sanierung in Millionenhöhe bedarf oder weil eine zerstrittene Miteigentümerschaft nicht in der Lage ist, ihre Rechte gegenüber einer Hausverwaltung durchzusetzen?

Erwerb einer Altbau-Eigentumswohnung

Die Umwandlung von Altbau-Mietwohnungen in Wohnungseigentumsobjekte ist in den vergangenen Jahren recht populär geworden. Beim Kauf einer Wohnung in einem Altbau sollten weitere Überlegungen zu folgenden Kriterien angestellt werden:

Bauzustand des Hauses

Da die Altbausubstanz größtenteils aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg stammt, ist damit zu rechnen, dass in Zukunft unter Umständen kostspielige Reparaturen, z.B. Austausch von Holztrahmen im Boden, umfassende Kaminsanierungen, Erneuerung von Steigleitungen, Trockenlegungsarbeiten u.ä. auftreten könnten, für die alle Eigentümer aufzukommen haben. Eine genauere Beurteilung des Bauzustandes kann nur ein Sachverständiger des Faches vornehmen. Einen Überblick über bereits getätigte Sanierungsarbeiten können Ihnen die entsprechenden Abrechnungen der letzten Jahre vermitteln.

Diesem Umstand wurde durch das BTVG (Bauträgervertragsgesetz) Rechnung getragen. Seit 1.1.1997 hat der „Althauseigentümer“ (Baubewilligung des Gebäudes liegt mehr als 20 Jahre vor dem Zeitpunkt der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums) dem Wohnungseigentumsbewerber, vor oder mit der Zusage, ein **Gutachten** eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der allgemeinen Teile des

Hauses insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten zu übergeben. Dieses Gutachten darf nicht älter als 1 Jahr sein und ist in den Kaufvertrag einzubeziehen. Geschieht dies nicht, so gilt ein Erhaltungszustand des Gebäudes als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert!

Ausstattung der Wohnung

Da die Ausstattung von Altbauwohnungen oft nur teilweise den heutigen Anforderungen entspricht (Fehlen von Bad, Zentralheizung), hat man bei den Kaufüberlegungen auch die Kosten notwendiger Sanierungsmaßnahmen hinzuzurechnen. Der Sanierungsumfang und die technische Durchführbarkeit (z.B. Badezimmer an einer bestimmten Stelle der Wohnung) sollten vorweg durch Abklärung mit entsprechenden Professionisten ermittelt werden. Die Notwendigkeit allfälliger einzuholender behördlicher Umbaugenehmigungen sollte geklärt werden.

HINWEIS:

Die notwendigen Voraussetzungen für den Erhalt einer Förderung nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz oder andere Förderungsmöglichkeiten entnehmen Sie unserer Broschüre **Sanierungsförderungen – Ein Überblick.**

Sanierte Altbauwohnung

Um einen besseren Kaufpreis zu erzielen, wird des öfteren die Ausstattungsanhebung der Wohnung schon vom Verkäufer durchgeführt. Beim Ankauf einer sanierten Altbauwohnung sollte man sich jedenfalls vertraglich im Hinblick auf erst nach Bezug auftretende Sanierungsmängel rechtlich absichern, indem im Kaufvertrag bei der Beschreibung des Kaufgegenstandes die durchgeführten Sanierungsarbeiten detailliert aufgelistet werden.

Darüber hinaus ist es im Hinblick auf allfällige Gewährleistungsansprüche empfehlenswert, sich die Funktionstüchtigkeit, z.B. von durchgeführten Installationen und von Geräten schriftlich zusichern zu lassen. Die in vielen Kaufverträgen enthaltenen Klauseln, wonach der Verkäufer weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für die Beschaffenheit oder Größe haftet, macht es in diesen Fällen ansonsten nahezu unmöglich, den Verkäufer für allfällige Mängelbehebungen heranzuziehen.

Die Übernahme gewährter Förderungen wäre zu erfragen.

Eigentumsverhältnisse - Mietrecht

Zum Unterschied vom Neubaubereich, wo die Rechtsform des Wohnungseigentums von vornherein beabsichtigt und gewählt ist, sind im Altbaubereich erstmals die bestehenden Eigentumsverhältnisse (meist schlichtes Miteigentum oder Alleineigentum am Gebäude) durch die Begründung von Wohnungseigentum (Parifizierung) aufzulösen bzw. abzuändern. Werden alle Wohnungen im Hause einzeln verkauft, so führt dies meist zu ausgewogenen Eigentumsverhältnissen. Behält sich allerdings der bisherige Haus-Alleineigentümer die Anteilmehrheit, indem er nur einen Teil der Wohnungen verkauft, so kann er damit faktisch wesentliche Entscheidungen ohne Mitwirkung der einzelnen Wohnungseigentümer alleine fällen, z.B. die Durchführung von Reparaturen am Hause.

Einen gewissen Schutz in dieser Problemlage bietet die sogenannte „**Dominatorregelung**“, die dem Minderheitswohnungseigentümer die Möglichkeit

einräumt, das Gericht anzurufen, sofern der Mehrheitswohnungseigentümer zu seinem unverhältnismäßigen Nachteil Maßnahmen trifft oder unterlässt bzw. dem Verwalter aufträgt oder untersagt. Antragsfrist: 3 Monate ab Erkennbarkeit der Maßnahme.

Bis zum WEG 2002 waren auch sogenannte „Mischhäuser“, d.h. ein Nebeneinander von Wohnungseigentum und ideellem Miteigentum verbunden mit Altmietverhältnissen rechtlich möglich. Dies führte zu erheblichen Problemen in der Verwaltung und Abrechnung, auf die hier nicht mehr eingegangen werden soll. Dennoch sollten Sie sich folgender Rechtslage hinsichtlich eines Altmieters bewusst sein: Seit 1.7.2002 gilt, dass der Wohnungseigentümer des betreffenden Objektes Vermieter im Verhältnis zum „Altmietler“ wird. Allerdings bleibt eine Ausfallhaftung der gesamten Eigentümergemeinschaft gegenüber diesem Mieter für gewisse Geldansprüche (z.B. Kautions, Investitionsablöse) weiterhin bestehen. Auch bei Ansprüchen des Mieters, die das Haus betreffen, haften der Vermieter (Wohnungseigentümer) und die Eigentümergemeinschaft nebeneinander.

HINWEIS:

Sollten Sie beabsichtigen, Ihre Altbauwohnung zu vermieten, machen Sie sich mit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, welches zu Anwendung gelangt, vertraut – möglicherweise ergeben sich Einschränkungen Ihres Handlungsspielraumes, mit denen Sie nicht gerechnet haben!

Vertragsgestaltung

Daher ist gerade im Altbau die entsprechende **Vertragsgestaltung** von großer Bedeutung für die künftigen Rechtsbeziehungen. Unbedingt geregelt sollten die Fragen betreffend bestehende Mietverhältnisse, vorhandene Mietzinsreserve, Rücklagenbildung und Kostenaufteilung werden. (Siehe auch **Hinweis** im Kapitel Aufwendungen, Erträge, Aufteilung)

Kaufpreis

Der Kaufpreis einer Altbauwohnung orientiert sich am Marktprinzip von Angebot und Nachfrage.

Weitere preisbestimmende Faktoren wie Lage, Ausstattung, Alter und Größe der Wohnung erschweren das Ermitteln von durchschnittlichen Richtpreisen.

Die Erstellung des Kaufpreises

Geförderte Eigentumswohnung (Stmk. Wohnbauförderung)

Grundsätzlich kann von Verwalter- oder Bauträgerseite auf die Gestaltung des Kaufpreises kein Einfluss mehr genommen werden. Aufgrund der Wohnbauförderungsgesetze besteht lediglich ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Steiermark mit der Folge, dass der potentielle Verkäufer beim Förderungsgeber (Land Steiermark, RA 14 Förderungsstelle) um die Veräußerungsbewilligung ansuchen muss.

Die Zustimmung der Stmk. Landesregierung ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft.

Der Verkäufer der geförderten Wohnung hat die von ihm in den letzten 5 Jahren vor dem Abschluss des Rechtsgeschäftes bezogene Wohnbeihilfe zurückzuzahlen!

Bei der Person des Erwerbers muss es sich um eine begünstigte Person im Sinne des Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetzes 1993 handeln.

Die Kaufpreisbildung liegt grundsätzlich im Ermessen des Veräußerers, kann sich aber an – für Privatveräußerer nicht verbindlichen! – Wohnwertberechnungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 anlehnen:

- Einstiegskosten (Grund- und Aufschließungskosten) aufgewertet um bis zu 20 % pro Jahr;
- Baukosten, verringert durch 2 % Abwohnenkosten pro Jahr und aufgewertet nach dem Verbraucherpreisindex etwa plus 2 bis plus 4 % pro Jahr.
- Beträge für Sonderausstattungen (z.B. Parkettboden usw.)
- eventuell Möbelablösen. Achtung: Diese Beträge sollten nicht als Teil des Kaufpreises der Wohnung ausgewiesen werden. Sie erhöhen ansonsten die Bemessungsgrundlage für die Errechnung der Steuern und Nebengebühren!

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Spekulationsfrist von 10 Jahren im WGG.

Der Bauvereinigung steht ein Vorkaufsrecht zu, wenn ein ehemaliger Mieter einer geförderten Genossenschaftswohnung die inzwischen erworbene Wohnung innerhalb von 10 Jahren zum Verkauf anbietet. Sie kann die Wohnung dann zum ursprünglichen Kaufpreis zurückkaufen.

Macht die Bauvereinigung von ihrem Vorkaufsrecht nicht Gebrauch, muss der Verkäufer einen bestimmten Geldbetrag an die Bauvereinigung zurückzahlen.

Dieser berechnet sich aus der Differenz zu dem Preis, zu dem er die Wohnung selbst gekauft hat und dem Verkehrswert zu diesem Zeitpunkt.

Frei finanzierte Eigentumswohnung

Bei frei finanzierten Eigentumswohnungen unterliegt die Kaufpreisbildung dem Gesetz von Angebot und Nachfrage. Die Wohnung kann an den Meistbietenden, in der Regel zum Verkehrswert (Marktwert) verkauft werden. Um die Angemessenheit des konkreten Kaufpreises besser einschätzen zu können, ist ein Vergleich der Quadratmeterpreise mehrerer angebotener Wohnungen anzuraten. Wertbestimmende Faktoren sind:

- Erhaltungszustand der Wohnung
- Erhaltungszustand der Gesamtanlage
- Kostenaufteilungsschlüssel (für Betriebskosten und sonstige Aufwendungen)
- Lage der Wohnung im Hause
- Wohngegend
- Parkmöglichkeit für Autobesitzer
- Höhe der anteiligen Rücklage für die Erhaltung des Hauses
- Eine geordnete Hausverwaltung (eine schlechte Hausverwaltung ist wertmindernd);
- Größe der Liegenschaft (Zahl der Eigentumswohnungen). Großanlagen sind für die Rechtsform des Wohnungseigentums (Mehrheitsbeschlüsse) wenig geeignet und daher für die Einzelwohnung ebenfalls wertmindernd
- Großmitemeigentumsanteile (etwa ab 20 %) in der Hand einer Person erschweren die Mitbestimmungsmöglichkeit der übrigen Wohnungseigentümer (Mehrheitsbeschlüsse!)

Um das Gesamtfinanzierungserfordernis beim Ankauf der Eigentumswohnung zu erfassen, sind Erwerbsnebenkosten (Steuern, Gebühren, Vertragserrichtungskosten) in Höhe von etwa 12 bis 15 % des Kaufpreises in die Kalkulation miteinzubeziehen.

HINWEIS:

Die **Wirtschaftskammer Österreich / Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder** gibt jährlich einen **Preisspiegel** heraus. Darin sind für alle Landeshauptstädte durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen angegeben, wobei nach Lage und Qualität der Ausstattung unterschieden wird.

Die monatliche Belastung

Die Höhe der monatlichen Wohnkosten ist oft für den Ankauf einer Eigentumswohnung das entscheidende Kriterium. Um darüber Klarheit zu erlangen, sollte die Hausverwaltung ersucht werden, eine gegliederte Aufstellung der gesamten Wohnkosten zu erstellen. Die Jahresabrechnung des vorausgegangenen Kalenderjahres kann ebenfalls aufschlussreiche Informationen bieten. Ebenso sollten Sie sich über die jährliche Vorausschau Orientierung über geplante Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verschaffen.

Die Aufstellung sollte folgende Posten enthalten:

- Darlehensstilgung, wenn die Wohnung noch nicht ausbezahlt ist. Dabei können noch mehrere Darlehen aushaften, z.B. Land Steiermark, Kapitalmarktdarlehen, Bausparkassendarlehen;
- Betrag zur Rücklagenbildung für künftige Aufwendungen; dieser Betrag ist kein Fixbetrag; er kann mit Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer oder auch als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung durch die Hausverwaltung geändert werden.
- Betriebskosten-Akontozahlung;
- Heizkosten-Akontozahlung bei Vorhandensein einer Zentralheizung.

HINWEIS:

Bei geförderten Eigentumswohnungen erhöhen sich die Tilgungsraten für das Landesdarlehen. Für die Einschätzung der künftigen monatlichen Wohnkosten sind daher die allfälligen erhöhten Tilgungsraten zu berücksichtigen.

Nebenkosten beim Erwerb einer Wohnung

Bei der Errechnung der mit dem Kauf verbundenen Gesamtkosten sind nachstehende Kostenquellen zu berücksichtigen. Als Bemessungsgrundlage wird der Gesamtkaufpreis (d.h. einschließlich übernommener Darlehensreste) der Wohnung herangezogen.

