

# KAUF EINER EIGENTUMS- WOHNUNG

WORAUF SIE BEIM KAUF  
ACHTEN SOLLTEN

AK  
INFORMIERT

- ermöglicht durch  
den gesetzlichen AK  
Mitgliedsbeitrag



WIEN

100 JAHRE  
GERECHTIGKEIT

>BESSER INFORMIERT

Die Ratgeberreihe der AK Wien



**Renate Anderl**  
AK PRÄSIDENTIN

**;** Der Kauf einer Eigentumswohnung ist oft eine große finanzielle Belastung. Damit Sie über keine Falle stolpern, finden Sie hier hilfreiche Informationen.

# KAUF EINER EIGENTUMS- WOHNUNG

WORAUF SIE BEIM KAUF  
ACHTEN SOLLTEN

Sie wollen eine Eigentumswohnung kaufen? Egal, ob es eine neue Wohnung ist oder Altbaueigentum – informieren Sie sich genau. Sei es über die Verträge, Rücktrittsmöglichkeiten bis hin zur Finanzierung und zur Eintragung im Grundbuch. In diesem Ratgeber finden Sie alles, was Sie rund um den Kauf einer Eigentumswohnung wissen müssen.

**WER SORGT FÜR  
GERECHTIGKEIT?**



## **FRAG UNS.**

Die AK App mit dem Lexikon des Arbeitsrechts, mit Bankenrechner, Brutto-Netto-Rechner, Zeitspeicher, Urlaubsplaner, AK-Cartoons und mehr. Kostenlos erhältlich im App Store und Google play.

[apps.arbeiterkammer.at](https://apps.arbeiterkammer.at)



ÖSTERREICH

**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**

# Inhalt

---

<b>1   Was müssen Sie vor Vertragsabschluss wissen?</b>	4
<b>2   Was tun Sie, wenn Probleme auftauchen?</b>	21
<b>3   Welche Verträge gibt es bei neuen Wohnungen?</b>	33
<b>4   Was ist wichtig bei bestehenden Wohnungen?</b>	50
<b>5   Was ist wichtig bei Altbaueigentum?</b>	55
<b>6   Was darf eine Eigentumswohnung kosten?</b>	69
<b>7   Was ist bei der Wohnungsübernahme wichtig?</b>	84
<b>Anhang</b>	91
Grundbuchauszug-Muster	92
Abkürzungsverzeichnis	94
Stichwortverzeichnis	95

---

---

# Was müssen Sie vor Vertragsabschluss wissen?

---

## **Wichtige Basisinformationen**

Ob Sie eine neue oder alte Eigentumswohnung kaufen wollen – informieren Sie sich genau. Nur so vermeiden Sie böse Überraschungen.

---

## **Grundbucheinträge richtig lesen**

Sie erfahren, ob die Wohnung lastenfrei ist oder Rechte anderer bestehen. Der Rangordnungsbescheid sichert Ihren Grundbucheintrag.

---

## **Anbot zum Abschluss eines Kaufvertrages**

Unterschreiben Sie keine Anbotsformulare, halten Sie detailliert alle Zusagen in Ihrem Anbot fest und geben Sie keine Anzahlungen.

1

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WORAUF SIE VOR DEM  
UNTERSCHREIBEN DES KAUFVERTRAGS ACHTEN SOLLTEN.

# Wichtige Basisinformationen

Sie wollen eine Eigentumswohnung kaufen? Dann ist es wichtig, dass Sie sich im Vorhinein genau informieren. Es geht nicht nur um viel Geld, sondern es liegen auch einige Fallstricke am Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

**ACH  
TUNG**

Alle Informationen gelten prinzipiell auch für den Kauf eines Reihenhauses! Rechtlich betrachtet sind Reihenhäuser Eigentumswohnungen, die aneinander gebaut sind.

## Der erste Schritt: Besuch bei Ihrer Bank

Informieren Sie sich noch vor der Wohnungssuche, bis zu welchem Betrag Ihnen die Bank einen Kredit einräumt. Auch die Kreditkonditionen sind wichtig. Holen Sie Vergleichsangebote anderer Banken ein. Am besten lassen Sie sich dann eine fixe Kreditzusage geben. Dann können Sie ganz konkrete Objekte ins Auge fassen.

## Welche Wohnung wollen Sie kaufen?

Je nachdem, welche Wohnung Sie erwerben wollen, gibt es unterschiedliche Fragen und Problemfelder.

### In Bau befindliche Wohnungen

Bei einer noch in Bau befindlichen Wohnung interessiert Sie wahrscheinlich, ob Sie den Kaufpreis je nach Baufortschritt in Teilbeträgen bezahlen können. Auch ist der Bauzeitplan wichtig. Und was passiert, sollte sich der Bau verzögern. Oder welche Verträge Sie neben dem Kaufvertrag noch abschließen müssen, z. B. für Heizung, Warmwasser oder Hausverwaltung. Lesen Sie mehr dazu im Kapitel 3 bei „Welche Verträge gibt es bei neuen Wohnungen?“.

### Bestehende Wohnungen

Bei bestehenden Wohnungen gibt es in der Regel weniger Unsicherheiten. Hier ist vor allem wichtig, dass die Eigentumswohnung frei von Lasten übergeben wird und keine Rechte anderer Personen wie z. B. Mietrechte bestehen. Auch für das Eintragen des Wohnungseigentums in das Grundbuch muss gesorgt sein. Hier im Kapitel 1 bei „Grundbucheinträge richtig lesen“ finden Sie alle Details zum Grundbuch und im Kapitel 3 solche zum Kaufvertrag.

## **Altbauten**

Sie interessieren sich für Altbaueigentum? Vielleicht auch für einen Dachbodenausbau? Das kann sehr reizvoll sein. Dennoch gibt es immer wieder Beschwerden wegen schlechter Bausubstanz, überhöhter Preise und auch wegen bestehender grundbücherlicher Lasten. Worauf Sie achten sollten und welche Ansprüche Sie haben, lesen Sie im Kapitel 5 bei „Was ist wichtig bei Altbaueigentum?“.

## **Klären Sie diese Fragen, bevor Sie sich entscheiden**

### **■ Was steht im Grundbuch und im Bauakt?**

Besorgen Sie sich einen Grundbuchauszug vom Verkäufer oder beim Bezirksgericht. Daraus können Sie ersehen, ob die Wohnung lastenfrei ist, und ob Rechte anderer Personen bestehen. Außerdem können Sie so in Erfahrung bringen, ob es Mehrheitseigentümer im Haus gibt, die unter Umständen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft blockieren könnten.

Sie wollen wissen, ob ein Gebäude der Baubewilligung entspricht. Dann bitten Sie die Eigentümerin bzw. den Eigentümer um eine Vollmacht, damit Sie bei der Baubehörde in den Bauakt einsehen dürfen. Im Bauakt sind alle Bauanträge und Bewilligungen gesammelt.

### **■ Ist die Wohnung baubehördlich benutzungsbewilligt?**

Nicht nur das Bauwerk, sondern auch die Wohnung muss den Bauvorschriften entsprechen. Beispielsweise kommt es bei nachträglich ausgebauten Dachböden immer wieder vor, dass der Ausbau baurechtlich nicht in Ordnung ist oder den eingereichten Plänen nicht entspricht. Lassen Sie sich daher zu Ihrer Sicherheit von der Verkäuferseite eine Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt geben.

### **■ Wie ist der Bauzustand des Hauses?**

Wenn Sie eine Wohnung in einem älteren Haus kaufen, dann können sich aus einem schlechten Bauzustand erhebliche Kosten ergeben. Einerseits kann eine optisch einwandfreie Wohnung erhebliche Mängel aufweisen, die nur im Rahmen einer eingehenden Prüfung durch eine Sachverständige Person abgeklärt werden können. Andererseits müssen Sie auch bei der Behebung von Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft mitbezahlen.

Begehen Sie die Liegenschaft daher mit einer Sachverständigen Person, um vor unliebsamen Überraschungen geschützt zu sein.

Verlangen Sie auch Einsicht in die Vorausschau. Diese wird von der Hausverwaltung jährlich erstellt. Sie enthält die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsmaßnahmen, die in Aussicht gestellten Verbesserungsarbeiten und die finanziellen Folgen dieser Arbeiten.

Wenn Wohnungseigentum an einem Haus begründet wird, dessen Baubewilligung bereits mehr als 20 Jahre zurückliegt, dann muss Ihnen ein Gutachten einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers über den Bauzustand vorgelegt werden. Erfahren Sie mehr darüber im Kapitel 5 bei „Was ist wichtig bei Altbau Eigentum?“

### ■ **Dürfen Sie Umbaumaßnahmen vornehmen?**

Wenn Sie größere Umbauten in der Eigentumswohnung planen, informieren Sie sich unbedingt vor dem Kauf bei der Baubehörde. Es kann sich herausstellen, dass Ihre Umbaupläne nach den baurechtlichen Vorschriften nicht möglich sind. Vergessen Sie dabei auch nicht auf die übrigen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer. Manchmal benötigen Sie deren Zustimmung zu Ihren Umbauplänen.

### ■ **Was steht im Wohnungseigentumsvertrag?**

Der Wohnungseigentumsvertrag ist eine schriftliche Vereinbarung über die Rechte und Pflichten aller Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer. Darin sind etwa die Benützungsregeln für Keller oder Garage enthalten. Auch finden sich Informationen, welche Zustimmungsregeln es bei baulichen Veränderungen gibt.

Wenn Sie eine gebrauchte Wohnung kaufen, müssen Sie den Wohnungseigentumsvertrag übernehmen. Nehmen Sie daher vorher Einsicht, damit Sie keine bösen Überraschungen erleben. Fragen Sie am besten in der Grundbuchabteilung beim Bezirksgericht nach.

### ■ **Was steht im Verwaltervertrag?**

Lassen Sie sich den Verwaltervertrag aushändigen. Aus diesem ergeben sich die Leistungen der Hausverwaltung und das Verwalterhonorar. Außerdem können sich aus diesem Einschränkungen bei den Mitbestimmungsrechten der Miteigentümer ergeben. Etwa

könnte darin vereinbart sein, dass Eigentümerversammlungen abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen nicht alle zwei Jahre, sondern in größeren Zeitabständen einberufen werden.

■ **Was wurde im Kaufvertrag Ihrer Rechtsvorgängerin bzw. Ihres Rechtsvorgängers vereinbart?**

Auch dieser Vertrag kann aufschlussreich sein. Sie bekommen ihn direkt von der Verkäuferin bzw. vom Verkäufer oder beim Grundbuchgericht. Daraus lässt sich der damalige Kaufpreis entnehmen. Darüber hinaus beinhaltet er unter Umständen Informationen, die auch für Sie kaufentscheidend sein könnten.

■ **Wie hoch sind die monatlichen Aufwendungen?**

Wenn Sie eine gebrauchte Wohnung erwerben wollen, erkundigen Sie sich bei der Hausverwaltung über die Höhe der Betriebskosten. Bei neuen Wohnungen wenden Sie sich an die Wohnungseigentumsorganisatorin oder den Wohnungseigentumsorganisator.

Was Sie die Hausverwaltung noch fragen sollten: Wie viel hat die Eigentümergemeinschaft an Rücklagen angespart? Gibt es in der nächsten Zeit Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Gebäudes? Sind Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer mit ihren Zahlungen in Rückstand?

■ **Was war Gegenstand der letzten Eigentümerversammlungen?**

In der Eigentümerversammlung wurden möglicherweise Themen besprochen, die für Sie kaufentscheidend sein könnten. Nehmen Sie Einsicht in die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen. Daraus wird etwa ersichtlich, ob in nächster Zeit größere Sanierungsarbeiten erforderlich werden. Sie erfahren dabei auch mehr über das Abstimmverhalten der Miteigentümerinnen und Miteigentümer.

■ **Steht das Haus in einem Hochwassergefährdeten Gebiet?**

Auch diese Frage kann kaufentscheidend sein. Jedenfalls aber sollte sich die erhöhte Gefahr eines Hochwassers im Kaufpreis widerspiegeln. Holen Sie auch Informationen über mögliche Einschränkungen bei baulichen Änderungen und den Einfluss der Hochwassergefahr auf Versicherungsprämien ein.

### ■ Ist die Liegenschaft mit Altlasten belastet?

Altlasten sind für Mensch oder Umwelt gefährliche Verunreinigungen des Bodens oder Abfallablagerungen. Wenn Altlasten bestehen, dann wird Ihnen mit behördlichem Auftrag die Sicherung oder Sanierung aufgetragen. Damit sind erhebliche Kosten verbunden.

Informieren Sie sich über mögliche Altlasten unter [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at). Sollte es Altlasten geben, dann nehmen Sie unbedingt Kontakt mit einer rechtskundigen Person auf.

### ■ Wie hoch ist die Lärmbelastung?

Holen Sie Informationen über die Lärmbelastung durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie ein. Diese erhalten Sie unter [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

## Vertragsabschluss

Sie haben sich nach mehrmaliger Besichtigung und genauer Vorinformation für eine bestimmte Eigentumswohnung entschieden? Dann steht dem Vertragsabschluss nichts mehr im Wege.

Grundsätzlich gilt: Auch Verträge zum Kauf von Eigentumswohnungen entstehen durch Willenseinigung. Sobald Sie und die Verkäuferseite sich auf die wichtigsten Punkte geeinigt haben und das mündlich oder schriftlich erklären, ist der Vertrag abgeschlossen.

In der Regel gilt der Vertrag bereits durch ein Anbot der einen Vertragspartei und Annahme dieses Anbots durch die andere Vertragspartei.

**ACH  
TUNG**

Geben Sie Ihr Anbot unbedingt schriftlich ab und verlangen Sie von der Verkäuferseite auch eine schriftliche Annahme. Nur so treten später keine Beweisprobleme auf.

Üblicherweise wird nach der Annahme des Anbots ein schriftlicher Kaufvertrag mit allen Details erstellt. Am besten Sie beauftragen eine vertragserrichtende Person. Das kann eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt oder eine Notarin bzw. ein Notar sein.

Ist das nicht möglich und die Verkäuferseite legt Ihnen einen Vertragsentwurf vor, dann lassen Sie sich nicht unter Druck setzen. Vereinbaren

Sie am besten ein paar Tage Bedenkzeit. Verträge sind oft sehr kompliziert formuliert. Es ist unwahrscheinlich, dass Sie beim ersten Überfliegen des Textes alles verstehen.

Nimmt die Verkäuferseite beispielsweise Punkte in den Vertragstext, die unüblich, benachteiligend oder sittenwidrig sind, müssen Sie sich diese nicht gefallen lassen.

Sie müssen den Kaufvertrag auch nicht unterschreiben, wenn die Bedingungen vom Anbot abweichen.

**TIPP**

Am besten lassen Sie den Vertragstext von einer rechtskundigen Person überprüfen, bevor Sie unterschreiben.

## Grundbucheinträge richtig lesen

Wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen wollen, ist es wichtig, sich vorher die Eintragungen im Grundbuch anzusehen. Sie erfahren beispielsweise, ob Ihre Wunschwohnung lastenfrei ist oder ob es hier Rechte anderer Personen gibt. Sie können sich auch einen Grundbuchauszug besorgen, um in Ruhe alle Details zu prüfen. Im Anhang finden Sie einen Muster-Grundbuchauszug.

Im Grundbuch sind Grundstücke mit allen privaten Rechten und Verpflichtungen eingetragen, die an ihnen bestehen. Die Eintragungen genießen öffentlichen Glauben. Das bedeutet: Sie können sich darauf verlassen, dass die Einträge richtig und vollständig sind.

### **Wer darf ins Grundbuch Einsicht nehmen?**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register. Das bedeutet, alle Interessierten dürfen Einsicht nehmen und müssen keine Gründe dafür angeben. Das Grundbuch wird von jenem Bezirksgericht geführt, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

### **Wie können Sie ins Grundbuch Einsicht nehmen?**

Seit 1990 gibt es in Österreich ein elektronisches Grundbuch. Auszüge daraus erhalten Sie gegen eine Gebühr.

Wer stellt Ihnen Grundbuchauszüge aus?

- Das Grundbuchgericht
- Notarinnen und Notare
- Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Ingenieurskonsulentinnen und Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

## Wie ist das Grundbuch aufgebaut?

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung.

### Das Hauptbuch

Für jede Katastralgemeinde gibt es ein eigenes Hauptbuch. Darin ist für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbuchseinlage mit einer eigenen Einlagezahl (EZ) angelegt.

Alle in einer Grundbuchseinlage zusammengefassten Flächen bilden den Grundbuchskörper. Er kann aus einer oder mehreren Liegenschaften oder Parzellen bestehen.

Jede Grundbuchseinlage besteht aus der Aufschrift und 3 Blättern:

#### 1 Aufschrift

Die Aufschrift ist der oberste Teil eines Grundbuchsauszugs.

In der Aufschrift finden Sie:

- Katastralgemeinde
- Gerichtsbezirk
- Einlagezahl
- Hinweis auf Wohnungseigentum

Im Folgenden finden Sie für jeden Bestandteil des Grundbuches ein Beispiel aus einem Grundbuchsauszug. Den ganzen Grundbuchsauszug finden Sie im Anhang.



## Aufschrift

GRUNDBUCH 01008 Margarethen	EINLAGEZAHL 2229
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien	
*****	
WOHNUNGSEIGENTUM	
***** A1 *****	

Folgende Informationen lassen sich dieser Aufschrift entnehmen:

- Dieser Grundbuchsauszug betrifft eine Liegenschaft in der Katastralgemeinde (KG) Margareten (KG Nummer 01008)
- Die Katastralgemeinde liegt im Gerichtsbezirk des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien (Grundbuchsgericht)
- Die Liegenschaft hat die Einlagezahl 2229
- Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet

### 2 A-Blatt: Gutbestandsblatt

Das A-Blatt besteht aus 2 Abteilungen.

In der ersten Abteilung (A-1) finden Sie:

- Grundstücksnummer
- Benützungsort, wie z. B. Baufläche oder Garten
- Flächengröße
- Liegenschaftsadresse

**ACH  
TUNG**

Die Benützungsort hat keinen Bezug zur Widmung im Flächenwidmungsplan. Die Widmung ist eine Größe, die sich von der aktuellen Nutzung unterscheiden kann.

