

# WOHNRECHT FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER



**SALZBURG**

**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**

■ Dieses Service ist dank  
Ihres AK-Beitrags möglich



„Ihre Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer im Überblick,  
damit Ihnen unangenehme Überraschungen in den eigenen vier  
Wänden erspart bleiben.“

Peter Eder  
AK-Präsident



[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

# **Wohnrecht für Wohnungseigentümer**



## Einleitung

Der Kauf einer Eigentumswohnung muss angesichts der großen finanziellen Belastung wohl überlegt sein; überdies ist der Weg zum Kauf einer Eigentumswohnung von Rechtsunsicherheiten geprägt. Auch die Verwaltung der Liegenschaft und die Abstimmung der verschiedenen Interessen der Wohnungseigentümer eines Hauses laufen häufig nicht immer klaglos ab, zudem gibt es öfter Probleme mit der Hausverwaltung. Die bestehenden Schutzvorschriften für Käufer und Nutzer von Eigentumswohnungen müssen laufend verbessert werden. Dies ist auch ein wichtiges Ziel der Tätigkeit der Arbeiterkammer. So wurden bereits in den 90er-Jahren auf Grund der Initiative der Arbeiterkammer Verbesserungen des Konsumentenschutzes für Käufer von Eigentumswohnungen im Parlament beschlossen.

Wir haben versucht, die schwierige Materie des Wohnungseigentumsrechts für Sie in verständlicher Form aufzuarbeiten. Es ist aber natürlich nicht möglich, alle individuellen Rechtsfragen abschließend zu behandeln. Eine persönliche Beratung im Einzelfall und bei speziellen Fragen kann dadurch nicht immer ersetzt werden. Für diesen Fall wird auf die im Anhang dieser Broschüre genannten Beratungsstellen verwiesen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungs- und Begriffserklärungen.....</b>	<b>8</b>
<b>Was ist Wohnungseigentum? .....</b>	<b>11</b>
Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen.....	11
Was ist Miteigentum? .....	12
Das Wohnungseigentum .....	14
Wer kann Wohnungseigentümer sein? .....	15
Woran kann selbständiges Wohnungseigentum bestehen? .....	15
Allgemeine Teile der Liegenschaft.....	16
Zubehör-Wohnungseigentum .....	18
<b>Garagen / Autoabstellplätze .....</b>	<b>19</b>
Garagen oder Autoabstellplätzen im selbständigen Wohnungseigentum .....	19
Garagen/Autoabstellplätze als allgemeiner Teil der Liegenschaft .....	22
<b>Die Eigentümerpartnerschaft .....</b>	<b>24</b>
Das Verhältnis der Partner zueinander .....	26
Auflösung der Eigentümerpartnerschaft.....	27
Eigentümerpartnerschaft – Todesfall eines der Partner .....	32
<b>Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>36</b>
Die Nutzwertfestsetzung („Parifizierung“).....	36
Erstmalige Festsetzung der Nutzwerte .....	40
Neufestsetzung der Nutzwerte .....	40
Mindestanteil .....	43
Wohnungseigentumsvertrag.....	44
Grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentumsrechts .....	45
<b>Das Grundbuch.....</b>	<b>46</b>
Grundbucheintragungen.....	47
Grundbuchauszug .....	49

<b>Der Wohnungskauf.....</b>	<b>51</b>
Abschluss von Verträgen.....	51
Allgemeines zum Rücktritt vom Vertrag .....	57
Gesetzliche Möglichkeiten für einen Rücktritt vom Vertrag .....	58
Das Bau trägervertragsgesetz (BTVG).....	63
Kauf einer noch im Bau befindlichen bzw neu errichteten Eigentumswohnung .....	68
Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag.....	70
Baufertigstellung und die Schritte zum Eigentumserwerb.....	76
Kaufvertrag bei bestehender Eigentumswohnung .....	84
<b>Wohnungseigentum im Altbau.....</b>	<b>88</b>
Kauf einer Altbau eigentumswohnung .....	96
Wichtige Vertragspunkte .....	98
Besondere Schutzbestimmungen, wenn sich die Begründung von Wohnungseigentum verzögert .....	100
<b>Der Preis einer Eigentumswohnung.....</b>	<b>103</b>
Der Kaufpreis.....	103
Nebenkosten beim Kauf einer Eigentumswohnung.....	110
<b>Nutzung der Eigentumswohnung .....</b>	<b>114</b>
Änderungen in der Wohnung.....	114
Gerichtliche Durchsetzung der Änderungen .....	116
Erhaltung der Eigentumswohnung .....	120
Abwehr von Beeinträchtigungen des Wohnungseigentümers.....	122
Die wichtigsten Regeln für die Vermietung von Eigentumswohnungen .....	123
<b>Gemeinsame Angelegenheiten aller Wohnungseigentümer .....</b>	<b>126</b>
Die (Wohnungs-) Eigentümergeinschaft.....	127
Organe der Eigentümergeinschaft – wie handelt sie nach außen hin?.....	132
Die interne Willensbildung der Eigentümergeinschaft.....	138
Das Vermögen der Eigentümergeinschaft.....	139
Forderungen der Eigentümergeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer .....	140

Haftung der Wohnungseigentümer für Schulden der Eigentümergeinschaft.....	141
Gesetzliches Vorzugspfandrecht.....	142
<b>Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft.....</b>	<b>146</b>
Ordentliche Verwaltung .....	146
Außerordentliche Verwaltung .....	148
Benützningsregelung .....	151
Beschlussfassung in der Eigentümergeinschaft.....	152
Generelle Voraussetzungen .....	152
Beschlussfassung (Abstimmung) bei einer Eigentümerversammlung .....	156
Anfechtung von Beschlüssen .....	161
<b>Minderheitsrechte des Wohnungseigentümers .....</b>	<b>166</b>
<b>Laufende Aufwendungen der Wohnungseigentümer .....</b>	<b>169</b>
Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten .....	169
Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen .....	170
Verwaltungshonorar .....	171
Kosten von Erhaltungsarbeiten .....	174
Beiträge zur Rücklage.....	175
Annuitäten .....	175
Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft.....	176
Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel nach WEG.....	176
Abweichender Aufteilungsschlüssel .....	176
Abrechnungseinheit.....	180
Verteilungszeitraum (Abrechnungsperiode) .....	183
Die Umsatzsteuer .....	183
<b>Die Erträge der Liegenschaft .....</b>	<b>187</b>
<b>Die Verteilung von Heizkosten .....</b>	<b>189</b>
<b>Der Verwalter.....</b>	<b>195</b>
Die Bestellung eines Verwalters .....	195
Vollmacht des Verwalters .....	196



Die Pflichten des Verwalters.....	199
Pflicht zur gesonderten Kontoführung.....	201
Die (Jahres-)Abrechnung.....	213
Legung der Abrechnung.....	213
Betriebskostenabrechnung.....	215
Rücklagenabrechnung.....	216
Kapitaldienstabrechnung (Abrechnung der Annuitäten).....	217
Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) und Jahresabrechnung.....	217
Folgen der Abrechnung.....	219
Überprüfung der Abrechnung.....	220
Kündigung des Verwalters.....	223
Der Umgang mit dem Verwalter.....	229
Was tun bei Pflichtverstößen des Verwalters?.....	230
<b>Der Eigentümerversammler.....</b>	<b>233</b>
<b>Ausschließung von Wohnungseigentümern.....</b>	<b>235</b>
<b>Rechtsdurchsetzung in wohnungseigentumsrechtlichen</b>	
<b>Angelegenheiten.....</b>	<b>238</b>
Das gerichtliche Außerstreitverfahren.....	238
<b>Anhang.....</b>	<b>242</b>
Muster eines Verwaltungsvertrages.....	242
Musterbriefe für den Schriftverkehr mit dem Hausverwalter.....	247
Muster einer Kündigung des Verwalters.....	249
Beratungsstellen in Wien.....	250
Informationsbroschüren der AK-Wien.....	251
Stichwortverzeichnis.....	252

## **ABKÜRZUNGS- UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN**

Teilweise werden die nachfolgend erklärten Begriffe in dieser Broschüre weiter hinten noch ausführlicher erläutert.

### **ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)**

Dieses wichtigste Gesetzbuch aus dem Privatrechtsbereich enthält neben vieler anderer Bestimmungen die grundlegenden Vorschriften über

- das Eigentumsrecht an sich,
- die Rechtsverhältnisse von Miteigentümern,
- den Abschluss von Verträgen,
- die allgemeinen Verwalterpflichten,
- den Schadenersatz.

### **WEG (Wohnungseigentumsgesetz)**

Dieses Gesetz enthält die grundlegenden Bestimmungen über das Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die Beschlussfassung in der (Wohnungs-) Eigentümergemeinschaft und über die Verwaltung der Liegenschaft. Seit dem 1.7.2002 gilt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, bis dahin war das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 gültig. Das WEG 2002 enthält zwar viele Regelungen, die schon im WEG 1975 enthalten waren, jedoch wurden auch einige neue Bestimmungen geschaffen.

### **KSchG (Konsumentenschutzgesetz)**

Dieses Gesetz enthält Schutzbestimmungen für Verbraucher im Geschäftsverkehr mit Unternehmen. Da Käufer bzw. Besitzer von Eigentumswohnungen in der Regel Verbraucher sind und sowohl Bauträger, Wohnungseigentumsorganisatoren als auch Hausverwaltungen Unternehmen sind, sind die Schutzbestimmungen dieses Gesetzes auf die vertraglichen Beziehungen der angesprochenen Personengruppen anwendbar.

### **MRG (Mietrechtsgesetz)**

Die meisten Mietverträge unterliegen zumindest teilweise diesem Gesetz, das einige wesentliche mietrechtliche Vorschriften des ABGB zugunsten der Mieter abändert.

### **WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)**

Dieses Gesetz enthält Vorschriften für Rechtsgeschäfte und Rechtsverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen. Wenn man eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtete Eigentumswohnung kauft, sind die im WGG enthaltenen Regelungen über den Kaufpreis maßgeblich.

### **HeizKG (Heizkostenabrechnungsgesetz)**

Dieses Gesetz aus dem Jahr 1992 regelt die Verteilung der Heizkosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (Hauszentralheizung, Fernwärme).

### **BTVG ( Bauträgervertragsgesetz)**

Dieses Gesetz, das mit 1.1.1997 in Kraft getreten ist, soll den Wohnungserwerbern, die vor Fertigstellung der Wohnungen erhebliche Vorauszahlungen (oder schon den gesamten Kaufpreis) leisten, eine Absicherung ihrer Zahlungen bieten; und zwar für den Fall, dass der Bauträger in Konkurs geht.

### **Wohnungseigentumsorganisator**

ist der jeweilige **Liegenschaftseigentümer**  
**und**

- bei einem Neubau (Wohnungseigentumsbegründung in einem Gebäude vor bzw bei seiner erstmaligen Errichtung)

derjenige, **der** mit dem Wissen des Liegenschaftseigentümers die organisatorische oder administrative **Abwicklung des Bauvorhabens durchführt** oder an ihr beteiligt ist,  
oder

- bei einem Altbau (Wohnungseigentumsbegründung in einem schon vor längerer Zeit errichteten Gebäude)

derjenige, **der** mit dem Wissen des Liegenschaftseigentümers die organisatorische oder administrative Abwicklung der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung in einem bereits bestehenden, vor der Wohnungseigentumsbegründung erstmals bezogenen Gebäude durchführt.

### **Wohnungseigentumsbewerber**

ist derjenige, dem ein Wohnungseigentumsorganisator schriftlich an einer bestimmt bezeichneten Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Lager, etc) oder an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zugesagt hat.

### **Wohnungseigentumsobjekt**

ist eine Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit (Geschäftsraum, Büro, Lager, etc) oder ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge, an der/an dem Wohnungseigentum begründet wurde.

### **Wohnungseigentümer**

Eine natürliche oder juristische Person, die Miteigentümer einer Liegenschaft ist und der Wohnungseigentum (ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht) an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt eingeräumt ist.

Mit Ausnahme einer Eigentümerpartnerschaft kann nur **eine** (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

### **Eigentümerpartnerschaft**

Zwei natürliche Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sind.

### **(Wohnungs-) Eigentümergemeinschaft**

Sie besteht aus allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft. In Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft wird sie als juristische Person tätig, gleichsam als Firma.

### **Außerstreitverfahren**

Für fast alle Rechtsstreitigkeiten im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes sind die Gerichte zuständig. Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (zB wegen Schadenersatz nach einem Autounfall oder wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei den meisten wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten nicht um einen „normalen“, Zivilprozess („streitiges Verfahren“) sondern um ein sogenanntes Außerstreitverfahren. Die Besonderheiten des Verfahrens werden am Ende dieser Broschüre ausführlich erläutert.

# WAS IST WOHNUNGSEIGENTUM?

Vor der näheren Befassung mit dem Wohnungseigentum muss man sich noch einige Grundsätze zum Eigentum an Grund und Boden vor Augen führen.

## Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen

Grundsätzlich gibt es nach der österreichischen Rechtsordnung keine Möglichkeit, nur Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung zu sein, ohne nicht auch gleichzeitig Eigentümer des Grundes und Bodens zu sein, auf dem das Haus/die Wohnung steht. (Ausnahmen davon stellen das Baurecht und das sogenannte Superädifikat dar - auf diese Spezialformen wird hier nicht näher eingegangen.)

Auch wenn man beim Eigentum an Grund und Boden immer wieder vom „Grundstück“ spricht („mir gehört dieses Grundstück“), ist dies rechtlich gesehen eigentlich nicht korrekt. Gegenstand des Eigentumsrechtes bei Grund und Boden ist nämlich die „**Liegenschaft**“. Eine Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen.

Eine Liegenschaft ist in ihrem Ausmaß im öffentlichen Grundbuch beschrieben, für jede Liegenschaft gibt es im Grundbuch eine eigene „Einlagezahl“; eine Liegenschaft wird daher oft auch als „Grundbuchkörper“ bezeichnet.

Eigentumsrechte an einer Liegenschaft sind auch mit verschiedenen Pflichten verbunden. Diese Pflichten können gegenüber der Gemeinde, gegenüber den Eigentümern von Nachbarliegenschaften und auch gegenüber den anderen Miteigentümern der eigenen Liegenschaft bestehen. Eigentum - egal ob eine Person alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer sind - hat man also vorrangig an der **Liegenschaft** (Grundstück/e samt den eventuell darauf errichteten Gebäuden), nicht aber nur am Gebäude allein oder nur an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude. Der Grundsatz lautet also: Kein Eigentum an einer Wohnung ohne (Mit-) Eigentum an der Liegenschaft.

Das WEG ermöglicht es, das Miteigentum an einer Liegenschaft mit dem Recht, eine bestimmte Wohnung auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen, zu verbinden. Dieses Recht nennt man **Wohnungseigentum**.

## Was ist Miteigentum?

Manchmal sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer derselben Sache. Diese Personen haben dann jeweils das sogenannte Miteigentum, ihnen miteinander und gemeinsam gehört die ganze Sache. Das kann auch bei Liegenschaften der Fall sein.

Miteigentum an einer Liegenschaft bedeutet, dass die Liegenschaft und das darauf errichtete Gebäude mehreren Personen gemeinsam gehören. Alle gemeinsam sind Eigentümer der Liegenschaft samt Gebäude, jeder einzelne ist Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes.

Miteigentum wird bei Liegenschaften auch oft „**schlichtes**“ Miteigentum genannt, um es vom Wohnungseigentum, das bei Liegenschaften eine Sonderform des Miteigentums ist, zu unterscheiden.

Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen aufgeteilt, jeder Miteigentümer hat einen sogenannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, zB  $1/2$ ,  $1/10$ ,  $2/5$ .

Mit der Bezeichnung „**ideeller**“ Anteil wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört. Wenn etwa drei Personen je zu  $1/3$  Miteigentümer eines Grundstückes mit einem darauf errichteten Haus sind, gehört nicht etwa einem Miteigentümer das rechte Drittel des Hauses, dem zweiten das mittlere Drittel und dem dritten das linke Drittel; allen drei Miteigentümern gehören Liegenschaft und Haus gemeinsam.

### Beispiel:

Frau Schmid ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten zweistöckigen Wohnhaus. Sie schenkt und übergibt das Eigentum an der Liegenschaft an ihre beiden Töchter Karin und Herta; beide bekommen je einen halben Anteil. Nach Einverleibung im Grundbuch sind beide je zu  $1/2$  Anteil Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses. Aus ihrer Stellung als Miteigentümer ergibt sich nun noch nicht, welche der beiden Töchter welchen realen Teil des Grundstückes bzw des Hauses nutzen darf.

Die Grundsätze, nach denen Entscheidungen der Miteigentümer über die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlich besessenen Liegenschaft zustande kommen, richten sich bei schlichtem Miteigentum nur nach dem ABGB ohne die Besonderheiten des WEG.

### **Nutzungsrechte von Miteigentümern**

Ist jemand Miteigentümer einer bebauten Liegenschaft ohne nicht auch gleichzeitig Wohnungseigentümer zu sein, so kann er in dem Gebäude eine bestimmte Wohnung nur dann selbst nutzen, wenn er mit den übrigen Miteigentümern einen eigenen **Mietvertrag** geschlossen hat. Dann hat er auch - neben seiner Stellung als schlichter Miteigentümer - wie jeder andere Mieter Mietrechte an einer bestimmten Wohnung.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft eine **Benützungsregelung** einstimmig vereinbaren. In einer derartigen Vereinbarung können die „schlichten“ Miteigentümer die Benützung der einzelnen Wohnungen oder der Wohnräume des Hauses untereinander vertraglich aufteilen. Durch eine Benützungsregelung ist es also möglich, dass sich mehrere schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft einräumen, ohne Wohnungseigentum zu begründen. Eine derartige Benützungsregelung sollte aber unbedingt im **Grundbuch angemerkt** werden. Nur dann gilt sie auch für die Rechtsnachfolger.

Die „schlichten“ Miteigentümer könnten durch geeignete Vertragsgestaltung also praktisch dieselben Nutzungsrechte wie Wohnungseigentümer haben. Viele Rechte von Wohnungseigentümern (zB die Minderheitsrechte) ergeben sich aber direkt aus dem WEG. „Schlichte“ Miteigentümer müssten viele dieser Rechte erst vertraglich vereinbaren. Dabei kann es natürlich leicht passieren, dass wichtige Regelungen vergessen werden oder keine Einigkeit unter den „schlichten“ Miteigentümern besteht. Manche Möglichkeiten des WEG (vor allem das Außerstreitverfahren) stehen überhaupt nur Wohnungseigentümern zu und können zwischen schlichten Miteigentümern gar nicht vereinbart werden.

Überdies kann die erwähnte Benützungsregelung - auch wenn sie im Grundbuch angemerkt wurde - von jedem Miteigentümer mittels Antrag beim Bezirksgericht aus wichtigem Grund wieder aufgehoben oder abgeändert werden.

## Verfügungsrechte von Miteigentümern

Ein „schlichter“ Miteigentümer kann seinen Anteil an der Liegenschaft vererben oder verkaufen, ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer einholen zu müssen.

Wenn man seine Miteigentumsanteile verkauft und mit einer entsprechenden, im Grundbuch angemerkten Benützungsregelung zur Nutzung einer Wohnung im gemeinschaftlich besessenen Haus berechtigt ist, kann man gleichsam auch „eine Wohnung verkaufen“.

Wohnungseigentum ist aber immer noch einfacher zu verkaufen und leichter zu verpfänden, als „schlichtes“ Miteigentum mit einer Benützungsregelung und einer Reihe von zusätzlichen Vereinbarungen.

## Das Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das **dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.**

Ein Wohnungseigentümer oder eine Eigentümerpartnerschaft sind also immer auch „nur“ Miteigentümer einer Liegenschaft. Sie verfügen auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft, der in recht unüberschaulichen Bruchzahlen ausgedrückt wird (zum Beispiel „86/9134“, was einem Anteil von knapp unter einem Prozent an der Gesamtliegenschaft entspricht).

Im Unterschied zum „schlichten“ Miteigentümer **hat der Wohnungseigentümer mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft aber untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft verbunden.**

## Nutzungsrechte von Wohnungseigentümern

Wohnungseigentum bedeutet also Miteigentum plus ein grundbücherlich sichergestelltes, **die übrigen Miteigentümer ausschließendes Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.** Der Wohnungseigentümer kann es selbst benützen, leer stehen lassen oder auch vermieten. Zur Nutzung aller anderen Teile, Anlagen, Räume der Liegenschaft ist er nur gemeinsam bzw nach Absprache mit den anderen Wohnungseigentümern berechtigt.



## Verfügungsrechte von Wohnungseigentümern

Der Wohnungseigentümer kann seine Wohnung (rechtlich korrekt. seinen Anteil an der Liegenschaft mit dem damit verbundenen Recht, eine bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen) auch verkaufen oder vererben.

## Wer kann Wohnungseigentümer sein?

**Jede einzelne natürliche oder juristische Person** kann Miteigentümer einer Liegenschaft sein und zusätzlich ein damit verbundenes Wohnungseigentum (= ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht) an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt haben.

Die Regel, wonach nur eine einzige Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein durfte (ausgenommen waren nur Ehegatten), wurde im WEG 2002 etwas „aufgeweicht“. Nunmehr ist es möglich, dass zwei beliebige natürliche Personen im Wege der neu geschaffenen **Eigentümerpartnerschaft** gemeinsam Wohnungseigentümer sind und gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt besitzen. Ansonsten kann aber nur eine (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

## Woran kann selbständiges Wohnungseigentum bestehen?

Wohnungseigentum kann an

- Wohnungen,
- sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und
- Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge

bestehen.

Solche Objekte werden daher als wohnungseigentumstaugliche oder -fähige Objekte bezeichnet; wenn Wohnungseigentum schon begründet ist, nennt man sie Wohnungseigentumsobjekte.

Eine **Wohnung** ist 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.

Selbständige Wohnung im Sinn des WEG kann auch ein **Reihenhaus** oder ein freistehendes Haus sein. So ist es zum Beispiel möglich, auf einer

größeren Liegenschaft mehrere Einfamilienhäuser zu errichten und an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen; Reihenhuisanlagen werden oft in dieser Form errichtet. Käufer solcher Häuser müssen sich bewusst sein, dass sie nur Wohnungseigentümer und nicht Alleineigentümer einer Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus sind. Sie sind Miteigentümer der ganzen Liegenschaft, Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und haben auch Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Manchmal werden sie sich auch Mehrheitsbeschlüssen beugen müssen, die ihnen nicht passen. Man kann eben als Teil einer Eigentümergemeinschaft nicht so handeln, wie es ein Alleineigentümer einer Liegenschaft kann.

Seit dem 1.7.2002 kann nunmehr auch an einer Substandardwohnung (Wasser und/oder WC am Gang) Wohnungseigentum begründet werden; das früher geltende Verbot für die Wohnungseigentumsbegründung an Substandardwohnungen wurde abgeschafft.

Der Begriff „Wohnungseigentum“ ist nicht ganz zutreffend; es kann nämlich Wohnungseigentum nicht nur an Wohnungen, sondern auch an Geschäftslokalen, Büros, Lagern oder an Garagen bestehen. Bedingung dabei ist, dass es sich um eine **selbständige Räumlichkeit** handeln muss, der nach ihrer Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt.

Seit dem 1.7.2002 ist es weiters möglich, **an einzelnen deutlich abgegrenzten Autoabstellplätzen** (die etwa in einer Tiefgarage unter einem Wohnhaus oder im Freien, auf dem zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Grundstück, liegen) selbständiges Wohnungseigentum zu begründen. Somit kann auch eine bloße Autoabstellplatzfläche ein Wohnungseigentumsobjekt sein. Es muss sich dabei um eine deutlich abgegrenzte Fläche, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet ist, handeln. Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist im Gesetz ausdrücklich festgehalten, dass auch Autoabstellflächen auf einer **Parkwippe** oder auf so genannten „**Stapelparkern**“ wohnungseigentumstaugliche Objekte sein können.

### **Allgemeine Teile der Liegenschaft**

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer eingeräumte Recht, das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen (das heißt, die anderen Miteigentümer sind von der Nutzung dieser Räumlichkeiten ausgeschlossen) und darüber allein zu verfügen. Wohnungseigentum kann daher auch nur an den Teilen der Liegenschaft bestehen, deren

Zweckbestimmung eine ausschließliche Nutzung zulässt. Das trifft auf sogenannte allgemeine Teile der Liegenschaft nicht zu. Daher kann an Stiegehäusern, Dächern, Fassaden, Heizräumen, Hausbesorgerwohnungen, gemeinsamen Grünflächen, Gemeinschaftssaunen, Waschküchen, Verkehrsflächen, Kinderwagen-, Fahrradabstellplätzen, etc. kein Wohnungseigentum begründet werden. Diese Flächen bzw Räumlichkeiten dienen der allgemeinen Benützung.

Bei den allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann man **zwischen „notwendigen allgemeinen Teilen“ und „allgemeinen Teilen kraft Widmung“ unterscheiden**. Klar ist, dass am Stiegenhaus kein Wohnungseigentum begründet werden kann; diese Fläche bzw dieser Raum kann niemandem in Sondernutzung (welche die Nutzung durch die anderen Wohnungseigentümer ausschließt) gegeben werden. Jeder Wohnungseigentümer muss diesen Raum nutzen können, um zu seiner Wohnung zu kommen. Beim Stiegenhaus handelt es sich also um einen notwendigen allgemeinen Teil der Liegenschaft.

Anders ist dies etwa bei einer Grünfläche, die neben dem Haus liegt. Die Gartenfläche könnte etwa als „Zubehör“ (siehe unten) einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden. Dann darf nur der Wohnungseigentümer des betreffenden Objektes die Grünfläche nutzen, sie ist dann kein allgemeiner Teil der Liegenschaft. Andererseits könnte die Grünfläche auch als „allgemeiner Garten“, der allen Wohnungseigentümern der Liegenschaft zur Verfügung steht, verwendet werden. Ob diese Fläche nun Zubehör eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teil sein soll, entscheidet sich bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum. In der Regel legt der Wohnungseigentumsorganisator (Bauträger) fest, wie bzw von wem diese Fläche zukünftig verwendet wird.

Meist schon in der Planungsphase des Bauprojekts werden Räume und Flächen, die sowohl zur allgemeinen Nutzung als auch zur Sondernutzung (Zubehörwohnungseigentum oder selbständiges Wohnungseigentum) geeignet sind, vom Wohnungseigentumsorganisator „gewidmet“. Bei einer Grünfläche wird er etwa überlegen, ob sie als allgemeine Fläche den Wert (und damit den Preis) aller Wohnungen erhöht, oder ob er die Fläche (weil sie beispielsweise relativ klein ist und als allgemeiner Garten nicht gut benutzbar ist) nicht besser doch der Erdgeschoßwohnung als Zubehör zuschlägt und damit ihren Wert (und Preis) erhöht, ohne den Wert der übrigen Wohnungen zu mindern.

## Zubehör-Wohnungseigentum

Bestimmte Teile der Liegenschaft (des Gebäudes), die selbst mit einem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind,

- sofern sie nicht zur allgemeinen Benützung gewidmet sind,
- wenn sie ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich sind und
- wenn sie deutlich abgegrenzt sind,

können Gegenstand von sogenanntem Zubehör-Wohnungseigentum sein.

Das heißt, dass das Nutzungsrecht an Kellerräumen, Dachbodenräumen, einer Gartenfläche etc mit dem Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt verbunden werden kann. Die Nutzung dieser Nebenflächen und -räume steht dann auch nur dem Wohnungseigentümer dieses Objektes zu. Dieses Zubehör ist bei der Nutzwertfestsetzung entsprechend zu berücksichtigen, es erhöht den Nutzwert der betreffenden Wohnung.

## GARAGEN / AUTOABSTELLPLÄTZE

Nach den Vorschriften des WEG kann selbständiges Wohnungseigentum begründet werden oder die Garagen bzw Autoabstellplätze sollen als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten.

Früher (vor dem 1.7.2002) war es möglich, einen Autoabstellplatz auch als Zubehör-Wohnungseigentum zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt zu widmen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Die alten Widmungen bleiben aber rechtswirksam; bestehendes Zubehör-Wohnungseigentum an einem Autoabstellplatz bleibt bestehen und muss nicht geändert werden.

Nun kann an Garagen bzw Autoabstellplätzen nur entweder

- selbständiges Wohnungseigentum begründet werden
- oder
- die Garagen bzw Autoabstellplätze sollen als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten.

In der Regel entscheidet der Wohnungseigentumsorganisator durch entsprechende Widmung, in welcher Form Garagen und Autoabstellplätze auf der Liegenschaft zur Verfügung stehen werden. Bereits bei der Begründung von Wohnungseigentum legt er fest, ob Autoabstellplätze bzw Garagen als selbständige wohnungseigentumsfähige Objekte oder als allgemeine Teile der Liegenschaft errichtet werden.

### **Garagen oder Autoabstellplätzen im selbständigen Wohnungseigentum**

An sonstigen selbständigen Räumlichkeiten – das ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt – kann Wohnungseigentum begründet werden. Darunter ist zB nicht nur ein Geschäftslokal zu verstehen, sondern auch eine baulich abgeschlossene Garage. Unerheblich ist, ob sich in dieser Garage nur Platz für ein Auto befindet oder ob die gesamte Tiefgarage einer Wohnhausanlage als ein einziges Wohnungseigentumsobjekt gewidmet wird.

Garagenwohnungseigentümer kann also jemand sein, dem eine Einzelgarage, die etwa als selbständiges Gebäude im Hof der Liegenschaft errichtet worden ist, gehört. Garagenwohnungseigentümer kann aber auch jemand sein, dem die gesamte Tiefgarage mit zB 200 Autoabstellplätzen gehört. Das Wohnungseigentumsobjekt besteht eben aus einer selbständigen Räumlichkeit, der Garage, unabhängig davon ob sich darin nur ein Autoabstellplatz befindet oder zwei oder gleich zweihundert.

Mit dem neuen WEG 2002 wurde aber auch die Möglichkeit geschaffen, dass an (zB nur durch eine Markierung oder durch ein Drahtgitter) deutlich abgegrenzten **Autoabstellflächen** selbständiges Wohnungseigentum bestehen kann. Damit sind auch bloße Abstellplätze in Tiefgaragen unter Wohnhäusern oder Abstellplätze im Freien als wohnungseigentumsstaugliche Objekte definiert.

Autoabstellplätze können dabei auch im Wohnungseigentum von Personen stehen, die nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes auf derselben Liegenschaft sind. Das Wohnungseigentumsgesetz nennt jedoch eine besondere Einschränkung:

Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen gleichzeitig auch Wohnungseigentum an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit der Liegenschaft zukommt. Nach Ablauf dieser Frist können auch andere („hausfremde“) Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben.

In den ersten drei Jahren nach Wohnungseigentumsbegründung soll Wohnungseigentum an Autoabstellplätzen nur solchen Personen zukommen, die gleichzeitig auch Wohnungseigentümer einer Wohnung oder einer anderen selbständigen Räumlichkeit (zB einer Ordination) sind. Überdies ist auch vorgeschrieben, dass in den ersten drei Jahren diese bevorzugten Personen Wohnungseigentum an mehr als einem Abstellplatz nur dann erwerben können, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Zahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten übersteigt.

### Beispiel:

Wenn auf einer Liegenschaft insgesamt 30 Wohnungen, Ordinationen und sonstige Geschäftsräumlichkeiten und auch nur 30 Kraftfahrzeugabstellplätze errichtet wurden, kann kein Eigentümer einer Wohnung, Ordination oder Geschäftsräumlichkeit mehr als einen Abstellplatz erwerben. Sind hingegen etwa 35 Kraftfahrzeugabstellplätze vorhanden, könnte ein Eigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts auch bis zu sechs Abstellplätze erwerben; für die übrigen 29 Wohnungseigentümer bleiben ja noch 29 Abstellplätze über.

Nach Ablauf der dreijährigen Frist gelten allerdings beide Beschränkungen nicht mehr. Es können liegenschaftsfremde Personen Wohnungseigentum an einem Kraftfahrzeugabstellplatz erwerben. Weiters besteht dann weder für die auf der Liegenschaft wohnenden oder geschäftlich tätigen Wohnungseigentümer noch für liegenschaftsfremde Personen eine zahlenmäßige Beschränkung beim Erwerb von Autoabstellplätzen.

Der Schutzmechanismus in den ersten drei Jahren, **dass möglichst jedem Wohnungseigentümer einer Wohnung bzw einer Geschäftsräumlichkeit ein Parkplatz in seiner Wohnhausanlage garantiert sein soll, wurde aber mit der Wohnrechtsnovelle 2006 praktisch beseitigt.** Im Gesetz wurde nun festgelegt, dass die oben genannte Beschränkung für den Bauträger bzw Wohnungseigentumsorganisator nicht gilt. Der Wohnungseigentumsorganisator (eine Person oder eine Firma) kann sich damit das Wohnungseigentum an allen Abstellplätzen selbst behalten, auch wenn dadurch gar keine Stellplätze für die anderen Wohnungseigentümer übrig bleiben.

Der Wohnungseigentumsorganisator/Bauträger darf Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten ohne Parkplatz verkaufen, kann sich alle Autoabstellplätze sogar als seine eigenen Wohnungseigentumsobjekte behalten und damit praktisch ein Monopol über sämtliche Parkplätze in der Wohnungseigentumsanlage haben. Er kann diese nach seinem Gutdünken zu den von ihm diktierten Preisen an andere Wohnungseigentümer oder auch an hausfremde Personen vermieten bzw später verkaufen.

## Garagen/Autoabstellplätze als allgemeiner Teil der Liegenschaft

Natürlich können Garagen und Abstellplätze nicht nur im selbständigen Wohnungseigentum stehen, sondern auch als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet werden.

Die Nutzung bzw. Vergabe der Stellplätze erfolgt dann

- über eine Benützungsvereinbarung aller Wohnungseigentümer untereinander oder
- mittels Mietvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft als Vermieter auf der einen Seite und einzelnen Wohnungseigentümern als Mieter auf der anderen Seite und/oder
- mittels Mietvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft als Vermieter auf der einen Seite und sogar „hausfremden“ dritten Personen, die nicht Wohnungseigentümer der Liegenschaft sind, als Mieter auf der anderen Seite.

## Mietverträge über Abstellplätze mit Wohnungseigentümern der Liegenschaft

Wenn Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft sind, so muss über deren Vermietung an einen Wohnungseigentümer die Gemeinschaft **einstimmig** entscheiden. Derartige Mietverträge können prinzipiell nur mittels einstimmigem Beschluss der Eigentümergemeinschaft gekündigt werden. Ausnahmsweise gibt es eine erleichterte **Kündigungsmöglichkeit** bei der Vermietung von Autoabstellplätzen an Wohnungseigentümer. Mietverträge über Kfz-Abstellplätze können auch gegenüber einem Mit- oder Wohnungseigentümer **mit Mehrheitsbeschluss** gekündigt werden, wenn

- dieser mehr als einen Abstellplatz gemietet hat und
- ein Bedarf eines anderen Mit- oder Wohnungseigentümers besteht und
- dieser Bedarf den Bedarf des gekündigten Wohnungseigentümers überwiegt.

## Mietverträge über Abstellplätze mit dritten Personen, die nicht Wohnungseigentümer der Liegenschaft sind („hausfremde Personen“)

Wenn Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft sind, so entscheidet über deren Vermietung an hausfremde Dritte die **Mehrheit der Wohnungseigentümer**. Wenn ein Verwalter bestellt ist, kann aber er im Namen der Eigentümergemeinschaft Mietverträge mit hausfremden Dritten (nicht



mit Wohnungseigentümern!) abschließen. Die Mehrheit der Eigentümer kann sich aber den Abschluss solcher Verträge trotz Verwalterbestellung vorbehalten und dem Verwalter eine entsprechende Weisung geben, dass er solche Mietverträge nicht abschließen darf.

Derartige Mietverträge können auch mittels Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft (oder durch den Verwalter), ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Fristen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden, sobald der Bedarf eines Wohnungseigentümers an dem Abstellplatz besteht.

Sollte die Eigentümergemeinschaft trotz Bedarf eines Wohnungseigentümers untätig bleiben und dem hausfremden Dritten den Mietvertrag nicht kündigen, kann der betreffende Eigentümer seinen Bedarf auch beim Bezirksgericht geltend machen. Er kann den Antrag stellen, dass dem „hausfremden“ Dritten der Mietvertrag gerichtlich gekündigt wird.

## DIE EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT

Wie bereits erwähnt, kann prinzipiell nur eine (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein. Eine Ausnahme davon bildet die sogenannte **Eigentümerpartnerschaft**. **Dabei können zwei beliebige natürliche Personen gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts** sein.

### Gemeinsames Wohnungseigentum von zwei Personen

Eine Eigentümerpartnerschaft im Sinn des WEG kann nur aus zwei (nicht aus drei oder mehr) Personen bestehen. Die beiden Personen können Ehegatten sein, oder (gleich- oder verschiedengeschlechtliche) Lebensgefährten oder zwei Geschwister oder zwei Personen, die überhaupt nicht miteinander verwandt sind. Die Eigentümerpartnerschaft steht in keinem zwingenden Zusammenhang mit einer Lebenspartnerschaft, einer Ehe oder einem Verwandtschaftsverhältnis. Die beiden Partner müssen auch nicht gemeinsam wohnen.

Eine Eigentümerpartnerschaft ist nur in der Form möglich, dass jeder der beiden Partner jeweils Hälfteigentümer des Anteils ist.

#### Beispiel:

Herr Meier ist zu 100/2460 Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft, mit seinem Miteigentumsanteil ist Wohnungseigentum an der Wohnung Top 7 verbunden. Er möchte gerne die Wohnung an seinen Sohn und dessen Lebensgefährtin schenken. Der Sohn und dessen Lebensgefährtin erhalten jeweils 50/2460 Anteile (jeweils die Hälfte der Anteile von Herrn Meier senior) und werden damit gemeinsam als Eigentümerpartnerschaft Wohnungseigentümer der Wohnung Top 7. Es ist rechtlich nicht möglich, dass Herr Meier seinem Sohn 80% der Wohnung (80/2460 Anteile der Liegenschaft) und dessen Lebensgefährtin nur 20% der Wohnung (20/2460 Anteile der Liegenschaft) schenkt. Meier junior und auch seine Lebensgefährtin werden jeweils mit 50/2460 Miteigentumsanteilen (jeweils damit verbunden Wohnungseigentum an Top 7) in das Grundbuch eingetragen; bei beiden Anteilen wird im Grundbuch angemerkt, dass sie im Wege einer Eigentümerpartnerschaft verbunden sind.

Die Eigentümerpartnerschaft entsteht allein dadurch, dass zwei natürliche Personen gemeinsam ein Wohnungseigentumsobjekt erwerben oder dass ein Wohnungseigentümer einer anderen natürlichen Person den halben Anteil an einem Wohnungseigentumsobjekt überträgt. Die beiden Partner müssen sich also nur darauf einigen, dass sie gemeinsames Wohnungseigentum begründen wollen.

Der Abschluss weitergehender Vereinbarungen zwischen den beiden Partnern ist nicht erforderlich; die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft müssen nicht zwingend einen Vertrag darüber schließen, ob und wie sie die gemeinschaftlich ihnen gehörende Wohnung selbst benützen, wie sie die Kosten dieser Wohnung untereinander aufteilen, usw.

### **Gemeinsames Handeln und Haften der Partner**

Eine Eigentümerpartnerschaft kann bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft, wenn also die Wohnungseigentümer über bestimmte Fragen der Verwaltung der Liegenschaft abstimmen, **nur mit einer gemeinsamen Stimme sprechen**. Sie müssen einvernehmlich vorgehen; geben sie widersprechende Erklärungen ab, zählt ihre Stimme nicht. Natürlich ist es möglich, dass der eine Partner den anderen Partner mittels einer schriftlichen Spezialvollmacht ermächtigt, für ihn zu sprechen und abzustimmen.

Die beiden Partner haften für Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum „zur ungeteilten Hand“. Jeder haftet also gegenüber der Eigentümergemeinschaft für die Betriebskosten und die anderen laufenden Kosten voll. Auch wenn sich die beiden Partner im Innenverhältnis ausgemacht haben, dass jeder die Hälfte der laufenden Bewirtschaftungskosten zahlt, kann die Eigentümergemeinschaft einen der beiden Partner voll in Anspruch nehmen.

Die beiden Partner können das gemeinsame Wohnungseigentum (zB für einen Kredit) nur gemeinsam belasten. Es ist also nicht möglich, dass einer der Partner nur „seine Hälfte“ als Sicherheit für einen Kredit zur Verfügung stellt. **Überdies darf keiner der Partner durch die Übertragung (den Verkauf) seines Hälfteanteils dem anderen gegen dessen Willen einen neuen Partner aufzwingen.** Will ein Eigentümerpartner seinen Anteil an jemanden Dritten verkaufen, braucht er dazu die Zustimmung des anderen Eigentümerpartners.

### **Beispiel:**

Die Brüder Franz und Hubert haben gemeinsam eine Eigentumswohnung gekauft und sind dabei eine Eigentümerpartnerschaft eingegangen. Nach vier Monaten ist Franz in Geldschwierigkeiten und möchte seine Hälfte an seinen Arbeitskollegen Kurt verkaufen. Ohne Zustimmung von Hubert ist dies nicht möglich.

Die **Abwicklung der laufenden Angelegenheiten hinsichtlich der gemeinschaftlich den Partnern gehörenden Wohnung** kann bei Eigentümerpartnerschaften durchaus schwierig sein.

### **Das Verhältnis der Partner zueinander**

Beim Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft werden sich die beiden Partner in der Regel wohl einig sein, wie das gemeinschaftliche Wohnungseigentumsobjekt genutzt werden soll. Ehegatten und Lebensgefährten werden das Objekt in der Regel zum Zweck des gemeinsamen Wohnens erwerben; schwierig kann die Situation aber schon von Anfang an sein, wenn eine Eigentumswohnung zB im Erbweg an zwei Personen mit unterschiedlichen Interessen übergeht. Ein Erbe möchte die Wohnung so schnell als möglich teuer vermieten, der andere Erbe möchte die Wohnung – möglichst günstig – selbst nutzen.

Selbst wenn sich die beiden Partner anfangs einig waren, wie ein gemeinsames Wohnungseigentumsobjekt benutzt werden soll; dies kann sich schnell ändern. Vor allem bei Lebensgefährten, die eine Eigentümerpartnerschaft an einer Eigentumswohnung zum gemeinsamen Wohnen eingegangen sind, stellt sich im Fall einer Trennung die Frage, wie es mit der Eigentümerpartnerschaft (die ja unabhängig vom Scheitern der persönlichen Nahebeziehung der Partner weiter besteht) weitergehen soll.

Nicht unbedingt nur zwischen Lebensgefährten kann es zu Streitigkeiten kommen; schwierig ist es auch, wenn etwa zwei Freunde miteinander eine Eigentumswohnung kaufen, diese eine Zeit lang vermieten und dann der eine der Partner die Wohnung weiterverkaufen möchte, der andere jedoch nicht. Das WEG sieht für derartige Sachverhalte kaum ausdrückliche Regelungen vor, sondern verweist auf das ABGB und die Regelungen über das Miteigentum.

Der Besitz und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache (der gemeinsamen Wohnung) steht beiden Partnern gemeinsam zu. Können sie sich

über **Verwaltungsmaßnahmen** (zB ob und wie eine Generalsanierung der Wohnung durchgeführt werden soll; zu welchen Bedingungen die Wohnung vermietet werden soll) nicht einigen, entscheidet – da ja keiner der Partner die Mehrheit hat – über einen diesbezüglichen Antrag das Bezirksgericht.

Auch eine Benützungsregelung über die Wohnung kann über Antrag bei Gericht erwirkt werden. Wenn sich etwa zwei Partner nicht einigen können, wer von ihnen die Wohnung alleine nutzen darf bzw welches Benützungsentgelt der die Wohnung nutzende Partner an den anderen Partner dafür zahlen soll, kann darüber eine Entscheidung des Gerichtes erwirkt werden.

## **Auflösung der Eigentümerpartnerschaft**

Die beiden Partner können einvernehmlich natürlich vereinbaren, dass

- einer die Hälfte des anderen kauft oder
- einer seine Hälfte an eine andere Person überträgt oder
- beide gemeinsam ihre Hälften an eine/zwei andere Person/en übertragen

Für all diese Fälle ist Einigkeit unter den beiden Partnern gefordert; man fragt sich daher, was bei Streitigkeiten passiert.

## **Teilungsklage**

Für den Fall, dass sich die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft aber über die weitere Nutzung bzw Verwertung des Wohnungseigentumsobjektes uneinig sind, kann einer der beiden Partner sogar die **Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft** bei Gericht begehren. Dies erfolgt mit der sogenannten **Teilungsklage** (§ 830 ABGB).

Eine Teilungsklage darf jedoch nicht zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen eingebracht werden, so lautet die gesetzliche Regelung. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von Teilungshindernissen (dass die Teilung eben zur Unzeit und zum Nachteil der Übrigen begehrt wird) trifft den oder die Beklagten. Dabei genügt aber nicht die allgemeine Behauptung, dass das Teilungsbegehren zur Unzeit oder zum Nachteil der Übrigen erhoben wird; es müssen konkrete Umstände dargetan werden, die ein Teilungshindernis begründen können. Im Übrigen darf es sich nur um vorübergehende Teilungshindernisse handeln, zB steuerliche Nachteile bei einer sofortigen Teilung, die bei einer Teilung in zwei oder drei Jahren nicht vorliegen würden.

Im Regelfall hätte bei einer Teilungsklage eine sogenannte Natural- oder Realteilung zu erfolgen; eine Realteilung (das Objekt in real zwei annähernd gleichwertige Objekte zu teilen) wird jedoch bei einer Eigentumswohnung praktisch unmöglich sein. Daher wird eine **Zivilteilung** stattfinden. Dies führt zur Versteigerung der gesamten Anteile beider Partner und zur Teilung des Erlöses unter beiden Partnern je zur Hälfte.

Wenn nun aber die beiden Partner mit verschiedenen hohen Anteilen am Kauf des Eigentumsobjektes mitgewirkt haben, ist die Hälfteteilung des Erlöses wohl ungerecht.

### **Beispiel:**

Die Lebensgefährten Klara und Herbert kaufen gemeinsam eine Eigentumswohnung, Klara bringt 75% des Kaufpreises auf, Herbert nur 25%. Jeder der beiden Partner kann entsprechend der gesetzlichen Vorschriften – unabhängig von der anteiligen Finanzierung – nur je zur Hälfte an dem Wohnungseigentumsobjekt ins Grundbuch eingetragen werden. Trennen sich die beiden Partner und wird – mangels gütlicher Einigung – die Teilungsklage eingebracht und das Eigentumsobjekt versteigert, erhält jeder 50% des Versteigerungserlöses entsprechend der grundbücherlichen Anteile. Klara, die den Kaufpreis überwiegend finanziert hat, müsste dann ihren die Hälfte des Versteigerungserlöses übersteigenden Anspruch gegen den Expartner im Klageweg geltend machen. Besser wäre gewesen, wenn die beiden Partner für derartige Fälle (am besten schon anlässlich des gemeinsamen Erwerbes und der Gründung der Eigentümerpartnerschaft) vereinbart hätten, dass der Erlös eben nicht entsprechend ihrer im Grundbuch eingetragenen jeweiligen Hälfteteile aufgeteilt wird, sondern entsprechend dem Verhältnis, wie die beiden Partner die Eigentumswohnung finanziert haben.

## **Unzulässigkeit der Teilungsklage**

### **a) Privilegierte Partner**

Sind die Partner Ehegatten und dient die gemeinschaftliche Eigentumswohnung wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses, darf der andere die Teilungsklage während aufrechter Ehe nicht einbringen.

Wenn die Eigentumswohnung von einem minderjährigen Partner zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses genutzt wird, darf – während seiner Minderjährigkeit - der andere Partner keine Teilungsklage einbringen.

## b) Vertraglicher Ausschluss der Teilungsklage

Da das Gesetz wenig zwingende Bestimmungen für das Verhältnis der Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft vorsieht, können die beiden Partner einen großen Teil ihrer Vertragsbeziehungen frei gestalten. So können sie auch vertraglich vereinbaren, dass sie die Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft ausschließen. Damit wären aber die beiden Partner – selbst im Fall einer schweren Krise und unüberwindbarer Zerwürfnisse – auf einen unzumutbar langen Zeitraum aneinander gebunden. Zu solchen vertraglichen Regelungen ist im WEG daher Folgendes vorgesehen. Der vertragliche Ausschluss einer Teilungsklage bedarf der Schriftform und ist nur für drei Jahre rechtswirksam. Danach kann, trotz vereinbartem Ausschluss der Teilungsklage, die Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft bei Gericht eingeklagt werden. Jedoch kann eine solche Vereinbarung, worin die Partner die Teilungsklage ausschließen, schriftlich beliebig oft (zB alle drei Jahre) wiederholt werden. Ausnahmsweise kann der vertragliche Ausschluss der Teilungsklage auch für längere Zeit als auf drei Jahre oder sogar unbefristet rechtswirksam vereinbart werden, wenn für einen der Partner eine bloß dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen seines hohen Alters, unzumutbar wäre.

## Ehescheidung und Eigentümerpartnerschaft

Wenn zwei Ehegatten eine Eigentümerpartnerschaft an einer Eigentumswohnung haben, und die Ehe durch Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung aufgelöst wird, kann die Eigentümerpartnerschaft der ehemaligen Eheleute trotz der Auflösung der Ehe weiter bestehen. Schließlich ist ja die Eigentümerpartnerschaft laut WEG nicht mehr vom Bestehen einer Ehe zwischen den Partnern abhängig.

Wenn die beiden Ehegatten im Zuge bzw nach einer **einvernehmlichen Scheidung** nicht mehr gemeinsam Eigentümerpartner sein wollen, müssen sie sich im Zuge der Scheidung auf die Aufhebung ihrer Eigentümerpartnerschaft und die Art und Weise, wie diese zu erfolgen hat, einigen.

Eine andere Möglichkeit – im Falle einer „**streitigen**“ (nicht einvernehmlichen) **Scheidung** – besteht darin, dass man nach der erfolgten Scheidung in einem Verfahren vor Gericht die nacheheliche Aufteilung des gemeinsamen Vermögens und der gemeinsamen Ersparnisse gemäß §§ 81 ff Ehegesetz und auch die Auflösung des gemeinsamen Wohnungseigentums begehrt. Mit Richterspruch würde dann die gemeinschaftliche Eigen-

tumswohnung einem der beiden ehemaligen Ehegatten in das alleinige Eigentum übertragen werden; in der Regel natürlich nur gegen Leistung einer Ausgleichszahlung an den anderen. Das Begehren zur Aufteilung des gemeinsamen Vermögens und der gemeinsamen Ersparnisse gemäß §§ 81 ff Ehegesetz muss innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe gestellt werden.

Wenn der während der Ehe bestehende Zustand weiter belassen wird (wenn also die Eigentümerpartnerschaft trotz der Auflösung der Ehe weiter bestehen bleibt), könnte einer der ehemaligen Ehegatten aber sofort - unmittelbar nach der Scheidung - die Teilungsklage einbringen. Damit würde die Teilungsklage aber gleichzeitig - bei einer streitigen Scheidung - mit einem Verfahren nach §§ 81 Ehegesetz stattfinden.

Der eine ehemalige Ehegatte versucht die Auflösung der Eigentümerpartnerschaft im Rahmen des nachehelichen Aufteilungsverfahrens zu erreichen, der andere Partner dasselbe Ziel im Wege der Teilungsklage. Daher gilt noch eine Sonderregelung (§ 15 WEG): In allen Fällen der Scheidung, Nichtigerklärung oder Aufhebung der Ehe, kann gegen eine nachfolgende Teilungsklage bis zum Ablauf eines Jahres nach Rechtskraft der Auflösung der Ehe eingewendet werden, dass sie zur Unzeit oder zum Nachteil des anderen Partners erfolgt. Damit hat der in der Teilungsklage Beklagte noch ausreichend Zeit, ein Verfahren zur nachehelichen Aufteilung im Sinn der §§ 81 ff Ehegesetz zu führen. Nach einem Jahr nach Rechtskraft der Auflösung der Ehe kann der Einwand, dass die Teilungsklage zur Unzeit oder zum Nachteil des anderen Partners eingebracht wurde, nicht mehr erhoben werden.

### **Empfehlenswerte Vereinbarungen bei Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft**

Wie bereits angemerkt, ist beim Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft kein Abschluss weitergehender Vereinbarungen zwischen den beiden Partnern erforderlich.

Die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft müssen nicht zwingend einen Vertrag darüber schließen, ob und wie sie die gemeinschaftlich ihnen gehörende Wohnung selbst benützen, wie sie die Kosten dieser Wohnung untereinander aufteilen, wie sie allenfalls die Eigentümerpartnerschaft wieder auflösen, usw. Die beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft müssen auch nicht vertraglich regeln, was mit dem gemeinschaftlichen



Wohnungseigentumsobjekt bei der Auflösung der Partnerschaft geschehen soll bzw. was mit dem jeweiligen halben Anteil geschieht, wenn eines der beiden Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft stirbt.

Wir empfehlen aber unbedingt, dass die beiden Mitglieder einer Eigentümerpartnerschaft bereits beim gemeinsamen Erwerb einen möglichst weitgehenden Vertrag abschließen. **Vor allem bei Lebensgefährten**, die eine Eigentumswohnung gemeinsam erwerben und je zur Hälfte hinsichtlich dieser Wohnung auch ins Grundbuch eingetragen werden, ist unbedingt **zu empfehlen, dass mindestens eine Regelung für den Fall getroffen wird, dass die Lebensgemeinschaft auseinander geht**. Hier gibt es ja – im Unterschied zur streitigen Scheidung von Ehegatten – kein förmliches Gerichtsverfahren, in dem über die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens abgesprochen wird. Lebensgefährten bleiben nach Auflösung ihrer Lebensgemeinschaft Partner ihres gemeinsamen Wohnungseigentums; wenn sie keine vertragliche Vorsorge getroffen haben, kann die Auflösung der Wohnungseigentümerpartnerschaft nur über den Weg einer Teilungsklage erfolgen (wie oben beschrieben). Ohne entsprechende vorsorgliche Regelung besteht beim gemeinsamen Wohnungseigentum von Lebensgefährten daher die Gefahr, dass man sich nach Auflösung der Lebensgemeinschaft in schwierigen und kostenintensiven Prozessen wiederfindet, weil man keine eindeutige vertragliche Regelung für den Fall der Auflösung der Lebensgemeinschaft getroffen hat. Meist möchte ja dann jeder der beiden Lebensgefährten die Wohnung alleine für sich selber nutzen und den jeweils anderen aus der Wohnung und auch aus seiner Eigentümerstellung hinausboxen.

Ähnliche Probleme können sich bei einer bloßen „Wohngemeinschaft“ (ohne besondere persönliche Nahebeziehung der Partner) einer Eigentümerpartnerschaft ergeben, wenn sich die beiden Partner plötzlich nicht mehr so gut verstehen, dass sie gemeinsam in einer Wohnung leben wollen.

Für solche Fälle ist es natürlich empfehlenswert, dass man bereits beim gemeinsamen Erwerb neben Vereinbarungen über das laufende Zusammenleben auch für den Fall der Auflösung der Lebens(Wohn)gemeinschaftensprechend vorsorgliche Regelungen trifft. Eine derartige Vereinbarung könnte folgende Punkte enthalten: Welcher der Partner hat welchen Anteil des Kaufpreises finanziert.

- Wie sollen die laufenden Kosten untereinander aufgeteilt werden.
- Vereinbarungen für den Fall, dass die Lebens(Wohn)gemeinschaft von

einer der beiden Vertragsparteien mittels eines an den anderen Partner zu richtenden eingeschriebenen Briefes für aufgelöst erklärt wird.

- Verpflichtung der Partner binnen ..... Wochen nach Auflösung der Lebens-(Wohn)gemeinschaft einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag zu unterfertigen, mit dem einer der Partner seine Miteigentumsanteile an der Liegenschaft und das damit verbundene Wohnungseigentum an den anderen Partner überträgt
- Verpflichtung des anderen Partners dafür einen Betrag von € .....,.. (oder ....% des von einem Sachverständigen dann festzustellenden Verkehrswertes der Wohnung) zu leisten
- Verpflichtung des Partners, der sein Wohnungseigentum aufgibt, die Wohnung mitsamt seinen Fahrnissen (= alle in seinem Besitz befindlichen persönlichen Gegenstände) spätestens ..... Wochen ab dem Zugang der Erklärung der Auflösung der Lebensgemeinschaft (oder ab Eingang der Zahlung bei ihm) zu räumen, ohne weitere Ansprüche auf die Wohnung geltend zu machen.

Diese Punkte sind nur als Anhaltspunkte zu sehen. Je nach den individuellen Umständen des Einzelfalls können verschiedene andere oder zusätzliche Regelungen erforderlich sein.

## **Eigentümerpartnerschaft - Todesfall eines der Partner**

Wie alle übrigen Vermögenswerte kann eine Eigentumswohnung nach den Grundsätzen des Erbrechts gemäß dem ABGB vererbt werden. Sonderregeln sind in § 14 WEG allerdings dann vorgesehen, wenn gemeinsames Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft besteht, und einer der beiden Partner stirbt. Dann müssen die Rechtsfolgen primär aus den Sondervorschriften des WEG ermittelt werden, subsidiär auch aus den Vorschriften über das Erbrecht im ABGB. In diesem Kapitel werden die wohnungseigentumsrechtlichen Sondervorschriften erläutert.

### **Anwachsung**

**Im Fall des Todes eines der beiden Partner wächst dem anderen, also dem überlebenden Partner, der halbe Anteil des Verstorbenen am Wohnungseigentumsobjekt unmittelbar ins Eigentum zu, sodass der überlebende Partner dann Alleineigentümer des Wohnungseigentumsobjektes wird.** Dies wird als „Anwachsung“ bezeichnet.

### Beispiel:

Herr A und Herr B sind Freunde und erwerben gemeinsam im Wege einer Eigentümerpartnerschaft eine Eigentumswohnung. B stirbt und hinterlässt drei Kinder sowie eine Ehegattin, die seine gesetzlichen Erben sind. Trotzdem wächst seinem Freund A der Hälfteanteil des B in sein Eigentum zu, A wird Alleineigentümer der Wohnung.

Das „halbe Wohnungseigentumsobjekt“ geht also primär nicht an die gesetzlichen oder testamentarischen Erben, sondern an den überlebenden Wohnungseigentumspartner.

### Übernahmepreis

Wenn dem überlebenden Partner der halbe Anteil des verstorbenen Partners auf diese Art zuwächst, muss er an die Verlassenschaft (und damit an die gesetzlichen oder testamentarischen Erben) einen **Übernahmepreis** bezahlen, dieser beträgt die **Hälfte des Verkehrswertes** der Wohnung. Der überlebende Partner muss also die Erben mit einer entsprechenden Ersatzleistung in Geld abfinden.

Bei der **Höhe des Übernahmepreises ist der überlebende Partner aber dann begünstigt, wenn er ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen ist** (Ehegatte oder Nachkomme des Verstorbenen, bzw wenn keine Nachkommen vorhanden sind, ein Vorfahre) **und die Wohnung der Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient**: Wenn keine anderen pflichtteilsberechtigten Personen vorhanden sind und die Verlassenschaft nicht überschuldet ist, muss der überlebende Wohnungseigentumspartner an die Verlassenschaft gar nichts bezahlen. Sind andere pflichtteilsberechtigten Personen vorhanden, muss der überlebende Partner nur ein Viertel des Verkehrswertes als Übernahmepreis an die Verlassenschaft bezahlen. Wenn zwar kein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, die Verlassenschaft jedoch ohne eine Zahlung des überlebenden Partners überschuldet wäre, hat der Überlebende den zur Deckung der Nachlassschulden erforderlichen Betrag an die Verlassenschaft zu bezahlen, maximal jedoch einen Betrag in der Höhe eines Viertels des Verkehrswertes.

### Beispiel 1:

Zwei Ehepartner sind je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung (Verkehrswert € 210.000,-) in Salzburg. Sie bewohnen diese Eigentumswohnung nicht, sondern eine Mietwohnung in Wien. Der Ehemann stirbt, außer dem Anteil an der Salzburger Wohnung hat er kein Vermögen. Der Verstorbene hat ein Testament hinterlassen, in dem er seine Freundin und die Ehefrau je zur Hälfte als Erben bestimmt. Trotzdem wächst der Anteil des Verstorbenen an der Wohnung unmittelbar ins Eigentum der überlebenden Ehegattin zu. Sie hat jedoch dafür an die Verlassenschaft einen Übernahmepreis (€ 105.000,-) zu bezahlen, der auf Grund des Testaments zwischen Ehegattin und Freundin geteilt wird. Hätte die Eigentumswohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Witwe gedient, hätte sie nichts an die Verlassenschaft bezahlen müssen und die Freundin wäre leer ausgegangen. Die Freundin des Verstorbenen gehört ja nicht zum Kreis der Pflichtteilsberechtigten.

### Beispiel 2:

Zwei Ehepartner sind je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung (Verkehrswert: € 210.000,-) und wohnen auch dort. Sie haben ein gemeinsames Kind. Die Ehefrau stirbt, sie hat kein Testament hinterlassen. Die Wohnung dient dem überlebenden Ehegatten zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, es ist aber noch eine weitere pflichtteilsberechtigte Person (das Kind) vorhanden; daher muss der überlebende Ehegatte ein Viertel des Wohnungswertes (= € 52.500,-) an die Verlassenschaft bezahlen.

### Verzicht auf Anwachsung

Der überlebende Wohnungseigentumspartner kann aber auf den Eigentumsübergang (auf die ihm per Gesetz zustehende Anwachsung) innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist auch verzichten. In diesem Fall wird das gesamte(!) Wohnungseigentumsobjekt vom Verlassenschaftsgericht öffentlich versteigert. Der Erlös fällt dann zu 50% dem überlebenden Partner und zu 50% den Erben zu.

Ein Eigentumsübergang an den überlebenden findet auch dann nicht statt, wenn der **überlebende Partner mit allen Erben** des Verstorbenen eine **Vereinbarung** schließt, wonach der **Anteil des Verstorbenen direkt an**

**eine andere Person übergeht** und der überlebende Partner mit dieser anderen Person (zB aus dem Kreis der Erben) eine neue Eigentümerpartnerschaft eingeht.

### **Vertragliche Vereinbarungen der beiden Partner für den Todesfall**

Will ein Wohnungseigentümerpartner, dass sein Anteil nach seinem Tod nicht dem Eigentümerpartner sondern einer anderen Person zukommen soll, dann reicht es nicht aus, dass er seinen halben Anteil am Wohnungseigentumsobjekt durch eine letztwillige Verfügung (Testament) dieser anderen Person vermacht.

Wenn ein oder die beiden Partner für den Fall seines/ihres Todes etwas anderes als die gesetzliche Anwachsung an den Überlebenden anstrebt/en, müssen die beiden Eigentümerpartner darüber einen schriftlichen Vertrag schließen. Die Partner können durch eine **vor einem Notar oder unter anwaltlicher Mitwirkung schriftlich geschlossene Vereinbarung** bestimmen, dass anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs an den überlebenden Partner der Anteil des Verstorbenen am gemeinsamen Wohnungseigentum einer anderen natürlichen Person zukommt.

Der durch eine solche Vereinbarung Begünstigte erwirbt im Fall des Todes nicht unmittelbar Eigentum am halben Anteil, sondern erhält damit erst einen Anspruch auf dessen Übereignung. Er hat diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren geltend zu machen.

#### **Beispiel:**

Frau A und Frau D sind Freundinnen und erwerben gemeinsam im Wege einer Eigentümerpartnerschaft eine Eigentumswohnung. Für den Fall des Ablebens der D vereinbaren beide miteinander, dass der Anteil der D am Wohnungseigentumsobjekt an ihren Sohn S übergehen soll. Wenn D stirbt und S seinen Anspruch gegenüber dem Verlassenschaftsgericht geltend macht, wird S neuer Partner der A in der Eigentümerpartnerschaft.

Der Begünstigte hat für die Übereignung des Anteils des Verstorbenen einen Übernahmepreis auch so zu bezahlen, wie oben dargelegt.

## BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Auch wer bereits jahrelang Wohnungseigentümer ist, sollte dieses Kapitel aufmerksam lesen, da hier grundlegende Begriffe erklärt sind.

Wohnungseigentum kann im Zuge eines neu zu errichtenden Wohnhauses, aber auch bei bereits bestehenden Häusern begründet werden. Die Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft erfordert ein recht aufwendiges Verfahren.

Im Normalfall sind vier Schritte erforderlich.

- Bescheinigung der Baubehörde (in Wien die MA 37) oder Gutachteneines Sachverständigen über die Anzahl der selbständigen wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft
- Die Nutzwertfestsetzung („Parifizierung“)
- Wohnungseigentumsvertrag: Ein schriftlicher Vertrag **aller** Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer der Liegenschaft, in dem einvernehmlich und zustimmend die Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft vereinbart wird.
- Grundbücherliche Eintragung (Verbücherung) des Wohnungseigentumsvertrages

Erst mit der Verbücherung wird Wohnungseigentum begründet.

Im folgenden wird auf die vier Schritte näher eingegangen:

### Bescheinigung der Baubehörde oder Gutachten eines Sachverständigen

Über Antrag auch nur eines Wohnungseigentumsbewerbers oder Miteigentümers wird die Anzahl der wohnungseigentumsfähigen Objekte festgestellt. Bei einem schon errichteten Haus geschieht dies in der Regel auf Grund des Bestandes (= der schon vorhandenen Objekte), bei einem erst im Bau befindlichen Haus auf Grund der baubewilligten Pläne.

### Die Nutzwertfestsetzung („Parifizierung“)

Bei der Festsetzung der Nutzwerte wird jedes wohnungseigentumsfähige Objekt der Liegenschaft im Vergleich zu den übrigen wohnungseigentumsfähigen Objekten bewertet.

Nach der Durchführung dieser Bewertung (Nutzwertfestsetzung) wird der Nutzwert jedes einzelnen Wohnungseigentumsobjektes (zB Wohnung Top 3 hat Nutzwert 102) zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (zB 1346) in Beziehung gesetzt. Die sich so ergebende Bruchzahl (in unserem Beispiel 102/1346) entspricht also dem Verhältnis des Nutzwerts der konkreten Wohnung zum zusammengesetzten Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte. Mit dieser Bruchzahl wird auch der Eigentumsanteil dieses Wohnungseigentümers an der Liegenschaft ausgedrückt. Der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 3 wird mit 102/1346 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, mit diesen Anteilen ist untrennbar verbunden das Wohnungseigentumsrecht (= Nutzungs- und Verfügungsrecht) an der Wohnung Top 3.

Wenn jemand schon „schlichter Miteigentümer“ einer Liegenschaft ist und er aber auch Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt erwerben möchte, muss er mindestens einen so großen Anteil (Mindestanteil) an der Liegenschaft erwerben bzw besitzen, wie das Nutzwertverhältnis seines Objektes beträgt. Ist jemand bereits zB mit (vorläufig festgesetzten) 70/1400 Anteilen (also zu 5%) Miteigentümer der Liegenschaft und will er Wohnungseigentum an Top 3 erwerben, müssen seine Miteigentumsanteile im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung entsprechend korrigiert werden. Um Wohnungseigentümer der Top 3 zu werden, muss man ja jedenfalls 102/1346 Miteigentumsanteile (7,58%) an der Liegenschaft erwerben, damit mit diesen Anteilen Wohnungseigentum an Top 3 verbunden werden kann.

Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte ist die Nutzfläche.

### **Nutzfläche (Nfl)**

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Türöffnungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, und die Fläche des Zubehörs einer Eigentumswohnung sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Hingegen sind Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen, sonst aber von Wänden umfasst sind – bei der Berechnung der Nutzfläche einzubeziehen.

## Nutzwert (NW)

Der Nutzwert ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und Umständen, die den Wert des konkreten Wohnungseigentumsobjekts im Vergleich zu anderen Objekten im selben Haus nennenswert erhöhen oder auch vermindern. Diese Umstände werden durch **Zu- oder Abschläge** zur Nutzfläche berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Rechenoperation ist der Nutzwert einer Eigentumswohnung.

Werterhöhende oder -vermindernde Umstände sind „nach der Verkehrsauffassung“ zu beurteilen, heißt es im WEG. Es gibt zur Nutzwertberechnung keine fixen gesetzlichen Vorgaben. In der Praxis hat sich bei den Sachverständigen, die zur Parifizierung herangezogen werden, eine Art Katalog von – prozentmäßig ausgedrückten – Zu- und Abschlägen für die üblichen werterhöhenden oder -vermindernden Umstände entwickelt.

Die werterhöhenden oder -vermindernden Umstände sind zB die Stockwerkslage (Erdgeschoßwohnungen haben einen geringeren Nutzwert als gleich große Wohnungen in mittleren Geschossen) oder die Orientierung des Wohnungseigentumsobjekts innerhalb des Hauses (straßen- oder hofseitige Lage, Nordlage oder Südlage).

Prinzipiell findet auch die Art des Wohnungseigentumsobjektes einen Niederschlag bei der Ermittlung des Nutzwertes. So werden etwa in der Regel Geschäftsräumlichkeiten, Büros oder Arztordinationen höher bewertet, als gleichartige Wohnungen; Lagerräume und Abstellplätze werden niedriger bewertet. Besonders berücksichtigt wird bei der Nutzwertfestsetzung auch das „Zubehör“ eines Objekts, also die Teile der Liegenschaft, die mit einer bestimmten Wohnung „verbunden“ sind; zum Beispiel Kellerabteile oder Gartenflächen, die einer bestimmten Eigentumswohnung zugeordnet sind. Solches Zubehör kann eine bedeutende Aufwertung einer Wohnung darstellen. So kann es sein, dass eine Erdgeschoßwohnung – wenn mit ihr das Recht zur Benützung eines bestimmten Gartenanteils verbunden ist – einen höheren Nutzwert hat, als eine gleich große Wohnung im zweiten Stock.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Auch die Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernach-



lässigen. Gibt es keine Zuschläge oder Abstriche, stimmen Nutzfläche und Nutzwert (bis auf die Rundungsdifferenz) überein.

**Beispiel für eine Nutzwertfestsetzung :**

Wohnung Top 1, Erdgeschoss, Garten (46,12 m<sup>2</sup>) als Zubehör:

Nutzfläche.....	86,86 m <sup>2</sup>	
<u>Abzug für Erdgeschoßlage 3%.....</u>	<u>2,61</u>	
Zwischensumme.....	84,25 = (gerundet) 84	
<u>Zuschlag für Zubehör (Gartenfläche x 0,3).....</u>	<u>13,84 = (gerundet) 14</u>	
Summe.....		<u>Nutzwert: 98</u>

Büro Top 2, Erdgeschoss, Straßenlage:

Nutzfläche.....	102,35 m <sup>2</sup>	
<u>Abzug für volle Straßenlage 5%.....</u>	<u>5,12</u>	
Summe.....	97,23	
	(x 1,5 weil Büro)	<u>Nutzwert: 146</u>

Wohnung Top 3, 1. Stock, Einzelraumwohnung:

Nutzfläche.....	38,54 m <sup>2</sup>	
<u>Abzug für Kochnische im Wohnschlafraum, 5%.....</u>	<u>1,93</u>	
Summe.....	36,61	<u>Nutzwert: 37</u>

Wohnung Top 4, 1. Stock:

<u>Nutzfläche.....</u>	<u>148,98 m<sup>2</sup></u>	
Summe.....	148,98	<u>Nutzwert: 149</u>

Autoabstellplatz 1 (im Freien):

Nutzfläche 14,22 m <sup>2</sup> x 0,2.....	2,84	<u>Nutzwert: 3</u>
--	------	--------------------

Autoabstellplatz 2 (im Freien):

Nutzfläche 13,64 m <sup>2</sup> x 0,2.....	2,73	<u>Nutzwert: 3</u>
--	------	--------------------

Garage 1:

Nutzfläche 17,01 m <sup>2</sup> x 0,9.....	15,31	<u>Nutzwert: 15</u>
--	-------	---------------------

Garage 2:

Nutzfläche 20,34 m <sup>2</sup> x 0,9.....	18,31	<u>Nutzwert: 18</u>
--	-------	---------------------

Gesamtnutzwert: 98+146+37+149+3+3+15+18 = 469

Somit ist etwa der Wohnungseigentümer der Wohnung Top 3 zu 37/469 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft, mit diesem Miteigentumsanteil wird Wohnungseigentum an Top 3 verbunden.

## Erstmalige Festsetzung der Nutzwerte

Seit dem 1.1.1997 ist die Berechnung der Nutzwerte bei der erstmaligen Nutzwertfestsetzung auf einer Liegenschaft nicht mehr Sache des Bezirksamtes oder der Schlichtungsstelle. Die Nutzwerte sind entweder von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen zu berechnen. Bei der erstmaligen Nutzwertfestsetzung findet also vor der Schlichtungsstelle oder dem Gericht kein formelles Verfahren, in dem die Wohnungseigentumsbewerber Parteistellung haben, mehr statt.

Die Nutzwertfestsetzung muss alle zum selbständigen Wohnungseigentum fähigen Objekte einer Liegenschaft erfassen, nicht natürlich die allgemeinen Teile (Stiegenhaus, Waschküche, etc).

Bei einem im (Um-)Bau befindlichen Wohnhaus können zwar bereits während der Bauführung bzw sogar nur auf Grund der Baupläne die Nutzwerte festgesetzt werden, doch wird meist bis zum Abschluss der Bauarbeiten und der Erteilung der Benützungsbewilligung gewartet, da dann die Abweichungen der gebauten Wohnungen vom ursprünglichen Bauplan bereits berücksichtigt werden können.

Der Nutzwert einer Wohnung ist auch insofern von großer Bedeutung, als alle Aufwendungen für die Liegenschaft (Betriebskosten, Erhaltungskosten, etc) von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu bezahlen sind, sofern nicht einstimmig etwas anderes vereinbart ist.

## Neufestsetzung der Nutzwerte

Der erstmalig festgesetzte Nutzwert einer oder mehrerer Objekte kann an und für sich falsch berechnet worden sein oder sich – selbst nach vielen Jahren – ändern. Daher sieht das WEG vor, dass in folgenden Fällen der (die) Nutzwert(e) vom **Gericht** (von der **Schlichtungsstelle**) auf Antrag neu festgesetzt werden kann (können):

1. Wenn bei der Nutzwertfestsetzung gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung (Parifizierung) verstoßen wurde, ist ein Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte ohne Einhaltung von Fristen möglich. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer beziehungsweise Wohnungsbewerber.

**Beispiel:** Wenn etwa bei der Nutzwertberechnung eines Objektes nicht von der tatsächlichen Nutzfläche von 146 m<sup>2</sup> ausgegangen wurde, sondern von nur 46 m<sup>2</sup>.

2. Wenn das Nutzwertgutachten des Sachverständigen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, kann binnen einem Jahr ab erstmaliger Einverleibung des Wohnungseigentums ein Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte gestellt werden. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber. Die Jahresfrist beginnt erst ab dem Zeitpunkt zu laufen, zu dem der Wohnungseigentumsbewerber von der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch verständigt wurde. Nur Fehler von mehr als 3% können geltend gemacht werden.

**Beispiel:** Das erste Nutzwertgutachten wird auf Grund von Bauplänen erstellt. Die Naturmaße weichen jedoch um mehr als 3% von den Planmaßen ab.

3. Wenn sich der ursprünglich festgesetzte Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes durch eine – gegenüber den ursprünglichen Grundlagen der Nutzwertberechnung – abweichenden Bauführung um mehr als 3% ändert; ein solcher Antrag ist innerhalb eines Jahres ab Vollendung der ursprünglichen Bauführung zu stellen. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber.

**Beispiel:** Das Nutzwertgutachten wurde auf Grund der Pläne erstellt, welche u.a. die Errichtung einer 84 m<sup>2</sup> großen Dachgeschoßwohnung mit einer 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse vorsahen. Im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage wurde diese Dachgeschoßwohnung jedoch mit einer 70 m<sup>2</sup> großen Terrasse ausgestattet.

4. Wenn sich der ursprünglich festgesetzte Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes nach Vollendung der Errichtung der Wohnhausanlage nachträglich durch bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft wesentlich ändert. Ein solcher Antrag ist innerhalb eines Jahres ab Vollendung der nachträglichen Bauführung zu stellen. Antragsberechtigt ist jeder Miteigentümer (Wohnungseigentümer) beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber.

**Beispiel:** Ein Wohnungseigentümer im Erdgeschoß vergrößert einige Jahre nach Errichtung der Wohnhausanlage seine Wohnung durch einen Zubau.

5. Wenn sich die Nutzwerte dadurch ändern, dass Teile eines Wohnungseigentumsobjektes abgetrennt und dem unmittelbar angrenzenden Nachbarobjekt angefügt werden oder das mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbundene Zubehör (Kellerabteil und dergleichen) einem anderen Wohnungseigentumsobjekt zugeschlagen wird. Der Antrag zur neuen Nutzwertfestsetzung muss von den beiden beteiligten Wohnungseigentümern gemeinsam gestellt werden.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Obwohl im WEG nicht ausdrücklich erwähnt, hat die Rechtsprechung auch in anderen Fällen Anträge auf Neufestsetzung des Nutzwertes zugelassen. Als Beispiel seien etwa die Umwidmung einer Wohnung in ein Geschäftslokal oder in eine Arztpraxis genannt; damit wird das Objekt in der Regel ja mehr wert. Auch die nachträgliche Umwidmung eines allgemeinen Teils der Liegenschaft (Gartenfläche) in das Zubehör-Wohnungseigentum eines Wohnungseigentümers rechtfertigt eine Neufestsetzung der Nutzwerte.

### **Einvernehmliche Änderung der Nutzwerte**

Die Nutzwerte können nicht nur über einen Antrag/ein Verfahren bei Gericht bzw bei der Schlichtungsstelle neu festgesetzt werden. Es ist auch möglich, vom ursprünglichen Nutzwertgutachten oder von einer gerichtlichen Nutzwertfestsetzung durch eine  **einstimmige, schriftliche Vereinbarung**  aller Wohnungseigentümer abzuweichen.

Dazu muss (zB vom Verwalter oder von einem Wohnungseigentümer) ein  **neues Nutzwertgutachten**  eines Sachverständigen eingeholt werden und sämtliche Wohnungseigentümer müssen den Ergebnissen dieses neuen Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.

### **Folgen der Neufestsetzung/Änderung der Nutzwerte**

Mit der Neufestsetzung der Nutzwerte (aufgrund einer Entscheidung des Gerichts bzw der Schlichtungsstelle oder aufgrund einer einvernehmlichen Vereinbarung aller Miteigentümer) ist es aber noch nicht getan. Trotz Festsetzung neuer/anderer Nutzwerte sind ja die alten Nutzwerte noch immer Grundlage für die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile der jeweiligen Wohnungseigentümer.

Um daher den neuen Nutzwerten rechtliche Relevanz zukommen zu lassen, müssen die  **Miteigentumsanteile im Grundbuch entsprechend**

**korrigiert** werden. Wenn es bei keinem Miteigentumsanteil der Wohnungseigentümer zu einer Änderung von mehr als 10 % kommt, kann die Änderung durch eine so genannte „Berichtigung“ geschehen, um die einfach beim zuständigen Bezirksgericht angesucht werden kann.

Kommt es aber durch die neuen Nutzwerte bei mindestens einem Miteigentumsanteil zu einer Änderung von mehr als 10 %, müssen sich die Miteigentümer gegenseitig Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß übertragen, dass jedem Wohnungseigentümer der nun (entsprechend der neuen Nutzwertfestsetzung) für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt. Dies bedeutet also, dass die Miteigentümer verpflichtet sind, zur Änderung der Miteigentumsanteile die entsprechenden Anteile zu kaufen/verkaufen bzw zu schenken/verschenken. Für übertragene Miteigentumsanteile ist ein angemessenes Entgelt zu leisten, sofern nichts anderes vereinbart ist. Die Kosten, Abgaben und Gebühren sind von dem (den) Miteigentümer(n) zu tragen, dem (denen) Miteigentumsanteile übertragen werden.

Aber auch in diesem Fall – wenn es bei mindestens einem Miteigentumsanteil auf der Liegenschaft zu einer Änderung von mehr als 10 % kommt – können Änderungen durch die einfache, beim Bezirksgericht zu beantragende „Berichtigung“ erfolgen; und zwar bei den Miteigentümern, bei denen sich der Anteil um weniger als 10% ändert und die den Miteigentümern, deren Anteil um mehr als 10% geändert wird, nichts übertragen bzw von ihnen nichts übernehmen müssen.

## **Mindestanteil**

Der Anteil, den ein Wohnungseigentümer an der Liegenschaft hat (zB 86/9134 Anteil), wird auch als „Mindestanteil“ bezeichnet. Damit wird ausgedrückt, dass man als Wohnungseigentümer einer Wohnung mindestens einen so großen Anteil an der Liegenschaft erwerben bzw besitzen muss, wie das Verhältnis des Nutzwertes der konkreten Wohnung zum zusammen gerechneten Nutzwert aller Objekte beträgt.

Außerdem wird dadurch verdeutlicht, dass eine Teilung des Anteils – mit Ausnahme der Eigentümerpartnerschaft – nicht möglich ist. Während man ja beim Alleineigentum bzw Miteigentum an einer Liegenschaft jeden Eigentumsanteil noch beliebig weiter teilen kann (was zB im Erbweg häufig vorkommt), ist beim Wohnungseigentum der Miteigentumsanteil (Mindestanteil) im Prinzip nicht noch weiter teilbar.

Einzige Ausnahme: Die zwei Mitglieder einer Eigentümerpartnerschaft können auch mit je einem halben „Mindestanteil“ Wohnungseigentum erwerben bzw haben. Ein Wohnungseigentümer kann aber nicht – auch nicht im Erbweg – das Wohnungseigentum zum Beispiel an die Ehegattin und die zwei Kinder gemeinsam zu übertragen. Eine Eigentümerpartnerschaft kann ja nur aus zwei Personen bestehen. Die Ehegattin und die zwei Kinder müssten sich im Erbfall entweder darauf einigen, wer von ihnen (allein oder im Wege einer aus zwei Personen bestehenden Eigentümerpartnerschaft) das Wohnungseigentum übernimmt; wenn sie sich nicht einigen, müsste die Eigentumswohnung versteigert bzw verkauft und der Erlös geteilt werden.

## Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag regelt die Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer untereinander. Vor allem ist er ein Vertrag **aller** Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer darüber, dass jeder der Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer jedem anderen das Recht einräumt, eine bestimmte Wohnung ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Diese **gegenseitige Einräumung des Wohnungseigentums** an bestimmten Objekten ist unabdingbar notwendiger Inhalt, ohne den Wohnungseigentum nicht begründet werden kann.

Außerdem werden in einem Wohnungseigentumsvertrag Regelungen zum Beispiel über die Verteilung besonderer Aufwendungen, über die Verwaltung oder auch über die Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen.

Der Wohnungseigentumsvertrag sollte zumindest enthalten:

- Die Namen der Vertragspartner (alle Miteigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber).
- Bezeichnung der Liegenschaft
- Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte, ihr Zubehör und ihre Nutzwerte.
- Die Erklärung, dass alle Miteigentümer bzw Wohnungseigentumsbewerber einander wechselseitig das Wohnungseigentum an bestimmt-bezeichneten Objekten einräumen.

- Benützungsregelungen für gemeinsame Teile der Liegenschaft
- Wenn die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft (Betriebskosten, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage etc) nach einem anderen Schlüssel als nach dem Nutzwertschlüssel erfolgen soll, so sollte der abweichende Aufteilungsschlüssel (zB Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel) auch im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart werden. Vor allem im Altbau-Wohnungseigentum wird oft die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel vereinbart.

**TIPP:**

Wenn Sie eine bereits bestehende Eigentumswohnung erwerben, muss man den Wohnungseigentumsvertrag, wie er zwischen den ursprünglichen (ersten) Wohnungseigentümern abgeschlossen worden ist, als Tatsache hinnehmen. Trotzdem sollten Sie den Wohnungseigentumsvertrag noch vor dem Kauf prüfen. Der Wohnungseigentumsvertrag kann in der Urkundensammlung in der Grundbuchabteilung des zuständigen Bezirksgerichts eingesehen und auch kopiert werden

Die Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag können (zumindest teilweise) von den Wohnungseigentümern später wieder abgeändert werden. In der Regel werden dazu jedoch einstimmige Beschlüsse notwendig sein, die in der Praxis kaum erreicht werden.

## **Grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentumsrechts**

Da man Wohnungseigentum erst erwirbt, wenn das Wohnungseigentumsrecht im Grundbuch eingetragen ist, muss um Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts beim zuständigen Grundbuchgericht (Bezirksgericht) angesucht werden. Dazu müssen die drei oben erwähnten Schritte bereits erfolgt sein, da dem Einverleibungsgesuch der Wohnungseigentumsvertrag, das Gutachten oder die Entscheidung über die Festsetzung der Nutzwerte und die Bescheinigung der Baubehörde beizulegen sind. Bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum wird im Grundbuch das Wort „Wohnungseigentum“ eingetragen (am Grundbuchauszug links oben zu sehen).

# DAS GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist ein bei den Bezirksgerichten geführtes **öffentliches Register**, in das Liegenschaften und die an ihnen bestehenden „dinglichen Rechte“ eingetragen sind. Jeder kann unentgeltlich Auskunft über die Eintragung oder gegen eine Gebühr einen schriftlichen Grundbuchauszug erhalten. Das Grundbuch besteht aus dem **Hauptbuch** und der **Urkundensammlung**. Für jede Katastralgemeinde gibt es ein Hauptbuch. Im Hauptbuch sind alle Liegenschaften in der Reihenfolge ihrer **Einlagezahl** (EZ) eingetragen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus drei Blättern, dem A-, dem B- und dem C-Blatt.

## **Das A-Blatt, das Gutsbestandsblatt:**

Es besteht aus zwei Teilen: Im A-1-Blatt sind die Grundstücksnummer(n), die Benützungsort, die Fläche und die Liegenschaftsadresse angeführt. Das A-2-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte (zB das Recht des Zugangs zur Liegenschaft über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen im Grundbuchkörper durch Zu- oder Abschreibungen werden hier eingetragen.

## **Das B-Blatt, das Eigentumsblatt:**

Dort ist der Eigentümer der Liegenschaft vermerkt. Gibt es mehrere Eigentümer, so sind die Anteile mit Nummern bezeichnet. Dahinter sind die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer dieses Anteils angegeben. Außerdem ist zu entnehmen, wann und auf Grund welcher Urkunde das Eigentumsrecht erworben wurde. Anhand der hier angeführten Nummern kann die jeweilige Urkunde in der nach Kalenderjahren geordneten Urkundensammlung gefunden werden, die alle Urkunden enthält, auf Grund deren eine Grundbucheintragung vorgenommen wurde. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (zB Minderjährigkeit), so ist das ebenfalls hier eingetragen.



### **Das C-Blatt, das Lastenblatt:**

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (zB Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Vor- oder Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten usw.). Die Belastungen sind den konkreten Eigentumsanteilen, die sie betreffen, zugeordnet. Sie belasten den jeweiligen Wohnungseigentümer (Eigentümer des betreffenden Liegenschaftsanteils) und gehen mit der Eigentumsübertragung auf den neuen Wohnungseigentümer über, sofern keine Lastenfreistellung durchgeführt wird.

#### **TIPP:**

Die im Grundbuch eingetragene Höhe eines Pfandrechts sagt nichts über die konkrete Höhe der aktuell noch aushaftenden Verbindlichkeiten! Wenn ein Pfandrecht eingetragen ist, kann die Schuld schon fast zur Gänze (oder überhaupt ganz) getilgt sein; es kann aber auch sein, dass die aktuelle Schuld das eingetragene Pfandrecht übersteigt (wenn es zu einem längeren Zahlungsverzug gekommen ist). Unbedingt daher vor dem Kauf den aktuellen Stand beim Darlehensgeber erfragen!

Grundbucheintragungen können nur auf Grund schriftlicher Urkunden erfolgen. Diese Urkunden werden durchnummeriert in der nach Jahren geordneten Urkundensammlung aufbewahrt, die ebenfalls öffentlich zugänglich ist.

### **Grundbucheintragungen**

Es gibt drei Arten von Eintragungen: Einverleibung – Vormerkung – Anmerkung

#### **Einverleibung**

Die Einverleibung dient dem **unbedingten Rechtserwerb** beziehungsweise Rechtsverlust. Einverleibt wird zB das Eigentumsrecht, ein Pfandrecht, eine Dienstbarkeit, aber auch die Löschung eines Pfandrechtes oder einer Dienstbarkeit. Das Wohnungseigentum wird durch Einverleibung (Eintragung im Eigentumsblatt) erworben. Wird auf einer Liegenschaft erstmals Wohnungseigentum einverleibt, so ist im Gutsbestandsblatt das Wort „Wohnungseigentum“ einzutragen.

Wurde eine Eigentumswohnung von einem früheren Eigentümer verkauft und soll der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden, so sind zur Einverleibung in der Regel folgende Urkunden nötig:

- Ein Kaufvertrag mit beglaubigten Unterschriften von Käufer und Verkäufer.
- Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Diese erhält man, wenn die mit dem Kauf zusammenhängenden Steuern und Gebühren bezahlt sind. (Bestimmte Vertreter der Kaufvertragsparteien – ein Rechtsanwalt oder Notar – sind aber berechtigt, die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren gleich selbst zu berechnen und abzuführen. In diesem Fall ist keine Unbedenklichkeitsbescheinigung mehr notwendig, sondern nur die „Selbstberechnungserklärung“ des Rechtsanwaltes oder Notars. Dadurch kann die Eintragung des Eigentumsrechtes beschleunigt werden.)
- Der Staatsbürgerschaftsnachweis des Käufers
- Ist der Käufer Ausländer, ist die Bewilligung der Grundverkehrskommission beizubringen.
- Eventuell sind auch weitere nach landesgesetzlichen Vorschriften erforderliche Bewilligungen nachzuweisen.

### Vormerkung

Die Vormerkung im Grundbuch dient dem **bedingten Rechtserwerb** oder -verlust. Die Vormerkung ist möglich, wenn etwa die zur Eintragung bestimmten Urkunden noch nicht den nötigen Erfordernissen entsprechen. Durch Vormerkung wahrt sich der Antragsteller seinen Rang; er verhindert dadurch, dass bis zur Einverleibung seines Eigentumsrechts andere Personen Rechte an der Liegenschaft erwerben, die seinem Rechtserwerb entgegenstehen.

Kommt das Rechtsgeschäft dann nicht zustande oder wird es rückgängig gemacht, kann die Vormerkung wieder gelöscht werden. Kommt es zustande und werden auch die Urkunden in der entsprechenden Form beigebracht, so erhält die Vormerkung durch Rechtfertigung der Vormerkung die Wirkung einer Einverleibung.

### Anmerkung

Die Anmerkung dient der **Ersichtlichmachung bestimmter Umstände**. Dies wären etwa die Streitanmerkung der Klage eines Wohnungseigen-

tumsbewerbers gegen den säumigen Liegenschaftseigentümer auf Einverleibung des Wohnungseigentums, die Anmerkung der Rangordnung, die Anmerkung einer Zwangsverwaltung oder die Anmerkung der Konkursöffnung.

Ist die Anmerkung im Grundbuch erfolgt, so kann sich niemand darauf berufen, er habe bestimmte Handlungen in Unkenntnis der angemerkten Umstände gesetzt.

Wichtig bei Verkauf bzw Kauf einer Eigentumswohnung ist vor allem die **Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung**: Hat ein Liegenschaftseigentümer die Absicht, seine Liegenschaft zu veräußern, kann er einen Rangordnungsbescheid darüber erwirken und ihn im Grundbuch anmerken lassen. Dieser Beschluss wird nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt und hat **ein Jahr Gültigkeit**. Innerhalb dieses Jahres kann nur derjenige als neuer Eigentümer im Range dieser Anmerkung eingetragen werden, der diesen Bescheid vorlegt. Wenn man sein Eigentumsrecht aber nicht innerhalb der Gültigkeit der Rangordnung (also innerhalb eines Jahres) eintragen lässt, hat man aus der Rangordnung heraus keinerlei Sicherheit mehr.

## Grundbuchauszug

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims ist es unumgänglich, sich anhand des Grundbuchs zu informieren, wer „bücherlicher“ Eigentümer des Objekts ist und welche Belastungen eingetragen sind. Wenn Wohnungseigentum auf dieser Liegenschaft begründet wurde, ist dies im Grundbuchauszug links oben vermerkt.

Umstände, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber dennoch vom Käufer übersehen werden, können später nicht mehr als Mangel geltend gemacht werden.

Das Grundbuch – früher tatsächlich ein gebundenes Buch – wird von den Bezirksgerichten nunmehr mit EDV geführt. Man kann bei jedem Bezirksgericht Einsicht nehmen (kostenlos) oder sich auch einen Auszug ausdrucken lassen (gebührenpflichtig). Auch die Notare und viele Rechtsanwälte können mittlerweile mit ihren Computern direkt Grundbuchauszüge abrufen.

Neben dem EDV-Grundbuch besteht auch noch eine **Urkundensammlung**: jede Eintragung im Grundbuch muss ja auf Grund einer Urkunde (Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag, Einantwortung im Erbfall, etc.)

erfolgen. Auch in diese Urkunden kann man – allerdings nicht so einfach wie beim EDV-geführten Grundbuch am Bildschirm – Einsicht nehmen.

Auf den ersten Blick sind die Grundbuchauszüge sicher recht unübersichtlich, vor allem wenn es viele Miteigentümer gibt und auch zahlreiche Pfandrechte (Hypotheken) eingetragen sind. In besonderem Maße gilt dies für Grundbuchauszüge bei sehr großen Wohnungseigentumsanlagen, wo der EDV-Ausdruck über die ganze Liegenschaft oft mehrere Dutzend Seiten lang ist. Es ist allerdings möglich, gezielt nur nach bestimmten Anteilen (also einer konkreten Wohnung) abzufragen.

Normalerweise gilt im Grundbuch das Prinzip: wer zuerst kommt, hat das stärkere Recht. Ein Pfandrecht, das an erste Stelle eingetragen ist, ist für den Gläubiger besser abgesichert, als eines an zweiter oder sonst weiterer Stelle.

**Veräußerungsverbote** zugunsten der Landesregierungen sind eine Bedingung für die Gewährung von Förderungsmitteln. Mit dem Veräußerungsverbot wird erreicht, dass der Eigentümer einen Verkauf der Eigentumswohnung nur mit Zustimmung der jeweiligen Förderungsstelle (des Bundeslandes) durchführen kann. So soll verhindert werden, dass geförderte Wohnungen umgehend profitabel weiterverkauft werden.

Als „Anmerkung“ kann etwa bei einer Wohnungseigentumsanlage eine „Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 (oder gemäß § 19 WEG 1975)“ eingetragen sein, wenn also eine von der gesetzlichen Normalregelung abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Wie diese aussieht, ist dem Grundbuch nicht zu entnehmen. Will man sich vor dem Kauf entsprechend informieren, müsste man beim zuständigen Bezirksgericht Einsicht in die Urkundensammlung nehmen (oder auch eine Kopie der Vereinbarung vom Verkäufer bzw. Verwalter anfordern).

Das Studium eines Grundbuchauszugs ist nicht leicht. Sicher werden Sie immer wieder über Eintragungen „stolpern“, die nicht gleich verständlich sind.

**TIPP:**

Fragen Sie unbedingt nach (zum Beispiel beim Notar oder Anwalt, der den Kaufvertrag vorbereitet, beim Makler, der den Kauf vermitteln soll, oder in einer Beratungsstelle). Lassen Sie erst locker, wenn Sie sicher sind, die Eintragung verstanden zu haben!

# DER WOHNUNGSKAUF

## Abschluss von Verträgen

Verträge, auch Kaufverträge über Eigentumswohnungen, Grundstücke und Häuser, kommen grundsätzlich bereits durch **Willenseinigung** zustande. Auch eine nur mündliche Einigung – selbst wenn hier natürlich Beweisprobleme bestehen – ist verbindlich.

Glauben Sie also nicht, dass der Kaufvertrag erst mit Unterschreiben des schriftlichen Kaufvertragsentwurfes zustande kommt. Bereits wenn Übereinstimmung über die wesentlichsten Vertragspunkte (jedenfalls Kaufobjekt und Kaufpreis) besteht, sowie der Wille des Käufers, zu diesen Bedingungen vom Verkäufer kaufen zu wollen, und der Wille des Verkäufers, zu denselben Bedingungen an den Käufer verkaufen zu wollen, erklärt wurden, ist der Kaufvertrag geschlossen. Auch dann, wenn darüber später eine Urkunde (der schriftliche Kaufvertrag) errichtet wird.

Der Vertrag wird also in der Regel durch ein An(ge)bot des einen Vertragspartners und Annahme dieses Angebots durch den anderen Vertragspartner bereits perfekt. Auch dann, wenn diese Vertragserklärungen nur mündlich abgegeben wurden. Zu Beweis Zwecken ist aber natürlich anzuraten, dass man solche Erklärungen – ein Anbot bzw die Annahme des Anbots immer schriftlich abgibt bzw verlangt.

### Das Anbot zum Abschluss eines Vertrages

Beim Kauf einer Eigentumswohnung stellt sich im Regelfall der Ablauf bis zur Unterschrift unter den Kaufvertrag so dar: Nach einer, besser mehreren Wohnungsbesichtigungen verlangt der Verkäufer bzw sein Immobilienmakler vom Interessenten die Stellung eines schriftlichen Angebots. Damit wollen Verkäufer und Makler jemanden, der an der Wohnung bereits großes Interesse hat, „bei der Stange halten“.

Wenn man ein An(ge)bot unterschreibt, muss man sich dessen bewusst sein, dass man damit nicht bestätigt, etwas angeboten bekommen zu haben. Vielmehr bietet man damit selbst etwas **VERBINDLICH** an; nämlich die besichtigte Wohnung zum bekannt gegebenen Preis zu kaufen.

Als Wohnungsinteressent muss man sich auch dessen bewusst sein, dass man mit der Stellung eines Anbots nur selbst gebunden ist. Der Verkäufer kann sich aber auch danach noch von weiteren Personen Angebote legen

lassen, um sich das – aus seiner Sicht – beste Angebot auszusuchen. Ein Angebot bindet in dem Fall also nur den Wohnungsinteressenten, nicht aber den Verkäufer.

Diese Bindung dauert aber nicht ewig. Der Verkäufer hat – wenn im Angebot nichts anderes genannt ist – eine angemessene Zeit (etwa zwei Wochen) um das Angebot anzunehmen. Für diese Zeit ist man als Anbotsteller an sein Angebot gebunden.

### **Beispiel:**

Wenn man erklärt, eine bestimmte bezeichnete Eigentumswohnung wie besichtigt, lastenfrei und bestandsfrei zu einem Kaufpreis von zB € 150.000,- kaufen zu wollen, dann reicht dies grundsätzlich aus, um von einem verbindlichen Angebot zu sprechen. Wird dieses Angebot innerhalb der im Anbot genannten oder angemessenen Frist angenommen, ist der Vertrag zustandegekommen. Die Errichtung des schriftlichen Kaufvertrages ist dann eigentlich nur mehr eine reine Formsache.

In der Regel sind in einem Angebot nur die Hauptpunkte des Vertrages genannt. Alle weiteren Vertragspunkte in den später zu unterschreibenden Vertragstexten muss man sich nur dann gefallen lassen, wenn sie nicht unüblich und/oder nicht benachteiligend und/oder nicht sittenwidrig sind. Wichtig im Zusammenhang mit der Stellung eines Angebotes ist es, dass man darin alle vom Makler oder vom Verkäufer gemachten Zusagen aufnimmt. Man sollte daher nicht nur erklären, die bestimmt bezeichnete Eigentumswohnung zu einem bestimmten Kaufpreis kaufen zu wollen.

### **TIPP:**

Zusätzlich sollte alles, was vom Verkäufer bzw vom Immobilienmakler zugesichert und mit ihnen besprochen wurde, in das Angebot hineingeschrieben werden. Damit haben Sie dann die eventuell nur mündlich gemachten Zusagen, an die sich Ihr Vertragspartner bei der Erstellung des schriftlichen Kaufvertrages vielleicht nicht mehr erinnern könnte, schriftlich fixiert; diese Zusagen sind dann beweisbar Vertragsinhalt geworden. Wurde etwa eine Eigentumswohnung mit „generalsaniert“ beworben, so sollten Sie dies als eine Angebotsbedingung formulieren: „Der Verkäufer haftet dafür, dass diese Eigentumswohnung im Jahr .... generalsaniert wurde und dabei im Einzelnen folgende Arbeiten durchgeführt wurden:.....“

Bei der Legung eines Angebotes – und in weiterer Folge auch bei der Textierung des Kaufvertrages – gibt es nichts Unwichtiges. Alle zugesicherten

Eigenschaften rechtlicher oder tatsächlicher Natur sollten dort festgehalten werden. Auch wenn es sich nur um das noch zu errichtende Hängeklosett handelt oder etwa die Zusage, dass alle Versorgungsleitungen in der Wohnung erst vor einem Jahr ausgetauscht wurden und daher neuwertig sind.

**Vor Stellung eines Angebotes** sollte man noch zahlreiche Grundinformationen abklären.

- Bereits vor der Wohnungssuche sollte man sich bei Banken rechtzeitig erkundigen, zu welchen Konditionen und bis zu welchem Betrag ein Kredit eingeräumt werden würde.
- Wenn man sich dann für ein konkretes Objekt interessiert, sollte man ins Grundbuch Einsicht nehmen, in den Bauakt bei der Baubehörde und auch noch manch andere Fragen mit dem Verkäufer/Makler/der Hausverwaltung klären.
- Mit dem Hausverwalter sollte abgeklärt werden, ob eventuell andere Wohnungseigentümer auf dieser Liegenschaft mit Ihren laufenden Zahlungen im Rückstand sind. Weiters ist es auch durchaus von Interesse, wie viel von der Eigentümergemeinschaft an Rücklage angespart wurde und ob in naher Zukunft größere Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft beabsichtigt sind.
- Weiters sollte bei der Baubehörde abgeklärt werden, ob die Wohnung, für die man sich interessiert, baubehördlich benützungsbewilligt ist. Nicht selten kam es in der Vergangenheit nämlich vor, dass jemand einen ausgebauten Dachboden gekauft und dann festgestellt hat, dass der Ausbau der Wohnung in einer Weise erfolgt ist, der den baubehördlichen Vorschriften und den eingereichten Planunterlagen gar nicht entspricht. Für Einsichtnahmen in den Bauakt bei der Baubehörde muss man aber ein bereits im Grundbuch eingetragener Eigentümer sein. Der Wohnungsinteressent selbst, der den Kauf erst beabsichtigt, dürfte also gar nicht in den Akt Einsicht nehmen. Daher muss er sich vom Verkäufer eine entsprechende Vollmacht geben lassen um in den Bauakt Einsicht nehmen zu dürfen.
- Wenn man eine Wohnung kaufen möchte und an ihr größere Umbaumaßnahmen plant, empfiehlt es sich auch vorher mit der zuständigen Baubehörde abzuklären, ob die geplanten Umbauarbeiten nach den baurechtlichen Vorschriften überhaupt möglich sind. Je nachdem könnte sich nämlich durchaus herausstellen, dass der Wohnungskauf dann

hinfällig wird, weil die Wohnung nicht entsprechend der vom Käufer gewünschten Änderungen ausgeführt werden darf. Auch die übrigen Wohnungseigentümer darf man dabei nicht vergessen! Manche Arbeiten an einem Wohnungseigentumsobjekt bedürfen – unabhängig von einer Zustimmung der Baubehörde – der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Bevor man ein verbindliches Angebot macht, müsste man sich auch ihrer Zustimmung sicher sein.

### **Anbotsformulare**

Sehr oft werden Wohnungsinteressenten vom beauftragten Makler – manchmal auch vom Verkäufer – Anbotsformulare zur Unterschrift vorgelegt. Dort finden sich lediglich Angaben über die Adresse des Objekts und über den Kaufpreis, jedoch kaum Platz, um alles notwendige und wichtige hineinzuschreiben. Alle Bedingungen, unter denen man sein Angebot stellt (zB dass das Land eine Wohnbauförderung in der Höhe von € .....,... gewährt), und alle Zusagen sollten darin aber schriftlich festgehalten sein. Daher empfiehlt es sich, dass man für sein Anbot kein Formular verwendet, das ja von der Verkäuferseite stammt, sondern **sein Angebot selber** (oder durch einen Rechtsanwalt des eigenen Vertrauens) **formuliert**.

#### **TIPP:**

Weiters sollte man sein Anbot zum Abschluss eines Kaufvertrages überhaupt unter die Bedingung „vorbehaltlich meines Einverständnisses mit allen Punkten der endgültigen Vertragstexte“ stellen. Damit hat man sich nur hinsichtlich der im Anbot oder im Vorvertrag ausdrücklich erwähnten Vertragsbestimmungen gebunden. Hinsichtlich der restlichen Vertragsdetails kann man dann immer noch seine eigenen Vorstellungen durchsetzen.

Wird das dem Verkäufer – direkt oder über den Makler – übermittelte Anbot von ihm innerhalb der im Anbot ausdrücklich genannten oder einer angemessenen Frist angenommen, besteht Willenseinigung und der Vertrag ist bereits zustandegekommen. Auch der Verkäufer kann nicht mehr zurück, etwa wenn ihm später ein anderer Wohnungsinteressent – nachdem der Verkäufer ein Anbot schon angenommen hat – zB einen höheren Preis bietet. Nach der Willenseinigung geht es daran, dass die beiden Vertragspartner den schriftlichen Kaufvertrag errichten bzw (zu empfehlen) von einem Rechtsanwalt oder Notar errichten lassen und das Geschäft abwickeln. Schreibt der Verkäufer auf ein ihm gesandtes Anbot allerdings zurück,



dass er einen höheren Kaufpreis haben wolle oder mit einer der vom Kaufinteressenten genannten Leistungen, Bedingungen etc nicht einverstanden sei, ist keine Anbotsannahme erfolgt; man ist weiter im Verhandlungsstadium.

### **Der Vertragserrichter**

Wichtig wäre auch, dass das Anbot unter der Bedingung gestellt wird, dass ein Rechtsanwalt oder Notar des eigenen Vertrauens mit der Errichtung der endgültigen Verträge beauftragt wird. In der Praxis kann man nämlich sagen, dass derjenige, der einen Vertrag vorlegt oder einen Vertrag für sich erstellen hat lassen, die bessere Position hat. Kann der Käufer dies nicht durchsetzen, so sieht er sich oft mit einem Vertragsentwurf konfrontiert, der nicht besprochene Vertragsbestandteile enthält aber auch einige zugesagte Eigenschaften nicht nennt.

In der Praxis werden Kaufverträge über Immobilien aber vom Verkäufer „diktiert“. Vor allem bei neu errichteten Objekten legt der Bauträger die vorformulierten Verträge vor, die Vertragserrichtung und -durchführung durch den eigenen Rechtsanwalt ist dabei nicht möglich. Dabei hat man vielleicht den Eindruck, dass man die Vertragsbedingungen ohnehin nicht mehr ändern könne. Wenn allerdings das Angebot inklusive der selbst formulierten Bedingungen und der schriftlich festgehaltenen Eigenschaften vom Verkäufer angenommen wurde, diese aber im Vertragstext nicht enthalten sind, muss man den vorgelegten Kaufvertrag so nicht unterschreiben. Im Gegenteil: man hat Anspruch darauf, dass die Anbotsbedingungen, die der Verkäufer ja angenommen hat, im Vertrag aufscheinen.

Eine genaue Prüfung der Vertragsformulierungen durch einen fachkundigen Berater Ihrer Wahl sollten Sie jedenfalls veranlassen. Am besten wäre es, sich noch vor irgendeiner Unterschrift alle zu unterfertigenden Verträge [Vor-, Kauf(anwartschafts)-, Wohnungseigentums-, Verwaltungsvertrag] auszuhändigen zu lassen, und erst nach Prüfung durch einen Anwalt des eigenen Vertrauens über einen Kauf zu entscheiden.

#### **TIPP:**

Unterschreiben Sie Verträge keinesfalls, solange Sie sie nicht wirklich ohne Zeitdruck durchgelesen haben und wissen, worauf Sie sich damit einlassen. Gerade weil es aber höchst unwahrscheinlich ist, dass Sie schon beim ersten Überfliegen der Verträge alles verstanden haben, sollten Sie sich ein paar Tage Bedenkzeit vor der Unterschrift ausbedingen. Lassen

Sie sich schon vom Wohnungseigentumsorganisator möglichst viel erklären, notieren Sie sich unklare Punkte und lassen Sie sich dann – vor der Unterschrift – von unabhängigen Experten beraten.

**Anbot und Anzahlung auf den Kaufpreis:** Unbedingt abzuraten ist davon, bereits bei Unterfertigung eines Anbots irgendeine Zahlung zu leisten. Es ist ja noch gar nicht sicher, dass das Anbot vom Verkäufer auch angenommen wird und es wirklich zu einem Kaufvertrag kommt. Wenn man schon gezahlt hat und es zu keinem Kaufvertrag kommt, muss man dann seinem Geld hinterherlaufen. Anzahlungen auf die Provision des Immobilienmaklers sind vor dem Abschluss des Kaufvertrages sowieso rechtswidrig.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes sollten Zahlungen für den Kaufpreis erst erbracht werden, wenn ein formeller Kaufvertrag – in dem auch die Zahlungsbedingungen genau festgelegt sind – errichtet und (beglaubigt) unterzeichnet wurde und der Käufer ausreichend sichergestellt ist. Sehr oft wird – sinnvollerweise – vorgesehen, dass der Vertragserrichter (Notar oder Rechtsanwalt) die **Treuhandschaft** übernimmt: er nimmt die Zahlung des Käufers bei Vertragsunterzeichnung entgegen, leitet sie aber erst an den Verkäufer weiter, wenn die grundbücherliche Eintragung des Käufers erfolgte oder wenn ihm vom Verkäufer der sogenannte „Rangordnungsbescheid“ (mit dem die spätere Grundbucheintragung des Eigentumsrechts gesichert wird) ausgehändigt wird. Nur der, der die „Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung“ vorlegt, darf vom Grundbuchführer als neuer Eigentümer eingetragen werden.

Mit einer Treuhandlösung sollte der Verkäufer die Sicherheit haben, seine Rechtsposition als Eigentümer erst aufzugeben, wenn er dafür das Geld bekommt; im Gegenzug sollte der Käufer damit abgesichert sein, dass sein Geld dem Verkäufer erst ausgehändigt wird, wenn die grundbücherliche Eigentumsübertragung gesichert oder (noch besser) durchgeführt ist. Sofern man auf eine Treuhandlösung verzichtet, sollte eine Zahlung an den Verkäufer nur Zug um Zug gegen Ausfolgung des Rangordnungsbescheids erfolgen.

„**Angeld**“: Das ist eine besondere, „sehr gefährliche“ Art einer Anzahlung auf den Kaufpreis. Nicht jede Anzahlung ist gleichzeitig auch ein Angeld. Dies müsste schon ausdrücklich vereinbart sein.

Mit einem Angeld, genauso wie mit einer Anzahlung, bekräftigt man seinen Willen den Kaufvertrag abschließen zu wollen. Wenn der Geber eines Angeldes den Vertrag schuldhaft nicht erfüllt, wenn sich zB der Käufer die

Sache anders überlegt und die Ausführung des Kaufvertrages unterlässt, so verfällt das Angeld – im Gegensatz zur Anzahlung – automatisch. Der Empfänger des Angeldes darf dieses behalten; allerdings bestünde noch die Möglichkeit, das so verlorene Angeld vom Gericht mäßigen zu lassen. Prinzipiell mag diese „Strafe“ für jemanden, der einen geschlossenen Vertrag schuldhaft bricht, durchaus zumutbar sein, aber leider sind die Sachlage und die Frage, aus wessen Verschulden der Vertrag gescheitert ist, in den meisten Fällen nicht so eindeutig.

Viele Makler machen ihre Kunden nicht auf den Charakter eines Angeldes aufmerksam. Oft ist es sehr strittig, warum der Käufer den Kaufvertrag schließlich doch nicht ausführt. In diesem Fall findet sich der Geber eines Angeldes in einer sehr schwierigen Position zu beweisen, dass er nicht schuldhaft, sondern aus wichtigen Gründen von der Ausführung des Kaufvertrages Abstand genommen hat.

### **Kein Anbot sondern gleich der Vertrag**

Nicht immer erfolgt der Weg zum Kauf einer Eigentumswohnung über ein schriftliches Angebot des Interessenten und eine schriftliche Annahme des Anbots durch den Verkäufer.

Oft wird dem Interessenten nach mehr oder minder ausreichenden Informationen und Vertragsverhandlungen gleich ein Kaufanwartschaftsvertrag oder Vorvertrag oder gar der Kaufvertrag zur Unterschrift vorgelegt.

Auch wenn Verträge oft nur als Kaufanwartschaftsvertrag oder Vorvertrag bezeichnet sind und erst eine Vorstufe des Kaufvertrages darstellen, sind sie – wenn nichts anderes vereinbart wurde – bereits verbindlich! Hier gilt vieles, was schon beim Anbot erwähnt wurde; vor der Unterschrift sollte man noch zahlreiche Grundinformationen abklären, die Finanzierung sichern, den Vertragstext prüfen lassen; weiters sollte man – ohne ausreichende Sicherheiten – auch keine Anzahlungen an den Verkäufer und überhaupt nie ein Angeld leisten.

### **Allgemeines zum Rücktritt vom Vertrag**

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung gibt es kein allgemeines Rücktrittsrecht von Verträgen. Es stimmt nicht, dass man von jedem bereits geschlossenen Vertrag einfach so – zB innerhalb einer Frist von 7 Tagen – wieder Abstand nehmen kann. Nur in ganz bestimmten Fällen sehen die Gesetze Möglichkeiten zum „Rücktritt“ vor.

Zwar sind in der Praxis einige Wohnungsunternehmen bereit, gegen Zahlung von relativ geringen „Verwaltungskosten“ einen Rücktritt vom Vertrag, weil es sich zB der Käufer anders überlegt hat, noch während der Bauphase zu akzeptieren, manche sehen aber durchaus saftige „Stornogebühren“ für diesen Fall vor. Wer – wie die meisten gemeinnützigen Bauvereinigungen – üblicherweise auf eine lange Warteliste von weiteren Interessenten zurückgreifen kann, kann bei Rücktritten leicht kulant sein. Ein kleinerer privater Bauträger aber, der nur wenige, vergleichsweise teure und damit schwer zu verkaufende Wohnungen errichtet, ist weit stärker daran interessiert, dass die einmal gewonnenen Vertragspartner bei der Stange bleiben, auch wenn diese mittlerweile draufgekommen sind, dass sie – aus welchen Gründen immer – keine gute Wahl getroffen haben. Ein Rücktritt eines Vertragspartners ist im Prinzip nur möglich, wenn der andere zustimmt oder auf Grund einer eindeutigen vertraglichen Vereinbarung oder auf Grund gesetzlicher Möglichkeiten.

#### **TIPP:**

Wenn man sich noch unsicher ist, sollte man den Vertrag natürlich gar nicht abschließen. Man könnte sich im Kauf(anwartschafts)vertrag für bestimmte Fälle aber auch ein unentgeltliches Rücktrittsrecht ausbedingen, bzw den Vertrag mit einer aufschiebenden Bedingung abschließen, beispielsweise mit folgendem Text: „Dieser Vertrag tritt nur dann in Kraft, wenn der Käufer bis zum ..... (Datum) bei der Bank XY ein Darlehen in der Höhe von € ..... mit einer Laufzeit von ... Jahren zu einem maximalen Zinssatz von ... % (oder: mit einer maximalen monatlichen Rate von € .....) erhält.“ Auch in einem Angebot könnte man dies als Bedingung formulieren. „Mein Angebot zum Ankauf der Wohnung ..... ist nur dann gültig, wenn ich bis zum ..... (Datum) bei der Bank XY ein Darlehen in der Höhe von € ..... mit einer Laufzeit von ... Jahren zu einem maximalen Zinssatz von ...% (oder: mit einer maximalen monatlichen Rate von € .....) erhalte.“

### **Gesetzliche Möglichkeiten für einen Rücktritt vom Vertrag**

Für alle Verträge, also auch für Kaufverträge über Eigentumswohnungen, gelten die Bestimmungen des ABGB über die Möglichkeit eines begründeten Rücktrittes vom Vertrag (§§ 918 ff ABGB).

Hier ist festgelegt, dass ein Vertragspartner dann von einem bereits geschlossenen Vertrag zurücktreten kann, wenn der andere Partner „in Ver-

zug“ geraten ist. In Verzug gerät ein Vertragspartner dann, wenn er seine Leistung bis zu einem vereinbarten Termin nicht erbringt. Für unseren Fall bedeutet dies, dass der Käufer mit dem Verkäufer im Kauf(anwartschafts)vertrag jedenfalls einen Termin vereinbaren sollte, zu dem der Verkäufer seine Leistung (Fertigstellung und Übergabe der Wohnung) zu erbringen hat. Wenn der Verkäufer zu dem vereinbarten Termin seine Leistung dann nicht erbringt, gibt es folgende Möglichkeiten.

- Man besteht weiter auf Erfüllung des Vertrages und nimmt die verspätete Fertigstellung bzw verspätete Übergabe der Wohnung hin. Wenn man daraus einen Schaden hat und den Verkäufer an der Verspätung ein Verschulden trifft, so kann Schadenersatz geltend gemacht werden. Der säumige Verkäufer muss beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Für den Fall einer verspäteten Übergabe könnte man im Vertrag auch schon im Vorhinein vereinbaren, dass der Verkäufer für jede Woche der verspäteten Übergabe jedenfalls einen bestimmten Geldbetrag als „Vertragsstrafe“ zu bezahlen hat.

Man erklärt schriftlich den **Rücktritt vom Vertrag**, wenn der Übergabetermin verstreicht, ohne dass die Wohnung ordnungsgemäß übergeben ist.

#### **Achtung:**

Beim Rücktritt vom Vertrag muss Folgendes beachtet werden: In dem Schreiben **muss man** dem säumigen Vertragspartner **eine angemessene Nachfrist** – in der er also seine Leistung noch erbringen kann – **setzen und gleichzeitig** in dem Schreiben auch gleich den Vertragsrücktritt für den Fall erklären, dass die Leistung auch nicht am Ende der Nachfrist erbracht wird.

#### **Beispiel:**

„Zur Fertigstellung und ordnungsgemäßen Übergabe der bei Ihnen am ..... gekauften Eigentumswohnung Top ..., in ..... setze ich Ihnen nach Ablauf des vereinbarten Übergabetermins (... .. 20...) eine Nachfrist von 8 Wochen. Für den Fall, dass Sie innerhalb dieser Frist nicht ordnungsgemäß übergeben, erkläre ich schon jetzt meinen Rücktritt vom Vertrag.“

Ist die Nachfrist ergebnislos abgelaufen, ist der Vertrag nicht mehr existent. Eine danach verspätet angebotene Übergabe braucht nicht angenommen, zu werden. Auch im Fall des Rücktritts kann Schadenersatz begehrt werden, und zwar für den durch den berechtigten Rücktritt beim Käufer entstandenen Schaden, wenn den Verkäufer an der Nichteinhaltung des Termins ein Verschulden trifft. Der säumige Verkäufer muss beweisen, dass

ihn kein Verschulden trifft.

Wenn man schon Zahlungen an den Vertragspartner geleistet hat, sollte, man aber vor einem Rücktritt überprüfen, ob die nach dem Vertragsrücktritt gewünschte Rückzahlung der schon bezahlten Gelder sichergestellt ist. Besteht das Risiko, dass man seine Zahlungen bei einem Rücktritt vom Vertrag nicht zurück erhält, ist es besser nicht zurückzutreten und die verspätete Übergabe in Kauf zu nehmen.

Weitere gesetzliche Rücktrittsrechte sind im Bauträgervertragsgesetz (siehe im entsprechenden Kapitel) sowie im Konsumentenschutzgesetz (siehe sogleich) enthalten.

### **Besonderes Rücktrittsrecht bei Immobiliengeschäften**

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man gemäß § 30a Konsumentenschutzgesetz (KSchG) von Vertragserklärungen bei Immobiliengeschäften (zB Anbot, Kauf- oder Mietvertrag, etc) kostenlos zurücktreten. Dieses Rücktrittsrecht hat man gegenüber einem Immobilienmakler und/oder auch direkt gegenüber einem Verkäufer, selbst dann, wenn kein Makler eingeschaltet war.

Das Rücktrittsrecht gilt nur

- beim Kauf oder der Miete von Wohnungen, Einfamilienhäusern oder von Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet sind, und
- wenn das Objekt für den Konsumenten selbst oder einen nahen Angehörigen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs dienen soll, und
- wenn der Konsument seine **Vertragserklärung** (Anbot, Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages, etc) **am Tag der erstmaligen Besichtigung** des Vertragsobjektes abgegeben hat (die Rechtsprechung versteht dies als: „innerhalb von 24 Stunden nach der erstmaligen Besichtigung“);

Das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG gilt somit **nicht**

- wenn man erst einen Tag (nach 24 Stunden) nach der erstmaligen Besichtigung (oder noch später) das Anbot oder den Vertrag über die Wohnung unterzeichnet,
- bei Geschäftsräumlichkeiten, Büros, Ferienwohnungen oder beim Kauf einer Eigentumswohnung, die an einen Fremden vermietet werden soll

Die schriftliche (!) Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche (Datum des Poststempels) abzusenden. Einschreiben ist unbedingt zu empfehlen. Während der Rücktrittsfrist dürfen keine Anzahlungen verlangt werden. Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Konsument eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

### **Rücktrittsrecht bei Nichteintritt wesentlicher Umstände (§ 3a KSchG)**

Häufig werden bei Vertragsverhandlungen bestimmte Umstände als wahrscheinlich dargestellt, die für den Abschluss eines Rechtsgeschäftes (hier: für den Wohnungskauf) wesentlich sind. Im Nachhinein stellt sich dann aber heraus, dass der Vertrag doch nicht so ausgeführt werden kann, wie man es sich vorgestellt hat.

Maßgebliche Umstände können sein:

- die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten (zB der Förderungsstelle),
- die Aussicht auf steuerliche Vorteile,
- die Aussicht auf eine öffentliche Förderung,
- die Aussicht auf einen Kredit.

Hat ein Unternehmer einem Konsumenten solche Umstände als wahrscheinlich dargestellt und treten diese Umstände – ohne Veranlassung des Konsumenten – dann aber nicht oder in einem erheblich geringeren Ausmaß ein, kann der Konsument von seiner Vertragserklärung/vom gesamten Vertrag zurücktreten.

#### **Beispiel:**

Ein Bauträger stellt Frau Maier, die sich für eine Eigentumswohnung interessiert, in Aussicht, dass sie für 80% des Kaufpreises einen Kredit zu 4% Zinsen bei der XY-Bank bekommt. Daraufhin schließt Frau Maier den Kaufvertrag ab. Die Bank gewährt ihr jedoch keinen Kredit oder nur in einem viel geringeren Ausmaß. Frau Maier kann vom Vertrag zurücktreten.

Die schriftliche (!) Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche (Datum des Poststempels) abzusenden. Einschreiben ist unbedingt zu empfehlen. Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn dem Konsumenten

ten erkennbar ist, dass die Umstände nicht oder in einem erheblich geringeren Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch seinen Vertragspartner. Das Rücktrittsrecht steht aber dann nicht zu, wenn der Verbraucher es zu vertreten hat, dass die Umstände nicht eintreten.

### **Beispiel:**

Frau Maier, die sich für eine Eigentumswohnung interessiert, gibt dem Bau-träger bekannt, dass sie ein Nettoeinkommen von mtl € 1.800,- hat. Der Bau-träger stellt ihr daraufhin in Aussicht, dass sie für 80% des Kaufpreises einen Kredit zu 4% Zinsen bei der XY-Bank bekommt. Daraufhin schließt Frau Maier den Kaufvertrag ab. Die Bank gewährt ihr jedoch deshalb keinen solchen Kredit, weil sich herausstellt, dass sie nur ein Nettoeinkommen von € 1.100,- hat. Frau Maier kann vom Vertrag nicht zurücktreten.

Weiters gibt es kein solches Rücktrittsrecht, wenn

- der Verbraucher bereits vor Vertragsabschluss wusste oder wissen muss, dass die Umstände nicht oder in einem erheblich geringeren Ausmaß eintreten, oder
- der Ausschluss dieses Rücktrittsrechts im einzelnen vereinbart wurde, oder
- sich der Unternehmer zu einer angemessenen Vertragsanpassung bereit erklärt.

Bei diesem Rücktrittsrecht ist es natürlich problematisch, dass man beweisen muss, dass der Unternehmer wesentliche Umstände als wahrscheinlich dargestellt hat.

### **TIPP:**

Sind für Sie bestimmte Umstände (zB die Höhe einer Förderung oder eine bestimmte Kreditfinanzierung) für den Abschluss des Vertrages Voraussetzung, sollten Sie sich mit einer mündlichen Zusage des Unternehmers, dass diese Umstände eintreten werden, nicht begnügen. Sie sollten diese Umstände vielmehr als Bedingungen für die Wirksamkeit des Vertrages in den Vertrag ausdrücklich hineinformulieren lassen. Treten die vertraglich vereinbarten Bedingungen dann nicht ein, gilt der Vertrag als nicht wirksam geschlossen und Sie ersparen sich Streitigkeiten, ob ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 3a KSchG überhaupt vorliegt.



## Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Kernpunkt des Bauträgervertragsgesetzes ist, dass ein Erwerber einer Wohnung, der vor Fertigstellung einer neu zu errichtenden Wohnung oder vor Fertigstellung einer durchgreifend sanierten Wohnung **mehr als 150 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen hat, ausreichend abgesichert werden muss.**

Mit den im BTVG genannten Sicherungen soll der Erwerber im Fall des Konkurses des Bauträgers während der Bauphase seine Zahlungen nicht verlieren, bzw nicht mehr bezahlt haben, als er bereits an Gegenleistung erhalten hat.

Der „Bauträgervertrag“ ist kein eigener, besonderer Vertrag. Man muss neben einem Vor-, Anwartschafts- oder Kaufvertrag nicht extra einen als Bauträgervertrag bezeichneten Vertrag abschließen. Wie der Vertrag bezeichnet wird, ist – vom BTVG aus betrachtet sekundär. Wichtig ist die Einhaltung der Vorschriften über die Form (schriftlich) und den Inhalt des Vertrages und über die Sicherungsmittel.

Im Falle der Anwendbarkeit des BTVG ist der abzuschließende Kaufvertrag auf die an einen Bauträgervertrag gestellten gesetzlichen Erfordernisse hin zu überprüfen und erforderlichenfalls zu adaptieren.

### Beispiel 1:

Das Ehepaar M schließt einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung (87m<sup>2</sup> groß, Kaufpreis € 185.000,-)ab, das Bauvorhaben befindet sich erst im Rohbaustadium. Vereinbarungsgemäß sollen sie € 90.000,- binnen 10 Tagen ab Vertragsunterzeichnung bezahlen, € 75.000,- spätestens 2 Monate vor dem geplanten Übergabetermin, den Rest binnen 14 Tagen nach ordnungsgemäßer Übergabe. Der Kaufvertrag muss den Vorschriften des BTVG entsprechen, insbesondere müssen die Zahlungen der Käufer entsprechend abgesichert werden.

### Beispiel 2:

Der Eigentümer eines Althauses saniert das Haus wie auch die sieben freien Wohnungen durchgreifend. Die Bauphase dauert von 8/2009 bis Ende 9/2010. Während laufender Sanierung des Hauses werden 2 Wohnungen abverkauft. Bei einer Wohnung wird der Kaufvertrag im September 2009 abgeschlossen, eine Wohnung wird mit Kaufvertrag vom 15. Mai 2010 verkauft. Bei beiden Verträgen ist vorgesehen, dass der jeweilige Erwerber binnen einer Woche ab Vertragsabschluss Zahlungen von weit mehr als

150,- €/m<sup>2</sup> zu leisten hat. Beide Verträge – auch der vom 15. Mai 2010 – unterliegen dem BTVG, selbst wenn bei Abschluss des zweiten Vertrages das Bauvorhaben (die durchgreifende Erneuerung) bereits entsprechend weit fortgeschritten war. Die restlichen fünf Wohnungen werden im November 2010, drei Monate nach Fertigstellung verkauft, es handelt sich um „normale“ Kaufverträge, auf die das BTVG nicht anzuwenden ist.

Das Bauträgervertragsgesetz erfordert die Schriftlichkeit des Vertrages und führt **zwingende Vertragsinhalte** aus. So ist jedenfalls der späteste Übergabetermin für das Objekt anzuführen, es sind genaue Pläne und Baubeschreibungen zu übergeben. Die zentrale Bestimmung des Bauträgervertragsgesetzes ist jedoch die **Pflicht des Bauträgers, die Zahlungen des Erwerbers abzusichern**. Die Art des Sicherungsmittels ist im Vertrag anzuführen. Es gibt mehrere Arten von Sicherungsmitteln, die der Bauträger wählen kann; auf die wichtigsten wird im folgenden näher eingegangen:

a) Garantie oder geeignete Versicherung eines zur Geschäftsausübung im Inland zugelassenen Kreditinstitutes, einer Versicherungsgesellschaft oder einer inländischen Gebietskörperschaft (zB ein Bundesland).

Wenn ein Bauträger in der Praxis dieses Sicherungsmittel wählt, wird er dem Erwerber wohl eine **Bankgarantie** übergeben. Im Fall des Konkurses des Bauträgers kann man sich dann bezüglich der bereits geleisteten Zahlungen an die Bank, Versicherung etc halten.

Eine Bankgarantie muss abstrakt (= an keine Bedingungen geknüpft) formuliert sein; ausgenommen die Bedingung, dass der Erwerber den Betrag, den er nun von der Bank zurückfordert, ordnungsgemäß bezahlt haben muss. Als Beispiel ein Auszug aus einer Mustergarantie: „Wir (= die Bank) verpflichten uns, innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung Ihrer Aufforderung und ohne Prüfung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf alle Einwände bis zur Höhe des oben bezeichneten Betrages samt Zinsen an Sie Zahlungen zu leisten.“

Weiters wäre auch zu beachten, dass von einer derartigen Sicherung nicht nur der Fertigstellungs- sondern auch der Rückforderungsanspruch des Erwerbers umfasst ist.

b) Grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit einer Zahlung nach dem Ratenplan:

Die Ratenplanmethode sieht vor, dass der Erwerber auf der zu bebauenden Liegenschaft jedenfalls grundbücherlich (zB durch eine Anmerkung

der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG) abzuschließen ist. Falls der Erwerber grundbücherliche Lasten – unter Anrechnung auf den Kaufpreis – nicht übernehmen will, muss die Lastenfreiheit hergestellt sein bzw die zukünftige Lastenfreiheit gesichert sein. Weiters ist ein Treuhänder (Rechtsanwalt oder Notar) zu bestellen, der den Erwerber über das Rechtsgeschäft umfassend aufzuklären hat, den Baufortschritt kontrolliert und die Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt beim Erwerber abrufen.

Die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers nach dem **Ratenplan** kann in zwei Varianten - Ratenplan A oder Ratenplan B - vereinbart werden:

### **Ratenplan A:**

- 15% des vereinbarten Preises bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 35% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
- 12% nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- 40% nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 20% nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes

Wenn es sich um den Erwerb von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen handelt, muss der Bauträger dem Erwerber beim Ratenplan A eine **Zusatzsicherheit** bieten. Er hat dem Erwerber zusätzlich eine Bankgarantie in der Höhe von 10% des vereinbarten Preises einzuräumen. Dies dient im Konkurs des Bauträgers dazu, eventuelle Verteuerungen der Fertigstellung durch andere Firmen abzufedern.

### **Ratenplan B:**

- 10% des vereinbarten Preises bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
- 17% nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes
- 9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2% nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes

Der Ratenplan B sieht keine Zusatzsicherheit vor, dafür aber niedrigere Raten. Auch das dient dazu, eventuelle Verteuerungen der Fertigstellung abzufedern, wenn der Bauträger in Konkurs geht. Sind etwa schon 50% der Bauleistungen erbracht, hat man aber erst 40% des vereinbarten Preises bezahlt, reichen die restlichen 60% des Preises in der Regel wohl aus, um die zweite Hälfte der Bauleistungen bei anderen Firmen zu beauftragen. Der Ratenplan ist aber nur der Mindeststandard! Es ist zu empfehlen bessere Konditionen zu vereinbaren.

Die Fälligkeit der letzten Rate erst drei Jahre nach Übergabe (= der sogenannte **Hafrücklass**) bedeutet einen gewissen Druck auf den Bauträger, die nach der Wohnungsübergabe eventuell in der Zwischenzeit aufgetretenen Mängel rasch zu beseitigen. Es darf aber vereinbart werden, dass der Bauträger die letzte Rate auch schon bei Fertigstellung der Gesamtanlage erhält, wenn er dem Erwerber statt des Hafrücklasses eine Bankgarantie oder Versicherung in dieser Höhe übergibt. Treten nach der Übergabe Mängel auf und werden diese vom Bauträger nicht behoben, muss man sich dann an die Bankgarantie oder Versicherung halten.

Aus der Praxis kann gesagt werden, dass eine grundbücherliche Sicherstellung zusammen mit dem Ratenplan nicht den guten Sicherungseffekt einer Bankgarantie hat. Mit einer Bankgarantie ist man in der Regel (auf den Text der Garantie achten!) auch hinsichtlich der Rückforderungen gesichert. Schließlich möchte ja nicht jeder Käufer ein wegen Konkurs des Bauträgers steckengebliebenes Bauvorhaben mit einem neuen Bauträger fertig stellen sondern lieber vom Vertrag zurücktreten und seine schon geleisteten Zahlungen unkompliziert zurückerhalten.

### **Sonderfall - Bauträger, Erwerber und Dritter**

Wenn der Erwerber das Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt und gleichzeitig der Vertrag über die Errichtung oder durchgreifen-

de Sanierung der Wohnung mit dem Vertrag über die Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit bildet, liegt ebenfalls ein Bauträgervertrag vor. Dies natürlich nur unter der allgemeinen Bedingung, dass der Erwerber vor Fertigstellung mehr als 150,- €/m<sup>2</sup> (an wen auch immer!) zu bezahlen hat.

