



Wohnen im Eigentum

6. Auflage

Die richtige Wohnung finden
Kauf und Finanzierung
Ihre Rechte als Eigentümer



Impressum

Herausgeber

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

Geschäftsführer

Dr. Josef Kubitschek
Mag. Dr. Rainer Spenger

Foto Umschlag

Begsteiger

Autor

Martin Gruber

Druck

Holzhausen Druck GmbH, 2120 Wolkersdorf

Lektorat

Edwin Würth
Doris Vajasdi

Stand

Juli 2018

Produktion

Günter Hoy

Einzelbestellung VKI

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

© 2018 Verein für Konsumenteninformation, Wien
Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.

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

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

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

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

Verein für
Konsumenteninformation
ISBN 978-3-99013-078-0

€ 19,90

Grundlagen und Begriffe	9
Das Wohnungseigentum (WE)	10
Begründung von Wohnungseigentum	11
Zubehör-Wohnungseigentum	12
Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft	14
WE-Bewerber, WE-Organisator, WE-Zusage	15
Mischhaus und gemischtes Eigentum	18
Typen von Eigentumswohnungen	21
Projektierte Neubauwohnung – noch ohne WE	21
Bezugsfertige Eigentumswohnung – bereits verbüchert	22
Bezugsfertige Altbauwohnung in einem Mischhaus – noch ohne WE	24
Problemfall Eigentümer und Altmietler	25
Das Grundbuch	31
Hauptbuch und Urkundensammlung	31
Einsicht ins Grundbuch	33
Eintragungsgrundsatz und Prioritätsprinzip	34
Muster zu Grundbuchauszügen	35
Wohnungssuche	43
Mieten oder kaufen?	44
Finanzieller Aufwand	45
Geplante Nutzungsdauer	48
Geförderte Mietkaufwohnung	48
Kauf der eigenen Altbauwohnung	50
Die Wohnungsauswahl	51
Kriterien für die Wohnungsauswahl	55
Neubauprojekte	57
Erwerb einer bestehenden Wohnung	58
Der Energieausweis	60
Der Immobilienmakler	61
Besichtigungsschein	64
Anbot	64
Rücktrittsrechte	69
Wohnungskauf	75
Die Kaufpreisgestaltung	76
Nebenkosten	76
Fertiggestellte, geförderte Eigentumswohnung	79
Altbauwohnung ohne Wohnungseigentum	80
Preisvereinbarungen im Neubau	80
Geförderte Neubaueigentumswohnung	81
Neubauwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen	83
Das Bauträgervertragsgesetz	86
Sicherungsmodelle	89

93	Der Treuhänder
95	Rückforderung und Gewährleistung
96	Rücktrittsrechte
98	Der Kaufvertrag
98	Die wichtigsten Vertragspunkte
101	Der Rangordnungsbescheid
102	Treuhandvereinbarungen
105	Absicherung von Treuhandgeldern
105	Genehmigungspflicht bei Kaufverträgen
106	Die Begründung von Wohnungseigentum
108	Ermittlung von Nutzwert und Mindestanteil
110	Der Wohnungseigentumsvertrag
114	Gerichtliche Entscheidungen
115	<u>Nutzung und Verwaltung</u>
116	Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern
116	Benutzen, erhalten, verändern
119	Ausschluss eines Wohnungseigentümers
120	Die Eigentümergemeinschaft
121	Beschlussfassung
125	Anfechtung von Beschlüssen
128	Ordentliche Verwaltung
128	Außerordentliche Verwaltung
130	Minderheitsrechte
131	Das Außerstreitverfahren
134	Der Hausverwalter
135	Vertretungsbefugnis und Vollmacht
136	Aufgaben und Rechte
140	Kündigung des Verwalters
141	Aufwendungen und Verteilungsschlüssel
142	Betriebskosten
143	Erhaltungskosten
144	Kostenaufteilung
147	Verrechnung der Aufwendungen
148	Haftung und Vorzugspfandrecht
150	Kosten für Heizung und Warmwasser bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen
151	Erträge der Liegenschaft
153	<u>Service</u>
155	Abkürzungsverzeichnis
157	Beratung/Adressen
163	Stichwortverzeichnis

Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern

Im folgenden Abschnitt finden Sie die wichtigsten Bestimmungen und Regeln des WEG über die Nutzung der Wohnung und die Verwaltung eines Gebäudes. Diese Bestimmungen kommen ab der tatsächlichen WE-Begründung zur Anwendung. In der Gründungsphase des Wohnungseigentums sind die Bestimmungen auch für jene WE-Bewerber anzuwenden, die bereits Miteigentum erworben haben. Für die übrigen WE-Bewerber gelten sie erst dann, wenn der Miteigentumsanteil zumindest eines WE-Bewerbers bereits im Grundbuch eingetragen ist und die künftigen Miteigentumsanteile der anderen WE-Bewerber (durch das Nutzwertgutachten) feststehen (► Seite 109). Der im Folgenden verwendete Begriff Wohnungseigentümer bezieht sich daher auch immer auf diesen weiteren Personenkreis.

Benutzen, erhalten, verändern

Wenn Sie eine geförderte Wohnung vermieten, verlieren Sie die Wohnbauförderung

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

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

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

Tageweise Vermietung (an Touristen)

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

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

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

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

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Sie als Wohnungseigentümer zu Folgendem berechtigt: zu baulichen Veränderungen in Ihrer Wohnung,

Bei Schäden an der Substanz des Hauses müssen alle Eigentümer mitzahlen

zur Inanspruchnahme allgemeiner Hausteile und zu Widmungsänderungen, etwa Büro statt Wohnung, und zwar jeweils auf Ihre Kosten. Für derartige Veränderungen ist aber immer die Zustimmung aller anderen Miteigentümer erforderlich. Der Verwalter kann die Zustimmung der anderen Eigentümer nicht ersetzen!

Ob Ihre Miteigentümer zustimmen müssen, hängt immer vom Umfang der geplanten Änderung ab. Es darf keine Schädigung des Hauses zu erwarten sein, und die Wohnungseigentümer dürfen in ihren schutzwürdigen Interessen nicht beeinträchtigt werden. Für die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser- und Energieleitungen, Datenleitungen, Fernsehempfangseinrichtungen dürfen auch allgemeine Teile des Hauses in Anspruch genommen werden. Im Regelfall werden derartige Leitungen unter Putz verlegt, sodass nur eine vorübergehende Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer vorliegt.

Stimmen die Miteigentümer den geplanten Änderungen nicht zu, können Sie im besonderen Außerstreitverfahren die Zustimmung des Gerichtes beantragen. Dasselbe gilt für den Fall, dass eine behördliche

Nutzwertänderung erforderlich

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

Bewilligung – etwa Baubewilligung – einzuholen ist und die Unterschriften aller Eigentümer erforderlich sind. Auch hier kann das Bezirksgericht die fehlende Zustimmung ersetzen.

Auch für die Nutzung der gemeinsamen Teile eines Hauses wie z.B. Waschküche oder Hobbyraum müssen die Wohnungseigentümer eine Regelung treffen. Dies geschieht entweder im Rahmen der Hausordnung, durch gesonderte formlose Vereinbarung oder durch eine schriftliche Benützungsregelung. Die häufigsten Streitpunkte sind Kfz-Abstellplätze, die im gemeinsamen Eigentum aller stehen. Einer Vermietung derselben an einzelne Miteigentümer müssen alle anderen zustimmen. Gibt es weniger Abstellplätze als Interessenten, kommt es daher fast nie zu den erforderlichen einstimmigen Beschlüssen.