In der 2. Abteilung (A-2) finden Sie:

- Rechte, die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbunden sind, wie z. B. der Zugang über ein Nachbarsgrundstück
- Öffentlich-rechtliche Beschränkungen wie z. B. Altlasten oder Bausperren
- Zu- und Abschreibungen von Grundstücken oder Grundstücksteilen



## A-Blatt

```

***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE   GST-ADRESSE
200/1    GST-Fläche                500
         Baufl.(Gebäude)          424
         Baufl.(befestigt)        76   Rechte Wienzeile 288
***** A2 *****
***** B *****

```

Folgende Informationen lassen sich diesem A-Blatt entnehmen:

- Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit der Grundstücksnummer 200/1
- Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup>
- Von der Gesamtfläche entfallen 424 m<sup>2</sup> auf die Benützungart Baufläche (Gebäude) und 76 m<sup>2</sup> auf die Benützungart Baufläche (befestigt)
- Die Liegenschaft hat die Adresse „Rechte Wienzeile 288“
- Es gibt keine Eintragungen in der 2. Abteilung des A-Blattes

### 3 B-Blatt: Eigentumsblatt

Hier ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer vermerkt. Wenn es mehrere gibt, steht hier die Höhe der jeweiligen Eigentumsanteile. Außerdem enthält das B-Blatt Gründe, die die Vermögensverwaltung beschränken, wie z. B. Minderjährigkeit.



## B-Blatt

```

***** B *****
29 ANTEIL: 139/4144
Müller Walter
GEB: 1970-11-31 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050
a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22
c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 3901/2002 4211/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975 mit B-LNR 30
e 4211/2002 Rechtsfertigung
30 ANTEIL: 139/4144
Adam Petra Dr.
GEB: 1970-02-30 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050
a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22
c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
d 3901/2002 4211/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975 mit B-LNR 29
e 4211/2002 Rechtsfertigung
***** C *****

```

**zB**

Folgende Informationen lassen sich diesem B-Blatt entnehmen:

- Die Zahlen 29 und 30 beschreiben die laufende Nummer (LNr). Jede laufende Nummer kommt innerhalb eines Blattes nur einmal vor
- Der unter LNr 29 und LNr 30 ausgewiesene Anteil an der Liegenschaft umfasst jeweils 139/4144 Anteile. Die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft werden immer in Form einer Bruchzahl ausgewiesen. Unter den LNr sind also jeweils ca. 3,35% aller Eigentumsanteile an der Liegenschaft zusammengefasst
- Unter dem Anteil wird der Name des Eigentümers ausgewiesen. Der Eigentumsanteil unter LNr 29 steht im Eigentum von Walter Müller. Der Anteil LNr 30 steht im Eigentum von Dr. Petra Adam
- Unter den Namen stehen das Geburtsdatum und die Anschrift der Eigentümer. Die Adresse muss jedoch nicht immer aktuell sein
- Die Eintragungen unter den Anträgen werden mit Kleinbuchstaben (hier a,c,d und e) und Tagebuchzahlen (TZ; hier 2000/2002 etc.) gekennzeichnet. An fehlenden Buchstaben (hier fehlt der Buchstabe b) erkennt man gelöschte Eintragungen
- In der TZ a 2000/2002 ist ersichtlich, dass mit LNr 29 und LNr 30 jeweils Wohnungseigentum an der Wohnung 22 verbunden ist. Es liegt also eine Eigentümerpartnerschaft vor
- Zu den einzelnen TZ finden sich in der Urkundensammlung jene Urkunden, die Grundlage für die Eintragung im Hauptbuch waren. So findet sich unter TZ 3901/2002 der Kaufvertrag vom 31.04.2002

**4 C-Blatt: Lastenblatt**

Hier finden Sie alle Belastungen, die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbunden sind. Diese können die gesamte Liegenschaft oder nur bestimmte Eigentumsanteile betreffen. Belastungen sind beispielsweise:

- Pfandrechte (Hypotheken)
- Dienstbarkeiten in dienender Stellung wie z. B. das Wegerecht des Nachbarn dulden
- Reallasten wie z. B. Pflegeleistungen wegen eines Altenteilvertrags
- Veräußerungs- und Belastungsverbote
- Vor- und Wiederkaufsrechte
- Verbücherte Miet- und Pachtverträge

Die Eintragungen im Grundbuch über das Pfandrecht sagen nichts über die aktuelle Höhe der Verbindlichkeiten aus. Informieren Sie sich bei der Eigentümerin bzw. beim Eigentümer oder der eingetragenen Bank, ob das Darlehen schon teilweise oder ganz getilgt ist.

**ACH  
TUNG**

Prüfen Sie, ob es Belastungen gibt, die beim Verkauf bestehen bleiben. Sie gehen auf Sie als neue Eigentümerin bzw. neuen Eigentümer über.

**zB**

### C-Blatt

```
***** C *****
 9 a 2000/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002
15 a auf Anteil B-LNR 29 30
    a 4212/2002 Pfandurkunde 2002-04-26
    PFANDRECHT EUR 308.200,--
    für Muster-Sparkasseaktiengesellschaft
***** HINWEIS *****
```

Folgende Informationen lassen sich diesem C-Blatt entnehmen:

- Auch im C-Blatt finden sich laufende Nummern, Kleinbuchstaben und Tagebuchzahlen. Hier finden sich Tagebuchzahlen wieder, die bereits im B-Blatt zu finden waren. Finden sich einzelne TZ mehrfach in einem Grundbuchsatz, dann verweisen diese jeweils auf dieselbe Urkunde. So bezieht sich die TZ 2000/2002 etwa auf den Wohnungseigentumsvertrag und findet sich im B-Blatt als Eintragung des Wohnungseigentums und im C-Blatt als Eintragung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel wieder

## **Urkundensammlung**

In der Urkundensammlung sind alle Verträge und behördlichen Schriftstücke chronologisch angeführt, auf denen die Eintragungen ins Grundbuch beruhen. Jeder Unterlage ist eine Tagebuchzahl (TZ) zugeordnet.

## **Prioritätenprinzip und Rangordnungsbescheid**

Wichtig für Sie als Wohnungsinteressentin bzw. Wohnungsinteressent ist das Prioritätsprinzip im Grundbuchsrecht. Die zeitlich früheren Ansuchen sind auch die rechtlich stärkeren. Das bedeutet: Wenn es konkurrierende Ansuchen auf ein Recht gibt, hat jenes Ansuchen den Vorrang, das früher bei Gericht einlangt.

Wenn Sie entschieden haben, eine bestimmte Eigentumswohnung zu kaufen, sichern Sie sich rasch Ihren grundbücherlichen Rang durch einen Rangordnungsbescheid. Die Verkäuferseite besorgt den Bescheid beim Grundbuchsgericht und händigt Ihnen diesen aus. Er ist ein Jahr gültig. Innerhalb dieses Zeitraumes können nur Sie das Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen lassen.

# Anbot zum Abschluss eines Kaufvertrages

Bevor Sie den Kaufvertrag für eine Wohnung unterschreiben, verlangt die Verkäuferin bzw. der Verkäufer üblicherweise ein schriftliches Angebot, auch Anbot genannt.

Wenn Sie das Anbot unterschreiben, erklären Sie verbindlich, dass Sie die Wohnung zu den genannten Bedingungen kaufen wollen. Sie bestätigen nicht nur, dass Sie die Wohnung besichtigt haben.

Sie als potenzielle Käuferin bzw. Käufer bieten der Verkäuferseite also etwas an – nicht umgekehrt. Sie erklären mit einem Anbot beispielsweise, dass Sie eine bestimmte Eigentumswohnung wie besichtigt lastenfrei zum Preis von 150.000 Euro kaufen wollen.

**ACH  
TUNG**

Das Anbot bindet zuerst nur Sie. Die Verkäuferseite kann sich noch weitere Angebote stellen lassen und sich dann das Beste aussuchen.

### **Wie lange sind Sie an das Anbot gebunden?**

Eine angemessene Zeit – in der Regel ca. 2 Wochen. Außer im Anbot ist etwas anderes festgehalten. Wenn die Verkäuferin bzw. der Verkäufer Ihr Anbot in dieser Zeit nicht annimmt, sind Sie nicht mehr daran gebunden.

### **Die Annahme des Anbots**

Nimmt die Verkäuferseite das Anbot zu den genannten Bedingungen an, ist der Vertrag abgeschlossen. Damit sind beide Seiten gebunden. Nun kann auch die Verkäuferseite nicht mehr zurück – selbst, wenn andere Interessierte einen höheren Preis für die Wohnung bieten würden.

Die Verkäuferseite will das Anbot grundsätzlich annehmen, aber zu anderen Bedingungen wie etwa einem höheren Preis? Dann können Sie weiterverhandeln. Das Anbot ist dadurch nicht ausdrücklich angenommen.

Hat die Verkäuferseite das Anbot jedoch ausdrücklich zu den darin enthaltenen Bedingungen angenommen, ist der Vertrag bereits verbindlich geschlossen. Ein schriftlicher Kaufvertrag ist dann nur noch Formsache.

### **Die Inhalte des Anbots**

Oft sind in einem Anbot nur die Hauptpunkte des Vertrags wie Vertragsparteien, Objekt und Preis festgehalten.

Wir empfehlen jedoch: Schreiben Sie alle Zusagen hinein, die Sie von Makler- oder Verkäuferseite bekommen haben. Oft vergessen die Vertragsparteien, mündliche Vereinbarungen später im schriftlichen Kaufvertrag zu fixieren. Durch das Festhalten im Anbot werden mündliche Zusagen und Bedingungen beweisbarer Vertragsinhalt.

Scheuen Sie sich nicht, auch scheinbar unwichtige Details festzuhalten: vom noch zu errichtenden Hängeklosett bis zur Behauptung, dass alle Leitungen der Wohnung erst vor einem Jahr ausgetauscht wurden.

Fügen Sie auch jene Bedingungen hinzu, unter denen Sie selbst das Anbot stellen. Beispielsweise, dass Sie eine vom Land gewährte Wohnbauförderung in einer bestimmten Höhe übernehmen können.

**zB**

Manfred Möchtegern bewirbt eine Eigentumswohnung als „generalsaniert“. Sabine Schaugenau fragt nach, welche Arbeiten bei dieser Generalsanierung konkret durchgeführt wurden. Diese Informationen schreibt sie dann zu ihrer Sicherheit so ins Anbot: “Manfred Möchtegern haftet dafür, dass diese Eigentumswohnung im Jahr 2018 generalsaniert wurde und dabei folgende Arbeiten durchgeführt wurden: Dämmung aller Heizungsrohre, Neuinstallation von energieeffizienten Leuchtstoffröhren im Keller, ... “

### **Unterschreiben Sie möglichst keine Anbotsformulare**

Makler- oder Verkäuferseite legen Wohnungsinteressenten oft Angebotsformulare zur Unterschrift vor. Diese Formulare enthalten nur wenige Angaben zur Eigentumswohnung. Außerdem gibt es meist keinen Platz, mündliche Zusagen und Bedingungen festzuhalten.

Wir empfehlen Ihnen daher, das Anbot selbst zu formulieren oder eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen. Sie sind damit im Vorteil und können alle Zusagen und wichtigen Bedingungen schriftlich festhalten.

### **Was können Sie noch zu Ihrer Sicherheit tun?**

Stellen Sie Ihr Anbot unter die Bedingung, dass alle Inhalte des Anbots auch im Kaufvertrag aufscheinen müssen. Sie können damit zwar später noch zusätzliche Bedingungen in den Vertrag aufnehmen, die Bedingungen aus dem Anbot werden so aber jedenfalls Vertragsbestandteil.

**TIPP**

Fügen Sie einfach diesen Passus in Ihr Angebot ein: „...vorbehaltlich meines Einverständnisses mit allen Punkten der endgültigen Vertragstexte“.

Stellen Sie Ihr Anbot weiters unter die Bedingung, dass Sie eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt mit dem Errichten des Kaufvertrages beauftragen. In der Praxis haben Sie dann oft die bessere Position. Wenn die Verkäuferseite den Vertrag diktiert, fehlen manch-

mal wichtige Bedingungen oder sind nicht besprochene Bestandteile enthalten.

## **Anbot und Anzahlungen**

Leisten Sie keine Zahlungen in der Anbotsphase. Wenn es zu keinem gültigen Kaufvertrag kommt, müssen Sie dem Geld möglicherweise hinterherlaufen.

**ACH  
TUNG**

Anzahlungen auf die Maklerprovision vor Abschluss des Kaufvertrages sind rechtswidrig.

Erst wenn der Kaufvertrag notariell beglaubigt und von beiden Seiten unterschrieben ist, sind Sie auf der sicheren Seite.

Die Zahlungsbedingungen sind dann klar definiert und meist übernimmt auch die vertragserrichtende Person die Treuhandschaft. Das bedeutet: Sie übernimmt Ihre Zahlung und leitet sie erst an die Verkäuferseite weiter, nachdem Sie im Grundbuch eingetragen sind (siehe bei „Grundbucheintragungen richtig lesen“ hier im Kapitel 1).

So haben Sie die Sicherheit, dass die grundbücherliche Eigentumsübertragung erfolgt ist, bevor Ihr Geld an die Verkäuferseite geht. Auf der anderen Seite hat auch die Verkäuferseite die Sicherheit, ihre Rechtsposition als Eigentümerin erst dann aufzugeben, wenn sie das Geld erhalten hat.

Sie verzichten auf eine Treuhandschaft? Dann bestehen Sie darauf, dass Ihre Zahlung nur Zug um Zug gegen Übergabe des Rangordnungsbescheids erfolgt.

### **Angeld – eine sehr unsichere Form der Anzahlung**

Leisten Sie niemals ein Angeld, Sie könnten Ihr Geld sonst leicht verlieren.

Wie bei jeder Anzahlung bekräftigen Sie mit dem Angeld zwar, dass Sie den Kaufvertrag abschließen wollen – jedoch mit einem wesentlichen Unterschied: Wenn der Vertrag durch Ihr Verschulden nicht zustande kommt, darf die Verkäuferseite Ihr Geld behalten.

Diese Form der Anzahlung kann Sie in eine schwierige Position bringen. Denn es ist in der Praxis oft nicht eindeutig nachweisbar, durch wessen Verschulden ein Vertrag nicht zustande kam. Unter Umständen verlieren Sie das Angeld, obwohl Sie das Scheitern des Kaufvertrages gar nicht verschuldet haben. Etwa, wenn dafür wichtige Gründe wie z. B. Streitigkeiten über nachteilige Regelungen im Kaufvertrag vorlagen.

Vor Gericht können Sie Ihr verlorenes Angeld nur in der Höhe reduzieren lassen, jedoch nicht zur Gänze zurückbekommen.



Oft weisen Maklerinnen und Makler Kaufinteressierte bei Anzahlungen nicht auf den Charakter eines Angeldes hin. Wenn Sie sich nicht sicher sind, fragen Sie unbedingt nach. Denn ein Angeld muss ausdrücklich vereinbart werden.

### **Sind Verträge ohne Anbot möglich?**

Ja, manchmal verzichten Käufer- und Verkäuferseite auf ein schriftliches Angebot. Das kann in Form eines Kaufanwartschaftsvertrags, also eines Vorvertrags oder gar schon des Kaufvertrags sein.

Wichtig dabei: Vorverträge sind genauso wie ein unterschriebenes Anbot verbindlich. Gehen Sie daher wie in der Anbotsphase vor. Holen Sie alle wichtigen Informationen ein und beauftragen Sie eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt mit der Formulierung des Vertragstextes. Lesen Sie mehr dazu im Kapitel 3 bei „Kaufanwartschaftsvertrag und Kaufvertrag“.

---

# Was tun Sie, wenn Probleme auftauchen?

---

## **Absicherung, wenn der Bauträger in Konkurs bzw Insolvenz geht**

Leisten Sie noch vor Fertigstellung Ihrer Eigentumswohnung hohe Vorauszahlungen, dann sichert Sie das Gesetz vor Verlusten ab.

---

## **Rücktrittsmöglichkeiten beim Kaufvertrag**

Es gibt nur wenige Rücktrittsmöglichkeiten. Manche müssen Sie vereinbaren, manche sind gesetzlich fixiert.

2

LESEN SIE HIER, WAS SIE VOR VERLUSTEN SCHÜTZT  
UND WIE SIE AUS VERTRÄGEN HERAUSKOMMEN.

## Absicherung, wenn der Bauträger in Konkurs bzw. Insolvenz geht

Sie kaufen eine noch nicht fertige Eigentumswohnung und bezahlen noch in der Bauphase einen Betrag von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche?

Dann schützt Sie das Bauträgervertragsgesetz durch besondere Sicherheiten vor dem Verlust Ihrer Vorauszahlung. Dabei ist es egal, ob es sich um einen noch nicht fertigen Neubau oder um Altbaueigentum in der Sanierungsphase handelt.

Jedenfalls brauchen Sie keinen eigenen Bauträgervertrag abzuschließen. Ihr Kaufvertrag muss lediglich schriftlich abgeschlossen werden und alle Vertragsinhalte enthalten, die das Bauträgervertragsgesetz zwingend vorschreibt.

Zentraler Vertragsinhalt ist die Pflicht des Bauträgers, Ihre Zahlungen abzusichern. Zusätzlich muss der Bauträger im Vertrag unter anderem festhalten, wann er Ihnen die Wohnung spätestens übergibt und welche Baupläne und Baubeschreibungen Ihnen zustehen.

**zB**

Salomon Sanierer renoviert sein altes Zinshaus mit 7 freien Wohnungen. Die Sanierung dauert von August 2018 bis Ende September 2019. Bereits während der Sanierungsphase kann Salomon 2 Wohnungen verkaufen. Eine im September 2018, die andere im Mai 2019. Bei beiden Kaufverträgen leisten die neuen Wohnungseigentümer eine Woche nach Vertragsunterzeichnung Vorauszahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Salomon weiß, dass beide Kaufverträge dem Bauträgervertragsgesetz unterliegen, weil die Vorauszahlungen während der Sanierungsphase geleistet wurden. Die restlichen 5 Wohnungen verkauft er im Dezember 2019, also 3 Monate nach Fertigstellung. Bei diesen 5 Verträgen muss Salomon die Vorschriften des Bauträgervertragsgesetzes nicht einhalten.

## Welche Sicherungsmittel sind gesetzlich erlaubt?

Es gibt verschiedene Sicherungsmittel, die der Bauträger wählen kann. In der Praxis sind vor allem diese beiden Möglichkeiten relevant:

- Bankgarantie
- Grundbücherliche Sicherung mit Zahlung nach Ratenplan

### Bankgarantie

Übergibt der Bauträger Ihnen als Sicherung eine Bankgarantie, können Sie sich im Falle seiner Insolvenz direkt an die Bank wenden.

Worauf sollten Sie bei einer Bankgarantie achten? Die Bank muss ihre Geschäfte in Österreich ausüben, also hier zugelassen sein. Weiters sollte die Bankgarantie an keine Bedingungen geknüpft sein.