### **Beispiel:**

Die X-VerwertungsgesmbH verkauft 5% Miteigentumsanteile an Herrn A, damit verbunden das Nutzungsrecht an der Rohdachbodenfläche. Vereinbarungsgemäß sollen 1 Woche nach Vertragsabschluss 450,- €/m<sup>2</sup> für die Übertragung der Miteigentumsanteile an die X-GesmbH zu bezahlen sein. Herr A wird im Vertrag berechtigt, die Dachbodenfläche auszubauen; laut Kauvertrag muss er die Firma B-BaugesmbH mit der Durchführung des Ausbaues betrauen. Der Vertrag mit dem Liegenschaftseigentümer und der Vertrag mit dem Bauträger bilden unzweifelhaft eine wirtschaftliche Einheit. Der Werklohn an den Bauträger beträgt 1.200,- €/m<sup>2</sup> und soll zur Hälfte bei Auftragserteilung, zur Hälfte bei Bezug fällig sein. Hier liegt ein Bauträgervertrag, der dem BTVG unterliegt, vor. Dies auch dann, wenn vereinbart wird, dass die Baufirma ihr gesamtes Entgelt erst nach Fertigstellung erhalten soll. Der Erwerber soll ja bereits vor Fertigstellung mehr als 150,- €/m<sup>2</sup> an den Dritten (den Liegenschaftseigentümer) bezahlen.

Wenn sich ein Käufer eines Rohdachbodens für die Ausbauarbeiten eine Baufirma der eigenen Wahl sucht, wird man nicht von einer wirtschaftlichen Einheit der Verträge sprechen können. Das Bauträgervertragsgesetz ist nicht anzuwenden. Trotzdem sollte man in einem derartigen Fall im Werkvertrag mit der Baufirma wohl auch einen Ratenplan vereinbaren.

### **Besondere Rücktrittsrechte des Erwerbers nach dem BTVG**

a) Der Erwerber kann vom Vertrag zurücktreten, wenn er nicht spätestens eine Woche vor seiner Vertragserklärung alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt und den Wortlaut der Sicherung (zB die Bankgarantie) schriftlich erhalten hat. Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag, an dem er eine Kopie seiner Vertragserklärung, die oben genannten Informationen und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls 6 Wochen nach seiner Vertragserklärung.

b) Überdies hat der Erwerber ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass eine dem Vertrag zugrundegelegte Wohnbauförderung ganz oder in erhebli-

chem Ausmaß aus nicht beim Erwerber gelegenen Gründen unterbleibt. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Wenn er keine Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält, so endet die Rücktrittsfrist 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Rücktritt kann gegenüber dem Bauträger oder dem Treuhänder erklärt werden und sollte natürlich mit eingeschriebenem Brief erfolgen.

## **Kauf einer noch im Bau befindlichen bzw neu errichteten Eigentumswohnung**

Beim Kauf einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung sind nicht nur der eigentliche Kaufvertrag sondern auch verschiedene andere Verträge zu schließen. Manchmal sind diese Verträge (Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag, Verwaltungsvertrag, evtl. Beheizungsvertrag oder Wärmelieferungsvertrag) oder Teile dieser Verträge in einer einzigen Vertragsurkunde zusammengefasst. Die Unsicherheit des Wohnungskäufers ist in der Phase des Wohnungserwerbs, wenn ihm vom Wohnungseigentumsorganisator seitenlange Vereinbarungen, deren Inhalt schwer verständlich ist, zur Unterschrift vorgelegt werden, am größten.

Da in der Praxis bei einem Neubau alle Vertragsformulare vom Wohnungseigentumsorganisator vorgelegt werden, ist nicht leicht nachvollziehbar, dass der Käufer aber eigentlich verschiedene Verträge mit verschiedenen Personen schließt:

- den **Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag** mit dem Wohnungseigentumsorganisator
- den **Wohnungseigentumsvertrag** mit den übrigen (zukünftigen) Miteigentümern der Liegenschaft
- den **Verwaltungsvertrag** gemeinsam mit den übrigen (zukünftigen) Miteigentümern auf der einen Seite und dem Hausverwalter auf der anderen Seite
- den **Beheizungsvertrag oder Wärmelieferungsvertrag** gemeinsam mit den übrigen (zukünftigen) Miteigentümern auf der einen Seite und dem Wärmelieferanten (zB Fernwärmeunternehmen) auf der anderen Seite

Während es dem Käufer selbstverständlich ist, dass der Wohnungseigentumsorganisator, der ja auch sein Vertragspartner ist, den Vertragstext von Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag zur Unterschrift vorlegt, fragt er sich vielleicht, warum auch die anderen oben genannten Verträge vom Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) erstellt werden. Einerseits soll durch diese Vorgangsweise die Wohnungseigentumsbeurteilung möglichst rasch durchgeführt werden sowie die laufende Bewirtschaftung der Wohnhausanlage ohne Verzögerungen bzw Unklarheiten beginnen können. Andererseits sichert sich der Wohnungseigentumsorganisator – solange er noch jedem einzelnen (zukünftigen) Mitglied der Eigentümergeinschaft mächtig gegenübersteht – günstige Folgegeschäfte. In der Regel wird nämlich der Wohnungseigentumsorganisator sich selbst bzw seine Tochterfirma schon in den Kaufverträgen auf mehrere Jahre befristet zum Verwalter der Wohnhausanlage bestellen lassen. Das dabei „vereinbarte“ Honorar liegt meist über dem sonst üblichen Honorar, das Hausverwalter am freien Markt verlangen. Solchen durchaus nachteiligen Vereinbarungen kann man, wenn man eine bestimmte Wohnung haben will, meist nicht aus dem Weg gehen; der Verkäufer wird darauf bestehen, dass sie auch diese Vereinbarung unterschreiben.

Die Rechtsprechung dazu:

- a) Gemäß einer Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (LGZ Wien, 29.12.2000, 41 R 254/00g) ist es unzulässig, dass der Wohnungseigentumsorganisator sich selbst oder eine von ihm aus- gewählte Firma auf eine unkündbare Zeit lang (also befristet) als Hausverwalter bestellen lässt. Eine Bestellung des Wohnungseigentumsorganisations als Verwalter auf unbestimmte Zeit (unbefristeter Verwaltungsvertrag, der zum Ende jeder Abrechnungsperiode aufgekündigt werden kann) wird jedoch als zulässig angesehen.
- b) Dem widerspricht aber in einer jüngeren Entscheidung der Oberste Gerichtshof (OGH, 4.9.2001, 5 Ob 98/01z): Die Bestellung des Wohnungseigentumsorganisations zum Verwalter, auch wenn diese bereits in den Kaufverträgen vorgesehen ist, ist nicht unbillig und daher nicht rechtswidrig.

Der OGH hat dabei zwischen einer befristeten und damit für einen bestimmten Zeitraum unkündbaren Bestellung des Wohnungseigentumsorganisations zum Verwalter und seiner nur unbefristeten Bestellung nicht

unterschieden; beides ist entsprechend dieser Entscheidung zulässig. Der Nachteil, dass die Wohnungseigentümer in den ersten Jahren die Person des Verwalters nicht selbst bestimmen können, sei dadurch entschärft, dass sie dem Verwalter Weisungen erteilen und einen pflichtwidrig handelnden Verwalter jederzeit abberufen können.

## **Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag**

Wenn es um eine Eigentumswohnung in einem neu zu errichtenden Gebäude geht, so ist der erste Vertrag, den Sie als Wohnungsinteressent unterschreiben, üblicherweise ein „**Kaufanwartschaftsvertrag**“. Dies muss nicht notwendigerweise so sein, wird aber oft dann vorkommen, wenn man in einer sehr frühen Bauphase eine Eigentumswohnung kauft. Natürlich kommt es auch vor, dass man als ersten Vertrag gleich den eigentlichen Kaufvertrag unterzeichnet, besonders dann, wenn die Wohnhausanlage schon fertiggestellt wurde.

Wie der Name „Kaufanwartschaftsvertrag“ schon sagt, werden Sie damit zwar „Anwärter“ für den Kauf der Eigentumswohnung (das Gesetz sagt: „Wohnungseigentumsbewerber“) – aber noch nicht Wohnungseigentümer. Wie dieser Vertrag bezeichnet wird (manchmal zum Beispiel auch als Vorvertrag), ist unerheblich. Wesentlich ist, dass Sie sich mit Abschluss des Anwartschaftsvertrages verpflichten, die im Vertrag vorgesehenen Zahlungen zu leisten, sowie nach Bauabschluss einen Kaufvertrag und den Wohnungseigentumsvertrag zu unterschreiben. Im Gegenzug sichert Ihnen der Bauträger („Wohnungseigentumsorganisator“) die Bau durchführung und die Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung zu.

Auch wenn die Bezeichnung solcher Anwartschaftsverträge manchmal recht harmlos klingen mag, so ist bereits damit der entscheidende Schritt vom bloßen Interessenten zum Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten getan. Bereits im Kaufanwartschaftsvertrag sollen daher die wesentlichen Inhalte der späteren Verträge – vor allem, wenn es sich um außergewöhnliche Regelungen handelt – erwähnt werden.

## **Kaufanwartschaftsverträge bzw Kaufverträge sollten folgende Bestandteile haben**

- Namen der Vertragspartner
- Genaue Bezeichnung der Liegenschaft unter Angabe des derzeitigen Eigentümers



- „Baubeschreibung“ und genaue Pläne: Genaue Beschreibung der (zu errichtenden) gesamten Wohnungseigentumsanlage und des konkreten Wohnungseigentumsobjektes: Nutzfläche, voraussichtlicher Nutzwert, Bauform, Bauausführung, Art der Beheizung, Stockwerkslage, Zubehör zum Wohnungseigentum, die Art und Größe von Gemeinschaftsräumen, Grünflächen, Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftsanlagen. Als Beilage zum Kauf(anwartschafts)vertrag sollten verbindliche Pläne von der betreffenden Wohnung wie auch von der Gesamtanlage übergeben werden.

Der Erwerb einer Wohnung, die erst gebaut werden soll, erinnert immer ein wenig an den sprichwörtlichen Kauf einer „Katze im Sack“. Der Kauf(anwartschafts)vertrag muss also die mangelnde reale Besichtigungsmöglichkeit der zu erwerbenden Wohnung soweit als möglich ausgleichen und die vom Wohnungseigentumsorganisator zu erbringende Leistung detailliert und klar beschreiben.

- Grundausrüstung und Regelung für Sonderwünsche, Gewährleistung bei Sonderwünschen, Vergütung für nicht beanspruchte Grundausrüstung.
- Bauzeitplan mit Übergabetermin: Oft wird ein Fertigstellungstermin nur mündlich genannt. Wenn er dann nicht eingehalten wird, ist die mündliche Zusicherung nur schwer zu beweisen und ein Schadenersatzanspruch deshalb kaum durchsetzbar. Vereinbaren Sie daher schriftlich einen fixen Bezugstermin und für den Fall, dass dieser nicht eingehalten werden kann, eine Vertragsstrafe für den Wohnungseigentumsorganisator.

**Beispiel:** „Bezugstermin 1.1.2004. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Wohnung nicht bezugsfertig übergeben werden, so leistet der Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) für jede angefangene Woche bis zur verspäteten bezugsfertigen Übergabe an den Käufer einen Betrag von € 1.000,- als Vertragsstrafe.“

- Gesamtkaufpreis: Vereinbarung darüber, ob es sich um einen Fixpreis handelt oder ob eine Höchstpreisgarantie gewährt wird. Falls beides nicht gegeben ist, sondern ein kostendeckender oder kostenorientierter Preis zu leisten ist, sollte vereinbart sein, wie die Nachfinanzierung bei einer Baukostenüberschreitung erfolgen soll. Falls keine Fix- oder Höchstkostenpreisgarantie gegeben wird, ist der Kalkulationsstichtag wichtig, der bei gemeinnützigen Baugesellschaften höchstens ein Jahr

zurückliegen darf. Wenn sich der Kaufpreis aus Grund- und Baukosten zusammensetzt, sind sie ihrer Höhe nach getrennt anzugeben.

- Wie erfolgt die Zahlung und Finanzierung des Gesamtkaufpreises: Muss die Wohnung bar in voller Höhe bezahlt werden? Wird der Kaufpreis nur teilweise durch Eigenmittel des Käufers und der Rest durch ein auf der Liegenschaft haftendes Hypothekendarlehen und/oder durch ein gefördertes Darlehen bezahlt? Wenn ja, sollten Laufzeit, Höhe und Verzinsung des Bankkredits und/oder des öffentlichen Darlehens und die sich daraus ergebenden monatlichen Belastungen angegeben sein.
- Je nachdem muss also vereinbart werden, ob der Verkäufer eine lastenfreie Übergabe des Liegenschaftsanteils garantiert, oder ob und in welcher Höhe der Käufer ein auf seinem Anteil haftendes Darlehen übernimmt.
- Fälligkeit der Kaufpreiszahlungen an den Wohnungseigentumsorganisator: Solange die Wohnungen noch nicht fertiggestellt wurden, ist es am besten, eine Vereinbarung zu treffen, wonach der Käufer Teilbeträge je nach Baufortschritt zu zahlen hat. Wenn bereits vor der Fertigstellung des Baus der gesamte Kaufpreis bezahlt wird, besteht die Gefahr, dass im Fall des Konkurses des Wohnungseigentumsorganistors die geleisteten Zahlungen verloren sind, ohne dass die Gegenleistung (Fertigstellung der Wohnung) voll erbracht wurde.
- Behalten Sie sich im Kauf(anwartschafts)vertrag außerdem vor, dass ein gewisser Rest des Kaufpreises (zB 3-5 %) erst einige Monate oder gar erst drei Jahre nach ordnungsgemäßer mängelfreier Übergabe der Wohnung fällig sein soll. Dies bedeutet einen gewissen Druck auf den Wohnungseigentumsorganisator, die eventuell in der Zwischenzeit nach der Wohnungsübergabe aufgetretenen Mängel rasch zu beseitigen.
- Wenn das Bauträgervertragsgesetz anzuwenden ist (siehe dazu das entsprechende Kapitel), muss die Art des Sicherungsmittels im Vertrag angegeben sein.
- Soll ein Treuhänder (in der Regel der Vertragserrichter) für die Kaufpreiszahlungen bestellt werden? Bei einer derartigen Treuhandschaft zahlt der Käufer den Kaufpreis oder die Kaufpreiszinsen an den Treuhänder (Notar oder Rechtsanwalt) mit dem Auftrag den Kaufpreis erst dann an den Verkäufer weiterzuleiten, wenn die vereinbarte Grundbü-

cherliche Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers abgesichert bzw durchgeführt ist.

**TIPP:**

zur Absicherung von Treuhandgeldern: Da in den letzten Jahren immer wieder Fälle der Veruntreuung von Treuhandgeldern vorgekommen sind, haben sowohl die Rechtsanwaltskammern als auch die Notariatskammer Sicherungsmaßnahmen ergriffen. Alle Notare sind im notariellen Treuhandregister erfasst. Sie sind verpflichtet, alle übernommenen Treuhandschaften dort anzuzeigen und registrieren zu lassen. Rechtsanwälte können freiwillig Mitglied im Treuhandverband, Treuhandbuch oder bei der Treuhandrevision (unterschiedlich je nach Bundesland) der Rechtsanwaltskammern sein. Diesfalls haben auch sie die übernommenen Treuhandschaften zu melden, damit die jeweilige Rechtsanwaltskammer die Abwicklung der Treuhandschaft kontrollieren kann. Achten Sie daher bei der Auswahl des Vertragserrichters darauf, dass dieser einer derartigen Kontrolle unterliegt; bestehen Sie darauf, dass Ihnen der Vertragserrichter die entsprechende Meldung der Treuhandschaft an seine Notariats- oder Rechtsanwaltskammer in Kopie übermittelt.

- Wie werden Aufwendungen für die Liegenschaft (Annuitäten, Betriebskosten, Heizungskosten, Liftkosten, Instandhaltung, etc.) auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt. Nach dem Nutzwert oder nach der Nutzfläche oder nach einem anderen Aufteilungsschlüssel.
- Zustimmung zur Unterzeichnung später abzuschließender Verträge gemäß einem vorgelegten Muster: Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag, Verwaltungsvertrag, Beheizungsvertrag, Hausordnung, Benützungregelung für gemeinsame Anlagen.
- Schriftliche Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans, dass dem Käufer das Wohnungseigentumsrecht an der bestimmten Wohnung eingeräumt wird.

**TIPP:**

Diese Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes sollte nach Vertragsunterzeichnung auch sofort durch den Vertragserrichter im Grundbuch angemerkt werden (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG).

- Wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Gesamteigentümer der Liegenschaft ist, muss zur Durchführung der grundbücherlichen Anmerkung seiner Zusage noch die Zustimmung de(s) anderen Liegenschaftseigentümer(s) eingeholt werden. Diese Anmerkung ist besonders wichtig und schützt Sie vor nachträglichen Belastungen der Liegenschaft (und damit Ihres zukünftigen Miteigentumsanteils). Die Wohnung kann nicht noch einmal verkauft werden, und der Wohnungseigentumsbewerber hat für den Fall, dass über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers der Konkurs oder der Ausgleich eröffnet wird, den Anspruch, dass der ihm zustehende Liegenschaftsanteil und das damit verbundene Wohnungseigentum aus, der Konkurs- bzw. Ausgleichsmasse ausgesondert wird.
- Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zur Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung bis zu einem ziffernmäßig fixierten Betrag (§ 41 WEG): Kostensteigerungen machen es oft nötig, für die Fertigstellung des Bauvorhabens weitere Kredite aufzunehmen. Wenn vereinbart ist, dass der Käufer diese Kostensteigerungen bezahlt (wenn also kein Fixpreis vereinbart ist), sichert sich der Wohnungseigentumsorganisator durch diese Anmerkung ab, dass er den Betrag der Kostensteigerung auch vom Käufer erhält.
- Eine allfällige darüber hinausgehende Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zur Aufnahme darüber hinausgehender Hypothekendarlehen für Kostensteigerungen.
- Bedingungen, unter denen eine Auflösung des Kauf(anwartschafts)vertrages möglich sein soll.
- Kosten und Kostenübernahme der Vertragserrichtung und der Vergütung.
- Beim Kaufvertrag zusätzlich wichtig ist die sogenannte „Aufsandungs-erklärung“. Damit erklärt der bisherige Eigentümer des nunmehr verkauften Miteigentumsanteiles, dass er der Übertragung des Eigentumsrechtes an den Käufer bezüglich der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile zustimmt. Mit einer derartigen Erklärung kann die Eigentumsübertragung grundbücherlich durchgeführt werden.
- Vereinbarung, wer zu welchen Bedingungen mit der Verwaltung der Liegenschaft betraut wird.
- Im Kaufvertrag: Beglaubigung der Unterschriften des Käufers und Verkäufers durch einen Notar oder bei Gericht (kann direkt bei Unterfertigung des Kaufvertrages oder auch später erfolgen)

## **Rechtsunwirksame Vereinbarungen zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber**

Gemäß § 38 WEG sind verschiedene Vereinbarungen rechtsunwirksam. Daneben gilt für den Kauf einer Eigentumswohnung, dass bestimmte Vereinbarungen auch auf Grund des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) zwischen Unternehmern (Wohnbaugesellschaft oder auch Einzelperson) und Konsumenten nicht rechtswirksam getroffen werden können.

Alle Vereinbarungen, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte aufzuheben oder unbillig zu beschränken, sind unwirksam. Das gilt sowohl für Kaufanwartschafts-, Kauf- und alle sonstigen Verträge zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber. In § 38 WEG sind beispielhaft solche unwirksamen Vereinbarungen angeführt:

- Mietverträge über gemeinsame Teile der Liegenschaft (Autoabstellplätze, etc) können nur von den Wohnungseigentümern gemeinsam, nicht aber vom Wohnungseigentumsorganisator, abgeschlossen werden. Der Wohnungseigentumsorganisator kann sich nicht vorbehalten, dass er derartige Mietverträge in Zukunft selbst abschließen darf. Er darf sich auch nicht vorbehalten, diese allgemeinen Flächen selbst zu nutzen.
- Mietverträge für Zubehör zu Wohnungen (Garten, Stellplatz) können nur vom betreffenden Wohnungseigentümer, nicht aber vom Wohnungseigentumsorganisator, abgeschlossen werden.

Hat der Wohnungseigentumsorganisator trotzdem solche nicht wirksamen Vereinbarungen mit Dritten geschlossen (zB Stellplätze, die im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehen, vermietet), so kann die Vereinbarung aufgehoben werden. Jeder Wohnungseigentümer kann bei Gericht die Rechtsunwirksamkeit dieser Verträge feststellen lassen.

- Künftige Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art können nur von den Wohnungseigentümern, nicht aber vorweg vom Wohnungseigentumsorganisator vergeben werden.
- Vorkaufs- oder Wiederverkaufsvereinbarungen können nicht wirksam getroffen werden.
- Allenfalls vereinbarte Konventionalstrafen und Reuegelder sind nicht wirksam. Allerdings ist bei Nichterfüllung des Vertrages durch einen Vertragspartner dem anderen der dadurch entstehende Schaden zu ersetzen.

- Beschränkungen der in §§ 918 bis 921 sowie 932 und 934 ABGB festgelegten Rechte können nicht rechtswirksam vereinbart werden. Die §§ 918 bis 921 ABGB betreffen das Rücktrittsrecht und Schadenersatzansprüche bei Nichterfüllung eines Vertrages oder bei nicht entsprechender oder nicht termingemäßer Erfüllung von Verträgen.

Das begründete Rücktrittsrecht (wenn der Vertragspartner seine Zusage nicht einhält) kann nicht ausgeschlossen oder von der Bezahlung einer bestimmten Summe oder von der Bereitstellung eines Nachfolgers abhängig gemacht werden. Weiters dürfen die Rückzahlung der bereits erbrachten Eigenmittel nicht von bestimmten Bedingungen abhängig gemacht werden (zB Nennung eines anderen Käufers), oder Schadenersatz- oder Erfüllungsanspruch ausgeschlossen oder beschränkt werden.

§ 932 ABGB: Der Wohnungseigentumsorganisator darf die Gewährleistung für eine mängelfreie Wohnung und mängelfreie allgemeine Teile der Liegenschaft gegenüber dem Wohnungseigentumsbewerber nicht ausschließen oder zeitlich oder inhaltlich beschränken (gesetzliche ist drei Jahre, gegenüber dem Wohnungseigentumsbewerber haftet sein Vertragspartner; das ist der Wohnungseigentumsorganisator, in der Regel aber nicht die bauausführenden Firmen). § 934 ABGB („laesio enormis“): Hat jemand für seine Leistung (hier: Kaufpreis) eine Gegenleistung (hier: eine Wohnung) erhalten, die nicht einmal halb soviel wert ist, wie seine Leistung, so kann er die Aufhebung des Vertrages verlangen. Sein Vertragspartner kann die Aufhebung des Vertrages aber verhindern, indem er den Teil der Leistung, für den kein Gegenwert besteht, zurückzahlt.

**Beispiel:** Hat jemand eine Wohnung (Wert € 100.000,-) um € 210.000,- gekauft, so kann er gemäß § 934 ABGB die Aufhebung des Kaufvertrages verlangen. Der Verkäufer kann aber auch € 110.000,- zurückzahlen, wodurch der Kaufvertrag aufrecht bleibt.

## **Baufertigstellung und die Schritte zum Eigentumserwerb**

### **Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 WEG**

Nach Unterzeichnung des Kauf(anwartschafts)vertrages sollten Sie sofort die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nach § 40 Abs 2 WEG **im Grundbuch** durch den Vertragserrich-

ter veranlassen. Erforderlich dazu ist die Vorlage des vom Wohnungseigentumsorganisator unterschriebenen Kauf(anwartschafts)vertrages oder einer von ihm unterfertigten Erklärung, dass er der Anmerkung des Wohnungseigentums nach § 40 WEG zustimmt. Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht auch Liegenschaftseigenümer, so ist auch dessen Zustimmung erforderlich.

**Erst wenn diese Eintragung erfolgt ist, darf der Wohnungseigentumsorganisator vom Käufer Zahlungen entgegennehmen.** Es kann allerdings wirksam vereinbart werden, dass schon vorher Zahlungen an einen gemeinsamen Treuhänder zu leisten sind.

### **Baufertigstellung**

Der Wohnungseigentumsorganisator muss nun das Objekt gemäß den Vereinbarungen des Kauf(anwartschafts)vertrages errichten und die baupolizeiliche Benützungsbewilligung erwirken. Sobald die Wohnung beziehbar ist – also die Benützungsbewilligung erteilt ist –, muss die Wohnung übergeben werden, sofern der Wohnungseigentumsbewerber die bis dahin vereinbarungsgemäß zu leistenden Beträge bezahlt hat.

Sobald dann die Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die Eigentumswohnung befindet, beendet ist, muss der Wohnungseigentumsorganisator die Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch in die Wege leiten.

### **Grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechts**

Der Wohnungseigentumsorganisator ist (sofern der Wohnungseigentumsbewerber die bis dahin vereinbarungsgemäß zu leistenden Beträge bezahlt hat) verpflichtet, nach Vollendung der Bauführung unverzüglich alle Anträge zu stellen und Urkunden zu errichten, um die Wohnungseigentumsbegründung durchzuführen und die grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentums für den Wohnungseigentumsbewerber zu erwirken.

Wenn zuerst ein Kaufanwartschaftsvertrag geschlossen wurde, muss nun auch die Errichtung und **Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags** nach der – hoffentlich zwischenzeitlich erfolgten – **Nutzwertfestsetzung** erfolgen (eventuell auch erst nach der Endabrechnung des Bauvorhabens). Um nicht nur Miteigentümer zu sein, sondern Wohnungseigentümer zu werden, muss von allen (zukünftigen) Miteigentümern auch der **Wohnungseigentumsvertrag** unterzeichnet werden. Die Unterschriften unter Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag müssen beim Bezirksgericht oder beim Notar

beglaubigt werden.

Der Kaufvertrag ist dann noch beim Finanzamt anzuzeigen und die Grunderwerbsteuer muss bezahlt werden. Bestimmte Vertreter der Kaufvertragsparteien – ein Rechtsanwalt oder Notar – sind allerdings berechtigt, die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren gleich selbst zu berechnen und abzuführen. In diesem Fall ist keine Unbedenklichkeitsbescheinigung mehr notwendig, sondern nur die „Selbstberechnungserklärung“ des Rechtsanwaltes oder Notars. Dadurch kann die Eintragung des Eigentumsrechtes beschleunigt werden.

Wenn eine „Selbstberechnungserklärung“ durch einen Rechtsanwalt oder Notar an das Finanzamt gemacht wurde, bezahlt der Käufer die GreSt (und die Eintragungsgebühr für das Grundbuch) direkt an den Anwalt oder Notar, dieser leitet sie an das Finanzamt weiter. Seit dem 1.1.2013 darf die Grunderwerbsteuererklärung nur mehr von einem Parteienvertreter (Rechtsanwalt oder Notar) und nur mehr elektronisch (über die Homepage des Finanzministeriums) abgegeben werden.

Erst dann kann beim Grundbuchgericht (das jeweils zuständige Bezirksgericht) um **Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts** angesucht werden. Dazu sind der beglaubigte Kaufvertrag, die Selbstberechnungserklärung oder Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der beglaubigte Wohnungseigentumsvertrag, die Entscheidung über die Festsetzung der Nutzwerte und die Bescheinigung der Baubehörde (oder ein Gutachten eines Ziviltechnikers) über die Anzahl der selbständigen wohnungseigentumsfähigen Objekte dem Grundbuchgesuch beizulegen.

Der Gerichtsbeschluss über die Einverleibung des Wohnungseigentums wird dann den Vertragsparteien zugestellt.

### **Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG)**

Diese Bestimmung schützt den Wohnungseigentumsbewerber vor allem in der Gründungsphase. Trotz Abschlusses aller Verträge und Zahlung des Kaufpreises und trotzdem die Bauführung an der Baulichkeit, in der sich die Eigentumswohnung befindet, beendet ist, lassen sich manchmal Wohnungseigentumsorganisatoren mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch – mit der Stellung bestimmter Anträge oder der Errichtung von Urkunden – unangemessen lange Zeit.

Der Wohnungseigentumsbewerber kann im Fall einer Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisations aber den Liegenschaftseigentümer kla-



gen, in die Einverleibung seines Mit- und Wohnungseigentums einzuwilligen. Der Wohnungseigentumsbewerber hat auch die Möglichkeit, diese Klage im Grundbuch anmerken zu lassen.

### **Konkurs des Wohnungseigentumsorganisors während der Bauphase**

Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisors der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vorliegen oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses nur mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde, stellt er bzw der Masseverwalter in der Regel die Bautätigkeit ein. Ob das **Bauvorhaben** von einem anderen Wohnungseigentumsorganisor **fertiggestellt** wird, entscheidet die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Stimmberechtigt sind alle Wohnungseigentumsbewerber,

- die schon als schlichte Miteigentümer im Grundbuch eingetragen sind, oder
- für die zumindest die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt ist, oder
- die die Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG) bereits eingebracht haben und im Grundbuch anmerken haben lassen.

Wenn sich die Mehrheit nicht einigt, kann jeder Wohnungseigentumsbewerber mittels Antrag im Außerstreitverfahren auch eine gerichtliche Entscheidung über die Fortsetzung der Bauführung erwirken.

### **Übergabe und Übernahme der Wohnung/Gewährleistung**

Wohnungseigentumsbewerber haben, wie bereits erwähnt, Anspruch auf Übergabe der Wohnung, sobald die Wohnung fertiggestellt ist und die vertragsmäßig bis zur Übergabe zu zahlenden Beträge bezahlt sind. Über Nachforderungen kann später verhandelt werden!

#### **TIPP:**

Weist die Wohnung oder die Wohnhausanlage zum Zeitpunkt des vereinbarten Übergabetermins aber solche Mängel auf, dass ein üblicher Gebrauch der Wohnung nicht oder nur schwer möglich ist, ist man zur Übernahme der Wohnung nicht verpflichtet; auch dann nicht, wenn der vertraglich vereinbarte Übergabetermin schon eingetreten ist. In einem solchen Fall empfiehlt es sich, die Übernahme der Wohnung zu verweigern und auf

ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages (nämlich Übergabe der Wohnung und der allgemeinen Teile der Liegenschaft in einem Zustand, der eine übliche Benützung gewährleistet) zu bestehen. Mit der Übergabe wird nämlich meist die letzte Rate der Kaufpreiszahlung fällig. Verweigert man berechtigt die Übergabe, muss man diese Rate noch nicht bezahlen und der Bauträger – der möglichst bald zu seinem Geld kommen möchte – wird sich entsprechend bemühen, die Wohnung und die allgemeinen Teile der Liegenschaft bald in einen entsprechend benützungsfähigen Zustand zu bringen.

Bei Übergabe der Wohnung wird diese meist gemeinsam vom Wohnungseigentumsbewerber, vom Wohnungseigentumsorganisator und eventuell auch von Vertretern der bauausführenden Firmen besichtigt. Sinn dieser Besichtigung ist es, eventuelle Mängel festzustellen. Erkennbare Mängel, wie zB eine eingeschlagene Fensterscheibe oder ein abgesprungenes Waschbecken, müssen dabei sofort gerügt werden.

Findet keine gemeinsame Begehung zum Zweck der Mängelfeststellung statt, muss man nicht alles sofort kontrollieren. Natürlich empfiehlt es sich aber, dem Vertragspartner festgestellte Mängel möglichst rasch bekanntzugeben. Nicht alle Mängel sind sofort sichtbar; auch wenn Mängel erst einige Zeit nach der Benützung der Wohnung hervorkommen, hat man den **Gewährleistungsanspruch**.

**Ein Mangel liegt vor, wenn eine Sache zum Zeitpunkt der Übergabe nicht die gewöhnlich vorausgesetzten oder ausdrücklich vereinbarten Eigenschaften aufweist.** Dafür – dass eine Sache zum Zeitpunkt der Übergabe die gewöhnlich vorausgesetzten oder ausdrücklich vereinbarten Eigenschaften aufweist – hat der Übergeber „Gewähr“ zu leisten.

Wenn ein Mangel binnen 6 Monaten nach Übergabe hervorkommt, muss der Verkäufer beweisen, dass der Mangel bei der Übergabe noch nicht vorgelegen hat, sondern zB auf die laufende Benützung des Wohnungskäufers zurückzuführen ist. Tritt der Mangel erst nach 6 Monaten hervor, muss der den Mangel rügende Wohnungskäufer beweisen, dass der Mangel bereits bei Übergabe bestanden hat und nicht etwa erst während der laufenden Benützung entstanden ist.

Manchmal wird dem Wohnungseigentumsbewerber im Anschluss an die Besichtigung eine Unterschrift abverlangt, womit er bestätigt, dass nun alle Mängel erschöpfend aufgezählt seien und eine spätere Beanstandung nicht mehr möglich sei. Selbst wenn man etwa derartiges oder überhaupt einen generellen Gewährleistungsausschluss unterzeichnet, ist die Ver-

einbarung gemäß KSchG nicht wirksam, wenn es sich um ein „Verbrauchergeschäft“ handelt. Ein Kaufvertrag über eine Wohnung ist immer dann ein Verbrauchergeschäft, wenn der Kaufvertrag bei einem Vertragspartner zum Betrieb seines Unternehmens gehört (Wohnbaugesellschaft, Einzelunternehmer, ...), dies aber für den anderen Vertragspartner (Konsument, Verbraucher) nicht zutrifft.

Es können also auch erst später erkannte Mängel gerügt und Gewährleistung verlangt werden. Der **Anspruch auf Gewährleistung** muss **gegen den Vertragspartner** (Verkäufer bzw Wohnungseigentumsorganisator) rechtzeitig (**innerhalb von drei Jahren ab Übergabe der Wohnung**) mit Klage **geltend gemacht werden**. Sollten mit der Wohnung bewegliche Sachen übergeben worden sein, beträgt die Gewährleistungsfrist für diese Sachen zwei Jahre.

Zur Behebung des Mangels muss prinzipiell Verbesserung oder Austausch verlangt werden. Wenn etwa die Badewanne in der gekauften neuen Wohnung schadhaf ist, muss ihre Reparatur oder der Austausch gegen eine neue, nicht schadhafte Badewanne verlangt werden.

Bei nicht behebbaren Mängeln kann eine Preisminderung verlangt werden. Handelt es sich aber um Mängel, die den ordentlichen Gebrauch der Wohnung verhindern und die auch nicht behebbare sind, so kann sogar die Aufhebung des Vertrages verlangt werden.

Adressat der Mängelrügen ist der Vertragspartner des Wohnungskäufers, also der Wohnungseigentumsorganisator. Wie dieser dann seine (Gewährleistungs-)Ansprüche gegen die jeweilige bauausführende Firma geltend macht, lassen Sie ruhig seine Sache sein. Nur bei Sonderausstattungen, die vom Wohnungseigentümer selbst direkt bei bauausführenden Firmen in Auftrag gegeben wurden, sind Ansprüche auf Gewährleistung an diese Firmen zu richten. Mängel bei Sonderausstattungen, die über den Wohnungseigentumsorganisator beauftragt wurden, sind bei diesem geltend zu machen.

Durch besondere vertragliche Vereinbarungen versuchen Verkäufer bzw Wohnungseigentumsorganisatoren oft, sich der Haftung zu entziehen. In Verträgen kommt es oft vor, dass Verkäufer bzw Wohnungseigentumsorganisatoren ihrer Pflicht zur Gewährleistung ausschließen und dafür die eigenen Gewährleistungsansprüche gegen die Baufirmen an den Käufer bzw Wohnungseigentumsbewerber abtreten. Der Verkäufer der Wohnung möchte sich also zurücklehnen und den Käufer mit den bauausführenden

Firmen streiten lassen. Solche Vereinbarungen sind gemäß KSchG nicht wirksam, wenn der Verkäufer ein Unternehmer ist und der Käufer Konsument. Der Wohnungskäufer kann und sollte sich weiterhin an seinen Vertragspartner (Verkäufer, Wohnungseigentumsorganisator) halten und nicht an jemanden, mit dem er gar keine Vertragsbeziehung hat.

### **Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft**

Beim Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger (Wohnungseigentumsorganisator) in einem neu errichteten (oder durchgreifend sanierten) Haus kann es durchaus vorkommen, dass nicht nur das primär erworbene Objekt (die Eigentumswohnung) Mängel aufweist. Auch allgemeine Teile der Liegenschaft können mangelhaft sein, weil sie zum Zeitpunkt der Übergabe die gewöhnlich vorausgesetzten oder ausdrücklich vereinbarten Eigenschaften nicht aufweisen. Sogar ernste Schäden des Hauses können vorliegen.

Daraus leiten sich auch für jeden einzelnen Wohnungseigentümer Gewährleistungsansprüche ab. Beim Kauf einer Eigentumswohnung kauft man ja einen Anteil an der Liegenschaft, somit auch einen Anteil am errichteten Haus mitsamt seinen allgemeinen Teilen und Anlagen.

Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes kann in solchen Fällen jeder einzelne Wohnungseigentümer (oder mehrere gemeinsam) einen Anspruch auf Gewährleistung klagsweise geltend machen. Auch dabei handelt es sich um einen Anspruch aus seinem Kaufvertrag. Die Klagsführung muss aber von der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer genehmigt werden, da es sich dabei um einen Anspruch hinsichtlich allgemeiner Teile handelt, die ja allen gemeinsam gehören. Bei Gefahr im Verzug – insbesondere wenn die Frist von drei Jahren zur Geltendmachung der Gewährleistung abzulaufen droht – kann ein einzelner Eigentümer die Klage auf Gewährleistung auch ohne Zustimmung der Mehrheit einbringen. Den Mehrheitsbeschluss zur Genehmigung der Klagsführung muss er aber dann noch während des Verfahrens in 1. Instanz nachbringen.

Einem späteren Kapitel dieser Broschüre vorgreifend, muss hier unbedingt erwähnt werden: Der Wohnungseigentumsorganisator (Bauträger), der etwa noch selbst Anteile an der Liegenschaft hat, wird bei der diesbezüglich erforderlichen Mehrheit nicht mitgerechnet. Er würde einer Klagsführung gegen ihn ja sicher nicht zustimmen.

**Beispiel:**

Herr Huber kauft 37/1526 Anteile an einer Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an Top 7. Der Bauträger sagt Herrn Huber (und den anderen Wohnungskäufern) nicht nur die Errichtung der gekauften Wohnung, sondern die Errichtung der Wohnhausanlage laut Baubeschreibung und Prospekt und unter Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen und nach dem Stand der Technik zu. Entgegen der Baubeschreibung wird der allgemeine Fahrradabstellplatz nicht mit einem Flugdach versehen, der zugesagte Spielplatz wird nicht errichtet. Entgegen der baubehördlichen Vorschriften wird der Garagenboden nicht mineralöldicht und ohne Gefälle zur Mitte hin ausgeführt. Herr Huber hat mehrmals, aber ergebnislos beim Bauträger schriftlich urgiert, dass dieser die Mängel behebt. Er möchte nun gegen den Bauträger eine Klage auf Gewährleistung (Verbesserung) einbringen. Der Bauträger hat aber auch zwei Jahre nach der Übergabe der ersten Wohnungen noch nicht alle Wohnungen verkauft und er ist noch zu 506/1526 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft. Herr Huber beruft nun eine Eigentümerversammlung ein; zieht man die 506 Eigentumsanteile des Bauträgers von allen 1526 Anteilen ab, bleiben 1020 Anteile über. Die Klagsführung muss daher von Eigentümern, die mindestens 511 Anteile repräsentieren, beschlossen werden.

Es ist aber natürlich zweckmäßig, dass möglichst viele Miteigentümer die Klage gemeinsam einbringen, um das Kostenrisiko entsprechend zu verteilen. Schließlich haben ja auch alle Miteigentümer etwas von dieser Klage, wenn sie erfolgreich ist. Der Bauträger wird verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand herzustellen; die Eigentümergemeinschaft erspart sich den Aufwand zusätzlicher Kosten (etwa für die Herstellung des nach den baubehördlichen Vorschriften geforderten mineralöldichten Garagenbodens).

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist nun ausdrücklich im Gesetz vorgesehen, dass Wohnungseigentümer ihre die Liegenschaft betreffenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche (die sich gegen den Vertragspartner richten, also in der Regel gegen den bei der Errichtung des Wohnhauses tätigen Bauträger) an die Eigentümergemeinschaft abtreten können. Darunter sind nicht nur solche Ansprüche zu verstehen, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen, sondern auch solche, die nur das Innere eines Wohnungseigentumsobjekts betreffen. Durch die Ab-

tretung erwirbt die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche und kann sie in eigenem Namen geltend machen. Dann (und nur dann!) ist die **Eigentümergeinschaft** also berechtigt, **selbst die Klage zu führen**.

Kein Wohnungseigentümer kann aber der Eigentümergemeinschaft einen Anspruch gegen deren Willen aufdrängen. Zum Übergang des Anspruchs bedarf es daher der Annahme der Abtretung durch die Eigentümergemeinschaft, wofür im gegenständlichen Themenbereich (Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen, welche die Liegenschaft betreffen) ein Mehrheitsbeschluss ausreichend ist.

Wenn die Eigentümergemeinschaft ungeachtet der erfolgten Annahme der Abtretung im Weiteren untätig bleibt und dadurch eine Frist abzulaufen droht, die für die Anspruchsverfolgung zu beachten ist (zB die Frist von drei Jahren ab Übergabe, binnen der eine Gewährleistungsklage geltend gemacht werden muss), kann jener Wohnungseigentümer, der seine Forderung an die Gemeinschaft abgetreten hat, selbst tätig werden. Dieser Wohnungseigentümer kann/muss dann die Klage im eigenen Namen erheben, als Adressat einer in der Klage geforderten Leistung ist aber die Eigentümergemeinschaft zu bezeichnen.

## **Kaufvertrag bei bestehender Eigentumswohnung**

Beim Kauf einer „gebrauchten“ Eigentumswohnung, in einem Wohnhaus, das also bereits vor einiger Zeit errichtet worden ist und in dem Wohnungseigentum schon seit längerer Zeit begründet ist, ist der „bürokratische“ Aufwand nicht so groß. Der Kaufvertrag ist der einzig notwendige Vertrag. Dieser wird natürlich auch nicht mehr mit dem Wohnungseigentumsorganisator abgeschlossen, sondern mit jenem konkreten Wohnungseigentümer, der „seine Wohnung“ – juristisch gesprochen: seinen Liegenschaftsanteil mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt – verkauft.

Der notwendige Inhalt eines derartigen Kaufvertrages ist geringer, als in den obigen Abschnitten dargelegt:

- Namen der Vertragspartner
- Genaue Bezeichnung des Liegenschaftsanteils mit dem damit verbundenen Wohnungseigentumsrecht
- Höhe des Kaufpreises

- Sicherung der Kaufpreiszahlung: Anzuraten ist sicher eine **Treuhandlösung**, damit die Interessen von Käufer und Verkäufer entsprechend gewahrt werden. Bei einer Treuhandschaft (die meist gleich der vertragserrichtende Notar oder Rechtsanwalt übernimmt) zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Vertragsunterzeichnung an den Treuhänder (Notar oder Rechtsanwalt) mit dem Auftrag den Kaufpreis erst dann an den Verkäufer weiterzuleiten, wenn die grundbücherliche lastenfreie Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers abgesichert bzw durchgeführt ist.

**TIPP:**

zur Absicherung von Treuhandgeldern. Da in den letzten Jahren immer wieder Fälle der Veruntreuung von Treuhandgeldern vorgekommen sind, haben sowohl die Rechtsanwalts- als auch die Notariatskammer Sicherungsmaßnahmen ergriffen. Alle Notare sind im notariellen Treuhandregister erfasst. Sie sind verpflichtet alle übernommenen Treuhandschaften dort anzuzeigen und registrieren zu lassen. Rechtsanwälte können freiwillig Mitglied im Treuhandverband, Treuhandbuch oder bei der Treuhandrevision (unterschiedlich je nach Bundesland) der Rechtsanwaltskammern sein. Diesfalls haben auch sie die übernommenen Treuhandschaften zu melden, damit die jeweilige Rechtsanwaltskammer die Abwicklung der Treuhandschaft kontrollieren kann. Achten Sie daher bei der Auswahl des Vertragserrichters darauf, dass dieser einer derartigen Kontrolle unterliegt; bestehen Sie darauf, dass Ihnen der Vertragserrichter die entsprechende Meldung der Treuhandschaft an seine Notariats- oder Rechtsanwaltskammer in Kopie übermittelt.

- Auf eine Treuhandlösung könnte aber auch verzichtet werden, wenn der Verkäufer dem Käufer den maximal fast ein Jahr alten „**Rangordnungsbescheid über die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung**“ (im Original!) übergibt: Hat ein Liegenschaftseigentümer die Absicht, seine Liegenschaft zu veräußern, so kann er beim Grundbuchgericht einen Rangordnungsbescheid darüber erwirken. Dieser wird nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt und hat ein Jahr Gültigkeit. Innerhalb dieses Jahres kann nur derjenige im Range dieser Anmerkung eingetragen werden, der diesen Bescheid vorlegt. Mit Ausfolgung dieses Bescheids kann der Käufer sicher sein, dass innerhalb eines Jahres ab Ausstellung dieses Bescheides nur er – als Inhaber des Bescheides – sein Wohnungseigentum im Grundbuch eintragen lassen kann.

- Garantie für lastenfreie Übergabe des Liegenschaftsanteils oder Vereinbarung darüber, dass Lasten vom Käufer übernommen werden (dass der Käufer also in einen bestehenden Kreditvertrag des Verkäufers eintritt) und deshalb der Barkaufpreis entsprechend gemindert ist.

**TIPP:**

Beschaffen Sie sich einen Grundbuchauszug, dort sind alle grundbücherlich gesicherten Lasten vermerkt. Wenn es sich um ein mit Förderungsmiteln errichtetes Objekt handelt, muss unbedingt abgeklärt werden, ob noch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Förderungsgebers besteht. Dann kann nur mit seiner Zustimmung gekauft werden.

- Garantie und Haftung des Verkäufers, dass das Objekt frei von sonstigen Rechten Dritter (zB Mietrechte) ist.
- Tag der Übergabe/Übernahme der geräumten Wohnung. Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Verkäufer, wenn die Wohnung nicht bis zum vereinbarten Termin geräumt übergeben ist.
- Vereinbarung darüber, dass mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe (oder zu einem anderen Datum) der laufende Nutzen und die laufenden Lasten (zB laufende Betriebskosten) auf den Käufer übergehen.
- Vereinbarung, dass der Verkäufer Nachzahlungen aus (Betriebskosten-) Abrechnungen, die seinen Nutzungszeitraum betreffen, zu bezahlen hat, und zwar auch dann, wenn die Abrechnungen nach Übergabe des Objekts an den Käufer gelegt werden.
- „Aufsandungserklärung“: Damit erklärt der bisherige Eigentümer des nunmehr verkauften Miteigentumsanteiles, dass er in die Übertragung des Eigentumsrechtes an den Käufer bezüglich der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile einwilligt. Mit einer derartigen Erklärung kann die Eigentumsübertragung grundbücherlich durchgeführt werden.
- Beglaubigung der Unterschriften des Käufers und Verkäufers durch einen Notar oder bei Gericht (kann direkt bei Unterfertigung des Kaufvertrages oder auch später erfolgen).

Der Kaufvertrag ist beim Finanzamt zur Vergebührung anzuzeigen. Vom Finanzamt wird die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben, nach Bezahlung der **Grunderwerbsteuer** wird vom Finanzamt die sogenannte „**Unbedenklichkeitsbescheinigung**“ ausgestellt. Bestimmte Vertreter der Kaufvertragsparteien – ein Rechtsanwalt oder Notar – sind allerdings berechtigt, die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren gleich selbst zu berech-



nen und abzuführen. In diesem Fall ist keine Unbedenklichkeitsbescheinigung mehr notwendig, sondern nur die „Selbstberechnungserklärung“ des Rechtsanwaltes oder Notars.

Seit dem 1.1.2013 darf die Grunderwerbsteuererklärung nur mehr von einem Parteienvertreter (Rechtsanwalt oder Notar) und nur mehr elektronisch (über die Homepage des Finanzministeriums) abgegeben werden. Erst dann kann beim Grundbuchgericht (das jeweils zuständigen Bezirksgericht) um **Einverleibung des Eigentumsrechts** angesucht werden. Dazu sind der beglaubigte Kaufvertrag und die Unbedenklichkeitsbescheinigung (bzw statt dessen auch die „Selbstberechnungserklärung“) dem Grundbuchgesuch beizulegen. Der Gerichtsbeschluss über die Einverleibung des Eigentumsrechts wird dann den Vertragsparteien zugestellt.

Seit dem 1.1.2013 ist auch die Abfuhr der sogenannten **Immobilienvertragssteuer (ImmoEst)** durch die Parteienvertreter (Rechtsanwalt oder Notar) vorzunehmen. Die Immobilienvertragsteuer (ImmoEst) ist vom **Verkäufer zu bezahlen**. Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durchführen, müssen dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitteilen, wenn Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen erzielt wurden. In der Regel ist die vom Verkäufer zu bezahlende Immobilienvertragssteuer vom Parteienvertreter (Rechtsanwalt oder Notar) selbst berechnen und abführen. Auf Basis der früheren Anschaffungskosten und des jetzigen Verkaufspreises ermittelt der Parteienvertreter die Einkünfte und entrichtet die Immobilienvertragssteuer. Mit der Entrichtung der Immobilienvertragssteuer ist die Einkommensteuer aus dem Grundstücksverkauf grundsätzlich abgegolten.

Da der Käufer auch in den Wohnungseigentumsvertrag und in den Vertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und Hausverwaltung eintritt, sollte er sich natürlich auch über deren Inhalte informieren. Weiters wäre beim Verkäufer bzw beim Hausverwalter zu erfragen, ob in der Wohnhausanlage besondere Vereinbarungen (beispielsweise hinsichtlich der Benützung allgemeiner Teile der Liegenschaft) bestehen und ob etwa größere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten in der nächsten Zeit geplant sind.

## WOHNUNGSEIGENTUM IM ALTBAU

Wohnungseigentum kann nicht nur bei neu errichteten Gebäuden begründet werden. Auch die schlichten Miteigentümer einer Liegenschaft mit einem bereits seit vielen Jahren bestehenden Gebäude können einander – nach Durchführung einer Nutzwertfestsetzung – Wohnungseigentum einräumen. Das ist zum Beispiel dann sinnvoll, wenn mehrere Personen ein altes Haus erwerben, gemeinsam sanieren und darin auch – jeweils in selbständigen Wohnungen – leben möchten, wie dies bei manchen Wohnprojekten der Fall ist.

In den letzten Jahren haben aber immer mehr Eigentümer von „klassischen Zinshäusern“ oder Verwertungsgesellschaften, die solche alten Häuser gekauft haben, erkannt, dass sie oft mehr verdienen können, wenn sie freigewordene Wohnungen „ins Eigentum verkaufen“, anstatt sie einfach wieder zu vermieten. Diese Entwicklung wurde besonders von Spekulanten stark gefördert, die sich mit Hilfe hoher Kredite Althäuser kauften, danach mit oft sehr groben Methoden möglichst viele Mieter zum Verlassen ihrer Mietwohnung zu bewegen suchten und die so freigewordenen Wohnungen dann vergleichsweise teuer als „Altbaueigentumswohnungen“ verkauften. Unter „Altbau“ sind alle Gebäude zu verstehen, die schon vor Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden; in der Praxis erfolgt die Begründung von Altbauwohnungseigentum meist bei Häusern, die vor 1945 errichtet wurden.

Das sogenannte „Altbauwohnungseigentum“ kann in mehrfacher Hinsicht problematisch sein. In dieser Broschüre kann man nur mit aller Deutlichkeit davor warnen, solche Verträge einzugehen, sofern man nicht **vorher qualifizierte juristische Beratung** aufgesucht hat und sich in aller Ruhe die möglichen Konsequenzen durchgedacht hat.

### Wohnungseigentum oder nur schlichtes Miteigentum?

Große Probleme ergeben sich oft dann, wenn Wohnungseigentum noch nicht begründet wurde und es sich noch um schlichtes Miteigentum handelt. Manchmal werden zwar schlichte Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verkauft und auch vertragliche Benützungsrechte an bestimmten Wohnungen vorgesehen, ausdrückliche Zusagen zur Einräumung von Wohnungseigentum werden aber nicht gegeben.

Noch schlimmer ist es, wenn ein Miteigentümer einer Liegenschaft als Ver-

käufer und Wohnungseigentumsorganisator auftritt und die Einräumung von Wohnungseigentum zusagt, ein anderer Miteigentümer derselben Liegenschaft aber gar nicht Wohnungseigentum begründen will und sich dazu auch vertraglich nicht verpflichtet hat. Dann wird man Wohnungseigentum schwer erhalten können; Voraussetzung dafür ist nämlich, dass alle Miteigentümer einheitlich der Wohnungseigentumsbegründung zustimmen.

Gegen schlichtes Miteigentum ist zwar nicht prinzipiell etwas einzuwenden, da man ja theoretisch durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen auch eine Rechtsstellung erhalten könnte, die im Ergebnis jener von echten Wohnungseigentümern nahe kommt.

In der Praxis sehen die meist von den Verkäufern vorgelegten Verträge ganz anders aus.

Aber auch bei echtem Wohnungseigentum im Althaus ist größte Vorsicht angebracht!

### **Bisheriger Hauseigentümer bleibt Mehrheits-Wohnungseigentümer**

Ein weiteres Problem im „Altbau-Wohnungseigentum“ besteht in jenen Fällen, in denen ein Hauseigentümer (eine Verwertungsfirma) zwar Wohnungseigentum begründet, aber nicht alle Wohnungen verkauft, sondern die Mehrheit der Anteile (mehr als 50%) behält (oder an nahestehende Personen überträgt). Damit hat er die Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft praktisch in der Hand und hat weiterhin fast wie als Vermieter das alleinige Sagen, weil sehr viele Entscheidungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit der Anteile beschlossen werden können.

Oft wird in solchen Fällen die Hausverwaltung meist langfristig ebenfalls vom früheren Alleineigentümer oder dessen Beauftragten durchgeführt. Gerade das Zusammenwirken von Hausverwaltung und einem Mehrheitswohnungseigentümer stellen für die anderen Wohnungseigentümer eigentlich eine unüberbrückbare Barriere dar. Die Hausverwaltung ist nur von der Mehrheit kündbar, viele Beschlüsse können von der Mehrheit gefasst werden. Selten wird man das Gefühl haben, dass man die Rechte besitzt, die man üblicherweise mit Eigentum verbindet.

Die „Minderheits-Wohnungseigentümer“ werden beim Zahlen für die Erhaltung des Hauses entsprechend herangezogen, die Entscheidungen trifft aber der Mehrheitseigentümer (und wie die Praxis zeigt, ist diesem meist die eigene Brieftasche am nächsten).

## Preis der Altbauwohnung

Altbauwohnungen können vom Preis her betrachtet ein sehr gutes Geschäft sein - für den Verkäufer. Bedenken Sie in diesem Zusammenhang vor allem eines: die gute Sanierung eines abgewohnten Hauses, das 70 Jahre oder älter ist, kostet ähnlich viel – manchmal mehr – als der Neubau. Als Wohnungseigentümer müssen Sie an den Sanierungskosten des Gebäudes entsprechend Ihrem Anteil dabei mitzahlen. Wenn Sie schon für den Erwerb der Wohnung nicht viel weniger als für eine Neubauwohnung gezahlt haben, kann es Ihnen passieren, dass Sie mit der nachfolgenden Sanierung wirtschaftlich betrachtet Ihre Wohnung ein zweites Mal kaufen müssen. Die beim Kauf teuren Neubauten sind dann auf längere Sicht im Ergebnis vielleicht günstiger als die „billig“ angebotenen Altbauwohnungen.

Eine oberflächliche Behübschung der Wohnung oder des Hauses (typischerweise: Wohnung, Fassade und Stiegenhäuser gestrichen, Gegensprechanlage installiert) kann eine schlechte Bausubstanz nur verstecken, nicht aber verhindern, dass teure Erhaltungsarbeiten anstehen.

### TIPP:

Interessieren Sie sich für eine Altbauwohnung, sollten Sie unbedingt einen Bauexperten beiziehen, der sich das Gebäude einmal gründlich ansieht (alle Probleme kann auch dieser freilich nicht vorhersehen).

Noch etwas zum Bauzustand von Althäusern: Rechnen Sie damit, dass die laufende Erhaltung eines durchschnittlichen Althauses ca. 1,00 €/m<sup>2</sup> kostet (bei einem Haus in sehr schlechtem Zustand natürlich mehr), und zwar zusätzlich zu den üblichen Betriebskosten (Wasser, Abwasser, Müll, Hausversicherungen, Verwaltungshonorar, etc). Insofern sind Inserate über Altbauwohnungen mit der Ankündigung „Betriebskosten 1,70 €/m<sup>2</sup>“ nur Halbwahrheiten. Entweder verschweigt man – um die Wohnung billig erscheinen zu lassen und rasch zu verkaufen – die Höhe der zusätzlichen monatlichen Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage oder es wird keine oder eine unsachlich niedrige Rücklage eingehoben.

## Zu geringe Instandhaltungsrücklage

In Althäusern werden viel zu geringe monatliche Beiträge zur Rücklage oft so lange eingehoben, wie der Verwerter (Verkäufer) noch einen sehr großen Miteigentumsanteil besitzt; er möchte entsprechend wenig zum Vermögen (zu der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten angespar-

ten Rücklage) der Eigentümergemeinschaft beitragen. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen werden auf einen Zeitpunkt verschoben, zu dem der Verwerter schon viele oder alle Wohnungen verkauft hat und ihn die Sanierungskosten des Hauses nicht oder kaum mehr treffen.

Wird keine Rücklage angespart, mag das zwar die laufenden Kosten niedrig halten. Im Fall von größerem Sanierungsbedarf kann dies aber bedeuten, dass auf einmal von jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein vier- oder gar fünfstelliger Betrag für die Baumaßnahmen aufgebracht werden muss. Wurde keine ausreichende Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft gebildet und haben die Miteigentümer die fälligen Kosten der Arbeiten anteilig zu tragen, so besteht bei „Ausfall“ eines Miteigentümers wegen Zahlungsunfähigkeit auch die Gefahr, dass die übrigen mehr als ihren Anteil zu bezahlen haben. Bei vorausschauender Bildung einer entsprechenden Rücklage (jeder einzelne Wohnungseigentümer kann die Bildung einer angemessenen Rücklage im Außerstreitverfahren bei Gericht beantragen!) kann dies nicht passieren.

### **Risiko grundbücherlicher Belastungen**

Viele Althausverwerter kaufen Zinshäuser zu einem großen Teil oder sogar bis zu 100% fremdfinanziert. Diese Kredite sind in der Regel auf der Liegenschaft grundbücherlich sichergestellt. Besonders problematisch sind jene Fälle, in denen nicht nur die den Althauskauf finanzierende Bank sondern zusätzlich andere Gläubiger ihre Forderungen grundbücherlich sichergestellt haben. Der Käufer eines Liegenschaftsanteils möchte diesen aber natürlich unbelastet übernehmen, was in der Regel auch vertraglich vereinbart wird. Bei der Kaufabwicklung ist es einem juristischen Laien aber praktisch unmöglich zu kontrollieren, ob die gewünschte Lastenfreistellung auch entsprechend durchgeführt wird.

Zu wünschen wäre, dass der - meist vom Vertragserrichter (Rechtsanwalt oder Notar) treuhändig übernommene - **Kaufpreis an den Verkäufer erst dann weitergeben** wird, **wenn** die vertraglich zugesicherte **Lastenfreistellung** (Löschung der Pfandrechte) bezüglich des gekauften Anteils **bereits durchgeführt** wurde.

Im Wohnungseigentumsgesetz (§ 37 Abs 1) ist lediglich vorgesehen, dass der Wohnungseigentumsorganisator die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarte Leistung nicht vor der grundbücherlichen Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum übernehmen darf. Diese Verpflichtung ist sanktionslos und schützt, selbst wenn sie eingehalten wird,

auch nicht davor, dass bereits bestehende grundbücherlich sichergestellte Pfandrechte ungelöscht bleiben und gegen den Käufer dann geltend gemacht werden.

In vielen Fällen finden sich folgende Vertragspassagen: „Der Verkäufer haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von allen bürgerlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergehen“ oder „Der Verkäufer haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von allen bürgerlichen Lasten sind“. Diese Klauseln sind aber keine ausreichende Sicherheit für den Käufer dafür, dass er tatsächlich lastenfrei erwirbt! Sie sind nur Haftungsvereinbarungen.

Wenn der verkaufte Liegenschaftsanteil auch nach Zahlung des vollen Kaufpreises und entgegen der Vereinbarung im Kaufvertrag mit Hypothekarkrediten belastet ist, muss der Käufer die Lastenfreistellung extra einklagen. Wenn der Verkäufer aber nicht liquide ist, besteht die Gefahr, dass der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis den vom Verkäufer aufgenommenen Kredit (teilweise) zurückzahlen muss, obwohl er ja schon den vollen Kaufpreis für die angeblich lastenfreie Wohnung bezahlt hat. Unter Umständen wären aber noch Schadenersatzansprüche gegen den Vertragsrichter möglich.

#### **TIPP:**

Das Grundbuch sollte persönlich oder durch den eigenen Anwalt auf eventuelle Belastungen (Hypothekarkredite) und darauf, ob Wohnungseigentum bereits begründet wurde, kontrolliert werden.

### **Solidarhaftung bei baubehördlichen Ersatzvornahmen**

Wenn man eine Wohnung in einem Haus kauft, das eine sehr schlechte Bausubstanz aufweist, muss man sich auch des Risikos bewusst sein, dass die Baubehörde auf Grund von Baumängeln einschreiten kann. Sollten behördliche Bauaufträge erteilt worden sein und diese vom Verwalter, von der Eigentümergemeinschaft bzw den Miteigentümern nicht befolgt werden oder wenn Gefahr in Verzug ist, kann die **Baubehörde**, um die Sicherheit zu gewährleisten, eine **Ersatzvornahme** anordnen. Dabei kann die Behörde die notwendigen Arbeiten von einer Firma ihrer Wahl auf Kosten der Eigentümer durchführen lassen (zB § 4 Verwaltungsvollstreckungsgesetz und § 129 Bauordnung für Wien).

In einem solchen Fall haften alle Miteigentümer solidarisch für die anfallenden Kosten (§ 129b Bauordnung für Wien). Das heißt, dass einem einzigen Miteigentümer der volle Betrag – zB mehrere zehntausend Euro – vor-

geschrieben werden kann, auch wenn er nur zu einem kleinen Prozentsatz Miteigentümer der Liegenschaft ist. Dieser in Anspruch genommene Miteigentümer muss sich – wenn er den Betrag bezahlt – an den anderen Miteigentümern schadlos halten und deren Anteile an den Kosten der Ersatzvornahme begehren. Wenn aber einer der anderen Miteigentümer zahlungsunfähig ist, erhält der Miteigentümer, der alles bezahlen musste, diese Beträge (teilweise) nicht refundiert. Sollten die Kosten der Ersatzvornahme nicht bezahlt werden, sichert sich die Baubehörde durch Eintragung einer Zwangshypothek auf allen Eigentumsanteilen im Grundbuch ab und kann in der Folge sogar den Antrag auf Zwangsversteigerung stellen.

Weiters können wegen der Verletzung der Bauordnung oder der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen Geldstrafen gegen die Eigentümer verhängt werden. Gerade in diesem Bereich zeigt sich das Risiko des Miteigentums besonders. Ansprechpartner der Baubehörde ist jeder Miteigentümer der Liegenschaft, unabhängig davon, wie sich die Situation der Miteigentümer im Innenverhältnis bzw. das Verhältnis der Miteigentümer zum Verwalter darstellt.

Sind zB die Mehrheit der Eigentümer und der Verwalter trotz Bauauftrag untätig, können den „unschuldigen“ Miteigentümer die nachteiligen Folgen einer Ersatzvornahme treffen; auch Geldstrafen können gegen ihn verhängt werden. Dies unabhängig davon, ob er sich im Innenverhältnis – allenfalls auf dem Rechtsweg – bemüht, die anderen Eigentümer und/oder den Verwalter zur Befolgung des Bauauftrages zu zwingen. Wird der unschuldige Miteigentümer wegen Nichtbefolgung eines Bauauftrages bestraft, verbleibt nur mehr die Möglichkeit, eventuelle Schadenersatzforderungen gegen den Verwalter und/oder die säumigen Miteigentümer zu stellen.

### **Dachbodenausbau**

Ein Teil der Verwertungsstrategie in Althäusern besteht darin, dass Dachböden ausgebaut und verkauft werden. Käufer derartiger Wohnungen berichten immer wieder, dass minderwertige Materialien verwendet bzw. unqualifizierte (Schwarz-) Arbeiter beschäftigt werden und die Wohnungen mangelhaft sind (zB im Sommer extrem heiß).

#### **TIPP:**

Interessieren Sie sich für einen Dachgeschoßausbau im Altbau Eigentum, sollten Sie einen Bauexperten beiziehen, der die sachgerechte Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik überwacht bzw. prüft.

Für die anderen Eigentümer (und Mieter) im Haus sind Dachbodenausbauten mit Beeinträchtigungen, oft mit Bauschäden, verbunden. Besonders fatal kann es sich erweisen, wenn ein Althausverwerter den Rohdachboden verkauft, ohne vom Erwerber des Dachbodens entsprechende Sicherheiten verlangen.

### **Beispiel:**

Herr M erwarb vom Verkäufer und Wohnungseigentumsorganisator V 73/1711 Anteile an einer Wiener Liegenschaft, mit diesen Anteilen ist verbunden Wohnungseigentum an Top 9. Weiters wurden von V 309/1711 Anteile an die Firma C verkauft. Sie wollte den Dachboden ausbauen und drei Wohnungen errichten. C riss entgegen der Baubewilligung die Dachkonstruktion ab und errichtete eine Stahlkonstruktion, worauf die Baupolizei einen Baustopp verfügte. Durch anhaltenden Regen trat Wasser in die Wohnungen im obersten Stock ein. Die Baupolizei ließ wegen Gefahr in Verzug ein Notdach errichten, dessen Kosten (etwa € 50.000,-) den Miteigentümern vorgeschrieben wurden. Da diese nicht bezahlten, wurde auf den Anteilen der Miteigentümer, auch auf den von Herrn M, ein Pfandrecht zwangsweise begründet. Die Firma C ließ nichts mehr von sich hören, sie befindet sich angeblich im Konkurs. Ihre 309/1711 Anteile sind überschuldet, die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist angemerkt. Selbst wenn die Stadt Wien die Kosten der Notmaßnahme aus einer eventuellen Verwertung der Anteile der Firma C ersetzt erhält, so sind die übrigen Miteigentümer durch das Verhalten der Firma C wegen der Verfahrenskosten und wegen der Kosten der Wiederinstandsetzung des Daches finanziell geschädigt, ohne dass man sich am Verursacher schadlos halten kann. Der Miteigentümer M muss also dafür gerade stehen, dass der Wohnungseigentumsorganisator V es verabsäumt hatte, die den Dachboden erwerbende Firma zu verpflichten, eine entsprechende Bankgarantie und eine Bauschadensversicherung zugunsten der anderen Miteigentümer vorzulegen.