GRUNDERWERBSTEUER

Der allgemeine Steuersatz beträgt 3,5 %, bei einem Erwerb innerhalb der Familie 2 % vom Kaufpreis. Die Abgabenerklärung hat innerhalb **eines Monates** ab Zustandekommen des Kaufvertrages zu erfolgen. Zur ordnungsgemäßen Abgabenerklärung sind neben den

Parteien selbst auch die befugten Notare, Rechtsanwälte oder sonstige Bevollmächtigte verpflichtet. Innerhalb eines Monats nach Vorschreibung durch das Finanzamt ist die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Für die Steuerschuld haften gegenüber dem Finanzamt – unabhängig von der vertraglichen Regelung – Verkäufer und Käufer solidarisch. Dies bedeutet, dass jeder Vertragspartner für die gesamte Steuerschuld haftet. Sollte der Kaufvertrag innerhalb von drei Jahren wieder aufgelöst oder wenn bedingt abgeschlossen, nicht erfüllt werden, kann die Abänderung der Steuer und Rückzahlung beantragt werden. Dies gilt auch für den Fall, daß der Kaufpreis nachträglich abgeändert wird. Nach Entrichtung der Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung erstellt, die für die Grundbucheintragung erforderlich ist.

GERICHTLICHE EINGABEN – UND EINTRAGUNGSgebÜHREN

Nach Gerichtsgebührengesetz sind für Unterschriftsbeglaubigungen, Eingaben und Eintragungen in Grundbuchs- und Registersachen (z.B. Rangordnungsgesuche) bei Gericht Gerichtsgebühren zu bezahlen.

GRUNDBUCHSEINTRAGUNGSgebÜHR

Sie beträgt 1,1 % vom Kaufpreis und ist für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch zu entrichten.

FINANZIERUNG MIT HYPOTHEKARDARLEHEN

Für die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch ist eine Gebühr in Höhe von 1,2 % der Darlehenssumme zu entrichten.

KOSTEN DER VERTRAGSERRICHTUNG UND GRUNDBÜCHERLICHEN DURCHFÜHRUNG

Diese Kosten richten sich nach dem Tarif des in Anspruch genommenen Vertragserrichters (Anwalt oder Notar). Für zusätzliche Leistungen (z.B. Treuhandschaft) und besondere Aufwendungen können Zuschläge berechnet werden. Daher ist zu empfehlen vor Auftragserteilung mit dem Vertragsverfasser eine verbindliche Pauschalvereinbarung für die Kaufvertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung sowie allfälliger weiterer Leistungen zu treffen.

Das Honorar bewegt sich in der Regel zwischen 2 bis 5 % des Kaufpreises.

VERMITTLUNGSPROVISION (BEI KAUF ÜBER IMMOBILIENBÜRO)

Die gesetzlich höchstzulässige Vermittlungsprovision ist von der Höhe des Gesamtkaufpreises (KP) abhängig:

- | | |
|--|------------|
| ✓ bei einem KP bis € 36.336,00 | 4 % |
| ✓ bei einem KP von € 36.336,00 bis € 48.448,00 | € 1.453,00 |
| ✓ bei einem KP von mehr als € 48.448,00 | 3 % |
- zuzüglich 20 % Ust.

Diese Höchstbeträge dürfen mit jeder der beiden Parteien des Kaufvertrages vereinbart werden.

HINWEIS:

Auch Vermittlungsprovisionen können im Regelfall ausverhandelt werden.

IV. DIE VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

A) Nutzung, Änderung und Erhaltung der einzelnen Wohnung (§ 16 WEG)

Dem Wohnungseigentümer (WE) kommt allein die Nutzung seiner Wohnung zu. Er kann sie selbst bewohnen, vermieten, belasten und verkaufen; er hat Änderungsrechte, es treffen ihn aber auch Erhaltungspflichten.

Änderungen an der Wohnung

Der WE ist unter Einhaltung vorgegebener gesetzlicher Bedingungen berechtigt Änderungen – baulicher Art oder auch Widmungsänderungen wie z.B.: Wohnung in Büro – in/an der Wohnung vorzunehmen.

Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Unter den folgenden Voraussetzungen darf eine Zustimmung nicht verweigert und kann eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden:

Die Änderung darf weder

- eine Schädigung des Hauses noch
- eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen WE insbesondere auch
- keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses noch
- eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

Nach der Rechtsprechung dürfen nur bagatellhafte Umgestaltungen ohne Genehmigung der anderen Mit-(wohnungs-)eigentümer bzw. des Außerstreitrichters vorgenommen werden.

Beispiele:

Einschlagen von Nägeln, Anbohren von Wänden, Verfließungen, Fußbodenbelagsarbeiten, Entfernen einer nichttragenden Innenwand, die keine gemeinschaftlichen Versorgungsleitungen enthält oder Aufstellen einer raumteilenden Zwischenwand.

HINWEIS:

Bestehen Zweifel daran, ob bei einer Änderung am Wohnungseigentumsobjekt Interessen anderer WE beeinträchtigt werden, empfiehlt es sich, jedenfalls vorweg die Zustimmung aller WE einzuholen bzw. eine entsprechende Gerichtsentscheidung anzustreben, sollten nicht alle WE der Maßnahme zustimmen. Anderenfalls besteht das Risiko einer Unterlassungsklage bzw. Besitzstörungsklage gegen den „eigenmächtigen“ Wohnungseigentümer, deren Folge die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie die finanzielle Belastung durch Verfahrenskosten sein kann!

Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft

Werden für Änderungen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung darüber hinaus entweder

- der Übung des Verkehrs entsprechen oder
- einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen.

Seit 01.01.2022 gilt:

Für die Einbeziehung oder den Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, für die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen sowie für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft darf aus diesem Grund die Zustimmung jedenfalls nicht verweigert werden; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte

Betrifft die Änderung auch Objekte anderer Wohnungseigentümer, so müssen zum einen die bereits obengenannten (allgemeinen und für die Inanspruchnahme allgemeiner Teile geforderten) Voraussetzungen erfüllt sein, zum anderen muss der betroffene WE der Änderung zustimmen, wenn sie

- keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat
und
- ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist.

Darüber hinaus ist der beeinträchtigte Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen.

Behördliche Bewilligung

Ist für eine Änderung, die von den anderen Wohnungseigentümern geduldet werden muss, eine behördliche Bewilligung erforderlich, so dürfen diese eine für die Erlangung der Bewilligung allenfalls erforderliche Mitwirkung nicht verweigern (z.B. Bauverfahren). Gleiches gilt auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten.

Zustimmungsfiktion

Um die Umsetzung bestimmter Änderungen zu erleichtern, wurde durch die Novelle 2022 eine besondere Privilegierung in Form einer Zustimmungsfiktion geschaffen.

Für bestimmte Änderungen (Ladestation für E-Fahrzeuge, barrierefreie Ausgestaltung, die Installation von Beschattungseinrichtungen, sofern sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen, den Einbau einbruchsicherer Türen sowie die Anbringung von Solaranlagen bei Wohnungseigentumsobjekten, die als Einzel- oder Reihenhäuser gestaltet sind) ist nicht unbedingt eine gerichtliche Genehmigung oder aktive Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn ein Wohnungseigentümer nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der

Verständigung widersprochen hat. In der Verständigung, die in Textform zu erfolgen hat, muss die Änderung klar beschrieben und auf die Zustimmungsfiktion hingewiesen werden. Für den Widerspruch fordert das Gesetz Papierform oder eine dauerhaft speicherbare elektronische Form (zB. E-Mail). Der unterlassene Widerspruch hindert einen anderen Wohnungseigentümer aber nicht daran, gegen eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts vorzugehen.

Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden, im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen.

ACHTUNG:

„Eigenmächtige“ Änderungen berechtigen jeden anderen einzelnen Wohnungseigentümer zur Einbringung einer Klage auf Unterlassung und Beseitigung der Änderung und Wiederherstellung des früheren Zustandes oder einer Besitzstörungsklage.

Erhaltungspflicht

Dem Wohnungseigentümer obliegt die Wartung und Instandhaltung der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten samt den dafür bestimmten Einrichtungen wie besonders der Gas-, Wasser- und Stromleitungen, der Beheizungs- und sanitären Anlagen auf seine Kosten und in dem Umfang, dass den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Die Erhaltung des Hauses obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft. Innerhalb der einzelnen WE-Objekte ist die Erhaltungspflicht der Eigentümergeinschaft dann gegeben, wenn es sich um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Abgrenzung, welche Erhaltungsarbeiten vom einzelnen Wohnungseigentümer und welche von der Gesamtheit der Eigentümer durchgeführt werden müssen, erfolgt in gleicher Weise wie im § 3 MRG für Mieter und Vermieter vorgesehen. Danach obliegt beispielsweise die Erhaltung der Außenfenster und Türen sowie der Terrasse (inkl. Behebung der Folgeschäden) der Gemeinschaft.

Anzeigepflicht bei ernsten Schäden

Der WE ist verpflichtet, Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses oder ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt unverzüglich dem Verwalter zu melden. Bei Gefahr im Verzug können auch sofort zweckmäßige Maßnahmen zur Schadensabkehr eingeleitet werden (z.B. Wasserrohrbruch-Beauftragung eines Installateurs) und der Ersatz des Aufwandes von der Eigentümergeinschaft eingefordert werden.

Duldungspflicht

Darüber hinaus hat jeder Wohnungseigentümer das Betreten und die Benützung seiner Wohnung zu dulden, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Für vermögensrechtliche Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergeinschaft angemessen zu entschädigen.

Unterlassungspflicht

Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, muss deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens 5 Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.

B) Verwaltung der Liegenschaft

Eigentümergeinschaft

Die Verwaltung der Liegenschaft kommt allen Miteigentümern gemeinsam zu. Sie bilden zu diesem Zweck die Eigentümergemeinschaft. Diese ist gesetzlich als eigene „juristische Person“ definiert, welcher (nur) in Angelegenheiten der Verwaltung Rechtspersönlichkeit zukommt. Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, klagen und geklagt werden. Beispiele: Abschluss eines Stromlieferungsvertrages für die gemeinsamen Teile des Hauses, eines Werkvertrages mit einem Handwerker für eine Hausreparatur, des Verwaltungsvertrages; Einbringen von Klagen aus solchen Verträgen (Schadenersatz-Gewährleistung), Klage gegen einen säumigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer wegen Nichtzahlung von Wohnbeiträgen; Primäre Haftung der Eigentümergemeinschaft für die laufenden Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Liegenschaft z.B. Betriebskosten, Vermietung allgemeiner Teile der Liegenschaft.

HINWEIS:

Ein Exekutionstitel (z.B. Urteil) aus einem gegen die Eigentümergemeinschaft geführten Verfahren kann zunächst nur in die Rücklage oder in die von den WE geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen vollstreckt werden.

Erst im Fall der Uneinbringlichkeit haften die einzelnen WE für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Abtretung („Zession“) von Rechten an die Eigentümergemeinschaft:

Die Wohnungseigentümer können individuelle Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten, wodurch diese die Ansprüche erwirbt und im eigenen Namen geltend machen kann.

„Notfallslegitimation“: Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der abtretende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

Von den **Verwaltungshandlungen**, die der Eigentümergeinschaft obliegen, zu unterscheiden sind **Verfügungshandlungen** wie etwa der Verkauf „allgemeiner“ Räumlichkeiten z.B. der bisherigen Hausbesorgerwohnung, für die im Regelfall die Zustimmung jedes einzelnen Miteigentümers erforderlich ist. Der Eigentümergeinschaft kommt in diesem Bereich keine Kompetenz zu.

Von Gesetzes wegen hat es eine aktive Wohnungseigentümergeinschaft in der Hand, die Geschicke über ihre Liegenschaft zu bestimmen, wobei jedoch zu beachten ist, dass es in der Praxis oft bereits im Anwartschaftsvertrag bzw. Wohnungseigentumsvertrag zur Beschneidung dieser Rechte und Übertragung an eine Verwaltung kommt.

Vertretung der Eigentümergeinschaft

Um nach außen hin auftreten zu können, braucht die Eigentümergeinschaft Vertreter, die für sie Handlungen vornehmen können.

1. Vertreter der Eigentümergeinschaft ist grundsätzlich der **Verwalter**, sofern ein solcher – wenn auch nur vorläufig – bestellt ist. Dieser hat ein gesetzlich verankertes Handlungsmonopol, das heißt: die Wohnungseigentümer können ab dem Zeitpunkt seiner Bestellung, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, keine gegenüber Dritten rechtswirksamen Verwaltungshandlungen vornehmen.
2. Ist ein Verwalter bestellt, so sieht das Wohnungseigentumsgesetz ein weiteres vertretungsbefugtes Organ der Eigentümergeinschaft vor, nämlich den **Eigentümerversprecher**: Dieser hat einen nur sehr eingeschränkten Aufgabenbereich: er vertritt die Eigentümergeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit dieser wegen widerstreitender eigener Interessen (etwa im Falle einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft) die Belange der Gemeinschaft nicht ausreichend wahrnehmen kann; und er vertritt die Gemeinschaft in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten („Kollisionskurator“)
Darüber hinaus kommen dem Eigentümerversprecher keine Vertretungsbefugnisse zu.
3. Ist kein Verwalter bestellt, wird die Eigentümergeinschaft durch die **Mehrheit der Wohnungseigentümer** (berechnet nach Miteigentumsanteilen) vertreten.
In diesem Fall gilt der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als Zustellbevollmächtigter der Eigentümergeinschaft.