#### **Hier ein Auszug aus einer gut formulierten Bankgarantie:**

„Die XXX Bank verpflichtet sich innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung Ihrer Aufforderung, den oben bezeichneten Betrag samt Zinsen an Sie zu zahlen. Und zwar unter Verzicht auf alle Einwände und ohne Prüfen des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses.“

Achten Sie bei der Formulierung der Bankgarantie auch darauf, dass diese nicht nur den Fertigstellungsanspruch, sondern auch Ihren Rückforderungsanspruch umfasst. Wenn der Bauträger in Insolvenz geht, können Sie vom Vertrag zurücktreten und Ihre bisher geleisteten Zahlungen unkompliziert zurückbekommen. Denn meist ist nicht sicher, ob der Bau mit einem neuen Bauträger ohne große Verzögerungen fertiggestellt werden kann.

In die gleiche Kategorie von Sicherungsmitteln wie Bankgarantien fallen auch Bürgschaften beispielsweise von inländischen Gebietskörperschaften. Oder eine geeignete Versicherung einer inländischen Versicherungsgesellschaft.

### Grundbücherliche Sicherung mit Zahlung nach Ratenplan

Die Ratenplanmethode bietet Ihnen in der Praxis weniger Sicherheit

als eine Bankgarantie. Dennoch sind 2 Modelle gesetzlich erlaubt. Das häufiger vorkommende Modell stellen wir Ihnen vor:

Grundsätzlich muss Sie der Bauträger grundbücherlich absichern. Das bedeutet: Er muss Ihr Wohnungseigentum auf der zu bebauenden Liegenschaft im Grundbuch eintragen lassen (§ 40 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz).

Sie wollen keine grundbücherlichen Lasten unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen? Dann muss der Bauträger die Lastenfreiheit herstellen und auch für die Zukunft zusichern.

Was ist noch wichtig? Eine Treuhänderin bzw. ein Treuhänder muss Sie über das Rechtsgeschäft umfassend aufklären und auch den Baufortschritt kontrollieren. Die Treuhandseite ruft auch regelmäßig die Zahlungen nach dem Baufortschritt von Ihnen ab.

Folgende Raten zahlen Sie nach diesem Modell:

- Höchstens 10 Prozent bei Baubeginn nach Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung
- 30 Prozent, wenn der Rohbau und das Dach fertig sind
- 20 Prozent, wenn die Rohinstallationen fertig sind
- 12 Prozent, wenn die Fassade und die Fenster samt Verglasung fertig sind
- 17 Prozent, wenn die Wohnung bezugsfertig oder die Übergabe vorzeitig vereinbart ist
- 9 Prozent, wenn die gesamte Anlage fertig ist
- Restliche 2 Prozent nach Ablauf von 3 Jahren ab Wohnungsübergabe (Hafrücklass) – sofern der Bauträger mögliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert hat

Geht der Bauträger in Insolvenz, haben Sie meist weniger bezahlt, als Sie an Gegenleistung bereits erhalten haben. Der Grund: Durch die Insolvenz und den Wechsel zu einem anderen Bauträger ergeben sich zusätzliche organisatorische Probleme und meist auch höhere Kosten.



Sie übernehmen die Wohnung vorzeitig? Dann zahlen Sie die letzte Rate noch nicht. Wenn der Bauträger in Insolvenz geht, müssen Sie für das Fertigstellen der Gesamtanlage – z. B. des Kinderspielplatzes – möglicherweise nochmals bezahlen.

Es macht auch Sinn zu vereinbaren, einen größeren Rest des Kaufpreises, z. B. 5 Prozent, erst nach ordnungsgemäßer mängelfreier Übergabe der Wohnung und der Gesamtanlage zu bezahlen. Damit machen Sie Druck auf die Verkäuferseite, mögliche Mängel rasch zu beseitigen.

### **Sonderfall wirtschaftliche Einheit**

Ein Vertrag über den Kauf einer Liegenschaft und ein Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Sanierung einer Wohnung stehen in Zusammenhang. Dann können die beiden Verträge eine wirtschaftliche Einheit darstellen.

Auch in diesem Sonderfall gelten unter den allgemeinen Voraussetzungen die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes.

Sie möchten beispielsweise einen Dachboden in einem Altbau ausbauen, und Sie erwerben die Miteigentumsanteile und das Nutzungsrecht an der Rohdachbodenfläche vom Hauseigentümer. Dazu leisten Sie eine Vorauszahlung von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter. Der Hauseigentümer ist gerade dabei, das gesamte Gebäude von einer Baufirma sanieren zu lassen. Wenn Sie die mit der Generalsanierung betraute Firma ebenfalls mit dem Ausbau Ihres Dachbodens beauftragen, liegt eine wirtschaftliche Einheit vor. Die Konsequenz: Sie sind in diesem Sonderfall durch die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes abgesichert.

Wenn Sie jedoch für die Ausbaurbeiten eine andere Baufirma wählen, liegt keine wirtschaftliche Einheit vor. Der Grund: Die Sanierung steht in keinem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag. Dann gilt das Bauträgervertragsgesetz nicht. Vereinbaren Sie in diesem Fall dennoch im Vertrag mit der Baufirma einen Ratenplan samt Haftrücklass von 3 bis 5 Prozent.

# Rücktrittsmöglichkeiten beim Kaufvertrag

Von einem Vertrag können Sie nur in ganz bestimmten Fällen zurücktreten. Entgegen weit verbreiteter Meinung gibt es kein allgemeines Rücktrittsrecht – auch nicht z. B. innerhalb von 7 Tagen.

In diesen Fällen können Sie jedoch von einem Vertrag zurücktreten:

- Ihre Vertragspartnerin bzw. Ihr Vertragspartner stimmt zu
- Es gibt eine eindeutige vertragliche Vereinbarung
- Das Gesetz sieht Rücktrittsmöglichkeiten vor

## TIPP

Wenn Sie unsicher sind, schließen Sie den Vertrag am besten nicht ab, und lassen Sie sich beraten. Gerne helfen wir Ihnen weiter.

## Wann stimmt die Verkäuferseite einem Rücktritt zu?

In der Bauphase akzeptieren manche Wohnbauunternehmen, dass Sie vom Vertrag zurücktreten können. Sie verrechnen Ihnen dann für den bürokratischen Aufwand geringe Verwaltungskosten. Andere Unternehmen wiederum verlangen in diesem Fall sehr hohe Kosten.

Wovon hängt das ab? Etwa davon, ob das Unternehmen auf eine lange Warteliste von Interessierten zurückgreifen kann. Das ist häufig bei Genossenschaften der Fall. Ein kleiner privater Bauträger allerdings, der nur wenige, schwer zu verkaufende Wohnungen errichtet, akzeptiert Ihren Rücktritt wahrscheinlich nicht so leicht. Oder er verrechnet Ihnen hohe Stornogebühren.

## Sie haben ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart?

Dann können Sie vom Vertrag zurücktreten, wenn die im Vertrag vereinbarte Bedingung eintritt.

Beispielsweise können Sie im Kaufanwartschaftsvertrag oder Kaufvertrag fixieren, dass Sie unentgeltlich vom Vertrag zurücktreten können, wenn Sie keinen Kredit bekommen.

**zB**

Gustav Gutgeplant möchte seine Wunschwohnung nur dann kaufen, wenn seine Bank ihm einen günstigen Kredit gewährt. Deshalb vereinbart er im Kaufvertrag diese aufschiebende Rücktrittsbedingung: „Dieser Vertrag tritt nur dann in Kraft, wenn Gustav Gutgeplant bis zum 1. Jänner 2020 bei der Bank Sparefroh ein Darlehen von 100.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem maximalen Zinssatz von 4 Prozent erhält.“

Sie können ein Rücktrittsrecht auch zum Beispiel unter der Bedingung einer maximalen monatlichen Kreditrate fixieren. Auch im Anbot dürfen Sie aufschiebende Rücktrittsbedingungen vereinbaren. Natürlich gelten solche Bedingungen nur dann, wenn die Verkäuferseite mitspielt und diese akzeptiert.

### **Welche Rücktrittsmöglichkeiten sieht das Gesetz vor?**

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) und auch das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ermöglichen Ihnen, unter speziellen Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten. Erkundigen Sie sich im Einzelfall. Denn es müssen nicht nur bestimmte Bedingungen vorliegen, sondern Sie müssen auch Fristen einhalten.

#### **Die Verkäuferseite gerät in Verzug**

Sie können von einem bereits abgeschlossenen Vertrag zurücktreten, wenn Ihre Vertragspartnerin oder Ihr Vertragspartner in Verzug geraten ist (§§ 918 ff ABGB).

Was bedeutet „In Verzug geraten“? Die Verkäuferseite erbringt die vereinbarte Leistung nicht bis zum vereinbarten Termin oder auf die vereinbarte Weise.

#### **TIPP**

Zu Ihrer Sicherheit: Vereinbaren Sie im Kaufvertrag einen konkreten Termin, wann die Verkäuferseite die Wohnung fertigstellen bzw. an Sie übergeben muss.

Wenn Ihre Vertragspartnerin bzw. Ihr Vertragspartner in Verzug gerät, haben Sie 2 Möglichkeiten:

### ■ Sie wollen die Wohnung trotz verspäteter Fertigstellung bzw. Übergabe kaufen?

Dann informieren Sie die Verkäuferseite am besten. Sie haben durch die Verspätung einen Schaden erlitten wie etwa die Kosten für den Aufenthalt in einem Hotelzimmer und das Einlagern von Möbelstücken bis zur tatsächlichen Fertigstellung. Dann haben Sie Anspruch auf Schadenersatz. Die Voraussetzung: Die Verkäuferseite muss schuld an der Verspätung sein. Die Verkäuferseite muss jedoch beweisen, dass sie kein Verschulden trifft – nicht Sie.

Was können Sie noch tun? Sie können schon im Vorhinein im Vertrag vereinbaren, dass die Verkäuferseite für jede Woche der verspäteten Übergabe einen bestimmten Geldbetrag bezahlen muss (Vertragsstrafe).

### ■ Sie wollen die Wohnung nicht mehr haben und vom Vertrag zurücktreten?

Dann informieren Sie die Verkäuferseite schriftlich, dass Sie vom Vertrag zurücktreten werden und setzen Sie ihr eine Nachfrist für die Fertigstellung der Wohnung. Sie müssen der Verkäuferseite also eine angemessene Nachfrist setzen, in der sie die Leistung noch erbringen kann. Hält die Verkäuferseite diese Frist ebenfalls nicht ein, existiert der Vertrag nicht mehr. Sie müssen dann keine spätere Übergabe mehr akzeptieren.

**zB**

Klara Klar hat am 11. Jänner 2020 eine Wohnung gekauft, die noch nicht fertiggestellt ist. Da sie im Mai 2020 aus ihrer alten Wohnung ausziehen muss, möchte sie keine bösen Überraschungen erleben.

Sie vereinbart daher schon im Kaufvertrag: „Zur ordnungsgemäßen Übergabe der gekauften Eigentumswohnung setze ich Ihnen nach Ablauf des vereinbarten Übergabetermins, der mit 2. Februar 2020 festgelegt wird, eine Nachfrist von 8 Wochen. Falls Sie mir die Wohnung nicht innerhalb dieser Frist ordnungsgemäß übergeben, erkläre ich schon jetzt meinen Rücktritt vom Vertrag.“

Sie haben durch den Rücktritt vom Vertrag einen Schaden erlitten? Dann haben Sie auch im Falle Ihres Rücktritts Anspruch auf

Schadenersatz, wenn die Verkäuferseite die Verzögerung verschuldet hat. Die Verkäuferseite muss auch in diesem Fall beweisen, dass sie kein Verschulden trifft – nicht Sie.

Heikel wird es, wenn Sie bereits Zahlungen an die Verkäuferseite geleistet haben. Überprüfen Sie daher vor dem Rücktritt, ob Sie das Geld zurückbekommen können. Ein bezahltes Angeld beispielsweise bekommen Sie unter Umständen nicht mehr zurück. Besteht also ein Risiko, dass Sie Ihr Geld bei einem Rücktritt nicht zurückbekommen, nehmen Sie Kontakt mit einer rechtskundigen Person auf.

### **Sie haben Ihre Kaufentscheidung noch nicht überschlafen**

Sie haben das Angebot oder den Vertrag zum Kauf einer Eigentumswohnung bereits am Tag der ersten Besichtigung der Wohnung unterschrieben?

Dann haben Sie nach dem Konsumentenschutzgesetz unter bestimmten Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht (§ 30a KSchG). Dabei ist es egal, ob Sie direkt mit der Verkäuferseite in Kontakt waren, oder ob eine Maklerin bzw. ein Makler eingeschaltet war. Kosten entstehen für Sie durch den Rücktritt nicht.

Das Rücktrittsrecht besteht unter diesen Voraussetzungen:

- Es geht um den Kauf oder um die Miete von Wohnungen, Einfamilienhäusern oder von Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet sind
- Das Objekt soll Ihren dringenden Wohnbedarf decken oder den Ihrer nahen Angehörigen
- Sie haben die Vertragserklärung am Tag der ersten Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben

Sie wollen die Eigentumswohnung beispielsweise vermieten oder als Büro oder Ferienwohnung nutzen, dann gilt dieses Rücktrittsrecht nicht. Auch nicht, wenn Sie das Angebot einen Tag nach der Besichtigung oder später legen.



Schicken innerhalb einer Woche Ihre Rücktrittserklärung eingeschrieben an die Verkäuferseite oder die Maklerin bzw. den Makler. Diese Frist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn Sie eine Kopie des Vertrages und eine schriftliche Belehrung über Ihr Rücktrittsrecht erhalten haben.

Wurden Sie nicht ausreichend über Ihr Rücktrittsrecht informiert, dann endet die Rücktrittsfrist 1 Monat nach dem Tag der ersten Besichtigung.

### **Wichtige Umstände treten nicht ein**

Häufig stellt die Verkäuferseite bei Vertragsverhandlungen bestimmte, für den Kauf wichtige Umstände in Aussicht, die dann später so nicht eintreten.

Diese Umstände sind zum Beispiel:

- Die Erwartung, dass eine Dritte bzw. ein Dritter mitwirkt oder zustimmt, z. B. eine Förderungsstelle
- Die Aussicht auf steuerliche Vorteile wie z. B. Abschreibungsmöglichkeiten für bestimmte Investitionen
- Die Aussicht auf eine öffentliche Förderung
- Die Aussicht auf einen Kredit

Tritt einer dieser Umstände nicht ein oder nur in erheblich geringerem Ausmaß, können Sie vom Vertrag zurücktreten (§ 3a KSchG).



Ein Bauträger stellt Gerd Glück in Aussicht, dass er für 80 Prozent des Kaufpreises einen Kredit zu 4 Prozent Zinsen bei der Bank Kreditfreude bekommt. Daraufhin schließt Gerd Glück den Kaufvertrag ab. Die Bank gewährt ihm jedoch keinen Kredit. Gerd Glück ist froh, dass er vom Vertrag zurücktreten kann.

Wann steht Ihnen dieses Rücktrittsrecht nicht zu?

- Sie haben selbst Schuld daran, dass die in Aussicht gestellten Umstände nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eintreten
- Sie haben bereits vor Vertragsabschluss gewusst, dass die Umstände nicht oder in einem erheblich geringeren Ausmaß eintreten werden – oder hätten es wissen müssen

- Sie haben dieses Rücktrittsrecht ausdrücklich in Ihrem Vertrag ausgeschlossen
- Die Verkäuferseite erklärt sich zu einer angemessenen Vertragsanpassung bereit – z. B. zu der Reduktion des Kaufpreises um die nicht erhaltene Förderung

**zB**

Ein Bauträger stellt Lena Leichtgläubig in Aussicht, dass sie einen günstigen Kredit bekommt, wenn sie ein monatliches Nettoeinkommen von 1.800 Euro nachweisen kann.

Lena Leichtgläubig ist zuversichtlich, dass sie in ihrem neuen Job dieses Gehalt bekommen wird. Deshalb unterschreibt sie den Vertrag. Die Gehaltsverhandlungen laufen jedoch nicht so gut und Lena Leichtgläubig bekommt nur 1.100 Euro. Daraufhin verweigert ihr die Bank den Kredit. Lena Leichtgläubig kann nicht vom Vertrag zurücktreten.

Schicken Sie Ihre Rücktrittserklärung innerhalb einer Woche eingeschrieben an Ihre Vertragspartnerin bzw. Ihren Vertragspartner. Die Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn für Sie erkennbar ist, dass die Umstände nicht oder in einem erheblich geringeren Ausmaß eintreten. Auch müssen Sie eine schriftliche Belehrung über Ihr Rücktrittsrecht in Händen haben.

Sie sind nicht über Ihr Rücktrittsrecht aufgeklärt worden? Dann endet die Rücktrittsfrist jedenfalls einen Monat, nachdem Ihre Vertragspartnerin bzw. Ihr Vertragspartner den Vertrag vollständig erfüllt hat.



Sind für Sie bestimmte Bedingungen wie eine Förderung oder die Kreditfinanzierung Voraussetzung für den Vertragsabschluss? Dann fixieren Sie diese Bedingungen unbedingt schriftlich im Anbot und Vertrag. Treten diese Bedingungen später nicht ein, sind Sie nicht an den Vertrag gebunden und gehen keinerlei Risiko ein.

### **Sie haben wesentliche Informationen zum Vertrag und zur Sicherung nicht erhalten?**

Wenn Sie eine noch nicht fertige Eigentumswohnung kaufen und im

Vorhinein mehr als 150 Euro pro Quadratmeter bezahlen, schützt Sie das Bauträgervertragsgesetz. Einerseits vor dem Verlust Ihrer Zahlung durch besondere Sicherheiten und andererseits durch spezielle Rücktrittsrechte. Mehr zum Bauträgervertragsgesetz finden Sie unter: „Absicherung, wenn der Bauträger in Insolvenz geht“.

Haben Sie eine Woche vor der Vertragsunterzeichnung nicht alle wesentlichen Informationen zum Vertragsinhalt und zur Sicherung Ihrer Zahlung schriftlich erhalten, können Sie vom Vertrag zurücktreten. Am besten schicken Sie dazu einen eingeschriebenen Brief an den Bauträger oder den Treuhänder.

Die Rücktrittsfrist beträgt 2 Wochen. Sie beginnt an dem Tag zu laufen, an dem Sie eine Kopie des Vertrags samt der Information über die Sicherung Ihrer Zahlung erhalten haben. Auch eine schriftliche Belehrung über Ihr Rücktrittsrecht muss darin enthalten sein. Wenn Sie keine entsprechende Belehrung erhalten haben, erlischt das Rücktrittsrecht 6 Wochen nach Vertragsunterzeichnung.