### **Ansprüche von Altmietern anderer Wohnungen**

Bei der Begründung von Wohnungseigentum in einem Althaus werden die Käufer von (Altbau-)Eigentumswohnungen ja auch Miteigentümer der Liegenschaft. Dies hatte bis zum WEG 2002 zur Konsequenz, dass die neuen Wohnungseigentümer jedenfalls gegenüber den sogenannten Altmietern (das sind die Mieter, die im betreffenden Haus schon vor Begründung von Wohnungseigentum Mieter waren) anderer Wohnungen Vermieterstel-



lung hatten. Damit konnten alle Altmietler im Haus alle ihre mietrechtlichen Ansprüche auch gegen die neuen Wohnungseigentümer geltend machen. Seit dem WEG 2002 ist gesetzlich geregelt, dass – auch bei Altmietlern – nur mehr der Wohnungseigentümer Vermieter ist, dem das Wohnungseigentum am vermieteten Objekt zukommt.

Geldansprüche, die aus der Zeit vor der Begründung von Wohnungseigentum stammen, kann der Altmietler – wenn er gegen seinen Vermieter erfolglos Exekution geführt hat – auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

**Beispiel:**

Ein Altmietler, der eine Wohnung zu einem gesetzwidrig überhöhten Mietzins angemietet hat, muss die Rückzahlung des in der Vergangenheit (auch vor der Wohnungseigentumsbegründung) geleisteten gesetzwidrigen Mietzinses zuerst gegen „seinen“ Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen. Nur wenn auch eine Exekution nichts bringt, kann der Altmietler gegen die Eigentümergemeinschaft (also mittelbar auch gegen Käufer anderer Eigentumswohnungen in diesem Haus) vorgehen.

Weiters kann ein Altmietler die sogenannten „liegenschaftsbezogene Ansprüche“ gegen seinen Vermieter (den Wohnungseigentümer seiner Wohnung) und immer auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen. Ein solcher Anspruch wäre etwa der mietrechtliche Anspruch auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Wenn Wohnungseigentum noch gar nicht begründet ist und man sich (vorher) als schlichter Miteigentümer „in das Haus einkauft“, mit der Absicht später Wohnungseigentümer eines bestimmten Objektes zu werden, hat man sich Ansprüchen von Mietern anderer Wohnungen voll zu stellen.

**Beispiel:**

In einem Althaus wurden einige freie Wohnungen verkauft. Es wurden aber nur schlichte Miteigentumsanteile verkauft, Wohnungseigentum war und ist noch immer nicht begründet. Ein Altmietler klagte seinen Vermieter (die gesamte Miteigentümergeinschaft, also auch die neuen Miteigentümer) auf Einhaltung der Vermieterpflichten, im konkreten auf Durchführung der Hausreinigungsarbeiten in dem ziemlich verwahrlosten Haus. Der Mieter gewann den Prozess und als die Hausreinigung noch immer nicht durchgeführt wurde, schritt er zur Exekution. Es wurden ihm € 5.000,- bewilligt, um damit selbst eine Reinigungsfirma zu beauftragen. Für ihren Anteil an

dieser Summe wurde eine Käuferin einer Dachgeschosswohnung sogar mittels Lohnpfändung in Anspruch genommen. Auf Grund der Versäumnisse der Hausverwaltung – die neue Miteigentümerin wurde von der Prozessführung nicht einmal verständigt – werden Schadenersatzforderungen gegen den Verwalter wahrscheinlich erfolgreich sein.

## Kauf einer Altbaueigentumswohnung

Im folgenden wird nur mehr auf Besonderheiten beim Kauf einer Altbaueigentumswohnung eingegangen. Lesen Sie daher bitte auch alle generellen Ausführungen zum Wohnungskauf und zu Kaufverträgen, zur Baufertigstellung sowie zur Übergabe und Übernahme der Wohnung/Gewährleistung (ab Seite 51).

Beim Altbauwohnungseigentum gilt als **Wohnungseigentumsorganisator** der Liegenschaftseigentümer und jeder, der mit dem Wissen der/des Eigentümer/s die organisatorische Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung im Althaus vornimmt.

Da die Wohnungseigentumsorganisatoren manchmal nicht über ausreichende juristische Erfahrung verfügen oder aber auch kein Interesse haben, die Rechte der Käufer entsprechend zu wahren, sind die Fallen auf dem Weg zum Altbau-Wohnungseigentum vielfältig. Vor dem Kauf einer Altbaueigentumswohnung sollten Sie daher eingehende juristische Beratung in Anspruch nehmen.

### **TIPP:**

Sehr wichtig ist der Blick ins Grundbuch, wo Sie ersehen können, ob Wohnungseigentum schon begründet ist. Auch die Beratung durch einen Bausachverständigen wäre ratsam, da auf Grund des Bauzustandes die vielleicht notwendigen Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung bzw im Haus den Kauf weit teurer machen, als geplant.

Beim Kauf einer Altbaueigentumswohnung gibt es zwei Möglichkeiten.

### **1) Die Begründung von Wohnungseigentum in dem Altbau ist erst geplant bzw zwar schon eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen**

Hier kauft man vorerst einen ideellen Anteil an einer bestimmten Liegenschaft. Der diesbezügliche Kaufvertrag kann nach seiner Beglaubigung und nach der Bezahlung der Grunderwerbsteuer verbüchert werden. Man kann dadurch vorerst (nur) schlichter Miteigentümer werden.

Der Verkäufer muss im Kaufvertrag die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bezüglich einer bestimmten Wohnung schriftlich zusagen. Damit wird man zum Wohnungseigentumsbewerber. Zur Absicherung des Käufers gilt das gleiche wie beim Kauf einer Neubaeigentumswohnung. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts sollte nach Vertragsunterzeichnung durch den Vertragserrichter auch sofort im Grundbuch angemerkt werden (**Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG**). Wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Gesamteigentümer der Liegenschaft ist, muss zur Durchführung der grundbücherlichen Anmerkung seiner Zusage noch die Zustimmung de(s) anderen Liegenschaftseigentümer(s) eingeholt werden!

**TIPP:**

Erst wenn die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt ist, darf der Wohnungseigentumsorganisator vom Wohnungseigentumsbewerber Zahlungen entgegennehmen. Am besten ist jedoch eine Vereinbarung, wonach man den Kaufpreis bei einem Treuhänder (meist der Vertragserrichter) mit dem Auftrag einzahlt, das Geld erst dann dem Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) zu übergeben, wenn die lastenfreie Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts des Käufers durchgeführt wurde.

Zwischen den Miteigentümern muss jedenfalls – für den Zeitraum bis Wohnungseigentum begründet wird – eine Benützungsregelung über die Nutzung der einzelnen Wohnungen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen werden.

Oft wird im Kaufvertrag auch gleich der zukünftige Wohnungseigentumsvertrag bindend vereinbart.

Wenn die Wohnung übergeben wurde bzw sobald eine etwaige Bauführung in dem Haus, in dem sich die Wohnung befindet, beendet ist (zB der Dachboden wird noch ausgebaut), muss der Wohnungseigentumsorganisator (sofern der Wohnungseigentumsbewerber die bis dahin vereinbarungsgemäß zu leistenden Beträge bezahlt hat) die Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch in die Wege leiten. Der Wohnungseigentumsorganisator ist verpflichtet, nach Vollendung der Bauführung unverzüglich alle Anträge zu stellen und Urkunden zu errichten, um die Wohnungseigentumsbegründung durchzuführen und die grundbücherliche Eintragung des Wohnungseigentums für den Wohnungseigentumsbewerber zu erwirken. Gegebenenfalls kann der Wohnungseigentumsbewerber den Wohnungs-

eigentumsorganisator klagen, bestimmte Anträge zu stellen und Urkunden auszustellen (zB eine Grundbucheintragung in die Wege zu leiten). Der Wohnungseigentumsbewerber sollte diese Klage im Grundbuch anmerken lassen.

### **Gutachten über den Bauzustand des Hauses**

Wenn die Baubewilligung des Hauses, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll, länger als 20 Jahre zurückliegt, muss der Wohnungseigentumsorganisator jedem Wohnungskäufer ein Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses (zB Versorgungsleitungen, Dach) und die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten übergeben. Das Gutachten darf beim Abschluss des Kaufvertrages nicht älter als 1 Jahr sein und ist ausdrücklich in den Kaufvertrag aufzunehmen. Das Gutachten muss von einem Ziviltechniker oder einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Hochbauwesen stammen.

Fehlt ein derartiges Gutachten im Kaufvertrag, so gilt ein Erhaltungszustand des Gebäudes als vereinbart, der in den nächsten 10 Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert. Wird innerhalb der 10 Jahre trotzdem eine große Erhaltungsarbeit notwendig, so kann der Käufer die auf ihn entfallenden Kosten der Erhaltungsarbeit vom Verkäufer verlangen.

### **2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist bereits vollzogen, die Eigentumswohnungen sind im Grundbuch bereits als solche ersichtlich**

Dieser Fall birgt meist weniger Probleme; der Kaufvertrag ist der einzig notwendige Vertrag. Dennoch sollte man auf die „Spezialitäten“ des Altbaueigentums achten und auch den Wohnungseigentumsvertrag prüfen. Zur Sicherung seiner Kaufpreiszahlung sollte der Käufer so vorgehen, wie im Abschnitt „Kaufvertrag bei bestehender Eigentumswohnung“ dargestellt (Treuhandlösung bzw Übernahme der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung im Original).

### **Wichtige Vertragspunkte**

Neben den schon im Kapitel „Der Wohnungskauf“ dargelegten Erfordernissen der Vertragsgestaltung sollten bei einer Altbaueigentumswohnung zusätzlich jedenfalls noch folgende Punkte vertraglich behandelt werden:

- Wenn Wohnungseigentum noch nicht begründet wurde, sollte der Verkäufer jedenfalls dafür garantieren und haften, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft der Begründung von Wohnungseigentum zugestimmt haben bzw zustimmen werden und die Wohnungseigentumsbegründung bis zu einem bestimmten Datum durchgeführt wird.
- Oft werden bei Wohnungseigentumsbegründung im Althaus umfangreiche Haussanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf die Problematik des Bauzustandes eines schon mehrere Jahrzehnte alten Hauses und das unter Umständen sehr hohe Reparaturverfordernis wurde bereits hingewiesen. Eine vertragliche Regelung, ab wann bzw in welchem Umfang der Käufer für die gerade durchgeführten oder unmittelbar bevorstehenden Arbeiten mitzahlen muss, ist jedenfalls empfehlenswert. Treffen bzw beachten Sie derartige Vereinbarungen im Wohnungseigentums- bzw im Kaufvertrag. Manchmal wird dem Käufer einer Altbauwohnung (entweder nur mündlich oder schriftlich) zugesagt, dass mit dem Kaufpreis für seine Wohnung auch Sanierungen und Verbesserungen an allgemeinen Teilen des Hauses (zB neue Fassade, Lifteinbau, Dachreparatur), die aber erst in Zukunft durchgeführt werden sollen, mitbezahlt sind. In einem solchen Fall empfiehlt es sich jedenfalls schriftlich zu vereinbaren, dass man einen Teil des Kaufpreises zurückbehält und erst nach Durchführung der Arbeiten und Bezahlung der Professionisten durch den Verkäufer den Kaufpreisrest bezahlt. Es ist nämlich schon vorgekommen, dass die mit dem Kaufpreis bezahlten Arbeiten nicht durchgeführt wurden oder der Verkäufer die ausführenden Firmen nicht bezahlt hat. Im Endeffekt führt dies dazu, dass dann unvorsichtige Käufer die Kosten für die Arbeiten „nochmals“ tragen müssen, obwohl sie ja schon im Kaufpreis für die Wohnung auch für diese Arbeiten bezahlt haben. Ansprüche gegen den Verkäufer (im Althausbereich meist „Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung“) scheitern nämlich meist daran, dass dieser hoch verschuldet oder sogar schon im Konkurs ist oder die Firma nicht mehr existiert.
- In diesem Zusammenhang seien auch die Käufer von Dachgeschosswohnungen in Altbauten gewarnt: Vereinbaren sie keinesfalls, dass der gesamte Kaufpreis bereits bei Fertigstellung der Wohnung an den Verkäufer ausbezahlt werden soll, wenn der Verkäufer die vereinbarungsgemäß von ihm zu errichtende „Infrastruktur“ (zB Aufzug) noch nicht hergestellt hat.

## **Besondere Schutzbestimmungen, wenn sich die Begründung von Wohnungseigentum verzögert**

Sowohl im Neubau als auch im Altbau kommt es nicht selten vor, dass man eine Eigentumswohnung kauft, aber Wohnungseigentum noch gar nicht begründet ist.

Man kauft zwar einen Anteil an der Liegenschaft, erhält ein vertragliches Nutzungsrecht an einer Wohnung und die Zusage, dass Wohnungseigentum eingeräumt werden wird. Das Wohnungseigentum ist zum Zeitpunkt der Kaufvertragserrichtung aber noch nicht in das Grundbuch eingetragen.

Das ist meist darin begründet, dass dazu eine Nutzwertfestsetzung für alle Objekte auf der Liegenschaft notwendig ist und die Nutzwertfestsetzung in der Regel erst nach Fertigstellung aller Wohnungen und sonstigen Objekte durchgeführt wird. Die Nutzwertfestsetzung und die Begründung von Wohnungseigentum bedarf doch eines gewissen organisatorischen Aufwandes. Die endgültige Wohnungseigentumsbegründung wird deswegen oft erst mehrere Monate oder Jahre nach dem Bezug der Wohnungen/Baulichkeit durchgeführt.

Die Wohnung wird dann mit ihrer Fertigstellung an den Käufer (Wohnungseigentumsbewerber) übergeben, ohne dass sein Eigentumsrecht im Grundbuch eingetragen wird. Die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten des Käufers sollte aber jedenfalls schon im Grundbuch angemerkt sein.

**Der Käufer nutzt dann die Wohnung noch nicht als Wohnungseigentümer**, weil das Wohnungseigentum eben noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Das WEG sieht im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung der Liegenschaft aber besondere Rechte prinzipiell nur für solche Miteigentümer vor, die auch als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Dies hätte zur Konsequenz, dass viele Regelungen des WEG nicht zur Anwendung kommen, wenn man auf die Eintragung des Wohnungseigentums noch warten muss.

Ein **bloßer Wohnungseigentumsbewerber** dürfte sich an Beschlussfassungen nicht beteiligen, hätte keine Minderheitsrechte, keinen besonderen Anspruch auf Rechnungslegung etc. Dem sollen aber entsprechende gesetzliche Bestimmungen entgegenwirken. Sie sind allgemein gehalten und gelten nicht nur für Altbau- sondern auch für Neubauwohnungseigentum.

## Geltung des WEG bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung 37 Abs 5 WEG)

1. Wenn ein Wohnungseigentumsbewerber (die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts) zwar im Grundbuch angemerkt ist, aber weder er noch andere Wohnungseigentumsbewerber auch schon als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen sind, hat er ab dem Bezug des Objekts dieselben Nutzungsrechte an seiner Wohnung wie ein Wohnungseigentümer. Weiters steht ihm – gegenüber dem Verwalter – der Anspruch zu, dass er eine ordentliche und richtige Abrechnung über alle Aufwendungen für die Liegenschaft erhält und ihm Einsicht in die Belege zu gewähren ist.

Solange noch der Wohnungseigentumsorganisator alleine als Eigentümer im Grundbuch steht, kann ein Wohnungseigentumsbewerber also nur wenige Sonderbestimmungen des WEG über die laufende Verwaltung der Liegenschaft für sich in Anspruch nehmen.

2. Sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt ist und zumindest **ein Wohnungseigentumsbewerber als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen** ist, gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer aber die §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG.

Auch ein **bloßer Wohnungseigentumsbewerber** – der noch nicht als Miteigentümer im Grundbuch steht aber für den die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt wurde – **hat die Rechte eines Miteigentümers**, wenn sein späterer Miteigentumsanteil durch ein Nutzwertgutachten schon bekannt ist.

Im wesentlichen bedeutet dies, dass auch bloße Wohnungseigentumsbewerber bei Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft mit ihrem dann schon bekannten „Stimmgewicht“ (der Größe ihres zukünftigen Anteils) mitstimmen dürfen. Auch bestimmte Minderheitsrechte (zB ein einzelner Miteigentümer kann die Verwalterpflichten durchsetzen, Abrechnungen überprüfen lassen, die Bildung einer angemessenen Rücklage oder die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten erzwingen) können sie in Anspruch nehmen.

**TIPP:**

Nach einem Wohnungskauf ist es daher wichtig, dass für Sie die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum raschest grundbücherlich angemerkelt wird und Sie oder zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber rasch als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden.



# DER PREIS EINER EIGENTUMSWOHNUNG

## Der Kaufpreis

### 1. Von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtete Eigentumswohnungen

#### Kostendeckungsprinzip

Das sogenannte Kostendeckungsprinzip im Bereich der gemeinnützigen Bauwirtschaft gilt nicht nur bei Mietwohnungen. Auch wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) Eigentumswohnungen errichtet, kann sie nach der prinzipiellen Regelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) dafür nicht verlangen, „was der Markt hergibt“; der Preis hat sich an den Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) zu orientieren. Der kostendeckende Preis einer Wohnung einer GBV darf nicht höher sein als: Herstellungskosten + 2% Rücklage.

#### Beispiel:

Ein Bauvorhaben wurde mit einem (Herstellungs-)Kostenaufwand von € 6.000.000,- errichtet; Frau Huber kauft eine Wohnung deren Wohnnutzfläche (oder Nutzwert) genau 3% der Gesamtnutzfläche (des gesamten Nutzwertes) aller Wohnungen ausmacht; der Kaufpreis im Sinn des Kostendeckungsprinzips beträgt 3% von € 6.120.000,- (= Herstellungskosten des Gebäudes plus 2%); im konkreten Fall: € 183.600,-. Im Unterschied dazu könnte ein privater Bauträger, dem dieselben Kosten entstanden sind, zu einem höheren Preis (zB € 210.000,-) verkaufen.

Solche Wohnungen werden in aller Regel mit langfristigen Finanzierungen und oft unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln gebaut. Bei Kaufvertragsabschluss wird ein einmaliger Betrag – ein Teil des Kaufpreises – sofort verlangt, der Rest des Kaufpreises wird von den Wohnungseigentümern durch die Übernahme der Darlehen langfristig abgezahlt.

Da sich der kostendeckende Preis an den gesamten Herstellungskosten der Baulichkeit orientiert, steht die genaue Höhe des endgültigen Kaufpreises oft erst lange nach Beendigung des Bauvorhabens fest, wenn die Endabrechnung der Gesamtbaukosten vorliegt.

#### Fixpreis

Mittlerweile wurde die prinzipielle Bestimmung des WGG zum kostendeckenden Preis „aufgeweicht“. Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen

die von ihnen errichteten Eigentumswohnungen statt zum kostendeckenden Preis nun auch zu einem „Fixpreis“ verkaufen.

Voraussetzungen für das Abgehen vom Kostendeckungsprinzip waren und sind nicht definiert, es steht im Belieben der Bauvereinigung, ob sie Wohnungen zum Preis ausgehend von der Kostendeckung oder ausgehend von einem Fixpreis anbietet.

Der Fixpreis wird in der Regel noch während der Bauphase vereinbart, in der man die tatsächlichen Herstellungskosten noch gar nicht kennt. Daher schätzt die GBV die Kosten, kalkuliert in der Regel einige Prozent Zuschlag und errechnet so den Fixpreis, der den Wohnungsinteressenten bekannt gegeben und mit ihnen vereinbart wird.

Mit einem Fixpreis kann im Gegensatz zum kostendeckenden Preis zwar vermieden werden, dass die Wohnungswerber oft jahrelang nicht wissen, wieviel sie die Wohnung letztendlich kosten wird – denn bis zur Endabrechnung und dem dann erst feststehenden kostendeckenden Preis vergehen oft mehrere Jahre. Andererseits ermöglicht es aber der Fixpreis, dass gemeinnützige Bauvereinigungen – wie auch private Bauträger – das verlangen können, was der Markt hergibt.

Zwar gibt es auch für das Fixpreismodell eine gesetzliche Vorschrift, wie hoch der Fixpreis maximal sein darf: **Tatsächliche Herstellungskosten plus 5%!** Der Zuschlag von insgesamt 5% errechnet sich aus 2% Rücklage plus 3% Risikozuschlag. Auch die gesetzliche Obergrenze bei einem Fixpreis orientiert sich an den Herstellungskosten. Nach den neuen gesetzlichen Vorschriften zur Überprüfung des Kaufpreises kann man sich aber gegen einen von der GBV berechneten und mit ihr vereinbarten gesetzwidrig überhöhten Fixpreis in der Regel nicht mehr wehren.

### Überprüfung des Kaufpreises

Bei den von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten und von ihnen verkauften Eigentumswohnungen kann eine Überprüfung des verlangten kostendeckenden Preises oder Fixpreises durch das **Bezirksgericht** auf Antrag vorgenommen werden. In Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind derartige Anträge zuerst bei der Schlichtungsstelle (in Wien bei der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16) anhängig zu machen.

a) Für die **Antragstellung hinsichtlich eines kostendeckenden Preises** gilt eine dreijährige Frist ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit. Wenn die Bauvereinigung innerhalb dieser Zeit aber die endgültige Höhe des Prei-

ses noch nicht bekannt gegeben hat (noch keine Endabrechnung vorgelegt hat), verlängert sich die Antragsfrist.

Ein Antrag muss sich auf Überprüfung der Angemessenheit des Preises richten; dabei muss behauptet werden, die Endabrechnung sei nicht richtig oder enthalte Leistungen, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Für dieses Verfahren gilt Folgendes:

- Der belangten Bauvereinigung ist die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen; der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner der Bauvereinigung anzuschließen;
- danach ist dem Antragsteller aufzutragen, binnen 6 Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben; gleichzeitig ist den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekannt gewordenen übrigen Vertragspartnern mitzuteilen, dass sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen 6 Monaten anzugeben;
- sodann hat das Gericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluss die Tatsachen, über welche auf Grund der Einwendungen Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen;
- nach Rechtskraft dieses Beschlusses ist ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises (hinsichtlich klarer Rechenfehler ist kein Sachverständigenbeweis notwendig) erforderlicher Kostenvorschuss zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen erhoben haben.

Beispiele für mögliche Einwendungen gegen die Endabrechnung:

- Rechenfehler
- Es wurde weniger Leistung erbracht, als in der Endabrechnung ausgewiesen (zB es wurden 286 Fenster verrechnet, das Gebäude hat jedoch nur 250 Fenster).
- Die Bauvereinigung hat tatsächlich weniger bezahlt als in der Baukostenendabrechnung verrechnet (Skonti!).

Eine weitere mögliche - mangels Rechtsprechung jedoch nicht „sichere“ Argumentation gegen die verrechneten Kosten:

- Die in der Baukostenendabrechnung verrechneten Kosten wurden zwar tatsächlich bezahlt, die Kosten sind aber unwirtschaftlich hoch und/oder

die Weiterverrechnung an die Käufer widerspricht den in § 23 Abs 1 WGG enthaltenen Grundsätzen: „Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.“

**Beispiel:**

Ein Professionist verrechnet der Bauvereinigung nicht nur die Kosten seiner Leistung (zB € 280.000,-) sondern zusätzlich auch noch € 30.000,- für eine Mängelbehebung an der von ihm schlecht erbrachten Leistung. Die Behebung der Mängel hat aber er zu vertreten; er hätte ja von vornherein ein ordentliches Werk liefern können, die zusätzlichen Kosten wären dann nicht angefallen. Die Bauvereinigung bezahlt die gesamte Summe von € 310.000,- und lässt die gesamte Summe in die Endabrechnung einfließen. Nun kann man argumentieren, sie hat die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet. Ein Antrag würde sich dann darauf richten, die Kosten von € 30.000,- als in die Endabrechnung nicht einfließend festzustellen. Die Bauvereinigung muss sich eben beim Professionist selbst oder bei der Bauaufsicht (zB beim Architekten) schadlos halten.

Wenn die Einwendungen erfolgreich sind, werden von der Schlichtungsstelle/vom Gericht die „richtigen Herstellungskosten“ und daraus resultierend ein Preis in der gesetzmäßigen Höhe festgestellt und allenfalls auch eine Rückzahlung des überhöhten Teils des Kaufpreises aufgetragen.

b) Die **Antragstellung auf Überprüfung eines Fixpreises** kann sich entsprechend der rechtlichen Vorschriften nur darauf erstrecken, ob der verlangte Preis „offenkundig unangemessen“ ist.

Leider wurde die Rechtslage dazu ab dem 1.1.2002 weiter verschlechtert. Die Möglichkeiten, gegen vereinbarte Fixpreise Einwendungen zu erheben, wurden massiv eingeschränkt. Der Antrag muss längstens 6 Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gestellt werden. Überdies gilt ein Fixpreis nur dann als offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt.

Das bedeutet, dass eine GBV auch einen gesetzwidrigen Fixpreis – der die Obergrenze von Herstellungskosten plus 5% überschreitet – verlangen kann, solange nicht auch der ortsübliche Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte überschritten wird. Eine gemeinnützige Bauvereinigung könnte also unter Verletzung der Preisbestimmung ihre Wohnungen genauso teuer verkaufen, wie freifinanzierte vergleichbare Objekte.

### **Beispiel:**

Das Bauvorhaben wurde mit einem (Herstellungs-)Kostenaufwand von 6 Mio. EURO errichtet. Frau Huber hat eine Wohnung, deren Nutzwert genau 3% des gesamten Nutzwertes aller Wohnungen beträgt, gekauft. Sie hat im Kaufvertrag einen Fixpreis von € 208.000,- vereinbart und bezahlt. Die gesetzliche Obergrenze für den Fixpreis würde sich so berechnen: Herstellungskosten des Gebäudes plus 5 % = € 6.300.000,-; 3% davon sind der gesetzlich maximal zulässige Fixpreis für die Wohnung, im konkreten Fall also € 189.000,-. Beträgt der ortsübliche Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte zB € 210.000,-, ist der Fixpreis – wenn auch gesetzwidrig – nicht offenkundig unangemessen und somit auch nicht erfolgreich bekämpfbar.

## **2. Mit Förderungsmitteln errichtete Eigentumswohnungen**

Wenn Eigentumswohnungen mit Wohnbauförderungsmitteln der Länder errichtet werden, sehen die Landesgesetze öfter verschiedene Preisobergrenzen vor. Der Bauträger, der Förderungsmittel für den Bau von Eigentumswohnungen erhält, hat beim Verkauf solcher Wohnungen eventuelle Preisobergrenzen nach den förderungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Solange die Förderungsmittel nicht zurückbezahlt wurden bzw wenn nicht ein bestimmter Zeitraum nach Gewährung der Förderung verstrichen ist, kann auch ein Weiterverkauf der Wohnung nur unter Kontrolle und mit Genehmigung des Förderungsgebers erfolgen. Das heißt, auch der private Wohnungskäufer, der eine mit Förderungsmitteln errichtete Wohnung gekauft hat, kann seinerseits bei einem Weiterverkauf der geförderten Wohnung der Zustimmung und der Kontrolle durch den Förderungsgeber (Wohnbauförderungsabteilung der jeweiligen Landesregierung) unterliegen. Dabei erfolgt in der Regel auch eine Kontrolle des verlangten Preises, Eigentumswohnungen, die mit öffentlichen Steuermitteln errichtet wurden, sollen ja schließlich nicht zum Spekulationsobjekt werden.

Bei geförderten Eigentumswohnungen ist daher für eine gewisse Zeit ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu Gunsten des Förderungsgebers im Grundbuch eingetragen; damit kann die Wohnung nur verkauft werden, wenn der Förderungsgeber zustimmt und nur gemäß seinen Bedingungen.

## **3. Freifinanzierte Eigentumswohnungen**

Die sogenannten „freifinanzierten“ (= ohne Förderungsmittel erbauten) Eigentumswohnungen können, egal ob bereits bestehend oder erst zu er-

richten, zu dem Preis verkauft werden, den der Verkäufer dafür erzielen kann. Hier kann also ein vollkommen freier Marktpreis verlangt werden. Die theoretischen Preisbegrenzungen (zB durch das Wucherverbot) spielen in der Praxis keine nennenswerte Rolle. Die Erfahrung zeigt, dass einzig im Bereich des Altbauwohnungseigentums die Anfechtung eines Kaufvertrages aus dem Rechtsgrund der sogenannten „**Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes**“ (§ 934 ABGB) in manchen Fällen zum Erfolg führen kann.

Voraussetzung dafür ist, dass der objektive Wert der Leistung des Verkäufers (Wert der Wohnung) weniger als die Hälfte des Werts der eigenen Leistung (Kaufpreis) ausmacht. Das Risiko – vor allem hinsichtlich der Kosten – einer derartigen gerichtlichen Anfechtung ist allerdings beträchtlich. Es zahlt sich daher jedenfalls aus, vor der Unterschrift unter einen Kaufvertrag (bzw. Kaufanwartschaftsvertrag) Preisvergleiche anzustellen. Man sollte das ungefähre Preisniveau in der angestrebten „Wohnungsklasse“ durch Vergleich von Angeboten, Nachfragen bei einschlägigen Inseraten und durch Kontakte mit „Profis“ am Wohnungsmarkt erheben. Unter „Profis“ sind übrigens nicht nur Makler zu verstehen, sondern alle Personen, die durch ihre Tätigkeit oder Erfahrung einen Überblick über die für Sie relevante Marktsituation haben – manche Bankmitarbeiter, Rechtsanwälte, Gemeindeangestellte, etc. Erst mit diesen Preisvergleichen im Hintergrund (meist wird man sich an einem ungefähren Betrag pro Quadratmeter orientieren) kann man beurteilen, ob eine bestimmte Wohnung im Rahmen der sonst für vergleichbare Wohnungen verlangten Preise liegt.

### **Preisvereinbarung bei bestehenden Wohnungen**

Recht einfach ist es noch, wenn die Wohnung fix und fertig dasteht und man daher auf Grund von Lage, Ausstattung und Inventar einen zahlenmäßig festgesetzten Kaufpreis aushandeln kann. Auch dabei heißt es jedoch auf Nebenkosten und allfällige sonst zu erwartende Belastungen zu achten. Sollen Darlehen, die auf der Eigentumswohnung grundbücherlich sichergestellt sind, vom Erwerber übernommen werden, so muss man unbedingt den aktuellen Stand des Darlehens durch Rückfrage beim Darlehensgeber überprüfen. Außerdem kann man dabei auch gleich klären, ob bzw. unter welchen Bedingungen der Darlehensgeber mit einer Übernahme durch den Käufer überhaupt einverstanden wäre. Wenn man Förderungsdarlehen übernehmen will, sollte man bei der Förderungsstelle nachfragen, ob dies überhaupt möglich ist.

Lassen Sie sich nicht davon blenden, wenn eine Wohnung in einem vielleicht zwanzig Jahre alten Haus als „Neubaueigentumswohnung“ angepriesen wird. Auch wenn der (oberflächliche) Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses den Vergleich mit tatsächlich gerade neu errichteten Bauten nicht zu scheuen braucht, muss man doch festhalten, dass ein zwanzig (oder auch „bloß“ zehn) Jahre altes Haus kein Neubau ist - und das wird sich bei den in den folgenden Jahren anstehenden Erhaltungsarbeiten unbarmherzig zeigen. Je älter ein Gebäude ist, um so wichtiger wird daher die Einschätzung des Bauzustands (und natürlich auch die Abklärung, welche Instandhaltungsrücklagen angespart wurden).

### **Preisvereinbarung bei erst zu errichtenden Wohnungen**

Soll die Wohnung erst errichtet werden, dann sehen die Verträge meist recht unübersichtliche Grundlagen für die Preisbestimmung vor.

**Kostenorientierter Preis:** Manchmal wird bei Vertragsschluss nur ein vorläufiger Kaufpreis vereinbart; der Verkäufer soll aber berechtigt sein, die zwischen Vertragserrichtung und Fertigstellung auftretenden Kostensteigerungen auf den Käufer zu überwälzen. Hier müssen die Kalkulationsgrundlagen und der Kalkulationsstichtag für den vorläufigen Preis und die Preissteigerungen genau festgelegt werden. Die Geltendmachung der Kosten- und damit der Preissteigerung erfolgt mit der Endabrechnung.

Es sind auch Varianten bekannt, wo der vorläufige Kaufpreis zB mit dem Baukostenindex für die Zeit zwischen Vertragserrichtung (oder früher!) und Bezug (oder gar Abrechnung) wertgesichert ist. Dann werden die Steigerungen des Kaufpreises wahrscheinlich über der allgemeinen Inflationsrate liegen. Der Baukostenindex steigt nämlich meist (wesentlich) rascher als der Verbraucherpreisindex.

**Höchstpreis:** Dies ist eine Variante des oben dargestellten Preises. Der Verkäufer ist berechtigt Kostensteigerungen zwischen Vertragserrichtung und Fertigstellung nachzuerrechnen, jedoch nur innerhalb einer gewissen Bandbreite (zB: „Der vorläufig vereinbarte Kaufpreis beträgt € 210.000,- zum Stichtag 1.1.20xx. Die im Zuge einer Endabrechnung nachgewiesen nach dem Stichtag aufgetretenen Kostensteigerungen können auf den Käufer bis zu einer Höhe von maximal 4% des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises überwälzt werden“).

**Fixpreis:** Dabei wird ein bestimmter Betrag als Kaufpreis festgesetzt, ohne die Möglichkeit zur Überwälzung von Preissteigerungen. Hier wird auch keine Endabrechnung gelegt.

Wenn man die vertragliche Vereinbarung über den Preis nicht genau prüft, kann selbst ein „Fixpreis“ manchmal im Nachhinein Überraschungen nicht ausschließen. Dies dann, wenn vereinbart wurde, dass sich der Fixpreis nur auf bestimmte Grundleistungen erstreckt, zum Beispiel aber nicht auf die Wohnungsausstattung, auf die vereinbarten Sonderwünsche, etc.

Wird die Wohnung neu errichtet und während der Bauphase gekauft, so ist die typische Zug-um-Zug-Leistung (Übergabe des Kaufpreises gegen gleichzeitige Übergabe der Wohnung), wie beim Kauf einer bereits fertigen Eigentumswohnung, nicht gegeben. Sie leisten als Wohnungseigentumsbewerber bereits beträchtliche Zahlungen, noch bevor Sie den Schlüssel zur Wohnung in Händen halten. Nochmals sei daher darauf verwiesen, dass die **grundbücherliche Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums** gemäß § 40 Abs 2 WEG erfolgen sollte, noch bevor irgendwelche Zahlungen geleistet werden. Wichtig ist aber auch, dass Zeitpunkt und Höhe der Zahlungen in einem vernünftigen Verhältnis zur Bauausführung stehen – also zum Beispiel stufenweise Kaufpreiszahlungen je nach Baufortschritt.

## **Nebenkosten beim Kauf einer Eigentumswohnung**

Die Höhe der Nebenkosten beim Kauf einer Eigentumswohnung wird leider oft unterschätzt. Dabei können auch wenige tausend EURO manchmal eine schwer zu schließende Lücke in das beim Wohnungskauf ohnedies oft extrem angespannte Budget eines Haushalts reißen.

### **Provision des Immobilienmaklers**

Wenn der Kauf der Eigentumswohnung von einem Immobilienmakler vermittelt wurde, so erhält dieser dafür das vereinbarte oder ortsübliche Honorar. In der Regel muss man mit 3% des Kaufpreises plus 20% USt. – das ist das nach der Immobilienmaklerverordnung maximal zulässige Vermittlungshonorar – rechnen. Dies ist keine gesetzliche Fixprovision! Mit etwas Verhandlungsgeschick lässt sich mit dem Makler oft ein geringerer Betrag vereinbaren.

### **Grunderwerbsteuer**

Bei jedem Erwerb einer Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteils (ob Eigentumswohnung oder bebautes/unbebautes Grundstück) fällt die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5% des Kaufpreises an (beim Kauf von nahen Angehörigen nur 2%).



## Grundbuchgebühr

Für die **Eintragung des Eigentumsrechts** in das Grundbuch ist eine Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1% des Verkehrswertes der Wohnung zu bezahlen. Dies gilt bei Kaufverträgen, aber auch bei Schenkungen und Erbfällen. Der Eintragungswerber hat gegenüber dem Grundbuchsgericht den Wert seiner Liegenschaft zu beziffern und zu bescheinigen. Ausnahmen. Bei Eigentumsübertragungen innerhalb der Familie (Verwandte und Verschwägte in direkter Linie, also etwa Großeltern, Eltern, Kinder, Stief-, Wahl- und Pflegekinder, Enkelkinder sowie deren Ehegatten und eingetragene Partner; Geschwister, Nichten und Neffen) und Lebensgefährten, wenn diese einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben, ist die Bemessungsgrundlage für die 1,1%ige Eintragungsgebühr nur der 3-fache Einheitswert (maximal 30% des Verkehrswertes).

Wenn ein **Hypothekendarlehen** aufgenommen wird, ist auch für die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch eine Eintragungsgebühr (1,2% der Darlehenssumme) zu entrichten.

## Kosten des Vertragserrichters

Da der Vertrag in aller Regel von einem Rechtsanwalt oder Notar errichtet wird und dieser meist auch die grundbücherliche Durchführung übernimmt, sind noch die Kosten des Anwalts oder Notars zu beachten.

### TIPP:

Wenn Sie den Vertragserrichter selbst aussuchen können, dann sollten Sie mehrere Rechtsanwälte und Notare kontaktieren, und deren Bedingungen (Kosten, Umfang der Leistungen) für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages vergleichen.

Die Kosten für die Kaufvertragserrichtung und für die Durchführung seiner grundbücherlichen Eintragung richten sich primär nach dem Tarif (Honorarrichtlinien) von Notaren bzw. Anwälten, wobei wesentlichster Bestimmungsfaktor für die Höhe des Honorars wiederum der Kaufpreis ist. Der Tarif ist aber kein „gesetzlicher Fixpreis“. Oft ist es auch möglich, ein Pauschalhonorar (das günstiger ist, als eine Abrechnung streng nach Tarif) zu vereinbaren. Die Kosten für den Vertragserrichter können sich noch erhöhen, wenn er weitere Leistungen erbringt. Zum Beispiel wenn er die **Treuhandenschaft** für den Kaufpreis übernimmt oder die grundbücherliche Durchführung eines Hypothekendarlehens. Wichtig ist daher, im Fall einer Pauschalvereinbarung auch zu klären, welche Leistungen damit abgegolten sind.

### **TIPP:**

Vereinbaren Sie mit dem Vertragserrichter bzw formulieren Sie bereits im Anbot an den Verkäufer sinngemäß: „Für die Errichtung und Durchführung der Verträge inklusive der Treuhandabwicklung bezahle ich an den Dr. .... ein Pauschalhonorar von € ..... (oder zB 2% des Kaufpreises). Damit sind alle seine/ihre Leistungen zur Erlangung meines lastenfreien Wohnungseigentums an der Wohnung abgegolten.“

### **Kosten der Beglaubigung der Unterschriften**

Für die grundbücherliche Durchführung ist es notwendig, dass die Unterschriften auf dem Kaufvertrag (bzw auf der Pfandbestellungsurkunde beim Hypothekendarlehen) **gerichtlich oder notariell beglaubigt** sind. Die Kosten dafür richten sich wiederum nach der Bemessungsgrundlage (Kaufpreis, Höhe des Pfandrechts).

### **Immobilienvertragssteuer ( ImmoEst)**

Die ImmoEst ist Teil der Einkommenssteuer des **Verkäufers**. Sie erhöht deshalb **nicht** die Nebenkosten des **Käufers** beim Kauf einer Eigentumswohnung, dennoch wird sie in diesem Kapitel zu Informationszwecken kurz und im Überblick erklärt.

Bis 2012 waren private Immobilienverkäufe nach Ablauf der Spekulationsfrist (zehn bzw in speziellen Fällen 15 Jahre) gänzlich steuerfrei möglich. Diese Spekulationsfrist wurde mit dem Stabilitätsgesetzes 2012 (StabG 2012) abgeschafft. Hinsichtlich der Besteuerung von privaten Grundstücksveräußerungen lassen sich folgende Fälle unterscheiden:

**Besteuerung von „Neufällen“:** Sämtliche Immobilien, die **nach dem 31.3.2002** (bzw. in Sonderfällen nach dem 31.3.1997) **erworben** wurden, die mit Inkrafttreten des StabG 2012 somit noch „steuerbefreit“ waren, unterliegen ab 1.4.2012 uneingeschränkt der neuen Immobiliensteuer (ImmoEst). Als steuerpflichtige Einkünfte aus der Grundstücksveräußerung sind bei einem „Neufall“ grundsätzlich die Differenz zwischen jetzigem Veräußerungserlös und Anschaffungskosten anzusetzen. Dieser Gewinn unterliegt einem **Steuersatz von 25 %**.

**Besteuerung von „Altfällen“:** Grundstücke, die **vor dem 1.4.2002 erworben** wurden und somit vor Inkrafttreten des StabG 2012 ggf bereits schon seit Jahren nicht mehr steuerbefreit waren (bzw. bei denen die

10- bzw. 15-jährige Spekulationsfrist bereits abgelaufen war), fallen ebenfalls unter die ImmoEst. Die Ermittlung der Einkünfte bei Veräußerung eines „Altalles“ erfolgt ähnlich wie bei einem „Neufall“, allerdings wird statt der tatsächlichen historischen Anschaffungskosten ein pauschalierter Wert von 86% des Veräußerungserlöses (sozusagen als fiktive Anschaffungskosten) angesetzt und von diesem in Abzug gebracht. Im Ergebnis unterliegt der erzielte Kaufpreis somit einem **Steuersatz von 3,5%**.

Beträge, die für die Instandsetzung (= größere Sanierungen, die die Nutzungsdauer oder den Nutzungswert wesentlich erhöhen) ausgegeben wurden, sind bei der Berechnung der ImmoEst abzugsfähig. Rechnungen über solche Instandsetzungsarbeiten sollten deshalb jedenfalls aufgehoben werden. Nicht abzugsfähig sind hingegen Ausgaben für die Instandhaltung (= kleinere Reparaturen).

Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, dem Parteienvertreter die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner – der Steuerberechnung zugrundeliegenden – Angaben schriftlich zu bestätigen. Mit der korrekten Berechnung und Entrichtung der ImmoEst durch den Parteienvertreter gilt die Einkommensteuer für Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen als abgegolten.

### **Steuerbefreiungen**

- **Hauptwohnsitzbefreiung:** Eigenheime und Eigentumswohnungen können steuerfrei veräußert werden, wenn sie dem Verkäufer ab der Anschaffung bis zum Verkauf für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben oder wenn das Gebäude/die Wohnung innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung für mindestens fünf Jahre durchgehend der Hauptwohnsitz war.
- **Selbst hergestellte Gebäude:** Beim Verkauf selbst hergestellter Gebäude ist der auf das Gebäude entfallende Gewinn steuerfrei, nicht jedoch der auf Grund und Boden entfallende Teil des Gewinnes. Dies gilt allerdings nur dann, wenn das Gebäude innerhalb der letzten 10 Jahre nicht zur Einkunftserzielung genutzt wurde. Der Befreiungstatbestand gilt auch nicht für Teile eines bestehenden Gebäudes (zB Dachbodenausbau) und auch nicht für Generalsanierungen.
- **Tauschvorgänge von Grundstücken im Zuge eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens**

## NUTZUNG DER EIGENTUMSWOHNUNG

Die Nutzung der **Wohnung** kommt dem jeweiligen Wohnungseigentümer (bzw der Eigentümerpartnerschaft) zu. Der Wohnungseigentümer kann die Wohnung selbst nutzen oder sie anderen Personen entgeltlich (Miete) oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen, er kann sie verändern, er muss sie erhalten.

### Änderungen in der Wohnung

Wenn ein Wohnungseigentümer Veränderungen, insbesondere **Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, in der Wohnung** und/oder am Zubehör vornehmen will, so ist das prinzipiell seine Angelegenheit. Dass eine Schädigung des Hauses nicht Folge von Änderungen in der Wohnung sein darf, ist wohl selbstverständlich.

Auch zu **Widmungsänderungen** (zB die Umwidmung von Wohn- auf Geschäftsräumlichkeit) am Wohnungseigentumsobjekt ist der Wohnungseigentümer grundsätzlich berechtigt.

**Für alle Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt gilt aber, dass ein Wohnungseigentümer sie nur unter folgenden Bedingungen eigenmächtig vornehmen darf:** Die Änderung an der Wohnung darf zu keiner Schädigung des Hauses oder Beeinträchtigung schützenswürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer führen, keine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen mit sich bringen und das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen.

Darunter fallen in der Regel das Einschlagen von Nägeln oder das Anbohren von Wänden im Objekt, das Entfernen einer nicht tragenden Innenwand, die keine gemeinschaftlichen Versorgungsleitungen enthält, oder das Aufstellen einer Wand, um aus einem Zimmer zwei Zimmer zu schaffen.

Will ein Wohnungseigentümer aber Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt durchführen, die

- schützenswürdige Interessen der anderen Eigentümer verletzen, oder
- die äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigen, oder
- eine Gefährdung der Sicherheit von Personen oder Sachen bedeuten,

braucht er vorher die **Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer**. Nur die Mehrheit der Wohnungseigentümer oder gar nur der Hausverwalter sind zu einer derartigen Genehmigung NICHT berechtigt.

Die Rechtsprechung sagt: **Schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der Interessen der übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet den änderungswilligen Wohnungseigentümer die Zustimmung aller anderen Eigentümer oder die Genehmigung durch das Gericht** (siehe dazu weiter unten) **einzuholen**.

Insbesondere bei Umwidmungen eines Wohnungseigentumsobjektes, etwa von einer Wohnung in eine Geschäftsräumlichkeit, zB in eine Arztpraxis, können die Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt sein. Es wird zu verstärktem Kundenverkehr und zu vermehrtem Betreten der Wohnhausanlage durch hausfremde Personen kommen, daher sollte für eine derartigen Maßnahme die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer eingeholt werden.

Eine eventuelle baubehördliche Bewilligung kann die (wohnungseigentumsrechtlich) notwendige Zustimmung aller übrigen Eigentümer nicht ersetzen! Selbst wenn also die Baubehörde vom Erfordernis der Unterschrift aller Wohnungseigentümer unter ein Bauansuchen absieht und das Bauvorhaben genehmigt, sollte man sich - wenn es sich zB um Arbeiten handelt, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigen - um die Zustimmung aller Wohnungseigentümer bemühen.

### **Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft**

Will der Wohnungseigentümer für **Änderungen** sogar allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nehmen, muss die Änderung überdies – neben den anderen Erfordernissen (keine Beeinträchtigung schützenswürdige Interessen der anderen Eigentümer und/oder der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefährdung der Sicherheit von Personen oder Sachen) – **entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen**.

Ausdrücklich ist im WEG aber vorgesehen, dass die Einbeziehung oder der Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjektes, die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Anlagen als wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers gelten. Ebenso das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk und Fernsehempfang sowie für Multimedia-

dienste – sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Auch wenn also das Anbringen einer Parabolantenne an allgemeinen Teilen des Hauses (Dach, Fassade) als wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers zu werten wäre; die übrigen Wohnungseigentümer müssen diese Änderung nur unter den weiteren Voraussetzungen (keine Beeinträchtigung schützenswürdige Interessen der anderen Eigentümer und/oder der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefährdung der Sicherheit von Personen oder Sachen) dulden.

Beachten Sie! Gemäß der Rechtsprechung **gelten Fenster** (jedenfalls die Außenfenster) **als allgemeiner Teil des Hauses**. Fenster, genauso wie die Fassade, sind ein Bestandteil der Außenhaut des Hauses. Sie sind daher als allgemeine Teile des Hauses zu qualifizieren, nicht aber primär als Bestandteil des Inneren des Wohnungseigentumsobjektes. Möchte ein Wohnungseigentümer die Fenster zu seinem Objekt austauschen, etwa wegen eines besseren Schall- und Wärmeschutzes, verändert er das äußere Erscheinungsbild des Hauses. Ob die Veränderung das äußere Erscheinungsbild auch beeinträchtigt, kann meist wohl nicht von vorne herein ausgeschlossen werden; daher sollte er die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer oder die richterliche Genehmigung einholen.

### **Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte**

Ein Wohnungseigentümer darf für Änderungen auch Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen, wenn diese nicht wesentlich und dauerhaft beeinträchtigt werden und den anderen Wohnungseigentümern die Änderung bei Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die beeinträchtigten Wohnungseigentümer sind im Übrigen angemessen zu entschädigen.

### **Gerichtliche Durchsetzung der Änderungen**

Bei vielen von Wohnungseigentümern geplanten Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt ist die Sachlage im Vorhinein nicht klar. Oft ist es schwierig zu beurteilen, ob durch geplante Maßnahmen die Interessen der anderen Wohnungseigentümer gefährdet werden, ob das äußere Erscheinungsbild des Hauses wirklich beeinträchtigt wird usw.

In vielen Fällen von geplanten Änderungen ist es daher anzuraten, sich um eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu bemühen. Erhält man

die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für eine geplante Maßnahme, ist man ausreichend abgesichert und kann diese Maßnahme durchführen. Erhält man diese Zustimmung nicht, muss die Änderung unterbleiben oder man versucht über einen diesbezüglichen **Antrag beim Bezirksgericht** (außerstreitiges Verfahren) **feststellen zu lassen, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Maßnahme zu dulden haben.**

**Beispiel:**

Probleme gibt es öfters mit dem Verbau einer Loggia oder der Außenmontage einer Satellitenempfangsanlage (Parabolantenne). Dadurch wird das äußere Erscheinungsbild des Hauses jedenfalls verändert. Ob durch die Maßnahme das Erscheinungsbild des Hauses auch beeinträchtigt wird, kann man in den meisten Fällen wohl nicht von vorne herein ausschließen oder bejahen. In einem solchen Fall sollte daher die Zustimmung aller Mit-eigentümer oder die gerichtliche Genehmigung eingeholt werden.

Im Antrag an das Gericht ist die Änderung und die Art und Weise ihrer Durchführung (allenfalls unter Beilage von Plänen) genau zu beschreiben. Das Gericht hat dann zu prüfen, ob durch die geplante Änderung keine Beeinträchtigung der Interessen der anderen Wohnungseigentümer oder des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses erfolgt bzw von der Änderung keine Gefährdungen ausgehen. Stellt das Gericht dies fest, wird festgelegt, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Maßnahme zu dulden haben. Zu dieser Problematik sind bereits viele Gerichtsentscheidungen ergangen, die immer auf die **Umstände des Einzelfalls** abstellen. Generell ist aber abzuleiten, dass Maßnahmen immer dann geduldet werden müssen, wenn Beeinträchtigungen eine gewisse Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

**TIPP:**

Wenn Sie sich bei einer allfälligen Änderung am Wohnungseigentumsobjekt nicht sicher sind, ob dadurch die Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden, sind Sie auf der „sicheren“ Seite, wenn Sie die Zustimmung aller Wohnungseigentümer einholen. Erhalten Sie diese nicht, so sollten Sie vor der Durchführung der Maßnahme eine entsprechende Gerichtsentscheidung zu erlangen versuchen, wonach die übrigen Eigentümer die Maßnahme ohnehin zu dulden haben, da - dann eben gerichtlich festgestellt - die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht (wesentlich) beeinträchtigt sind.

Dies gilt auch für den Fall, dass ein einzelner Wohnungseigentümer für gewisse Änderungen eine behördliche Bewilligung (zB Baubewilligung) braucht, und die Behörde für diese Bewilligung aber die Unterschriften aller Miteigentümer fordert. Sollten sich einzelne Miteigentümer weigern, die Unterschriften für die behördliche Bewilligung zu leisten, muss deren Zustimmung zur geplanten Maßnahme über das Bezirksgericht erzwungen werden. Wenn das Gericht zum Ergebnis kommt, dass eine geplante Änderung keine Beeinträchtigung schützenswürdige Interessen der anderen Eigentümer und/oder der äußeren Erscheinung des Hauses bedeutet und damit auch keine Gefährdung der Sicherheit von Personen oder Sachen verbunden ist, hat es auszusprechen, dass die übrigen Miteigentümer die Änderung zu dulden haben.

Natürlich kann aber das Gericht auch aussprechen, dass die übrigen Wohnungseigentümer die beabsichtigte Maßnahme nicht dulden müssen; der Antragstellende Wohnungseigentümer hat dann die beabsichtigte Änderung zu unterlassen.

### **Aus der Rechtsprechung:**

- Die Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjektes in ein Institut für Nuklearmedizin(!) muss von den übrigen Wohnungseigentümern geduldet werden.
- Entgegengesetzte Entscheidung: Die Umwidmung einer Wohnung in eine Augenarztpraxis muss nicht geduldet werden.
- Ein Umbau eines Flachdaches (allgemeiner Teil des Hauses) in eine Terrasse (die nur ein einzelner Wohnungseigentümer für sich benützen möchte) muss nicht geduldet werden.
- Der Durchbruch zwischen zwei übereinanderliegenden Wohnungen und die Errichtung einer Treppe, die die beiden Wohnungen nun verbindet, verletzen wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer und brauchen nicht geduldet werden.
- Die Widmungsänderung eines Geschäftsobjekts (Verkaufslokal) in ein Cafe-Espresso muss nicht geduldet werden.
- Die Errichtung eines Gartenhäuschens auf der dem antragstellenden Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung überlassenen Gartenfläche ist keine wesentliche Beeinträchtigung, sie muss geduldet werden.
- Bei einer durch weißes Mauerwerk und gemauerten Blumentrögen gegliederten Fassade würde die Aufstellung einer hölzernen Saunaka-



bine auf der Terrasse einen störenden Fremdkörper darstellen; diese Änderung muss nicht geduldet werden.

- Die Entfernung von Fenstersprossen ist eine Änderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Außenfenster gehören zur Fassade!); sie entspricht nicht der Übung des Verkehrs und auch keinem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers, sie muss nicht geduldet werden.
- Im Jahr 1983 wurde in einer Entscheidung darüber abgesprochen, ob ein Wohnungseigentümer in seinem ihm zugeordneten Garten große Bäume fällen darf. Bei dieser Entscheidung wurden allgemeine Grundsätze über die Rücksichtnahme der Wohnungseigentümer untereinander aufgestellt:

„Der einem Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassene Garten steht im Miteigentum aller Gemeinschaftsteilhaber, bloß seine Nutzung und Verwaltung ist unter Ausschließung aller anderen Miteigentümer einem bestimmten Wohnungseigentümer zugewiesen.

Das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Wohnungseigentümern bei der Ausübung der Nutzungsrechte an ihren Wohnungsgegenständen ist geprägt von der Pflicht zur Wahrung der Unversehrtheit der Substanz und des Charakters des gesamten Objektes. Weiters sind die Wohnungseigentümer zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der Anderen und zu einem zumutbaren Maß an wechselseitiger Toleranz gehalten. Im Rahmen eines geordneten Zusammenlebens sind aus dem Spannungsverhältnis unterschiedlicher Interessen und der Duldung von Maßnahmen, die den eigenen Interessen widersprechen, nachteilige Auswirkungen unvermeidlich.

Dies gilt nicht auch für alle anderen Teile der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum selbständig oder akzessorisch begründet ist, also insbesondere auch für die Nutzung von Gärten, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen. Bei der Anlage, Gestaltung und Veränderung der Gärten darf nicht eigenmächtig der Charakter der Wohnanlage und ihrer Grünkultur, wie er durch die bei der Begründung der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorgegebene architektonische Planung bestimmt oder nachträglich allmählich organisch gewachsen ist, verändert werden.

Alte Bäume gehören in aller Regel zur Grünkultur einer Wohnungsgegenstandsanlage. An deren Erhaltung besteht ein schutzwürdiges Interesse der anderen Miteigentümer, wenn die Grünkultur für den Charakter der Wohnanlage oder doch eines Teil der Anlage bestimmend oder zumindest wesentlich mit-

bestimmend ist. Alte Bäume dürfen daher in einem solchen Fall eigenmächtig nicht gefällt werden, außer ein derartiger Eingriff ist zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr gerechtfertigt oder zum Schutz anderer sogar geboten.“

### **Eigenmacht des Wohnungseigentümers**

Nimmt ein Wohnungseigentümer eine Änderung vor, zu der er eigentlich die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer oder eine positive gerichtliche Entscheidung benötigt, ohne aber diese Zustimmung oder gerichtliche Genehmigung wirklich eingeholt zu haben, handelt er mit „verbotener Eigenmacht“.

Jeder einzelne andere Wohnungseigentümer kann den Wohnungseigentümer dann auf **Beseitigung der Änderung, Wiederherstellung des früheren Zustandes und Unterlassung derartiger Änderungen** klagen.

In einem derartigen Fall ist dem Wohnungseigentümer, der die Änderung eigenmächtig schon vorgenommen hat, anzuraten, zumindest nachträglich raschest die gerichtliche Genehmigung zu beantragen.

## **Erhaltung der Eigentumswohnung**

Für die Erhaltung der Eigentumswohnung hat der Wohnungseigentümer selbst zu sorgen. Ob er jede zerbrochene Fliese sofort austauscht oder gar nicht, ob er jedes zweite Jahr neu tapeziert, das bleibt natürlich ihm überlassen – aber es besteht jedenfalls eine Verpflichtung, die wichtigen Leitungen (Gas, Strom, Wasser, Heizung) und die sanitären Anlagen mindestens so zu warten und in Stand zu halten, dass anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil entsteht.

Gewisse Erhaltungsarbeiten in/an den Wohnungen von Wohnungseigentümern obliegen allerdings der Gemeinschaft und sind aus der Rücklage zu decken, jedoch nur dann, wenn es sich um Schäden handelt, die den Bauzustand des Hauses gefährden (zB Gasrohr-, Wasserrohrgebrechen, Kaminschäden, etc) oder wenn es sich um Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen (zB Reparatur der Außenfenster) handelt.

Daher hat der Wohnungseigentümer auch das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentumsobjektes zu gestatten, 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 Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.

### **Anzeigespflicht bei ernsten Schäden**

Nimmt ein Wohnungseigentümer Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses oder ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt wahr, hat er unverzüglich den Verwalter davon zu verständigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis davon hat. Natürlich kann er bei Gefahr im Verzug auch selbst sofort zweckmäßige Maßnahmen zur Schadensabwehr setzen, zB den Installateur bei einem Wasserrohrbruch sofort mit der Schadensbehebung beauftragen.

### **Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Aufwändersatz gegenüber der Eigentümergemeinschaft**

Nicht nur bei Gefahr im Verzug kommt es vor, dass ein einzelner Wohnungseigentümer (vorerst) Kosten tragen muss, die eigentlich die Gemeinschaft bezahlen müsste. Der Installateur, der wegen eines Wasserrohrbruches ohne Verständigung des Verwalters von einem einzelnen Wohnungseigentümer mit der Reparatur beauftragt wurde, wird die Rechnung nicht immer an den Verwalter senden. Unter Umständen nimmt er den Wohnungseigentümer, der ihm den Auftrag zur Reparatur gegeben hat, in Anspruch.

Es sind aber auch schon Fälle vorgekommen, in denen Wohnungseigentümer aufgetretene Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft bzw ernste Schäden des Hauses, die sich im Wohnungseigentumsobjekt ereigneten, dem Verwalter gemeldet haben und der Verwalter sowie auch die Mehrheit der Wohnungseigentümer untätig blieb.

Zwar kann man in solchen Fällen gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen, um das Tätigwerden des Verwalters bzw der Mehrheit zu erzwingen. In manchen Fällen kann man aber auf einen positiven Verfahrensausgang nicht warten.

#### **Beispiel:**

Der Wohnungseigentümer Hans besitzt eine Eigentumswohnung im letzten Stock. Über seiner Wohnung ist das Dach undicht; er meldet den Schaden der Hausverwaltung, die darauf aber wochenlang nicht reagiert. Auch eine Hausversammlung der Wohnungseigentümer führt nicht dazu, dass die Reparaturarbeiten in Angriff genommen werden. Da es immer wieder hereinregnet, beauftragt Hans einen Dachdecker, der den Schaden behebt, Hans bezahlt die Rechnung.

Wenn ein Wohnungseigentümer die Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft bzw. ernste Schäden des Hauses auf eigene Kosten durchführen lässt, hat er eine Forderung gegen die Eigentümergemeinschaft. Dies ist ein Anspruch aus der sogenannten „Geschäftsführung ohne Auftrag“, man muss den notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwand ersetzt bekommen.

Wenn man nämlich das Geschäft eines anderen (ein der Wohnungseigentümergeinschaft obliegendes Geschäft) besorgt hat, ist der andere (die Wohnungseigentümergeinschaft) verpflichtet, den notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwand zu ersetzen. Dies bedeutet aber, dass man unter Umständen nicht den Ersatz der vollen Kosten bekommt, wenn ein „überschießender Aufwand“ betrieben wurde. Vielleicht hätte - im Vergleich zu den gemachten Aufwendungen - ja auch eine andere, kostengünstigere Reparatur gereicht, um die Schäden zu beheben. Die Eigentümergemeinschaft muss nur die Reparaturkosten, die sie gehabt hätte und die sich die Gemeinschaft durch die Arbeit des Wohnungseigentümers sozusagen erspart hat, ersetzen.

Der Beweis für das Vorliegen von Schäden, deren Behebung die Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen gehabt hätte, obliegt dem Wohnungseigentümer, der den Anspruch geltend macht. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus der sogenannten „Geschäftsführung ohne Auftrag“ beträgt 30 Jahre.

## **Abwehr von Beeinträchtigungen des Wohnungseigentümers**

Jeder Wohnungseigentümer möchte natürlich möglichst ungestört wohnen. In der Praxis kommt es nicht nur vor, dass Wohnungseigentümer durch Baugebrechen oder durch die vorübergehende Benützung des Objektes zur Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten im Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt sind. Auch mit verschiedensten, **von außen einwirkenden Beeinträchtigungen** (meist ausgehend von Nachbarn) kann man konfrontiert werden.

Zwar gibt es Geschehnisse, die manchmal als störend empfunden werden, aber beim Zusammenwohnen in einer größeren Wohnhausanlage und/oder beim Wohnen in einer größeren Stadt durchaus „üblich“ sind (zB das Üben des Nachbarn am Klavier, der Lärm der spielenden Kinder

im Hof, Verkehrslärm).

Sofern solche Einwirkungen (zB Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch, Licht, etc., mit dem Fachausdruck „Immissionen“ genannt) das „nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Ausmaß“ aber überschreiten, muss man sie nicht dulden.

### **Die Unterlassungsklage (§ 364 ABGB)**

Gegen die über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen – egal ob sie vom Nachbarn im selben Haus oder von einem Nachbargrundstück ausgehen – kann man sich wehren. Der Gestörte kann – falls Wiederholungsgefahr besteht - gegen den Störer mit Unterlassungsklage vorgehen; dabei soll der Störer verurteilt werden, die Störungshandlung(en) zu unterlassen.

Die Abgrenzung zwischen den zu duldenen Einwirkungen und den darüber hinausgehenden Störungen kann im Einzelfall schwierig sein; schließlich kann ja dieselbe Handlung einmal als zu duldenende Einwirkung (z.B. Musizieren am Nachmittag), ein anderes Mal als bekämpfbare Störung (Musizieren in der Nacht) zu qualifizieren sein.

Über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Beeinträchtigungen müssen aber dann hingenommen werden, wenn diese Beeinträchtigungen von einer behördlich genehmigten Anlage ausgehen. Dies aber natürlich nur bis zu dem von der behördlichen Genehmigung erfassten Ausmaß.

## **Die wichtigsten Regeln für die Vermietung von Eigentumswohnungen**

Für alle Eigentumswohnungen gilt: Wer vom Wohnungseigentümer mietet, ist Hauptmieter; auch wenn der Vertrag als „Untermietvertrag“ bezeichnet ist/wird. Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit (bei unbefristeten Mietverträgen) kann nur aus den im MRG genannten gesetzlichen Kündigungsgründen gekündigt werden; bei vermieteten Eigentumswohnungen ist eine Eigenbedarfskündigung aber ohne Beistellung einer Ersatzwohnung leichter möglich, als bei sonstigen Mietwohnungen.

1. Für Eigentumswohnungen in einem Gebäude, das auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde (Altbau-Eigentumswohnungen), gilt bei ihrer Vermietung das MRG in vollem Umfang:

- Es gelten die Beschränkungen des MRG für den Hauptmietzins: Kategorie-D-Zins bzw Richtwertsystem bzw angemessener Hauptmietzins
- Zusätzlich zum Hauptmietzins darf der vermietende Wohnungseigentümer auf seinen Mieter nicht alle laufenden Kosten – insbesondere nicht die Zahlungen in die Rücklage – als Betriebskosten überwälzen, sondern nur die im MRG aufgezählten Betriebskosten.
- Eine befristete Vermietung ist mit einer Mindestdauer von drei Jahren (keine Höchstgrenze) möglich. Befristete Mietverträge sind, auch mit demselben Mieter, beliebig oft – mit einer jeweiligen Mindestdauer von drei Jahren – hintereinander möglich.
- Es gelten die im MRG geregelten Pflichten zur Erhaltung des Mietobjektes (Erhaltungsarbeiten innerhalb der vermieteten Eigentumswohnung, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt – zB Wasserrohrbruch – oder wenn es die „Außenhaut“ des Objektes betrifft – zB kaputte Außenfenster – muss im Verhältnis Vermieter-Mieter der Vermieter durchführen und bezahlen. Der vermietende Wohnungseigentümer seinerseits kann sich bezüglich der Reparaturen und ihrer Kosten an die Eigentümergemeinschaft halten, derartige Reparaturen sind aus der Rücklage zu decken).

2. Für Eigentumswohnungen in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, gilt:

a) Die Wohnung wurde mit Wohnbauförderungsmittel errichtet, Förderungsmittel noch nicht zurückbezahlt:

Eine Vermietung ist auf Grund der Förderungsbestimmungen nur mit Zustimmung des Förderungsgebers möglich, die nur in Ausnahmefällen erteilt wird (zB befristeter berufsbedingter Aufenthalt an einem anderen Ort oder Ähnliches). Es gelten die Mietzinsbestimmungen der jeweiligen Förderungsgesetze.

Das MRG gilt nur teilweise (außer das jeweilige Wohnbauförderungsgesetz bestimmt etwas anderes): nahe Angehörige des Hauptmieters haben im Fall des Todes des Hauptmieters ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag, eine befristete Vermietung muss auf mindestens drei Jahre (keine Höchstgrenze) erfolgen und kann beliebig oft hintereinander (immer auf mindestens drei Jahre) erfolgen. Die Pflichten des Vermieters zur Erhaltung des Mietobjektes sind im ABGB geregelt.

- b) Die Wohnung wurde mit Wohnbauförderungsmittel errichtet, aber die Förderungsmittel sind bereits zurückbezahlt, oder die Wohnung wurde überhaupt frei finanziert errichtet:

Es kann ohne eine Bewilligung des Förderungsgebers vermietet werden. Es gibt keine Preisregelungen für den Mietzins (außer das jeweilige Wohnbauförderungsgesetz bestimmt auch für die Zeit nach Rückzahlung der Förderung etwas anderes).