HINWEIS:

Für einzelne bestimmte Handlungen kann von der Mehrheit auch ein Bevollmächtigter bestellt werden; davon zu unterscheiden sind in der Praxis häufig anzutreffende „Hausvertrauenspersonen“ oder „Haussprecher“, die als „Ansprechperson“ der Gemeinschaft gegenüber der Hausverwaltung fungieren. Diesen kommt häufig die Aufgabe zu als „informelle“ Bezugsperson zur Verwaltung zu fungieren, jedoch haben sie keine Vertretungsbefugnis, sofern sie nicht für bestimmte Handlungen bevollmächtigt werden.

Verwalter – Vorläufiger Verwalter

Wer soll die Verwaltung übernehmen?

Die Miteigentümer einer Liegenschaft können diese selbst verwalten.

Im Regelfall wird jedoch ein Verwalter bestellt; dieser kann eine natürliche oder juristische Person sein.

Es kann dies beispielsweise sein:

- ein Miteigentümer
- ein eigens dafür gegründeter Verein
- ein gewerberechtlich befugter Immobilienverwalter
- ein Rechtsanwalt
- eine gemeinnützige Bauvereinigung

Verwalterbestellung

Die Auswahl des Verwalters ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und bedarf eines einfachen Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft.

Solange noch kein Verwalter bestellt ist, kann jeder Miteigentümer bei Gericht die sofortige Bestellung eines **vorläufigen** Verwalters beantragen. Dieses Recht steht auch jedem Dritten zu, der ein berechtigtes Interesse an einer Verwalterbestellung hat.

Häufig möchten Bauträger oder frühere Alleineigentümer die Bestellung des Verwalters vorweg bestimmen. In diesen Fällen sind entsprechende Klauseln bereits in den Anwartschafts- bzw. Kaufverträgen enthalten. Solche Klauseln sind nur zulässig, wenn der in Aussicht genommene Verwalter auch namentlich bestimmt ist und eine maximale Bindung auf 5 Jahre eingegangen wird.

Die Vertretungsbefugnis des vorläufigen Verwalters endet mit der Bestellung eines Verwalters durch die Gemeinschaft ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Name und Anschrift der mit der Verwaltung betrauten Person bzw. Verwaltung sind bei Bestellung durch das Gericht von Amts wegen, sonst aber auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters aufgrund einer Bestellsurkunde, welche nur die beglaubigte Unterschrift eines (beliebigen) Wohnungseigentümers sowie des Verwalters aufweisen muss, im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Rechte und Pflichten des Verwalters

Mit seiner Bestellung wird der Verwalter zum gesetzlichen Vertreter der Eigentümergemeinschaft.

Es steht ihm nach außen die unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu. Die Befugnis des Verwalters ist eine nach außen hin unbeschränkbare Formalvollmacht, die alle Angelegenheiten umfasst, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, einschließlich der Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters.

Die einzelnen Miteigentümer können ab diesem Zeitpunkt für die Liegenschaft grundsätzlich keine Verwaltungshandlungen mehr setzen.

Name und Adresse des Verwalters sind im Grundbuch einzutragen. Dies kann über Antrag des Verwalters oder eines Miteigentümers unter Vorlage des Bestellungsbeschlusses geschehen.

Ab Ersichtlichmachung im Grundbuch sind Zustellungen an die Eigentümergeinschaft immer zuhanden des Verwalters vorzunehmen. Solange kein Verwalter bestellt ist, erfolgen Zustellungen an den im Grundbuch erstgenannten Miteigentümer als Zustellungsbevollmächtigten.

Neben der Bestellung zum Verwalter durch die Eigentümergeinschaft benötigt der Verwalter keine weiteren Vollmachten. Der Abschluss eines schriftlichen Verwaltungsvertrages ist nicht unbedingt erforderlich, da das Gesetz die Hauptaufgaben und Rechte umschreibt, aber empfehlenswert, um den Aufgabenbereich im Innenverhältnis, d.h. gegenüber dem Wohnungseigentümer genau zu definieren.

Im Innenverhältnis ist der Verwalter nur zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung befugt und auch verpflichtet.

Überschreitet der Verwalter diese Befugnis, so ist die gesetzte Handlung zwar im Außenverhältnis rechtsgültig, berechtigt im Innenverhältnis jedoch z.B. zu Schadenersatzanspruch oder Absetzung des Verwalters.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung dürfen nur auf Grund eines Beschlusses und einer Weisung durchgeführt werden.

Der Verwalter hat die Interessen aller Miteigentümer zu wahren und rechtmäßige Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Offensichtlich gesetzwidrige Weisungen darf der Verwalter bei sonstiger Schadenersatzpflicht gegenüber den Überstimmten nicht befolgen.

Erfolgt eine Weisung zu Recht und wird sie seitens des Verwalters nicht ausgeführt, besteht die Möglichkeit der Durchsetzung über das Gericht.

Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm aufgetragenen Geschäfte gemäß bürgerlichem Recht „emsig und redlich zu besorgen und alle aus dem Geschäft entspringenden Nutzen dem Machthaber zu überlassen“ (§ 1009 ABGB). Daraus folgt, dass Zinsen für veranlagte Gelder sowie allenfalls bei der Vergabe von Aufträgen erzielte Preisnachlässe an die Eigentümergeinschaft weiterzugeben sind.

Aus der allgemeinen Geschäftsbesorgungspflicht resultiert die **Vorschreibung der laufenden Erhaltungs-, Betriebs- und sonstigen Kosten** sowie die **Eintreibung** fälliger Beträge im Namen der Eigentümergeinschaft von den einzelnen Wohnungseigentümern. Der Verwalter kann sich dabei eines berufsmäßigen Parteienvertreters (Rechtsanwalt) bedienen. Ebenso obliegt dem Verwalter die Einhebung einer angemessenen **Rücklage**.

Neben diesen allgemein im Gesetz umschriebenen Aufgaben eines Hausverwalters hat er insbesondere folgenden **Pflichten** nachzukommen:

Abrechnung:

- spätestens bis zum 30. Juni eines jeden Jahres ist jedem Wohnungs-(Mit) Eigentümer und WE-Bewerber eine **ordentliche** und **richtige** Abrechnung über die eingehobenen Beiträge für Betriebskosten, Rücklage und Annuitäten über das vorausgegangene Kalenderjahr zuzusenden, im Fall einer abweichenden Abrechnungsperiode binnen 6 Monate nach Ablauf dieser. Gegebenenfalls ist auch nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. Den Wohnungseigentümern ist in geeigneter Weise

Einsicht in die Belege zu gewähren (z.B. Büro der Hausverwaltung) und sind Kopien der Belege oder der Abrechnung gegen Kostenersatz zur Verfügung zu stellen; dasselbe gilt für das Ausdrucken von Belegen auf Datenträgern.

Der Anspruch auf Rechnungslegung verjährt in 3 Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

Die Abrechnung und Belegsammlung muss den Miteigentümern die Überprüfung der Verwaltungstätigkeit im Hinblick auf die **Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit** und **Zweckmäßigkeit** ermöglichen. Dazu muss die Abrechnung entsprechend detailliert und übersichtlich gestaltet sein. In der Abrechnung müssen sämtliche Einnahmen und Ausgaben für die Liegenschaft aufgeschlüsselt und korrekt ausgewiesen werden, die Entwicklung und Verzinsung der Rücklage, die Bedienung gemeinsamer Hypothekendarlehen und allfällige Rückstände einzelner Miteigentümer aufscheinen. Die äußere Gestaltung der Abrechnung hat **übersichtlich** und **verständlich** zu sein.

Kommt ein Wohnungseigentümer zur Ansicht, dass auf Grund der gelegten Abrechnung und der eingesehenen Belege keine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung gelegt wurde, so kann er die Überprüfung im außerstreitigen Verfahren unter konkreter Anführung der Beschwerdepunkte beim zuständigen Bezirksgericht beantragen. Wird überhaupt keine Abrechnung gelegt oder ist die Belegeinsicht nicht in zumutbarer Weise möglich, so kann dies ebenfalls im außerstreitigen Verfahren beim zuständigen Bezirksgericht durchgesetzt werden. Auf Antrag eines Wohnungseigentümers kann das Gericht dem Verwalter unter gleichzeitiger Androhung einer Geldstrafe bis zu € 6.000,- auftragen, seinen entsprechenden Pflichten nachzukommen; die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird.

Vorausschau:

- spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode ist dem Wohnungseigentümer eine **Vorausschau** sowohl durch Hausanschlag als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Die Vorausschau soll die Eigentümer über die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, ferner über die erforderlichen Beiträge zur Rücklage und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen informieren.

Rechtsdurchsetzung bei Nichtvorlage: Zuständiges Bezirksgericht im außerstreitigen Verfahren

Energieausweis:

Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter **Energieausweis** für das gesamte Gebäude vorhanden ist; er hat jedem Wohnungseigentümer auf dessen Verlangen und gegen Ersatz der Kopiekosten eine Ablichtung zur Verfügung zu stellen.

Allerdings: der Verwalter kann sowohl durch einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer als auch mit einfachem Mehrheitsbeschluss von dieser Verpflichtung befreit werden!

Einholung von Angeboten:

- Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und für größere Verbesserungsarbeiten sind mindestens **3 Angebote einzuholen**;

Wenn für solche Arbeiten eine Kreditfinanzierung in Aussicht genommen ist, kann der Verwalter den Wohnungseigentümern die unmittelbare Zahlung des auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der an sich erforderlichen Kreditsumme ermöglichen. Macht ein Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch, so sind die Aufwendungen für die – dadurch vermindert notwendige – Kreditfinanzierung ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern zu tragen;

Gesonderte Kontoführung

- Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die **Gemeinschaft** lautendes und für **jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes** Konto oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen.

Auskunftspflicht:

Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrages, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den vereinbarten Leistungsumfang sowie im Falle einer schriftlichen Willensbildung (Beschlussfassung) über das Stimmverhalten der Wohnungseigentümer zu geben.

Zudem muss er einem Wohnungseigentümer die Kontaktdaten anderer Wohnungseigentümer (Namen und Zustelladressen) bekannt geben, wenn diese zu einer vom WEG gedeckten Verständigung benötigt werden. Eine E-Mailadresse darf nur mit Einwilligung des betroffenen Wohnungseigentümers übermittelt werden. Die Untersagung der Weitergabe der Zustellanschriften ist nur zulässig, wenn zugleich eine andere Anschrift oder E-Mailadresse für die Verständigung bekannt gegeben wird.

Pflicht zur Mahnung und Klagsführung:

- rückständige Zahlungen eines Miteigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft sind **einzu mahnen** und nötigenfalls ist binnen **6 Monaten** ab Fälligkeit der Forderung **Klage** zu erheben und die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

Hinweispflicht bei Interessenkollision:

- beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäftes mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen.

Bei Pflichtverletzungen des Verwalters sind Verfahren direkt gegen ihn einzuleiten („Passivlegitimation“ des Verwalters).

Die **Rechte** des Verwalters sind – anders als seine Pflichten – im Wohnungseigentumsgesetz nicht gesondert aufgezählt. Sie ergeben sich aus den Bestimmungen des ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch):

Auslagenersatz und Belohnungsanspruch

Der Verwalter hat natürlich einen Anspruch auf **Auslagenersatz**, der gewerbliche Verwalter auch auf ein angemessenes **Honorar**.

Die Höhe des Honorars ist zu vereinbaren, es gibt keine Fixsätze. Orientierung bieten die in den Richtlinien der Innung (Richtlinien und Honorarsätze für die Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) enthaltenen Sätze.

Wird das Haus von einer gemeinnützigen Bauvereinigung verwaltet, so werden die jährlich verrechenbaren Verwaltungskosten durch eine Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten limitiert. Der Honoraranspruch verjährt ebenso wie – nach der überwiegenden Lehrmeinung – der Auslagenersatzanspruch in 3 Jahren.

Beendigung des Verwaltungsverhältnisses

Bei der Auflösung des Verwaltungsvertrages unterscheidet das WEG zwischen der **ordentlichen** Kündigung und der **außerordentlichen** Beendigung aus wichtigen Gründen. Daneben sind die Beendigungstatbestände des ABGB heranzuziehen. Daraus ergeben sich folgende Lösungsmöglichkeiten:

- Ordentliche Kündigung eines auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft (Mehrheitsbeschluss) oder den Verwalter
Kündigungsfrist: 3 Monate
Kündigungstermin: Ende der Abrechnungsperiode
- Ordentliche Kündigung eines auf **bestimmte, mehr als 3-jährige Zeit** abgeschlossenen Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter
Kündigungsfrist: 3 Monate
Kündigungstermin: Erstmals nach Ablauf von 3 Jahren zum Ende der Abrechnungsperiode

HINWEIS:

Sofern die Abrechnungsperiode ident ist mit dem Kalenderjahr und die Verwalterbestellung mit Beginn eines Kalenderjahres erfolgt ist, ist die erstmalige Aufkündigungsmöglichkeit zum Ende des vierten Jahres!

- Außerordentliche Kündigung eines auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrages **aus wichtigen Gründen** durch die Eigentümergemeinschaft.

Kündigungsfrist: Keine

Kündigungstermin: Jederzeit

Wichtige Gründe können beispielsweise sein: die Vernachlässigung der Verwalterpflichten, Verhinderung des Verwalters durch eine Krankheit oder Unglücksfall, Übersiedlung des Verwaltungsbüros an einen auswärtigen, entfernten Ort.