### **Es gibt keine oder eine viel geringere Wohnbauförderung als im Vertrag vorgesehen**

Sie können in diesen Fällen vom Vertrag zurücktreten, wenn das Bauträgervertragsgesetz zur Anwendung kommt:

- Ihre in Bau befindliche Eigentumswohnung erhält ohne Ihr Verschulden keine Wohnbauförderung – obwohl diese dem Vertrag zugrunde gelegt wurde
- Die Wohnbauförderung wird nur in erheblich geringerem Ausmaß gewährt

Informieren Sie den Bauträger oder den Treuhänder mit einem eingeschriebenen Brief über Ihren Rücktritt.

Die Rücktrittsfrist beträgt auch in diesem Fall 2 Wochen.

Wann beginnt die Frist zu laufen? An dem Tag, an dem Sie vom Ausbleiben der Wohnbauförderung informiert werden und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten. Wenn Sie keine Belehrung erhalten, endet die Rücktrittsfrist 6 Wochen, nachdem Sie vom Ausbleiben der Wohnbauförderung erfahren haben.

---

# Welche Verträge gibt es bei neuen Wohnungen?

---

## **Kaufanwartschaftsvertrag und Kaufvertrag**

Sie schließen meist zuerst einen Kaufvertrag ab, Kaufanwartschaftsverträge gibt es kaum. Achten Sie auf die Vertragsinhalte.

---

## **Wohnungseigentumsvertrag und Eintragung im Grundbuch**

Wenn Sie den Wohnungseigentumsvertrag unterschrieben haben, muss die Verkäuferseite Sie im Grundbuch eintragen lassen.

---

## **Verwaltungsvertrag, Beheizungs- oder Wärmelieferungsvertrag**

Bei neuen Wohnungen müssen Sie weitere Verträge abschließen. Meist können Sie die Bedingungen bei diesen Verträgen nicht beeinflussen.

3

HIER ERFAHREN SIE, WELCHE VERTRÄGE SIE ABSCHLIESSEN MÜSSEN UND WAS DABEI WICHTIG IST

# Kaufanwartschaftsvertrag und Kaufvertrag

Sie kaufen eine Eigentumswohnung? Dann unterschreiben Sie meist zuerst den Kaufvertrag. In ganz seltenen Fällen unterschreiben Sie einen Kaufanwartschafts- oder Vorvertrag etwa bei in Bau befindlichen Wohnungen.

## **Was ist ein Kaufanwartschaftsvertrag?**

Früher haben Wohnungsinteressierte bei nicht fertiggestellten Wohnungen vor dem Kaufvertrag noch einen Vorvertrag bzw. Kaufanwartschaftsvertrag unterschrieben. Solche Verträge kommen heute in der Praxis jedoch kaum noch vor.

Wichtig ist, dass Sie und der Bauträger durch einen Vorvertrag rechtlich genauso gebunden sind wie durch einen Kaufvertrag. Daher sollten auch Vorverträge alle wichtigen Inhalte des Kaufvertrages enthalten.

## **Die wichtigsten Bestandteile eines Kaufvertrages**

Wenn Sie eine neue oder noch nicht fertige Eigentumswohnung kaufen wollen, sollte der Kaufvertrag diese Bestandteile enthalten:

- **Namen beider Vertragsparteien**
- **Genauere Bezeichnung der Wohnung**
- **Name und Adresse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers**
- **Baubeschreibung der Wohnhausanlage und Ihrer Wohnung**  
Sorgen Sie dafür, dass diese Angaben zum Bau im Vertrag aufscheinen:
  - Nutzfläche
  - Voraussichtlicher Nutzwert
  - Bauform
  - Bauausführung

- Heizungsart
- Stockwerke
- Zubehör zu Ihrer Wohnung
- Größe und Art der Gemeinschaftsräume
- Größe der Grünflächen
- Kinderspielplätze
- Andere Gemeinschaftsanlagen wie Waschküchen

**TIPP**

Achten Sie darauf, dass die Angaben zum Bau ausführlich und konkret sind. Sie können eine nicht fertige Wohnung nicht besichtigen und sind auf die detaillierte Beschreibung angewiesen.

**Baupläne**

Verbindliche Pläne über die Wohnhausanlage und Ihre Wohnung als Beilage zum Vertrag.

**Beschreibung der Grundausstattung Ihrer Wohnung**

Die Beschreibung der Grundausstattung sollte möglichst konkret sein wie z. B. 3-fachverglaste 2-flügelige Fenster im Wohnzimmer etc.

**Sonderwünsche**

Halten Sie im Vertrag fest, wie der Bauträger Ihre besonderen Ausstattungswünsche erfüllt. Auch welche Gewährleistungsvereinbarungen Sie dazu getroffen haben. Wenn Sie bestimmte Teile der Grundausstattung nicht brauchen, bekommen Sie eventuell Geld zurück – auch das gehört in den Vertrag.

**Bauzeitplan und Übergabetermin**

Vereinbaren Sie schriftlich einen fixen Bezugstermin und eine Vertragsstrafe, sollte der Termin nicht eingehalten werden. Akzeptieren Sie keinesfalls nur mündlich genannte Übergabetermine. Sie können mündliche Zusagen nur schwer beweisen.

Hier ein Formulierungsvorschlag dazu:

„Bezugstermin 1.1.2020. Übergibt die Verkäuferseite mir die Wohnung nicht bis zu diesem Termin bezugsfertig, bezahlt sie mir eine Vertragsstrafe: Und zwar 1.000 Euro für jede angefangene Woche bis zur verspäteten bezugsfertigen Übergabe.“

## ■ Kaufpreis

Sie sind auf der sicheren Seite, wenn Sie entweder einen Fixpreis oder eine Höchstpreisgarantie vereinbaren. Bei Preisen nach dem Kostendeckungsprinzip haben Sie mehr Risiko. Legen Sie auf jeden Fall im Vertrag fest, wie die Nachfinanzierung beim Überschreiten der Baukosten aussieht.

Wichtig ist auch der Stichtag der Kalkulation der Baukosten. Bei Genossenschaften darf dieser nur ein Jahr zurückliegen.

Setzt sich der Kaufpreis aus den Kosten für das Grundstück und den Baukosten zusammen, müssen diese auch getrennt im Vertrag aufscheinen.

## ■ Finanzierung und Zahlungskonditionen

Sie zahlen nur einen Teil des Kaufpreises aus Ihren Eigenmitteln? Dann halten Sie im Vertrag fest, wie und wann Sie den Rest bezahlen.

Das kann etwa durch ein Hypothekendarlehen erfolgen, das Ihre Wohnung belastet. Oder durch einen geförderten Kredit. Auch eine Kombination aus beiden ist möglich. Geben Sie im Vertrag jedenfalls die Laufzeit, die Verzinsung und Ihre monatlichen Belastungen an.

## ■ Teilbeträge

Ist Ihre Wohnung noch nicht fertig? Dann vereinbaren Sie am besten nur Zahlungen von Teilbeträgen je nach Baufortschritt. Ansonsten könnten Sie Ihr Geld verlieren, sollte der Bauträger in Insolvenz gehen.

## ■ Absicherung nach dem Bauträgervertragsgesetz

Sie zahlen während der Bauphase mehr als 150 Euro pro Quadratmeter im Vorhinein? Dann schützt Sie das Bauträgervertragsgesetz vor dem Verlust Ihrer Zahlungen. Das Gesetz sieht dazu verschiedene Sicherungsmittel vor. Eine Bankgarantie ist aus unserer Sicht die beste Lösung – siehe Kapitel 2 bei „Absicherung, wenn der Bauträger in Insolvenz geht“

### ■ **Rest des Kaufpreises**

Vereinbaren Sie im Vertrag, dass Sie 3 bis 5 Prozent des Kaufpreises erst 3 Jahre nach ordnungsgemäßer mängelfreier Übergabe zahlen. Der Grund: Sollten nach Übergabe Mängel auftreten, haben Sie gegenüber dem Bauträger ein Druckmittel. Er wird diese möglicherweise rascher beseitigen.

### ■ **Betriebskosten & Co**

Im Vertrag steht auch, welche Kosten Sie etwa für Heizung, Lift oder Instandhaltung bezahlen müssen. Auch der Aufteilungsschlüssel dieser Kosten auf die einzelnen Wohnungen muss dort festgelegt sein. Die Kosten werden entweder nach der Nutzfläche, dem Nutzwert oder einem anderen Schlüssel aufgeteilt.

### ■ **Spätere Verträge und Vereinbarungen**

Sie willigen im Kaufvertrag ein, spätere Verträge mit anderen Vertragsparteien wie z. B. den Verwaltungsvertrag, den Wohnungseigentumsvertrag oder den Beheizungsvertrag nach vorgelegten Musterverträgen zu unterschreiben.

Der Kaufvertrag nennt auch schon oft die Hausverwaltung der Liegenschaft samt Konditionen.

Sie unterschreiben mit dem Kaufvertrag meist zusätzlich, dass Sie die Hausordnung und die Benützungsregeln für die gemeinsamen Anlagen einhalten.

### ■ **Lastenfreies Wohnungseigentum**

Sie wollen, dass Ihnen die Verkäuferseite Ihre Wohnung lastenfrei übergibt? Dann vereinbaren Sie das im Kaufvertrag.

### ■ **Treuhandchaft für Ihre geleisteten Zahlungen**

Bei treuhändischer Abwicklung zahlen Sie den Kaufpreis oder die Raten nicht direkt an die Verkäuferseite, sondern an eine Notarin bzw. einen Notar oder an eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt. Der Vorteil: Der Treuhänder bzw. die Treuhänderin leitet Ihr Geld erst dann weiter, wenn Ihr Eigentumsrecht im Grundbuch angemerkelt bzw. eingetragen ist.

Seriöse Treuhänderinnen und Treuhänder lassen ihre übernommenen Treuhandschaften in die Register bei ihren Interessenvertretungen eintragen. Damit kann ihre Arbeit kontrolliert werden.



Auch Treuhänderinnen bzw. Treuhänder können Gelder veruntreuen. Verlangen Sie daher, dass Ihre Treuhänderin bzw. Ihr Treuhänder eine Kopie der Meldung der Treuhanderschaft bei der Notariats- oder Rechtsanwaltskammer an Sie schickt.

### ■ **Übertragung des Wohnungseigentumsrechts**

Fixieren Sie im Vertrag, dass Ihnen die Verkäuferseite das Eigentumsrecht an Ihrer neuen Wohnung einräumt.

Ist der Vertrag unterschrieben, lassen Sie diese Zusage gleich im Grundbuch anmerken (§ 40 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz).

Üblicherweise übernimmt das jene Person, die den Kaufvertrag erstellt hat. Welche Unterlagen sind dazu notwendig? Der unterschriebene Kaufvertrag und die schriftliche Zusage, dass die Verkäuferseite der Anmerkung des Wohnungseigentums im Grundbuch zustimmt. Ist die Verkäuferseite nicht zugleich Eigentümerin der Liegenschaft, dann muss auch die Liegenschaftseigentümerin bzw. der -eigentümer zustimmen.

Erst wenn Ihr Wohnungseigentum im Grundbuch angemerkt ist, darf die Verkäuferseite Zahlungen von Ihnen entgegennehmen. Sie können aber im Vertrag vereinbaren, dass Sie die Zahlung schon vorher an eine Treuhänderin bzw. einen Treuhänder leisten.

Warum ist die Anmerkung Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch wichtig? Die Verkäuferseite kann die Wohnung nicht nochmals verkaufen. Und wenn sie in Insolvenz geht, wird Ihre Wohnung aus der Konkursmasse ausgesondert. Sie sind durch die Anmerkung vor nachträglichen Belastungen der Liegenschaft geschützt.

### ■ **Anmerkung von Kostensteigerungen im Grundbuch**

Sie haben keinen Fixpreis vereinbart und der Bau kostet mehr als ursprünglich geplant? Dafür sichert sich die Verkäuferseite mit einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch ab, dass Sie die erhöhten Kosten bezahlen (§ 41 Wohnungseigentumsgesetz).

Manchmal holt die Verkäuferseite im Vertrag auch Ihre Zustimmung ein, dass sie weitere Hypothekendarlehen für Kostensteigerungen aufnehmen darf.

### ■ **Zustimmung zur Übertragung des Eigentumsrechts**

In der sogenannten **Aufsandungserklärung** bestätigt die bisherige Eigentümerseite schriftlich, dass sie mit der Übertragung des Eigentumsrechts an der Wohnung an Sie einverstanden ist. Mit einer Aufsandungserklärung können Sie die Eigentumsübertragung im Grundbuch durchführen lassen.

### ■ **Auflösung des Vertrages**

Im Vertrag ist auch fixiert, unter welchen Bedingungen dieser von Ihnen oder der Verkäuferseite aufgelöst werden kann.

### ■ **Vertragskosten**

Wer die Kosten zur Vertragerrichtung und die Gebühren übernimmt, ist ebenfalls Bestandteil des Vertrages.

Wenn Sie die Vertragskosten übernehmen, müssen Sie die Grunderwerbssteuer und die Gerichtskosten bezahlen. Üblicherweise übernimmt die Formalitäten beim Finanzamt und Gericht jene Person, die den Vertrag erstellt hat. Denn sie darf nicht nur die Grunderwerbssteuer, sondern auch die Gerichtskosten selbst berechnen und abführen. Sie benötigen dann keine Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes, sondern nur die Selbstberechnungserklärung von der vertragserrichtenden Person.

### ■ **Beglaubigung der Unterschriften**

Unterschreiben Sie und die Verkäuferseite den Vertrag, muss eine Notarin bzw. ein Notar oder das Gericht die Unterschriften bestätigen. Das kann sowohl beim Unterschreiben des Kaufvertrages erfolgen oder auch später.

## Welche Vereinbarungen sind rechtlich unwirksam?

Vieles kann in einem Kaufvertrag vereinbart werden, jedoch gibt es auch Grenzen. Damit will das Gesetz Sie als Wohnungskäuferin bzw. Wohnungskäufer gegenüber dem Bauträger schützen. Sowohl im Wohnungseigentumsgesetz als auch im Konsumentenschutzgesetz sind eine Reihe von rechtunwirksamen Vereinbarungen genannt.

### ACHTUNG

Grundsätzlich sind alle Vereinbarungen unwirksam, die die Nutzungs- und Verfügungsrechte der Käuferseite aufheben oder rechtswidrig beschränken.

## Welche unwirksamen Vereinbarungen sieht das Wohnungseigentumsgesetz vor?

Hier ein paar Beispiele aus dem § 38 WEG:

- Die Verkäuferseite hat kein Recht, gemeinsame Teile der Wohnhausanlage wie z. B. den Garten zu vermieten. Sie darf diese allgemeinen Teile der Wohnhausanlage auch nicht selbst nutzen. Beides dürfen nur die Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümer. Die Verkäuferseite darf solche Vereinbarungen daher nicht im Kaufvertrag treffen.

Die Verkäuferseite hat sich beispielsweise die alleinige Nutzung des Innenhofes vorbehalten und diesen vermietet. Dann können Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer zu Gericht gehen und den zu Unrecht abgeschlossenen Mietvertrag aufheben lassen.

- Aufträge zum Instandhalten oder Verbessern der Wohnhausanlage dürfen nur Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümer vergeben. Das gilt auch für Vermittlungsaufträge. Z. B. darf die Verkäuferseite sich nicht vorbehalten, dass alle zukünftigen Verkäufe der Wohnungen nur über sie erfolgen müssen.
- Die Verkäuferseite darf auch keine Vorkaufs- oder Wiederverkaufsvereinbarungen vereinbaren. Etwa wenn sich die Verkäuferseite vorbehält, dass ihr bei einem Weiterverkauf der Wohnung ein Kaufanbot gelegt werden muss.

- Wenn die Käuferseite den Vertrag nicht erfüllt, darf der Bauträger dafür keine Konventionalstrafen und Reuegelder im Vertrag vorsehen. Den tatsächlich entstandenen Schaden muss die säumige Käuferseite der anderen Vertragspartei jedoch ersetzen.
- Manche Rechte aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) stehen Ihnen jedenfalls zu. § 38 WEG sagt: Auch einige Bestimmungen des ABGB dürfen im Kauf- oder Wohnungseigentumsvertrag nicht beschränkt werden. Allen voran Rücktrittsrechte und Schadenersatzansprüche (§§ 918 bis 921 ABGB).

So können Sie von einem Kaufvertrag zurücktreten, wenn die Verkäuferseite den Vertrag nicht, nicht wie vereinbart oder nicht termingerecht erfüllt.

Die Verkäuferseite darf Rückzahlungen an Sie nicht an Bedingungen wie z. B. das Nennen einer neuen Käuferin oder eines neuen Käufers knüpfen. Sie darf auch keine Erfüllungs- oder Schadenersatzansprüche vertraglich beschränken oder ausschließen.

Die Verkäuferseite darf die Gewährleistung für eine mängelfreie Wohnung und für mängelfreie allgemeine Teile der Hausanlage nicht zeitlich oder inhaltlich beschränken oder ausschließen (§ 932 ABGB). Die gesetzliche Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre. Nur in den seltensten Fällen haftet die Baufirma Ihnen gegenüber.

Ist Ihre gekaufte Wohnung nicht einmal halb so viel wert, wie Sie als Kaufpreis dafür bezahlt haben? Dann können Sie den Vertrag aufheben lassen (§ 934 ABGB, laesio enormis). Die Verkäuferseite kann das Aufheben des Vertrages jedoch verhindern: Sie zahlt Ihnen die Differenz zwischen Kaufpreis und tatsächlichem Wert der Wohnung.

**zB**

Lisa Liebe verliebt sich vom Plan weg in eine neue Eigentumswohnung am Stadtrand. Sie hat schnell entschieden und die Wohnung zum Preis von 210.000 Euro gekauft. Die Liebe zur Wohnung lässt jedoch schon nach ein paar Tagen nach. Sie lässt die Wohnung schätzen und erfährt, die Wohnung ist nur 100.000 Euro wert. Sie informiert den Verkäufer,

**zB**

dass sie vom Vertrag zurücktreten möchte. Der Verkäufer ist jedoch sofort bereit, ihr 110.000 Euro zu bezahlen. Lisa Liebe kann nicht mehr zurück, der Vertrag bleibt aufrecht.

## Wohnungseigentumsvertrag und Eintragung im Grundbuch

Der Wohnungseigentumsvertrag ist eine schriftliche Vereinbarung über die Rechte und Pflichten aller Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer. Darin sind etwa die Benützungsregeln für Keller oder Garage enthalten. Manchmal finden sich auch Informationen, welche Zustimmungsregeln es bei baulichen Veränderungen gibt. Oder Vereinbarungen, dass manche Betriebskosten nach einem besonderen Aufteilungsschlüssel verteilt werden.

Alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer unterschreiben den Wohnungseigentumsvertrag. Damit bleiben sie nicht nur Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer, sondern werden zu Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümern. Genauso wie beim Kaufvertrag muss das Gericht oder eine Notarin bzw. ein Notar die Unterschriften beglaubigen.

### **Die Eintragung der Eigentumsrechte im Grundbuch**

Wenn die Wohnung fertig ist und Sie alle vereinbarten Zahlungen geleistet haben, muss die Verkäuferseite für die grundbücherliche Eintragung Ihres Wohnungseigentums sorgen. Dazu muss sie vorher den Nutzwert der Wohnung feststellen lassen und auch eine Bestätigung von der Baubehörde besorgen.

Erst dann kann die Verkäuferseite beim zuständigen Bezirksgericht alles zum Eintragen des Wohnungseigentums in die Wege leiten.

Diesem sogenannten Ansuchen um Einverleibung des Wohnungseigentums muss die Verkäuferseite folgende Unterlagen beilegen:

- Den beglaubigten Kaufvertrag

- Die Selbstberechnungserklärung oder die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Den beglaubigten Wohnungseigentumsvertrag
- Die Entscheidung über das Festsetzen der Nutzwerte oder ein Nutzwert-Gutachten
- Die Bestätigung der Baubehörde oder das Gutachten einer Ziviltechnikerin bzw. Ziviltechnikers über die Anzahl der wohnungseigentumstauglichen Objekte

Nach erfolgter Einverleibung des Wohnungseigentums schickt das Gericht dann allen Vertragsparteien oder ihren Rechtsvertretungen den gerichtlichen Beschluss zu.

### **Die Verkäuferseite lässt Ihr Wohnungseigentum nicht im Grundbuch eintragen**

Der Bau ist abgeschlossen und Sie haben den Kaufpreis bezahlt, jedoch die Verkäuferseite lässt sich mit der Eigentumsübertragung unangemessen lange Zeit?

Dann können Sie die Liegenschaftseigentümerin bzw. den Liegenschaftseigentümer klagen, der Einverleibung des Mit- und Wohnungseigentums zuzustimmen. Sie können diese Klage auch im Grundbuch anmerken lassen (§ 43 Wohnungseigentumsgesetz).

### **Was passiert, wenn die Verkäuferseite in Insolvenz geht?**

Dann stoppt der Masseverwalter meist den Bau. Und zwar auch, wenn ein Antrag auf das Eröffnen der Insolvenz mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde. Die zukünftigen Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümer entscheiden mehrheitlich nach Köpfen, ob der Bau von einer anderen Person fertiggestellt werden soll.

Wann sind Sie stimmberechtigt?

- Sie sind als Miteigentümerin bzw. Miteigentümer bereits im Grundbuch eingetragen
- Sie haben die Zusage im Grundbuch angemerkt, dass Ihnen das Wohnungseigentum eingeräumt wird
- Sie haben bereits eine Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts eingebracht und im Grundbuch anmerken lassen

**TIPP**

Wenn keine Mehrheit zustande kommt, können Sie auch als Einzelperson eine gerichtliche Entscheidung über das Weiterführen des Baus beantragen.

## Verwaltungsvertrag, Beheizungs- oder Wärmelieferungsvertrag

Neben dem Kaufvertrag und dem Wohnungseigentumsvertrag müssen Sie bei neu errichteten Wohnungen meist auch noch andere Verträge abschließen: den Verwaltungsvertrag mit der Hausverwaltung, Verträge mit der Versicherungsanstalt und der Hausreinigungsfirma und öfters auch einen Beheizungs- und Wärmelieferungsvertrag.

Rechtlich betrachtet sollen bei solchen Verträgen meistens nicht Sie Vertragspartei werden. Die Verträge sollen zwischen der Eigentümergemeinschaft und einem Dienstleistungsunternehmen (Hausverwaltung, Reinigungsfirma etc.) zustande kommen. Diese Eigentümergemeinschaft setzt sich aus allen Käuferinnen und Käufern zusammen. Alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sind Mitglieder dieser Gemeinschaft.

In der Praxis wird der Abschluss solcher Verträge oft so abgewickelt, dass jeder Käufer und jede Käuferin die gleiche Vereinbarung unterschreiben. In der Summe ergeben diese Vereinbarungen den Vertrag, der dann eigentlich zwischen der Gemeinschaft auf der einen Seite und dem Dienstleistungsunternehmen auf der anderen Seite besteht.

Das sollte man sich auch für die weitere Zukunft vor Augen führen, weil ja nur die Gemeinschaft (mit Mehrheitsbeschluss) solche Verträge ändern oder kündigen kann.

Die Verkäuferseite fasst diese Verträge manchmal in eine einzige seitenlange Vertragsurkunde zusammen und legt sie Ihnen zur Unterschrift vor. Oft werden diese Verträge aber auch in den Kauf- bzw. Wohnungseigentumsvertrag eingearbeitet. Und zwar in der Form, dass man als Käuferin bzw. Käufer erklärt, die von der Bauträgerin oder Verkäuferin bzw. vom Bauträger oder Verkäufer schon abgeschlossenen Verträge

zu übernehmen und in sie einzutreten.

**ACH  
TUNG**

Sie schließen dabei verschiedene Verträge mit verschiedenen Vertragsparteien ab, nicht nur einen Vertrag mit der Verkäuferseite.

Der Zweck dahinter: Die Verkäuferseite möchte alles Vertragliche rund um den Wohnungsverkauf und die Hausbetreuung möglichst schnell erledigt haben. Und in vielen Fällen auch günstige Folgegeschäfte machen. Denn meist hat die Verkäuferseite ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu Firmen, die sich für viele Jahre zur Hausverwaltung und oder der Hausreinigung beauftragen lassen. Und das oft zu viel höheren Preisen als am freien Markt üblich.

Wenn Sie die Wohnung kaufen wollen, können Sie solche nachteiligen Vereinbarungen hinsichtlich der Verwalterbestellung kaum vermeiden. Denn die Verkäuferseite wird darauf bestehen, dass Sie die Verträge unterschreiben. Was Sie jedoch tun können, ist der Hausverwaltung genau auf die Finger zu schauen. Handelt sie pflichtwidrig, können Sie sie unter Umständen abberufen. Und: Spätestens nach drei Jahren sind Verwaltungsverträge sowieso kündbar.

### **Welche gerichtlichen Entscheidungen gibt es dazu?**

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien hat entschieden, dass ein Wohnungseigentumsorganisator sich selbst oder eine von ihm gewählte Firma auf unbefristete Zeit als Hausverwaltung bestellen darf. Jedoch nur unter dieser Voraussetzung: Der Vertrag muss jeweils zum Ende der Abrechnungsperiode kündbar sein (LGZ Wien, 29.12.2000, 41 R 254/00g).

Diesem Urteil hat der Oberste Gerichtshof widersprochen. Er erlaubt der Verkäuferseite sowohl eine befristete als auch eine unbefristete Bestellung einer Hausverwaltung seiner Wahl. Die Vereinbarung eines unangemessen hohen Verwaltungshonorars kann jedoch teilweise nichtig sein (OGH, 4.9.2001. 5 Ob 98/01z).

### **Welche Probleme ergeben sich im Zusammenhang mit der Wärmelieferung?**

Vor Beheizungs- und Wärmelieferungsverträgen mit fremden Firmen kann nicht genug gewarnt werden. Es ist daher wichtig, sich bereits im Vorfeld einen Überblick über die Art der Wärmeversorgung zu verschaffen.

Wird die **Wärme im Inneren Ihrer Wohnung erzeugt**, dann stellen sich kaum Probleme. Der Bezug der Energieträger (Gas, Strom etc.) erfolgt direkt zwischen Ihnen und der Energielieferantin oder dem Energielieferanten. Sie können Ihre Vertragspartnerin oder Ihren Vertragspartner dabei frei auswählen.

Ebenfalls weitgehend unproblematisch erweist sich der **Bezug von Fernwärme** vom Erzeuger der Fernwärme. Viele der großen Fernwärmeanbieter sind an sogenannte Preisbescheide gebunden. Dabei werden die Preise der Wärmelieferung behördlich festgesetzt. Daher ist die Preisgestaltung transparent und kommt es selten zu unliebsamen Überraschungen.



Beachten Sie, dass der Preisbescheid den Preis nur dann regelt, wenn Sie Fernwärme direkt vom Erzeuger übernehmen. Gibt der Erzeuger von Fernwärme die Wärme an eine andere Person weiter, dann kann Ihnen diese Person Preise verrechnen, die keiner behördlichen Höchstgrenze unterliegen.

Wird aber die Wärme in einer Zentralheizungsanlage im Haus erzeugt, dann ist große Vorsicht geboten.

Hier ist danach zu unterscheiden, ob die Anlage auf der Liegenschaft von der Eigentümergemeinschaft selbst oder von einem gewerblichen Wärmeerzeuger betrieben wird:

Unproblematisch ist ...

die Erzeugung der Wärme für Heizung und Warmwasser durch die Eigentümergemeinschaft selbst. Diese liefert dann die Wärme an die einzelnen Wohnungen. Die Abrechnung der Kosten erfolgt durch die Hausverwaltung, die sich dazu oft einer Abrechnungsfirma bedient. In diesem Fall werden einfach die Kosten der Energieträger (Gas, Pellets ...), die Kosten des Betriebes der Wärmeversorgungsanlage (z. B. Wartungskosten) und die Kosten der Abrechnung verteilt. Die Gemeinschaft ist relativ flexibel, bei wem sie die Pellets oder das Gas einkauft und wen sie mit der Wartung der Anlage beauftragt; man kann einfach und schnell zu günstigeren Vertragspartnern wechseln.

Große Probleme ergeben sich ...

bei einer Zentralheizungsanlage im Haus aber dann, wenn Sie und alle anderen Käuferinnen und Käufer beim Wohnungskauf zum Abschluss eines Wärmelieferungsvertrages mit einem gewerblichen Wärmeerzeuger oder einer gewerblichen Wärmeerzeugerin gezwungen werden sollen (sogenanntes **Anlagen-Contracting**). Dieser Firma wird dabei erlaubt, eine Heizzentrale im Haus der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zu betreiben, und den Bewohnern teure Preise zu verrechnen. Diese fremde Wärmeerzeugungsfirma muss Ihnen nämlich nicht die tatsächlichen Kosten der Wärmeerzeugung weiterverrechnen. Sie darf jene Kosten verrechnen, die im Wärmelieferungsvertrag festgeschrieben sind. Es ergeben sich daraus Kosten, die weit über den tatsächlichen Kosten der Wärmeerzeugung liegen können. Durch einen Vertrag, den man Ihnen im Zuge des Wohnungskaufes aufzwingt, und in dem in der Regel verschleiert wird, wie teuer die Wärmeversorgung dann wirklich ist.

**zB**

Die Kosten der Wärmeerzeugung – für Heizung und Warmwasser – eines Kalenderjahres betragen in einem Haus 12.300 Euro für die Pellets, 3.580 Euro für die Servicefirma, die den laufenden Betrieb überwacht und die Anlage wartet, sowie 1.560 Euro für die Ablese- und Abrechnungsfirma.

Da aber die Zentralheizungs-Anlage im Zuge der Kaufverträge einer Contracting-Firma übergeben wurde, müssen die Käuferinnen und Käufer den vertraglich vereinbarten Preis bezahlen. Das sind laut Wärmelieferungsvertrag 75 Euro pro erzeugter und gelieferter MWh (Megawattstunde). Wenn etwa 248 MWh erzeugt wurden, müssen die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen neben den Ablese- und Abrechnungskosten von 1.560 Euro für die Wärme insgesamt 18.600 Euro bezahlen (75 mal 248 MWh). Obwohl eigentlich nur 15.880 Euro Kosten angefallen sind.

Oft erfolgt die Wärmeerzeugung auch deshalb über eine gewerbliche Wärmeerzeugungsfirma, weil sich der Bauträger so die Kosten der Zentralheizung ersparen will. Dabei bezahlt der Wärmeerzeuger die Errichtung der Wärmeversorgungsanlage und verrechnet diese Baukosten über die dann sehr teuren „Energie“-Kosten an Sie weiter. In diesen Fällen, müsste der Bauträger den Wohnungskäuferinnen und Käufern

aber einen günstigeren Kaufpreis für die Wohnungen zugestehen, weil er ihnen ja die Heizungsanlage nicht mit verkauft.

Oft behauptet auch das Contracting-Unternehmen Eigentum an der Zentralheizung. In einem solchen Fall sollte dieses auch für die Kosten von Reparaturen aufkommen. In der Praxis werden aber auch Reparaturkosten oft auf die Eigentümer überwältzt.

Meist ist im Wärmelieferungsvertrag auch eine jahrelange Bindung an den Wärmeerzeuger vorgesehen. Sie können also die Wärme nicht von einer günstigeren Anbieterin oder einem günstigeren Anbieter beziehen oder die Anlage als Eigentümergemeinschaft selber betreiben – mit Unterstützung einer Fachfirma, wie das beim Aufzug im Haus ja auch der Fall ist.

In solchen Fällen empfiehlt sich eine genaue Überprüfung des Wärmelieferungsvertrages durch eine fachkundige Person. Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes (Geschäftszahl 8 Ob 130/03f) sind lange Bindungsfristen für Verbraucherinnen und Verbraucher nur unter strengen Voraussetzungen zulässig.

Problematisch ist auch, dass die Wärmelieferung oft zwei Verträge als Grundlage hat. Einerseits haben Sie einen Vertrag mit dem Contracting-Unternehmen, das Ihnen die Wärme liefern soll. Andererseits wird aber auch die Eigentümergemeinschaft Vertragspartnerin des Contracting-Unternehmens. Diese erteilt den Auftrag zum Betrieb der gemeinsamen Heizungsanlage. Sie können daher einen anderen Anbieter nicht im Alleingang beauftragen, sondern benötigen einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft. In größeren Eigentümergemeinschaften sind Mehrheitsbeschlüsse aber schwer zu erreichen und oft kann ein einzelner Mehrheitseigentümer die Beschlussfassung verhindern.

Anlagen-Contracting kann aber auch zu einer unzulässigen Beschränkung Ihrer Nutzungs- und Verfügungsrechte führen. Wie bereits beschrieben, schützt Sie das Wohnungseigentumsgesetz vor solchen Beschränkungen. Dazu gibt es auch Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (Geschäftszahl 1 Ob 220/14f) und des Landesgerichts Innsbruck (Geschäftszahl 15 Cg 127/15a). Will Ihnen die Verkäuferseite jahrelange Contracting-Verträge aufzwingen, bei denen Ihnen die Mög-

lichkeit genommen wird, einen anderen Vertragspartner für die Wärme-  
lieferung zu wählen, dann können Sie sich dagegen wehren. Gleiches  
gilt, wenn Ihnen die Kosten für die Wärmeversorgungsanlage einmal  
mit dem Kaufpreis und ein zweites Mal über die Wärmekosten vorge-  
schrieben werden. Unzulässige Einschränkungen Ihrer Nutzungs- und  
Verfügungsrechte können Sie auch ohne die Mitwirkung der Miteigen-  
tümer bekämpfen.

Beachten Sie auch, dass an jenen Räumen, in denen sich die Zentral-  
heizung befindet, kein Wohnungseigentum begründet werden kann. Es  
kann daher nicht vereinbart werden, dass der Kesselraum im Eigentum  
des Wärmeerzeugers stehen soll.

---

# Was ist wichtig bei bestehenden Wohnungen?

---

## **Kaufvertrag bei bestehenden Eigentumswohnungen**

Bei „gebrauchten“ Wohnungen brauchen Sie nur einen Kaufvertrag.  
Für den Grundbucheintrag auch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung.

4

LESEN SIE HIER, WELCHE SCHRITTE ES BIS ZUM EIGENTUM  
VON GEBRAUCHTEN WOHNUNGEN BRAUCHT.

# Kaufvertrag bei bestehenden Eigentumswohnungen

Sie kaufen eine „gebrauchte“ Eigentumswohnung in einem Wohnhaus, das schon seit längerer Zeit besteht und in dem das Wohnungseigentum schon begründet ist?

Dann ist der bürokratische Aufwand nicht so groß wie bei ganz neuen Eigentumswohnungen. Informationen zum Kaufvertrag bei Neubauten finden Sie im Kapitel 3.

Der Kaufvertrag ist der einzig notwendige Vertrag bei gebrauchten Wohnungen. Sie schließen ihn nicht mehr mit dem Bauträger ab, sondern mit der aktuellen Wohnungseigentümerin bzw. mit dem aktuellen Wohnungseigentümer. Sie bzw. er verkauft Ihnen die Wohnung mit dem damit verbundenen Wohnungseigentumsrecht.

## Die wichtigsten Bestandteile des Kaufvertrages bei bestehenden Wohnungen

- **Namen der Vertragsparteien**
- **Genaue Bezeichnung der Wohnung**
- **Name und Adresse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers**
- **Kaufpreis**
- **Sicherung der Kaufpreiszahlung**

Wir empfehlen Ihnen auch hier eine Treuhandlösung, damit die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gewahrt sind. In diesem Fall zahlen Sie den Kaufpreis oder die Raten nicht direkt an die Verkäuferseite, sondern an eine Notarin bzw. einen Notar oder an eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt. Der Vorteil: Der Treuhänder bzw. die Treuhänderin leitet Ihr Geld erst dann weiter, wenn Ihr Eigentumsrecht im Grundbuch angemerkt bzw. eingetragen ist.

Auch Treuhänderinnen bzw. Treuhänder können Gelder veruntreuen. Verlangen Sie daher, dass Ihre Treuhänderin bzw. Ihr Treuhänder eine Kopie der Meldung der Treuhandchaft bei der Notariats- oder

Rechtsanwaltskammer an Sie schickt.

Seriöse Treuhänderinnen und Treuhänder lassen ihre übernommenen Treuhandschaften in die Register bei ihren Interessenvertretungen eintragen. Damit kann ihre Arbeit kontrolliert werden.

Sie können auf die Treuhandlösung verzichten, wenn die Verkäuferseite Ihnen einen Rangordnungsbescheid im Original übergibt.

Wenn eine Person ihre Liegenschaft verkaufen möchte, kann sie beim Grundbuchgericht einen Rangordnungsbescheid beantragen. Der Bescheid gilt maximal ein Jahr und das Gericht stellt ihn nur einmal aus. Innerhalb dieses Jahres kann also nur die Person, die diesen Bescheid vorlegt, im Rang dieser Anmerkung eingetragen werden. So können Sie sicher sein, dass innerhalb dieses Jahres nur Sie als Käuferin bzw. Käufer eingetragen werden.