Das MRG gilt nur teilweise (außer das jeweilige Wohnbauförderungsgesetz bestimmt auch für die Zeit nach Rückzahlung der Förderung etwas anderes): nahe Angehörige des Hauptmieters haben im Fall des Todes des Hauptmieters ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag, eine befristete Vermietung muss auf mindestens drei Jahre (keine Höchstgrenze) erfolgen und kann beliebig oft hintereinander (immer auf mindestens drei Jahre) erfolgen. Die Pflichten des Vermieters zur Erhaltung des Mietobjektes sind im ABGB geregelt.

3. Bei Eigentumswohnungen in einem Gebäude mit insgesamt nur zwei Objekten (nachträgliche Dachgeschoßausbauten bleiben dabei unberücksichtigt) findet das MRG – unabhängig vom Baualter des Gebäudes – bei der Vermietung keine Anwendung.

## **GEMEINSAME ANGELEGENHEITEN ALLER WOHNUNGSEIGENTÜMER**

Alle Wohnungseigentümer sind Miteigentümer der Liegenschaft. Damit bilden sie notwendiger Weise hinsichtlich verschiedener Angelegenheiten eine Gemeinschaft.

Ob es sich jetzt um den Abschluss oder die Änderung der Feuerversicherung für das Gebäude oder den Umbau des gemeinsamen Spielplatzes handelt, ob ein Dachdecker mit der Sanierung des kaputten Hausdaches beauftragt werden soll oder ob etwa die ehemalige Hausbesorgerwohnung – die ja im gemeinsamen Eigentum aller steht – vermietet, verkauft oder in einen Hobbyraum umgebaut werden soll – immer handelt es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten.

Die gesamte Wohnhausanlage muss verwaltet werden. Die Anlage muss betreut und erhalten werden, es sind verschiedene Verträge (mit dem Hausverwalter, mit Versicherungen, dem Hausbesorger, Handwerkern, Versorgungsunternehmen, etc) zu schließen, laufende Zahlungen müssen abgewickelt werden, die Eigentümergemeinschaft oder alle Wohnungs- und Miteigentümer müssen vor Behörden vertreten werden.

Die Verwaltung bei Eigentum, so heißt es im ABGB vollmundig, sei die Befugnis, „mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten“. Wer in einer größeren Eigentumswohnhausanlage lebt, bemerkt sehr schnell, dass in der Praxis von dieser Freiheit des Eigentümers nicht sehr viel zu spüren ist. Dies liegt daran, dass obige Definition des ABGB nur bei Alleineigentum wirklich zutreffend ist. Der Alleineigentümer kann zB willkürlich bestimmen, wann, mit wem und zu welchen Bedingungen er eine Haussanierung durchführen möchte oder andere Verträge abschließen möchte.

Wohnungseigentum bedeutet aber eben nicht Alleineigentum, sondern „nur“ Miteigentum an einer Liegenschaft. Wenn eine Sache mehreren Eigentümern gemeinsam gehört – wenn hier also von ihrer Rechtsposition aus betrachtet gleichberechtigte Miteigentümer aufeinandertreffen – kann jeder einzelne nicht mehr vollkommen willkürlich ohne Rücksicht auf andere handeln, sondern muss gewisse Regeln einer Eigentümergemeinschaft beachten. Die Abstimmung zwischen mehreren, manchmal sogar über hundert Wohnungseigentümern mit verschiedenen Interessen erfordert einigen Aufwand. Zusätzliche Erschwernisse treten dann auf, wenn viele Eigen-



tumswohnungen in einem Haus vermietet sind und die vermietenden Wohnungseigentümer gar kein Interesse zeigen, an der gemeinsamen Verwaltung mitzuwirken. Aber auch die vermietenden Wohnungseigentümer sollten sich an der Verwaltung der Liegenschaft und an der Beschlussfassung der Gemeinschaft beteiligen, da sie jedenfalls auch betroffen sind.

Es ist empfehlenswert, sich von Anfang an um eine funktionierende Hausgemeinschaft zu bemühen. Wenn ein Wohnbau neu bezogen wird, sind ohnedies vielfache Anknüpfungspunkte gegeben, welche die Kontaktaufnahme unter den Eigentümern erleichtern. Zum Beispiel wird es zweckmäßig sein, Mängel gemeinsam festzustellen und zu rügen. Eine derartige Zweckgemeinschaft kann der Kern für einen regelmäßigen Erfahrungs- und Meinungs austausch und damit auch für eine funktionierende gemeinsame Entscheidungsfindung sein.

Wenn der Kontakt untereinander funktioniert, können die Wohnungseigentümer auch gegenüber dem Hausverwalter wesentlich besser auftreten und brauchen sich nicht in die Rolle des Bittstellers drängen lassen. Auch regelmäßige – zumindest jährliche – **selbst organisierte Hausversammlungen** (auch ohne das Beisein der Hausverwaltung) sollten daher das Anliegen jedes Wohnungseigentümers sein.

## **Die (Wohnungs-) Eigentümergeinschaft**

Der „Herr im Haus“ sind alle Mit- und Wohnungseigentümer. Ihnen gemeinsam kommt das Recht zu, über die gemeinsame Liegenschaft zu bestimmen, Reparatur- oder Verbesserungsarbeiten zu beschließen, die Höhe der monatlichen Beiträge zur Rücklage festzulegen, einen Verwalter zu bestellen oder zu kündigen, und dergleichen mehr.

Diese Möglichkeiten der Wohnungseigentümer mit- und untereinander über die Angelegenheiten der Liegenschaft zu bestimmen, besagt allerdings noch nichts darüber, wie die allenfalls beschlossenen Maßnahmen umgesetzt werden, wer im Namen aller Eigentümer allenfalls nach außen hin auftritt.

Im Jahr 1994 wurde der Begriff der „**Wohnungseigentümergeinschaft**“ ausdrücklich in das WEG aufgenommen und festgehalten, dass diese Gemeinschaft (= alle Wohnungseigentümer und sonstigen Miteigentümer einer Liegenschaft) in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft selbst Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen kann, sowie klagen und geklagt werden kann.

Im neuen WEG 2002 wurde diese Konstruktion zwar beibehalten, der Be-

griff „Wohnungseigentümergeinschaft“ kommt aber nicht mehr vor, vielmehr heißt es nun „Eigentümergeinschaft“ (§ 18 WEG 2002).

Die **Eigentümergeinschaft** besitzt in **Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft** – in der Regel nach außen hin – „Rechtspersönlichkeit“; das heißt, dass sie wie eine Firma auftritt, die Eigentümergeinschaft ist eine **juristische Person**. Ihre „Firmentätigkeit“ ist die Besorgung der Verwaltung der Liegenschaft.

Damit schließen nicht namentlich alle Mit- und Wohnungseigentümer Verträge hinsichtlich der Verwaltungsangelegenheiten ab; vielmehr tritt die „Eigentümergeinschaft .....gasse/straße ....“ als Vertragspartner auf. Die „Eigentümergeinschaft der Liegenschaft ....“ als solche schließt einen Vertrag mit den E-Werken zur Stromlieferung für die gemeinsamen Teile des Hauses ab. Wenn ein Handwerker etwas im Haus repariert, besteht ein Werkvertrag zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Handwerker. Auch die Verträge des Hausverwalters, des Hausbesorgers oder der Reinigungsfirma, der Gebäudeversicherung, des Schädlingsbekämpfers etc bestehen mit der „Eigentümergeinschaft .....gasse/straße.“ Die Bäume, die nachträglich im allgemeinen Garten gepflanzt werden sollen, kauft die Eigentümergeinschaft; ein im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehender Parkplatz wird von der Eigentümergeinschaft vermietet.

Will ein Partner eines derartigen Kauf-, Werk-, Lieferungs-, Miet-, Auftrags- oder Dienstvertrages eine Forderung geltend machen, dann muss er dies gegenüber der Eigentümergeinschaft machen; wurde etwa eine Rechnung nicht beglichen, hat er die Eigentümergeinschaft zu mahnen und zu klagen. Umgekehrt muss auch die Eigentümergeinschaft als Klägerin auftreten, wenn Ansprüche aus solchen Verträgen geltend gemacht werden. Wenn etwa ein Handwerker die Arbeiten, mit denen er von der Eigentümergeinschaft beauftragt wurde, nicht mängelfrei ausgeführt hat oder wenn der Hausverwalter der Eigentümergeinschaft durch eine sorgfaltswidrige Verwaltung Schaden zugefügt hat, klagt die Eigentümergeinschaft auf Gewährleistung und/oder Schadenersatz.

**TIPP:**

Bei Mängeln, die aus der ursprünglichen Errichtung des Hauses herrühren, klagt aber NICHT die Eigentümergeinschaft. Sie hat ja dem Bauträger keinen Auftrag zur Errichtung des Hauses gegeben; die Eigentümergeinschaft hat damals noch gar nicht bestanden. War etwa die Fassade

schon ursprünglich (bei der Errichtung) schadhaft, klagen ein oder mehrere Miteigentümer den Bauträger (Errichter der Anlage) aus ihren Kaufverträgen auf Gewährleistung und/oder Schadenersatz. Wurde aber eine neue Wärmeschutzfassade an einem bestehenden Gebäude von der Eigentümergeinschaft in Auftrag gegeben und die Fassade schlecht hergestellt, klagt die Eigentümergeinschaft aus ihrem Werkvertrag auf Gewährleistung und/oder Schadenersatz.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung der Liegenschaft (die **laufenden Aufwendungen**) sind – nach außen hin – **Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft**. Auf die rechtliche Grundlage (zB Vertrag, öffentlich-rechtliche Verpflichtung) kommt es nicht an.

In einem gewissen Widerspruch dazu steht, dass nach den öffentlichrechtlichen Abgabenvorschriften der Länder meist nicht die Eigentümergeinschaft als Vertragspartner und Schuldner angesehen wird (zB in Wien für die Wasser-, Abwasser- und Müllgebühren), sondern die im Grundbuch eingetragenen Mit- und Wohnungseigentümer gemeinsam. Auf dieses Verständnis stützt sich auch die in den landesgesetzlichen Abgabenvorschriften regelmäßig vorgesehene Solidarhaftung der einzelnen Miteigentümer. Dabei kann ein einzelner Miteigentümer für die gesamte Abgabenschuld der Liegenschaft in Anspruch genommen werden.

Die landesgesetzlichen Abgabenvorschriften unterscheiden aber zu wenig zwischen „schlichtem Miteigentum“ und der Sonderform des Miteigentums „Wohnungseigentum“. Auf die Schaffung der Eigentümergeinschaft als eigenes Rechtssubjekt für Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft mit eigenem Haftungsvermögen wurde von den entsprechenden Landesgesetzgebern zu wenig reagiert. Bisher wurden nur wenige Abgabenvorschriften in den Ländern entsprechend so geändert, dass als Schuldner der laufenden Abgaben und Gebühren die Eigentümergeinschaften anzusehen sind.

Die Anordnung, dass die Eigentümergeinschaft in den Angelegenheiten der Verwaltung als juristische Person anzusehen ist, führt auch zur möglichen Haftung der Eigentümergeinschaft. So handelt es sich bei der Organisation der Schneeräumung auf den Hof- und Gehflächen der Liegenschaft sowie auch auf dem vor der Liegenschaft befindlichen Gehsteig um eine Angelegenheit der Verwaltung. Kommt jemand wegen mangelnder Organisation der Räumungsverpflichtung zu Sturz, könnte die Eigentümergeinschaft auf Schadenersatz und Schmerzensgeld belangt werden.

## Verwaltung der Liegenschaft im Unterschied zu Verfügungen über die Liegenschaft

Die Eigentümergemeinschaft besitzt Rechtspersönlichkeit nur hinsichtlich der Verwaltung der Liegenschaft. Auch wenn die meisten gemeinschaftlichen Angelegenheiten sogenannte Verwaltungsangelegenheiten sein werden, ist es dennoch wichtig, zwischen Handlungen der Verwaltung und der Verfügung zu unterscheiden.

Wenn etwa an den gemeinschaftlichen Teilen/Anlagen/Räumen oder Flächen Veränderungen vorgenommen werden sollen, die keinen Eingriff in die „rechtliche Substanz“ bedeuten, handelt es sich um **Verwaltungshandlungen**. Der Umbau der Gemeinschaftsfläche Spielplatz in eine Gemeinschaftsfläche Parkplatz oder die Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung – die als gemeinschaftlicher Teil der Liegenschaft gewidmet ist – sind Verwaltungsangelegenheiten; sie obliegen der Eigentümergemeinschaft.

Hingegen ist etwa der Verkauf der ehemaligen Hausbesorgerwohnung, die im gemeinsamen Eigentum aller Mit- und Wohnungseigentümer steht, eine **Verfügungshandlung**. Sie wird ja nicht von der Eigentümergemeinschaft verkauft (die Eigentümergemeinschaft steht ja nicht im Grundbuch), sondern von allen Mit- und Wohnungseigentümern, denen (namentlich) ja alle allgemeinen Teile, Räume und Flächen der Liegenschaft gemeinsam gehören. Ein Verkauf der Hausbesorgerwohnung müsste ja eine Parifizierung und eine nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum zur Folge haben, dieses Wohnungseigentumsobjekt wäre ja erst zu schaffen. Der neue Wohnungseigentümer dieser Wohnung muss ja auch Miteigentümer der Liegenschaft werden, daher sind ihm Eigentumsanteile an der Liegenschaft zu übertragen.

### Beispiel:

Ist Herr Maier zu 34/2398 Anteilen der Liegenschaft Hausgasse 1 und ist damit verbunden Wohnungseigentum an Top 4, hat er ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht am Wohnungseigentumsobjekt Top 4 UND ist zu 34/2398 Anteilen Eigentümer aller allgemeinen Teile, Anlagen, Flächen und Räume der Liegenschaft. Ohne seine Zustimmung kann die ehemalige Hausbesorgerwohnung nicht verkauft werden, ohne seine Zustimmung kann sie von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft nicht in ein Wohnungseigentumsobjekt umgewandelt werden.

Neben der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft – der ja nur bei der Verwaltung der Liegenschaft eine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt – gibt es also noch immer die Miteigentümergeinschaft. Die Miteigentümergeinschaft ist dabei nicht gleichsam eine „Firma“ wie die (Wohnungs-) Eigentümergeinschaft. Mit „Miteigentümergeinschaft“ sind namentlich alle Personen, die im Grundbuch aufscheinen, gemeint. Da der **Eigentümergeinschaft** als juristische Person im **Bereich der Verfügungshandlungen keine Kompetenz** zukommt, kommt auch ihren Organen – dem Verwalter, Eigentümervertreter, Mehrheit der Wohnungseigentümer – in diesem Bereich keine Kompetenz zu.

Verfügungshandlungen können in der Regel nur einstimmig getroffen werden. Beispiele dafür wären etwa der Verkauf der allgemeinen Räumlichkeit Hobbyraum als Lagerraum (= Neuschaffung eines Wohnungseigentumsobjektes) oder der Verkauf eines gemeinschaftlichen Flachdaches an einen Wohnungseigentümer, der es als Zubehör-Wohnungseigentum übernehmen will, um daraus eine Terrasse zu seiner Eigentumswohnung zu machen.

Gewisse Abwehrhandlungen aus der (Mit-)Eigentümerstellung, wenn etwa ein Liegenschaftsnachbar oder ein Miteigentümer der Liegenschaft eigenmächtig und rechtswidrig Eingriffe in das gemeinsame Eigentum tätigen, sind ebenfalls Ausfluss der Verfügungsmacht. Derartige Eingriffe können mit der Eigentumsfreiheitsklage selbständig von jedem einzelnen Wohnungseigentümer abgewehrt werden. Maßt sich etwa ein Wohnungseigentümer unberechtigt das alleinige Gebrauchsrecht an allgemeinen Teilen der Liegenschaft an, kann ihn auch ein einzelner anderer Wohnungseigentümer auf Unterlassung, Beseitigung der Störung und Wiederherstellung des früheren Zustandes klagen.

**Beispiel:**

Der Wohnungseigentümer eines im Hintertrakt einer Wohnhausanlage gelegenen Wohnungseigentumsobjektes (Werkstätte) sperrt – ohne dass er von den anderen Wohnungseigentümern dazu berechtigt wurde – die Zufahrt zum gemeinsamen Hof mittels einer versperrbaren Schrankenanlage ab, zu der nur er den Schlüssel hat. Damit maßt er sich ein alleiniges Nutzungsrecht am gemeinsamen Hof an; dagegen könnte auch ein einzelner der übrigen Wohnungseigentümer mittels Eigentumsfreiheitsklage vorgehen.

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist nun aber ausdrücklich vorgesehen, dass jeder Wohnungseigentümer „die aus seinem Miteigentum erfließenden **Unterlassungsansprüche**“ auch **an die Eigentümergeinschaft abtreten** kann. Dadurch erwirbt die Eigentümergeinschaft diese Ansprüche und kann sie in eigenem Namen geltend machen. Dann (und nur dann!) ist die Eigentümergeinschaft also berechtigt, selbst eine Klage aus dem Nachbarrecht, oder eine Besitzstörungs- oder Eigentumsfreiheitsklage einzubringen. Eine derartige Abtretung ist ein Vertrag; ein Recht/eine Forderung wird dabei von einer Person (von einem Wohnungseigentümer) an eine andere Person (an die Eigentümergeinschaft) übertragen und muss von dieser auch angenommen werden. Dies bedeutet, dass kein Wohnungseigentümer der Eigentümergeinschaft einen Anspruch gegen deren Willen aufdrängen kann. Zum Übergang des Anspruchs bedarf es der Annahme der Abtretung durch die Eigentümergeinschaft, sie muss also darüber einen Beschluss fassen. Ob dafür ein einstimmiger Beschluss der Eigentümer notwendig ist oder ob ein Mehrheitsbeschluss ausreicht, hat der Gesetzgeber nicht ausdrücklich geregelt. Bei der Abtretung von Ansprüchen, die aus Eigentümerrechten resultieren, und ihrer Annahme durch die Eigentümergeinschaft wird aber wohl Einstimmigkeit notwendig sein. Wenn die Eigentümergeinschaft ungeachtet der erfolgten Annahme der Abtretung im Weiteren untätig bleibt und dadurch eine Frist abzulaufen droht, die für die Anspruchsverfolgung zu beachten ist (zB die Frist von 30 Tagen, binnen der eine Besitzstörungsklage geltend gemacht werden muss), kann jener Wohnungseigentümer, der seine Forderung an die Gemeinschaft abgetreten hat, selbst tätig werden. Dieser Wohnungseigentümer kann/muss dann die Klage im eigenen Namen erheben, als Adressat einer in der Klage geforderten Leistung ist aber die Eigentümergeinschaft zu bezeichnen.

### **Organe der Eigentümergeinschaft - wie handelt sie nach außen hin?**

Eine juristische Person kann nicht selbst handeln, sie braucht Vertreter, die in ihrem Namen auftreten. Jede Firma wird von Geschäftsführern und/oder Prokuristen etc vertreten.

#### **Beispiel:**

Will die Firma XY eine Maschine kaufen, dann unterschreibt Herr Huber als Prokurist der Firma XY in ihrem Namen und für sie den Kaufvertrag; damit ist aber nicht Herr Huber Vertragspartner und Käufer der Maschine, sondern die Firma XY.

Auch die Eigentümergeinschaft braucht – um nach außen hin auftreten zu können, um Verträge zu schließen oder sie zu kündigen, um also überhaupt handeln zu können – einen Vertreter, der für sie, in ihrem Namen handelt.

Ein Vertreter der Eigentümergeinschaft kann aber immer nur im Geschäftskreis der Eigentümergeinschaft tätig sein, also nur bei Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft.

a) Prinzipiell wird die Eigentümergeinschaft durch den **Verwalter** vertreten. Das heißt, dieser tritt nach außen hin auf und schließt für die und im Namen der Eigentümergeinschaft Verträge ab, bezahlt ihre Rechnungen und treibt ihre Forderungen ein. Er wickelt also den gesamten laufenden Zahlungsverkehr der Eigentümergeinschaft ab. Dem Verwalter steht die nach außen hin unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergeinschaft und weiters die Verwaltung der Liegenschaft zu.

Es gibt keine Pflicht, einen Verwalter zu bestellen. Solange noch kein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, kann aber jeder einzelne Wohnungseigentümer und auch jeder Dritte, der ein berechtigtes Interesse an einer Verwalterbestellung hat, einen Antrag bei Gericht auf sofortige Bestellung eines nur **vorläufigen Verwalters** stellen. Ein Dritter könnte in diesem Fall zB ein Handwerker sein, der in dem Haus eine Reparatur durchführt bzw durchführen soll oder auch eine Behörde, die eine „Ansprechperson“ der Eigentümergeinschaft braucht.

Wenn ein Verwalter bestellt ist, kommt den Wohnungseigentümern keine Macht mehr zu, nach außen hin wirksame Handlungen für die Eigentümergeinschaft zu setzen. Der Verwalter hat nun also - im Gegensatz zur früheren Rechtslage - ein absolutes Handlungsmonopol. Diese Regelung ist jedenfalls zu kritisieren.

### **Beispiel:**

Die Eigentümergeinschaft beschließt mit Mehrheit, den bestehenden Versicherungsvertrag der Eigentümergeinschaft zu kündigen und mit einer anderen Versicherungsanstalt eine günstigere, neue Gebäudeversicherung (laut Anbot der Versicherung XY vom ...) abzuschließen. Ist ein Verwalter bestellt, muss diesem eine Weisung erteilt werden, die Beschlüsse nach außen hin (gegenüber den Versicherungsanstalten) umzusetzen. Die Mehrheit kann den alten Versicherungsvertrag nicht (mehr) selbständig kündigen. Setzt der Verwalter die Weisung nicht um, bleibt

der alte Versicherungsvertrag bestehen. Den Schaden, den die Eigentümergemeinschaft daraus hat, muss sie mittels einer Schadenersatzklage gegen den Verwalter geltend machen.

Nach früherer Rechtslage hatte der Oberste Gerichtshof der Eigentümergemeinschaft eine Handlungsmacht nach Außen hin nicht abgesprochen; die Versicherung musste eine wirksam beschlossene Kündigung durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter der Eigentümergemeinschaft akzeptieren.

Wenn ein Verwalter bestellt ist, sollte auch ein **Eigentümerversorger** aus dem Kreis der Wohnungseigentümer gewählt werden. Der Eigentümerversorger vertritt die Eigentümergemeinschaft prinzipiell nur gegenüber dem Verwalter, wenn dieser wegen seiner eigenen Interessen die Interessen der Gemeinschaft nicht ausreichend wahrnehmen kann. Dies ist etwa dann der Fall, wenn die Eigentümergemeinschaft den Verwalter kündigt oder ihn auf Schadenersatz klagt.

Im Fall der Interessenkollision des Verwalters vertritt der Eigentümerversorger die Eigentümergemeinschaft auch gegenüber Dritten. Wie weit diese Vertretungsmacht allerdings geht, ist aus dem Gesetz heraus reichlich unklar, Rechtsprechung dazu liegt noch keine vor. Daher kann nicht mit absoluter Sicherheit gesagt werden, ob die Vertretungsmacht des Eigentümerversorgers so weit geht, wie in folgendem Fall.

### **Beispiel:**

Der Verwalter beabsichtigt – im Namen der Eigentümergemeinschaft – den Abschluss eines Rechtsgeschäftes, mit einer Firma, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist. Die Wohnungseigentümer geben daraufhin dem Verwalter die Mehrheitsweisung, dass er den Vertrag nicht abschließen dürfe, weil das Angebot der Firma zu teuer ist. Der Verwalter weigert sich, andere Angebote einzuholen, mit der Begründung, dass angeblich keine anderen Firmen die geplanten Arbeiten durchführen können. Der Eigentümerversorger könnte für die Eigentümergemeinschaft wirksam eine andere günstigere Firma mit der Durchführung der Arbeiten beauftragen.

Wenn ein Verwalter bestellt ist, hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer nur dann ein Recht, die Eigentümergemeinschaft zu vertreten, wenn es um Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter geht. Soll etwa der Verwalter gekündigt



oder aus dem Vertragsverhältnis heraus geklagt werden, kann die Mehrheit diese Schritte im Namen der Eigentümergemeinschaft setzen, ohne dass sie vorher einen Eigentümervertreter bestellen muss.

Weiters – obwohl das Gesetz auch dazu keine Klarheit bietet – ist es der Mehrheit der Wohnungseigentümer wohl auch erlaubt, noch während der „Amtszeit“ eines gekündigten Verwalters im Namen der Eigentümergemeinschaft mit einem anderen Verwalter einen neuen Verwaltungsvertrag zu schließen.

Umfangreiche Ausführungen zum Verwalter siehe Seite 189 ff, zum Eigentümervertreter siehe Seite 224 ff.

**b) Ist kein Verwalter bestellt, wird die Eigentümergemeinschaft durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer vertreten.** Die Mehrheit ist – wie immer – nach den jeweiligen Eigentumsanteilen an der Liegenschaft zu berechnen.

Wenn kein Verwalter bestellt ist, gilt überdies der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer als **Zustellbevollmächtigter** der Eigentümergemeinschaft. Wegen der sich daraus ergebenden Gefahr einer Haftung (wenn der „gesetzlich Zustellbevollmächtigte“ wichtige Informationen an die Gemeinschaft nicht weitergibt) sollte der im Grundbuch erstgenannte Mit- oder Wohnungseigentümer ein besonderes Interesse daran haben, dass sich die Gemeinschaft auf einen gemeinsamen Verwalter einigt. Ansonsten wird er wohl ehebaldigst einen Antrag auf Bestellung eines gemeinsamen oder vorläufigen Verwalters einbringen.

In der Praxis kann auch im Fall, dass kein Verwalter bestellt ist, für konkrete, von der Mehrheit beschlossene Maßnahmen nach außen hin ein Bevollmächtigter – ohne diesen generell zum Verwalter zu bestellen – bestellt werden.

### **Beispiel 1:**

Die Eigentümer beschließen mit Mehrheit, den bestehenden Versicherungsvertrag der Eigentümergemeinschaft zu kündigen und mit einer anderen Versicherungsanstalt eine günstigere, neue Gebäudeversicherung (laut Anbot der Versicherung XY vom ...) abzuschließen. Das Kündigungsschreiben muss - da kein Verwalter bestellt ist - von der Mehrheit der Wohnungseigentümer unterschrieben sein, ebenso der neue Versicherungsvertrag. Die Mehrheit könnte aber auch einem bestimmten Wohnungseigentümer die ausdrückliche und schriftliche Vollmacht geben, im

Namen der Eigentümergemeinschaft den bestehenden Versicherungsvertrag aufzukündigen und die Gebäudeversicherung mit der Versicherung XY, laut deren Anbot vom ..., abzuschließen. Dann muss die Mehrheit nur die Vollmacht unterschreiben, die Kündigung und der Neuabschluss erfolgen durch Unterschrift des Bevollmächtigten. Dieser muss aber gegenüber den Versicherungsanstalten die durch die Mehrheit der anderen Wohnungseigentümer erfolgte Bevollmächtigung nachweisen.

### **Beispiel 2:**

Auf einer Liegenschaft sind sechs Reihenhäuser im Wohnungseigentum errichtet. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt, den auf der Liegenschaft gelegenen gemeinsamen Zufahrtsweg zu bepflastern. Man holt verschiedene Angebote ein und will mit dem besten Anbieter einen entsprechenden Werkvertrag abschließen. Der Vertrag soll/muss zwischen der Eigentümergemeinschaft ..... gasse .. und der Baufirma zustande kommen. Für die Eigentümergemeinschaft hat nun in ihrer Vertretung die Mehrheit der Wohnungseigentümer zu unterschreiben. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer könnte jedoch auch einem einzelnen Wohnungseigentümer ausdrücklich eine Vollmacht ausstellen und zwar mit dem Inhalt: „Die Eigentümergemeinschaft .....gasse ..., vertreten durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, bevollmächtigt Herrn ..... den Vertrag (laut Anbot der Firma XY vom .....) hinsichtlich der Pflasterung des auf der Liegenschaft gelegenen gemeinsamen Zufahrtsweges im Namen der Eigentümergemeinschaft mit der Firma XY abzuschließen.“ Dann könnte auch dieser einzelne Bevollmächtigte im Namen der Eigentümergemeinschaft das konkrete Geschäft abschließen und den Vertrag für die Eigentümergemeinschaft bindend unterschreiben.

Die Eigentümergemeinschaft handelt also

- durch den Verwalter oder (eingeschränkt) durch den Eigentümervertreter oder (sehr eingeschränkt) durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, bzw.
- durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, wenn kein Verwalter bestellt ist.

Andere Organe sieht das WEG nicht ausdrücklich vor.

Etwa für „**Hausvertrauenspersonen**“ gibt es keine gesetzliche Grundlage; natürlich sind sie aber nicht verboten. Es kann durchaus sinnvoll sein,

einen Miteigentümer – besser wäre jedenfalls ein kleines Team von Mitbewohnern – informell mit der Vertretung gegenüber der Verwaltung zu beauftragen. Wichtig ist aber, dass solche Hausvertrauenspersonen oder Haussprecher keine (oder nur eine sehr beschränkte) rechtliche Vertretungsfunktion haben sollten. Manche Verwaltungen berufen sich gern darauf, dass der „Haussprecher“ einem bestimmten Vorhaben ohnedies bereits zugestimmt hat – das ist aber (meistens) rechtlich unerheblich.

Hausvertrauenspersonen dürfen nicht namens der Miteigentümer Rechnungen genehmigen, irgendwelchen Maßnahmen zustimmen oder Vereinbarungen eingehen, außer sie haben dazu eine entsprechende schriftliche Vollmacht. Solche Vollmachten sollten Wohnungseigentümer nur in Ausnahmefällen geben. Achten Sie darauf: Hausvertrauenspersonen sollten das Vertrauen der Wohnungseigentümer haben, nicht (nur) des Verwalters.

### **Die Gemeinschaftsordnung**

Sämtliche Wohnungseigentümer – Einstimmigkeit ist also erforderlich – können sich eine schriftliche Gemeinschaftsordnung geben. Das WEG meint damit eine „Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung“. Mit einer Gemeinschaftsordnung darf aber nicht den zwingenden Grundsätzen des WEG widersprochen werden.

Die in einer solchen Gemeinschaftsordnung mit bestimmten Funktionen betrauten Wohnungseigentümer haben keine Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft. Sie können also keine Verträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließen. Auch können sie in Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer die Abrechnungen des Hausverwalters nicht so genehmigen, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer sein individuelles Recht auf Überprüfung der Abrechnungen genommen wird.

In einer derartigen Gemeinschaftsordnung könnte etwa die Funktion des schon bisher üblichen „Hausvertrauensmannes“ statuiert werden, dem gewisse Aufgaben obliegen können. Beispielsweise die erste Kontrolle von Abrechnungen des Verwalters bzw die Beaufsichtigung des Reinigungsdienstes oder von Handwerkern, die auf der Liegenschaft Reparaturen vornehmen. Auch die Schaffung eines „Verwaltungsbeirates“ könnte in einer derartigen Gemeinschaftsordnung festgelegt werden; dem Verwaltungsbeirat könnte dabei die Befugnis zukommen den Verwalter zu unterstützen, im Fall von Sanierungsarbeiten selbst Angebote einzuholen und

Hausversammlungen vorzubereiten.

Die Gemeinschaftsordnung wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt; sofern sie einmal schriftlich und einstimmig beschlossen wurde, wirkt sie auch gegenüber späteren, neu hinzukommenden Wohnungseigentümern. Die Gemeinschaftsordnung kann auch auf Antrag nur eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich gemacht werden.

## Die interne Willensbildung der Eigentümergemeinschaft

Auch wenn ein Verwalter bestellt ist – und erst Recht, wenn kein Verwalter bestellt wurde – sind die Wohnungseigentümer aufgerufen, sich um ihre gemeinsamen Angelegenheiten zu kümmern.

**Dem bestellten Hausverwalter steht zwar gesetzlich** die nach außen hin unbeschränkte Vollmacht, die Eigentümergemeinschaft zu vertreten, und **die Verwaltung der Liegenschaft** zu. Das bedeutet aber nicht, dass die Wohnungseigentümer über Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr bestimmen dürfen.

**Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf ein Verwalter nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer durchführen.** Aber auch bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung können und sollen die Wohnungseigentümer mitreden. Sie können Beschlüsse fassen und dem Verwalter eine entsprechende Weisung erteilen, damit dieser die Beschlüsse umsetzt.

Der Verwalter hat nur dann freie Hand, wenn man sie ihm lässt! Die meisten Beschlüsse über Angelegenheiten, welche alle Wohnungseigentümer betreffen, können mit Mehrheit gefasst werden. Die Wohnungseigentümer können sich dabei in alles „einmischen“, was sie für richtig halten.

### TIPP:

Es ist durchaus sinnvoll, **dem Verwalter** die (Mehrheits-) **Weisung** zu **geben**, dass er nicht nur bei allen Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, sondern auch zur Durchführung bestimmter Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung – außer bei Gefahr im Verzug – im Einzelfall einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft braucht. Beispielsweise für das Anhängigmachen von Prozessen, die Aufnahme von Darlehen, die Vergabe von Erhaltungsarbeiten mit einer Auftragssumme, die einen bestimmten Betrag überschreitet, etc.

## Das Vermögen der Eigentümergemeinschaft

Da die Eigentümergemeinschaft prinzipiell die Pflicht zur Bezahlung aller laufenden Aufwendungen (Versicherungsprämien, Werklohn von Handwerkern, Hausbesorgerentgelt und vieles andere mehr) trifft, ist es notwendig, dass sie über ausreichende Geldmittel verfügt. Um den „laufenden Betrieb“ der Liegenschaft zu sichern, braucht die Eigentümergemeinschaft also ein Vermögen.

Aus den gesetzlichen Vorschriften über die Eigentümergemeinschaft ergibt sich, dass der Gesetzgeber offensichtlich von einem **zweigeteilten Betriebsvermögen der Eigentümergemeinschaft** ausgeht. Das Vermögen der Eigentümergemeinschaft ist „die Rücklage“ und „die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen“.

Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene **Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen** zu bilden (gesetzliche Verpflichtung). Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Die Rücklage ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto des Verwalters fruchtbringend (= verzinst) anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden (§ 31 WEG).

Mit dieser Definition kann die Rücklage nicht nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden, sondern **zur Deckung ALLER Aufwendungen** für die Liegenschaft, also auch für die laufenden Betriebskosten.

Man fragt sich daher – wenn aus der Rücklage ohnehin alle Aufwendungen für die Liegenschaft bezahlt werden können – warum auch noch „die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen“ zusätzlich erwähnt werden.

In der Praxis – vor allem bei professionellen Hausverwaltungen – ist in Eigentümergemeinschaften hinsichtlich der finanziellen Abwicklung der laufenden Bewirtschaftung nämlich eine Art Zweiteilung zu beobachten. Es wird nicht nur eine Rücklage gebildet, vielmehr werden für die Eigentümergemeinschaft zwei (Geld-)Töpfe gebildet und auch zwei Konten geführt. Die **Rücklage** wird dabei nur für größere Reparaturen oder Verbesserungsarbeiten durch regelmäßige (meist monatliche) Zahlungen der Wohnungseigentümer angespart. Die Rücklage wird daher oft auch als

„Reparaturreserve“ bezeichnet. Davon unterschieden werden in der Praxis einfach „**Betriebskosten**“ oder „Vorauszahlungen für (sonstige oder laufende) Aufwendungen“, die getrennt von der Rücklage abgerechnet werden.

In der Praxis wird die Rücklage also nur für die Bezahlung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet, mit den Vorauszahlungen für sonstige laufende Aufwendungen (in der Praxis oft nur als „Betriebskosten“ bezeichnet) werden die klassischen Betriebskosten (Wasser-, Kanal-, Müllgebühr, Hausreinigung, etc) bezahlt.

Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto des Verwalters durchzuführen.

Die **Abwicklung des Zahlungsverkehrs** der Wohnungseigentümer bzw die **Veranlagung der Rücklage** der Eigentümergemeinschaft **nur über ein/auf einem Anderkonto des Verwalters ist** – aus der Sicht der Wohnungseigentümer und des Konsumentenschutzes – **sehr problematisch**. Diese Möglichkeit wurde den Verwaltern erst mit der Wohnrechtsnovelle 2006 ausdrücklich erlaubt. Ebenso wurden mit dieser Gesetzesnovelle auch die Anordnungen, „die Rücklage ist Vermögen der Eigentümergemeinschaft“ bzw „Eigentümer eines auf den Konten vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft“ einfach aus dem Gesetz gestrichen. Wird nämlich für den Zahlungsverkehr bzw für die Veranlagung der Rücklage nur ein Anderkonto des Verwalters verwendet, dann gehen die Gelder der Wohnungseigentümer einfach in das Vermögen des Verwalters über.

#### **TIPP:**

Es ist unbedingt zu empfehlen, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter mit einer Mehrheitsweisung damit beauftragen, den laufenden Zahlungsverkehr und die Rücklage (als „echtes“ Vermögen der Eigentümergemeinschaft) über/auf für jeden Wohnungseigentümer einsehbare Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft abzuwickeln bzw fruchtbringend anzulegen.

## **Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer**

Die Wohnungseigentümer haben eine laufende **Beitragspflicht** zum „Betriebsvermögen“ der Eigentümergemeinschaft. Dies unabhängig davon,

ob Streitigkeiten über die Richtigkeit der Abrechnung der Vorperioden anhängig sind.

Der einzelne Wohnungseigentümer schuldet seine Beiträge der Eigentümergemeinschaft. In der Regel hat er „Beiträge zur Rücklage“ sowie „Zahlungen für Aufwendungen“ (zB Betriebskosten) zu leisten.

Die Geltendmachung dieser Forderung ist eine typische Verwalteraufgabe. Der Verwalter hat als Vertreter der Eigentümergemeinschaft gegen säumige Miteigentümer im Namen der Eigentümergemeinschaft vorzugehen.

Geklagt werden kann der Miteigentümer bei dem Gericht in dessen Sprengel die Eigentumswohnung liegt, aber auch nach dem allgemeinen Gerichtsstand am Ort seines Wohnsitzes.

## **Haftung der Wohnungseigentümer für Schulden der Eigentümergemeinschaft**

### **Anteilshaftung der einzelnen Wohnungseigentümer**

Bleibt die Eigentümergemeinschaft eine Rechnung schuldig, muss derjenige, der eine Forderung eintreiben will, dann auch die Eigentümergemeinschaft klagen. Werden die offenen Rechnungen trotz Verurteilung der Eigentümergemeinschaft zur Zahlung nicht bezahlt, müssen zunächst die Rücklage und die von den Wohnungseigentümern geleisteten (Voraus-) Zahlungen für sonstige Aufwendungen (zB für Betriebskosten) gepfändet werden. Reicht das nicht aus, haftet jeder Miteigentümer persönlich für die noch offene Schuld aus der Rechnung, jedoch nur anteilmäßig entsprechend seinen Miteigentumsanteilen.

#### **Beispiel:**

Herr Meier ist zu 67/1474 Anteilen Miteigentümer an der Liegenschaft Hausgasse 1, damit verbunden Wohnungseigentum an Wohnung Top 18. Ein Handwerker klagt die Eigentümergemeinschaft Hausgasse 1 erfolgreich auf einen Betrag von € 30.000,-. Das Vermögen der Eigentümergemeinschaft (die Rücklage und die eingehobenen Vorauszahlungen für Betriebskosten) beträgt nur € 10.000,-. Daher kann der Handwerker für die restlichen € 20.000,- die einzelnen Wohnungseigentümer belangen. Er kann aber nicht einen einzigen Wohnungseigentümer für den gesamten Betrag herausgreifen, sondern er muss jeden einzelnen nur auf den anteilmäßigen Betrag in Anspruch nehmen. Herr Meier kann also vom Handwerker nur auf € 909,90 (das sind 67/1474 von € 20.000,-) belangt werden.

Diese Ausfallhaftung bezieht sich nur auf Schulden, die die Eigentümergemeinschaft hat. Kein Wohnungseigentümer muss für die Schulden einstehen, die ein anderer Wohnungseigentümer eingegangen ist. Wenn sich etwa jemand beim Kauf einer Eigentumswohnung derart verschuldet hat, dass er den dafür aufgenommenen Kredit nicht mehr zurückzahlen kann, haften die anderen Wohnungseigentümer natürlich nicht für die Kreditrückzahlungen des verschuldeten Eigentümers.

Probleme können sich allerdings dann ergeben, wenn Eigentümer ihre Schulden gegenüber der Gemeinschaft (ihre Beiträge zur Rücklage und ihre Vorauszahlungen für laufende Aufwendungen) nicht bezahlen. Der Verwalter der Liegenschaft muss sich natürlich darum kümmern, dass alle Miteigentümer ihre Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft pünktlich leisten. Wenn ein Wohnungseigentümer seine Zahlungen schuldig bleibt, darf der Verwalter dies keinesfalls monatelang untätig hinnehmen. Er sollte alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft informieren und muss – im Namen der Eigentümergemeinschaft – gegen den säumigen Wohnungseigentümer mit Klage vorgehen.

### **Gesetzliches Vorzugspfandrecht**

In Eigentümergemeinschaften ist es ein besonderes Problem, wenn Miteigentümer zahlungsunfähig werden. Wenn diese ihre monatlichen Beiträge zur Rücklage und für die laufenden Aufwendungen an die Eigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters nicht bezahlen, so können die laufenden Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft nicht voll bezahlt werden.

Aus verschiedenen Gründen sind die übrigen zahlungsfähigen Miteigentümer dann gezwungen, für den Zahlungsunfähigen einzuspringen und seinen Teil der Kosten zu übernehmen. Diese Gründe können faktische Zwänge sein – die Versicherung wird den Versicherungsschutz wohl nur dann aufrecht erhalten, wenn die gesamte Prämie auch bezahlt wird – oder rechtliche Haftungsvorschriften sein.

Besonders hart – und bei Wohnungseigentumsliegenschaften rechtlich nicht unumstritten – ist die in den meisten Landesgesetzen vorgesehene Solidarhaftung der Miteigentümer einer Liegenschaft bei öffentlichen Abgabenschulden. Diese Solidarhaftung hat mit der vorher beschriebenen Anteilshaftung nach dem WEG nichts zu tun. Wenn beispielsweise die zu entrichtenden Müll-, Wasser- und Abwasserabgaben nicht oder nicht in



voller Höhe bezahlt werden, kann die Gemeinde auf Grund der meisten landesgesetzlichen Abgabenordnungen einen einzelnen Mit- oder Wohnungseigentümer für den vollen (!) ausständigen Betrag in Anspruch nehmen. Dieser muss sich dann bei den anderen Miteigentümern regressieren und ihren jeweiligen Anteil an den Kosten, den ja er bezahlt hat, einfordern und schlimmstenfalls einklagen. Dabei wird das Risiko der Zahlungsunfähigkeit eines anderen Miteigentümers aber auf ihn verlagert.

Daher besteht gemäß dem WEG an jedem Miteigentumsanteil ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten

- der Forderungen der Eigentümergemeinschaft und
- der Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers oder von mehreren Wohnungseigentümern.

Diese Rückgriffsforderungen von Wohnungseigentümern können

- aus der Inanspruchnahme aus der subsidiären Ausfallhaftung oder
- aus der freiwilligen Zahlung von Verbindlichkeiten eines anderen Miteigentümers oder
- aus der Zahlung von Verbindlichkeiten, für die eine (landes-)gesetzliche Solidarhaftung besteht (zB kommunale Gebühren, Abgaben auf Grund der Bauordnung)

resultieren.

Dieses Vorzugspfandrecht ist allerdings in zweifacher Weise beschränkt. Es steht nur dann zu, wenn die Forderung samt dem Pfandrecht binnen 6 Monaten ab Fälligkeit klagsweise geltend gemacht wurde und im Grundbuch die Anmerkung der Klage beantragt wurde. Überdies nur für jene Forderungen, die in den letzten 5 Jahren vor einer eventuellen Zwangsversteigerung rückständig geworden sind.

Im Fall einer Zwangsversteigerung geht die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung allen anderen (auch älteren) Pfandrechten (zB für ein Darlehen, mit dem der nun zahlungsunfähige Miteigentümer seine Wohnung gekauft hat) vor. Die Forderungen der Eigentümergemeinschaft (zB auf die laufenden Zahlungen in die Rücklage und/oder für die laufenden Betriebskosten) oder die Rückgriffsforderungen der (des) anderen Wohnungseigentümer(s) werden aus dem Versteigerungserlös zuerst befriedigt.

### **Beispiel:**

Herr Huber hat eine Altbaueigentumswohnung gekauft. Er und zwei weitere neue Wohnungseigentümer besitzen relativ kleine Anteile an der Liegenschaft, die übrigen Anteile stehen im Eigentum der XY VerwertungsgesmbH. Diese ist noch aus dem Ankauf des Hauses hoch verschuldet, auf ihren Anteilen sind viele Pfandrechte eingetragen. Die Mehrheitseigentümerin leistet ab April 2003 keinerlei Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters. Auf Grund des mangelnden Zahlungseinganges muss der Verwalter das auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautende Bankkonto überziehen. Die laufenden Rechnungen müssen ja weiter bezahlt werden. Im September 2003 teilt die kontoführende Bank dem Verwalter mit, dass der Überziehungsrahmen ausgeschöpft ist und die Eigentümergemeinschaft den entstandenen Rückstand am Konto sofort zu begleichen habe. Die nächsten Rechnungen für die Müllgebühren sowie die Abwasser- und Wassergebühren kann die Eigentümergemeinschaft nicht mehr bezahlen. Der Verwalter bringt Ende September 2003 im Namen der Eigentümergemeinschaft eine Klage gegen den Miteigentümer „XY VerwertungsgesmbH“ hinsichtlich der von April 2003 bis September 2003 nicht geleisteten Vorauszahlungen für die Aufwendungen der Liegenschaft ein und beantragt, dass die Klage bei den Eigentumsanteilen der Beklagten im Grundbuch angemerkt werde. Der Klage wird im März 2004 stattgegeben. Wenn die XY VerwertungsgesmbH bis dahin auch weiterhin keine laufenden Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft geleistet hat, muss für diese Zeiträume natürlich nochmals Klage geführt bzw die schon eingebrachte Klage ausgedehnt werden. Zur selben Zeit stellen die Banken, die der XY VerwertungsgesmbH für den Ankauf des Hauses umfangreiche Kredite gewährt hatten, die Kredite fällig. Nachfolgend wird die Versteigerung der Liegenschaftsanteile der XY VerwertungsgesmbH eingeleitet. Aus dem Versteigerungserlös wird vorrangig die Eigentümergemeinschaft hinsichtlich ihrer Klagsbeträge befriedigt. Währenddessen hat aber die Gemeinde - ohne sich weiter an die Eigentümergemeinschaft bzw den Verwalter als deren Vertreter zu wenden - im Dezember 2003 die ausständigen Müll-, Wasser- und Abwassergebühren fällig gestellt und fordert auf Grund der landesgesetzlichen Abgabenvorschriften und der dort vorgesehen Solidarhaftung vom Miteigentümer Herrn Huber den gesamten Betrag. Um einer Versteigerung seines Wohnungseigentumsobjektes durch die Abgabenbehörde zuvorzukommen, bezahlt Herr Huber im Fe-

bruar 2004 den gesamten Betrag der offenen Gebühren. Im März 2004 bringt Herr Huber wegen seiner Rückgriffsforderung eine entsprechende Klage gegen die XY VerwertungsgesmbH hinsichtlich ihres Anteiles an den von ihm bezahlten Gebühren ein und lasst diese Klage an den Anteilen der VerwertungsgesmbH im Grundbuch anmerken. Im Versteigerungsverfahren erhält nun Herr Huber auch seine Rückgriffsforderung vorrangig befriedigt, noch vor den Banken, die der VerwertungsgesmbH die Kredite für den Ankauf des Hauses gewährt haben. Auch von den beiden weiteren „kleinen“ Miteigentümern muss Herr Huber ihre jeweiligen Anteile an den von ihm komplett bezahlten Gebühren erhalten.

### **Vertragliche Solidarhaftung**

Manchmal wird im Wohnungseigentumsvertrag vorgesehen, dass jeder Eigentümer für alle Schulden der Gemeinschaft „solidarisch“ haftet. Dies bedeutet, dass von jedem einzelnen Miteigentümer der volle offene Betrag gefordert werden kann. Dieser betroffene Miteigentümer muss sich dann damit herumschlagen, ob er von den übrigen Eigentümern seinen Aufwand – den er ja im Interesse der Gemeinschaft hatte – anteilsmäßig ersetzt bekommt.

#### **TIPP:**

Vermeiden Sie unbedingt derartige Vereinbarungen über eine Solidarhaftung!

Jedenfalls sei auch hier wieder daran erinnert, dass man die jährlichen Abrechnungen genau überprüfen soll, denn manchmal kommt es vor, dass insolvente Miteigentümer jahrelang „mitgeschleppt“ werden (was man in der Abrechnung oder bei der Belegeinsicht erkennen könnte). In solchen Fällen kann es – egal ob solidarisch oder „nur“ anteilsmäßig gehaftet wird – dazu kommen, dass schließlich die anderen Wohnungseigentümer für die Zahlungsrückstände der insolventen Wohnungseigentümer aufkommen müssen.

## ANGELEGENHEITEN DER VERWALTUNG DER LIEGENSCHAFT

Der Eigentümergemeinschaft kommt in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechtspersönlichkeit zu. Prinzipiell unterscheidet man zwischen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (sozusagen den „laufenden Geschäften“) und besonders wichtigen Entscheidungen (außerordentliche Verwaltung).

Als Grundregel gilt, dass bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidungsbefugt ist. **Die Mehrheit wird nicht nach Köpfen oder nach Wohnungen berechnet, sondern nach den Miteigentumsanteilen.**

In Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung ist in der Regel (mit einer wichtigen Ausnahme, sie wird später noch dargestellt) Einstimmigkeit erforderlich.

Noch eine Grundregel: Ist ein Verwalter bestellt, steht ihm – und prinzipiell nicht mehr der Mehrheit – die Verwaltung der Liegenschaft zu. Das bedeutet aber nicht, dass die Wohnungseigentümer über Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft überhaupt nicht mehr bestimmen dürfen. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf ein Verwalter nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer durchführen. Aber auch bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung können und sollen die Wohnungseigentümer mitreden. Sie können Beschlüsse fassen und dem Verwalter eine entsprechende Weisung erteilen; dieser hat die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und die Beschlüsse – außer sie sind gesetzwidrig – umzusetzen, ansonsten er schadenersatzpflichtig wird.

### Ordentliche Verwaltung

Zur ordentlichen Verwaltung zählen insbesondere

- die ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft und die Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses, die in einem Wohnungseigentumsobjekt auftreten,
- die Bildung einer angemessenen Rücklage,
- die Aufnahme von Darlehen für Instandhaltungsarbeiten,
- die Einhebung der laufenden Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer,

- die angemessene Versicherung der Liegenschaft,
- die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrages,
- die Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversetzers,
- die Erlassung und Abänderung einer Hausordnung,
- die Vermietung der dazu verfügbaren Teile der Liegenschaft an Personen, die nicht Wohnungseigentümer sind sowie die Aufkündigung dieser Mietverträge;
- die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude.

Die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an einen Wohnungseigentümer hingegen ist (wegen der Gefahr von Bevorteilungen) eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung (Einstimmigkeit!).

### **Die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses**

Die Abgrenzung, welche Erhaltungsarbeiten vom einzelnen Wohnungseigentümer und welche von der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden müssen, erfolgt in gleicher Weise wie im MRG. Arbeiten, die nach dem MRG der Vermieter durchführen muss, obliegen nach dem WEG der Eigentümergemeinschaft. Davon umfasst sind also vor allem die Arbeiten zur **Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses**, die **Behebung ernster Schäden des Hauses, die in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten auftreten**, die Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen und die Durchführung bestimmter energiesparender Maßnahmen.

Entscheidungsbefugte über Erhaltungsmaßnahmen ist die Anteilsmehrheit der Miteigentümer (in der Praxis werden die Entscheidungen regelmäßig vom Hausverwalter auf Grund seiner Vollmacht getroffen). Ist die Mehrheit (bzw. sozusagen in ihrem Namen der Verwalter) jedoch untätig, obwohl Erhaltungsarbeiten notwendig wären, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer eine gerichtliche Entscheidung darüber verlangen, dass die Erhaltungsarbeiten binnen einer angemessenen Frist durchzuführen sind.

Nimmt ein Wohnungseigentümer Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses oder ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt wahr, hat er unverzüglich den Verwalter davon zu verständigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis davon hat.

Rechtsprechung über Erhaltungsmaßnahmen, die der Gemeinschaft obliegen bzw zustehen (ordentliche Verwaltung der Liegenschaft).

- Das Entfernen und Wiederauftragen des Estrichs innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes stellt eine ordentliche Erhaltungsarbeit an den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dar, weil hierdurch ein ernster Schaden des Hauses behoben wird.
- Das Ersetzen der nicht mehr den Sicherheitsvorschriften entsprechenden Schaukelanlage aus Metall auf dem allgemeinen Spielplatz durch eine hölzerne Schaukel.
- Wärmeschutzmaßnahmen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft (Austausch und Ersetzung alter Holz- durch Kunststoffenster) sind ordentliche Erhaltungsmaßnahmen.
- Die Fenster, genauso wie die Fassade, sind ein Bestandteil der Außenhaut des Hauses. Sie sind daher als allgemeine Teile des Hauses zu qualifizieren, nicht aber primär als Bestandteil des Inneren des Wohnungseigentumsobjektes. **Bei der Frage der Reparatur oder des Austausches von Fenstern handelt es sich um Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses.** Sind die Fenster erheblich schadhaf und nicht mehr zu reparieren, erfordert die Erhaltung der Fenster unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit deren Erneuerung. Der normierte Grundsatz, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (und nicht Verbesserung) darstellt, gilt auch für die Fenster.

## Hausordnung

Die Hausordnung legt Regeln fest, wie die Wohnungen und die allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses zu benützen sind. Dadurch soll ein möglichst reibungsloses Zusammenleben der Hausbewohner sichergestellt werden.

Die Hausordnung wird von der Mehrheit der Miteigentümer beschlossen. Jeder einzelne Miteigentümer kann eine Entscheidung des Gerichtes (im außerstreitigen Verfahren) darüber beantragen, dass diejenigen Bestimmungen in der Hausordnung aufgehoben bzw geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder die ihm nach billigem Ermessen unzumutbar sind.

## Außerordentliche Verwaltung

Zur außerordentlichen Verwaltung zählen alle Verwaltungsmaßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen.

Das sind vor allem

- sämtliche Verbesserungsarbeiten an der Liegenschaft, zB der Einbau eines Aufzuges oder einer Gegensprechanlage,
- Veränderungen von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und Anlagen, zB der Umbau einer Waschküche in eine Sauna, die Neuschaffung von Autoabstellplätzen oder eines Kinderspielplatzes im Hof,
- der Abschluss von Mietverträgen (zB über einen Autoabstellplatz) mit Wohnungseigentümern.

### **Wie wird über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung abgestimmt?**

Je nachdem, worüber abgestimmt wird, sind im Gesetz Mehrheitsentscheidungen oder Einstimmigkeitsbeschlüsse vorgesehen.

a) Um sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen nicht unnötig zu erschweren hat der Gesetzgeber folgende Regelung geschaffen.

**Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft**, die über die Maßnahmen der ordentliche Verwaltung hinausgehen (wie zB nützliche Verbesserungen), **entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer**. Jeder der Überstimmten kann aber mit einem gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Der Antrag muss binnen 3 Monaten (wenn der Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand nicht gehörig verständigt wurde, binnen 6 Monaten) ab Anschlag des Beschlusses im Haus gestellt werden.

Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

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

Eine Aufhebung des Beschlusses aus dem zweitgenannten Grund (mangelnde Deckung aus der Rücklage) hat dann nicht zu erfolgen, wenn

- die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließende Mehrheit getragen werden, oder

- es sich – auch unter Berücksichtigung der mangelnden Deckung der Kosten aus der Rücklage – überhaupt um eine **Verbesserung** handelt, **die allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht**.

Ein angefochtener Mehrheitsbeschluss reicht also nur dann, wenn die Interessen der mit der Veränderung nicht einverstanden und antragstellenden Wohnungseigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt werden und für die Kosten der Veränderung entsprechend vorgesorgt ist oder es eine allgemein vorteilhafte Veränderung ist.

Beschließt etwa die Mehrheit die Umwandlung des Kinderspielplatzes in einen Parkplatz, so müsste(n) der (die) überstimme(n) Wohnungseigentümer binnen 3 Monaten das Bezirksgericht um Entscheidung anrufen, dass der Mehrheitsbeschluss nicht genehmigt wird. Dabei hat das Gericht aber nur die etwaigen Beeinträchtigungen der Interessen der Antragsteller zu prüfen, nicht aber, ob die anderen überstimmten aber nicht antragstellenden Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt sind.

Soweit ein Wohnungseigentümer durch eine Veränderung beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung finanziell ausgeglichen werden kann, kann das Gericht aussprechen, dass die beeinträchtigende Veränderung doch vorgenommen werden darf, aber nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden Entschädigung.

Beispiele für Veränderungen bzw nützliche Verbesserungen, die mit Mehrheit beschlossen werden können:

- Eine für die gesamte Liegenschaft und alle Wohnungseigentümer errichtete Sat-Fernsehempfangsanlage wird durch ein Leitungsnetz für Kabelfernsehen ersetzt
- Errichtung einer Handy-Antennenanlage
- Aufstellen einer gemeinschaftlichen Wäschespinne im gemeinschaftlichen Hausgarten
- Umstellung einer ölbefeuerten Zentralheizungsanlage auf Fernwärme
- Umgestaltung einer gemeinschaftlichen Grünanlage durch das Pflanzen von Sträuchern
- Errichtung eines Müllhäuschens

b) Für alle übrigen Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ist ein **einstimmiger Beschluss aller Miteigentümer** erforderlich. Wenn Einstimmigkeit nicht erzielt werden kann sondern nur Mehrheit, kann die Mehrheit über Antrag beim Bezirksgericht im Außerstreitverfahren – wo



eine entsprechende Interessenabwägung zu erfolgen hat – die Zustimmung der Minderheit durch gerichtliche Entscheidung ersetzen lassen und so die Einstimmigkeit herbeiführen. Das Einstimmigkeitsprinzip gilt also zB für den Abschluss von Mietverträgen mit Wohnungseigentümern.

## Benützungsregelung

Der Abschluss einer „Benützungsregelung“ ist eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, für die das Gesetz Sonderregeln vorsieht. Benützungsregelungen betreffen die Nutzung der verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft.

Zum Beispiel könnte die Aufteilung der Nutzung von im gemeinsamen Eigentum stehenden Autoabstellplätzen im Hof auf die verschiedenen Wohnungseigentümer nicht durch entgeltliche Mietverträge zwischen der Eigentümergemeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern erfolgen, sondern durch Einigung aller Wohnungseigentümer, dass bestimmte Stellplätze bestimmten Wohnungseigentümern zur Nutzung zugewiesen werden (Regelung der Benützung). Auch bezüglich einer Waschküche, einer Sauna oder eines Schwimmbades kommen Benützungsregelungen vor (zB mit dem Inhalt, wer zu welchen Zeiten diese gemeinsamen Teile benutzen darf). Eine **Benützungsregelung** muss von den Wohnungseigentümern **einstimmig und schriftlich** getroffen werden. **Falls keine Einstimmigkeit** zustande kommt, kann jeder einzelne Wohnungseigentümer eine **gerichtliche Regelung über die Benützung** der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft verlangen. Solange das Verfahren läuft und noch keine gerichtliche Entscheidung vorliegt, kann eine Mehrheit von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer (wiederum nach Anteilen berechnet) eine „vorläufige Benützungsregelung“ beschließen.

Eine Benützungsregelung (egal ob sie einstimmig erfolgte oder vom Gericht getroffen wurde) kann und sollte im Grundbuch eingetragen werden. Jedoch wirkt die einmal getroffene Benützungsregelung – selbst wenn sie nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist – auch gegenüber einem späteren Wohnungskäufer.

Eine einstimmig bzw gerichtlich getroffene Benützungsregelung – selbst wenn sie im Grundbuch angemerkt ist – muss aber nicht für immer hingenommen werden. Jeder Wohnungseigentümer kann mit einem entsprechenden Antrag die gerichtliche **Abänderung der bestehenden Benützungsregelung aus wichtigen Gründen** verlangen.

## Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft

Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft – zur Fassung von Beschlüssen über Maßnahmen der Verwaltung – dient vornehmlich die Eigentümerversammlung.

Der Verwalter ist verpflichtet, mindestens alle zwei Jahre eine **Eigentümerversammlung** einzuberufen (außer eine 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt etwas anderes). Überdies können mindestens drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben, vom Verwalter schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes dafür die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen.

Weiters kann auch jeder Wohnungseigentümer eine Eigentümerversammlung – auch ohne Beiziehung des Verwalters – organisieren und einberufen; dies ist vor allem dann anzuraten, wenn es um Probleme mit dem Verwalter und den Beschluss von Maßnahmen gegen ihn geht.

### Beschlüsse können aber auch

- außerhalb einer Eigentümerversammlung oder
- ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen

**auf andere Weise**, etwa auf schriftlichem Weg, **zustandekommen**.

Ein so gefasster Beschluss wird meist „**Umlaufbeschluss**“ genannt. Dabei erhält zB jeder Wohnungseigentümer den zur Abstimmung gelangenden Beschluss schriftlich übersandt und er schickt ihn mit dem Vermerk „einverstanden“ oder “nicht einverstanden“ unterschrieben zurück.

Um überhaupt zu gültigen Beschlüssen in einer Eigentümergemeinschaft zu kommen (egal ob es sich um Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung oder der außerordentlichen Verwaltung handelt), müssen einige Regeln eingehalten werden, die ausdrücklich im Gesetz angeführt sind. Manche Regeln sind generell gehalten und beziehen sich auf alle Formen der Beschlussfassung; einige Gesetzesvorschriften beziehen sich nur auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

### Generelle Voraussetzungen

- Ein Beschluss ist erst wirksam, nachdem allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde!

Dies wäre etwa dann nicht der Fall, wenn ein Wohnungseigentümer nicht ordnungsgemäß verständigt wurde und auch nicht sonst von der beabsichtigten Beschlussfassung Kenntnis erlangt hat.

Bis dahin – dass allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde – sind Wohnungseigentümer, die schon abgestimmt haben, an ihre bereits abgegebenen Erklärungen nicht gebunden. Schließlich könnte der übergangene Wohnungseigentümer in den Prozess der Entscheidungsfindung und in die Diskussion mit den anderen Wohnungseigentümern ja noch eintreten; vielleicht sind seine Argumente dann ja noch so überzeugend, dass andere Wohnungseigentümer von ihrer ursprünglichen Ansicht wieder abweichen, ihr Stimmverhalten ändern und damit die Mehrheit kippt.

Mit dieser Regelung soll die Praxis mancher Hausverwalter oder Wohnungseigentümergruppen unterbunden werden, „missliebige“ Eigentümer – die aber bei anderen Wohnungseigentümern ein offenes Ohr finden – zu Eigentümerversammlungen erst gar nicht einzuladen oder mit Umlaufbeschlüssen gar nicht zu befassen, um die von der Verwaltung oder von einer gewissen Eigentümergruppe gewünschte Entscheidung abzusichern.

Wurden aber alle Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung ordnungsgemäß verständigt, oder haben alle nicht ordnungsgemäß verständigten Wohnungseigentümer noch rechtzeitig von der beabsichtigten Beschlussfassung (zB durch nur mündliche Verständigung durch den Verwalter, andere Wohnungseigentümer oder durch den Hausmeister) erfahren, dann hatten alle Gelegenheit zur Äußerung. Ob alle von der Gelegenheit, sich zu äußern, auch Gebrauch machen, ist unerheblich.

- Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers ist prinzipiell persönlich auszuüben (bei einer Eigentümerpartnerschaft nur durch beide Partner gemeinsam).

Jeder Wohnungseigentümer kann sich bei Beschlussfassungen aber auch durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Da primär die persönliche Ausübung der Mitwirkungsrechte erfolgen soll, werden an eine Bevollmächtigung strenge Anforderungen gestellt:

- Die Vollmacht muss schriftlich sein
- Die Vollmachtserteilung darf nicht länger als drei Jahre zurückliegen
- Die Vollmacht muss darauf (= auf die Mitwirkungsbefugnis) gerichtet sein

Sollte ein nicht ordentlich (zB nur mündlich) Bevollmächtigter Erklärungen für einen Wohnungseigentümer abgegeben haben, bedarf es zu ihrer Wirksamkeit der nachträglichen schriftlichen Genehmigung des betreffenden Wohnungseigentümers binnen 14 Tagen.

- Prinzipiell sind alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft an der Beschlussfassung teilnahmeberechtigt.

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bedürfen entweder

- der Einstimmigkeit
- oder einer Mehrheit

bezogen auf alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft (und nicht etwa nur bezogen auf die bei einer Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer).

Die Einstimmigkeit oder **Mehrheit muss an Hand aller Wohnungseigentümer der Liegenschaft berechnet werden**, nicht etwa nur an Hand der bei der Eigentümerversammlung anwesenden Wohnungseigentümer oder an Hand der Eigentümer, die einen schriftlichen Umlaufbeschluss zurücksenden.

Die **Mehrheit** wird nicht nach der Anzahl der Personen (also nicht nach Köpfen), sondern **nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile** gezählt. Ein Beschluss, der eine einfache Mehrheit erfordert, kann also auch dann nicht zustande kommen, wenn zwar alle bei einer Eigentümerversammlung anwesenden Wohnungseigentümer dafür stimmen, aber weniger als die Hälfte der Wohnungseigentümer – gerechnet nach Miteigentumsanteilen – an der Abstimmung teilnehmen.

Bei Stimmgleichheit (ein Fall, der allerdings bei Wohnungseigentum kaum vorkommt) kann jeder Wohnungseigentümer die Beschlussfassung durch das Gerichts beantragen; dieses hat nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Prinzipiell ist die **gesamte Liegenschaft eine Abstimmungseinheit**. Bereits seit einiger Zeit besteht die Möglichkeit, dass - über einstimmige Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder Gerichtsbeschluss - auf der Liegenschaft für bestimmte Anlagen oder Teile der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten geschaffen werden. So können die Wohnungseigentümer zB vereinbaren, dass nicht die gesamte Liegenschaft eine Abrechnungseinheit bildet, sondern bestimmte Kosten getrennt nach Stiegen abgerechnet werden.

Damit nicht auch Wohnungseigentümer zur Abstimmung aufgerufen sind, die von der konkreten Angelegenheit nicht betroffen sind (weil sie nicht Mitglied der Abrechnungseinheit sind), kann die – über Vereinbarung oder Gerichtsbeschluss geschaffene – von der Liegenschaft **abweichende Abrechnungseinheit auch als abweichende Abstimmungseinheit** vereinbart bzw vom Gericht festgesetzt werden; dies aber nur für die Angelegenheiten, die nur diese Abrechnungseinheit betreffen. Damit beschließen nur mehr diejenigen Wohnungseigentümer über Maßnahmen, die von diesen Maßnahmen auch betroffen sind.

Ausnahmsweise sind **Wohnungseigentümer** in bestimmten Fällen – **bei Interessenkollisionen – vom Stimmrecht ausgeschlossen**.