Bei Nichtakzeptanz der Kündigung durch den Verwalter kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Feststellung der Wirksamkeit der Abberufung beim Bezirksgericht im außerstreitigen Verfahren beantragen.

Die außerordentliche Kündigung wird dann erfolgen können, wenn die Aufrechterhaltung des Verwaltungsverhältnisses bis zur nächstmöglichen Kündigung unzumutbar ist.

- Vorzeitige Auflösung eines auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrages bei **grober Pflichtverletzung** des Verwalters durch das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers:

Kündigungsfrist: Keine

Kündigungstermin: Jederzeit

Die Gründe müssen so schwerwiegend sein, dass sie Bedenken hinsichtlich der Treue- und Interessenwahrungspflicht des Verwalters hervorrufen und die Wahrnehmung der Interessen aller Wohnungseigentümer nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht mehr gesichert scheint.

- Vorzeitige Auflösung eines auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verwaltungsvertrages durch das Gericht aufgrund einer **Klage des Verwalters** aus wichtigen Gründen (Unzumutbarkeit der Aufrechterhaltung des Vertrages)
Kündigungsfrist: Keine
Kündigungstermin: Jederzeit
- **Zeitablauf** bei befristeten Verträgen sofern keine ausdrückliche oder stillschweigende Verlängerung erfolgt
- **Einvernehmliche** Vertragsbeendigung durch Vereinbarung zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter
- **Ersetzung** des vorläufigen Verwalters durch Bestellung eines Verwalters durch die Eigentümergeinschaft
- **Tod** des Verwalters (bei Einzelperson); bei einer gewerblichen Hausverwaltung wird sich jedoch das Fortbestehen der Vollmacht und des Auftrages aus der Natur des Geschäftes ergeben.

Löschung des Verwalters im Grundbuch

Nach Auflösung des Verwaltungsvertrages ist die Ersichtlichmachung desselben im Grundbuch zu löschen. Dies geschieht bei der gerichtlichen Abberufung von Amts wegen, sonst auf Antrag des Verwalters oder eines Wohnungseigentümers. Die Urkunde über die Kündigung oder sonstige Auflösung des Verwaltungsvertrages hat die öffentlich beglaubigte Unterschrift des Verwalters (bei Auflösung durch diesen) oder eines Wohnungseigentümers zu tragen.

Ordentliche – außerordentliche Verwaltung - Beschlussfassung

Um innerhalb der Eigentümergeinschaft, der in Angelegenheiten der Verwaltung Rechtspersönlichkeit zukommt, Entscheidungen treffen zu können, müssen Beschlüsse gefasst werden. Ob die Beschlussfassung mit Mehrheit, bzw. Einstimmigkeit unter besonderen Voraussetzungen zu erfolgen hat, hängt davon ab, ob es sich um eine **Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung** handelt.

Ordentliche Verwaltung

Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zählt neben der laufenden Bewirtschaftung auf jeden Fall:

- die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft und die Beseitigung ernster Schäden des Hauses, die in einem Wohnungseigentumsobjekt auftreten können
- die Bildung einer angemessenen Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen
- die Aufnahme von Darlehen für Erhaltungsarbeiten, die durch die Rücklage nicht gedeckt sind
- die angemessene Versicherung der Liegenschaft

- die Bestellung des Verwalters und Auflösung des Verwaltungsvertrages
- die Erlassung und Änderung der Hausordnung
- die Vermietung (und Aufkündigung) von Flächen und Räumlichkeiten, die weder im Wohnungseigentum stehen, noch einem Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen worden sind an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist; **aber:** Mietverträge mit Miteigentümern bedürfen der Einstimmigkeit oder der gerichtlichen Genehmigung des Mehrheitsbeschlusses.
- Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversprechers
- die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z3 EAVG für das gesamte Gebäude

Abstimmung:

Es entscheidet die Mehrheit, gerechnet nach Miteigentumsanteilen.

Um die Fassung von Mehrheitsbeschlüssen zu erleichtern, wurde **am 01.07.2022** alternativ zum bestehenden Mehrheitserfordernis eine zweite Mehrheitsvariante eingeführt, die auf die abgegebenen Stimmen abstellt. Bei dieser Variante liegt eine ausreichende Mehrheit vor, wenn ein Drittel aller Miteigentumsanteile und zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (berechnet nach Miteigentumsanteilen) zugestimmt hat. Unter abgegebener Stimme ist jede – auch neutrale – Rückmeldung zu verstehen. Der Beschlussinitiator (z.B.: Verwalter) muss die Wohnungseigentümer in seinem Beschlussvorschlag über diese neue Mehrheitsregelung informieren. Ein Informationsfehler ermöglicht die Beschlussanfechtung.

Außerordentliche Verwaltung

Zu den Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung werden alle Maßnahmen und Arbeiten gerechnet, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, dazu gehören insbesondere:

- Veränderungen und Verbesserungen am Gebäude
- die Änderung in der Nutzung allgemeiner Anlagen (z.B. Neuschaffung von Abstellplätzen)
- die Auflassung eines Hausbesorgerpostens
- der Abschluss eines Mietvertrages mit einem Miteigentümer

Abstimmung:

Je nach Art der Maßnahme sind die Entscheidungen über deren Durchführung mit Mehrheits- oder Einstimmigkeitsbeschlüssen zu treffen:

- a) Für eine **Veränderung an den allgemeinen Teilen und Anlagen** der Liegenschaft wie z.B. nützliche Verbesserungen oder über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen einschließlich Widmungsänderungen genügt ein **Mehrheitsbeschluss**,; dieser kann allerdings von jedem Überstimmten binnen 3 Monaten (bei nicht gehörig erfolgter Verständigung der Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand binnen 6 Monaten) ab Bekanntmachung des Beschlusses durch Anschlag im Haus bei Gericht angefochten werden. Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn
 - durch die Veränderung der Antragsteller übermäßig beeinträchtigt wird
 - oder

- die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt werden können.

Eine Aufhebung aus dem Grunde mangelnder Kostendeckung kann allerdings nicht erfolgen, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder (selbst bei mangelnder Kostendeckung aus der Rücklage) es sich um eine Verbesserung handelt, die allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

Beispiele:

- Aufstellen einer Wäschepinne im Garten
- Umstellung einer Ölheizungsanlage auf Fernwärme
- Errichtung eines Aufzuges
- Errichtung einer Handy-Antennenanlage
- Umwidmung und Vermietung einer Waschküche
- Umgestaltung von Grünanlagen

- b) **Alle** anderen Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung erfordern eine **einstimmige** Beschlussfassung aller Miteigentümer. Kann Einstimmigkeit nicht erreicht werden, sondern lediglich eine Mehrheit, so kann von dieser beim zuständigen Bezirksgericht im Außerstreitverfahren die Erteilung der Ersatzzustimmung für die fehlende Minderheit beantragt werden.

Beispiel: Abschluss eines Mietvertrages mit einem Wohnungseigentümer

Unabhängig von der nach außen hin unbeschränkten Vertretungsbefugnis darf ein bestellter Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur nach entsprechender Beschlussfassung durchführen.

Kann eine Beeinträchtigung finanziell ausgeglichen werden, hat das Gericht die Veränderung unter gleichzeitiger ziffernmäßiger Festlegung der Entschädigung zu genehmigen.

Benützungsregelung

An Teilen der Liegenschaft, die nicht im Wohnungseigentum (auch nicht Zubehör WE) stehen, hat jeder Miteigentümer das Recht auf eine seinem Anteil entsprechende Benützung der gemeinsamen Sache; keiner hat jedoch das Recht, allgemeine Teile unter Ausschluss der anderen Miteigentümer zu benützen.

Will ein Miteigentümer die ausschließliche Nutzung, oder sollen beispielsweise die Nutzungsrechte zeitlich beschränkt werden, bedarf es einer vereinbarten oder gerichtlichen Benützungsregelung.

Die vertragliche Benützungsvereinbarung muss von den Wohnungseigentümern **einstimmig** und **schriftlich** getroffen werden.

Sollte keine Einstimmigkeit zustande kommen, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer eine **gerichtliche** Regelung über die Benützung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft begehren.

Benützungsregelungen wirken gegen gutgläubige bürgerliche Erwerber nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Die Abänderung einer bestehenden Benützungsregelung kann nur aus wichtigen Gründen von jedem Wohnungseigentümer bei Gericht beantragt werden.

Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft

Die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgt durch die Fassung von Beschlüssen über Maßnahmen der Verwaltung.

Zur Beschlussfassung dient vornehmlich die **Eigentümerversammlung**.

Diese ist vom Verwalter mindestens alle zwei Jahre einzuberufen, es sei denn eine Mehrheit von 2/3 der Eigentümer (nach Anteilen) beschließt etwas anderes. Darüber hinaus können mindestens 3 Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ¼ der Anteile haben, vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes die Einberufung der Eigentümerversammlung verlangen. Tag und Zeitpunkt sind so festzusetzen, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können. Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann eine solche auch ohne Beiziehung des Verwalters organisieren (z.B. bei Problemen mit dem Verwalter).

Der Verwalter kann Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation, etwa durch eine Videokonferenzverbindung, einräumen.

Darüberhinaus können Beschlüsse auch im **Umlaufweg** – allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen – auf andere Weise z.B. Telefonkonferenz oder auf schriftlichem Weg zustande kommen.

Grundvoraussetzung: Ein Beschluss ist erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung und Stimmabgabe gegeben wurde! Die Einladung zu einer Eigentümerversammlung muss mindestens 2 Wochen vorher unter Bekanntgabe der Themeninhalte, über die abgestimmt werden soll, erfolgen und zwar sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses als auch durch Übersendung der schriftlichen Einberufung. Die Übersendung hat an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes oder eine dem Verwalter allenfalls bekanntgegebene andere inländische Zustellanschrift zu erfolgen.

Die Wohnungseigentümer können ihr Äußerungs- und Stimmrecht entweder **persönlich** oder durch einen **Vertreter** ausüben. Die Vertreterbefugnis ist durch eine darauf gerichtete schriftliche Vollmacht (gebührenpflichtig!), die höchstens 3 Jahre alt sein darf, oder durch eine dieses Einschreiten umfassende Vorsorgevollmacht gemäß § 284f ABGB nachzuweisen. Diese Bestimmung gilt auch für Eigentümerpartner und Ehegatten. Kann die Vertretungsbefugnis nicht in der geforderten Weise nachgewiesen werden, so ist das Handeln des Vertreters nur dann wirksam, wenn es vom Wohnungseigentümer binnen 14 Tagen schriftlich genehmigt wird.

Die Wohnungseigentümer sind an ihre bereits abgegebenen Erklärungen solange nicht gebunden, als noch nicht allen die Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehene bei der Eigentümerversammlung eine Niederschrift aufzunehmen und jedem Wohnungseigentümer durch Hausanschlag und Übersendung zur Kenntnis zu bringen.

Ausschluss vom Stimmrecht: Ein Wohnungseigentümer ist von seinem Stimmrecht ausgeschlossen, wenn es sich beim Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung um ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit mit diesem

Wohnungseigentümer oder einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, handelt.

Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach „pflichtgemäßem Ermessen“ zu treffende Entscheidung des Gerichts im außerstreitigen Verfahren beantragen.

Additives Abstimmungsverfahren: Hat eine Abstimmung im Rahmen einer Eigentümerversammlung keine Mehrheit der Stimmen für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die zur Versammlung nicht erschienenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern (schriftlich oder mündlich).

Die Verständigung über eine erfolgte Beschlussfassung hat – ebenso wie die Bekanntgabe der Vorausschau, die Einberufung einer Eigentümerversammlung sowie die Übersendung der zu erstellenden Niederschrift über die Versammlung – schriftlich auf zweifache Weise zu erfolgen, nämlich durch

- **Anschlag** an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) **und** durch
- **Übersendung** an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjektes (sofern es sich um eine Wohnung oder um eine sonstige selbständige Räumlichkeit handelt) oder an eine vom Wohnungseigentümer bekanntgegebene inländische Zustellanschrift (jedenfalls bei Kfz-Abstellplätzen vorgesehen).

HINWEIS: Jeder Wohnungseigentümer kann die Übersendung von Beschlüssen, Einberufungen und Protokollen von Eigentümerversammlungen, Vorausschauen und Abrechnungen per Email verlangen.

Anfechtung von Beschlüssen – Fristen

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb einer bestimmten Frist bei Gericht anfechten.

Die Fristen zur Anfechtung eines Beschlusses beginnen mit dem Tag des Hausanschlages zu laufen. Der gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richtende Antrag ist beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen und auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen

- a) formeller Mängel
 - b) Gesetzeswidrigkeit oder
 - c) Fehlen der erforderlichen Mehrheit
 - d) bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung weiters: Übermäßiger Beeinträchtigung des Antragstellers oder mangelnder Kostendeckung
- zu richten.

Die Fristen betragen:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1 Monat (ab Anschlag) | bei der Anfechtung von Beschlüssen betreffend Maßnahmen der <u>ordentlichen</u> und außerordentlichen Verwaltung aus den Gründen a), b), c) |
| 3 Monate (ab Anschlag) | bei der Anfechtung von Beschlüssen betreffend Maßnahmen |

6 Monate (ab Anschlag)	der außerordentlichen Verwaltung <u>ohne</u> Verletzung von Verständigungsvorschriften aus den Gründen d); bei der Anfechtung von Beschlüssen betreffend Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung aus den Gründen d)
3 Monate	<u>mit</u> Verletzung von Verständigungsvorschriften bei der Anfechtung einer Maßnahme (ordentliche oder außerordentliche Verwaltung) des Mehrheitseigentümers zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers

Gemeinschaftsordnung

Sämtliche Wohnungseigentümer (=Einstimmigkeit) können eine schriftliche Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen. Mit einer solchen Gemeinschaftsordnung darf nicht den zwingenden Grundsätzen des WEG widersprochen werden. Die mit Funktionen betrauten Wohnungseigentümer haben keine Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft.