### ■ **Lastenfreie Übergabe der Wohnung**

Vereinbaren Sie, dass Ihnen die Verkäuferseite die Wohnung lastenfrei übergeben muss. Wenn Sie bestehende Lasten übernehmen, muss der Kaufpreis reduziert werden.

#### **TIPP**

Besorgen Sie sich einen Grundbuchauszug. Dort sind alle grundbücherlich gesicherten Lasten vermerkt.

Die Wohnung wurde mit Fördermitteln errichtet? Dann müssen Sie unbedingt prüfen, ob es ein Veräußerungsverbot zugunsten der Förderstelle gibt. Denn in diesem Fall können Sie die Wohnung nur mit deren Zustimmung kaufen.

### ■ **Rechte Dritter**

Halten Sie im Vertrag fest, dass die Wohnung frei von Rechten Dritter ist, wie etwa ein Mietrecht einer anderen Person. Die Verkäuferseite soll Ihnen das garantieren und haftet auch dafür.

### ■ **Tag der Übergabe der geräumten Wohnung**

Vereinbaren Sie eine Vertragsstrafe, falls die Verkäuferseite die Wohnung nicht bis zum vereinbarten Termin geräumt übergibt.

### ■ **Übergang von Nutzen und Lasten**

Vereinbaren Sie, wann der laufende Nutzen und die laufenden Lasten auf Sie übergehen. Laufende Lasten sind z. B. Betriebskosten. Der laufende Nutzen ist etwa der Ertrag aus der Vermietung der Wohnung. Der Zeitpunkt kann z. B. der Tag der tatsächlichen Übergabe der Wohnung sein.

### ■ **Nachzahlungen aus alten Abrechnungen**

Im Vertrag sollten Sie festlegen, dass die Verkäuferseite Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen begleicht, die nicht Ihren Nutzungszeitraum betreffen. Legen Sie auch fest, dass das auch dann passiert, wenn die Abrechnungen nach Übergabe der Wohnung Ihnen zugehen.

### ■ **Aufсандungserklärung**

Die bisherige Eigentümerin bzw. der bisherige Eigentümer der Wohnung stimmt zu, dass das Eigentumsrecht an Sie übertragen wird. Das ist Voraussetzung für den Grundbucheintrag.

### ■ **Beglaubigung der Unterschriften**

Unterschreiben Sie und die Verkäuferseite den Vertrag, muss eine Notarin bzw. ein Notar oder das Gericht die Unterschriften bestätigen. Das kann entweder beim Unterschreiben des Kaufvertrages erfolgen oder auch später.

## **Die Eintragung der Eigentumsrechte ins Grundbuch**

Bevor Sie Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohnung werden, müssen Sie noch ein paar organisatorische Dinge erledigen.

Sie müssen zuerst den Kaufvertrag beim Finanzamt anzeigen. Das Finanzamt schreibt Ihnen die Grunderwerbssteuer vor.

Wenn Sie die Grunderwerbssteuer bezahlt haben, stellt Ihnen das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Bestimmte Vertreterinnen bzw. Vertreter der Kaufvertragsparteien dürfen die Grunderwerbssteuer und Gerichtsgebühren selbst berechnen und abführen. Das sind z. B. Notarinnen bzw. Notare und Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte. In diesem Fall brauchen Sie keine Unbedenklich-

keitsbescheinigung vom Finanzamt, sondern die Selbstberechnungserklärung von der Notar- bzw. Anwaltsseite reicht aus.

Dann können Sie beim Grundbuchgericht des zuständigen Bezirksgerichts die Einverleibung des Eigentumsrechts beantragen.

Was müssen Sie diesem Antrag beim Grundbuch beilegen? Im Gegensatz zum Neubau nur Folgendes:

- Den beglaubigten Kaufvertrag
- Die Unbedenklichkeitsbescheinigung oder die Selbstberechnungserklärung

Das Grundbuchgericht schickt Ihnen und der Verkäuferseite den Beschluss über die Einverleibung des Eigentumsrechts zu.

## **Weitere Verträge und Vereinbarungen**

Sie als Käuferin bzw. Käufer treten auch in den Wohnungseigentumsvertrag und in den Vertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und Hausverwaltung ein. Deshalb sollten Sie sich über deren Inhalte informieren. Lesen Sie mehr dazu im Kapitel 3.

Fragen Sie bei der Verkäuferseite oder der Hausverwaltung nach, ob es in der Wohnhausanlage besondere Vereinbarungen gibt. Das kann etwa die Benützung der allgemeinen Teile des Hauses sein. Weitere wichtige Fragen: Sind in nächster Zeit größere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten geplant? Oder: Wie hoch sind die voraussichtlichen Kosten? Wie viel für die Zwecke angesparten Rücklagen sind vorhanden? Ein geplanter Umbau und größere anstehende Sanierungen könnten beispielsweise Einfluss auf Ihre Kaufentscheidung haben.

---

# Was ist wichtig bei Altbaueigentum?

---

## **Kauf von Altbaueigentumswohnungen**

Das Wohnungseigentumsrecht kann schon begründet sein oder nicht. Sichern Sie sich durch Anmerkung im Grundbuch ab.

---

## **Stolpersteine bei Altbaueigentumswohnungen**

Jede Menge: von belasteten Wohnungen, zu geringe Erhaltungsrücklage bis zu baubehördlichen Maßnahmen, die Sie zahlen müssen.

5

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WORAUF SIE BEIM KAUF  
VON ALTBAUEIGENTUMSWOHNUNGEN ACHTEN MÜSSEN

# Kauf von Altbaueigentumswohnungen

Was ist ein Altbau? Ein Gebäude, das bereits vor der Begründung des Wohnungseigentums bezogen wurde. In der Praxis geht es hier meist um Häuser, die vor 1945 erbaut wurden.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Altbauwohnungen haben oft schlichtes Miteigentum. Sie können einander nach dem Festsetzen der Nutzwerte das Wohnungseigentum einräumen. Beispielsweise wenn mehrere Personen ein altes Haus kaufen, es gemeinsam sanieren und danach in selbständigen Wohnungen darin leben wollen.

Ein anderes Beispiel wird immer mehr zur gängigen Praxis und zum Problem: Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von klassischen Zinshäusern oder Verwertungsgesellschaften haben erkannt, dass sie mit alten Häusern viel Geld verdienen können. Sie verkaufen frei gewordene Wohnungen als Eigentumswohnungen, anstatt sie wieder zu vermieten.

Auch kaufen Spekulantinnen und Spekulanten oft mit hohen Krediten Althäuser und bewegen die bestehenden Mieterinnen und Mieter mit groben Methoden, das Haus zu verlassen. Sie renovieren die Häuser und verkaufen die Wohnungen als teure Altbaueigentumswohnungen.

## **Wer darf die organisatorische Abwicklung für die Verkäuferseite durchführen?**

Entweder die Liegenschaftseigentümerin bzw. der Liegenschaftseigentümer – oder alle, die mit dem Wissen der Eigentümerseite das Wohnungseigentum begründen. Oft verfügen diese Personen jedoch nicht über das notwendige juristische Know-how oder aber haben kein Interesse, die Rechte der Käuferseite zu wahren.

### **TIPP**

Wenn Sie eine Eigentumswohnung in einem Altbau erwerben wollen, lassen Sie sich unbedingt vorher rechtlich beraten.

Gut beraten sind Sie auch, wenn Sie vor einer Kaufentscheidung im Grundbuch nachsehen. Hier erfahren Sie, ob das Wohnungseigentum

bereits begründet ist. Auch der Weg zu einer bausachverständigen Person lohnt sich. Ein schlechter Bauzustand und vielleicht anstehende Sanierungsmaßnahmen können den Kauf weit teurer machen als ursprünglich gedacht.

## **2 Möglichkeiten beim Kauf einer Altbau Eigentumswohnung**

Sie wollen eine Altbau Eigentumswohnung kaufen? Dann kann die Begründung des Wohnungseigentums entweder erst geplant bzw. noch nicht abgeschlossen sein. Oder diese ist bereits vollzogen und im Grundbuch ersichtlich.

### **Die Begründung von Wohnungseigentum ist erst geplant bzw. noch nicht abgeschlossen**

Bei dieser Variante kaufen Sie vorerst einen ideellen Anteil an einer Liegenschaft.

Den Kaufvertrag erstellen meist eine Notarin bzw. ein Notar oder eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt. Im Kaufvertrag werden wesentliche Inhalte vereinbart wie Name der Vertragsparteien, der Kaufpreis, die Absicherung Ihrer Zahlungen und vieles mehr. Lesen Sie dazu im Kapitel 3.

Ist der Vertrag unterschrieben und sind auch alle anderen Formalitäten wie z. B. die notarielle Beglaubigung der Unterschriften erledigt, kann Ihr Eigentumsrecht im Grundbuch eingetragen werden. Als Käuferin bzw. Käufer sind Sie dann vorerst nur schlichte Miteigentümerin bzw. Miteigentümer.

Die Verkäuferseite muss im Kaufvertrag allerdings schriftlich zusagen, dass sie Ihnen das Wohnungseigentumsrecht an Ihrer Wohnung einräumt. Damit werden Sie zur Wohnungseigentumsbewerberin bzw. zum Wohnungseigentumsbewerber.

Lassen Sie diese Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums auf jeden Fall im Grundbuch anmerken (§ 40 Abs.2 Wohnungseigentumsgesetz). Das übernimmt üblicherweise die VertragserrichterIn bzw. der Vertragserrichter. Ist Ihre Ansprechperson nicht Eigentümerin bzw. Eigentümer der Liegenschaft, brauchen Sie zusätzlich die Zustimmung der Liegenschaftseigentümerseite.

Ist die Zusage zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt, darf die Verkäuferseite Ihre Zahlungen entgegennehmen.



Beauftragen Sie die VertragserrichterIn bzw. den Vertragserrichter mit der Treuhandschaft. Dann zahlen Sie dieser Person das Geld bei Vertragsunterzeichnung. Sie darf Ihre Zahlung jedoch erst dann der Verkäuferseite übergeben, wenn Ihr lastenfreies Wohnungseigentumsrecht im Grundbuch eingetragen ist.

Im Wohnungseigentumsvertrag ist alles rund um die Nutzung der einzelnen Wohnungen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft geregelt. Alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer unterschreiben diesen Vertrag. Oft wird der Wohnungseigentumsvertrag aber schon gemeinsam mit dem Kaufvertrag bindend vereinbart.

**TIPP**

Bevor Sie den Wohnungseigentumsvertrag unterschreiben, prüfen Sie ihn auf mögliche Stolpersteine wie z. B. Beschränkungen Ihrer Mitbestimmungsrechte bei der Eigentümerversammlung.

Sind alle Bauarbeiten beendet und ist die Wohnung übergeben, muss die Verkäuferseite die Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch in die Wege leiten. Dazu muss sie alle Anträge und Urkunden an das Bezirksgericht schicken (mehr dazu im Kapitel 3). Kommt die Verkäuferseite dieser Verpflichtung nicht nach, können Sie klagen. Am besten lassen Sie Ihre Klage auch im Grundbuch anmerken.

**Gutachten über den Bauzustand des Hauses**

Das Haus ist älter als 20 Jahre? Dann muss die Verkäuferseite allen Käuferinnen bzw. Käufern ein Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses übergeben. Das sind z. B. die Storm- und Wasserleitungen oder das Dach. Das Gutachten muss von einer Ziviltechnikerin bzw. einem Ziviltechniker stammen. Auch gerichtlich beidete Sachverständige für Hochbauwesen dürfen solche Gutachten erstellen.

Auch muss im Gutachten stehen, ob in absehbarer Zeit Erhaltungsarbeiten notwendig sind. Das Gutachten darf beim Abschluss des Kaufvertrages nicht älter als ein Jahr sein und ist Teil des Vertrages.

Was passiert, wenn ein derartiges Gutachten fehlt? Dann gilt ein Zustand des Hauses vereinbart, der in den kommenden 10 Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert. Sind in diesem Zeitraum trotzdem größere Erhaltungsarbeiten nötig, können Sie die auf Sie entfallenden Kosten der Arbeiten von der Verkäuferseite zurückfordern.

### **Die Begründung von Wohnungseigentum ist bereits vollzogen und im Grundbuch eingetragen**

Diese Variante schafft meist weniger Probleme. Der Kaufvertrag ist in der Regel die einzig notwendige Vereinbarung.

Und sichern Sie Ihre Zahlungen durch eine Treuhandenschaft ab. Oder Sie übernehmen die Anmerkung der Rangordnung des beabsichtigten Verkaufs – siehe Kapitel 4.

### **Zusätzliche Vertragspunkte beim Kauf einer Altbau Eigentumswohnung**

Zusätzlich zu den im Kapitel 4 angeführten wichtigen Bestandteilen eines Kaufvertrages sollten Sie zu Ihrer Sicherheit weitere Vertragspunkte aufnehmen:

#### **■ Das Wohnungseigentum ist noch nicht begründet**

Vereinbaren Sie in diesem Fall, dass die Verkäuferseite dafür garantiert und haftet, dass alle Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer des Hauses bis zu einem bestimmten Datum der Begründung des Wohnungseigentums zustimmen.

#### **■ Sanierungsmaßnahmen am Haus**

In einem alten Haus fallen viele Reparaturen an. Vereinbaren Sie im Kaufvertrag, ab wann bzw. bis zu welchem Umfang Sie für bereits durchgeführte oder kurz bevorstehende Reparaturarbeiten mitzahlen. Checken Sie dazu auch den Wohnungseigentumsvertrag. Hier verstecken sich oft leicht übersehbare Stolpersteine.

Möglicherweise findet sich im Kaufvertrag ein Hinweis, dass Sie mit dem Kaufpreis auch Sanierungen und Verbesserungen an allgemeinen Teilen des Hauses mitfinanzieren. Auch wenn diese Arbeiten erst später geplant sind. Solche Arbeiten sind beispielsweise das Errichten einer neuen Fassade, der nachträgliche Lifteinbau oder die Reparatur des Daches.

**TIPP**

Vereinbaren Sie im Kaufvertrag, dass Sie den vollen Kaufpreis nicht sofort bezahlen, sondern erst dann, wenn die geplanten Arbeiten auch tatsächlich durchgeführt wurden.

Warum ist das wichtig? Es ist schon vorgekommen, dass die mit dem Kaufpreis bezahlten Verbesserungsarbeiten gar nicht realisiert wurden. Oder die Verkäuferseite die Baufirma nicht bezahlt hat. Im schlimmsten Fall müssen Sie die Kosten für solche Arbeiten dann nochmals bezahlen, obwohl Sie es mit dem Kaufpreis bereits getan haben.

Ansprüche gegen die Verkäuferseite sind oft zahnlos, weil sie in Insolvenz gegangen ist oder sie gar nicht mehr existiert.

**■ Infrastruktur bei Dachgeschoßausbauten**

Sie wollen eine Dachgeschosswohnung kaufen? Dann vereinbaren Sie keinesfalls im Kaufvertrag, dass Sie den gesamten Kaufpreis bei Fertigstellung der Wohnung bezahlen. Erst wenn auch die Infrastruktur wie z. B. der Lift zum Dachgeschoss fertig ist, bezahlen Sie den Rest des Kaufpreises.

**Warum Sie Ihr Wohnungseigentum im Grundbuch anmerken lassen sollen**

Das ist wichtig – egal ob es ein Neubau oder saniertes Altbau Eigentum ist. Ist nur die Verkäuferseite im Grundbuch eingetragen und Ihr Wohnungseigentumsrecht nicht angemerkt, haben Sie keine Rechte. Beispielsweise dürfen Sie bei Beschlüssen nicht mitstimmen, haben keine Minderheitsrechte, keinen Anspruch auf Rechnungslegung und vieles mehr.

Da vor der Begründung des Wohnungseigentumsrechts viele organisatorische Dinge anfallen, braucht es manchmal sogar Jahre bis zur

rechtmäßigen Grundbucheintragung. Da sind Sie schon längst in der Wohnung eingezogen.

Durch die Anmerkung Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch gelten die Schutzbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 37 Abs. 5 WEG, §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG).

Was bedeutet das konkret?

- Sie haben Anspruch auf eine ordentliche und richtige Abrechnung über alle Aufwendungen des Hauses. Sie dürfen auch in die Belege einsehen
- Ist der Nutzwert Ihrer Wohnung bereits bekannt, dürfen Sie entsprechend Ihres Wohnungsanteils bei Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft mitstimmen
- Sie können bestimmte Minderheitsrechte wahrnehmen – etwa die Abrechnungen überprüfen lassen, das Bilden einer Rücklage fordern oder notwendige Erhaltungsarbeiten erzwingen

## Stolpersteine bei Altbaueigentumswohnungen

Der Kauf einer Altbaueigentumswohnung kann sehr riskant sein. Sei es, dass Sie das Wohnungseigentumsrecht nicht erhalten, der Kaufpreis überhöht ist oder zu geringe Instandhaltungsrücklagen festgelegt sind. Das sind nur ein paar Stolpersteine, die auf dem Weg zu Ihrer Altbaueigentumswohnung liegen können.

### **Sie bleiben nur schlichte Miteigentümerin bzw. Miteigentümer**

Das ist der Fall, wenn die Verkäuferseite Ihnen keine Zusage im Kaufvertrag gibt, Ihr Wohnungseigentumsrecht im Grundbuch einzutragen.

Es kann auch vorkommen, dass die Verkäuferseite Ihnen diese Zusage zwar gibt, andere Miteigentümerinnen und Miteigentümer dem jedoch nicht zustimmen.

Grundsätzlich ist gegen schlichtes Miteigentümergeinschaftsrecht nichts einzuwenden. Sie können sich vertraglich eine Rechtstellung schaffen, die dem Wohnungseigentumsrecht sehr nahekommt. Allerdings sind die von der Verkäuferseite vorgelegten Verträge oft nachteilig für Sie. Beispielsweise verschaffen Ihnen diese keine der Rechtstellung eines Wohnungseigentümers ähnlichen Mitbestimmungsrechte.

### **Die Verkäuferseite ist Mehrheitseigentümerin bzw. Mehrheitseigentümer des Hauses**

Hat die Verkäuferseite mehr als die Hälfte der Anteile am Haus? Oder stehen Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer der Verkäuferseite nahe? Dann hat sie in vielen Fällen das alleinige Sagen bei allen Entscheidungen. Denn einige Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft brauchen nur eine einfache Anteilmehrheit.