Wenn die Eigentümer über ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit abstimmen, von dem ein Wohnungseigentümer der Liegenschaft betroffen ist, darf der eigentlich „befangene“ Miteigentümer nicht abstimmen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer kommt in einem derartigen Fall bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht zu. Die Mehrheit wird dann nur anhand der Anteile der übrigen Wohnungseigentümer berechnet.

#### **Beispiel 1:**

Der Bauträger, der die Eigentumswohnungen errichtet hat, besitzt noch 789/1800 Anteile. Mehrere Monate nach der Übergabe der ersten Wohnungen stellen sich Mängel an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft heraus. Die Wohnungseigentümer wollen, da der Bauträger sich weigert, die Mängel anzuerkennen und zu beheben, einen Gewährleistungs- und Schadenersatzprozess gegen ihn führen. Der Bauträger (immerhin noch „Großmitemigentümer“) hat bei der Beschlussfassung darüber kein Stimmrecht. Die übrigen Wohnungseigentümer repräsentieren 1011 Anteile; daher ist für einen gültigen Mehrheitsbeschluss zur Prozessführung erforderlich, dass Wohnungseigentümer, die mindestens 506 Anteile repräsentieren, dafür stimmen.

#### **Beispiel 2:**

Ein Wohnungseigentümer, der zu 360/800 Anteilen Eigentümer ist, soll zum Verwalter bestellt werden. Bei der Beschlussfassung darüber kommt ihm kein Stimmrecht zu. Die übrigen Miteigentümer repräsentieren 440 Anteile; daher ist für die Mehrheit erforderlich, dass Miteigentümer, die mindestens 221 Anteile repräsentieren, dafür stimmen.

Dies gilt auch für Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft über ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit mit einer Person, die mit einem Wohnungseigentümer in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht

**Beispiel:**

Eine Baufirma, deren Gesellschafter ein Wohnungseigentümer ist, soll mit einer Sanierung am Haus beauftragt werden. Dem betreffenden Miteigentümer kommt bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht zu.

Von den Beratungen vor der Beschlussfassung ist der betroffenen Wohnungseigentümer jeweils nicht ausgeschlossen.

### **Beschlussfassung (Abstimmung) bei einer Eigentümerversammlung**

Für die Vorbereitung und Durchführung von Beschlussfassungen in Eigentümerversammlungen sind noch spezielle Vorschriften zu beachten.

■ **Schriftliche Verständigung von einer beabsichtigten Beschlussfassung**

Die Einladung zu einer Eigentümerversammlung muss mindestens zwei Wochen vorher erfolgen, darin müssen wichtige inhaltliche Themen (die Beschlüsse, über die abgestimmt werden soll) schon bekannt gegeben werden.

Die **Einberufung der Eigentümerversammlung** ist dabei jedem Wohnungseigentümer

- 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 schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Jeder Wohnungseigentümer muss also von einer beabsichtigten Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung schriftlich verständigt werden.

Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit (zB Geschäftsraum) hat **an die An-**

**schrift seines Wohnungseigentumsobjekts** zu erfolgen. Will ein Wohnungseigentümer – etwa weil er die Wohnung vermietet hat – nicht auf diese Art verständigt werden, hat er dem Verwalter **eine andere inländische Zustellanschrift** bekannt zu geben. Eine Übersendung an den Wohnungseigentümer eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge hat an eine von ihm bekanntzugebende inländische Zustellanschrift zu erfolgen.

■ Durchführung der Beschlussfassung (Abstimmung)

Wenn man über bestimmte Vorhaben bei einer Eigentümerversammlung abstimmt, hat dies – gegenüber einem Umlaufbeschluss – sicher den Vorteil, dass in einer umfassenden Diskussion auf sehr viele Aspekte der Angelegenheit eingegangen werden kann.

Vor oder am Beginn der Eigentümerversammlung wird es zweckmäßig sein, festzustellen, ob alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß schriftlich verständigt wurden. Dann sollten die Miteigentumsanteile der anwesenden Wohnungseigentümer festgehalten werden; so kann festgestellt werden, ob eine ausreichende beschlussfähige Mehrheit überhaupt anwesend ist oder sich schon zu Beginn der Versammlung abzeichnet, dass man für allfällige Beschlüsse nicht doch noch die später einzuholende Zustimmung von nicht anwesenden Wohnungseigentümern braucht.

Der Verwalter – wenn er die Eigentümerversammlung einberufen hat – muss (ein einberufender Wohnungseigentümer sollte) über das Geschehen bei einer Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und die gefassten Beschlüsse, eine **Niederschrift** (Versammlungsprotokoll) aufnehmen. Über die Abstimmungen selbst enthält das WEG keine Regeln. Ob sie durch Handzeichen erfolgen und das Abstimmungsverhalten vom Verwalter oder einem Wohnungseigentümer in einer Liste protokolliert wird, oder die zustimmenden Wohnungseigentümer ihre Unterschrift unter einen schriftlichen Beschlusstext setzen, bleibt den Wohnungseigentümern überlassen.

Nach der Eigentümerversammlung ist die Niederschrift über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung **allen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen**, 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

- Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift.

Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so muss der Verwalter (und sollte ein einberufender Wohnungseigentümer) zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift (des Versammlungsprotokolls) auffordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist schriftlich zu äußern.

**Zur Beschlussfassung mittels Umlaufbeschluss sei noch angemerkt:**

Manchmal kommt es eben vor, dass Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht bei Eigentümerversammlungen – also nicht unter persönlicher Anwesenheit aller, oder mehrerer Wohnungseigentümer – gefasst werden, sondern dadurch, dass ein schriftlicher Beschlusstext im Haus zirkuliert.

- Manchmal wird ein Text von Wohnungseigentümer zu Wohnungseigentümer weitergereicht und jeder kann sich zB in eine Spalte „Einverstanden“ oder „Nicht Einverstanden“ eintragen. Wenn neben den Unterschriften die Größen der Miteigentumsanteile der jeweiligen Wohnungseigentümer angegeben sind, können dabei zumindest die letzten Wohnungseigentümer, die ihre Stimme abgeben, nachvollziehen, wieviele Eigentümer schon für den Beschluss gestimmt haben, und nachrechnen, ob eine Mehrheit erreicht ist oder wird.
- In der Praxis ist aber auch zu beobachten, dass so viele Ausfertigungen des Beschlusstextes, wie es Wohnungseigentümer gibt, verfasst und an jeden Wohnungseigentümer zur schriftlichen Abstimmung versendet werden.

Im Unterschied zur Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung kann bei einer Beschlussfassung auf andere Weise die Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung gleich mit der Aufforderung zusammentreffen, über den Beschluss abzustimmen. Man sollte sich daher Zeit lassen, in Ruhe eine Meinung bilden und sich auch mit anderen Wohnungseigentümern beraten. Auch hier gilt aber, dass die Wohnungseigentümer an ihre bereits abgegebene Stimme nicht gebunden sind, solange noch einem Woh-



nungseigentümer die Gelegenheit zur Äußerung offen steht. Dies bedeutet, dass man seine Entscheidung noch solange abändern kann, als noch nicht alle Wohnungseigentümer über den Umlaufbeschluss abstimmen konnten. Ein Nachteil von Umlaufbeschlüssen ohne vorangehende Eigentümerversammlung ist, dass keine umfassende Diskussion ohne ausreichende Würdigung aller Aspekte stattfindet.

Weiters ist – auch wenn ein Umlaufbeschluss allgemein bekannt gemacht wird – für alle oder die meisten Wohnungseigentümer **in der Regel nicht nachvollziehbar, wie das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer war und ob eine Mehrheit tatsächlich vorliegt**. Behauptet etwa derjenige, der einen Umlaufbeschluss initiiert hat, dass eine Mehrheit zustande gekommen ist, kann der Einzelne in der Regel den Wahrheitsgehalt dieser Aussage nicht überprüfen. Er weiß ja nur, wie er selbst abgestimmt hat.

### **Beispiel:**

Dem Wohnungseigentümer X ist der Kinderspielplatz in der Wohnhausanlage schon lange ein Dorn im Auge. Er fasst einen Beschlusstext der lautet: „Die Wohnungseigentümer beschließen, den Spielplatz aufzulassen, die Spielgeräte zu entfernen und zu entsorgen und diese Fläche in einen allgemeinen Kfz-Parkplatz für die Wohnungseigentümer und für deren Besucher umzubauen.“ Er kopiert diesen Beschlusstext 26 mal und sendet diesen an die Eigentümer der übrigen 25 Wohnungseigentumsobjekte mit dem Ersuchen, den Beschluss mit dem Vermerk einverstanden bzw nicht einverstanden und unterschrieben an ihn zurückzusenden. Auch er selbst unterschreibt eine Ausfertigung des Beschlusstextes. Nur 17 der übrigen Wohnungseigentümer retournieren den Beschlusstext, 3 Wohnungseigentümer mit dem Vermerk einverstanden, die übrigen 14 lehnen den Beschluss ausdrücklich ab. Obwohl damit nur 16,48% der Wohnungseigentümer für den Beschluss gestimmt haben, hängt der Wohnungseigentümer X den Beschluss im Haus aus. Weiters übersendet er an jeden Wohnungseigentümer die Mitteilung, dass der Beschluss mit Mehrheit zu Stande gekommen sei. Wenn sich die übrigen Wohnungseigentümer nun nicht miteinander absprechen und nachfragen, wie denn der jeweils andere abgestimmt hat, ist es unmöglich festzustellen, ob die Mehrheit nun wirklich vorliegt oder nicht. Bei einem Umlaufbeschluss ist ja nicht gefordert, dass alle auf demselben Blatt Papier unterschreiben; es ist auch nicht gefordert, dass das Erreichen der Mehrheit öffentlich (= für alle Wohnungseigentümer nachvollziehbar) zu dokumentieren ist.

Obwohl bei der Bekanntmachung des Beschlusses (siehe sogleich) gesetzlich nicht gefordert, sollte der Bekanntmachung auch eine schriftliche Dokumentation des Stimmverhaltens aller Wohnungseigentümer beigelegt werden, woraus jeder Wohnungseigentümer das Vorliegen der Mehrheit überprüfen und nachvollziehen kann.

### **Bekanntmachung von Beschlüssen**

Ist ein Beschluss – egal ob in einer Eigentümerversammlung oder auf andere Weise – zustande gekommen, muss er den Eigentümern zur Kenntnis gebracht werden, durch

- Anschlag des Beschlusses an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stieghäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen)

UND

- Übersendung des Beschlusses an die Anschrift des Wohnungsobjekts oder eine andere bekanntgegebene inländische Zustellanschrift.

Jeder Wohnungseigentümer kann aber verlangen, dass die Übersendung von Beschlüssen an ihn nicht auf dem Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung (also per E-Mail) geschieht.

Dem an die Wohnungseigentümer persönlich übersendeten Beschluss ist ein Hinweis darauf beizufügen, dass der Beschluss angefochten werden kann und für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist; zugleich ist der Tag des Anschlags und das sich daraus ergebende Ende der Frist bekanntzugeben.

**Beispiel** einer Verständigung von einem Beschluss:

Sehr geehrter Wohnungseigentümer/sehr geehrte Wohnungseigentümerin!

In der am 30.11.2003 stattgefundenen Wohnungseigentümerversammlung haben die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von 56,98 % folgenden Beschluss gefasst:

- Einbau eines Aufzuges laut beiliegendem Plan entsprechend dem

Angebot der Fa XY vom 5.9.2003; Kostenaufwand laut verbindlichem Kostenvoranschlag € 76.800,-.

Mit einer Mehrheit von 64,12% wurde folgender Beschluss gefasst:

- Da in etwa fünf bis sieben Jahren eine Generalsanierung der Fassade erfolgen soll, wird der monatlich zu leistende Beitrag für die Rücklage von derzeit 1,20 Euro pro Nutzwert/Eigentumsanteil auf Euro 2,10 pro Nutzwert/Eigentumsanteil ab dem 01.02.2004 erhöht.

Jedem Wohnungseigentümer steht das Recht zu, diese Beschlüsse gemäß § 24 Abs 6 WEG bzw den erstgenannten Beschluss auch gemäß § 29 WEG anzufechten.

Die Frist zur Anfechtung des Beschlusses beginnt mit dem Tag des Anschlages des Beschlusses an der Informationstafel im Stiegenhaus. Dieser erfolgt am 16.12.2003, die Frist zur Anfechtung im Sinn des § 24 Abs 6 endet daher am 16.01.2004, die Frist zur Anfechtung im Sinn des § 29 WEG endet daher am 16.03.2004.

Das Geschehen in der Eigentümerversammlung und die Dokumentation der Beschlussfassung, insbesondere des Stimmverhaltens der einzelnen Wohnungseigentümer woraus sich die oben angegebenen Mehrheiten hinsichtlich der Beschlüsse ergeben, entnehmen Sie bitte der beiliegenden über die Eigentümerversammlung verfassten Niederschrift.

Mit freundlichen Grüßen .....

Beilagen

## Anfechtung von Beschlüssen

Die **Fristen zur Anfechtung eines Beschlusses** – egal ob in einer Eigentümerversammlung oder auf andere Weise zustande gekommen – **laufen erst, wenn der Beschluss durch deutlich sichtbaren Hausanschlag bekannt gemacht wurde.**

a) Jeder Wohnungseigentümer kann **innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses im Haus** mit einem gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag beim Bezirksgericht verlangen, dass die **Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses** wegen

- formeller Mängel,
- Gesetzwidrigkeit oder
- Fehlens der erforderlichen Mehrheit

gerichtlich festgestellt wird.

Diese Anfechtungsmöglichkeit bezieht sich auf alle Beschlüsse, sowohl der ordentlichen wie auch der außerordentlichen Verwaltung.

Aus der Bestimmung, wonach die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen Gesetzwidrigkeit binnen einem Monat geltend gemacht werden muss, könnte der Eindruck entstehen, dass jegliche Gesetzwidrigkeit binnen einem Monat gerügt werden muss, ansonsten der Beschluss gültig ist. Dies kann wohl nicht für alle Gesetzwidrigkeiten gelten.

Es gibt viele Fälle einer „absoluten Nichtigkeit“ eines Beschlusses wegen eines besonders krassen Verstoßes gegen die österreichische Rechtsordnung oder die Grundsätze des Wohnungseigentumsrechtes.

Man stelle sich etwa den Fall vor, dass ein Wohnungseigentümer für sich den Beschluss fasst, dass er ab nun von allen laufenden Zahlungen für die Liegenschaft befreit ist, und diesen „Beschluss“ im Haus aushängt. Dieser Beschluss kann auch dann keine Rechtswirksamkeit erfahren, wenn er nicht binnen einem Monat angefochten wird. Ebenso sind eine Reihe von „absurden“ Beschlüssen denkbar, die natürlich auch nicht rechtswirksam werden, wenn sie nicht binnen der Monatsfrist angefochten sind. Beispielsweise der Beschluss, dass der Wohnungseigentümer XY an jedem Monatsersten allen anderen Wohnungseigentümern ein Geschenk zu machen habe.

Sollte etwa die Mehrheit beschließen, dass einem einzelnen Wohnungseigentümer die völlig desolaten Fenster nicht ausgetauscht, sondern zugemauert werden, kann auch dieser Beschluss keine Rechtswirksamkeit erlangen; auch dann nicht, wenn er nicht binnen einem Monat angefochten wird. Bei einer allfälligen Umsetzung dieses Beschlusses kann man sich gegen das Zumauern der Fenster natürlich weiterhin wehren, die Mehrheit kann sich nicht darauf berufen, dass der Beschluss ja nicht angefochten wurde.

Ein aktuelles **Beispiel** aus der Rechtsprechung: Ein Mehrheitsbeschluss wonach künftig die Erhaltung der Wohnungsfenster und Balkontüren durch den jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu erfolgen habe, ist nichtig. Ein solcher Beschluss kann gar nicht mit Mehrheit gefasst werden. Dabei handelt es sich nämlich um die Änderung des Aufteilungsschlüssels für

gemeinschaftliche Liegenschaftsaufwendungen. Dies bedürfte notwendigerweise einer einstimmigen schriftlichen Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Die Verschiebung von Erhaltungspflichten an allgemeinen Teilen des Hauses auf die einzelnen Miteigentümer stellt keine Maßnahme der Verwaltung dar, die durch Mehrheitsbeschluss verwirklicht werden könnte.

b) Bei **Beschlüssen über bestimmte Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung** ist eine zusätzliche Anfechtungsmöglichkeit vorgesehen.

Über **Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft**, die über die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, (das sind im wesentlichen alle Verbesserungsarbeiten oder eine Umwidmung eines Gemeinschaftsraums – zB Waschküche – in einen anderen Gemeinschaftsraum), **entscheidet ja die Mehrheit der Wohnungseigentümer**.

Jeder einzelne der überstimmten Wohnungseigentümer kann aber mit einem gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Der Antrag muss binnen 3 Monaten (wenn der Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand nicht gehörig verständigt wurde, binnen 6 Monaten) ab Anschlag des Beschlusses im Haus gestellt werden.

Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

- die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigt

oder

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

Eine Aufhebung des Beschlusses aus dem zweitgenannten Grund (mangelnde Deckung aus der Rücklage) hat dann nicht zu erfolgen, wenn

- die Kosten (der nicht gedeckte Anteil) von der beschließenden Mehrheit getragen werden, oder
- es sich - auch unter Berücksichtigung der mangelnden Deckung der Kosten aus der Rücklage - überhaupt um eine **Verbesserung** handelt, **die allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht**.

Ein angefochtener Mehrheitsbeschluss reicht also nur dann, wenn die Interessen der mit der Veränderung nicht einverstanden und antragstellenden Wohnungseigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt werden und für die Kosten der Veränderung entsprechend vorgesorgt ist oder es eine allgemein vorteilhafte Veränderung ist.

Beschließt etwa die Mehrheit die Umwandlung des Kinderspielplatzes in einen Parkplatz, so müsste(n) der (die) überstimmte(n) Wohnungseigentümer binnen 3 Monaten das Bezirksgericht um Entscheidung anrufen, dass der Mehrheitsbeschluss nicht genehmigt wird. Dabei hat das Gericht aber nur die etwaigen Beeinträchtigungen der Interessen der Antragsteller zu prüfen, nicht aber, ob die anderen überstimmten aber nicht antragstellenden Wohnungseigentümer übermäßig beeinträchtigt sind.

Soweit ein Wohnungseigentümer durch eine Veränderung beeinträchtigt wird und diese Beeinträchtigung finanziell ausgeglichen werden kann, kann das Gericht aussprechen, dass die beeinträchtigende Veränderung doch vorgenommen werden darf, aber nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden Entschädigung.

c) Unberührt von den genannten Anfechtungsfristen bleiben die Minderheitsrechte der Wohnungseigentümer (genaueres dazu im nächsten Kapitel dieser Broschüre).

#### **Beispiel 1:**

Eine Hausordnung soll beschlossen werden, nur 62 von 80 Wohnungseigentümer werden von der Eigentümersammlung und der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt. 39,65% der Eigentümer beschließen die Hausordnung, in der festgehalten wird, dass das Spielen von Kindern im Hof an Samstagen und Sonntagen zwischen 12.00 Uhr und 16.00 Uhr verboten ist. Ein Wohnungseigentümer könnte nun binnen einem Monat den gesamten Beschluss wegen formeller Mängel und Fehlens der erforderlichen Mehrheit anfechten. Auch wenn diese Frist verstrichen ist, beispielsweise noch nach 15 Monaten, kann er über Antrag beim Gericht die Bestimmungen in der Hausordnung, die seine Interessen verletzen, noch abändern oder aufheben lassen.

#### **Beispiel 2:**

Es soll ein Beschluss über die Höhe der Beiträge zur Rücklage gefasst werden, alle Wohnungseigentümer werden ordnungsgemäß von der Eigentümersammlung und der beabsichtigten Beschlussfassung verständigt.

Der Mehrheitseigentümer (er besitzt 689/1208 Anteile an der Liegenschaft) beschließt, die Höhe der von den Wohnungseigentümern zu leistenden monatlichen Beiträge zur Rücklage mit 0,15 € pro Nutzwert festzusetzen. Dieser Beschluss kann nicht erfolgreich angefochten werden, da er rechtmäßig zustandegekommen ist. Trotzdem kann jeder Wohnungseigentümer sein Minderheitsrecht gemäß § 30 WEG in Anspruch nehmen und beim Außerstreitgericht beantragen, dass die von der Mehrheit beschlossene Rücklage auf ein angemessenes Maß erhöht wird. Dieser Antrag ist nicht an eine bestimmte Frist gebunden, er kann zB sofort nach der Beschlussfassung oder auch zB erst nach 2 Jahren gestellt werden.

## MINDERHEITSRECHTE DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS

In den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung sind Beschlüsse also schon gültig, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer – nach Miteigentumsanteilen berechnet – dafür gestimmt hat.

Allerdings muss sich ein Wohnungseigentümer nicht etwaigen Schikanen der Mehrheit fügen. Jedem einzelnen Wohnungseigentümer stehen gemäß § 30 WEG Rechte zu, die vornehmlich verhindern sollen, dass

- eine – aus welchen Gründen auch immer – untätige Mehrheit durch ihre Untätigkeit den wichtigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer Schaden zufügt, oder
- gültige Mehrheitsbeschlüsse wichtige Interessen eines Wohnungseigentümers verletzen.

So kann jeder einzelne Wohnungseigentümer mit einem **gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag** eine **gerichtliche Entscheidung (außerstreitiges Verfahren)** darüber verlangen, dass

- notwendige Erhaltungsarbeiten (ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt) binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden;
- eine angemessene Rücklage gebildet (bzw. eine unangemessene Rücklage entsprechend erhöht oder auch gemindert) wird;
- eine angemessene Feuer- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird;
- ihm – um wirtschaftliche Härten zu vermeiden – von der Mehrheit erlaubt wird, seinen Anteil an einer größeren Erhaltungsarbeit (deren Kosten nicht vollständig aus der Rücklage gedeckt werden können) nicht auf einmal, sondern in maximal 120 monatlichen Raten zahlen zu dürfen; dafür muss er allerdings entsprechende Zinsen zahlen;
- ein vorläufiger oder gemeinsamer Verwalter bestellt wird;
- diejenigen Bestimmungen in der Hausordnung, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder die ihm nach billigem Ermessen unzumutbar sind, aufgehoben oder geändert werden;
- gesetzwidrige Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung als unwirksam festgestellt werden;



- einem „hausfremden“ Dritten der Mietvertrag über einen Autoabstellplatz gekündigt wird, wegen eines beim antragstellenden Wohnungseigentümer – der Wohnungseigentümer einer Wohnung oder selbständigen Räumlichkeit sein muss – vorliegenden Bedarfes am Abstellplatz.

Mit einem gegen den **Verwalter zu richtenden Antrag** kann jeder einzelne Wohnungseigentümer eine gerichtliche Entscheidung (außerstreitiges Verfahren) darüber verlangen, dass

- dem Verwalter bei Verstößen gegen seine gesetzlichen Verpflichtungen die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen wird;
- der Verwaltungsvertrag eines Verwalter, der sich grobe Pflichtverletzungen zuschuldekommen ließ, aufgelöst wird.

### **Minderheitenschutz gegen einen Mehrheitseigentümer**

Bei Altbau- aber auch bei Neubaueigentumswohnungen kommt es nicht selten vor, dass der Bauträger (Wohnungseigentumsorganisator) über einen nicht unerheblichen Zeitraum nur wenige Wohnungen verkauft und somit Mehrheitseigentümer der Liegenschaft bleibt. Dann fühlen sich die übrigen Wohnungseigentümer seinen Entscheidungen oft ausgeliefert. Ein Mehrheitseigentümer – er besitzt mehr als 50% der Anteile an der Liegenschaft – entscheidet über die meisten Angelegenheiten der Verwaltung quasi alleine.

Nicht nur Entscheidungen des Mehrheitseigentümers können zum Nachteil eines anderen Eigentümers führen, sondern auch seine Untätigkeit. Dazu § 30 Abs 2 WEG. Steht die Mehrheit der Anteile an einer Liegenschaft im Eigentum eines einzigen Wohnungseigentümers und setzt oder unterlässt dieser Mehrheitseigentümer **Maßnahmen zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers**, kann der andere dagegen das Gericht anrufen, auch wenn es sich nur um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt.

Dies gilt auch dann, wenn zwar nicht eine Person Mehrheitseigentümer ist, aber die Mehrheit im Eigentum mehrere Personen steht, die miteinander durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind. Weiters auch für den Fall, dass der Mehrheitseigentümer die Maßnahmen nicht selbst setzt oder unterlässt, sondern dem Verwalter zum unverhältnismäßigen Nachteil eines anderen Wohnungseigentümers Maßnahmen aufträgt oder untersagt.

Der Antrag ist gegen den Mehrheitseigentümer zu richten. Im Fall einer bereits getroffenen oder aufgetragenen Maßnahme ist der Antrag innerhalb von drei Monaten ab deren Erkennbarkeit einzubringen. Das Gericht kann dem Mehrheitseigentümer

- die Unterlassung beabsichtigter,
- die Rücknahme bereits getroffener oder
- die Durchführung verabsäumter Maßnahmen

auftragen.

## LAUFENDE AUFWENDUNGEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Die Kosten, die bei der Nutzung und Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallen, sind primär von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. In der Regel werden ja Versorgungs-, Liefer-, Werk- und sonstige Verträge von der Eigentümergemeinschaft mit den entsprechenden Unternehmen geschlossen. Die der Eigentümergemeinschaft entstehenden Kosten werden auf die einzelnen Wohnungseigentümer überwälzt.

Zur Bestreitung der Aufwendungen, die die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen hat, werden in praktisch allen Eigentümergemeinschaften **Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer** eingehoben. Der Verwalter kalkuliert in der Regel mit den Kosten des abgelaufenen Jahres, schlägt etwa zwei bis drei Prozent dazu und errechnet so die Vorauszahlungen für das laufende Jahr. Dieser Betrag durch 12 dividiert ergibt die monatliche Gesamtanschreibung für alle Wohnungseigentümer. Der einzelne hat dann seinen Anteil (entsprechend dem Aufteilungsschlüssel) an der Gesamtanschreibung zu tragen.

Mangels anders lautender Vereinbarung sind die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft **am 5. eines jeden Kalendermonats fällig**.

Wohnungseigentümer haben – als logische Konsequenz ihrer Rolle als Wohnungseigentümer und Mitglieder der Eigentümergemeinschaft – alle Aufwendungen für die Liegenschaft anteilig zu tragen.

Aufwendungen für die Liegenschaft können sein

- Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten
- Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen
- Verwaltungskosten
- Kosten von Erhaltungsarbeiten
- Beiträge zur Rücklage
- Annuitäten

### Betriebskosten und sonstige Bewirtschaftungskosten

Unter Betriebskosten werden üblicherweise nur die im Mietrechtsgesetz aufgezählten, einem Mieter gegenüber verrechenbaren Kosten verstanden. Das WEG kennt aber gar keinen Begriff „Betriebskosten“, sondern spricht

immer nur von „Aufwendungen“ oder von „Bewirtschaftungskosten“. Das WEG enthält daher auch keine genaue Aufzählung der Betriebskosten wie etwa das Mietrechtsgesetz.

Auch professionelle Hausverwaltungen verwenden gegenüber Wohnungseigentümern in Vorschreibungen bzw Abrechnungen aber dauernd den Begriff „Betriebskosten“. Man muss sich immer bewusst sein, dass im Bereich des Wohnungseigentumsrechts bei der Verwendung des Begriffes „Betriebskosten“ mehr bzw andere Kosten gemeint sein können, als im Mietrechtsgesetz unter dem Begriff „Betriebskosten“ gemeint sind.

Neben den Betriebskosten wie sie im Mietrechtsgesetz aufgezählt sind,

- Wasser- und Abwassergebühren
- Kehrgebühren für die Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung
- diverse Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Sturmschaden-, Glasbruch-)
- die Kosten der Hausbetreuung (zB durch einen Hausbesorger oder eine Reinigungsfirma)
- öffentliche Abgaben (zB Grundsteuer)

müssen eben auch noch zusätzlich alle anderen Bewirtschaftungskosten für die Liegenschaft von den Wohnungseigentümern getragen werden. Dies wären zum Beispiel Rechtsanwaltskosten, wenn die Eigentümergemeinschaft verklagt wird oder klagt, die Bankspesen, welche die Bank für die Führung des Kontos der Eigentümergemeinschaft verrechnet, etc.

## **Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen**

Gemeinschaftsanlagen sind beispielsweise Aufzüge, Waschküchen, zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Saunen, Schwimmbäder oder auch Grünanlagen. Wenn auf Grund objektiver Umstände einige Wohnungseigentümer von der Benützung der Anlage ausgeschlossen sind und diese gar nicht nutzen können, handelt es sich gar nicht um eine Gemeinschaftsanlage (zB wenn ein Aufzug, nur mittels eigener Aufzugsschlüssel bedient werden kann, und nicht alle Eigentümer einen solchen Schlüssel haben). Die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen haben die Wohnungseigentümer, sofern nichts anderes rechtswirksam vereinbart ist,

genauso wie die übrigen Bewirtschaftungskosten zu tragen. Ob sie die Anlagen tatsächlich nutzen, ist unerheblich.

Gerade bei Waschküchen kommt es daher immer wieder vor, dass sich Wohnungseigentümer, die selbst in ihrer Wohnung eine Waschmaschine haben, dadurch benachteiligt fühlen, dass sie anteilig an den Kosten der gemeinschaftlichen Waschmaschine mitbezahlen müssen, obwohl sie diese gar nicht benutzen.

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann aber beschließen, dass die Energiekosten in pauschalierter Form eingehoben werden dürfen, wenn sie Benützern zugeordnet werden können. Damit können beispielsweise bei Waschmaschinen mit einem entsprechenden Münzautomat die Energiekosten pauschal eingehoben werden; diese Einnahmen sind in der Jahresabrechnung natürlich gutzuschreiben.

## Verwaltungshonorar

a) In Eigentumswohnungshäusern, die von **gemeinnützigen Bauvereinigungen** verwaltet werden, gibt die Entgelrichtlinienverordnung (ERVO) die Obergrenze der Verwaltungskosten vor. Das nach dieser Verordnung höchstzulässige Pauschalhonorar für die Verwaltung eines Hauses beträgt derzeit (Stand April 2013):

Anzahl der Eigentumswohnungen	x 262,80 €/Jahr
+ Anzahl der Geschäftslokale	x (mindestens) 262,80 €/Jahr
+ Anzahl der Garagen (Einstellplätze) x 1/2 des Satzes für Wohnungen =	x 131,40 €/Jahr
+ Anzahl der Abstellplätze x 1/5 des Satzes für Wohnungen	x 52,56 €/Jahr

Zu dem so errechneten Betrag kommt noch die Umsatzsteuer.

Die sich daraus für das Gesamtprojekt ergebende Summe wird wie alle anderen Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte auf die einzelnen Objekte aufgeteilt.

Die in der Tabelle angegebenen Werte sind Maximalwerte, die von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften verlangt werden können. Unter Umständen ist es möglich, günstigere Beträge auszuhandeln.

b) Wird die Verwaltung von einem **gewerblichen Immobilienverwalter** besorgt, so unterliegt dessen Honorar keiner Begrenzung durch Gesetz

oder Verordnung. In den „Richtlinien für die Immobilienverwaltung“, die vom Fachverband (früher: Bundesinnung) der Immobilien- und Vermögenstreuhänder" herausgegeben wurden, sind zwar Honorarsätze enthalten, diese Richtlinien sind aber nur eine **unverbindliche Empfehlung**.

Gemäß den Richtlinien des Fachverbandes errechnet sich das Maximalhonorar folgendermaßen:

- Grundpreis: 2 Promille des Neubauwertes (das sind die um den Baukostenindex aufgewerteten Herstellungskosten des Gebäudes).
- Falls mehr als sechs Wohnungseigentümer vorhanden sind, kann für jeden weiteren Wohnungseigentümer ein Zuschlag von 5% verrechnet werden, höchstens darf der Zuschlag aber 50% ausmachen.
- Für die Verwaltungstätigkeit (Baubetreuung) im Zusammenhang mit der Durchführung von Großreparaturen gebührt dem Verwalter eine Entschädigung in der Höhe von 5 % des gesamten Reparaturaufwandes.
- Wird auf Wunsch der Wohnungseigentümer vom Verwalter pro Jahr mehr als eine Hausversammlung organisiert, die außerhalb der üblichen Bürozeit abgehalten wird, so kann dafür ein gesondertes Honorar verrechnet werden. (Auch aus diesem Grund ist es besser, Hausversammlungen selbst zu organisieren und ohne Beisein des Verwalters abzuhalten.)
- Ebenso kann für Sonderleistungen, die von einzelnen Wohnungseigentümern gewünscht werden und die über die dem Verwalter obliegenden Verpflichtungen hinausgehen, ein gesondertes Honorar verlangt werden. Im Fall der Kündigung des Verwaltungsvertrages gebührt dem Verwalter für die Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der Übergabe der Verwaltung an einen anderen Verwalter eine zusätzliche Entschädigung in der Höhe eines dreimonatigen Verwaltungshonorars.

Die genannten Richtlinien für die Immobilienverwaltung – welche Leistungen des Verwalters mit welchem Betrag abgegolten werden, welche zusätzlichen Leistungen wie verrechnet werden können – sind

1. unverbindlich und
2. in der Regel weit teurer, als etwa das Honorar, das ein Verwalter verlangt, der sich im Wettbewerb mit anderen Verwaltern um die Übertragung der Verwaltung bemüht.

Im übrigen **wurden die Honorarrichtlinien mit Stichtag 1.1.2006 vom Fachverband der Immobilienverwalter widerrufen.**

Dies bedeutet, dass bei einer Honorarvereinbarung zwischen einer Eigentümergemeinschaft und einem Hausverwalter nicht mehr – wie in der Vergangenheit üblich – einfach auf die Richtlinie des Fachverbands verwiesen werden kann. Das damit gleichsam automatische Vereinbaren der empfohlenen Honorarsätze, ohne dass den Wohnungseigentümern dabei vor Augen geführt wird, dass sie eigentlich ein sehr teures Honorar zahlen, sollte damit der Vergangenheit angehören.

Die Honorarrichtlinien dürfen bei einem Vertragsabschluss seit dem 1.1.2006 weder als Grundlage des laufenden Honorars noch für die Verrechnung von Zusatzleistungen herangezogen werden. Schon aus diesem Grund hat nun auch der Hausverwalter ein entsprechendes Interesse daran, dass eine möglichst klare und eindeutige Vereinbarung getroffen wird. In der Vereinbarung sollten alle in Betracht kommenden Tätigkeiten des Verwalters und ihre Honorierung vollständig erfasst sein. Für bestehende (vor dem 1.1.2006) abgeschlossene Vertragsverhältnisse zwischen einem Hausverwalter und einer Eigentümergemeinschaft gelten die Honorarrichtlinien und die dort genannten Beträge für das Verwaltungshonorar dann weiter, wenn sie Bestandteil des bestehenden Verwaltungsvertrages sind.

Immer wieder kommt es vor, dass Wohnungseigentümer gar nicht wissen, was – insbesondere welches Honorar – sie mit dem bestellten Verwalter vereinbart haben. In der Vereinbarung mit dem Verwalter sollten die Wohnungseigentümer aber unbedingt auf eine eindeutige Regelung der Honorarfrage und des Umfangs der damit abgegoltenen Tätigkeiten bestehen.

**TIPP:**

*Vor allem wenn man an einen Verwalterwechsel denkt, kann es sich auszahlen, mit mehreren Verwaltern zu verhandeln, um günstigere Konditionen zu erhalten. Bei Preisvergleichen sollte man immer darauf achten, welche Leistungen des Verwalters vom Honorar umfasst sind.*

Wenn kein Honorar ausdrücklich vereinbart wurde, schulden die Wohnungseigentümer dem Verwalter gemäß der Rechtsprechung (OGH, 5 Ob 152/98h) ein „angemessenes“ Entgelt, das (weit) niedriger sein kann, als die vom Fachverband (früher) empfohlenen Honoraransätze.

Über das vereinbarte Verwaltungshonorar hinaus kann der Verwalter zu-

lässigerweise kein weiteres Entgelt verlangen. Der übliche Sachaufwand ist darin beinhaltet. Ohne besondere Vereinbarung steht dem Verwalter daher kein Entgelt für die Anschaffung von Fachliteratur und Büromaterial zu.

## **Kosten von Erhaltungsarbeiten**

Die Kosten der ordnungsgemäßen **Erhaltung des Gebäudes** und aller allgemeinen Teile der Liegenschaft, zum Beispiel

- Arbeiten an der Außenseite des Gebäudes – Dach, Fassade, Außenfenster
- Arbeiten am Stiegenhaus
- Reparatur sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen
- Erhaltung der Hausbesorgerwohnung, etc

sind ebenfalls Aufwendungen für die Liegenschaft und von den Wohnungseigentümern zu tragen.

Die Kosten notwendiger **Reparaturen an Gemeinschaftsanlagen**, wie Aufzug, Waschküche, Zentralheizung, Sauna, Hauszentralheizung, Schwimmbad, etc, gehören ebenfalls zu den Erhaltungskosten des Hauses. Ist eine Reparatur nicht mehr wirtschaftlich, so gilt der Ersatz der Anlage durch eine neue als Erhaltungsarbeit.

Auch gewisse **Erhaltungsarbeiten in/an den Wohnungen** von Wohnungseigentümern obliegen der Gemeinschaft, jedoch nur dann, wenn es sich um Schäden handelt, die den Bauzustand des Hauses gefährden (zB Gasrohr-, Wasserrohrgebrechen, Kaminschäden, etc) oder wenn es sich um Erhaltungsarbeiten an der Außenhaut des Objektes (zB Reparatur der Fenster) handelt.

Wenn Erhaltungsarbeiten anfallen, sollte dies eigentlich zu keiner unmittelbaren finanziellen Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer führen. Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sollten nämlich bereits durch die Ansparung einer **Rücklage** (siehe unten) gedeckt sein.

Es kann aber vorkommen, dass die Rücklage keine ausreichende Deckung bietet, weil nicht entsprechend angespart wurde, oder weil die notwendigen Arbeiten in Art und Umfang nicht vorhersehbar waren. Der nicht aus der Rücklage gedeckte Teil der Erhaltungskosten müsste dann von den Wohnungseigentümern auf einmal aufgebracht werden. Wenn einem Wohnungseigentümer die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils



der Kosten der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist, hat er den (über Antrag beim Bezirksgericht durchsetzbaren) Anspruch, dass ihm die übrigen Wohnungseigentümer die Ratenzahlung seines Anteils an den Erhaltungskosten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestatten.

## Beiträge zur Rücklage

Damit die Wohnungseigentümer nicht von größeren Erhaltungsarbeiten oder Reparaturen überrascht und durch einen auf einmal aufzubringenden größeren Betrag finanziell überfordert werden, ist in jeder Eigentumswohnanlage eine **Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen** zu bilden (gesetzliche Verpflichtung !!). Sie wird durch regelmäßige (meist monatliche) Zahlungen (Beiträge) der Wohnungseigentümer gespeist. Die Rücklage wird oft auch als „Reparaturreserve“ bezeichnet.

Die Höhe der Zahlungen hat sich an der voraussichtlichen Entwicklung der Aufwendungen zu orientieren und wird von der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft (nach Miteigentumsanteilen berechnet) festgelegt. Der Verwalter hat die Rücklage gesondert zu verwahren (auf separatem Konto) Und „fruchtbringend“ (verzinst) anzulegen.

Die Rücklage kann nicht nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden, sondern zur Deckung aller Aufwendungen für die Liegenschaft, also auch für Betriebskosten!

## Annuitäten

Das sind Zahlungen zur Rückzahlung eines Kredits, bestehend aus einem Anteil zur Tilgung des aufgenommenen Kapitals und einem Anteil zur Abzahlung der Zinsen.

Oft werden beim Bau einer Eigentumswohnanlage vom jeweiligen Bauträger Kredite für einen Teil der Herstellungskosten aufgenommen, welche von der Eigentümergemeinschaft übernommen und von den einzelnen Wohnungseigentümern anteilig zurückgezahlt werden. Diese Art der Finanzierung ist vor allem bei von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Eigentumswohnanlagen üblich.

Beim Kauf sollte man sich einen genauen Finanzierungsplan geben lassen. Daraus sollten die Laufzeit des Kredits, die Höhe der Zinsen, der Kreditanteil der eigenen Wohnung und die Höhe der voraussichtlichen Annuitäten über die gesamte Kreditlaufzeit ersichtlich sein.

## Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft

### Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel nach IYEG

Die Aufteilung der anfallenden Aufwendungen für die Liegenschaft richtet sich nicht wie im Mietrechtsgesetz nach der Nutzfläche, sondern **nach dem Verhältnis der Eigentumsanteile** der Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Diese Miteigentumsanteile richten sich nach den jeweiligen Nutzwerten. Für eine Wohnung mit einem höheren Nutzwert muss man daher mehr für die Liegenschaftsaufwendungen bezahlen, als bei einer gleich großen Wohnung mit niedrigerem Nutzwert.

Für sogenannte „Mischhäuser“ (das sind ältere Häuser, in denen Wohnungseigentum begründet wurde und wo sowohl neue Wohnungseigentümer wie auch „Altmietler“ – die schon vor Wohnungseigentumsbegründung ihre Mietverträge abgeschlossen haben – wohnen) besteht – falls die Wohnungseigentümer keine andere Vereinbarung einstimmig getroffen haben – eine eigene gesetzliche Regelung für die Aufteilung der „Betriebskosten“ (das sind alle Aufwendungen außer Beiträge zur Rücklage und Kosten für die Erhaltung und Verbesserung).

Solange im Haus noch Mietverhältnisse aus der Zeit vor Wohnungseigentumsbegründung bestehen, werden die Betriebskosten bei den Wohnungseigentümern nach demselben Verteilungsschlüssel aufgeteilt, der für die Mietverhältnisse maßgeblich ist. In den meisten Fällen wird das der Nutzflächenschlüssel sein.

### Abweichender Aufteilungsschlüssel

#### a) Vereinbarter abweichender Aufteilungsschlüssel

Eine Änderung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels kann durch **einstimmige schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer** vereinbart werden. Bei bereits bestehenden Wohnhausanlagen sind einstimmige Vereinbarungen in der Praxis aber wohl so gut wie nie zu erreichen. Daher werden solche Regelungen meist bei der Begründung von Wohnungseigentum getroffen. Vor allem bei Reihenhausanlagen, wenn hinsichtlich der Beziehungen der Wohnungseigentümer zu- und untereinander ein gewisser „Einfamilienhauscharakter“ gewünscht ist, empfehlen sich entsprechende Vereinbarungen bereits im Wohnungseigentumsvertrag.

Bei der Wohnungseigentumsbegründung im Altbau wird meistens vereinbart, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem Nutzflächenschlüssel verteilt werden. Dadurch werden aber die Eigentümer „schlechterer“ Wohnungen gegenüber der gesetzlichen Normalregelung (Aufteilung nach Nutzwert) benachteiligt.

**Beispiel:**

Eine 50m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoß mit voller Straßenlage hat sicher einen geringeren Nutzwert als eine 50m<sup>2</sup> große Wohnung im Dachgeschoß mit Grün- und Ruhelage und einer 30m<sup>2</sup> großen Terrasse. Ist eine Aufteilung der Aufwendungen nach dem Nutzflächenschlüssel vereinbart, haben aber beide Wohnungen einen gleich hohen Anteil an den Kosten.

Einstimmige Vereinbarungen werden frühestens für die dem Zeitpunkt der Vereinbarung nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam (zB Wenn die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr ist, wird eine Vereinbarung vom 12.1.2007, in der ein abweichender Aufteilungsschlüssel festgelegt wird, erst für das Kalenderjahr 2008 wirksam).

Manchmal wird in Altbauten auch vereinbart, dass die Wohnungseigentümer ihre jeweiligen Beiträge zur Rücklage je nach der Ausstattungskategorie und Größe ihrer Wohnung bezahlen. Wenn so etwas (einstimmig!) vereinbart wird, so sollte man in der Vereinbarung sicherstellen, dass die Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung gemeint ist, da ansonsten eine zukünftige Verbesserung (Standardanhebung) der Wohnung auch eine Erhöhung der Zahlungen in die Rücklage mit sich bringen könnte.

Vor Inkrafttreten des 3. WÄG (1. Jänner 1994) konnten für Anlagen, die nicht allen Wohnungseigentümern gleichermaßen zugute kamen, auch mit Mehrheitsbeschluss abweichende Verteilungsregeln getroffen werden; soweit ein solcher Beschluss gültig gefasst wurde, bleibt er weiterhin in Geltung.

**TIPP:**

für Käufer von Eigentumswohnungen: Generell ist es ratsam, sich beim Erwerb einer Eigentumswohnung auch nach allfälligen besonderen Aufteilungsregeln zu erkundigen. Manchmal – aber nicht immer – sind die notwendigen Informationen auch dem Grundbuch zu entnehmen, denn ein abweichender Verteilungsschlüssel kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers grundbücherlich angemerkt werden.

Auch das genaue Studium des Wohnungseigentumsvertrages (bzw. bei erst zu errichtenden Wohnungen auch des Kaufanwartschaftsvertrages) kann Überraschungen bringen. In der Praxis ist ja der Wohnungseigentumsvertrag die einzig realistische Möglichkeit, einstimmige Entscheidungen der Wohnungseigentümer zu erhalten. Manche Wohnungseigentumsorganisatoren nehmen daher schon in diesem Vertrag Verteilungsschlüssel auf, die den ihnen „nahe stehenden“ Wohnungseigentümern (zum Beispiel Erwerbern von Geschäftslokalen) vorteilhaft sind.

**Beispiele** für notwendig einstimmige Vereinbarungen über abweichende Aufteilungsschlüssel.

- Die Vereinbarung, wonach künftig die Erhaltung der Wohnungsfenster und Balkontüren durch den jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu erfolgen habe, bedürfte notwendigerweise einer einstimmigen schriftlichen Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft. Die Verschiebung von Erhaltungspflichten an allgemeinen Teilen des Hauses auf die einzelnen Miteigentümer stellt keine Maßnahme der Verwaltung dar, die durch Mehrheitsbeschluss verwirklicht werden könnte. Dabei handelt es sich nämlich um die Änderung des Aufteilungsschlüssels für gemeinschaftliche Liegenschaftsaufwendungen.
- Die Vereinbarung, wonach die Erhaltung der Dächer von im Wohnungseigentum stehenden Reihenhäusern durch den jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu erfolgen habe, bedarf einer einstimmigen schriftlichen Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft.

### **b) Gerichtlich festgelegter abweichender Aufteilungsschlüssel**

Das WEG sieht auch vor, dass **bei erheblichen Unterschieden in der Nutzungsmöglichkeit** ein abweichender Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers durch das Gericht „nach billigem Ermessen“ festgesetzt werden kann. Wenn sich im Haus auch verschiedene Geschäfte und Lokale befinden, die einen weit über dem Durchschnitt liegenden Müllanfall aufweisen, könnte etwa festgesetzt werden, dass diese Lokale mehr Anteile an der Müllgebühr bezahlen müssen, als sie nach dem „normalen“ Aufteilungsschlüssel bezahlen würden.

### c) Vereinbarung der Aufteilung von einzelnen Aufwendungen nach dem messbaren Verbrauch

Vom prinzipiellen Aufteilungsschlüssel für die laufenden Aufwendungen kann normalerweise nur abgegangen werden, wenn Wohnungseigentümer einstimmig eine abweichende Vereinbarung schließen. Auf Grund dieses Erfordernisses der Einstimmigkeit spielen abweichende Aufteilungsschlüssel in der Praxis daher kaum eine Rolle. Für die Heizungs- und Warmwasserkosten ist bereits bisher durch das Heizkostenabrechnungsgesetz vorgesehen, dass der überwiegende Teil der Kosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauches aufzuteilen ist.

Dieser Grundgedanke des Heizkostenabrechnungsgesetzes wurde nun in das WEG aufgenommen; auch andere vom Verbrauch abhängige Bewirtschaftungskosten (zB Kaltwasser) können unter gewissen Voraussetzungen entsprechend dem Verbrauch aufgeteilt werden.

Es muss sich um Aufwendungen handeln, deren Höhe zumindest mittelbar vom Verbrauch abhängig ist und es muss möglich sein, die Anteile der einzelnen Objekte am Gesamtverbrauch durch Messvorrichtungen zu ermitteln.

Messvorrichtungen müssen nicht bereits vorhanden sein; erforderlich ist nur, dass die einzelnen Verbrauchsanteile aus technischer Sicht durch Messinstrumente ausreichend verlässlich erfasst werden können. Weiters muss die Erfassung der Verbrauchsanteile mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand bewerkstelligt werden können.

Die abweichende Aufteilung nach dem gemessenen Verbrauch bedarf einer schriftlichen Vereinbarung einer **Mehrheit von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer**. Dieses Quotenerfordernis muss zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung erfüllt sein. Wenn eine derartige Vereinbarung vorliegt, so hat jeder Wohnungseigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden.

Wenn bei einzelnen Wohnungen die Verbrauchsanteile nicht ermittelt werden können, weil zB die Wohnungseigentümer den Zutritt verweigern und daher die Messgeräte nicht abgelesen werden können, so dürfen diesen Objekten durch rechnerische Verfahren Verbrauchsanteile zugeordnet werden. Die verbrauchsabhängige Abrechnung und Aufteilung darf aber nur dann erfolgen, wenn bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses tatsächlich von den gemessenen Verbrauchsanteilen ausgegangen werden kann und bei nicht mehr als 20 Prozent der Gesamtnutz-

fläche von einem derartig mit einem rechnerischen Verfahren ermittelten Verbrauchsanteil ausgegangen wird. Die Verbrauchsanteile der allgemeinen Teile des Hauses, zB Hausbesorgerdienstwohnung, Hobbyraum, etc. sind nach dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel aufzuteilen.

Zum **Wasserrohrbruch** in einem Objekt sei angemerkt, dass auch hier der Verbrauch nicht gemessen werden kann und somit ebenfalls eine rechnerische Ermittlung in einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren stattzufinden hat. Der „Mehrverbrauch“ aus dem Wasserrohrbruch ist genauso wie die Kosten der Wasserversorgung der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu verrechnen. Im Fall einer Vereinbarung wird für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode vorzusehen sein, da die Regel – Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr – aus praktischen Gründen nicht vollzogen werden kann. Man stelle sich nur vor, dass Mitarbeiter der Heizkostenablesefirma am Silvesterabend ausschwärmen um möglichst exakt zum Jahreswechsel die Messgeräte für jedes einzelne Objekt ablesen zu können.

## Abrechnungseinheit

Prinzipiell bildet die **Liegenschaft** – die gesamte darauf errichtete Wohnhausanlage – **eine Abrechnungseinheit**. Alle für die Liegenschaft anfallenden Aufwendungen sind von allen Miteigentümern der Liegenschaft anteilig zu tragen.

## Vereinbarte abweichende Abrechnungseinheit

Es kann aber durch einstimmige schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer eine (oder mehrere) abweichende Abrechnungseinheit(en) vereinbart werden. Einstimmige Vereinbarungen werden frühestens für die dem Zeitpunkt der Vereinbarung nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam. Wenn etwa die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr ist, wird eine Vereinbarung vom 12.1.2007, in der eine abweichende Abrechnungseinheit festgelegt wird, erst für das Kalenderjahr 2008 wirksam.

Eine Vereinbarung abweichender Abrechnungseinheiten ist für alle Aufwendungen möglich, oder auch nur für bestimmte Aufwendungen, zB etwa für Aufwendungen im Zusammenhang mit bestimmten Anlagen (Waschküche, Aufzug,...), weil sie nicht allen Wohnungseigentümern zugutekommen.

Auch wenn sich auf einer Liegenschaft mehrere Gebäude befinden, kann dies durchaus zu Ungerechtigkeiten bei der Aufteilung bestimmter Aufwendungen führen.

**Beispiel:**

Auf einer Liegenschaft befinden sich zwei Gebäude mit verschiedenem Baualter. Die laufenden Erhaltungs(Reparatur-)kosten bei den Gebäuden sind unterschiedlich.

	älteres Gebäude	neueres Gebäude	Liegenschaft
Erhaltungskosten im Jahr 2012	€ 48.000,-	€ 2.000,-	= € 50.000,-
Erhaltungskosten im Jahr 2013	€ 27.000,-	€ 4.000,-	= € 31.000,-

Wenn keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden, werden im Jahr 2012 die gesamten Erhaltungskosten von € 50.000,- und im Jahr 2013 die gesamten Erhaltungskosten von € 31.000,- auf alle Miteigentümer (gleichgültig ob im älteren Gebäude oder im neueren Gebäude wohnhaft) im Verhältnis ihrer Anteile aufgeteilt. Wenn aber vor dem Jahr 2012 eine einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer der Liegenschaft getroffen wurde, dass bezüglich der Erhaltungs- und Verbesserungskosten nicht die Liegenschaft die Abrechnungseinheit sein soll, sondern jedes Gebäude eine eigene Abrechnungseinheit bezüglich solcher Kosten darstellt, so würden die für das jeweilige Gebäude entstehenden Erhaltungskosten auch nur auf die Wohnungseigentümer des jeweiligen Gebäudes aufgeteilt.

**Gerichtlich festgelegte abweichende Abrechnungseinheit**

Das 3. WÄG hat für gewisse Fälle außerdem unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit geschaffen, dass das Gericht auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers abweichende Abrechnungseinheiten schaffen kann. Dies zB dann, wenn sich auf der Liegenschaft mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte befinden oder gesondert abzurechnende Anlagen (Waschküchen, Personenaufzüge, etc.).

Denkbar ist etwa auch, dass auf einer Liegenschaft sowohl Reihenhäuser als auch ein mehrgeschoßiger „Wohnblock“ errichtet wurden. Hier müssen die Reihenhauseigentümer prinzipiell die Kosten des Lifts im Wohnblock anteilsmäßig mittragen. Wenn dies als unbillig angesehen

wird, könnte das Gericht auf Antrag festsetzen, dass die Kosten des Liftes nicht auf die gesetzliche Abrechnungseinheit (Liegenschaft) aufgeteilt werden, sondern nur auf die (abweichende Abrechnungseinheit) Wohnblock-Wohnungseigentümer aufgeteilt werden sollen.

### **Sonderrücklage**

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

#### **Beispiel:**

Auf einer Liegenschaft sind 10 Reihenhäuser sowie ein Wohnhaus mit 30 Wohnungen errichtet. Im Wohnhaus befindet sich ein Aufzug. Prinzipiell haben alle Wohnungseigentümer, sowohl die des Reihenhauses als auch die Wohnungseigentümer der im Wohnhaus situierten Wohnungseigentumsobjekte eine Rücklage für die Liegenschaft zu bilden. Durch einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder durch Gerichtsbeschluss kann festgesetzt werden, dass der Aufzug eine abweichende Abrechnungseinheit bildet und alle im Zusammenhang mit dem Aufzug entstehenden Kosten nur von den Wohnungseigentümern zu tragen sind, deren Wohnungseigentumsobjekte im Wohnhaus gelegen sind. Hinsichtlich des Aufzuges kann dann eine eigene Sonderrücklage gebildet werden, um etwa für eventuell zukünftige Sanierungsarbeiten am Aufzug anzusparen. In diese Sonderrücklage haben nur die Wohnungseigentümer der im Wohnhaus situierten Wohnungseigentumsobjekte einzuzahlen.

### **Abweichende Abstimmungseinheiten**

Prinzipiell ist die gesamte Liegenschaft die Abrechnungs- und Abstimmungseinheit. Bereits seit einiger Zeit besteht die Möglichkeit, dass – über einstimmige Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder Gerichtsbeschluss – auf der Liegenschaft für bestimmte Anlagen oder Teile der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten geschaffen werden. So können die Wohnungseigentümer zB vereinbaren, dass nicht die gesamte Liegenschaft eine Abrechnungseinheit bildet, sondern bestimmte Kosten getrennt nach Stiegen abgerechnet werden.

Demgegenüber stand bisher, dass über alle Angelegenheiten – auch diejenigen Angelegenheiten, welche nur die abweichenden Abrechnungseinheiten betrafen – nur alle Wohnungs- und Miteigentümer gemeinsam abstimmen konnten. Damit waren auch Wohnungseigentümer zur Abstimmung



mung aufgerufen, die von der konkreten Angelegenheit – weil sie nicht Mitglied der Abrechnungseinheit waren – gar nicht betroffen waren. Nunmehr kann die - über Vereinbarung oder Gerichtsbeschluss geschaffene – von der Liegenschaft **abweichende Abrechnungseinheit auch als abweichende Abstimmungseinheit** vereinbart bzw vom Gericht festgesetzt werden; dies aber nur für die Angelegenheiten, die nur diese Abrechnungseinheit betreffen. Damit beschließen nur mehr diejenigen Wohnungseigentümer über Maßnahmen, die von diesen Maßnahmen auch betroffen sind.

### **Verteilungszeitraum (Abrechnungsperiode)**

Der Zeitraum für den über die Aufwendungen und Erträge eine ordentliche Abrechnung zu legen ist, ist im Gesetz mit dem **Kalenderjahr** bestimmt.

Eine abweichende Abrechnungsperiode kann festgesetzt werden

- durch einstimmige Vereinbarung aller Miteigentümer, oder
- durch das Gericht, auf Grund eines Antrages auch nur eines Miteigentümers wegen wichtiger Gründe (zB weil sich die Liegenschaft auf Grund von Zu- oder Ausbauten geändert hat).

Die Vereinbarung einer abweichenden Abrechnungsperiode ist frühestens ab der Vereinbarung wirksam (nicht also für die Vergangenheit). Die gerichtliche Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode ist frühestens ab der der Antragstellung folgenden Abrechnungsperiode wirksam.

## **Die Umsatzsteuer**

Die Eigentümergeinschaft ist – jedenfalls vom Umsatzsteuergesetz her gesehen – ein „Unternehmer“. Für ihre Umsätze (Lieferungen und Leistungen gegen Entgelt) müssen Unternehmer Umsatzsteuer (meist „Mehrwertsteuer“ genannt) zahlen.

Die Umsatzsteuer wird vom Unternehmer auf die Leistungsempfänger überwält (weiterverrechnet), sodass im Endeffekt die Leistungsempfänger die Umsatzsteuer zu tragen haben.

### **Was ist die Unternehmenstätigkeit der Eigentümergemeinschaft?**

Die Eigentümergemeinschaft (Unternehmer) erbringt gegenüber den Miteigentümern [(Letzt-)Verbraucher] Lieferungen und Leistungen zur Erhaltung, zur Verwaltung und zum Betrieb der im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen der Liegenschaft.

Die Gemeinschaft schließt Betreuungs-, Wartungs-, Lieferungs- und andere Verträge (zB mit dem Rauchfangkehrer, Installateur, mit den E-Werken). Daraus resultieren Leistungen der Gemeinschaft – Hausbetreuung, Hauserhaltung – an die einzelnen Eigentümer.

### **Steuerpflicht der Eigentümergemeinschaft**

Alle **Umsätze** der Eigentümergemeinschaft, die sie mit den Wohnungseigentümern tätigt (=Leistungen der Eigentümergemeinschaft an die Miteigentümer zur Erhaltung, zur Verwaltung und zum Betrieb der im gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen der Liegenschaft) unterliegen prinzipiell der Umsatzsteuer (USt.), die die Eigentümergemeinschaft an das Finanzamt abzuführen hat.

Sofern nicht Ausnahmebestimmungen greifen, fällt also Umsatzsteuer für alle Leistungen der Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft an.

### **Höhe der Umsatzsteuer**

Für Umsätze mit Wohnungseigentümern von Wohnungen muss die Eigentümergemeinschaft nur den begünstigten Steuersatz von 10% USt. abführen (ausgenommen die Lieferung von Wärme, für die 20% USt. abzuführen sind). Seit 1.1.1995 muss für Umsätze mit Wohnungseigentümern von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Büro, Geschäftsraum, Lager, Garage, etc.) entweder keine Umsatzsteuer oder 20% Umsatzsteuer bezahlt werden, je nachdem wie die Eigentümergemeinschaft sich entscheidet („Option zur Regelbesteuerung“).

Günstiger wird es für die Eigentümergemeinschaft sein, für die Umsätze mit Wohnungseigentümern von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten den vollen Steuersatz von 20o/o abzuführen, da ansonsten der Eigentümergemeinschaft der Vorsteuerabzug (siehe weiter unten) nicht in vollem Umfang zusteht.

Durch eine Änderung des Umsatzsteuergesetzes ergibt sich seit dem 1.9.2012 folgende Neuregelung: Bei Übertragung des Wohnungseigen-

tumsobjektes oder bei neuer Begründung von Wohnungseigentum ist die Gemeinschaft seit dem 1.9.2012 nur mehr dann berechtigt 20% USt bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Objekten in Rechnung zu stellen, wenn der Wohnungseigentümer nahezu ausschließlich (mind. 95%) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt. Erzielt der Wohnungseigentümer weniger als 95% vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze, so darf die Eigentümergemeinschaft keine (also 0%) USt in Rechnung stellen.

### Einhebung und Abführung der Umsatzsteuer

Früher wurde die Umsatzsteuer erst im Rahmen der Jahresabrechnung abgerechnet. Seit der Neuregelung des Umsatzsteuergesetzes ist klar gestellt, dass bereits für die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (nicht aber für die Beitragszahlungen zur Rücklage und für die Annuitätenzahlungen) Umsatzsteuer abzuführen ist. Wohnungseigentümer von Wohnungen zahlen also bereits für die Betriebskostenvorauszahlungen 10% USt, für Vorauszahlungen für Lieferungen von Wärme („Heizungsbetriebskosten“) zahlen sie 20% USt. Die Wohnungseigentümer von anderen Objekten (Büro, Geschäft,...) zahlen für die Vorauszahlungen auf Betriebskosten entweder keine Umsatzsteuer oder 20% USt., je nachdem wie die Eigentümergemeinschaft sich entscheidet.

#### Beispiel einer Verschreibung der laufenden Aufwendungen:

VORSCHREIBUNG für	netto	Umsatzsteuer	brutto
die Wohnung Top ..			
Rücklagenbeitrag	€ 57,33		€ 57,33
Annuität	€ 194,47		€ 194,47
Betriebskosten	€ 156,90	+10% UST. (€ 15,69)	€ 172,59
Betriebskosten Heizung	€ 50,80	+20% UST. (€ 10,16)	€ 60,96
<b>SUMME</b>			<b>€ 485,35</b>

### Vorsteuerabzug der Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft hat – wie jeder andere Unternehmer auch – die Möglichkeit des „Vorsteuerabzuges“:

Im Wege des Vorsteuerabzuges kann ein Unternehmer die von ihm im Zusammenhang mit Leistungen und Lieferungen für sein Unternehmen bezahlten Umsatzsteuern zurückerhalten bzw mit den von ihm abzuführenden Umsatzsteuern gegenverrechnen.

**Beispiel:**

Ein Fleischermeister bezahlt für die neue Geschäftseinrichtung € 200.000,- plus 20% USt. (das sind € 40.000,-), insgesamt also € 240.000,-, an die Firma XY. Aus seinen eigenen Umsätzen hat der Fleischermeister € 88.000,- an Umsatzsteuer beim Finanzamt abzuliefern. Von dieser Steuerschuld kann er sich die € 40.000,- (die für die Geschäftseinrichtung entrichtete Umsatzsteuer) als „Vorsteuer“ abziehen, sodass eine Restschuld aus der Umsatzsteuer von € 48.000,- bleibt.

Die Eigentümergemeinschaft bezahlt regelmäßig Rechnungen an andere Unternehmen, für deren Lieferungen und Leistungen an die Eigentümergemeinschaft. In diesen Rechnungen wird die von den anderen Unternehmen abzuführende Umsatzsteuer auf den Leistungsempfänger (Eigentümergemeinschaft) überwält und gesondert ausgewiesen [zB verrechnet der Schädlingsbekämpfer für seine Tätigkeit € 264,- plus € 52,80 (= 20% USt.), insgesamt also € 316,801].

Die gesamten so bezahlten Umsatzsteuerbeträge können dann beim Finanzamt als Vorsteuerabzugsbeträge geltend gemacht und mit den aus den eigenen Umsätzen abzuführenden Umsatzsteuerbeträgen gegenverrechnet werden.

**Ein einfaches Beispiel:** Ein Installateur wird von der Eigentümergemeinschaft (diese vertreten durch den Verwalter) mit der Reparatur eines Wasserrohrbruches beauftragt. Der Installateur stellt dafür insgesamt € 2880,- (€ 2400,- + 20% USt.) in Rechnung. Dieser Betrag wird an den Installateur bezahlt, der die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführt. Nun kann aber die Eigentümergemeinschaft vom Finanzamt als „Vorsteuerabzug“ € 480,- geltend machen, da die Leistung „Reparatur des Wasserrohrbruches für ihr Unternehmen erbracht wurde. Die Gemeinschaft ihrerseits erbringt gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern eine Leistung zur Erhaltung der gemeinsamen Teile der Liegenschaft und verrechnet den Nettoaufwand von € 2400,- anteilig an die einzelnen Wohnungseigentümer weiter. Für diesen Umsatz zwischen der Eigentümergemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern ist Umsatzsteuer fällig. Vorausgesetzt den Fall, dass sich in der Wohnhausanlage nur Wohnungen befinden, sind insgesamt € 240,- an USt. (10% von € 2400,-) abzuführen. Die Forderung der Eigentümergemeinschaft aus dem Vorsteuerabzug (€ 480,-) kann mit der abzuführenden Umsatzsteuer (€ 240,-) gegenverrechnet werden, weshalb noch eine Forderung von € 240,- an das Finanzamt besteht.

## DIE ERTRÄGNISSE DER LIEGENSCHAFT

Bei einer Liegenschaft fallen nicht nur Aufwendungen an, die die Miteigentümer belasten, sondern manchmal auch Erträge, die den Miteigentümern zugute kommen. Hier ist zu unterscheiden:

- Die Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (zB Geschäfte), an denen Wohnungseigentum besteht, gehören den jeweiligen Wohnungseigentümern.
- Die Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, an denen kein Wohnungseigentum besteht, gehören den Miteigentümern, mit deren Anteilen kein Wohnungseigentum verbunden ist.
- Die Einnahmen aus der Vermietung von Räumen und Flächen, die nicht zu den beiden bereits genannten Fällen gehören, gebühren allen Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile. Dazu gehören zB Einnahmen aus der Vermietung von Abstellplätzen, die im gemeinsamen Eigentum stehen, oder auch Einnahmen aus der Vermietung von Fassadenflächen für Werbezwecke. Auch die Einnahmen aus der Vermietung der (ursprünglichen) Hausbesorgerwohnung gebühren allen Miteigentümern.

Alle oben dargelegten gesetzlichen Regelungen sind zwingende Bestimmungen. Das heißt, dass nichts anderes vertraglich vereinbart werden darf. Dies führt etwa zu ungerechten Ergebnissen, wenn in manchen Häusern die Aufteilung der Aufwendungen nach der Nutzfläche vereinbart wurde, die Aufteilung der Erträge aber nach dem gesetzlichen Schlüssel (nach den jeweiligen Eigentumsanteilen) erfolgt. Manche Wohnungseigentümer haben dann einen höheren Anteil an den Aufwendungen als an den Erträgen, die anderen Wohnungseigentümer mehr an den Erträgen als an den Aufwendungen.