Beispiele: Bestellung eines „Hausvertrauensmannes“ zur Überwachung von Handwerkern bei Sanierungen.
Bestellung eines „Verwaltungsbeirates“ zur Unterstützung des Verwalters.

Die Gemeinschaftsordnung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, ist sie auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Minderheitsrechte

Abgesehen von der Möglichkeit, Beschlüsse zu bekämpfen, hat jeder Wohnungseigentümer weitere gesetzliche „Minderheitsrechte“, die er im außerstreitigen Verfahren beim zuständigen Bezirksgericht geltend machen kann.

Die Minderheitsrechte beinhalten die Antragstellung auf:

- die Durchführung von Erhaltungsarbeiten (ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Behebung ernster Schäden des Hauses in einem WE-Objekt) binnen angemessener Frist
- die Bildung einer angemessenen Rücklage bzw. Erhöhung oder Senkung der Rücklage
- Gewährung von Ratenzahlungen durch die Mehrheit an einen Wohnungseigentümer für die anteiligen Kosten umfangreicher Erhaltungsarbeiten, soweit die sofortige Entrichtung unmöglich oder unzumutbar ist. Die Rückzahlung kann bis auf 10 Jahre erstreckt werden und an die Entrichtung der ortsüblichen Zinsen gebunden werden
- den Abschluss einer angemessenen Feuer- oder Haftpflichtversicherung
- die Bestellung eines vorläufigen oder gemeinsamen Verwalters oder Auflösung des bestehenden Verwaltungsvertrages wegen grober Pflichtverletzung
- Erteilung des Auftrages zur Pflichterfüllung bei Verstößen des Verwalters gegen seine gesetzlichen Verpflichtungen

- die Abänderung oder Aufhebung von Bestimmungen der Hausordnung, die schutzwürdige Interessen eines Wohnungseigentümers verletzen bzw. für ihn unzumutbar sind
- Aufhebung oder Abänderung gesetzwidriger Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung
- die Aufkündigung des Mietvertrages über einen Abstellplatz mit einem Dritten, der nicht Miteigentümer ist, falls der antragstellende Wohnungseigentümer den Abstellplatz benötigt.

Minderheitenschutz gegen den einzelnen Mehrheitseigentümer

Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Mehrheit der Stimmen hat und zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen trifft oder unterlässt beziehungsweise dem Verwalter aufträgt oder untersagt, kann der andere dagegen mit einem gegen den Mehrheitseigentümer zu richtenden Antrag - im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit - das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer die Unterlassung beabsichtigter, die Rücknahme bereits getroffener oder die Durchführung verabsäumter Maßnahmen auftragen. Der Stimmenmehrheit eines einzelnen Wohnungseigentümers ist es gleichzuhalten, wenn mehrere Personen, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, über die Mehrheit der Stimmen verfügen.

Aufwendungen, Erträge, Aufteilung

Primär sind alle Aufwendungen für die Liegenschaft von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Darunter fallen sämtliche Kosten, die bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallen, wie Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltungskosten, Kosten für gemeinsame Anlagen, Beiträge zur Rücklage, eventuell Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die Tilgung und Verzinsung von Darlehen etc. Diese Kosten werden auf die einzelnen Wohnungseigentümer überwält.

Betriebskosten

Das WEG enthält keine Definition der Betriebskosten. Die Rechtsprechung orientiert sich am Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes. Danach sind Betriebskosten:

- die Gebühren für Wasser, Rauchfangkehrer, Kanalbenützung
- Kosten der Schädlingsbekämpfung und Müllabfuhr
- Kosten der Hausbeleuchtung
- angemessene Versicherungskosten (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Sturmschaden-, Glasbruchversicherung)
- das Verwaltungshonorar
- die Hausbetreuungskosten
- die öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft

Verbrauchs- und Wartungskosten von Gemeinschaftsanlagen

Eine Gemeinschaftsanlage liegt nur dann vor, wenn es allen Wohnungseigentümern rechtlich freisteht, diese zu benützen. Sind Einzelne von der Benützung auf Grund

subjektiver Umstände ausgeschlossen (z.B. Aufzugsbenützung nur mit Schlüssel, den nur ein bestimmter Personenkreis besitzt) so liegt keine Gemeinschaftsanlage vor.
Beispiele: Aufzüge, zentrale Wärmeversorgungsanlage, Waschküchen

Sofern nicht anderes vereinbart wurde, sind diese Kosten wie Betriebskosten anteilig zu tragen. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann allerdings festlegen, diese Energiekosten in pauschalierter Form von den Benützern einzuheben, sofern sie zugeordnet werden können. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen (Beispiel: Waschmaschine mit Münzautomat).

Rücklage

Bei der Rücklage handelt es sich um ein **gebundenes Vermögen** („Zwangs-Ansparsystem“) der Eigentümergemeinschaft. Es ist für künftige Aufwendungen auf die Liegenschaft gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen.

Die Bildung einer Rücklage ist zwingend vorgeschrieben und ist bei der Festlegung der Höhe der Rücklage auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Bedacht zu nehmen.

Seit 01.07.2022 gibt es eine gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage, welche durch die Indexanpassung ab 1.1.2024 von 0,90 € auf 1,06 € pro Quadratmeter Nutzfläche erhöht wurde. Eine Unterschreitung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes). Der Mindestbetrag wird mit dem VPI valorisiert, wobei ein zweijähriger Anpassungsrythmus vorgesehen ist.

Die Rücklage dient als Deckungsbetrag für alle liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (Reparaturen zur Erhaltung, Verbesserungsarbeiten, Betriebskosten).

Zusätzlich stellt die Rücklage den Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft und das primäre Exekutionsobjekt für die Gläubiger der Gemeinschaft dar.

Die Bildung der Rücklage gehört zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Der Verwalter ist verpflichtet für die Bildung einer angemessenen Rücklage zu sorgen. Darüber hinaus kann jeder Miteigentümer die Bildung einer angemessenen Rücklage beim Außerstreitrichter begehren.

Für abweichende Abrechnungseinheiten und gesondert abzurechnende Anlagen können gesonderte Rücklagen gebildet werden.

Wird eine Verwaltung beendet, so hat der Verwalter ohne Verzug über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter herauszugeben. Der Anspruch auf Herausgabe der Rücklage an den neuen Verwalter kann im Verfahren außer Streitsachen durchgesetzt werden.

HINWEIS:

Bei der Rücklagenbildung im Falle einer nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum an einem bestehenden Mietshaus ist auf allfällige Erhaltungsansprüche von Altmietern gemäß § 3 MRG, die gegenüber allen Wohnungseigentümern bestehen, zu achten. Bei Kaufabschluß in einem Althaus sollte

daher über die Höhe der Mietzinsvereinbarungen Klarheit bestehen, da der Wohnungseigentümer den Mietern gegenüber für die Hauptmietzinsreserve, aus der anstehende Erhaltungsarbeiten primär zu finanzieren sind, anteilig haftet. Für Käufer ist es daher ungünstig, eine Mietzinsreserve von null im Kaufvertrag zur Kenntnis zu nehmen, obwohl rechnerisch ein Betrag vorhanden sein müsste!

Problematisch ist auch die Höhe der einzuzahlenden Rücklage, da gemäß § 20 MRG auf der Einnahmenseite für Objekte, die ein Wohnungseigentümer selbst benützt oder vermietet, die Kategoriebeiträge nach § 15a Abs. 3 MRG je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat anzurechnen sind.

Haftung des Wohnungseigentümers - Vorzugspfandrecht

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist, wie bereits erwähnt, eine juristische Person und kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft

- Rechte erwerben,
- Verbindlichkeiten eingehen,
- klagen und
- geklagt werden.

Ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ergangener Exekutionstitel (z.B. wegen nicht bezahlter Betriebskosten) muss zuerst in die Rücklage oder in die vom Verwalter eingehobenen Vorauszahlungen der Miteigentümer für Aufwendungen vollstreckt werden. Soweit die Rücklage und die laufenden Vorauszahlungen jedoch nicht ausreichen, haften die Miteigentümer für die noch aushaftenden Beträge im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Diese **Ausfallhaftung** bezieht sich nur auf Schulden, die die Eigentümergeinschaft hat, nicht auf Schulden, die ein einzelner Wohnungseigentümer eingegangen ist.

Kommt ein Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen zur Entrichtung der laufenden Aufwendungen nicht nach, so hat der Verwalter – nach erfolgloser Einmahnung – im Namen der Eigentümergeinschaft den Zahlungsrückstand im Gerichtswege (Einbringung einer Klage) geltend zu machen.

Es besteht ein gesetzliches **Vorzugspfandrecht** an jedem Miteigentumsanteil zugunsten der Forderungen der Eigentümergeinschaft und der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers oder von mehreren Wohnungseigentümern.

Durch diese Bestimmung soll sichergestellt werden, dass sowohl die Wohnungseigentümergeinschaft mit ihren Forderungen gegen einzelne Miteigentümer als auch die anderen Miteigentümer mit ihren Rückgriffsforderungen Befriedigung erlangen können.

Die Rückgriffsforderungen von Wohnungseigentümern können zusammengefasst entstanden sein durch:

- die Inanspruchnahme der subsidiären Ausfallhaftung
 - die freiwillig geleistete Zahlung einer Verbindlichkeit eines anderen Wohnungseigentümers
- oder

- aus der Zahlung von Verbindlichkeiten, für die eine gesetzliche Solidarhaftung besteht (z.B. Abgaben an die Gemeinde).

Das Vorzugspfandrecht besteht jedoch nur dann, wenn die Forderung samt dem Pfandrecht binnen 6 Monaten ab Fälligkeit eingeklagt und im Grundbuch die Anmerkung der Klage beantragt wurde. Bevorzugt berücksichtigt werden können nur Forderungen aus den letzten fünf Jahren vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags.

Das Vorzugspfandrecht geht anderen Belastungen der Liegenschaft (insbesondere Hypotheken) im Rang vor, und muss, falls es im Meistbot (Verteilungsmasse) keine Deckung findet, vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden.

Aufteilung der Aufwendungen - Aufteilungsschlüssel

Soweit nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist, sind sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem **Verhältnis ihrer Eigentumsanteile** zum Zeitpunkt des Endes der Abrechnungsperiode aufzuteilen. Die Miteigentumsanteile richten sich nach den jeweiligen Nutzwerten.

Ein **abweichender Aufteilungsschlüssel** kann

- von allen Miteigentümern einstimmig vereinbart werden, wobei die Vereinbarung schriftlich erfolgen muß oder
- vom Gericht auf Antrag eines Miteigentümers festgesetzt werden oder
- für einzelne verbrauchsabhängige Aufwendungen unter bestimmten Voraussetzungen mit einer 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

Da Einstimmigkeit bei bestehenden Wohnhausanlagen kaum zu erreichen ist, werden entsprechende Vereinbarungen am ehesten in der Begründungsphase des Wohnungseigentums geschlossen und in den Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen. Beispiele aus der Praxis:

- Vereinbarungen, wonach nicht die Eigentümergemeinschaft sondern jeder einzelne Wohnungseigentümer für die Erhaltung seiner Wohnungsfenster und Balkontüren aufzukommen hat.
- Übernahme der Erhaltung der Dächer von im Wohnungseigentum stehenden Reihenhäusern durch den jeweiligen Wohnungseigentümer.

Das Gericht kann den Verteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers dann neu festsetzen, wenn erhebliche Unterschiede in der Nutzungsmöglichkeit vorliegen oder sich nach Zustandekommen des Einheitsbeschlusses eine wesentliche Änderung in der Nutzungsmöglichkeit ergibt.

Beispiel: Gewerbebetrieb in der Wohnhausanlage produziert überdurchschnittlich Müll. Sind einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig und können die Anteile der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden, können die Miteigentümer mit einer Mehrheit von 2/3 der Anteile eine verbrauchsabhängige Aufteilung dieser Aufwendungen festlegen. Es kann dadurch z.B. eine höhere Verteilungsgerechtigkeit bei Kaltwasserlasten erzielt werden.

Abrechnungseinheit

Grundsätzlich bildet die Liegenschaft mit der darauf errichteten gesamten Wohnhausanlage eine **Abrechnungseinheit**. Alle darauf entfallenden Aufwendungen sind von allen Miteigentümern / Wohnungseigentümern anteilig zu übernehmen. Abweichende Abrechnungseinheiten können durch schriftliche einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer festgelegt werden oder auf Antrag eines Wohnungseigentümers unter folgender Voraussetzung vom Gericht festgesetzt werden: es befinden sich mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte oder gesondert abzurechnende Anlagen (wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage) auf der Liegenschaft.

Abweichende Verteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten sowie Abrechnungsperioden (siehe unten) sind

- bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst
 - sofern die Unterschrift auch nur eines Eigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers
- im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Abweichende Abstimmungseinheiten

Darüber hinaus kann für die nur die abweichende Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten auch eine von der Liegenschaft abweichende **Abstimmungseinheit** durch das Gericht oder Vereinbarung aller festgelegt werden. Auch hierfür bedürfen die Vereinbarungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

Abweichende Verteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten sind

- für die der Vereinbarung folgende Abrechnungsperiode
- bei gerichtlicher Festsetzung ab der der Antragstellung folgenden Periode wirksam.