Problematisch ist das dann, wenn die Verkäuferseite oder eine ihr nahestehende Person auch die Hausverwaltung innehat. Daraus ergeben sich größte Schwierigkeiten bei der Kündigung der alten Hausverwaltung und Bestellung einer neuen. Auch müssen Sie Entscheidungen wie etwa über Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen mittragen, obwohl die Verkäuferseite darüber defacto allein entscheidet.

### **Der Kaufpreis ist niedrig, die Sanierungskosten hoch**

Zwar scheinen Altbauwohnungseigentumswohnungen auf den ersten Blick besonders günstig zu sein. Beim 2. Hinschauen sind sie es jedoch nicht – auch im Vergleich zu Neubauten. Denn die Sanierung eines alten, abgewohnten Hauses kostet oft mehr als ein Neubau. Und Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer tragen die Sanierungskosten mit.

Auch wenn eine Altbauwohnung oberflächlich mit schönem Anstrich oder neuer Gegensprechanlage glänzt: Eine schlechte Bausubstanz bleibt eine schlechte Bausubstanz.

**TIPP**

Lassen Sie das Gebäude unbedingt durch eine Bauexpertin bzw. einen Bauexperten prüfen, bevor Sie eine Kaufentscheidung treffen.

Mit welchen Ausgaben müssen Sie zusätzlich zu den üblichen Betriebskosten wie Wasser, Müll oder Hausversicherungen rechnen? Die laufenden Erhaltungskosten eines Altbaus betragen durchschnittlich 1 Euro pro Quadratmeter im Monat. Je nach Bauzustand aber auch deutlich mehr.

Lassen Sie sich daher von Betriebskostenangaben von beispielsweise 1,7 Euro pro Quadratmeter nicht täuschen. Die Verkäuferseite verschweigt Ihnen möglicherweise, dass Sie noch bei der Instandhaltungsrücklage mitzahlen müssen. Oder Sie verrechnet diese Rücklage gar nicht oder in viel zu geringem Ausmaß. Das kann später für Sie sehr kostspielig werden.

### **Die Instandhaltungsrücklage ist zu gering**

Besitzt die Verkäuferseite einen großen Miteigentumsanteil, schreibt sie durch „ihre“ Hausverwaltung oft viel zu geringe monatliche Rücklagen für Erhaltungsarbeiten vor. Der mögliche Grund: Die Verkäuferseite will Geld sparen und wenig zum Vermögen der Eigentümerschaft beitragen. Notwendige Erhaltungs- oder Sanierungsarbeiten verschiebt sie auf den Zeitpunkt, wenn sie alle Wohnungen verkauft hat.

Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer haben zwar zu Beginn weniger Kosten, das holt sie aber spätestens dann ein, wenn größere Sanierungsarbeiten notwendig werden. Der Grund: Wenn die Rücklage nicht ausreicht, werden Sie und die anderen Miteigentümerparteien anteilig zur Kasse gebeten. Manchmal passiert es sogar, dass eine Miteigentümerpartei zahlungsunfähig wird. Dann müssen die anderen Parteien auch diesen Anteil übernehmen. Gegen zahlungsunfähigen Miteigentümer und Miteigentümerinnen müsste man dann mit dem sogenannten Vorzugspfandrecht vorgehen.

**TIPP**

Sorgen die Verkäuferseite und die Hausverwaltung nicht für eine ausreichende Rücklage für Erhaltungsarbeiten, können Sie das auch als Einzelperson bei Gericht beantragen.

## Die Wohnung ist nicht lastenfrei

Viele Althausverwertungsgesellschaften finanzieren den Kauf von Zinshäusern zu 100 Prozent mit Krediten. Diese Kredite werden durch Pfandrechte im Grundbuch abgesichert. Und oft kommt es dazu, dass noch andere Gläubigerinnen bzw. Gläubiger ihre Forderungen grundbücherlich sicherstellen.

Sie wollen jedoch die Eigentumswohnung unbelastet übernehmen. Meist ist das auch im Kaufvertrag fixiert. Allerdings ist es Personen ohne juristische Kenntnisse praktisch unmöglich, die Lastenfreiheit von Eigentumswohnungen zu kontrollieren.

**ACH  
TUNG**

Beauftragen Sie die VertragserrichterIn bzw. den Vertragserrichter, dass Ihre Zahlungen erst dann an die Verkäuferseite gehen, wenn die Wohnung lastenfrei ist.

Im Kaufvertrag sind oft Haftungsvereinbarungen wie diese enthalten:

- Die Verkäuferseite haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von allen bürgerlichen Lasten in das Eigentum der Käuferseite übergehen
- Die Verkäuferseite haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von allen bürgerlichen Lasten sind

Dieses Vereinbaren bieten Ihnen jedoch keine ausreichende Sicherheit, dass die Wohnung lastenfrei übergeben wird. Sie müssen die Lastenfreistellung gegebenenfalls einklagen. Ist die Verkäuferseite aber nicht zahlungsfähig, riskieren Sie, zusätzlich zum Kaufpreis auch noch Kreditteile zurückzahlen zu müssen. Tritt dieser Fall ein, können Sie die VertragserrichterIn bzw. den Vertragserrichter eventuell auf Schadenersatz klagen.

Wann sind Sie auf der sicheren Seite? Wenn eine Anwältin bzw. ein Anwalt für Sie im Grundbuch überprüft, ob die Wohnung lastenfrei ist. Lassen Sie dabei auch gleich kontrollieren, ob das Wohnungseigentum bereits begründet wurde.

## **Sie müssen für baubehördlich angeordnete Maßnahmen aufkommen**

Ist die Bausubstanz in Ihrem Haus besonders schlecht? Dann kann es passieren, dass die Baubehörde einschreitet. Sie erteilt dann einen behördlichen Bauauftrag, die Mängel zu beseitigen.

Wenn weder die Verkäuferseite noch die Miteigentümergeinschaft diesen Auftrag erfüllt, kann die Baubehörde eine sogenannte Ersatzvornahme anordnen. Auch wenn Gefahr in Verzug ist, darf sie das tun. Das bedeutet: Sie lässt die Arbeiten von einer Firma ihrer Wahl auf Kosten der Miteigentümergeinschaft durchführen (§ 4 Verwaltungsvollstreckungsgesetz und § 129 Bauordnung für Wien).



Das ganz besonders Unangenehme dabei: Die gesamte Miteigentümergeinschaft haftet solidarisch für die Kosten (§ 129b Bauordnung für Wien). Die Behörde kann von Ihnen als Einzelperson die gesamten Kosten der Baumaßnahmen verlangen. Das sind oft sehr hohe Beträge, auch wenn Sie nur einen kleinen Anteil am Haus haben.

Sie können zwar dann in einem nächsten Schritt die anteiligen Kosten von den anderen Miteigentümerparteien verlangen. Wird jedoch eine Miteigentümerpartei zahlungsunfähig, bekommen Sie die von dieser anteilig zu übernehmenden Kosten nicht so einfach und im schlimmsten Fall gar nicht zurück.

Bezahlen Sie die Kosten der Ersatzvornahme nicht? Dann lässt die Baubehörde eine Zwangshypothek auf alle Eigentumsanteile im Grundbuch eintragen. Sie kann später sogar einen Antrag auf Zwangsversteigerung des Hauses stellen.

Wegen der Verletzung der Bauordnung oder anderen gesetzlichen Vorschriften könnten über die Miteigentümerparteien auch Geldstrafen verhängt werden.

Das Risiko einer Miteigentümergeinschaft zeigt sich bei der behördlichen Ersatzvornahme ganz besonders. Steht die Mehrheit der

Miteigentümerparteien zur Verkäuferseite in einem Naheverhältnis und erfüllt sie den Bauauftrag nicht, könnten die anderen „unschuldigen“ Parteien alle Nachteile der Ersatzvornahme treffen.

Sie können zwar versuchen, die anderen Miteigentümerparteien oder die Verkäuferseite durch Beschreiten des Rechtswegs zum Befolgen des Bauauftrages zu zwingen. Sie können auch später Schadenersatzforderungen stellen. Insgesamt stehen Ihnen aber mühsame Rechtsstreitigkeiten bevor.

## **Der Dachbodenausbau wurde nicht sachgemäß durchgeführt**

Es ist kein Einzelfall, dass Dachbodenausbauten durch unqualifizierte Arbeiterinnen und Arbeiter und mit minderwertigen Materialien errichtet werden. Ein häufig genanntes Beispiel: Wegen schlechter Isolierung sind Dachwohnungen im Sommer extrem heiß.

### **TIPP**

Wenn Sie eine Dachwohnung kaufen wollen, lassen Sie den Ausbau durch eine Bauexpertin bzw. Bauexperten überwachen und auch prüfen, ob technisch alles ok ist.

Besonders riskant für Sie als Käuferin bzw. Käufer einer Altbauwohnung ist es, wenn die Verkäuferseite den Rohdachboden an eine andere Person verkauft. Ohne von dieser entsprechende Sicherheiten verlangt zu haben.

## **zB**

Petra Pech hat 73 von 1.711 Anteilen an einem Wiener Altbau von Ulrich Uninformiert gekauft. Ihr Wohnungseigentumsrecht an Top 9 ist im Grundbuch eingetragen. Ulrich Uninformiert verkauft weitere 309 von 1.711 Anteilen an die Firma Korrupt. Sie plant, den Dachboden auszubauen und 3 zusätzliche Wohnungen zu errichten.

Firma Korrupt lässt das Dach entgegen der Baubewilligung abreißen und stellt eine Stahlkonstruktion auf. Die Baupolizei stoppt daraufhin den Bau. Durch starke Regenfälle dringt Wasser in die Wohnungen im obersten Stock ein. Die Baupolizei lässt wegen Gefahr in Verzug ein Notdach aufstellen. Die Kosten dafür betragen 50.000 Euro, die den Miteigen-

**zB** tümerparteien vorgeschrieben werden. Diese bezahlen jedoch nicht. Die Baupolizei begründet daraufhin zwangsweise ein Pfandrecht.

Die Firma Korrupt ist unauffindbar, angeblich befindet sie sich in Insolvenz. Ihre 309 von 1.711 Anteile sind überschuldet, die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist im Grundbuch angemerkt. Selbst wenn die Stadt Wien die Kosten der Notmaßnahmen übernimmt, sind alle Parteien finanziell geschädigt. Denn die Kosten der Wiederherstellung des Daches und die Verfahrenskosten müssen sie anteilig bezahlen.

So muss Petra Pech dafür geradestehen, dass Ulrich Uninformiert von der Firma Korrupt keine Bankgarantie und keine Bauschadenversicherung zugunsten der anderen Miteigentümerparteien verlangt hat.

Die Arbeiten beim Dachbodenausbau beeinträchtigen die anderen Parteien meist stark. Auch gibt es möglicherweise Bauschäden am Haus.

### **„Fremde“ Mieterinnen und Mieter melden Ansprüche an**

Sie haben eine Altbauseigentumswohnung gekauft, die vermietet ist? Dann haben Sie das Recht auf Erhalt des Mietzinses. Sie müssen sich aber auch den Ansprüchen Ihrer Mieterinnen und Mieter stellen. Man hat nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten gegenüber „seinen eigenen“ Mietparteien.

Es kann aber auch vorkommen, dass man gemeinsam mit allen Wohnungseigentümerparteien Ansprüchen von Mieterinnen und Mietern ausgesetzt ist, die in einer Nachbarwohnung leben. Nämlich dann, wenn es Mietparteien sind, die ihre Wohnungen schon vor der Begründung von Wohnungseigentum angemietet haben.

**zB**

Clemens Altbauliebhaber hat im Jahr 2020 eine ältere Eigentumswohnung gekauft und ist dort selbst eingezogen. In der Nachbarwohnung, die Clara Vorsorge gekauft hat, lebt eine Mieterin, Elfriede Imachten. Der Mietvertrag über die Nachbarwohnung stammt aus 1995; das Haus wurde erst 2018 parifiziert und im selben Jahr wurde Wohnungseigentum begründet.

Bis 2018 waren alle Miteigentümerparteien des gesamten Hauses als gemeinsame Vermieter anzusehen. Seither ist nur die Eigentümerin der konkreten Wohnung in der alleinigen Vermieterstellung gegenüber der Altmietlerin. Wenn die Mieterin, Frau Imachten, Ansprüche aus überhöhten Betriebskosten oder Mietzinsen hat, die aus der Zeit vor Wohnungseigentumsbegründung stammen, kann sie die Ansprüche nicht nur gegen Frau Vorsorge geltend machen.

Wenn das gerichtliche Vorgehen und auch eine Exekution bei Frau Vorsorge erfolglos ist, kann sich Frau Imachten an die Eigentümergemeinschaft wenden und so ihre Ansprüche bei allen Miteigentümerinnen und Miteigentümern des Hauses einfordern. Dann muss auch Clemens einen Teil dieser Forderungen bezahlen.

Geht es um Ansprüche, die die allgemeinen Teile des Hauses betreffen wie etwa die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten? Auch dann kann eine Altmietpartei diese Ansprüche bei der Vermieterin oder dem Vermieter oder aber auch bei der Eigentümergemeinschaft geltend machen.

Sind Sie nur Miteigentümerin bzw. Miteigentümer, weil Ihr Wohnungseigentumsrecht noch nicht begründet ist? Auch in diesem Fall müssen Sie die mietrechtlichen Ansprüche von Altmietparteien erfüllen.

---

# Was darf eine Eigentumswohnung kosten?

---

## **Von Genossenschaften errichtete oder geförderte Wohnungen**

Es gibt gesetzliche Obergrenzen, wie viel diese Wohnungen kosten dürfen. Sie können überprüfen, ob der Kaufpreis zulässig ist.

---

## **Freifinanzierte Wohnungen und Altbau Eigentumswohnungen**

Bei freifinanzierten Wohnungen gibt es keine Preisobergrenzen – nur im Wucher und der Verkürzung über die Hälfte.

---

## **Preisvereinbarungen bei bestehenden oder neuen Wohnungen**

Bei Neubauten sind Fixpreise und kostenorientierte Preise üblich. Machen Sie Preisvergleiche bei bestehenden Wohnungen.

---

## **Nebenkosten**

Neben dem Kaufpreis müssen Sie mit einer Maklerprovision, Grunderwerbssteuer und Kosten der Vertragserrichtung rechnen.

6

HIER ERFAHREN SIE, WELCHE KOSTEN AUF SIE ZUKOMMEN  
UND WIE SIE MIT ZU HOHEN PREISEN UMGEHEN.

# Von Genossenschaften errichtete oder geförderte Wohnungen

Sie kaufen eine Wohnung, die von einer Genossenschaft oder mit Wohnbaufördermitteln eines Landes errichtet wird? Dann müssen Sie nicht jeden Preis akzeptieren. Es gibt gesetzliche Vorschriften, was die Wohnung maximal kosten darf.

## Preise von Eigentumswohnungen von Genossenschaften

Genossenschaften können beim Berechnen des Kaufpreises entweder das Kostendeckungsprinzip anwenden oder einen Fixpreis heranziehen. Der Fixpreis ist die für Sie eher ungünstigere Variante.

### Kostendeckungsprinzip bei neuen Genossenschaftswohnungen

Wenn eine neue Genossenschaftswohnung verkauft wird, dann kann sich der Preis nach dem Kostendeckungsprinzip richten. Bei dieser Variante muss sich der Kaufpreis an den Herstellungskosten orientieren, also an den Grund- und Baukosten. Der Kaufpreis darf nicht höher sein als die Herstellungskosten plus 2 Prozent Rücklage. (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG).

**zB**

Die Genossenschaft Voll Fair baut eine Wohnhausanlage, die gesamten Herstellungskosten betragen 6 Mio. Euro. Charlotte Chancenreich kauft dort eine Wohnung, deren Wohnnutzfläche 3 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses ausmacht. Die Genossenschaft wendet das Kostendeckungsprinzip an. Der Kaufpreis für die gesamte Anlage darf daher maximal 6 Mio. Euro plus 2 Prozent betragen, also 6,12 Mio. Euro. Charlotte Chancenreich muss für ihre Wohnung maximal 183.600 Euro zahlen und atmet auf: Bei einem privaten Bauträger hätte die Wohnung möglicherweise deutlich mehr gekostet, weil der Marktpreis bei rund 210.000 Euro liegt.

#### Berechnung des Kaufpreises

6,00 Mio. Euro + 2 % = 6,12 Mio. Euro

6,12 Mio. Euro × 3 % = 183.600 Euro

Genossenschaften bauen Wohnungen vorrangig mit langfristiger Finanzierung und Fördermitteln. Beim Unterzeichnen des Kaufvertrages müssen Sie meist einen Teil des Kaufpreises sofort zahlen. Den Rest des Kaufpreises zahlen Sie dann langfristig ab, indem Sie die Darlehen übernehmen.

**ACH  
TUNG**

Der Gesamtpreis bei Eigentumswohnungen von Genossenschaften steht oft erst lange nach Ende des Baus fest. Denn die Endabrechnung braucht Jahre.

### Fixpreis bei neuen Genossenschaftswohnungen

Genossenschaften dürfen ihre Wohnungen heute auch zu einem Fixpreis verkaufen. Der ist jedoch meist höher als der Preis nach dem Kostendeckungsprinzip.

Die Genossenschaft vereinbart noch in der Bauphase mit Ihnen einen fixen Kaufpreis. Da die tatsächlichen Herstellungskosten zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, schätzt sie die Kosten und schlägt einige Prozent auf. Das ist dann der vereinbarte fixe Kaufpreis, den Sie bezahlen müssen.

- Der Vorteil: Sie kennen schon während der Bauphase den endgültigen Kaufpreis der Wohnung. Beim Kaufpreis nach dem Kostendeckungsprinzip wissen Sie oft jahrelang nicht, wie viel die Wohnung letztendlich kosten wird
- Der Nachteil: Beim Fixpreis können sich Genossenschaften genauso wie private Bauträger am Marktpreis orientieren. Die Wohnungen sind deshalb meist teurer als beim Kostendeckungsprinzip

Es gibt beim Fixpreismodell eine gesetzliche Höchstgrenze für den Kaufpreis: tatsächliche Herstellungskosten plus 5 Prozent. Der Zuschlag besteht aus 2 Prozent Rücklage plus 3 Prozent Risikozuschlag. Jedoch ist diese Vorschrift in der Praxis zahnlos.

### Fixpreis bei bestehenden Genossenschaftswohnungen

Sie haben eine Wohnung von einer Genossenschaft gemietet und wollen diese nun kaufen? Dann wird die Genossenschaft Ihnen einen Fixpreis anbieten. Der Verkauf von Wohnungen an die Mietparteien

von Genossenschaften nach dem Kostendeckungsprinzip kommt nicht mehr vor, die Gesetze wurden geändert.