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

Ausschluss eines Wohnungseigentümers

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

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

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

Ein Wohnungseigentümer kann aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen werden

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

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

A

Abrechnung 85, 132
Alleineigentum 10, 20
Altbauwohnung 24, 30, 50
Altmietler 18, 25
Anbot 64
Anderkonto 139
Angeld 69
Annahmeerklärung 68
Anwartschaftsvertrag 17, 21, 87
Anzahlung 69
Aufsandungserklärung 100, 111
Aufwendungen 141
Ausfallhaftung 25, 149
Ausschluss eines Wohnungseigen-
tümers 119
Außerstreitverfahren 124, 131

B

Baubehörde 59
–, Bescheinigung der 106
Baufortschritt, Zahlung nach 90
Bauträgervertragsgesetz 21, 86
Benützungserklärung 112, 119
Beschlussanfechtung 126
Beschlussfassung 121
Besichtigungsschein 64
Betriebskosten 45, 142

D

Dachgeschoßausbau 107
Darlehen 46, 65, 80

E

Eigenkonto 139
Eigentümergeinschaft 14
–, Vertretungsbefugnis der 135
Eigentümerpartner 14, 122
Eigentümervertreter 120
Eigentumsblatt (B-Blatt) 32
Eigentumswohnung 10
–, geförderte 81
Einantwortung 34
Einlagezahl 31, 33
Eintragungsgebühr 77

Eintragungsgrundsatz 34
Endabrechnung 85
Energieausweis 56, 60
Erhaltungskosten 143
Erhaltungspflichten 116
Erhaltungszustand 27, 59
–, Gutachten über den 27
Erträge der Liegenschaft 151

F

Fenstertausch 23
Fernwärme 150
Finanzierung 65
Fixpreisvereinbarung 80
Förderungsbestimmungen 48
Fruchtgenussrecht 125

G

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

H

Haftrücklass 88, 95
Hausordnung 116, 119, 128
Hausversammlung 121, 122
Hausverwalter 134
–, Honorar des 139
–, Kündigung des 140
Höchstpreisvereinbarung 81

I

Immobilienmakler 61
Immobilienverwertungsfirma
24, 35

K

Kaufanbot 66
Kaufpreis 76
–, Absicherung des 89
Kaufvertrag 98
Kfz-Abstellplätze 22, 106, 128
–, Vermietung von 119
Konsumentenschutzgesetz 70
Kostenaufteilung 113, 144
Kostentragungsregelung 112
Kündigungsgrund 44

L

Lastenblatt (C-Blatt) 10
Liegenschaft 10

M

Makler 61
Maklerprovision 65
Mietkaufmodell 48
Mietrecht 44
Minderheitsrechte 130
Mindestanteil 14, 108
Mischhaus 18, 24, 144
Miteigentum 10, 18
Miteigentumsanteil 10, 109
Miteigentümer, schlichter 17

N

Nebenkosten 45, 76
Neubauprojekt 57
Neubauwohnung 21, 80
Notar 76, 93
Nutzfläche 14, 145
Nutzwert 108
Nutzwertermittlung 108
Nutzwertgutachten 27, 109

P

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

R

Rangordnungsbescheid 34, 101
Ratenplan 90
Rechtsanwalt 78, 92
Rückabwicklung 73
Rücklage 60, 127, 128
Rücktrittsrecht 69, 96

S

Sicherungsmodelle 89
Skonti 84
Stapelparkeranlagen 12, 14
Stimmrechtsausschluss 123
Substandardwohnung 110

T

Tagebuchzahl 32
Teilungsklage 114
Treuhand 25, 93
Treuhandrangordnung 94

U

Umlaufbeschluss 123
Unbedenklichkeitsbescheinigung
32, 78, 104

Urkundensammlung 31, 33

V

Veräußerungsverbot 79
Vermieterstellung 26
Vermittlungsprovision 65
Vermittlungsvertrag 62
Verteilungsschlüssel 141
Vertragserrichter 77
Veruntreuung 105
Verwalter 112, 120, 134
–, Kündigung des 140
Verwalterpflichten 136
Verwaltervertrag 136
Verwaltung der Liegenschaft 116,
126
– außerordentliche 128
– ordentliche 128
Vorausschau 124, 132
Vorratsteilung 20
Vorzugspfandrecht 137, 148

W

Warmwasserkosten 150
Waschküche 119
Widmungsänderungen 118

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

Z

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

Wohnen im Eigentum, 6. Auflage

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

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

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

ISBN 978-3-99013-078-0



€ 19,90