Abrechnungsperiode

Der Zeitraum, für den die Aufwendungen und Erträge abzurechnen sind, ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz das Kalenderjahr. Eine abweichende **Abrechnungsperiode** kann wiederum durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder auf Antrag eines Wohnungseigentümers aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgelegt werden. Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der der Vereinbarung folgenden, die gerichtliche ab der der Antragstellung folgenden Abrechnungsperiode wirksam.

Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit, die Abstimmungseinheit und Abrechnungsperiode nicht berührt.

Aufteilungsschlüssel für „Mischhäuser“

Zur Vereinfachung der **Betriebskostenaufteilung** im „Mischhaus“ – darunter ist ein Althaus mit Mietverhältnissen einerseits und nachträglich begründetem Wohnungseigentum andererseits zu verstehen – sieht das WEG folgende Regelung vor:

Solange auch nur noch ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Hauptmietverhältnis oder Nutzungsverhältnis besteht, sind die Betriebskosten nach dem Aufteilungsschlüssel zu verrechnen, der für dieses Miet- oder Nutzungsverhältnis gilt. In der Regel wird daher die Aufteilung nach der **Nutzfläche** erfolgen.

Ein von dieser Regelung abweichender Verteilungsschlüssel müsste von allen Miteigentümern schriftlich vereinbart werden.

Die Beiträge zur Rücklage, sowie die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung sind nach dem „Anteilsschlüssel“ zu tragen.

HINWEIS:

Jeder Mieter bzw. Miteigentümer kann eine Überprüfung des Verteilungsschlüssels der Betriebskosten bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht beantragen.

Exkurs:

Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz 2021

Das HeizKG gilt generell für Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten (Wohnungen, Geschäftsräume, beheizte Gemeinschaftsräume), soweit diese

- an eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage angeschlossen sind (für Raumheizung und/oder Warmwasser), wobei auch eine Versorgung des Hauses mit Fernwärme unter diesen Begriff fällt und
- Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile (z.B. Verdunstungszähler auf Heizkörpern) vorhanden sind oder eine Verpflichtung besteht, solche Messeinrichtungen anzubringen.

Folgende Kosten dürfen grundsätzlich vereinbart werden:

Energiekosten

(Kosten der Energieträger für die Wärme-und Kälteerzeugung und der Energieträger für den Betrieb der Versorgungsanlage) = Kosten für die verheizten Brennstoffe, wie Öl, Gas, Pellets.

Fernwärmeversorgung

Hier werden die Kosten entsprechend dem Vertrag bzw. den behördlichen Preisfestsetzungen verteilt.

Ist eine Trennung der Kosten in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Anteile vorgesehen (z.B. Arbeitspreis und Grundpreis), dann ist der verbrauchsabhängige Anteil für Heiz- und Warmwasser zumindest zu 55% und der verbrauchsabhängige Anteil für Kälte zumindest zu 80% nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen, der verbrauchsunabhängige Anteil nach der beheizbaren Nutzfläche.

Sonstige Kosten des Betriebes

Das sind Kosten für die Betreuung und Wartung der Wärmeversorgungsanlage (inklusive Verschleißteile und Messvorrichtungen) und Kosten der Abrechnung.

Energiekostenverteilung

Heiz- und Warmwasserkosten

Zunächst sind die Gesamtkosten des Hauses in Heiz- und Warmwasserkosten zu trennen, wobei dies primär nach den Ergebnissen einer Verbrauchsmessung erfolgt.

Ist dies mangels Messvorrichtungen nicht möglich, sind die Kosten nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu verteilen.

Eine Verpflichtung zur Messung besteht ausnahmsweise dann nicht, wenn die getrennte Messung nicht wirtschaftlich ist.

Wenn eine Trennung aus oben genannten Gründen nicht erfolgen kann, ist auf eine Vereinbarung zwischen Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer abzustellen. Besteht keine Vereinbarung, dann erfolgt die Trennung der Gesamtkosten im Verhältnis 60% (Heizkosten) zu 40% (Warmwasserkosten).

Diese sind in der Folge in verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten aufzuteilen und auf die Wärmeabnehmer zu verteilen.

Die Aufteilung richtet sich nach einer Vereinbarung zwischen Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer, die einstimmig erfolgen und wonach der verbrauchsabhängige Anteil zumindest 55% und höchstens 85% der Energiekosten betragen muss.

Wurde keine Vereinbarung getroffen, dann erfolgt die Verteilung 70% verbrauchsabhängig zu 30% verbrauchsunabhängig.

Kältekosten

Wurde keine Vereinbarung getroffen, werden die Kosten der Klimatisierung (Kälte) zu 90% nach den Verbrauchsanteilen und zu 10% nach der versorgbaren Nutzfläche aufgeteilt. Eine Vereinbarung ist nur soweit zulässig, als mindestens 80% der Energiekosten nach Verbrauch und der Rest nach versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen ist.

Kostenverteilung auf die Wärmeabnehmer

Die verbrauchsabhängigen Kosten werden nach dem Verhältnis des Verbrauches zum Gesamtverbrauch auf den einzelnen Wärmeabnehmer verteilt. Ist eine Messung nicht möglich, kann die Ermittlung der Verbrauchsanteile durch Hochrechnung erfolgen.

Die verbrauchsunabhängigen Anteile werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der einzelnen Wohnungen zur beizbaren Gesamtnutzfläche verteilt.

Die sonstigen Kosten des Betriebs werden ebenfalls nach dem Verhältnis der versorgbaren Nutzflächen verteilt.

Abrechnung

Die gesamten Kosten sind jeweils für einen Zeitraum von 12 Monaten vom Wärmeabgeber abzurechnen, wobei der Beginn beliebig gewählt werden kann. Jedem Wärmeabnehmer ist spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine detaillierte Abrechnung zu erstellen. Die dazugehörige Belegsammlung ist an geeigneter Stelle für mindestens 4 Wochen zur Einsicht aufzulegen.

Überschüsse und Fehlbeträge sind binnen 2 Monaten zu bezahlen. Gegen eine gehörig gelegte Abrechnung sind innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen zu erheben, ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt.

Kommt es zu einem Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode, so können scheidender oder neuer Wärmeabnehmer auf deren Kosten eine Zwischenablesung beantragen und eine aliquote Verrechnung der entstandenen Kosten vorgenommen wird. Wird keine Zwischenabrechnung vorgenommen, dann wird der Verbrauch nach gleich hohen monatlichen Anteilen verrechnet. Zu diesem Zweck muss der Wärmeabnehmer dem Wärmeabgeber seinen neuen Wohnsitz bekanntgeben.

Erträge der Liegenschaft

Die folgenden Regelungen des WEG bezüglich der Erträge sind **zwingender** Natur und können vertraglich nicht abweichend gestaltet werden.

- Nutzungen aus Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten, die im Wohnungseigentum stehen, kommen ausschließlich dem jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu.
- Nutzungen aus Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die nicht im Wohnungseigentum stehen, kommen den schlichten Miteigentümern zu.
- Andere Erträge der Liegenschaft gehören allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile. Dazu gehören beispielsweise Einnahmen aus der Vermietung von Abstellplätzen, die im gemeinsamen Eigentum verblieben sind, oder aus der Vermietung von Fassadenflächen für Werbezwecke.

Ausnahme:

Werden die Kosten für die Errichtung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder einzelner Einrichtungen dieser nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile sondern aufgrund anderslautender Vereinbarung der Wohnungseigentümer nach einem anderen Schlüssel aufgeteilt, so können die daraus erzielten Erträge entsprechend diesem Schlüssel verteilt werden. Die Vereinbarung hat einstimmig und schriftlich zu erfolgen.

Wichtig:

Durch eine solche Vereinbarung darf natürlich nicht gegen die Bestimmungen über unzulässige und damit rechtsunwirksame Vereinbarungen verstoßen werden (siehe Kapitel: Der Kaufvertrag)

Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

Ein Grundgedanke des Wohnungseigentumsgesetzes war die Beseitigung des unerwünschten Spannungsverhältnisses Vermieter-Mieter. Im Wohnungseigentum soll der Wohnungsinhaber als gleichberechtigter Miteigentümer den anderen Miteigentümern gegenüberstehen. Die vom Gesetz her intendierte **Gleichstellung aller Wohnungseigentümer** bietet jedoch keine Gewähr für konfliktfreies Zusammenleben. Das Wohnungseigentumsgesetz selbst hat dem oft berechtigten Schutzbedürfnis eines einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber einem Miteigentümer (Wohnungseigentümer) durch Aufnahme einer **Ausschlussklage** nur sehr eingeschränkt Rechnung getragen.

Ausschlussklage gegen einen Miteigentümer

Vorliegen wichtiger Gründe

Die den Kündigungsgründen des Mietrechtsgesetzes nachgebildeten Ausschlussgründe sind im Wohnungseigentumsgesetz abschließend aufgezählt. Da es sich um zwingendes Schutzrecht sowohl zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als auch des Einzelnen handelt, können diese Gründe

ebensowenig erweitert wie eingeengt werden. Ein Ausschlussgrund liegt vor, wenn der Wohnungseigentümer

- seinen Pflichten aus der Gemeinschaft nicht nachkommt, insbesondere die ihm obliegenden Zahlungen nicht leistet. Ein schuldhafter Zahlungsverzug ist nicht gefordert. Die Zahlung bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz hebt den Ausschließungsanspruch auf;
- die von ihm benützte Wohnung oder gemeinsame Teile der Liegenschaft in einer Weise nützt, die die Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich schädigt. Der Ausschließungsgrund des nachteiligen Gebrauchs stellt nicht auf eine Beschädigung der Sache selbst, sondern auf eine Schädigung der Interessen der Miteigentümer ab (z.B. Verwendung oder Vermietung zu unsittlichen, gefährlichen oder strafbaren Zwecken);
- durch sein oder durch seine Mitbewohner gesetztes rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder
- sich gegenüber einem Miteigentümer oder einer im Haus wohnenden Person einer strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, die nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden kann.

Beschluss der Mehrheit

Zur Ausschlussklage berechtigt ist die Mehrheit der übrigen Miteigentümer, wobei der Anteil des Beklagten bei der Mehrheitsfeststellung nicht mitgezählt wird.

Minderheitsrecht

Kann der unmittelbar beeinträchtigte Wohnungseigentümer innerhalb der Gemeinschaft keinen Mehrheitsbeschluss erlangen, so hat er den betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung seines Verhaltens zu klagen. Wird das Verhalten trotz dem der Klage stattgebenden Urteil und einer hierauf gegründeten Zwangsvollstreckung beharrlich fortgesetzt, so steht die Klage auf Ausschließung auch dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer alleine zu.

Das Begehren der Ausschlussklage richtet sich auf Ausschluss des Wohnungseigentümers und die Verpflichtung zur Veräußerung seines Anteils und des damit verbundenen Wohnungseigentums innerhalb von 3 Monaten. Der Ausgeschlossene bleibt aber bis zur tatsächlichen Veräußerung Wohnungseigentümer mit allen Rechten und Pflichten. Auch kann nicht verhindert werden, dass er seinen Anteil an eine Verwandte veräußert und weiterhin, dann als Mieter, in der Wohnung bleibt. Drei Monate nach Rechtskraft des stattgebenden Urteils kann auf Antrag des Klägers die Zwangsversteigerung beantragt werden.

In den Fällen des nachteiligen (schädigenden) Gebrauchs sowie des ungehörigen Verhaltens sind Personen, die mit dem auszuschließenden Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, bei der Versteigerung des Miteigentumsanteils vom Bieten ausgeschlossen.

Die Ausschlussklage kann sich gegen jeden Wohnungseigentümer richten; im Fall von gemischten Objekten (Wohnungseigentum und schlichtes Miteigentum nebeneinander) kann sie sich auch gegen den schlichten Miteigentümer richten, wenn Wohnungseigentum bei mindestens einem Objekt besteht. Ist dies nicht der Fall, kann der schlichte Miteigentümer nur auf Erfüllung bzw. Unterlassung geklagt werden.

Die Ausschlussklage ist im Grundbuch anzumerken. Damit wirkt ein rechtskräftiges Urteil auch gegen den späteren bürgerlichen Erwerber.

Rechtsdurchsetzung

Da das Wohnungseigentumsrecht ein Teil des Zivilrechtes ist, sind grundsätzlich auch die Zivilgerichte zur Entscheidung in Streitfällen zuständig und die Verfahren nach den Bestimmungen für streitige Verfahren („Zivilprozess“) zu führen. Für einige Verfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten sieht das Gesetz jedoch das sogenannte **Außerstreitverfahren** vor.

Das WEG zählt im § 52 die Angelegenheiten auf, die in das besondere Außerstreitverfahren verwiesen werden.