### **Besonderer Schlüssel für die Verteilung von Erträgen**

Es kommt vor, dass anlässlich der Errichtung einer Wohnhausanlage bestimmte Einrichtungen auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (zB Gemeinschaftsgarage) so finanziert werden, dass die Errichtungskosten von den Wohnungseigentümern nicht entsprechend ihrem Miteigentum-

santeil, sondern nach einem anderen abweichenden Schlüssel getragen werden. In einem solchen Fall kann vereinbart werden, dass auch die Erträge, die dann aus diesen allgemeinen Teilen der Liegenschaft erzielt werden, nicht nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen verteilt werden, sondern entsprechend dem Schlüssel, wie die Kosten der Errichtung getragen wurden.

## DIE VERTEILUNG VON HEIZKOSTEN

Wer mehr verbraucht, soll auch mehr zahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem **Heizkostenabrechnungsgesetz** (HeizKG). Die Kosten, die durch den Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage anfallen, sollen zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig auf die einzelnen Wärmeabnehmer (Wohnungseigentümer, Mieter) aufgeteilt werden. Ziel des Gesetzes ist es, mit dieser Aufteilung einen Anreiz zur sparsameren Energieverwendung zu schaffen.

Das HeizKG gilt in gleicher Weise für Miet- wie für Eigentumswohnhausanlagen, bzw. generell für alle Gebäude mit mindestens vier „Nutzungsobjekten“. Unter Nutzungsobjekten sind neben den Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zum Beispiel auch – beheizte – Gemeinschaftsräume zu verstehen. Voraussetzung ist, dass eine **gemeinsame Wärmeversorgungsanlage** (für Raumheizung und/oder Warmwasser) besteht, wobei auch eine Versorgung des Hauses mit **Fernwärme** unter diesen Begriff fällt, und es müssen auch bereits Vorrichtungen zur Ermittlung der jeweiligen Verbrauchsanteile (zum Beispiel die bekannten „Verdunstungszähler“ auf Heizkörpern) vorhanden sein, oder es muss zumindest eine Verpflichtung bestehen, dass solche Messeinrichtungen anzubringen sind.

### **Pflicht zur Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Messvorrichtungen**

Diese Verpflichtung kann sich zum Beispiel aus Auflagen ergeben, die ein Bauträger zur Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln zu erfüllen hat. Das HeizKG selbst sieht aber auch vor, dass jeder Bewohner eines Hauses mit gemeinsamer Wärmeversorgungsanlage die Ausstattung mit Messvorrichtungen und somit eine verbrauchsabhängige Abrechnung verlangen kann. Weil natürlich kein unsinniger Aufwand getrieben werden soll, ist dieses Verlangen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

#### 1. Beeinflussbarkeit des Wärmeverbrauchs.

Um Energiekosten nach dem Verbrauch verteilen zu können, ist es natürlich wesentlich, dass der einzelne Wärmeabnehmer überhaupt einen entsprechenden Einfluss auf den Energieverbrauch hat.

Bei oberflächlicher Betrachtung wird man meinen, dass jeder, der die Heizkörper in seiner Wohnung mehr oder weniger stark aufdrehen kann, damit den Energieverbrauch für seine Heizung überwiegend beeinflusst. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass es immer wieder

Gebäude gibt, in denen dieses Drehen am Heizkörperventil für einzelne Bewohner wenig bis gar nichts verändert hat – zum Beispiel dann, wenn der überwiegende Anteil der Wärmeabgabe durch die Rohrleitungen und nicht über die Heizkörper erfolgt.

Wenn also der Energieverbrauch nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden kann, kann eine Ausstattung mit Messvorrichtungen nicht erfolgreich verlangt werden und sind die Energiekosten nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

2. Vor allem müsste eine Kosten-Nutzen-Rechnung beigebracht werden, aus der sich die Wirtschaftlichkeit der Ausstattung mit Messeinrichtungen ergibt.

Die Energieeinsparungen müssen die Kosten der Messeinrichtungen und der sich daraus ergebenden laufenden Aufwendungen (zum Beispiel für die Ablesungen) übersteigen. Die Energiekosteneinsparungen müssen – innerhalb der üblichen Nutzungsdauer der Messeinrichtungen – zudem mindestens zehn Prozent betragen. Der entsprechende Kosten-Nutzen-Vergleich muss von einem Sachverständigen, Technischen Büro oder Ziviltechniker erstellt werden.

### **Verteilung der Energiekosten**

Wenn eine Verbrauchsermittlung auch näherungsweise aus technischen Gründen, zB wegen der mangelnden wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der Wärmeversorgungsanlage oder der Heizkörper, nicht möglich ist, so kann das Gericht aussprechen, dass die Energiekosten nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

Im häufigeren Fall, wenn die Verbrauchsanteile (zum Beispiel mit Verdunstungszählern) zu erfassen sind, werden zwischen 55 und 75% der Energiekosten entsprechend dem Verbrauch der einzelnen Wärmeabnehmer aufgeteilt, der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche. Der konkrete Prozentsatz ergibt sich aus einer Vereinbarung, die von allen Wärmeabnehmern (=die einzelnen Wohnungseigentümer) und dem Wärmeabgeber einstimmig zu treffen ist.

Kommt keine (schriftlich zu treffende) Vereinbarung zustande, so sind 65% der Energiekosten nach dem Verbrauch und der Rest von 35% nach der beheizbaren Nutzfläche zu verteilen. Frühere Regelungen über die Aufteilung von Energiekosten, die diesen Rahmenbedingungen entsprechen, bleiben gültig. Bei älteren Gebäuden wird daher meist weiterhin ein Schlüs-



sel angewendet werden, wonach 60% verbrauchsabhängig und 40% nach der Nutzfläche zu verteilen sind.

Die Verbrauchsanteile von Heizung und Warmwasser sind getrennt zu erfassen. Wenn dies nicht möglich ist, so wird vom Gesetz ein Anteil der Heizkosten von 70% und der Warmwasserkosten von 30% angenommen. Eine abweichende einstimmige Vereinbarung ist zulässig, der Anteil der Heizkosten muss dabeizwischen 60 und 80% betragen.

### **Verteilung der sonstigen Kosten des Betriebs**

Die sonstigen Kosten des Betriebs der Wärmeversorgungsanlage – also alle laufenden Kosten, die nicht für Energie einerseits, Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten andererseits aufgewendet werden – sind nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen. Hier zählen auch die Kosten des Auswechselns von Verschleißteilen zu den – auf die Bewohner aufzuteilenden – „sonstigen Kosten des Betriebs“.

Bei Fernwärmeversorgungen sind keine „sonstigen Kosten des Betriebs“ zu verteilen. Hier werden nur die Kosten entsprechend dem Vertrag (bzw. entsprechend den behördlichen Preisfestsetzungen) verteilt. Sieht der Fernwärmetarif eine Trennung der Kosten in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Anteile vor (zum Beispiel „Arbeitspreis“ einerseits, „Grundpreis“ andererseits), dann ist der verbrauchsunabhängige Anteil nach der beheizbaren Nutzfläche und der verbrauchsabhängige Anteil – zumindest zu 55% – nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen.

### **Heizkostenabrechnung nach dem HeizKG**

Die gesamten Kosten sind jeweils für einen Zeitraum von zwölf Monaten vom Wärmeabgeber abzurechnen. Dabei kann (vom Wärmeabgeber) sowohl das Kalenderjahr gewählt werden als auch – wahrscheinlich zweckmäßiger – ein Zeitraum, der jeweils eine Heizperiode zur Gänze umfasst. Jedem Wärmeabnehmer ist spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine Übersicht über die Abrechnung zuzusenden. Die Abrechnung selbst (darin ist im Unterschied zur vorher erwähnten Abrechnungsübersicht – jeder einzelne Posten detailliert anzuführen) sowie die Belegsammlung ist beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen.

Ähnlich wie bei den Haus-Betriebskosten (im Fall der Pauschalverrechnung) können auch für die Heiz- und Warmwasserkosten monat-

liche Akontierungen verlangt werden. Ein Überschuss aus der Abrechnung ist binnen zwei Monaten zurückzuzahlen, umgekehrt hat der Wärmeabnehmer einen Fehlbetrag ebenfalls binnen zwei Monaten nachzuzahlen. Wichtig ist die genaue Kontrolle der Abrechnung. Erheben Sie als Wärmeabnehmer gegen eine „gehörig gelegte“ Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen, so wird unwiderleglich angenommen, dass die Abrechnung von Ihnen genehmigt wurde.

### **Eigentümerwechsel**

Kommt es zu einem Wohnungseigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode, hat der scheidende Wärmeabnehmer dem Wärmeabgeber seinen neuen Wohnsitz bekannt zu geben. Überdies kann der scheidende (aber auch der neue) Wärmeabnehmer eine Zwischenablesung („Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile“) verlangen, für die er allerdings die Ablesekosten zu bezahlen hat.

Es findet – wenn verlangt – nur eine Zwischenablesung, keine Zwischenabrechnung statt. Bei der Abrechnung, die am Ende der Abrechnungsperiode erstellt wird, werden die Gesamtkosten für das Gebäude auf die einzelnen Nutzungsobjekte verteilt. Die auf das vom Wohnungswechsel betroffene Nutzungsobjekt entfallenden Kosten werden dann noch aufgrund der Zwischenablesung oder der aliquoten Aufteilung zwischen dem alten und dem neuen Wärmeabnehmer verteilt. In diesem Fall kann der scheidende Bewohner einen durch seine Akontierungen allenfalls entstandenen Überschuss zurückfordern, muss aber auch einen Fehlbetrag nachzahlen.

Findet bei einem Wechsel des Wärmeabnehmers während der Abrechnungsperiode keine Zwischenablesung statt, so ist der Verbrauch aliquot der jeweiligen Nutzungszeiträume aufzuteilen.

Auch der ausgezogene Bewohner bekommt einen durch seine Akontierungen allenfalls entstandenen Überschuss zurück, einen Fehlbetrag muss er nachzahlen.

Insofern unterscheidet sich die Heizkostenabrechnung nach dem HeizKG von der „normalen“ Abrechnung nach dem WEG. Dort trifft – auch bei einem Eigentümerwechsel während des Jahres – das Abrechnungsergebnis den Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit gerade Wohnungseigentümer ist.

## Überprüfung und Bestreitung der Heizkostenabrechnung

Wichtig ist die genaue Kontrolle der Abrechnung. Erheben Sie als Wärmeabnehmer gegen eine „gehörig gelegte“ Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen, so wird unwiderleglich angenommen, dass die Abrechnung von Ihnen genehmigt wurde.

Die Kontrolle ist aber nicht ganz einfach. Der Wärmeabnehmer bekommt ja nur eine Abrechnungsübersicht zugesandt. Die Abrechnung selbst (darin ist – im Unterschied zur Abrechnungsübersicht – jeder einzelne Posten detailliert anzuführen) sowie die Belegsammlung sind nur „an einer geeigneten Stelle“ zur Einsicht aufzulegen. Das ist in der Regel in den Büroräumlichkeiten des Wärmeabgebers, des Abrechnungsunternehmens oder der Hausverwaltung. Der Zeitraum für die Einsicht muss mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrücke für ihn anzufertigen.

Da also die zugesandte Abrechnungsübersicht nur bedingt aussagekräftig ist, sollte man jedenfalls auch die Abrechnung und die zugehörigen Belege kontrollieren. Das Gesetz verlangt dazu vom Wärmeabgeber, dass er die Belege, welcher der Abrechnung zugrunde liegen, in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so sammelt, dass sie den Kostengruppen eindeutig zugeordnet werden können. Wenn Belege nur auf Datenträgern vorhanden sind, dann müssen Ausdrücke der Belege angefertigt werden.

Weiters muss der Belegsammlung eine Liste aller Heiz- und Warmwasserkosten sowie eine **Darstellung jener Rechenschritte** vorangestellt werden, die zur Ermittlung der Kosten geführt haben, welche dem Nutzer verrechnet wurden.

Manchmal reichen auch die oben beschriebenen Unterlagen nicht aus, um eine Heizkostenabrechnung inhaltlich beurteilen zu können. Abgesehen von der aktuellen Heizkostenabrechnung können etwa auch die Abrechnungen der vorangegangenen Perioden hilfreich sein, um Fehler zu erkennen. Weitere wichtige Unterlagen sind Ablesbelege oder etwa bei der Versorgung durch Fernwärme der Einzelwärmelieferungsvertrag. Auch das Stammbblatt gemäß § 8 HeizKG, das der Wärmeabgeber zu führen hat, enthält wichtige Informationen über wesentliche Merkmale der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und der Heizkörper.

Ist die Abrechnung nach Ansicht des Wärmeabnehmers falsch, und kann

man sich mit dem Wärmeabgeber nicht einigen, dann wird man rechtliche Schritte ergreifen müssen. Das Gesetz (§ 25 Abs 1 Z 8a Heizkostenabrechnungsgesetz) bestimmt, dass **jeder Wärmeabnehmer gegen seinen Wärmeabgeber beim Bezirksgericht einen Antrag auf Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung stellen kann**. In den Gemeinden, in denen mietrechtliche Schlichtungsstellen eingerichtet sind (zB also in Wien), ist ein solcher Antrag zuerst dort einzubringen. Das Gericht ist für diese Angelegenheit dann erst nach der Schlichtungsstelle zuständig.

Der Wärmeabnehmer kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (zB. einen anderen Wohnungseigentümer oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es ist aber zu empfehlen, sich in einem solchen Verfahren eines rechtlich geschulten Vertreters zu bedienen. Man kann sich dabei aber nicht nur von Rechtsanwälten oder Notaren, sondern auch von einer der Mieter- und Wohnungseigentümerorganisationen (Adressen siehe Anhang), die nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag verlangen und dann Rechtsvertretung gewähren, vertreten lassen.

## DER VERWALTER

Prinzipiell kann jede natürliche oder juristische Person als gemeinsamer Verwalter der Liegenschaft bestellt werden. Bei kleineren Anlagen kommt es vor, dass – durchaus sinnvoll – ein einzelner Wohnungseigentümer mit der Verwaltung der Liegenschaft betraut wird. In den meisten Fällen werden Wohnungseigentumsliegenschaften aber nicht von einem (oder mehreren) Wohnungseigentümer(n), sondern von einem professionellen Hausverwalter (gemeinnützige Bauvereinigung oder gewerblicher Verwalter) verwaltet. Eine grundsätzliche Bemerkung: Obwohl die Rechtslage genau umgekehrt wäre, fühlen sich Wohnungseigentümer „ihren“ Hausverwaltungen häufig ähnlich unterlegen, wie dies zwischen Mietern und den vom Vermieter beauftragten Verwaltungen der Fall ist. Der „Herr im Haus“ sind aber die Wohnungseigentümer, nicht der Verwalter.

### Die Bestellung eines Verwalters

Die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters ist eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung. Das heißt, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer – gerechnet nach Miteigentumsanteilen – über die Bestellung des Verwalters entscheidet. Die Mehrheit kann auch die allenfalls notwendigen Vereinbarungen mit ihm treffen.

Kann zwischen den Wohnungseigentümern keine Mehrheitsentscheidung über eine Verwalterbestellung getroffen werden, kann über Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers das Bezirksgericht einen gemeinsamen Verwalter bestellen.

Weiters kann – solange noch kein gemeinsamer Verwalter bestellt ist – jeder einzelne Wohnungseigentümer und auch jeder Dritte, der ein berechtigtes Interesse an einer Verwalterbestellung hat, einen Antrag bei Gericht auf sofortige Bestellung eines nur **vorläufigen Verwalters** stellen. Ein Dritter könnte in diesem Fall zB ein Handwerker sein, der in dem Haus eine Reparatur durchführt bzw durchführen soll oder auch eine Behörde, die Eine „Ansprechperson“ der Eigentümergemeinschaft braucht .

Im Falle eines Neubaus bzw bei der Wohnungseigentumsbegründung im Altbau nützen die Wohnungseigentumsorganisatoren oft ihre faktische Vertragsmacht aus, und lassen sich selbst oder befreundete Firmen zum Verwalter bestellen. Derartige Vertragsklauseln sind oft bereits in den

Kaufverträgen bzw Kaufanwartschaftsverträgen enthalten. Als zukünftiger Wohnungseigentümer hat man diesbezüglich daher keine andere Wahl, als diesen Verwalter zu akzeptieren. Doch nicht auf ewig, da das WEG gewisse Möglichkeiten vorsieht, den Verwalter – unter Umständen auch vorzeitig – zu kündigen. Im übrigen können die Wohnungseigentümer dem Verwalter, der ihnen vom Wohnungseigentumsorganisator vorgesetzt wurde, auch Weisungen erteilen.

Der bestellte Verwalter ist auf Antrag des Verwalters selbst oder auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

## Vollmacht des Verwalters

Die Bestellung eines Verwalters ist eine Sache, in welchem Umfang er die Eigentümergeinschaft vertreten darf, ist eine andere Sache.

Sobald ein Verwalter bestellt ist, vertritt nur er die Eigentümergeinschaft und handelt für und im Namen der Eigentümergeinschaft. Verträge, die von ihm in Ausübung der Verwaltungstätigkeit geschlossen werden, gelten als im Namen der Eigentümergeinschaft geschlossen und verpflichten und berechtigen die Eigentümergeinschaft. Von den Wohnungseigentümern können selbständige Verwaltungshandlungen für die Liegenschaft im Prinzip nicht mehr gesetzt werden.

Der Verwalter ist nach seiner Bestellung schon auf Grund des Gesetzes zur Verwaltung der Liegenschaft und zur Vertretung der Eigentümergeinschaft bevollmächtigt, ohne dass es dazu einer eigenen schriftlichen Vollmacht der Eigentümergeinschaft bedarf. Diese **gesetzliche Vollmacht** kann (nur!) nach außen hin (zB gegenüber den Behörden, Versorgungsunternehmen, Handwerkern, ...) nicht beschränkt werden.

### TIPP:

Häufig wird den Wohnungseigentümern eine schriftliche Verwaltungsvollmacht mit sehr umfassenden Verwaltungsbefugnissen (die über die gesetzliche Vollmacht hinausgehen) vorgelegt. Prüfen Sie genau, was Sie alles unterschreiben! Im Zweifelsfall sollte man nicht unterschreiben oder Korrekturen anbringen. Die Verwaltungstätigkeit kann auch ohne schriftliche Bevollmächtigung ausgeübt werden. Für die normalen Verwaltungshandlungen reichen die ordnungsgemäße Bestellung des Verwalters durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer und seine gesetzliche Vollmacht vollkommen aus.

Am besten ist jedoch ein schriftlicher Verwaltungsvertrag, in dem die Rechte und Pflichten des Verwalters genau angeführt sind. Vor allem das Honorar, das der Verwalter für seine Tätigkeit erhält, sollte genau festgelegt werden. Ebenso die jährliche Anpassung des Honorars, zB mit der Inflationsrate. Unverständlicherweise gibt es sehr viele Eigentümergeinschaften, die über das Honorar, das sie mit der Hausverwaltung vereinbart haben, gar nichts wissen. Im Innenverhältnis – also im Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Eigentümergeinschaft – ist der Verwalter nur zur Erledigung der Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung befugt bzw sogar verpflichtet. Trotz seiner nach außen hin unbeschränkbaren Vertretungsbefugnis darf der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines rechtswirksamen Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer durchführen (§ 29 Abs 6 WEG).

Für die Wohnungseigentümer besteht überdies die Möglichkeit, dem Verwalter die Vollmacht zu beschränken, ihm mittels Mehrheitsentscheidungen konkrete Weisungen zu erteilen, den Verwalter zu kontrollieren und unter bestimmten Bedingungen zu kündigen oder sogar vorzeitig abzurufen. Trotz Verwalterbestellung können also von der Eigentümergeinschaft weiterhin Beschlüsse in allen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsangelegenheiten gefasst werden. Mittels Weisung kann dann dem Verwalter aufgetragen werden, nach diesen Beschlüssen zu handeln.

Zur Verdeutlichung der Vollmacht des Verwalters sei noch auf folgende Konsequenzen seiner Verwaltungshandlungen hingewiesen. Die vom Verwalter im Namen der Eigentümergeinschaft geschlossenen Verträge gelten (weiter),

- auch wenn sie entgegen einer Weisung der Wohnungseigentümer oder in Überschreitung der beschränkten Verwaltungsvollmacht geschlossen werden;
- auch wenn der Verwalter nach dem Abschluss der Verträge abberufen oder der Verwaltungsvertrag gekündigt wurde;
- sogar wenn sie vom Verwalter erst nach seiner Abberufung oder Kündigung geschlossen wurden, sofern der Vertragspartner von der Auflösung des Verwaltungsvertrages nichts wusste oder nichts wissen musste.

Wenn der Verwalter im Namen der Eigentümergeinschaft einen Vertrag rechtswirksam abgeschlossen hat – dies aber zum Nachteil und/oder entgegen einer Weisung der Eigentümergeinschaft – ist er der Eigentümergeinschaft aber zu Schadenersatz verpflichtet.

### Beispiel:

Der Verwalter schließt ohne Rückfrage eine neue Gebäudeversicherung zu einer weit überhöhten Prämie ab, obwohl ihm die Weisung erteilt worden war, vor jedem Versicherungsabschluss zuerst die Genehmigung der Mehrheit der Wohnungseigentümer einzuholen. Der Vertrag zwischen der Eigentümergeinschaft und der Versicherungsanstalt ist rechtswirksam. Der Schaden, der der Eigentümergeinschaft daraus entsteht, kann gegen den Verwalter mittels einer Schadenersatzklage geltend gemacht werden.

Ein pflichtwidriger und/oder entgegen einer Weisung bzw. Vollmacht handelnder Verwalter setzt unter Umständen auch einen Grund, weshalb er von der Eigentümergeinschaft vorzeitig gekündigt oder sein Verwaltungsvertrag – über Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers – wegen grober Verletzung seiner Pflichten gerichtlich aufgelöst wird

Von der Vollmacht zu unterscheiden ist der konkrete **Auftrag** (eine Weisung), den (die) der Verwalter von der Eigentümergeinschaft erhält.

- Die Vollmacht legt fest, was der Verwalter **tun kann** (zB im Namen der Eigentümergeinschaft Verträge über die Durchführung von Erhaltungsarbeiten abschließen).
- Der Auftrag (Die Weisung) regelt, was der Verwalter in einem konkreten Fall **tun darf** (zB eine bestimmte Erhaltungsarbeit nur nach Einholung mindestens dreier Angebote und erst nach einem diesbezüglichen Beschluss der Eigentümermehrheit zu vergeben).

### Rechtsprechung

- Verträge, die ein Hausverwalter als solcher über Reparaturarbeiten im bzw. am Haus mit Dritten abschließt, sind im Zweifel im Namen der Eigentümergeinschaft geschlossen, auch wenn diese namentlich überhaupt nicht erwähnt wurde und der Verwalter selbst Miteigentümer ist.
- Es ist Aufgabe des Hausverwalters, abgeschlossene Versicherungsverträge auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen.
- Der bestellte Verwalter ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen.
- Ohne besondere Vollmacht ist der Verwalter nicht berechtigt, mit einem Wohnungseigentümer einen Mietvertrag über einen Abstellplatz, der sich



im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer befindet, abzuschließen. Der Hausverwalter ist im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern zur Vornahme von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nicht berechtigt, sondern nur nach einem Mehrheitsbeschluss und einer entsprechenden Weisung.

- Der Verwalter ist – mangels anders lautender Mehrheitsweisung – im Rahmen der normalen Hausverwaltungsvollmacht zum Abschluss von Mietverträgen über verfügbare allgemeine Teile der Liegenschaft mit hausfremden Dritten zu üblichen Bedingungen sowie zur Abänderung und auch zur Kündigung von solchen Mietverträgen berechtigt.
- Der Hausverwalter ist – mangels anders lautender Mehrheitsweisung – zum Abschluss einer Versicherung im Namen der Eigentümergemeinschaft ermächtigt, weil ein solches Geschäft zu seinem gewöhnlichen Tätigkeitsbereich gehört.
- Die Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe obliegt dem Verwalter.
- Der Verwalter ist zur Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung von Instandhaltungsarbeiten namens der Miteigentümer berechtigt. Die gesetzliche Vollmacht des Verwalters gestattet diesem nicht, eigenmächtig nur namens einzelner bestimmter Wohnungseigentümer Darlehen aufzunehmen, und so gleichsam selbstherrlich eine Abweichung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels zwischen den Miteigentümern herbeizuführen.
- Zu den Aufgaben des Verwalters zählt auch die Bestellung von Heizöl.
- Solange die Mehrheit der Miteigentümer dem Verwalter keine bindende Weisung erteilt hat, die Höhe der Vorschreibungen zu ändern, sind die Akontozahlungen, wie sie vom Verwalter vorgeschrieben werden, für die einzelnen Miteigentümer bindend. Die Fälligkeit dieser Akontobeträge ist von einer ordnungsgemäßen Abrechnung der früheren Zeiträume nicht abhängig.

## Die Pflichten des Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm aufgetragenen Geschäfte (die Verwaltung der Liegenschaft) „emsig und redlich zu besorgen und alle aus

dem Geschäft entspringenden Nutzen dem Machthaber (also der Eigentümergemeinschaft) zu überlassen“ (§ 1009 ABGB).

Alle Zinsen für veranlagte Gelder, sowie Skonti (das sind die Preisnachlässe, die der Verwalter bei den Firmen, die er mit Aufträgen im Namen der Eigentümergemeinschaft betraut, erhält) und dergleichen sind der Eigentümergemeinschaft zu überlassen.

#### **Beispiel:**

Ein Baumeister stellt für die Behebung eines Gebrechens € 8.400,- in Rechnung und gewährt auf Grund rascher Bezahlung 5% Skonto (einen Preisnachlass von € 420,-), der Preisnachlass muss der Eigentümergemeinschaft gutgeschrieben werden.

Dem Verwalter ist es nicht erlaubt, im Zusammenhang mit seiner Verwaltungstätigkeit Geschenke ohne Willen des Machtgebers (also ohne Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft) anzunehmen (§ 1013 ABGB). Auch Provisionen, die er von Versicherungsfirmen dafür erhält, dass er die Liegenschaft gerade bei ihnen versichert, muss er an die Eigentümergemeinschaft herausgeben. Eine anderslautende Vereinbarung im Verwaltervertrag sollte von den Wohnungseigentümern nicht akzeptiert werden.

Ein Verwalter (jedenfalls ein professioneller Hausverwalter) ist in der Regel auch als Sachverständiger im Sinn des § 1299 ABGB anzusehen; er haftet für eine Besorgung der ihm übertragenen Geschäfte entsprechend der besonderen Sachkenntnisse, die man diesem Berufsstand unterstellt.

#### **Pflicht zur Wahrung der Interessen aller Wohnungseigentümer**

Der Verwalter verwaltet die Liegenschaft und vertritt **alle** Wohnungseigentümer. Er hat die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und demgemäße Weisungen der Mehrheit zu befolgen. Dies kann zu Konflikten führen:

Fasst zB die Mehrheit einen Beschluss, der die Interessen der Gemeinschaft verletzt, und erteilt sie dem Verwalter eine darauf basierende Weisung, so ist der Verwalter verpflichtet, die Interessen der überstimmten Minderheit zu wahren und die Befolgung der Weisung zu verweigern.

#### **Beispiel:**

Die Mehrheit beschließt, dass eine Feuermauer zu Werbezwecken zu einem offensichtlich exorbitant niedrigen Mietzins vermietet werden soll und erteilt dem Verwalter die Weisung, einen derartigen Mietvertrag abzu-

schließen. Der Verwalter müsste die Befolgung dieser Weisung verweigern, da die Interessen der Gemeinschaft nicht gewahrt sind. Durch einen derart günstigen Mietzins erleidet die Eigentümergeinschaft einen finanziellen Schaden, wenn eine Vermietung zu einem höheren Zins (und damit höhere Erträge für die Gemeinschaft) möglich wäre.

Fasst zB nur die Mehrheit einen Beschluss, für den Einstimmigkeit erforderlich wäre, und erteilt sie dem Verwalter eine darauf basierende Weisung, so ist der Verwalter verpflichtet, die Interessen der überstimmten Minderheit zu wahren und die Befolgung der Weisung zu verweigern

### **Einhebung der Vorauszahlungen und laufenden Beiträge**

Der Verwalter hebt die monatlichen Vorauszahlungen und Beiträge der Mitglieder der Eigentümergeinschaft für die Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen, für die Rücklage und evtl. für die Annuitäten (Darlehensrückzahlungen) ein und hat sie widmungsgemäß zu verwenden.

### **Pflicht zur gesonderten Kontoführung**

Wie schon kurz ausgeführt, wurden die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen zum Nachteil der Wohnungseigentümer verändert.

Der Verwalter hat die **Rücklage** entweder **auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto des Verwalters fruchtbringend (= verzinst) anzulegen** (§ 31 Abs 2 WEG).

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist der Verwalter also nicht mehr gesetzlich verpflichtet, die Rücklage als „echtes“ Vermögen der Eigentümergeinschaft anzulegen. Der **Verwalter hat** nun – vom Gesetz her – **die Wahl**, ob er die Rücklage entweder auf einem **Eigenkonto** der Eigentümergeinschaft oder auf einem **Anderkonto** seines eigenen Kontos anlegt. Die Veranlagung auf einem Anderkonto des Verwalters ist zwar auch eine „gesonderte“ Kontoführung, sie bedeutet aber auch, dass die Gelder der Wohnungseigentümer in das Vermögen des Verwalters übergehen und die Eigentümergeinschaft allenfalls nur einen Herausgabeanspruch (zB im Fall des Konkurses des Verwalters oder bei Beendigung des Verwaltungsvertrages) hat, der im Streitfall eigens durchgesetzt werden muss.

Weiters ist in § 20 Abs 6 WEG bestimmt, dass der Verwalter überhaupt **alle die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlun-**

**gen** (also nicht nur die Rücklage) über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto des Verwalters durchzuführen hat. Die früher im Gesetz enthaltene Anordnung, „Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens ist die Eigentümergemeinschaft“ wurde nun einfach aus dem Gesetz gestrichen. Wenn der Verwalter die Abwicklung des Zahlungsverkehrs über sein Anderkonto wählt, gehen die Gelder der Wohnungseigentümer in sein Eigentum über, Guthaben stehen nicht im Eigentum der Gemeinschaft, allenfalls besteht ein Anspruch auf Herausgabe des Guthabens, der im Streitfall eigens durchgesetzt werden muss.

Wählt der Verwalter (von sich aus oder auf Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer) die erste Variante (Veranlagung der Rücklage bzw Durchführung des Zahlungsverkehrs über ein Eigenkonto oder mehrere Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft), dann ist die „Eigentümergeinschaft .....gasse/straße ...“ oder die „Eigentümergeinschaft der Liegenschaft ...“ Kontoinhaber, die darauf veranlagten Gelder stehen im Eigentum der Gemeinschaft. Die Eigentümergemeinschaft ist in einem solchen Fall auch direkter Vertragspartner der Bank, diese hat Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber dem Kontoinhaber, also direkt gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Weiters ist die Kontrolle der Kontobewegungen (Ein- und Auszahlungen) durch die Wohnungseigentümer viel leichter, als beim Anderkonto. Dazu könnte etwa mit dem kontoführenden Kreditinstitut vereinbart werden, dass Mitglieder der Eigentümergemeinschaft eine Kontokarte erhalten, die sie zur Übernahme von Kontoauszügen berechtigt. Hingegen bedeutet Anderkonto, dass es sich dabei um ein Konto des Verwalters handelt; der Verwalter ist Kontoinhaber und Eigentümer der Gelder, er führt das Konto und verwaltet die Gelder als „Treuhand“ für die Eigentümergemeinschaft.

Ein Anderkonto kann aber schon den gesetzlichen Anforderungen „einsehbar“ nicht genügen, weil die Vereinbarungen zwischen der kontoführenden Bank und dem Kontoinhaber (Hausverwalter) regelmäßig ausschließen, dass selbst derjenige, für den das Anderkonto geführt wird, ein Einsichtsrecht in dieses Konto hat.

So enthalten die Geschäftsbedingungen einer großen österreichischen Bank für Anderkonten von Immobilienverwaltern folgende Regelungen (Anmerkungen des Autors dieses Ratgebers sind in Klammer gesetzt):

- Rechte Dritter (also Rechte der Eigentümergemeinschaft) auf Leistung aus einem Anderkonto bestehen dem Kreditinstitut gegenüber nicht.
- Das Kreditinstitut hält sich demgemäß auch nicht für berechtigt, einem Dritten (der Eigentümergemeinschaft) Verfügungen über das Anderkonto zu gestatten, auch wenn nachgewiesen wird, dass das Konto seinetwegen errichtet worden ist.
- Das Kreditinstitut gibt einem Dritten (der Eigentümergemeinschaft) über das Anderkonto nur Auskunft, wenn er sich durch eine schriftliche Ermächtigung des Kontoinhabers (des Verwalters) ausweist.
- Das Kreditinstitut hat die Rechtmäßigkeit der Verfügungen des Kontoinhabers (des Verwalters) in seinem Verhältnis zu Dritten (zur Eigentümergemeinschaft) nicht zu prüfen. Es lehnt demnach jede Verantwortung für den einem Dritten (der Eigentümergemeinschaft) aus einer unrechtmäßigen Verfügung des Kontoinhabers (des Verwalters) entstehenden Schaden ab.
- Sollte das Konkursverfahren über das Vermögen des Kontoinhabers (des Verwalters) eröffnet werden, so wird das Kreditinstitut dem durch Gerichtsbeschluss ermächtigten Masseverwalter Kenntnis von der Führung von Anderkonten und auf Verlangen auch Auskunft über diese Konten geben. Das Kreditinstitut wird über das Anderkonto nur mit Zustimmung des an Stelle des Gemeinschuldners (des Verwalters) durch Gerichtsbeschluss ermächtigten Masseverwalters verfügen lassen.

Die Eigentümergemeinschaft ist bei solchen Bedingungen für ein Anderkonto immer darauf angewiesen, dass der Verwalter die Einsichtnahme in die Kontounterlagen genehmigt; eine spontane bzw laufende Kontrolle des Kontos ist damit für die Wohnungseigentümer aber unmöglich. Handelt es sich aber um ein Eigenkonto, kann der Kontoinhaber (Eigentümergemeinschaft) neben dem Verwalter weitere Personen (einzelne Wohnungseigentümer) bestimmen, die laufend – ohne Rücksprache oder Genehmigung des Verwalters – in die Kontounterlagen Einsicht nehmen können/dürfen. Bei Führung von Anderkonten wird die Wohnungseigentümergemeinschaft überdies im Fall des Konkurses des Verwalters für einen erheblichen Zeitraum in der Verfügung über ihr Vermögen blockiert. Da das Kreditinstitut Verfügungen über das Vermögen der Eigentümergemeinschaft dann nur mit Zustimmung des Masseverwalters zulässt, vergeht schon allein bis zur Bestellung des Masseverwalters und bis zum Abschluss seiner Erhebungen, welche Geldmittel (Anderkonten) eigentlich nicht dem Verwalter ge-

hören, erhebliche Zeit. Während dieses Zeitraumes kann die Eigentümergemeinschaft über ihr Vermögen nicht verfügen. Sind die Kontounterlagen überdies unklar und gibt der Masseverwalter die Anderkonten nicht frei, muss die Eigentümergemeinschaft den Anspruch auf ihr Vermögen gegen den Masseverwalter mit Klage geltend zu machen. Damit aber kann die Eigentümergemeinschaft über einen unzumutbar langen Zeitraum über ihre Geldmittel nicht verfügen. Im Gegensatz dazu bleiben Eigenkonten der Eigentümergemeinschaft vom Konkurs des Verwalters völlig unberührt.

Nicht außer Acht lassen sollte man auch jene Fälle, in denen es zu einem Verwalterwechsel kommt. Im Zusammenhang mit der Abberufung bzw Kündigung eines Verwalters kommen Streitigkeiten durchaus öfter vor. Dabei besteht die Gefahr, dass die alleinige Verfügungsberechtigung des gekündigten Verwalters über ein Anderkonto dazu benützt wird, die Gemeinschaft zu „überreden“, die Kündigung rückgängig zu machen.

Aber auch bei einem Verwalterwechsel ohne Streitigkeiten **erweisen sich Anderkonten als problematisch und teuer**. Bei einem Verwalterwechsel muss das Anderkonto des bisherigen Verwalters geschlossen werden, der neue Verwalter hat ein neues Anderkonto zu eröffnen und das bisherige Guthaben muss vom alten Konto auf das neue Konto überwiesen werden. Dies ist mit nicht unerheblichen Kontoschließungsgebühren und anderen Kosten verbunden und führt zu weiterem, auch finanziellem Aufwand. So sind Dauer- und Einziehungsaufträge (sowohl von der Eigentümergemeinschaft gegenüber ihren Vertragspartnern als auch von den einzelnen Wohnungseigentümern gegenüber der Eigentümergemeinschaft) – in der Regel kostenpflichtig – zu stornieren und/oder zu ändern. Damit laufen Kosten auf, die beim Eigenkonto nicht anfallen.

Ein Eigenkonto der Gemeinschaft bleibt vom Verwalterwechsel völlig unberührt. Der bisherige Verwalter hat lediglich die Kontounterlagen an den neuen Verwalter herauszugeben. Bei einer entsprechenden „Treue“ des Kontoinhabers, wenn also eine Eigentümergemeinschaft (unabhängig von eventuellen Verwalter wechseln) über Jahre hindurch ihr Eigenkonto bei demselben Kreditinstitut hat, wird es für die Eigentümergemeinschaft auch leichter sein, mit der Bank einen höheren Haben-Zinssatz auszuverhandeln, als bei einem wiederholten (durch Verwalterwechsel verursachten) Wechsel der Anderkonten und einer dadurch bedingten, meist relativ kurzfristigen Geschäftsbeziehung mit einem bestimmten Kreditinstitut.

Zuletzt ist noch darauf hinzuweisen, dass bei einem Anderkonto – anders

als beim Eigenkonto - Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen das kontoführende Kreditinstitut weitgehend ausgeschlossen werden/sind. Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs der Wohnungseigentümergeinschaft (und überdies die Bildung einer Rücklage) auf einem Anderkonto des Verwalters ist also gegenüber der Abwicklung über ein Eigenkonto mit dem Mangel an Kontrollmöglichkeiten, eingeschränkten Rechten der Eigentümergemeinschaft und finanziellen Risiken behaftet, im Fall des Verwalterwechsels weiters mit unnötiger Kostenbelastung und erheblichem Verwaltungsaufwand. Die gesetzlichen Regelungen lassen dem Verwalter zwar die Wahl, ob er den laufenden Zahlungsverkehr und die Rücklage über/auf Eigenkonten oder Anderkonten abwickelt bzw fruchtbringend anlegt, jedoch können die Wohnungseigentümer dem Verwalter diesbezüglich eine bindende Weisung erteilen.

**TIPP:**

Es ist also unbedingt zu empfehlen, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter mit einer Mehrheitsweisung damit beauftragen, den laufenden Zahlungsverkehr und die Rücklage (als „echtes“ Vermögen der Eigentümergemeinschaft) über/auf ausdrücklich auf die Eigentümergemeinschaft lautende, für jeden Wohnungseigentümer einsehbare Eigenkonten abzuwickeln bzw fruchtbringend abzulegen.

Nur damit kann für ein größtmögliches Maß an Sicherheit und Transparenz gesorgt werden. Schließlich arbeitet der Verwalter mit fremdem Geld und auf fremde Rechnung.

Zur Warnung ein Fall aus der Praxis: Im Jahr 2005 kam es in Salzburg zum Konkurs eines Hausverwalters, bei dem viele Wohnungseigentümer finanzielle Schäden erlitten. Der Hausverwalter hatte für die jeweiligen Eigentümergemeinschaften auch nur Anderkonten eingerichtet und die darauf eingezahlten Gelder nicht zur Bezahlung von Rechnungen (für die Reinigungsfirmen, Wasser- und Kanalgebühren etc) sondern vom Konto bar abgehoben und für eigene Zwecke verwendet. In diesem Fall hat offensichtlich eine der kritisierten Eigenschaften des Anderkontos – die kontoführende Bank ist nicht verpflichtet, den Wohnungseigentümern Einsicht in die Kontobewegungen zu geben – dazu geführt, dass die Unregelmäßigkeiten monatelang unentdeckt blieben. Auch wenn dies vielleicht ein Einzelfall war, aber gerade wenn man jemandem sein Geld anvertraut gilt der Grundsatz: „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.“

## **Pflicht zur Mahnung und Klage der Wohnungseigentümer, wenn sie ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen**

Der Verwalter ist ausdrücklich verpflichtet, rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers für Liegenschaftsaufwendungen (zB Betriebs- und Erhaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, ...) einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten einzuklagen sowie die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen. Damit soll der Eigentümergemeinschaft das Vorzugspfandrecht am Liegenschaftsanteil des säumigen Wohnungseigentümersgewahrt werden.

## **Legung einer Vorausschau**

Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode (in der Regel also bis zum 31.12.) eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen bekanntzugeben sind. Weiters hat die Vorausschau die geplanten Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen zu enthalten. Zweck der Vorausschau ist, die Wohnungseigentümer über die zu erwartenden Aufwendungen (vor allem aus der Erhaltung des Gebäudes, aber auch aus den Betriebskosten) des nächsten Jahres zu informieren. Sie soll damit auch eine Entscheidungshilfe für eventuelle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sein.

Die Vorausschau ist durch

- Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegehäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen)

UND

- Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift

bekannt zu geben.

Die Vorausschau muss so gestaltet sein, dass ein durchschnittlicher Wohnungseigentümer in der Lage ist, sich einen Überblick über Art und Umfang



der im kommenden Jahr voraussichtlich anfallenden Bewirtschaftungskosten zu verschaffen.

Inwieweit eine solche Vorausschau den Verwalter bei seinen Verwaltungshandlungen im nächsten Jahr bindet, wird von den Kommentatoren des WEG unterschiedlich beantwortet. Klar ist, dass eine unwidersprochen gebliebene Vorausschau noch nicht automatisch die Zustimmung der Eigentümer zu den dort vorgesehenen Arbeiten bedeutet.

### **Pflicht zur Einholung von mehreren Angeboten**

Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten hat der Verwalter jedenfalls drei Angebote (von drei verschiedenen Firmen) einzuholen. Der Verwalter soll ja für die Eigentümergemeinschaft nicht gleich mit dem teuersten Anbieter den Vertrag schließen.

Darüber hinaus ist es durchaus sinnvoll, dem Verwalter mittels Weisung der Eigentümergemeinschaft aufzutragen, bei allen Arbeiten über einer bestimmten Auftragssumme (zB € 2.000,-) nicht nur mehrere Angebote einzuholen, sondern die Vergabe der Aufträge erst nach Beschlussfassung (Zustimmung) der Eigentümermehrheit durchzuführen. Für Verbesserungsarbeiten ist dies generell im Gesetz vorgesehen.

Es ist – nicht nur wenn kein Verwalter bestellt ist – durchaus sinnvoll, dass Wohnungseigentümer selbst (weitere) Angebote einholen.

#### **TIPP:**

Es sollte darauf geachtet werden, dass der Verwalter (oder ein Wohnungseigentümer) immer verbindliche Angebote (verbindliche Kostenvoranschläge) einholt.

Immer wieder beschwerten sich Wohnungseigentümer, dass sie einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit und der Beauftragung einer bestimmten Firma zugestimmt haben, weil diese das günstigste Angebot gelegt hatte. Tatsächlich habe der Verwalter aber nach Abschluss der Arbeiten an diese Firma viel mehr bezahlt. Dies wird meist mit unvorhergesehenen zusätzlichen Aufwendungen begründet. In den meisten Fällen sind diese Nachforderungen aber unberechtigt.

Zum Kostenvoranschlag muss man wissen:

a) Ist einem Vertrag ein Kostenvoranschlag unter ausdrücklicher Gewährleistung der Richtigkeit zu Grunde gelegt (liegt ein **verbindlicher Kos-**

**tenvoranschlag** vor), kann der Unternehmer, der den Kostenvoranschlag gelegt hat, auch bei unvorhergesehener Größe oder Kostspieligkeit der veranschlagten Arbeiten KEINE Erhöhung des Entgelts verlangen.

b) Ist einem Vertrag ein Kostenvoranschlag ohne ausdrückliche Gewährleistung der Richtigkeit zu Grunde gelegt (liegt ein **Kostenvoranschlag** vor, der als **nicht verbindlich** zu betrachten ist), muss der Unternehmer – wenn sich eine **beträchtliche Überschreitung der veranschlagten Kosten abzeichnet** – dies dem Besteller **unverzüglich anzeigen**, ansonsten er jeden Anspruch auf die Abgeltung der Mehrarbeit verliert. Zeigt der Unternehmer die beträchtliche Überschreitung an, hat der Besteller die Wahl. Er hat das Recht, vom Vertrag zurückzutreten, unter Abgeltung der bisher erbrachten Leistungen. Der Besteller kann aber natürlich – im Bewusstsein, dass es auf Grund der unvorhergesehenen Mehraufwendungen zu einer Erhöhung der Kosten kommen wird – am Vertrag festhalten und den Unternehmer die Leistung fertig erbringen lassen.

#### **Beispiel:**

Der Hausverwalter X beauftragt im Namen der Eigentümergemeinschaft die Baufirma Y mit der Trockenlegung des Hauses. Firma Y hatte einen nicht verbindlichen Kostenvoranschlag über € 61.000,- und damit das im Vergleich zu anderen Firmen günstigste Angebot gelegt. Zwei Wochen nach Abschluss der Arbeiten legt die Firma Y jedoch eine Rechnung über € 77.278,14. Die Kostenerhöhung wird mit unvorhergesehenen Mehraufwänden begründet. Da der Unternehmer dies aber erst nach Beendigung der Arbeiten, bei Rechnungslegung, angezeigt hat, müsste die Eigentümergemeinschaft nur den Betrag von € 61.000,- leisten. Der Verwalter bezahlt jedoch die geforderte Summe von € 77.278,14. Damit hat er der Eigentümergemeinschaft für den ohne Rechtsgrund bezahlten Mehrbetrag Schadenersatz zu leisten.

Solchen Problemen kann man aber am einfachsten dadurch aus dem Weg gehen, indem sich die Eigentümer immer nur verbindliche Kostenvorschläge stellen lassen, bzw dem Verwalter die Weisung erteilen, das er sich – als Vertreter der Eigentümergemeinschaft – immer nur verbindliche Angebote legen lässt.

#### **Spezielle Informationspflicht bei Interessenkollision**

Beabsichtigt der Verwalter den Abschluss eines Rechtsgeschäftes mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Nahever-

hältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Was genau ein wirtschaftliches Naheverhältnis ist (etwa auch eine ständige Geschäftsbeziehung?), wird im Gesetz nicht näher definiert.

Mit dieser Hinweispflicht soll den Wohnungseigentümern wohl die Möglichkeit gegeben werden, hinsichtlich dieses von vorne herein nicht „unverdächtigen“ Geschäftes sofort tätig zu werden. Immerhin besteht die Gefahr, dass der Verwalter mit einer ihm nahestehenden Person oder Firma ein Geschäft zu einem überhöhten Entgelt und damit zum finanziellen Nachteil der Eigentümergemeinschaft abschließt.

Mit Mehrheitsweisung könnte etwa dem Verwalter der Abschluss des Rechtsgeschäftes – bis zu einer ausdrücklichen anderen Weisung – vorerst untersagt und die Vorlage des konkreten Angebots und von Angeboten anderer Firmen aufgetragen werden. Auch die eigenständige Einholung von Vergleichsangeboten durch Wohnungseigentümer ist möglich.

### **Spezielle Auskunftspflichten des Verwalters**

**a)** Es kommt sehr häufig vor, dass Wohnungseigentümer über den Inhalt des zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter geschlossenen Verwaltungsvertrages nichts wissen (insbesondere über das vereinbarte Honorar des Verwalters) und sie vom Verwalter auch keinerlei Auskünfte darüber erhalten. Deshalb ist im Gesetz eine entsprechende Auskunftspflicht des Verwalters vorgesehen. Der Verwalter hat auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft **über den Inhalt des Verwaltungsvertrages**, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen zu geben.

**b)** Weiters ist es für Wohnungseigentümer bei einer Abstimmung (vor allem bei einem schriftlichen Umlaufbeschluss, wenn die Wohnungseigentümer nicht wie bei der Eigentümerversammlung in Anwesenheit anderer Eigentümer abstimmen) oft schwierig, das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer nachzuvollziehen und zu überprüfen, ob wirklich (k)eine Mehrheit zu einem bestimmten Beschlusssthema zustande gekommen ist. Daher ist nun im WEG vorgesehen, dass der Verwalter im Fall einer schriftlichen Willensbildung jedem Wohnungseigentümer **über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer** Auskunft zu geben hat. Diese Information, wie sich die anderen Wohnungseigentümer zu einer bestimmten Frage erklärt haben, ist oft Voraussetzung für eine Prüfung, ob tatsächlich eine Mehrheit zustande gekommen ist bzw ob eine Beschluss-

anfechtung möglich/nötig ist.

c) Weitere Auskunftspflichten des Verwalters sind zwar nicht ausdrücklich im Gesetz erwähnt, aber in den erläuternden Bemerkungen zum Gesetz ausgeführt, wie etwa die Verpflichtung des Verwalters zur **Bekanntgabe der ihm bekannten Adressen der nicht auf der Liegenschaft wohnenden Wohnungseigentümer** an einen Wohnungseigentümer, der sich schriftlich mit einer die Gemeinschaft betreffenden Frage an alle anderen Wohnungseigentümer wenden will.

### Allgemeine Pflichten des Verwalters gemäß dem ABGB

Im WEG ist zusätzlich noch bestimmt, dass den Verwalter auch die allgemeinen für einen Bevollmächtigten im ABGB normierten Pflichten treffen. Besonders erwähnenswert ist die Anordnung, dass der Bevollmächtigte (der Verwalter) die ihm übertragenen **Geschäfte** (die Verwaltung der Liegenschaft) **emsig und redlich** zu besorgen hat. Nach der Rechtsprechung muss ein Bevollmächtigter, wenn er die Geschäfte des „Machtgebers“ (hier: der Eigentümergeinschaft) besorgt, noch sorgfältiger vorgehen, wie in eigenen Angelegenheiten.

Weiters ist es einem Bevollmächtigten **verboten, Geschenke und Provisionen** anzunehmen.

### Pflicht zur Rechnungslegung

Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen.

Gegebenenfalls hat er auch die nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes zu erstellende Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. Dies dann, wenn es sich um eine zentrale Wärmeversorgungsanlage der Eigentümergeinschaft (Zentralheizung mit Kesselhaus auf der Liegenschaft) handelt oder die Eigentümergeinschaft Fernwärme von einem Lieferanten übernimmt und im eigenen Namen an die Wohnungseigentümer weiterliefert. Bei Einzellieferungsverträgen der Wohnungseigentümer mit Fernwärmelieferanten besteht keine Abrechnungspflicht des Verwalters sondern des Fernwärmeunternehmens.

### Verwalterpflichten hinsichtlich des Energieausweises

Wohnungseigentümer müssen **bei Vermietung oder Verkauf** ihrer Wohnung **dem Mieter oder Käufer einen Energieausweis vorlegen**, der

nicht älter als 10 Jahre sein darf. Das ist im Energieausweis-Vorlage-Gesetz geregelt. In einem Haus mit mehreren Wohnungen reicht es dabei aus, wenn bei Vermietung oder Verkauf einer Wohnung ein für das ganze Haus erstellter Energieausweis oder ein Energieausweis für ein vergleichbares Nutzungsobjekt im selben Gebäude vorgelegt wird; es müssen also nicht unbedingt mehrere Energieausweise für alle einzelnen Wohnungen erstellt werden.

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht dazu nun vor, dass **der Verwalter für die Existenz eines höchstens zehn Jahre alten Energieausweises für das gesamte Haus Sorge zu tragen hat**. Diese Verpflichtung besteht aber dann nicht, wenn die **Mehrheit der Wohnungseigentümer etwas anderes beschließt**; nämlich dass ein solcher Energieausweis nicht vorrätig gehalten und daher auch nicht beschafft werden soll.

Die Kosten für die Erstellung des vom Verwalter vorrätig zu haltenden Energieausweises sind als Aufwendung für die Liegenschaft zu qualifizieren und daher von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu tragen; in der Praxis werden diese Kosten wohl aus der Rücklage bezahlt werden.

Weiters ist der **Verwalter verpflichtet**, diesen **Energieausweis jedem Wohnungseigentümer auf Anfrage in Kopie zur Verfügung zu stellen**, wenn der Wohnungseigentümer seine Wohnung etwa verkaufen oder vermieten will. Die Kopierkosten hat der betreffende Wohnungseigentümer zu tragen.

Seit dem 1.12.2012 gilt das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012. Es sieht vor, dass schon bei der Anbietung eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes zum Kauf oder zur Miete in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium (dazu gehört auch eine Website) der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienzfaktor anzugeben sind. Diese Verpflichtung gilt sowohl für den Verkäufer oder Vermieter als auch für den Immobilienmakler.

Der Energieausweis muss rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung dem Käufer oder Bestandnehmer vorgelegt werden, sodass dieser ihn in seine Überlegungen einbeziehen kann. Ist es zum Vertragsabschluss gekommen, so muss der Energieausweis binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss ausgehändigt werden oder in Kopieform dem Vertragspartner übergeben werden.

Wird der Energieausweis rechtzeitig vorgelegt, so gelten die darin angege-

benen Energiekennzahlen als vereinbarte Eigenschaft mit der Rechtsfolge der Gewährleistung.

Wird der Energieausweis nicht rechtzeitig vorgelegt, ist er älter als 10 Jahre alt oder unvollständig, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart mit der Rechtsfolge der Gewährleistung. Der Käufer oder Mieter kann die Aushändigung im Klagsweg erzwingen oder selbst einen Energieausweis einholen und Ersatz der angemessenen Kosten dafür verlangen. Dieses Recht ist mit 3 Jahren nach Vertragsabschluss befristet. Eine weitere Rechtsfolge der nicht rechtzeitigen Vorlage des Energieausweises ist eine Verwaltungsübertretung, welche mit einer Geldstrafe von bis zu € 1.450,- bestraft werden kann.

# Die (Jahres-)Abrechnung

## Legung der Abrechnung

Vom Verwalter ist eine „**ordentliche und richtige Abrechnung**“ über allein einem Kalenderjahr angefallenen Aufwendungen für die Liegenschaft (auch über die Einnahmen sowie über die Rücklage) binnen sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu legen.

Die Abrechnungsperiode, also der Zeitraum über den eine Abrechnung zu erstellen ist, ist in der Regel das **Kalenderjahr**; die Frist zur Rechnungslegung endet daher am 30. Juni des folgenden Jahres. In seltenen Ausnahmefällen sind vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperioden vereinbart. Die schriftliche Abrechnung muss jedem Wohnungseigentümer **an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts** oder eine andere von ihm bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zugesandt werden. Die Rechnungslegungspflicht besteht gegenüber jedem Wohnungs- und Mit-eigentümer, selbst wenn etwa ein Hausvertrauensmann oder Hausausschuss die Abrechnung geprüft hat.

**Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.** Damit ist mit dem WEG 2002 eine ganz einschneidende Verschlechterung der Rechtslage eingetreten; früher konnte der Anspruch auf Rechnungslegung 30 Jahre lang geltend gemacht werden.

Die Rechtsprechung stellt an die Abrechnung hohe Anforderungen, immerhin geht es ja um das Geld der Wohnungseigentümer, dessen Verwendung dabei nachzuweisen ist.

„Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ausreichende Grundlagen liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben an Hand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen.“

Damit dieser Zweck erreicht werden kann, müssen die Einnahme- und Ausgabepositionen möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden. Es muss konkret ausgewiesen werden,

- wofür und an wen Zahlungen geleistet wurden und
- von wem und wofür Geld eingenommen wurde.

Für die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen die Vertragspartner und deren Leistungen individuell angeführt sein. Wenn mehrere kleinere Beträge für einzelne Sachposten aufgewendet wurden (zB wenn mehrmals Glühbirnen, Sicherungen etc angeschafft wurden), genügt dann die Angabe nur der Gesamtsumme in der Abrechnung, wenn durch die Bezeichnung der Belege aus der übersichtlich geführten Belegsammlung ohne Schwierigkeiten die Grundlage dafür ermittelt werden kann.

Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen in der Abrechnung auch die Belege (Belegnummern) bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung leicht auffindbar sind. In welcher Reihenfolge die Abrechnung aufgegliedert ist, ist im allgemeinen egal, die leichte Übersichtlichkeit und Klarheit muss gewahrt sein.

In der Abrechnung verwendete Abkürzungen müssen derart sein, dass sie für den Wohnungseigentümer von durchschnittlicher Bildung und Intelligenz verständlich sind, oder der Abrechnung ist eine verständliche Erläuterung der Bedeutung der Abkürzungen beizulegen.

Die oft anzutreffenden summarischen Abrechnungen (nach dem Muster „Strom € 1.478,98, Öl € 7.237,21, etc“) reichen also nicht aus. In der Abrechnung sind die einzelnen Posten detailliert anzugeben (zB „Beleg Nr. 123, Rechnungsdatum 3.12.2002, Elektrizitätswerk X, Stromrechnung für Oktober/November 2002, Rechnungsbetrag € 1.478,98, Beleg Nr. 124, Rechnungsdatum 5.12.2002, Firma xx, Öllieferung, Rechnungsbetrag € 7.237,21“).

Außer den Anforderungen, die die Rechtsprechung an eine ordnungsgemäße Abrechnung stellt, gibt es (noch) keine sonstigen Vorschriften bzw Muster, wie Abrechnungen in der Praxis auszusehen haben. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf durchaus zweckmäßige Beispiele aus der Praxis mancher Hausverwaltungen, jedoch könnten Abrechnungen durchaus auch anders aufgebaut sein. Die oben dargestellten Anforderungen (Klarheit, Übersichtlichkeit, Nachvollziehbarkeit,...) der Rechtsprechung müssen aber immer erfüllt sein, ansonsten ist die Abrechnung keine „ordnungsgemäße Abrechnung“ im Sinne des WEG ist.

In der Regel gliedert sich die Abrechnung in mehrere Teile.

- a) Betriebskosten, Steuern, Gebühren, Abgaben, Verwaltungskosten, sonstige Bewirtschaftungskosten abgerechnet mit den geleisteten Akonti der Wohnungseigentümer;



- b) Rücklagenabrechnung: Stand Vorperiode, Ausgaben (Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, etc), Einnahmen (Vorschreibungen, Versicherungsvergütungen, Erträge, Zinsen, etc), Stand am Ende der Abrechnungsperiode; c) evtl. Kapitaldienstabrechnung (= Abrechnung der Darlehenstilgung bzw Kreditrückzahlungen)

## Betriebskostenabrechnung

Als Ausgaben sind die Auslagen (die Nettobeträge) für

- Grundsteuer und andere öffentliche Abgaben,
- Abwasser(Kanal)gebühren, Wassergebühren,
- Stromkosten für Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses,
- Rauchfangkehrer,
- Versicherungsprämien,
- Müllabfuhr,
- Schädlingsbekämpfung,
- Ausgaben für Streusand und -salz,
- Hausbesorgerentgelt (Lohnkosten und auch Kosten der Instandhaltung der Hausbesorgerwohnung, Umsatzsteuer für Sachleistungen an den Hausbesorger) oder die Kosten der Hausbetreuung (in der Regel der Werklohn einer Reinigungs- und Schneeräumungsfirma),
- Kosten für Gartengeräte und ähnliche Gerätschaften,
- Verwaltungshonorar,
- Betriebskosten und Wartungskosten der Gemeinschaftsanlagen (zB für Aufzüge, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Waschmaschinen, Schwimmbad, Sauna, etc),
- sonstige Kosten der Bewirtschaftung,

einzelnen unter Angabe der Belege auszuweisen.

Weiters ist die von der Eigentümergemeinschaft abzuführende Umsatzsteuer für den gesamten Betriebskostenaufwand anzugeben.

Als Einnahmen sind

- die geleisteten Vorauszahlungen (Betriebskostenakontozahlungen) der Wohnungseigentümer inklusive der dafür geleisteten Umsatzsteuer auszuweisen.

## Rücklagenabrechnung

Der Stand der Rücklage zum Ende der Vorperiode und am Ende der Abrechnungsperiode muss angegeben sein.

Als Ausgaben sind

- der Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand (= Nettokosten aller Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten),
  - Nettokosten der sonstigen Aufwendungen,
  - die Umsatzsteuer vom Aufwand und
  - die Tilgung und Verzinsung von Reparaturdarlehen, die die Eigentümergemeinschaft aufgenommen hat,
- einzeln unter Angabe der Belege abzurechnen.

Als Einnahmen sind

- die von den Wohnungseigentümern geleisteten Beträge zur Rücklage,
  - die Zinserträge für den angesparten Rücklagenbetrag,
  - sonstige Erträge (zB Mieteinnahmen für Abstellplätze),
  - Versicherungsvergütungen,
  - eventuelle Förderungszuschüsse (zB für geförderte Sanierungsmaßnahmen)
- anzugeben.

Manchmal werden Versicherungsvergütungen hier nicht als Einnahmen ausgewiesen, sondern bei der betreffenden Ausgabe gleich betragsmindernd berücksichtigt.

### **Beispiel:**

Reparaturaufwand nach Wasserrohrbruch € 2.245,89, Versicherungsvergütung dafür € 2.185,09. Anstatt beide Beträge als Ausgabe bzw Einnahme auszuweisen, wird nur der Differenzbetrag von € 60,80 als Ausgabe ausgewiesen.

## **Kapitaldienstabrechnung (Abrechnung der Annuitäten)**

Öfter kommt es vor, dass auch gemeinschaftliche Darlehen aller Mit- und Wohnungseigentümer aus der Errichtungsphase oder aus einer Großsaniierung über die Hausverwaltung abgewickelt werden.

In der Abrechnung sollten der Darlehensgeber (Bank, Gebietskörperschaft), die aushaftende Darlehensschuld am Beginn der Abrechnungsperiode, die von den Wohnungseigentümern geleistete Darlehenstilgung (Kapital und Zinsen) und die zum Ende der Abrechnungsperiode noch aushaftenden Darlehensschuld ziffernmäßig ausgewiesen werden.

## **Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) und Jahresabrechnung**

Leider ist gerade die (Nicht-)Beachtung der Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung in vielen Eigentumswohnanlagen unübersichtlich bzw. problematisch.

Grundsätzlich muss bei der Umsatzsteuer unterschieden werden:

- Umsatzsteuer für Leistungen, die von der Eigentümergemeinschaft allen Wohnungseigentümern erbracht werden

Die Eigentümergemeinschaft wird nach dem Umsatzsteuerrecht wie eine Firma behandelt, die Leistungen (Umsätze) an jemanden (die einzelnen Wohnungseigentümer) erbringt. Man kann sagen, dass die Eigentümergemeinschaft die Leistung „Bewirtschaftung der Liegenschaft“ an die einzelnen Wohnungseigentümer erbringt. Für diese Umsätze hat sie Umsatzsteuer (USt) zu zahlen. Umsatzsteuer muss für den gesamten Bewirtschaftungsaufwand für die Liegenschaft (Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand, sonstiger Aufwand, nicht aber für Kreditrückzahlungen und Beiträge zur Rücklage) abgeführt werden. In der Abrechnung müssen die von den Eigentümern bereits monatlich geleisteten Umsatzsteuervorauszahlungen berücksichtigt werden. Jeder Wohnungseigentümer hat die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten. Für Wohnungen beträgt die USt 10%, für andere Wohnungseigentumsobjekte 20% bzw. 0%, wenn der Wohnungseigentümer weniger als 95 % vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt.

- Die von den Vertragspartnern der Eigentümergemeinschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer für deren Leistungen an die Eigentümergemeinschaft

Da die Eigentümergemeinschaft für ihre Umsätze mit den Wohnungseigentümern Umsatzsteuer abzuführen hat, besteht für sie die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft (Kosten, welche die Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft dieser in Rechnung gestellt haben) in den Abrechnungen nur netto verrechnet werden. Da die an die Vertragspartner bezahlten Umsatzsteuern und die im Wege des Vorsteuerabzuges geltend gemachten Beträge gleich hoch sind, könnte man eigentlich davon ausgehen, dass dieses Ergebnis (Summe = 0) in der Jahresabrechnung gar nicht aufscheinen muss. Für die Aufwendungen aber, die von der Eigentümergemeinschaft erst gegen Ende des Kalenderjahres getätigt werden, gilt dies nicht: Die an den Vertragspartner zu zahlende Umsatzsteuer fällt noch in diesem Jahr an, der USt-Betrag kann aber erst im nächsten Jahr beim Finanzamt als Vorsteuerbetrag geltend gemacht werden.

**Beispiel:**

Am 8.12.2012 behebt ein Dachdecker einen Schaden am Dach eines Eigentumswohnhauses. Er stellt € 850,- netto plus € 170,- USt, insgesamt also € 1.020,- in Rechnung. Der Rechnungsbetrag (brutto) wird noch Ende Dezember bezahlt, es handelt sich also um einen in der Jahresabrechnung 2012 zu berücksichtigenden Erhaltungsaufwand. Der Vorsteuerbetrag von € 170,- wird aber erst 2013 geltend gemacht und vom Finanzamt gutgeschrieben.

Manche Hausverwaltungen nehmen es aber nicht so genau und legen über die bezahlten und im Wege des Vorsteuerabzuges zurückerhaltenen USt-Beträge keine eigene Umsatzsteuerabrechnung, weil sie sich sowieso – zwar nicht exakt im selben Jahr – ausgleichen. Sie weisen in den entsprechenden Abrechnungen nur die von der Eigentümergemeinschaft für ihre Umsätze mit den Wohnungseigentümern abzuführende Umsatzsteuer aus. Andere Hausverwaltungen legen aber sehr wohl eine eigene Umsatzsteuerjahresabrechnung, in der die von der Eigentümergemeinschaft an ihre Vertragspartner bezahlten Umsatzsteuerbeträge als Ausgaben aufscheinen, die im Wege des Vorsteuerabzuges zurückerhaltenen Beträge als Einnahmen, und die von der Eigentümergemeinschaft für ihre Umsätze mit den Wohnungseigentümern abzuführende Umsatzsteuer wiederum als Ausgabe.

## Belegeinsicht

Jedem Wohnungseigentümer muss „in geeigneter Weise“ **Einsicht in die Belege** gewährt werden (zumindest in den Büroräumen der Verwaltung muss die Einsichtnahme möglich sein). Bei Belegen auf Datenträgern ist Einsicht in Ausdrücke der Belege zu gewähren. Die Belegsammlung muss entsprechend übersichtlich geführt werden. Anhand der Belege muss nachvollzogen werden können, ob die in der Abrechnung verzeichneten Ausgaben in der verrechneten Höhe tatsächlich getätigt wurden. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrücke) der Belege anzufertigen.

## Folgen der Abrechnung

Soweit von den Wohnungseigentümern nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender **Überschuss** auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gut zu schreiben. Ein Überschuss wird also einfach mit der(den) nächsten monatlichen Vorauszahlung(en) gegenverrechnet und abgezogen.