Dazu gehören

- ❖ Festsetzung der Nutzwerte; der Antrag ist an das zuständige Bezirksgericht zu richten. In jenen Gemeinden, in denen eine Schlichtungsstelle für Mietrechtsangelegenheiten eingerichtet ist (z.B. Graz) kann ein Verfahren auf Nutzwertfest- oder -neufestsetzung bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde.
- ❖ Zustimmung zu Änderungen und Duldung von Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers. Die Abwehr bereits erfolgter eigenmächtiger Eingriffe eines Wohnungseigentümers hat stets im streitigen Verfahren zu erfolgen.
- ❖ Durchsetzung der Minderheitsrechte jedes einzelnen Wohnungseigentümers
- ❖ Anfechtung eines Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit
- ❖ Aufhebung eines Mehrheitsbeschlusses über eine zur außerordentlichen Verwaltung k
- ❖ Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (ordentliche und richtige Rechnungslegung, Vorausschau etc.); allerdings: über die Herabsetzung des Entgelts ist im streitigen Verfahren zu entscheiden;
- ❖ Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode
- ❖ Bestellung eines vorläufigen Verwalters, Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder gerichtlichen Auflösung des Verwaltungsvertrages
- ❖ Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels, einer abweichenden Abrechnungseinheit oder abweichenden Abstimmungseinheit.
- ❖ Zustimmung zur Aufnahme zusätzlicher Darlehen (§ 41 WEG)
- ❖ Zustimmung zur Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44 WEG)

Die Verfahren werden mittels Antrags beim zuständigen Bezirksgericht eingeleitet und ergeht die Entscheidung in der Sache durch Sachbeschluss.

Gegen eine Entscheidung des Bezirksgerichtes kann mit „Rekurs“ als Rechtsmittel das zuständige Landesgericht als 2. Instanz angerufen werden und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auch als 3. Instanz der Oberste Gerichtshof. Im Verfahren I. und II. Instanz besteht kein Anwaltszwang; d.h. jede Partei kann selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder anwaltlich durch einen Notar oder „Interessensvertretung“

(Funktionär oder Angestellte eines Vereins, dessen satzungsmäßiger Zweck der Schutz und die Vertretung der Interessen von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern ist) vertreten lassen.

Das Gericht hat eine **Kostenentscheidung nach Billigkeit** zu treffen, wobei der Verfahrenserfolg („wer hat gewonnen?“), das Interesse am Verfahren (in „wessen Interesse wurde das Verfahren durchgeführt?“), die Verursachung nicht zweckentsprechenden Verfahrensaufwandes („welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand wurde durchgeführt?“), die übermäßige Belastung durch Kostenersatz an viele Verfahrensgegner und allenfalls weitere wichtige Aspekte der Entscheidung zugrunde zu legen sind. Verliert man das Verfahren, so werden daher die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes zu bezahlen sein!

V. STEUERLICHE ASPEKTE

Einkommensteuergesetz 1988

§ 18 des Einkommensteuergesetzes sieht vor, dass gewisse Kosten der privaten Lebensführung als Sonderausgaben berücksichtigt werden und als steuerlich wirksame Absetzposten die Steuerbemessungsgrundlage vermindern (sogenannte Sonderausgaben). Dazu gehören beispielsweise verpflichtende Beiträge an gesetzlich anerkannte Kirchen (Kirchenbeiträge), Spenden an begünstigte Empfänger, freiwillige Weiterversicherung in der gesetzlichen Pensionsversicherung oder auch der Nachkauf von Versicherungszeiten – diese Ausgaben werden aufgrund der automatischen Datenübermittlung ohne Handlungsbedarf in der Arbeitnehmerveranlagung berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Kosten für die Wohnraumschaffung sowie Wohnraumsanierung als Sonderausgaben waren letztmalig im Kalenderjahr 2020 erlaubt. Ab dem Kalenderjahr 2022 wurde die Möglichkeit geschaffen, sogenannte Ökosoziale Sonderausgaben anzusetzen („Öko-Sonderausgabenpauschale“) abzusetzen. Die ökosozialen Sonderausgaben umfassen Ausgaben für die thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden und Ausgaben für den Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch ein klimafreundliches Heizungssystem („Heizkesseltausch“).

Ökologische Sonderausgaben („Öko-Sonderausgabenpauschale“)

Die Berücksichtigung von pauschalen Sonderausgaben für die thermische Sanierung sowie Erneuerung der Heizungssysteme ist an gewisse Voraussetzungen geknüpft:

- ✓ Für die getätigten Ausgaben wurde nach dem 30.06.2022 eine Bundesförderung nach dem Umweltfördergesetz ausbezahlt.
- ✓ Die Datenübermittlung an die Finanzverwaltung wurde vor Erstellung der Arbeitnehmerveranlagung bereits vorgenommen.
- ✓ Die Ausgaben für die thermische-energetische Sanierung von Gebäuden übersteigen abzüglich ausbezahlter Förderung aus öffentlichen Mitteln den Betrag von € 4.000,00.
- ✓ Die Ausgaben bei einem Heizkesseltausch übersteigen abzüglich ausbezahlter Förderungen aus öffentlichen Mitteln den Betrag von € 2.000,00.

Um die Öko-Sonderausgabenpauschale in Anspruch nehmen zu können sind bereits bei der Beantragung bei der Förderstelle notwendige Schritte zu setzen:

- ✓ Im Zuge der Beantragung der Bundesförderung bei der Kommunalkredit Public Consulting ist bereits eine Erklärung abzugeben, dass die Pauschale in Anspruch genommen werden soll.
- ✓ Die Einwilligung, dass die Datenübermittlung an das Finanzamt vorgenommen wird, muss bestätigt werden.
- ✓ Im Falle einer Wohnungseigentümergeinschaft hat dies durch die Hausverwaltung zu erfolgen.

Sofern alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt die Datenübermittlung an das Finanzamt durch die Förderstelle und wird – wie auch Kirchenbeiträge und Ausgaben für Spenden – automatisch in der Arbeitnehmerveranlagung berücksichtigt.

Die Höhe der jährlichen Öko-Sonderausgabenpauschale für thermisch-energetische Sanierungen beträgt € 800,00 und für einen Heizkesseltausch € 400,00.

Diese Beträge werden insgesamt für fünf Jahre automatisch in der Arbeitnehmerveranlagung berücksichtigt. Erstmals kann das Pauschale im Veranlagungsjahr 2022 berücksichtigt werden, sofern das Förderansuchen nach dem 31.03.2022 eingebracht wurde und eine Auszahlung nach dem 30.06.2022 getätigt wurde.

Immobilienverertragsteuer §§ 30 ff. EstG

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Die Erhebung der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen erfolgt grundsätzlich im Wege der Immobilienverertragsteuer, wenn durch den Parteienvertreter (Rechtsanwalt, Notar) die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durchgeführt wird. Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wird oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft.

Als Grundstücke gelten:

- ✓ Grund und Boden
- ✓ Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und
- ✓ grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte).

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "Alt-Grundstücke", das sind die meisten **vor dem 31. März 2002** angeschafften Grundstücke, normalerweise nur eine moderate Einkommensteuerbelastung **von durchgerechnet 4,2 %** des Veräußerungserlöses anfällt.

Von der Immobilienverertragsteuer erfasst sind nur entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge. Werden aus dem Erwerbsvorgang Einkünfte erzielt, hat der Parteienvertreter grundsätzlich die Pflicht, die Immobilienverertragsteuer selbst zu berechnen. Der berechnete Steuerbetrag hat bis zum 15. Tag des übernächsten Kalendermonats des Zuflusses durch den Parteienvertreter entrichtet werden. Nicht

steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienertragsteuer an.

Rechtsgrundlage: §§ 30 ff. Einkommensteuergesetz (EStG)

Höhe des Steuersatzes

Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken ab dem Jahr 2016 unterliegen einem **besonderen Steuersatz von 30 %** (ab dem 1. April 2012 bis inklusive 2015: 25 %) und wirken **nicht progressionserhöhend** für das Resteinkommen.

Anstelle des besonderen Steuersatzes kann ein Antrag auf Regelbesteuerung für die gesamten Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen gestellt werden, sohin werden die Einkünfte mit dem allgemeinen Steuertarif versteuert. Die ist insbesondere dann sinnvoll, wenn die tarifmäßige Einkommensteuer weniger als 30 % der Bemessungsgrundlage beträgt.

Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche (betriebliche und außerbetriebliche) Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen ausgeübt werden, die dem besonderen Steuersatz von 30 % (ab dem Jahr 2016; vorher 25 %) unterliegen. Der Vorteil besteht darin, dass mit der Veräußerung in Zusammenhang stehende Aufwendungen in Abzug gebracht werden können. Dies betrifft insbesondere Vertragserrichtungskosten, Maklerkosten, Kosten für Inserate und Kosten von Bewertungsgutachten.

Ermittlung des steuerpflichtigen Gewinns

Allgemeines zur Gewinnermittlung

Der Veräußerungsgewinn wird jedenfalls durch die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten bestimmt.

Die tatsächlichen Anschaffungskosten setzen sich aus dem Kaufpreis samt Nebenkosten (z.B. Vertragserrichtungsgebühren, Beratungskosten, Provisionen, Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr; nicht aber Geldbeschaffungskosten, Fremdwährungsverluste oder Zinsen) zusammen. Weiters führen auch nachträgliche Anschaffungskosten zu einer Erhöhung bzw. Verminderung (z.B. Rückzahlungen bei Baumängel) der tatsächlichen Anschaffungskosten.

Wurde ein Grundstück unentgeltlich erworben, sind die Anschaffungskosten des letzten entgeltlichen Erwerbs maßgeblich (dies gilt sinngemäß auch für Herstellungskosten und Instandsetzungsaufwendungen). Kosten für den unentgeltlichen Erwerb (z.B. Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr usw.) sind nicht abziehbar und erhöhen nicht die Anschaffungskosten.

Der Veräußerungserlös ist dabei immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Für die davon abzuziehenden Anschaffungskosten ist zu unterscheiden zwischen

1. „Neu-Grundstücke“ – Anschaffung ab dem 01. April 2002

Bei der Gewinnermittlung von Neu-Grundstücken wird die Differenz aus Verkaufserlös und tatsächlichen Anschaffungskosten herangezogen. Das Ergebnis wird mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert (ausgenommen es wird die Option zur Regelbesteuerung gewählt, dann erfolgt eine Besteuerung nach Tarif).

2. „Alt-Grundstücke“ – Anschaffung vor dem 31. März 2002

Bei den sogenannten Alt-Grundstücken handelt es sich um ein Grundstück, das am 31. März 2012 nicht steuerverfangen war. Ein Grundstück gilt als am 31.03.2012 nicht steuerverfangen, wenn an diesem Tag die Spekulationsfrist (gemäß Rechtslage vor dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 betrug diese bei Grundstücken im Allgemeinen zehn Jahre ab der Anschaffung) abgelaufen war. Treffen alle Voraussetzungen zu, gilt das Grundstück als „Alt-Grundstück“ und die Anschaffungskosten können mittels der Pauschalen Methode ermittelt werden.

- ✓ Im Falle einer Veräußerung, können 86 % des Verkaufserlöses als pauschale Anschaffungskosten angesetzt werden. Defacto kommt es zur Besteuerung von 14 % des Verkaufserlöses zum besonderen Steuersatz von 30 % (insgesamt ergibt dies einen Steuerbetrag von 4,2 %)

Im Falle einer Umwidmung von Grünland in Bauland ab dem 1.1.1988, können 40 % des Verkaufserlöses als pauschale Anschaffungskosten angesetzt werden. Dahingehend kommt es zur Besteuerung von 60 % zum besonderen Steuersatz von 30 % (insgesamt ergibt dies einen Steuerbetrag von 18 %)

Für den Bereich der Eigentumswohnungen und Eigenheime gibt es jedoch Ausnahmen von der Besteuerung:

- ✓ Die veräußerte Eigentumswohnung (Eigenheim) hat dem Verkäufer seit der Anschaffung (mindestens aber seit 2 Jahren) als Hauptwohnsitz gedient („Zwei-Jahres-Regel“). Der Erlös für das Gebäude und für den Boden bleibt steuerfrei. (Hauptwohnsitzbefreiung I)
- ✓ Innerhalb der letzten zehn Jahre hat die veräußerte Eigentumswohnung bzw. Eigenheim dem Steuerpflichtigen mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient und dieser wird aufgegeben („5-aus-10-Regel“). Der Verkaufserlös für Gebäude sowie Grund und Boden bleibt steuerfrei. (Hauptwohnsitzbefreiung II)
- ✓ Veräußerung eines selbst errichteten Gebäudes (Eigenheimes), wenn es dem Verkäufer nicht als Hauptwohnsitz und in den letzten 10 Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat (= Vermietung). In diesem Fall bleibt der Verkaufserlös für das Gebäude sowie Grund und Boden steuerfrei. (Herstellerbefreiung)

Allfällige Befreiungen sind jeweils im Einzelfall zu prüfen. Auch erfolgen laufende Klarstellungen durch verwaltungsgerichtliche Entscheidungen, weshalb die Veräußerung von Immobilien immer gut begleitet sein sollte.

ANHANG

DAS GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in welchem alle Grundstücke und die an ihnen bestehenden Eigentumsrechte und Lasten eingetragen werden. Jedermann hat das Recht, in das Grundbuch Einsicht zu nehmen und sich so über die Rechtsverhältnisse an den Liegenschaften zu informieren (Öffentlichkeitsprinzip!). Die darin enthaltenen Eintragungen genießen öffentlichen Glauben, d.h. jeder darf sich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit verlassen (Vertrauensprinzip!). Der Erwerb, die Übertragung, Beschränkung und Aufhebung von Eigentumsrechten kann nur durch die Eintragung im Grundbuch bewirkt werden. Die grundbücherliche Eintragung bildet daher bei Liegenschaften den für den Rechtserwerb erforderlichen Akt, tritt also an die Stelle der bei sonstigen Sachen vorgesehenen Übergabe. Voraussetzung für den Erwerb durch Eintragung sind ein gültiger Rechtstitel (z.B. Kauf, Schenkung, Erbe), weiters die Berechtigung des Rechtsüberträgers (ist der Verkäufer, der Schenkende oder der Erblasser Eigentümer der Sache?) und die Einräumung des Rechtes durch ihn (der „Vormann“ will sein Eigentumsrecht aufgeben). Im Eigentumsrecht gilt der Grundsatz: Der zeitlich Frühere ist auch der rechtlich Stärkere. Im Grundbuchsrecht wirkt sich dies darin aus, dass bei konkurrierenden Ansuchen um die Einräumung des gleichen Rechtes der frühere Antrag dem späteren vorgeht (Prioritätsprinzip!).

Maßgebend für diese Rangordnung ist das Einlangen der Anträge bei Gericht.

Die Eintragungen im Grundbuch erfolgen nicht von Amts wegen, sondern nur aufgrund von **Ansuchen** der Parteien oder einer Behörde (Antragsprinzip!)

Mündliche Auskünfte sind kostenlos, schriftliche Grundbuchsauszüge sind gegen eine Gebühr erhältlich.

Die Einrichtungen des Grundbuches

Das Grundbuch besteht aus dem **Hauptbuch** (mittlerweile auf automationsunterstützte Datenverarbeitung umgestellt) und der **Urkundensammlung**.

Das Hauptbuch

Im Hauptbuch besteht für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbuchseinlage, die eine eigene Einlagezahl (EZ) aufweist. Gegenstand der Grundbuchseinlage sind alle in ihr zusammengefassten Flächen als Ganzes: sogenannter „Grundbuchskörper“. Der Grundbuchskörper kann aus einem oder mehreren Grundstücken (Liegenschaften, Parzellen) bestehen. Die einzelnen Grundbuchseinlagen bestehen aus 3 Teilen („Blättern“): Dem A-Blatt (Gutbestandblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

Das Gutbestandsblatt umfasst neben der Bezeichnung der Liegenschaft, der Einlagezahl zwei Abteilungen. In der ersten Abteilung (A-1) sind alle Grundstücke (Parzellen) des Grundbuchskörpers mit Grundstücknummer (Katastralzah) und Benützungsort (z.B. Widmung für Bauland) verzeichnet. Die zweite Abteilung (A-2) enthält mit dem Eigentum

an der Liegenschaft verbundenen Rechte (z.B. Wegservitute). Außerdem werden in der zweiten Abteilung Veränderungen am Grundbuchkörper z.B. öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Lasten eingetragen. Besteht an der Liegenschaft bereits Wohnungseigentum, so ist in der Aufschrift des Gutbestandsblattes das Wort „Wohnungseigentum“ eingetragen. Bei der erstmaligen Anmerkung einer Zusage zur Wohnungseigentumsbegründung werden die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ eingetragen. Bei Begründung von Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer lautet die Bezeichnung „Vorläufiges Wohnungseigentum“.

Das **Eigentumsblatt** gibt über die Eigentumsverhältnisse Auskunft. Es sind der oder die Eigentümer angeführt sowie deren Anteile an der Liegenschaft. Nach dem Namen des Eigentümers folgt die Angabe der Art des Eigentümerwerbes (Kauf, Schenkung) und die Urkunde, aufgrund derer das Eigentumsrecht verbüchert worden ist. Zu jeder Urkunde ist eine Zahl (Tagebuchzahl) angeführt, anhand derer sie in der Urkundensammlung gefunden werden kann.

Das Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung wird ebenfalls im Eigentumsblatt auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil eingetragen. Im Falle des gemeinsamen (Ehegatten-) Wohnungseigentums werden die Miteigentumsanteile der (Ehegatten) verbunden. Auch die Anmerkung der Zusage der künftigen Wohnungseigentumsbegründung wird im Eigentumsblatt vorgenommen.

Das Lastenblatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen, insbesondere die Pfandrechte (Hypotheken), Servitutsverpflichtungen und sonstige objektive Beschränkungen wie Veräußerungs- und Belastungsverbote, Vor- und Wiederkaufsrechte, verbücherte Bestandrechte (Miet- und Pachtrechte). Auch Sondervereinbarungen bei verbüchertem Wohnungseigentum wie z.B. abweichende Kostenaufteilungsschlüssel oder Benützungsvorgaben für Gemeinschaftsanlagen sind im Lastenblatt zu finden.

Die Urkundensammlung

In der Urkundensammlung werden alle Urkunden (in Original oder Abschrift) aufbewahrt, die Grundlage für die Eintragung waren (z.B. Kaufverträge, Schenkungsverträge, Testamente). Neben solchen „Titelurkunden“ werden vor allem noch die Urkunden über die Einräumung des Rechtes aufbewahrt (sog. Aufsandungserklärungen).

Hilfseinrichtungen

Zu jedem Hauptbuch gehört eine **Grundbuchsmappe**, das ist eine Landkarte, die die örtliche Lage der Grundstücke und ihre Grenzen wiedergibt.

Das **Personenverzeichnis** (Eigentümerverzeichnis) gibt die Liegenschaftseigentümer eines Hauptbuches alphabetisch geordnet wieder.

Das **Grundstücksverzeichnis** enthält die Grundstücke in der Reihenfolge ihrer Nummern. Für Stadtgebiete wird außerdem ein **Straßenverzeichnis** geführt, das die Häuser nach Hausnummern katalogisiert. Alle diese Verzeichnisse verweisen auf die Einlagezahl.

Aufsuchen einer Einlage

Will man sich über die Eigentumsrechte an einer Liegenschaft Klarheit verschaffen, muss man die Grundbuchabteilung jenes Bezirksgerichtes aufsuchen, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Dort ist das Grundbuch der jeweiligen Katastralgemeinde zu wählen. Ist die Einlagezahl (EZ) der Liegenschaft bekannt, so bereitet die Auffindung der

richtigen Einlage keine Schwierigkeiten. Ansonsten muss die Einlagezahl festgestellt werden:

Hierzu eignet sich das Eigentümerverzeichnis, wenn der Name des Liegenschaftseigentümers bekannt ist, oder in Städten das Straßenverzeichnis, sofern Straße und Hausnummer bekannt sind. Anderenfalls muss zunächst anhand der Grundbuchsmappe die Nummer des gesuchten Grundstückes festgestellt werden. Im Grundstücksverzeichnis ist dann ersichtlich, welchem Grundbuchskörper (Einlagezahl) das gesuchte Grundstück angehört.

Die Grundbucheintragungen

Im Grundbuch können drei Arten von Eintragungen erfolgen:

- ✓ die Einverleibung
- ✓ die Vormerkung und
- ✓ die Anmerkung

Die gerichtliche Bewilligung einer Eintragung wird nur dann erteilt, wenn die vorgelegten **Urkunden** gewissen, im Grundbuchsgesetz geregelten Anforderungen entsprechen. Danach muss eine allenfalls für das Rechtsgeschäft vorgeschriebenen Form (z.B. Notariatsakt) eingehalten sein und der Rechtsgrund (z.B. Kauf) genannt werden. Die Urkunden dürfen keine Streichungen, Radierungen aufweisen und müssen, wenn sie aus mehreren Bogen bestehen, so geheftet sein, dass kein Bogen unterschoben werden kann. Sie müssen weiters die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen genau bezeichnen und die Angabe des Ortes, Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung enthalten.

Die Einverleibung

Die Einverleibung (Intabulation) dient dem **unbedingten Eigentumserwerb oder Eigentumsverlust**.

Einverleibt wird daher auch „die Löschung“ eines Eigentumsrechtes. Neben Eigentumsrechten können auch Pfandrechte, Servitute und deren Löschung einverleibt werden.

Grundlage einer Einverleibung kann nur eine einverleibungsfähige Urkunde sein. Hierfür kommen Privaturkunden und öffentliche Urkunden in Betracht. Privaturkunden müssen neben den schon oben genannten allgemeinen Erfordernissen enthalten:

- ✓ Eine genaue Angabe der Liegenschaft, auf die sich die Einverleibung bezieht;
- ✓ die Aufsandungserklärung (Intabulationsklausel); das ist die ausdrückliche Erklärung der Person, deren Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll, dass sie in die Einverleibung einwilligt. Diese Erklärung kann in der Titulurkunde (z.B. Kaufvertrag), in einer besonderen Urkunde oder im Grundbuchsgesuch abgegeben werden und muss gerichtlich oder notariell beglaubigt sein. Einverleibungsfähige öffentliche Urkunden sind z.B. Urkunden über Rechtsgeschäfte, die vor einem Notar oder einer öffentlichen Behörde geschlossen wurden und zur Exekution geeignete Urkunden öffentlicher Behörden (z.B. Gerichtsurteile und Beschlüsse).

Die Vormerkung

Die Vormerkung dient dem bedingten Eigentumserwerb oder Eigentumsverlust. Eine Vormerkung ist vor allem dann möglich, wenn eine private Urkunde (z.B. Kaufvertrag) zwar die allgemeinen, nicht aber die für die Einverleibung aufgestellten Erfordernisse

aufweist (es fehlt z.B. die Beglaubigung oder die Aufsandungserklärung). Mit der Vormerkung wahrt sich der Antragsteller seinen Rang.

Er verhindert damit, dass inzwischen Dritte Rechte an der Liegenschaft erwerben, die seinem Rechtserwerb entgegenstehen. Werden die für die Einverleibung noch fehlenden Nachweise erbracht, z.B. durch Vorlage einer Aufsandungserklärung, so hat dies zur Folge, dass das bedingte Recht zum unbedingten wird: Die Vormerkung erhält die Wirkung einer Einverleibung.

Die Anmerkung

Die Anmerkung kommt in zwei Arten vor: Sie dient entweder bloß zur Ersichtlichmachung rechtserheblicher Umstände, insbesondere persönlicher Verhältnisse. Solche Anmerkungen haben zur Folge, dass sich niemand mit der Unkenntnis des betreffenden Umstandes entschuldigen kann (z.B. Anmerkung der Minderjährigkeit des Eigentümers, der Entmündigung, der Konkurseröffnung).

Andere Anmerkungen lösen darüber hinaus besonders geregelte Rechtswirkungen aus. Hierher gehören vor allem die Anmerkung der Rangordnung zur Wahrung eines bestimmten Ranges, die Anmerkung der Streitanhängigkeit und der Zwangsverwaltung der Liegenschaft. Eine besondere Form der Anmerkung in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungseigentum ist die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 bis 5 WEG.

ANHANG

WEITERE BERATUNGSSTELLEN IN WOHNUNGS- UND MIETANGELEGENHEITEN

Kammer für Arbeiter und Angestellte Steiermark/Abteilung für Konsumentenschutz

Hans-Resel-Gasse 8 – 14, 8020 Graz

Internet: www.akstmk.at

Konsumentenschutz

Telefonische Auskünfte täglich von 08.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach telefonischer Voranmeldung von 08.00 – 13.00 Uhr

E-Mail: konsumentenschutz@akstmk.at

Telefon: 05-7799

Fax: 05-7799-2521

Mietervereinigung Österreichs: Steiermark

Feuerbachgasse 1, 8020 Graz, Tel.: 050 195-4300, Fax: 050 195-94300

Internet: www.mietervereinigung.at

Email: steiermark@mietervereinigung.at

Beratungstermine nur nach telefonischer Voranmeldung; Termine können auch während dieser Zeit vereinbart werden:

Mo bis Fr 9.00 – 12.00 Uhr

Telefonische Sprechstunden jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr

Einschreibgebühr: € 50,-- Jährlicher Mitgliedsbeitrag für Mieter € 67,--

Einschreibgebühr: € 50,-- Jährlicher Mitgliedsbeitrag für Wohnungseigentümer € 97,--

Mieterschutzverband Österreichs, Landesverband Steiermark

Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, Parterre rechts, Tel.: 0316/38 48 30;

Fax: 0316/38 48 30-40

Internet:

<https://www.mieterschutzverband.at/bundeslaender/mieterschutzverband-steiermark/>

Email: office@mieterschutz-steiermark.at

Terminvereinbarung erforderlich!

Telefonisch erreichbar: Mo – Fr von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Mo und Mi von 14.00 – 17.00 Uhr

Mitgliedschaft Jahresbeitrag für Mieter: € 148,--

Testmitgliedschaft für 1 Monat: € 70,--

Bezirksgericht Graz – Ost www.justiz.gv.at/gwb

Radetzkystraße 27, 8010 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: +43 316/8074-4600

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center Montag – Freitag 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 08:00 – 12:00 Uhr) unter +43 316 8074-4444

Bezirksgericht Graz - West www.justiz.gv.at/gwb

Grieskai 88, 8020 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: 0316/8074-6806

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsabteilung: Änderungen Di von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsauszüge: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center:

Öffnungszeiten: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Erreichbarkeit: + 43 316 8074 6666 von Mo – Fr 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 8.00 – 12.00 Uhr) unter + 43 316 8074 6666

Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

Wohnbauträger

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

Maklerrecht

Beachtenswertes bei Inanspruchnahme der Tätigkeit von Immobilienmakler/innen

Mietrecht

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner:innen, Kündigung, etc.

Wohnungseigentum

Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:innen, Verwaltung

Beihilfen für Mieter:innen

Mietzinsbeihilfe, Wohnunterstützung etc.

Sanierungsförderungen – Ein Überblick

Althausanierung

Mietrechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Sanierung von Miethäusern

Wohnungssanierung

Wohnrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Dachbodenausbau und Wohnungssanierung

Bauträgervertragsgesetz

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber:innen

Herausgeber und Verleger:

Magistrat Graz – Präsidialabteilung
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:

Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle
8010 Graz, Schillerplatz 4