Ergibt sich aus der Abrechnung ein **Fehlbetrag** zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsel eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt der Fälligkeit (also zwei Monate nach Rechnungslegung) Wohnungseigentümer ist.

### Beispiel:

Die Abrechnungen für das Jahr 2012 (über die Rücklage und die laufenden Aufwendungen) lagen am 13.4.2013 bei den Adressen der Wohnungseigentumsobjekte ein. Die Abrechnung über die laufenden Aufwendungen ergibt eine Nachzahlung von € 1.277,40. Auf das Wohnungseigentumsobjekt Top 2 entfällt ein Anteil in der Höhe von € 366,18. Die Nachzahlung ist spätestens am 13.6.2013 fällig. Der Wohnungseigentümer der Top 2 hat diese Wohnung mit Kaufvertrag vom 11.12.2012 gekauft und am 1.2.2013 übergeben bekommen; die Bewilligung der Eintragung des neuen Wohnungseigentümers erfolgte am 17.2.2013. Der neue Wohnungseigentümer hat die Nachzahlung aus dem Abrechnungsjahr 2012 an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen, auch wenn er im Jahr 2012 noch gar nicht Wohnungseigentümer war. Wenn er eine entsprechende vertragliche Regelung mit seinem Vorgänger getroffen hat, kann er die Nachzahlung auf ihn überwälzen.

## Überprüfung der Abrechnung

Die genaue Überprüfung der Abrechnung ist meist eine mühsame Angelegenheit. Vielleicht finden sich in ihrer Wohnhausanlage aber ein paar engagierte Eigentümer, die sich gemeinsam durch die Abrechnungen und die Belege arbeiten – zur Sicherheit aller.

Bei der Abrechnung im Wohnungseigentumshaus geht es nicht – wie beim Mietshaus – „nur“ darum, ob der Verwalter die Betriebskostenakonti ordnungsgemäß abgerechnet hat. Besonders wichtig ist auch die Kontrolle, ob der Verwalter insbesondere die von den Wohnungseigentümern geleisteten Beträge für Darlehensrückzahlungen ordnungsgemäß weitergeleitet hat. Es ist schon vorgekommen, dass die Eigentümer ordnungsgemäß ihre Annuitätenbeiträge an den Verwalter gezahlt haben, dieser aber damit eigene Finanzlöcher gestopft hat, bis schließlich das Kreditinstitut die Darlehen fällig gestellt hat. Natürlich haftet der Verwalter in solchen Fällen; wenn er aber in Konkurs geht, könnten die Wohnungseigentümer „übrig bleiben“.

Kommt ein Verwalter den Abrechnungspflichten nicht nach, ist dies kein „Kavaliersdelikt“. Wenn die **Abrechnung nicht gehörig gelegt** wurde (falls den Wohnungseigentümern gar keine oder keine ausreichend detaillierte, übersichtliche Abrechnung übersandt wurde) oder wenn die **Einsicht in die Belege nicht gewährt wird**, ist der Verwalter auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu € 6.000,- dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist dann zu verhängen, wenn dem gerichtlichen Auftrag auf gehörige Legung der Abrechnung ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird. Die Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden.

Obwohl eigentlich eine Selbstverständlichkeit, ist im WEG ausdrücklich festgeschrieben, dass der Verwalter verpflichtet ist, den Wohnungseigentümern nicht nur eine formell ordentliche, sondern auch inhaltlich richtige Abrechnung zu legen.

Die Richtigkeit der vom Verwalter gelegten Abrechnungen kann also **mit Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers beim Bezirksgericht** im sogenannten Außerstreitverfahren überprüft werden. Der Antrag ist gegen den Verwalter zu richten. Im Antrag sind die behaupteten Mängel anzuführen. Welche inhaltlichen Abrechnungsmängel geltend gemacht werden können, ist – mangels Judikatur – noch nicht ausreichend klar. Wenn zB Ausgaben verrechnet wurden, die gar nicht angefallen sind, rechtfertigt

dies – neben einer Anzeige bei der Staatsanwaltschaft wegen Untreue oder Betrug – natürlich die Bestreitung der Abrechnung wegen inhaltlicher Unrichtigkeit.

**Beispiel:**

Der Hausverwalter hat im Namen der Eigentümergemeinschaft eine Reinigungsfirma mit der Hausreinigung beauftragt; die Firma erhält von der Eigentümergemeinschaft – aber bezahlt durch den Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft – jährlich das vereinbarte Entgelt idH von € 4.800,-. Der Verwalter verrechnet den Wohnungseigentümern für die Hausreinigung aber das fiktive Hausbesorgerentgelt von € 7.452,21.

Fraglich ist, ob jedes nicht sorgfältige und/oder unredliche Verhalten des Verwalters, das sich in den Abrechnungen zum finanziellen Nachteil der „Wohnungseigentümer auswirkt, zu einer im Außerstreitverfahren bekämpfbaren „Unrichtigkeit“ der Abrechnung führt. Bei den Aufgaben des Verwalters ist im WEG bestimmt, dass er als „Machthaber“ (=Bevollmächtigter) auch die Pflichten nach den Vorschriften des ABGB (§§ 1002ff) voll zu erfüllen hat. Im übrigen ist er – in der Regel – ja auch als Sachverständiger mit besonderen Kenntnissen und einer besonderen Haftung zu betrachten.

**Beispiel:**

Wenn der Verwalter zu Lasten der Eigentümergemeinschaft eine Versicherung zu überhöhten Prämien – im Vergleich zum ortsüblichen Prämienniveau (das der Verwalter auf Grund seiner Sachkenntnis wissen muss) – abschließt, könnte man versuchen, die Abrechnung als unrichtig zu bekämpfen und eine Abrechnung mit nur ortsüblichen Prämien erzwingen. Die Differenz zwischen der überhöhten Prämie und der ortsüblichen Prämie müsste der nicht sorgfältige oder unredliche Verwalter selbst tragen.

Als Wohnungseigentümer sollten Sie bedenken: der Verwalter ist Auftragnehmer der Wohnungseigentümer, nicht umgekehrt. Wenn er mit Ihrem Geld nicht sorgfältig umgeht (und dazu gehört auch, ordentlich und richtig Rechnung zu legen), dann ist es Zeit, sich um einen anderen Verwalter umzusehen.

Eine im Hausverwaltervertrag enthaltene Klausel, wonach Einwendungen gegen die vom Verwalter erstellte Abrechnung binnen drei Monaten zu erfolgen haben, ansonsten die Abrechnung als genehmigt gilt, ist rechtswirksam.

## Rechtsprechung zur Abrechnung

- Abrechnung und Belegsammlung bilden eine Einheit und ergänzen einander. Auch in kleinen Wohnungseigentumsanlagen kann die Belegeinsicht in geeigneter Weise die Rechnungslegung nicht ersetzen.
- Die Jahresabrechnung muss so vollständig, detailliert übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig sein, dass die einzelnen Wohnungseigentümer die ziffernmäßige Richtigkeit der von ihnen geforderten Beitragsleistungen unschwer kontrollieren können. Diesem Zweck dient die ordnungsgemäße Zuordnung von Rechnungsposten nach einem charakteristischen Rechtsgrund sowie das Zusammenfassen und gemeinsame Ausweisen von geringfügigeren Einnahmen und Ausgaben innerhalb einer Ordnungseinheit.
- Von einem Wohnungseigentümer verlangte Aufschlüsse für die von ihm anteilig zurückzuzahlenden Darlehen sind durch das Wissen um die monatliche Zahlungspflicht keineswegs hinfällig. Jeder Miteigentümer hat das Recht zu erfahren, wie viel er zur Kapitaltilgung und Zinsenzahlung aufwendet, ob auch die anderen Miteigentümer ihrer Zahlungspflicht nachkommen und wie hoch seine noch aushaftende Restschuld ist. Die Abrechnung des Verwalters hat daher die entsprechenden Angaben zu enthalten.
- Die Pflicht des Verwalters, Abrechnungen zu erstellen, bezieht sich nur auf die konkrete als Grundbuchskörper individualisierte Liegenschaft. Auch wenn mehrere Liegenschaften mit einer Wohnhausanlage verbaut wurden, so ändert dies nichts daran, dass der jeweilige Wohnungseigentümer nur Miteigentümer einer einzigen Liegenschaft ist, auf der sich sein Objekt befindet. Aus diesem Grund ist auch jeder einzelne Miteigentümer berechtigt, die Rechnungslegung vom Verwalter für „seine“ Liegenschaft zu begehren. Die Rechnungslegung hat sich daher auf die Aufwendungen und Erträge nur der einzelnen im Miteigentum stehenden Liegenschaft zu beziehen. Aufwendungen von gemeinsamen Einrichtungen, die mehreren Liegenschaften dienen, sind jeweils anteilmäßig, entsprechend den getroffenen Vereinbarungen oder einer gesetzlichen Regelung zu berücksichtigen.
- Bedenken gegen die Richtigkeit einer Abrechnung vermögen nicht, die Fälligkeit laufender Betriebskostenvorschreibungen zu verhindern. Dies gilt jedoch nicht für Bewirtschaftungskosten und Rückstände, die



sich aus einer Abrechnung eines Jahres ergeben. Diese werden erst dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden.

**TIPP:**

Legt der Verwalter also eine Ihrer Meinung nach falsche Abrechnung, darf nur eine allenfalls sich aus der Abrechnung ergebende Nachzahlung mit dem Argument zurückbehalten werden, dass die Abrechnung falsch sei. Die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen haben eben mit der unrichtigen Abrechnung nichts zu tun. Das Zurückbehalten der laufenden Akontozahlungen birgt die Gefahr in sich, dass die Eigentümergemeinschaft die laufenden Zahlungen nicht leisten kann.

**Rechnungslegung bei Beendigung des Verwaltungsvertrages**

Wird die Verwaltung beendet, hat der Verwalter unverzüglich über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder – wenn kein neuer Verwalter bestellt ist – an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben.

Wird der Verwaltungsvertrag durch Gerichtsbeschluss aufgehoben, hat das Gericht die Herausgabe des Überschusses aus der Rücklage binnen 14 Tagen aufzutragen.

Obwohl es im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt wurde, ist es im Fall der Beendigung des Verwaltervertrages wohl auch unabdingbar notwendig, den „Hausakt“, alle wesentlichen mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Unterlagen (zB Versicherungspolizzen, alle laufenden Betreuungs-, Wartungs- und Lieferverträge, etc), an den neuen Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft zu übergeben.

**Kündigung des Verwalters**

Man unterscheidet nun die ordentliche Kündigung unter Einhaltung von Fristen und Terminen und die außerordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen mit sofortiger Wirkung. Früher (im WEG 1975) hieß die außerordentliche Kündigung „Abberufung“.

Damit eine Kündigung wirksam ist, muss ein gültiger Mehrheitsbeschluss der Eigentümer vorliegen; danach muss die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter die Kündigung zustellen.

## 1. Ordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages unter Einhaltung von Fristen und Terminen

Diese Kündigung kann ohne Angabe von Gründen erfolgen.

### a) Bei unbefristeten Verträgen mit dem Verwalter:

Bei auf unbestimmte Zeit geschlossenen Verwaltungsverträgen kann der Vertrag von der Eigentümergemeinschaft (Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer) oder auch vom Verwalter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende jeder Abrechnungsperiode (in der Regel also zum Ende des Kalenderjahres, zum 31.12.) gekündigt werden.

#### Beispiel:

Eine Eigentumswohnanlage wird am 05.03.2006 erstmalig bezogen. Zum Verwalter wird die Hausverwaltung XY mit einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Verwaltungsvertrag bestellt. Die Wohnungseigentümer wollen jedoch bald eine andere Hausverwaltung, berufen eine Eigentümersammlung ein und beschließen am 24.09.2006 mit Mehrheit, die Hausverwaltung zum 31.12.2006 zu kündigen. Um die dreimonatige Kündigungsfrist zu wahren, muss die Kündigung dem Hausverwalter vor dem 01.10.2006 zugestellt werden.

### b) Bei befristeten Verträgen mit dem Verwalter:

Wurde ein Verwalter auf befristete Zeit bestellt, endet der Verwaltungsvertrag prinzipiell durch Zeitablauf. Einer Kündigung bedarf es nicht!

#### Beispiel:

Eine Eigentumswohnanlage wird am 05.03.2006 erstmalig bezogen. Zum Verwalter wurde die Hausverwaltung XY mit einem bis zum 31.12.2009 befristeten geschlossenen Verwaltungsvertrag bestellt. Der Verwaltungsvertrag endet durch Zeitablauf am 31.12.2009, einer ausdrücklichen Kündigung bedarf es nicht.

Trotzdem es einer Kündigung nicht bedarf, damit ein befristeter Verwaltungsvertrag endet, sollten die Wohnungseigentümer nicht untätig bleiben. Sie sollten sich rechtzeitig überlegen, wie es mit der Verwaltung der Liegenschaft weitergeht. Zu klären wäre etwa, ob ein neuer Verwalter – zB aus dem Kreis der Wohnungseigentümer bestellt werden soll. Man könnte

aber auch trotz bzw nach der Einholung von Angeboten anderer Verwalter dem bisherigen Verwalter – vielleicht zu geänderten Vertragsbedingungen – erneut einen Vertrag anbieten.

Lassen die Wohnungseigentümer, trotzdem der vertragsgemäß vereinbarte Endtermin eintritt, den Verwalter einfach weiter arbeiten und setzt auch der Verwalter seine Verwaltungstätigkeit nach dem Ablauf des vereinbarten Zeitraumes fort, wird der befristet abgeschlossene Verwaltungsvertrag stillschweigend verlängert. Der so verlängerte Verwaltervertrag gilt dann als unbefristeter Vertrag. Er kann nach der allgemeinen Regel für unbefristete Verwalterverträge – unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende einer Abrechnungsperiode – aufgekündigt werden.

### **Beispiel:**

Eine Eigentumswohnanlage wird am 05.03.2004 erstmalig bezogen. Zum Verwalter wurde die Hausverwaltung XY mit einem bis zum 31.12.2009 befristet geschlossenen Verwaltungsvertrag bestellt. Der Verwaltungsvertrag endet durch Zeitablauf am 31.12.2009, einer ausdrücklichen Kündigung bedarf es nicht. Keiner der Wohnungseigentümer kümmert sich aber vor bzw am 31.12.2009 um den Ablauf des Termins. Auch der Hausverwalter übergibt die Rücklage und die Unterlagen über die Liegenschaft nicht an die Eigentümergemeinschaft (an den Eigentümerversorger oder die Mehrheit der Eigentümer), sondern setzt seine Tätigkeit fort. Der so stillschweigend verlängerte Vertrag kann zum 31.12.2010 gekündigt werden. Um die dreimonatige Kündigungsfrist zu wahren, muss die Kündigung rechtzeitig mittels Mehrheit beschlossen und dem Hausverwalter vor dem 01.10.2010 zugestellt werden.

### **Vorzeitige Möglichkeit der ordentlichen Kündigung bei befristeten Verwaltungsverträgen**

In der Regel werden bei Neubauten aber auch bei Altbauten im Zuge der Wohnungseigentümersbegründung (manchmal auch in anderen Fällen) befristete Verwaltungsverträge mit einer Laufzeit von 5 Jahren oder sogar länger abgeschlossen.

Hier ist jedenfalls nur eine Frist von 3 Jahren bindend. Das heißt, dass eine ordentliche Kündigung vor Ablauf von drei Jahren nicht möglich ist, wohl aber eine außerordentliche Kündigung (siehe dazu später).

Wurde der Verwalter befristet auf mehr als drei Jahre bestellt, können sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter nach Ablauf von

drei Jahren den Verwaltungsvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (in der Regel also zum Ende des Kalenderjahres, zum 31.12.) kündigen.

#### **Beispiel 1:**

Eine Eigentumswohnanlage wird am 05.03.2004 erstmalig bezogen. Zum Verwalter wurde die Hausverwaltung XY mit einem bis zum 31.12.2006 befristeten geschlossenen Verwaltungsvertrag bestellt. Die Wohnungseigentümer wollen jedoch bald eine andere Hausverwaltung; eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist jedoch nicht möglich, der Verwalter wurde ja auf weniger als auf drei Jahre bestellt. Der Verwaltungsvertrag endet durch Zeitablauf am 31.12.2006, einer ausdrücklichen Kündigung bedarf es nicht.

#### **Beispiel 2:**

Eine Eigentumswohnanlage wird am 05.03.2004 erstmalig bezogen. Zum Verwalter wurde die Hausverwaltung XY mit einem bis zum 31.12.2009 befristeten geschlossenen Verwaltungsvertrag bestellt. Die Wohnungseigentümer wollen jedoch bald eine andere Hausverwaltung, eine Kündigung ist jedoch erst frühestens nach drei Jahren – also nach dem 05.03.2007 möglich. Die Wohnungseigentümer berufen am 08.03.2007 eine Eigentümerversammlung ein und beschließen mit Mehrheit, die Hausverwaltung per 31.12.2007 zu kündigen. Um die dreimonatige Kündigungsfrist zu wahren, muss die Kündigung dem Hausverwalter vor dem 01.10.2007 zugestellt werden.

Es kann also ab Vollendung des dritten Jahres unter folgenden Voraussetzungen gekündigt werden:

- Die Kündigung muss durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer erfolgen.
- Die Kündigung muss zum Ende der Abrechnungsperiode (in der Regel zum 31. Dezember) erfolgen.
- Die Kündigung ist dem Verwalter spätestens drei Monate vorher zuzustellen.

#### **Ordentliche Kündigung durch den Verwalter**

Auch der Verwalter kann den Verwaltungsvertrag entsprechend der dargelegten Regelungen aufkündigen. Er muss seine Aufkündigungserklärung fristgerecht gegenüber dem Eigentümervertreter, wenn kein solcher bestellt ist, gegenüber der Mehrheit der Wohnungseigentümer abgeben.

## 2. Außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages

Ein Verwaltungsvertrag kann von der Eigentümergemeinschaft **aus wichtigen Gründen** jederzeit – **mit sofortiger Wirkung**, ohne Einhaltung von Fristen und Terminen – gekündigt werden. Dafür sind ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer und die Zustellung der Kündigung an den Verwalter ausreichend. Fügt sich der Verwalter dieser Abberufung nicht, muss die Mehrheit beim Bezirksgericht die Rechtmäßigkeit der Abberufung bestätigen lassen.

Wichtige Gründe wegen derer die Eigentümergemeinschaft zur sofortigen außerordentlichen Kündigung des Verwaltungsvertrages berechtigt ist, müssen nicht unbedingt beim Verwalter liegen. Das Gesetz sieht für die außerordentliche Aufkündigung durch die Mehrheit nicht vor, dass der Verwalter ein pflichtwidriges Verhalten gesetzt haben müsste. Auch Gründe, die bei der Eigentümergemeinschaft selbst liegen, können wichtig sein.

Beispiele – gemäß der Rechtsprechung und Lehrmeinungen - für wichtige Gründe:

- Verhinderung des Verwalters durch Krankheit oder Unglücksfall;
- Verlegung des Verwaltungsbüros an einen auswärtigen, entfernten Ort;
- strafrechtliche Verurteilung des Verwalters, auch wenn sie in keine Zusammenhang mit der konkreten Verwaltung steht, aber die Vertrauenswürdigkeit des Verwalters ernstlich in Frage stellt;
- Die Vernachlässigung der Verwalterpflichten (Einbehaltung von Provisionen, Verweigerung der Rechnungslegung, Verletzung bindender Mehrheitsweisungen).

Entscheidend für die außerordentliche Kündigung und die Wichtigkeit des Grundes wird sein, dass es unzumutbar erscheinen muss, das Vertragsverhältnis bis zum ehestmöglichen „ordentlichen“ Endigungszeitpunkt (zB erst der 31.12. des übernächsten Jahres) fortzusetzen.

## Außerordentliche Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht

Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann bei grober Verletzung der Pflichten des Verwalters eine gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages beantragen. Dabei wird geprüft, ob das pflichtwidrige Verhalten des Verwalters nach allgemeiner Verkehrsauffassung gewichtige Bedenken gegen seine Treue und Interessenwahrungspflicht aufkommen lässt.

Auch wenn sich der Verwalter nur kleinere Pflichtverletzungen zu Schulden kommen lässt, aber diese mehrmals auftreten, kann dies eine gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages rechtfertigen.

Die Rechtsprechung zur Abberufung des Verwalters wegen grober Pflichtverletzungen ist im Einzelfall aber nicht immer nachvollziehbar, Anträge einzelner Wohnungseigentümer werden nicht selten abgewiesen.

### **Beispiel:**

In einem Fall wurde es etwa nicht als grobe Pflichtverletzung angesehen, dass der Hausverwalter nur einen Kostenvoranschlag für die Errichtung des Kanalanschlusses für das Haus eingeholt hatte, der noch dazu um fast 400 Prozent über den späteren tatsächlichen Kosten lag.

Beispiele aus der Rechtsprechung für grobe Pflichtverletzungen, die doch zu einer gerichtlichen Abberufung des Verwalters führten:

- Verspätete und wegen ihrer Unzulänglichkeit oder Fehlerhaftigkeit praktisch unüberprüfbare Jahresabrechnungen ;
- Verweigerung der Rechnungslegung;
- grobe Missachtung der Interessen der Wohnungseigentümer durch Bevorzugung einzelner Wohnungseigentümer auf Kosten anderer;
- Entgegennahme von Geschenken und das Einbehalten von Provisionen und Skonti;
- beharrliche Missachtung von Minderheitsrechten durch den Verwalter und Verhaltensweisen, die zu einem Vertrauensverlust führen;
- Ausschluss von Miteigentümern von der Benützung allgemeiner Teile des Hauses durch den Verwalter; Errichtung einer Gegensprechanlage, ohne einen Wohnungseigentümer zu verständigen und ihm die Gelegenheit zum Anschluss zu geben, Nichteinholung von Kostenvorschlägen.

Die Wiederbestellung eines Verwalters, dessen Verwaltungsvertrag durch das Gericht aufgelöst wurde, ist unzulässig.

### **Löschung des Verwalters im Grundbuch**

Nach jeglicher Auflösung des Verwaltungsvertrages ist die Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch zu löschen. Bei der gerichtlichen Abberufung hat dies von Amts wegen, sonst aber auf Antrag des Verwalters oder eines der Wohnungseigentümer zu erfolgen.

## Der Umgang mit dem Verwalter

Natürlich sollte man versuchen, Probleme mit dem Verwalter zunächst im direkten Kontakt mit ihm zu klären. Manchmal lassen sich auf kurzem Weg Missverständnisse aufklären oder der Verwalter lässt sich auch von Argumenten der/des Wohnungseigentümer/s überzeugen.

Manchmal stehen auch professionelle Hausverwaltungen der Wohnungsgesetzgebung ähnlich ratlos wie die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber, obwohl von diesen Fachleuten natürlich eine weit bessere Rechtskenntnis erwartet und verlangt werden kann, als von einem Laien.

Um von vornherein Unklarheiten zu vermeiden und die eigene Rechtsposition auch für den Fall späterer Auseinandersetzungen zu sichern, sollten Sie aber jedenfalls einige Tipps beherzigen:

- Der Schriftverkehr mit dem Verwalter sollte möglichst mittels eingeschriebenem Brief abgewickelt werden.
- Bewahren Sie auch von jedem Schreiben, das Sie an den Verwalter richten, eine Kopie auf.
- Machen Sie sich unmittelbar im Anschluss an Besprechungen mit dem Verwalter ein stichwortartiges „Gedächtnisprotokoll“ über die wichtigsten Gesprächsergebnisse.
- Zahlen Sie nichts ohne ordnungsgemäß quittierten Beleg.
- Der Verwalter kann namens der Eigentümergemeinschaft mit Hilfe eines Anwalts Prozesse führen. Das kann sehr teuer werden. Für die Kosten haften die Wohnungseigentümer. Um unnötige oder aussichtslose Prozesse zu vermeiden, könnte die Mehrheit dem Verwalter die Weisung erteilen, Prozesse erst nach einem Beschluss der Eigentümergemeinschaft zu beginnen, womit die Wohnungseigentümer selbst über die weitere Vorgangsweise entscheiden können.
- Der Verwalter wirtschaftet mit fremdem Geld, auf fremde Rechnung. Oft wird Hausverwaltungen – manchmal vielleicht zu Recht – unterstellt, dass sie bei Verträgen, die sie im Namen der Eigentümergemeinschaft abschließen, durchaus eigennützig handeln. So wird oft der Verdacht geäußert, dass sie für Aufträge von den Vertragspartnern der Gemeinschaft Provisionen erhalten, die sie nicht an die Gemein-

schaft weitergeben. Dann könnte es vorkommen, dass nicht das für die Gemeinschaft günstigste Angebot angenommen wird, sondern das, wo der Verwalter am meisten Provision erhält. Solche Praktiken kommen zumindest vereinzelt vor.

Daher sollte dem Verwalter die Weisung erteilt werden, dass er Aufträge über einer bestimmten Auftragssumme erst nach Zustimmung der Eigentümergemeinschaft vergeben darf. Dann besteht auch die Möglichkeit, dass die Wohnungseigentümer selbst Angebote von anderen Firmen einholen, die vielleicht günstiger sind.

- Auch der Abschluss bzw die Änderung von Versicherungsverträgen für die Wohnhausanlage kann mittels Weisung an die vorherige Zustimmung der Eigentümergemeinschaft gebunden werden.

### **Was tun bei Pflichtverstößen des Verwalters?**

Ist ein einzelner Wohnungseigentümer mit dem Verwalter zurecht unzufrieden und/oder fühlt er sich zurecht geschädigt, braucht er für wirksame Maßnahmen gegen den Verwalter oft die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist ja Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft.

Zusammenfassend seien nochmals folgende Maßnahmen dargestellt:

- Ordentliche oder Außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages

Diese kann nach einem diesbezüglichen Mehrheitsbeschluss von der Eigentümergemeinschaft ausgesprochen werden.

- Minderung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts

Die Eigentümergemeinschaft kann bei groben Pflichtverletzungen des Verwalters neben allfälligen Schadenersatzansprüchen auch eine Herabsetzung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts verlangen. Diese Herabsetzung muss von der Eigentümergemeinschaft mit Klage geltend gemacht werden. Ist ein Eigentümerversorger bestellt, hat dieser die Klage einzubringen, in der Praxis durch einen von ihm bestellten rechtskundigen Vertreter (Rechtsanwalt). Die Herabsetzung erfolgt nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltungstätigkeit.



■ Schadenersatzklage der Eigentümergemeinschaft gegen den Verwalter

Ein professioneller Hausverwalter ist in der Regel auch als Sachverständiger im Sinn des § 1299 ABGB anzusehen. Er haftet für eine Besorgung der ihm übertragenen Geschäfte entsprechend der besonderen Sach- und Rechtskenntnisse, die man diesem Berufsstand unterstellt. Die Eigentümergemeinschaft muss in einem Schadenersatzprozess eine Fehlleistung (gemessen an der besonderen Sach- und Rechtskenntnis des Verwalters) und einen daraus bei der Eigentümergemeinschaft eingetretenen Schaden nachweisen. Der Verwalter muss beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Beweislastumkehr! Nicht die Wohnungseigentümer müssen sein Verschulden beweisen.

Die Regelungen zeigen deutlich, dass man bei der Unzufriedenheit mit der Verwaltung meist nur dann „weiter kommt“, wenn man die Mehrheit hinter sich hat bzw die Mehrheit dazu bewegen kann, entsprechend vorzugehen. Bleibt die Mehrheit untätig, hat man als einzelner Wohnungseigentümer aber doch auch Möglichkeiten gegen einen pflichtwidrig handelnden Verwalter vorzugehen.

Vorweg sei nur angemerkt, dass der einzelne Wohnungseigentümer wegen einer Pflichtwidrigkeit des Verwalters nicht einfach seine an die Eigentümergemeinschaft zu leistenden Vorauszahlungen mindern darf, mit der Begründung, dass darin ja auch das Verwaltungsentgelt enthalten sei. In der Regel ergeben sich für den einzelnen Wohnungseigentümer nur dann Ansprüche gegen den Verwalter, wenn ihm diese durch das Gesetz ausdrücklich eingeräumt werden. So kann etwa ein einzelner Wohnungseigentümer mittels Antrag beim Bezirksgericht

- den Anspruch auf Rechnungslegung gegen den Verwalter geltend machen;
- beantragen, dass dem Verwalter bei Verstößen gegen seine gesetzlichen Verpflichtungen die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen wird;
- den Verwalter wegen grober Pflichtwidrigkeiten vom Gericht abberufen zu lassen.

Ob auch ein einzelner Wohnungseigentümer Schadenersatzansprüche aus Vertragsverletzung gegen den Verwalter geltend machen kann, muss eher „vorsichtig“ beurteilt werden. Der Verwalter ist ja Vertragspartner der

Eigentümergeinschaft. Wenn dieser den Vertrag und die damit im Zusammenhang stehenden Pflichten verletzt, steht in der Regel nur dem Vertragspartner – der Eigentümergeinschaft – ein vertraglicher Schadenersatzanspruch aus der Vertragsverletzung zu. Allenfalls könnte der einzelne Wohnungseigentümer aus dem zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter bestehenden Verwaltungsvertrag vertragliche Ansprüche ableiten, wenn man Bestimmungen dieses Vertrages als vertragliche Vereinbarungen mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter (nämlich zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer) werten kann.

Zum Antrag bei Gericht, dem Verwalter bei Pflichtverstößen die Einhaltung seiner Pflichten auftragen zu lassen, sei noch auf folgende Entscheidung (5 Ob 64/99v) des Obersten Gerichtshofes hingewiesen:

Damit ist die Durchsetzung aller den Verwalter von Wohnungseigentum typischerweise treffenden Pflichten ins außerstreitige Verfahren verwiesen; der Antrag braucht sich nicht auf die im Gesetz ausdrücklich genannten Pflichten zu beschränken. Im konkreten Fall wurde gegen den gekündigten Verwalter im Außerstreitverfahren durchgesetzt: Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und des aus der Geschäftsgebarung sich ergebenden Überschusses; Enthaltung jeder weiteren Verwaltungstätigkeit.

## DER EIGENTÜMERVERTRETER

Dies ist – neben dem Verwalter – das einzige im WEG ausdrücklich genannte „Organ“ der Eigentümergemeinschaft. Eine **natürliche Person** kann **aus dem Kreis der Wohnungseigentümer** zum Eigentümervertreter bestellt werden, dies natürlich nur mit seiner Zustimmung. Für eine wirksame Bestellung ist die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer notwendig. Dabei ist wohl aber zu beachten, dass dem Wohnungseigentümer, der zum Eigentümervertreter bestellt werden soll, kein Stimmrecht zukommt und daher die Mehrheit anhand der übrigen Wohnungseigentümer zu ermitteln ist.

Der Eigentümervertreter wird auf höchstens zwei Jahre bestellt (eine Bestellung auf kürzere Dauer ist zulässig), derselbe Wohnungseigentümer kann jedoch mehrmals hintereinander zum Eigentümervertreter bestellt werden. Der Eigentümervertreter vertritt die Eigentümergemeinschaft prinzipiell nur gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit der Verwalter die Vertretung der Gemeinschaft wegen widersprechender eigener Interessen nicht ausreichend wahrnehmen kann.

### **Beispiel:**

Beschließt die Mehrheit etwa einen Schadenersatzprozess gegen den Verwalter zu führen, treten als Klägerin die Eigentümergemeinschaft, als Beklagter der Verwalter auf. Nun ist aber klar, dass der Verwalter als gesetzlicher Vertreter der Klägerin ihre Interessen in einem Prozess gegen sich nicht wahren kann. In einem derartigen Fall ist der Eigentümervertreter zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft berufen.

Ausnahmsweise kann der Eigentümervertreter die Eigentümergemeinschaft auch nach außen hin (gegenüber Dritten) vertreten, und zwar in einem von einer Interessenkollision des Verwalters betroffenen Geschäftsbereich.

### **Beispiel 1:**

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt eine Schadenersatzklage gegen den Verwalter zu führen, weil wegen seiner sorgfaltswidrigen Verwaltung ein Schaden entstanden ist. Ist ein Eigentümervertreter bestellt tritt im Prozess als Klägerin die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Eigentümervertreter, auf.

### Beispiel 2:

Der Verwalter beabsichtigt – im Namen der Eigentümergemeinschaft – den Abschluss eines Rechtsgeschäftes, mit einer Firma die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist. Die Wohnungseigentümer geben daraufhin dem Verwalter die Mehrheitsweisung, dass er den Vertrag nicht abschließen dürfe, weil das Angebot der Firma zu teuer ist. Der Verwalter weigert sich, andere Angebote einzuholen, mit der Begründung, dass angeblich keine anderen Firmen die geplanten Arbeiten durchführen können. In diesem Fall könnte der Eigentümervertreter für die Eigentümergemeinschaft wirksam entweder mit der vom Verwalter namhaft gemachten, mit ihm verflochtenen Firma entsprechende Vertragsverhandlungen führen und die Beauftragung zu einem eventuell herabgeminderten Werklohn durchführen bzw eine entsprechend andere günstigere Firma mit der Durchführung der Arbeiten beauftragen.

Wie weit die Vertretungsmacht des Eigentümervertreters geht, ist aus dem Gesetz heraus reichlich unklar. Rechtsprechung dazu liegt noch keine vor. Daher kann nicht mit absoluter Sicherheit gesagt werden, ob die Vertretungsmacht des Eigentümervertreters so weit geht, wie im obigen Beispiel 2 dargestellt. Der Eigentümervertreter hat die **Weisungen der Mehrheit** der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Der Eigentümervertreter darf auch – falls es erforderlich ist – einen „berufsmäßigen Parteienvertreter“, dies wird in der Regel ein Rechtsanwalt sein, für die Eigentümergemeinschaft bestellen.

Ein Eigentümervertreter ist immer nur für den Fall bestellt, dass mit einem Verwalter Streitigkeiten auftreten. Ist kein Verwalter (mehr) bestellt, kommt einem Eigentümervertreter keinerlei Befugnis zu, für die Eigentümergemeinschaft zu handeln.

Das Gesetz sieht nicht vor, dass der Eigentümervertreter bezahlt erhält. Dies schließt aber nicht aus, dass dem Eigentümervertreter für seinen Zeitaufwand und andere Auslagen gegenüber der Eigentümergemeinschaft ein Anspruch auf Bezahlung eines angemessenen Entgeltes zusteht.

Die Bestellung eines Eigentümervertreters birgt natürlich auch die Gefahr, dass dieser ein „besonders gutes“ Verhältnis mit dem Verwalter hat und sich dies auf die Eigentümergemeinschaft problematisch auswirkt. Ein Eigentümervertreter kann aber – ungeachtet des Zeitraumes, für den er bestellt wurde – mittels Mehrheitsbeschluss mit sofortiger Wirkung abberufen und seiner Funktion enthoben werden.

# AUSSCHLIESSUNG VON WOHNUNGSEIGENTÜMERN

Unter bestimmten in § 36 WEG angeführten Bedingungen kann die Klage auf Ausschluss eines Wohnungseigentümers aus der Eigentümerschaft **von der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer** (der Auszuschließende bleibt bei der Mehrheitsberechnung außer Betracht!!) eingebracht werden. Im Fall des Bestehens einer Eigentümerpartnerschaft ist die Ausschlussklage gegen beide Eigentümerpartner zu richten.

Die Ausschlussklage gegen Wohnungseigentümer ist nicht Angelegenheit der Hausverwaltung, außer sie erhält eine Vollmacht dazu. Jeder, der eine solche Vollmacht unterschreibt, solle sich bewusst sein, dass sie auch gegen ihn selbst angewandt werden kann und ihm daraus größte Schwierigkeiten erwachsen können.

Außerdem sollte eine Ausschlussklage nur als allerletzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden, nach dem Scheitern aller sonstigen Schlichtungsversuche.

Gründe für eine Ausschlussklage sind:

- Wenn der Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen – insbesondere Zahlungsverpflichtungen – aus der Gemeinschaft nicht nachkommt.

Ist die Höhe der Zahlung strittig, so muss das Gericht erst darüber entscheiden und dann dem Wohnungseigentümer Gelegenheit zur Zahlung geben. Erst wenn er trotz Entscheidung des Gerichtes seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, kann die Ausschlussklage weiter verfolgt werden.

- Wenn der Wohnungseigentümer die Wohnung oder gemeinsame Teile der Liegenschaft in einer Weise nützt, die die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer empfindlich schädigt.
- Wenn der Wohnungseigentümer oder seine Mitbewohner sich rücksichtslos, anstößig oder grob ungehörig gegenüber den übrigen Hausbewohnern oder Wohnungseigentümern verhalten oder sich ihnen gegenüber einer strafbaren Handlung schuldig machen, die nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden kann.

Der Wohnungseigentümer hat sich dabei auch das schädigende oder rücksichtslose, anstößige oder grob ungehörige Verhalten seines Ehegatten und aller anderen Personen, die sein Wohnungseigentumsobjekt mit seiner Zustimmung nutzen (zB seiner Mieter), zurechnen zu lassen. Dies dann, wenn er es unterlässt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

Fühlt sich **nur ein Wohnungseigentümer** in seinen Interessen verletzt oder durch ein rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten **belästigt**, und kann er für seine Ausschlussklage keine Mehrheit finden, so muss er den Belästiger **vorerst auf Unterlassung klagen**. Wird der Unterlassungsklage durch das Urteil des Gerichtes stattgegeben und setzt der verurteilte Wohnungseigentümer trotz Vollstreckung des Urteils sein Verhalten beharrlich fort, kann der betroffene Wohnungseigentümer die Ausschlussklage auch allein einbringen.

Eine Ausschlussklage muss im Grundbuch angemerkt werden. Damit kann das über die Klage ergehende Urteil auch gegen einen Erwerber des Wohnungseigentumsobjektes durchgesetzt werden. Es soll ja nicht möglich sein, dass der mit Ausschluss bedrohte Wohnungseigentümer nach Einbringung der Klage in der Zwischenzeit sein Objekt an ein Familienmitglied oder an einen „Strohmann“ verkauft oder schenkt und dann weiter in der Wohnung wohnt.

Das bei der Ausschlussklage begehrte Urteil lautet, dass der Wohnungseigentümer aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen werde. Der Ausgeschlossene bleibt aber bis zur tatsächlichen Veräußerung Wohnungseigentümer mit allen Rechten und Pflichten.

Ab drei Monaten nach Rechtskraft des Ausschließungsurteils kann auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers die **Zwangsversteigerung** des Wohnungseigentums des Ausgeschlossenen beantragt werden. Personen, die mit dem auszuschließenden Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, sind bei der Versteigerung vom Bieten ausgeschlossen.

Unklar ist, ob der Ausgeschlossene sein Wohnungseigentumsobjekt während des Prozesses oder vor der Versteigerung nicht doch freiwillig an jemanden Dritten verkaufen kann, ohne dass der Dritte dann befürchten muss, dass ihm das Objekt versteigert wird. Da der angestrebte Zweck der Ausschlussklage ja gerade darin zu sehen ist, dass der Wohnungseigentümer sein Objekt veräußert, wird ein freiwilliger Verkauf an einen Dritten unter einer Bedingung wohl zulässig sein: Der Dritte darf nicht jemand

sein, bei dem der Zweck des Ausschlusses vereitelt wird. Es muss also jemand sein, der den auszuschließenden Miteigentümer – insbesondere wenn dieser ein schädigendes oder rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten an den Tag gelegt hat – nicht weiter in der Wohnung wohnen lässt. Ein Verkauf an Personen, die mit dem auszuschließenden oder ausgeschlossenen Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden sind, ist daher wohl unzulässig.

# RECHTSDURCHSETZUNG IN WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHEN ANGELEGENHEITEN

## Das gerichtliche Außerstreitverfahren

Das Wohnungseigentumsrecht ist Teil des Zivilrechts. Grundsätzlich ist es daher Sache der Zivilgerichte, über Streitigkeiten zu entscheiden. Allerdings gelten für einige Verfahren über wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche Besonderheiten.

Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (zB wegen Schadenersatz wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei den meisten wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten nämlich nicht um einen „normalen“ Zivilprozess („streitiges Verfahren“) sondern um ein sogenanntes **Außerstreitverfahren**.

Die Rechtssache ist mit „Antrag“ (nicht mit „Klage“) beim Bezirksgericht (1. Instanz) anhängig zu machen. Die Prozessparteien werden „Antragsteller“ und „Antragsgegner“ genannt, nicht „Kläger“ und „Beklagte“. Die Gerichtsentscheidungen sind keine Urteile sondern „Sachbeschlüsse“; die unterlegene Verfahrenspartei kann gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel „Rekurs“ an das zuständige Landesgericht (2. Instanz) ergreifen. Gegen einen Sachbeschluss der 2. Instanz ist in manchen Fällen auch noch der „Revisionsrekurs“ an den Obersten Gerichtshof (3. Instanz) möglich.

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Antrag beim Bezirksgericht selbst stellen (einbringen).

### **TIPP:**

Auch wenn kein formales Hindernis besteht, Anträge selbst zu formulieren und einzubringen, sollte man sich auf keine „Experimente“ einlassen. Bevor Sie sich Hals über Kopf in ein Verfahren stürzen, sollten Sie sich jedenfalls beraten lassen.

Der Wohnungseigentümer kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (zB einen anderen Wohnungseigentümer oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es herrscht kein Anwaltszwang. Es ist aber in wohnrechtlichen Verfahren sicher zu empfehlen, sich eines rechtlich geschulten Vertreters zu bedienen. Man kann sich dabei aber nicht nur von Rechtsanwältinnen oder Notaren, sondern auch von



einer der **Mieter- und Wohnungseigentümerorganisationen** (Adressen siehe Anhang), die nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag verlangen und dann Rechtsvertretung gewähren, vertreten lassen.

Seit dem 1.1.2005 ist im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren in der **dritten Instanz** (beim Obersten Gerichtshof) ein **Vertretungszwang** gesetzlich vorgesehen. Beim Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof muss man sich durch einen Anwalt, Notar oder einen „Interessenvertreter“ vertreten lassen. Als Interessenvertreter gelten Angestellte oder Funktionäre von Vermieter- oder Mieterorganisationen; diese dürfen also in allen Instanzen vertreten.

### **Kosten des Verfahrens**

Die **Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter** sind von den Parteien **„nach Billigkeit zu tragen“** (so der Gesetzestext). Das Gericht muss also zum Abschluss eines Verfahrens auch aussprechen, wer die Gerichtskosten [die Kosten der Antragstellung (derzeit € 74,-) und die Kosten eines eventuell im Verfahren beigezogenen Sachverständigen] endgültig zu bezahlen hat. Weiters kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten, welche die andere Verfahrenspartei hatte, ganz oder teilweise zu übernehmen hat.

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“, welche Verfahrenspartei welche Kosten zu tragen hat, muss das Gericht entsprechend dem Gesetzestext mehrere Maßstäbe heranziehen. Es ist zu berücksichtigen,

- in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind,
- in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde,
- welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und
- ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

Es ist davon auszugehen, dass das Gericht die Gerichtskosten und die Vertretungskosten primär derjenigen Verfahrenspartei zur Zahlung auftragen wird, die das Verfahren verliert. Wenn man also ein wohnrechtliches Außerstreitverfahren verliert, wird man in der Regel nicht nur die

Kosten des eigenen Rechtsvertreters zu bezahlen haben, sondern auch die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes oder Interessenvertreters.

Im wesentlichen sind folgende Angelegenheiten ins außerstreitige Verfahren verwiesen:

- Neufestsetzung der Nutzwerte
- Duldung von Änderungen, die ein Wohnungseigentümer in seinem Objekt und/oder an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vornehmen will,
- Erlassung oder Abänderung einer Benützungsregelung hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft,
- Durchsetzung der Minderheitsrechte jedes einzelnen Wohnungseigentümers,
- Anfechtung eines Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit,
- Aufhebung eines Mehrheitsbeschlusses über eine Veränderung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft (Verbesserungsarbeit),
- Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts; darüber ist im streitigen Verfahren zu entscheiden),
- Bestellung eines vorläufigen Verwalters,
- Auflösung des Verwaltungsvertrages wegen grober Pflichtwidrigkeiten des Verwalters,
- Feststellung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung des Verwalters,
- Feststellung der Zulässigkeit eines vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssels,
- Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels,
- Festsetzung einer abweichenden Abrechnungseinheit,
- Festsetzung einer abweichenden Abstimmungseinheit.

Zusammenfassend kann also gesagt werden: Viele der im WEG ausdrücklich genannten Angelegenheiten sind im Außerstreitverfahren abzuhandeln.

Ist die Anspruchs- oder Rechtsgrundlage für eine Streitigkeit im ABGB zu finden, ist ein normaler Zivilprozess (streitiges Verfahren) zu führen; wie zB bei Unterlassungsklagen gegen Nachbarn oder Besitzstörungsklagen

sowie bei Ansprüchen auf Gewährleistung, Schadenersatz oder Freiheit des Eigentums.

Die Schlichtungsstellen haben im Wohnungseigentumsbereich (anders als im Mietrecht) nur für

- die Neufestsetzung der Nutzwerte und
- eine eventuelle Überprüfung des Kaufpreises nach dem WGG (wenn man eine Eigentumswohnung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung kauft)

Bedeutung.

# ANHANG

## Muster eines Verwaltungsvertrages

Das nachstehende Muster sei Eigentümergemeinschaften empfohlen, die sich aktiv an der laufenden Verwaltung ihrer Liegenschaft beteiligen wollen.

### Verwaltungsvertrag

abgeschlossen zwischen der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft ..... vertreten durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, und der Gebäudeverwaltung .....

#### I.

Wir bestellen und bevollmächtigen beginnend mit ..... 20..., die Gebäudeverwaltung ..... auf unbestimmte Zeit zum Verwalter und Vertreter der Eigentümergemeinschaft gemäß §§ 18 ff WEG.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und unter genauer Beachtung der nachfolgenden Vertragsbestimmungen gemäß S 1009 ABGB emsig und redlich zu besorgen.

#### II.

Die Veräußerung von Sachen, insbesondere von Liegenschaftsteilen und alle Verfügungshandlungen sind dem Verwalter untersagt.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf der Verwalter nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer durchführen.

Werden Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Maßnahmen der ordentliche Verwaltung hinausgehen (etwa Verbesserungsarbeiten), mit Mehrheit beschlossen, ist nach dem Aushang des Beschlusses im Haus das Verstreichen einer Frist von drei Monaten abzuwarten. Wird die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses begehrt, hat der Verwalter mit der Durchführung der Maßnahme bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rechtsstreites zu warten.

Die Aufnahme von Darlehen, das Anhängigmachen von Prozessen und

das Schließen von Vergleichen sowie die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an hausfremde Dritte darf der Verwalter erst nach einer besonderen mehrheitlichen Zustimmung im Einzelfall vornehmen.

Die Verpflichtung des Verwalters zur vorherigen mehrheitlichen Genehmigung einer Prozessführung entfällt in Fällen des § 20 Abs 5 WEG. Demgemäß ist der Verwalter verpflichtet, rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers für Liegenschaftsaufwendungen (zB Betriebs- und Erhaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, ...) einzumahnen und nötigenfalls binnen 6 Monaten einzuklagen sowie die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

Die Vergabe von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG mit einer Auftragssumme von mehr als € .....,.. darf der Verwalter erst vornehmen, nachdem er mindestens drei Angebote mit Gewährleistung für die Richtigkeit (mindestens drei verbindliche Kostenvoranschläge) den Wohnungseigentümern vorgelegt und deren mehrheitliche Zustimmung in jedem einzelnen Fall schriftlich erhalten hat. Dasselbe gilt sinngemäß für den Abschluss bzw die Erhöhung von Versicherungen, die Einstellung bzw Kündigung eines Hauswartes, die Beauftragung eines Reinigungsunternehmens und die Vergabe von Pflegeaufträgen (zB für Rasen). Davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.

### III.

Der Verwalter verpflichtet sich, bis spätestens 31. Mai eines jeden Jahres jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr ohne Kostenanrechnung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu senden.

Die Abrechnung ist so zu gestalten, dass die Wohnungseigentümer die verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen können. Die Einnahme- und Ausgabepositionen müssen detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden. Es muss konkret ausgewiesen werden, wann, wofür und an wen welche Zahlungen geleistet wurden und von wem und wofür Geld eingenommen wurde. Für die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen die Vertragspartner und deren Leistungen individuell angeführt sein. Weiters sind in der Abrechnung auch die Belege (Belegnummer, Belegdatum) zu bezeichnen.

Hinsichtlich des Anspruchs der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung wird vereinbart, dass dieser in zehn Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist verjährt.

Jedem Wohnungseigentümer ist Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Belegsammlung ist entsprechend übersichtlich und der Gliederung der Abrechnung entsprechend zu führen. Die Belegsammlung ist bei einer namhaft zu machenden Person im Hause oder beim Hausbesorger drei Monate hindurch zur Überprüfung zu hinterlegen. Darüber hinaus steht jedem Wohnungseigentümer das Recht zu, nach Terminvereinbarung die Belegsammlung im Büro der Hausverwaltung – auch mehrmals – einzusehen. Das Einsichtsrecht in die Belege ist so lange zu gewähren, als drei Jahre nach der Verjährung des Anspruches auf Rechnungslegung noch nicht vergangen sind.

Der Verwalter verpflichtet sich weiters, bis spätestens 30. November eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer ein Exemplar der in § 20 Abs 2 WEG vorgesehenen Vorausschau ohne Kostenanrechnung zu übersenden und ein Exemplar der Vorausschau an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses anzuschlagen.

#### IV.

Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Weiters hat der Verwalter die Rücklage auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft fruchtbringend, zum bestmöglichen Zinssatz, anzulegen.

Die Führung von Anderkonten ist unzulässig.

Mit dem kontoführenden Bankinstitut ist zu vereinbaren, dass jedem Wohnungseigentümer Einsicht in die Konten zu gewähren ist, und der Verwalter für Auszahlungen/Überweisungen ab einem Betrag von € .....,... nicht alleine zeichnungsberechtigt ist; solche Auszahlungen/Überweisungen bedürfen der Gegenzeichnung zweier von der Eigentümergemeinschaft zu bestimmender Wohnungseigentümer.

#### V.

Der Verwalter verpflichtet sich, für halbjährlich abzurechnende Kredit und Zinsentilgungen sowie für eine allfällige Abfertigungsrücklage für den

Hausbesorger Sparbücher zum bestmöglichen Zinssatz anzulegen. Die bis zum 5. eines jeden Monats von den Wohnungseigentümern einzuzahlenden Beiträge zu Kredit- und Zinsentilgungen sind bis zum folgenden 10. desselben Monats auf die Sparbücher zu überweisen.

Übersteigt die Rücklage den Betrag von €....., um 50 % oder mehr, ist der Überschreibungsbetrag im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern in festverzinslichen Wertpapieren anzulegen.

## VI.

Der Verwalter ist verpflichtet, jedes Jahr mindestens eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Diese hat nicht zur allgemeinen Urlaubszeit (Juli, August; Weihnachts- und Semesterferien) stattzufinden. Der Verwalter hat über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und die gefassten Beschlüsse, eine Niederschrift aufnehmen. Abstimmungen haben derart zu erfolgen, dass die zustimmenden Wohnungseigentümer ihre Unterschrift unter einen schriftlichen Beschlusstext setzen.

Nach der Eigentümerversammlung ist die Niederschrift über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung allen Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Dies hat durch Anschlag an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses und Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen.

Im übrigen steht es jedem Wohnungseigentümer frei, eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

## VII.

Die Eigentümergeinschaft verpflichtet sich, dem Verwalter ein Verwaltungshonorar von jährlich €....., zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Der Verwalter wird ermächtigt, zu jedem 7. eines Monats ein Zwölftel des vereinbarten Betrages vom Konto der Eigentümergeinschaft abzubuchen.

Alle im Zusammenhang mit der Liegenschaftsverwaltung und der Erfüllung der oben dargelegten Verwalterpflichten verbundenen Aufwendungen (insbesondere Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Porti, Rundschreiben, Telefonspesen, Finanzamtsbestätigungen usw) sind mit dem vereinbarten Verwaltungshonorar abgegolten.

Unter Bedachtnahme der Geldentwertung und der erbrachten Verwalterleistung werden die Wohnungseigentümer die Höhe des Verwaltungshonorars jährlich überprüfen und gegebenenfalls neu vereinbaren.

Sollte der Verwalter für außerordentliche Leistungen – etwa für die Bauaufsicht bei einer Großreparatur – weitere Vergütungs- bzw Honoraranprüche stellen wollen, muss er diese vor Abwicklung des betreffenden Rechtsgeschäftes geltend machen und bedarf dies einer eigenen darauf gerichteten Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft.

Der Verwalter ist gemäß § 1009 ABGB verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft allen aus der Verwaltungstätigkeit entspringenden Nutzen, wie Zinserträge, Provisionen, Skonti und Rabatte, zu überlassen. Insbesondere sind Provisionen, die der Verwalter von Versicherungsunternehmen erhält, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben und in die Rücklage einzuzahlen

### VIII.

Die Kündigung dieses Vertrages kann gemäß § 21 Abs 1 WEG unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende erfolgen.

Im Fall der Beendigung des Verwaltervertrages sind der Hausakt und alle mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Unterlagen (zB Versicherungspolizzen, alle laufenden Betreuungs-, Wartungs- und Lieferverträge, etc) unverzüglich an den neuen Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft zu übergeben, sodass eine kontinuierliche Verwaltung der Liegenschaft gewährleistet ist.

Datum: .....

Es unterzeichnen

a) als Verwalter: .....

b) als Mit- und Wohnungseigentümer:

.....  
.....  
.....  
.....



## Musterbriefe für den Schriftverkehr mit dem Hausverwalter

Im WEG gehört die Legung einer jährlichen **Abrechnung** zu den wesentlichen Aufgaben des Verwalters

Absender (Wohnungseigentümer)

Datum

Adressat (Hausverwaltung)

Betrifft: Jahresabrechnung 20..

Sehr geehrte/r .....

Gemäß § 20 Abs 3 WEG sind Sie verpflichtet, jedem Miteigentümer bis spätestens 30. Juni eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr zu legen und Einsicht in die Belege zu gewährleisten.

Ich habe bis zum heutigen Tage keine Abrechnung für 20.. erhalten. Ich fordere Sie daher auf, mir binnen 14 Tagen diese Abrechnung zu übermitteln und mir bekanntzugeben, wann und wo ich in die Belege Einsicht nehmen kann.

Sollten Sie dieser Aufforderung nicht bis spätestens ..... nachkommen, sehe ich mich gezwungen, einen entsprechenden Antrag bei Gericht einzubringen.

Hochachtungsvoll

**Information:** Wenn Sie eine Abrechnung erhalten, kann es sein, dass diese Abrechnung Mängel oder Ungereimtheiten aufweist, unvollständig ist, oder mit den Belegen nicht übereinstimmt. In diesem Fall sollten Sie den Verwalter auffordern, die Abrechnung aufzuklären, zu ergänzen und binnen einer Frist neu vorzulegen. Eine mangelhaft gelegte Abrechnung ist keine gesetzmäßige Abrechnung! Vergessen Sie nicht, dass Sie Anspruch darauf haben, sich von Belegen (auf Ihre Kosten) Abschriften oder Kopien anzufertigen.

Der Verwalter ist nach dem WEG auch verpflichtet, eine jährliche **Vorausschau** zu legen

Absender (Wohnungseigentümer)

Datum

Adressat (Hausverwaltung)

Betrifft: Vorausschau für 20..

Sehr geehrte/r .....

Gemäß § 20 Abs 2 WEG sind Sie verpflichtet, jährlich spätestens vor Ablauf der Abrechnungsperiode (des Kalenderjahres) jedem Wohnungseigentümer eine Vorausschau zu übersenden und diese zusätzlich an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses auszuhängen.

In der Vorausschau sind die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten, die geplanten Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen anzugeben.

Da Sie trotz mehrmaliger Urgezen dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sind, fordere ich Sie hiermit letztmalig auf, mir bis spätestens ..... die Vorausschau zu übersenden.

Sollten Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, sehe ich mich gezwungen, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Hochachtungsvoll

**Information:** Die Vorausschau muss grundsätzlich jedem einzelnen Wohnungseigentümer zugestellt werden, weiters ist sie im Haus aufzulegen! Meist wird sie am „schwarzen Brett“ angeschlagen.

## Muster einer Kündigung des Verwalters

Kündigung eines unbefristeten Verwaltungsvertrages (einschreiben !)

Wohnungseigentümer der Liegenschaft (Adresse): .....

An die  
Gebäudeverwaltung.....

Datum

Betrifft: Kündigung des Verwaltungsvertrages

Die Unterzeichneten kündigen gemäß § 21 WEG den mit Ihnen geschlossenen Verwaltungsvertrag und widerrufen damit die Ihnen erteilte Vollmacht für die Verwaltung der Liegenschaft in ..... mit Wirkung vom 31.12.20.. .

Gleichzeitig werden Sie beauftragt, nach Beendigung Ihrer Verwaltungstätigkeit ohne Verzug Rechnung zu legen und den Hausakt sowie den Überschuss an Vorauszahlungen für die laufenden Aufwendungen und insbesondere die Rücklage der Gebäudeverwaltung ..... zu übergeben.

Unterschriften der Wohnungseigentümer:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

# Beratungsangebot zum Thema Wohn- und Mietrecht

## AK KONSUMENTENBERATUNG

Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg

- **Telefonische und persönliche Wohnrechtsberatung**  
bitte um Terminvereinbarung, Tel.: 0662 86 87-120
  
- **Persönliche Wohnrechtsberatung ohne telefonische Voranmeldung**  
(Reihung nach dem Zeitpunkt des Eintreffens)  
  
Mo, 16 – 18 Uhr  
Mi, 17 – 19 Uhr  
Do, 17 – 19 Uhr

## AK BEZIRKSSTELLEN

- **Persönliche Wohnrechtsberatung ohne telefonische Voranmeldung**  
(Reihung nach dem Zeitpunkt des Eintreffens)
  - **Hallein, Bahnhofstraße 10**  
Do 17-19 Uhr, Tel.: 06245 841 49
  - **Bischofshofen, Gasteiner Straße 29**  
Di 16-18 Uhr, Tel.: 06462 24 15
  - **Zell am See, Ebenbergstraße 1**  
Mo 16 – 18 Uhr, Tel.: 06542 737 77
  - **Tamsweg, Regierungsrat-Haas-Platz 4**  
Mo 17 – 19 Uhr, Tel.: 06474 23 49

## Informationsbroschüren der AK Salzburg

- Wohnrecht für Wohnungseigentümer
- Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen
- Mietrecht für Mieter
- Betriebskostenüberprüfung

Bestelltelefon: 0662 86 87-91

Die Broschüren werden kostenlos zugesandt!

# Stichwortverzeichnis

Abrechnung .....	99, <b>213</b> , 217
– Legung der Abrechnung .....	213
– Betriebskostenabrechnung .....	215
– Rücklagenabrechnung .....	216
– Folgen der Abrechnung .....	219
– Überprüfung der Abrechnung .....	220
Abrechnungseinheit .....	180
Abrechnungsperiode .....	180
Abschluss von Verträgen .....	51
Abstimmungseinheit .....	154, 182
Abwehr von Beeinträchtigungen .....	122
Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	<b>16</b> , 19, 82, 115, 142
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) .....	8
Altbau .....	9, 88
Altbau Eigentumswohnung .....	88, 96
Altmietler .....	95
Anbot, Angebot .....	52
Anbotsformular .....	54
Änderungen in der Wohnung .....	114, 240
– Widmungsänderungen .....	118
– gerichtliche Durchsetzung der Änderungen .....	116
Angeld .....	56
Anmerkung (der Zusage) der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts .....	54, 64, 73, 76, 97, 110
Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung ..	49, 56, 85
Aufsandungserklärung .....	74, 86
Aufteilungsschlüssel oder Verteilungsschlüssel .....	45, 169, <b>176</b> , 178
Aufwendungen für die Liegenschaft .....	40, 73, 125, <b>169</b>
– Annuitäten .....	175
– Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen .....	169
– Betriebskosten .....	169
– Beiträge zur Rücklage .....	175
Ausschließung von Wohnungseigentümern .....	235
Außerstreitverfahren .....	10, 79, 220, 238
Autoabstellplätze oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge .....	19

Bankgarantie .....	64
Baubehörde .....	36, 54, 92, 115
Bauträgervertragsgesetz (BTVG) .....	9, 63
Beglaubigung der Unterschriften .....	86, 112
Begründung von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentumsbegründung.....	<b>36</b> , 77, 97
Beiträge zur Rücklage .....	90, 141, <b>175</b> , 216
Benützungsregelung.....	13, 27, <b>151</b> , 240
Beschlussfassung.....	138, <b>152</b>
– Anfechtung von Beschlüssen .....	161, 240
– Bekanntmachung von Beschlüssen .....	158
– Betriebskosten.....	139, <b>169</b>
Ehescheidung.....	29
Eigentümergeinschaft.....	10, 21, 121, <b>127</b> , 138, 152
– Eigentümergeinschaft als juristische Person.....	129
– Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft .....	129, 142
– Vermögen der Eigentümergeinschaft .....	139, 201
Eigentümerpartnerschaft .....	10, <b>24</b>
Eigentümerversammlung.....	152, 156
Eigentümerversorger .....	134, <b>233</b>
Eigentumsfreiheitsklage .....	131
Einhaltung von mehreren Angeboten .....	207
Einstimmigkeit .....	13, 22, 132, 137, 146, 150, 154, 179, 201
Energieausweis .....	210
Erhaltung der Eigentumswohnung .....	120
Erhaltung des Hauses .....	147
Erträge der Liegenschaft.....	187
Garage.....	19
Gemeinnützige Bauvereinigung .....	103, 167, 195
Gemeinschaftsordnung .....	137
Gesonderte Kontoführung .....	201
Gewährleistung.....	71, 76, 79, 81, 128
Grundbuch.....	46
Grundbuchauszug .....	49
Grundstück .....	11
Gutachten über den Bauzustand des Hauses.....	98

Haftung der Wohnungseigentümer.....	141
Hausordnung .....	147
Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG).....	9, 189
Immobilienmakler .....	51, 60, 110
Instandhaltungsrücklage siehe Rücklage	
Kaufanwartschaftsvertrag.....	57, 70
Kaufpreis .....	72, <b>103</b>
– Fixpreis .....	103, 106, 109
– Kostendeckungsprinzip .....	103
Kaufvertrag .....	48, 51, 69, 84, 96
Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts .....	78
Konkurs des Wohnungseigentumsorganisations (Bauträgers) .....	9, 66, 79
Konsumentenschutzgesetz (KSchG).....	8, 60, 61
Kosten von Erhaltungsarbeiten .....	138, 169, 174
Kostenvoranschlag .....	207
Kündigung des Verwalters.....	223, 240
– Auflösung des Verwaltungsvertrages durch das Gericht.....	227
Laufende Aufwendungen.....	140, 169
Lebensgefährten.....	24, 26, 31
Liegenschaft .....	11
Liegenschaftseigentümer .....	9, 49, 78, 96
Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft .....	82
Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung .....	138, 146, 149,
Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung.....	138, 146
Mietrechtsgesetz (MRG).....	8, 123, 169
Mietverträge über Abstellplätze .....	22
Minderheitenschutz gegen einen Mehrheitseigentümer.....	167
Minderheitsrechte .....	166
Miteigentum .....	12
Nachbar .....	114 ff, 122/123
Nebenkosten beim Kauf .....	110
– Grundbuchgebühr.....	111
– Grunderwerbsteuer.....	110



– Provision des Immobilienmaklers .....	110
– Kosten des Vertragsrichters (des Anwalts/des Notars) .....	111
Nutzfläche.....	37, 176, 190
Nutzwert .....	37, 38, 176
Nutzwertfestsetzung oder Parifizierung.....	36
Neufestsetzung der Nutzwerte .....	40
Pflichtverstöße des Verwalters .....	230
– Minderung des mit dem Verwalter vereinbarten Entgelts.....	230
– Schadenersatz.....	231
Ratenplan .....	64
Rechnungslegung.....	208, 219, 223
Rechtsunwirksame Vereinbarungen.....	75
Reihenhaus .....	15, 181
Rücklage oder Instandhaltungsrücklage .....	53, 90, 127, 139, 201, 216
Rücktritt vom Vertrag .....	57, 58
Rücktrittsrechte.....	60, 61, 67
Solidarhaftung .....	92, 129, 142, 144
Substandardwohnung.....	16
Teilungsklage.....	27
Treuhandschaft.....	56
– Absicherung von Treuhandgeldern.....	73, 85
– Treuhänder .....	65, 72
Übergabe der Wohnung .....	59, 79
Umlaufbeschluss .....	152, 157
Umsatzsteuer .....	183, 215
Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	86
Unterlassungsklage .....	123, 236
Urkundensammlung .....	49
Veränderungen an den allgemeinen	
Teilen der Liegenschaft.....	119, 149, 163
Verbesserungsarbeiten an der Liegenschaft.....	149, 163
Verfügungsrechte .....	130

Vermietung von Eigentumswohnungen .....	123
Verteilung von Heizkosten .....	189
Vertragserrichter .....	55, 72, 111
Verwalter oder Hausverwalter .....	134, <b>195</b>
– Bestellung eines Verwalters .....	69, 195
– Beendigung des Verwaltungsvertrages .....	223
– Pflichten des Verwalters .....	199
– Verwaltungshonorar .....	171
– Verwaltungsvertrag .....	197, 242
– Vollmacht des Verwalters .....	196
– vorläufiger Verwalter .....	133
– Weisung an den Verwalter .....	138, 196
Verwaltung der Liegenschaft .....	146
– ordentliche Verwaltung .....	146
– außerordentliche Verwaltung .....	148
Vorausschau .....	206
Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer für Aufwendungen .....	146, 201
– Einhebung der Vorauszahlungen .....	146, 201
Vorvertrag .....	57
Vorzugspfandrecht .....	142
Wohnungseigentum .....	14
Wohnungseigentümer .....	10, 14
Wohnungseigentumsbegründung siehe Begründung von Wohnungseigentum	
Wohnungseigentumsbewerber .....	10, 75, 100
Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	8
Wohnungseigentumsobjekt .....	10, 15
– selbständige Räumlichkeit .....	16
– Wohnung .....	15
Wohnungseigentumsorganisator .....	9, 68, 74
Wohnungseigentumsvertrag .....	<b>44</b> , 87
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) .....	9
Zubehör - Wohnungseigentum .....	17
Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts .....	73, 76

## **Impressum**

Medieninhaber: Arbeiterkammer Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 10,  
5020 Salzburg, Telefon +43 (0)662 86 87, [www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

Titelfoto: © gpointstudio- Fotolia.com

Redakteur: Stephan Gabler;

Grafik: Umschlag Ursula Brandecker; Autor Kern: AK Wien 01/2017

Druck: Geschützte Werkstätten - Integrative Betriebe Salzburg GmbH;

Verlags- und Herstellungsort: Salzburg

**Stand: aktualisiert Juli 2018**

# Die AK-Card zahlt sich aus



## Ihre Vorteile

Jeden Monat gibt es **mit der AK-Card zahlreiche Aktionen** für Kultur, Bildung, Sport, Gesundheit...



**Nutzen Sie die AK-Card digital und erhalten Sie Infos aus erster Hand:**  mobile-pocket.

>>> Gut beraten mit der Arbeiterkammer Salzburg: [www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at) T: 0662/8687