Die Genossenschaft kann den Fixpreis in diesem Fall nach den Vorschriften für die Fixpreisbildung bei neuen Genossenschaftswohnungen festsetzen. Dabei muss sie aber den Wertverlust durch Abnutzung (AfA von 1 Prozent pro Jahr) und die Wertsicherung berücksichtigen. Oder sie kann den Fixpreis ausgehend vom Verkehrswert unter Berücksichtigung des Substanzwerts festlegen.

Der Fixpreis bei bereits gemieteten Wohnungen einer Genossenschaft muss mindestens dem Buchwert entsprechen und jedenfalls diese Kosten abdecken:

- Anteilige Verpflichtungen der Bauvereinigung
- Anteilig eingesetzte Eigenmittel
- Etwaige Kosten der Berichtigung des Vorsteuerabzuges
- Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Nutzungsberechtigten
- Anteilige Höhe der Rücklage – wenn Wohnungseigentum bereits begründet ist

**ACH  
TUNG**

In der Regel können Sie sich gegen einen vereinbarten Fixpreis nicht wehren. Selbst wenn er gesetzeswidrig überhöht ist. Mehr dazu im nächsten Kapitel.

## Überprüfen des Kaufpreises

Wenn eine Genossenschaft Ihre Wohnung errichtet und verkauft, können Sie den Kaufpreis überprüfen lassen.

Das müssen Sie jedoch beantragen: Entweder bei der Schlichtungsstelle, wenn es in Ihrer Gemeinde eine gibt, oder sonst beim Bezirksgericht. In Wien ist die Schlichtungsstelle bei der MA 50 eingerichtet.

### Sie wollen den Preis nach dem Kostendeckungsprinzip überprüfen lassen?

Dann haben Sie dazu ab dem Legen der Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten 3 Jahre Zeit.

Die Genossenschaft muss die Endabrechnung innerhalb von 5 Jahren, nachdem die Wohnung erstmalig bezogen wurde, legen. Die Frist verlängert sich, wenn die Förderstelle die Abrechnung nicht spätestens 6 Monate vor ihrem Ablauf genehmigt und bekanntgegeben hat.

In Ihrem Antrag halten Sie fest, dass die Endabrechnung nicht richtig ist oder Leistungen enthält, die die Genossenschaft nicht oder nicht vollständig erbracht hat. Sie bezweifeln damit die Angemessenheit des Preises.

Wie läuft das Verfahren ab?

- Das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle verlangt von der Genossenschaft, dass sie die Endabrechnung über die gesamten Baukosten vorlegt. Sie muss ein Verzeichnis anhängen, in dem alle ihre Vertragsparteien – wie Baufirmen etc. – angegeben sind
- Danach können Sie die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig angeben. Dafür haben Sie 6 Monate Zeit. Gleichzeitig informiert das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle die anderen Vertragsparteien, dasselbe tun zu können
- Nach einer mündlichen Verhandlung beschließt das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle, welche Ihrer Einwände eine Sachverständige bzw. ein Sachverständiger prüfen soll
- Die Sachverständige bzw. der Sachverständige bekommt für die Arbeit einen Kostenvorschuss. Dabei zahlt die Genossenschaft die eine Hälfte und Sie sowie die weiteren Parteien die andere. Nur für klare Rechenfehler braucht es keinen Sachverständigenbeweis

Welche Einwände gibt es u. a. gegen die Endabrechnung?

- Rechenfehler
- Die Genossenschaft hat weniger Leistung erbracht als in der Endabrechnung angegeben. Sie hat etwa 280 Fenster verrechnet, obwohl das Gebäude nur 250 Fenster hat
- Die Genossenschaft hat etwa durch Skonti weniger bezahlt als in der Endabrechnung angegeben ist

Bei folgendem Einwand gibt es noch keine Rechtsprechung, daher ist er rechtlich noch unsicher:

Die Genossenschaft hat zwar alle Rechnungen in der Endabrechnung in der richtigen Höhe bezahlt, allerdings sind sie unwirtschaftlich hoch. Das Weiterverrechnen an die Käuferinnen und Käufer widerspricht folgenden Grundsätzen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG): Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen (§ 23 Abs. 1 WGG).

**zB**

Hubert Huschpfusch ist Dachdecker. Er verrechnet der Genossenschaft 280.000 Euro für seine Dachdeckerleistungen. Zusätzlich verrechnet er 30.000 Euro für das Beheben von Mängeln, die er jedoch selbst verursacht hat. Die Bauvereinigung bezahlt die gesamte Summe von 310.000 Euro und schreibt sie in die Endabrechnung.

Die Wohnungskäuferin Wanda Weißbescheid argumentiert: Die Genossenschaft hat die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet. Wenn Hubert Huschpfusch gleich ordentlich gearbeitet hätte, wären die zusätzlichen Kosten nicht angefallen. Diese dürfen ihr nicht verrechnet werden. Sie beantragt daher bei der Schlichtungsstelle, dass die 30.000 Euro kein Bestandteil der Endabrechnung sein dürfen. Wenn sie Recht bekommt, muss sich die Genossenschaft bei Hubert Huschpfusch oder bei der Bauaufsicht schadlos halten.

Wenn Einwände erfolgreich sind, legt das Gericht bzw. die Schlichtungsstelle die tatsächlichen Herstellungskosten und damit den gesetzmäßigen Preis fest. Die Genossenschaft muss Ihnen den überhöhten Teil des Kaufpreises zurückzahlen.

### **Sie wollen den Fixpreis überprüfen lassen?**

Beim Fixpreis können Sie nur einwenden, dass der Kaufpreis offenkundig unangemessen ist. Was bedeutet das konkret?

Ein Fixpreis gilt nur dann als offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt.

Die gesetzliche Obergrenze der Herstellungskosten plus 5 Prozent ist damit ausgehebelt. In der Praxis kann die Genossenschaft ihre Wohnungen also genauso teuer verkaufen wie freifinanzierte vergleichbare Objekte.

**zB**

Eine Genossenschaft errichtet eine Wohnhausanlage um 6 Mio. Euro. Anna Argwohn kauft eine Wohnung, deren Nutzwert genau 3 Prozent der gesamten Anlage beträgt. Sie vereinbart im Kaufvertrag einen Fixpreis von 208.000 Euro und bezahlt ihn.

Erst im Nachhinein rechnet sie nach: Die gesetzliche Obergrenze würde 189.000 betragen. Der ortsübliche Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte beträgt aber 210.000 Euro. Der Fixpreis ist zwar gesetzeswidrig, aber Anna Argwohn kann ihn nicht erfolgreich bekämpfen.

Nur wenn die Genossenschaft Ihnen eine Wohnung teurer als marktüblich verkauft, wird Ihr Antrag vor Gericht durchgehen. Ist das der Fall, reichen Sie Ihren Antrag innerhalb von 6 Monaten bei Gericht bzw. der Schlichtungsstelle ein.

Bei neuen Genossenschaftswohnungen beginnt diese Frist mit dem Bezug der Wohnung zu laufen. Bei zuvor gemieteten Wohnungen mit dem Legen des schriftlichen Angebots.

Die Regelungen zur Bekämpfung des Fixpreises beruhen auf einer Gesetzesänderung aus dem Jahr 2002, durch die sich die Rechtslage für die Käuferseite massiv verschlechtert hat.

## **Preise von mit Fördermitteln errichteten Wohnungen**

Wenn Eigentumswohnungen mit Wohnbauförderungsmitteln der Länder errichtet werden, sehen die Landesgesetze verschiedene Preisobergrenzen vor. Erhält ein Bauträger Förderungsmittel, muss er beim Verkauf der Wohnungen Preisobergrenzen einhalten.

Solange ein Bauträger die Fördermittel nicht zurückbezahlt hat bzw. nicht eine bestimmte Zeit verstrichen ist, muss die Förderstelle einem Weiterverkauf der Wohnung zustimmen.



Das hat Auswirkungen auf Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer. Denn wenn Sie Ihre Eigentumswohnung privat verkaufen wollen, brauchen Sie möglicherweise die Zustimmung der Wohnbauförderungsabteilung des Landes. Sie kontrolliert in der Regel auch den von Ihnen verlangten Preis. Erkundigen Sie sich daher am besten vorher.

Mit öffentlichen Steuermitteln errichtete Wohnungen sollten nie ein Spekulationsobjekt sein.

Bei geförderten Eigentumswohnungen ist daher für eine gewisse Zeit ein Veräußerungs- und Belastungsverbot im Grundbuch eingetragen. Damit können Sie Ihre Wohnung nur verkaufen, wenn die Förderstelle zustimmt.

## Freifinanzierte Wohnungen und Altbaueigentumswohnungen

Bei freifinanzierten Eigentumswohnungen – diese werden ohne Fördermittel gebaut - kann die Verkäuferseite praktisch jeden Preis verlangen. Und zwar egal, ob die Wohnungen bereits bestehen oder erst gebaut werden.

Die theoretischen Preisobergrenzen wie beispielsweise durch das Wucherungsverbot spielen keine nennenswerte Rolle. Unsere Erfahrung zeigt: Einzig beim Altbaueigentum haben Sie manchmal eine Chance, sich gegen einen überhöhten Kaufpreis zur Wehr zu setzen.

### **Anfechtung des Kaufvertrages**

Macht der objektive Wert Ihrer Wohnung weniger als die Hälfte des Kaufpreises aus? Dann können Sie den Kaufvertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes anfechten (§ 934 ABGB). Achtung:

Ihr finanzielles Risiko einer solchen gerichtlichen Anfechtung ist allerdings sehr groß.

**TIPP**

Machen Sie Preisvergleiche und lassen Sie sich beraten, bevor Sie etwas unterschreiben – sei es ein Anbot, ein Vorvertrag oder ein Kaufvertrag.

## Wie finden Sie heraus, ob das Preisniveau passt?

Vergleichen Sie Angebote, fragen Sie bei Wohnungsinserenten nach und lassen Sie sich von Profis am Wohnungsmarkt beraten. Profis sind übrigens nicht nur Maklerinnen bzw. Makler. Auch Bankangestellte, Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte oder Gemeindeangestellte haben oft einen guten Überblick über die Marktsituation und können Ihnen hilfreiche Informationen geben.

Nur wenn Sie den ungefähren Quadratmeterpreis einer vergleichbaren Eigentumswohnung kennen, können Sie den Preis Ihrer Wunschwohnung richtig einschätzen.

## Preisvereinbarungen bei bestehenden oder neuen Wohnungen

Wenn eine Wohnung bereits fertiggestellt ist, lässt sich der Kaufpreis leichter aushandeln.

Als Interessentin bzw. Interessent haben Sie die Wohnung besichtigt und kennen die Lage, Ausstattung und das Inventar. Und Sie haben wahrscheinlich auch schon Preisvergleiche mit ähnlichen Wohnungen durchgeführt. Achten Sie jedoch auf Nebenkosten und sonstige Belastungen, wie z. B. anstehende Sanierungsmaßnahmen. Sie sind oft höher als gedacht.

Bei noch nicht fertigen Wohnungen ist die Höhe des Preises nicht so leicht nachvollziehbar. Die Grundlagen für die Preisbestimmung sind unübersichtlicher und Sie haben auch keine Vergleichsmöglichkeit.

## Neubau ist nicht immer Neubau

Manchmal preist die Verkäuferseite Wohnungen in einem 20 Jahre alten Haus als Neubaueigentumswohnung an. Lassen Sie sich nicht davon blenden. Selbst wenn der oberflächliche Erhaltungszustand der Wohnung den Vergleich mit einem Neubau nicht scheuen braucht: Ein 20 oder auch nur 10 Jahre altes Haus ist kein Neubau. Das zeigt sich in den folgenden Jahren dann unbarmherzig bei den notwendigen Erhaltungskosten.



Beauftragen Sie eine Sachverständige oder einen Sachverständigen mit der Einschätzung des Bauzustandes. Je älter der Bau, desto wichtiger ist das. Klären Sie auch ab, wie hoch die Instandhaltungsrücklage ist.

## Sie übernehmen ein im Grundbuch eingetragenes Darlehen?

Dann checken Sie bei der Bank der Verkäuferseite die aktuelle Höhe des Darlehens. Auch können Sie dann gleich klären, ob die Bank überhaupt einverstanden ist, dass Sie das Darlehen übernehmen.

Ihre Wohnung wurde mit Wohnbauförderungsmitteln gebaut und Sie wollen das Förderungsdarlehen übernehmen? Dann fragen Sie bei der Förderungsstelle nach, ob das möglich ist.

## Preisvereinbarungen bei nicht fertiggestellten Wohnungen

Wenn Sie eine Wohnung während der Bauphase kaufen, ist die typische Zug-um-Zug-Leistung nicht möglich. Das heißt: Sie zahlen bereits hohe Beträge, bevor Sie die Wohnungsschlüssel in Händen halten.

Achten Sie daher darauf, dass Zeitpunkt und Höhe Ihrer Zahlungen in einem vernünftigen Verhältnis zum Baufortschritt stehen. Zum Beispiel können Sie eine stufenweise Kaufpreiszahlung je nach Baufortschritt vereinbaren. Mehr im Kapitel 3 bei „Welche Verträge gibt es bei neuen Wohnungen“.

Bevor Sie Zahlungen leisten, kümmern Sie sich unbedingt um die Anmerkung Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch (§ 40 Abs. 2 WEG). Mehr dazu finden Sie ebenfalls im Kapitel 3 bei „Wohnungseigentumsvertrag“.

### **Fixpreis bei neuen Wohnungen**

Die Verkäuferseite vereinbart mit Ihnen einen fixen Betrag als Kaufpreis. Der Vorteil für Sie: Die Verkäuferin bzw. der Verkäufer kann Ihnen keine Preissteigerungen weitergeben. Der Nachteil: Die Verkäuferseite muss mögliche Preissteigerungen einkalkulieren und schlägt Ihnen einige Prozent auf die geschätzten Herstellungskosten auf. Damit kann die Wohnung deutlich teurer als die tatsächlichen Herstellungskosten sein. Sie bekommen bei einer Fixpreis-Vereinbarung auch keinen Einblick in die Endabrechnung des Baus.

**ACH  
TUNG**

Manchmal bezieht sich der Kaufpreis nur auf bestimmte Grundleistungen, nicht aber auf die Wohnungsausstattung oder Ihre Sonderwünsche. Prüfen Sie den Preis daher genau.

### **Kostenorientierter Preis bei neuen Wohnungen**

Mitunter vereinbart die Verkäuferin bzw. der Verkäufer mit Ihnen nur einen vorläufigen Kaufpreis. Die Verkäuferseite kann so Kostensteigerungen auf Sie übertragen, die zwischen dem Zeitpunkt der Vertragserrichtung und dem Ende der Bauphase entstehen.

Im Kaufvertrag müssen die Kalkulationsgrundlagen und der Kalkulationsstichtag für den vorläufigen Kaufpreis und die Preissteigerungen genau festgelegt sein. Nach der Endabrechnung bezahlen Sie dann gegebenenfalls erhöhte Kosten.

In der Praxis gibt es noch andere Varianten des kostenorientierten Preises. Z. B. Kaufpreise, die durch den Baukostenindex wertgesichert sind. Der wertgesicherte Zeitraum kann sich beispielsweise von der Vertragserrichtung bis zur Wohnungsübergabe erstrecken. Aber auch auf längere Zeiträume, etwa von einem Datum vor der Vertragserrichtung bis zur Endabrechnung.

Diese Variante wirkt sich in der Regel nachteilig auf Sie aus. Denn der Baukostenindex steigt meist wesentlich rascher als der Verbraucherpreisindex. Daher liegen die Kostensteigerungen über der Inflationsrate.

## Höchstpreis bei neuen Wohnungen

Der Höchstpreis ist auch eine Variante des kostenorientierten Preises. Die Verkäuferseite darf Kostensteigerungen nachverrechnen, die zwischen Vertragserrichtung und Ende der Bauphase entstehen. Jedoch gibt es hier eine Bandbreite, die nicht überschritten werden darf.

**zB**

Georg Gehtsicher will eine Wohnung kaufen, die erst in einem Jahr fertiggestellt wird. Im Vertrag vereinbart er mit dem Verkäufer: „Der vorläufige Kaufpreis beträgt 210.000 Euro zum Stichtag 1.1.2020. Basis des Kaufpreises sind die Kosten zu diesem Stichtag laut beiliegendem Verzeichnis. Eventuelle Kostensteigerungen nach diesem Stichtag, die bei der Endabrechnung nachgewiesen werden, sind nur bis maximal 4 Prozent zulässig.“

## Nebenkosten

Beim Kauf einer Eigentumswohnung kommen eine Reihe von Nebenkosten auf Sie zu. Unterschätzen Sie die Höhe dieser Kosten keinesfalls. Es können schon ein paar Tausend Euro sein, die Ihr Haushaltsbudget zusätzlich belasten.

Mit welchen Nebenkosten müssen Sie rechnen?

### Maklerprovision

Hat Ihnen eine Maklerin bzw. ein Makler die Eigentumswohnung vermittelt, fällt eine Provision an. In der Regel müssen Sie mit dem maximal zulässigen Vermittlungshonorar rechnen: Das sind 3 Prozent des Kaufpreises plus 20 Prozent Umsatzsteuer (Immobilienmaklerverordnung).



Verhandeln Sie – die Höhe der Maklerprovision ist nicht gesetzlich fix vorgeschrieben, sondern nur nach oben begrenzt. Mit etwas Verhandlungsgeschick zahlen Sie weniger als das maximal zulässige Honorar.

## **Grunderwerbsteuer**

Wenn Sie eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück kaufen, müssen Sie Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent des Kaufpreises zahlen.

Sie erwerben ein Grundstück im Familienkreis? Dann ist die Grunderwerbsteuer gestaffelt. Sie zahlen:

- Für die ersten 250.000 Euro 0,5 Prozent vom Grundstückswert
- Für die nächsten 150.000 Euro 2 Prozent
- Darüber hinaus 3,5 Prozent

Wer zählt zum Familienkreis?

- Ihre Ehepartnerin bzw. Ihr Ehepartner
- Ihre eingetragene Partnerin bzw. Ihr eingetragener Partner
- Ihre Lebensgefährtin bzw. Ihr Lebensgefährte, wenn Sie einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten
- Ihre Eltern
- Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder oder Schwiegerkinder der Person, von der Sie die Wohnung kaufen
- Ihre Schwester, Ihr Bruder, Ihre Nichte bzw. Ihr Neffe
- Verschwägerte in gerader Linie, wie z.B. Ihre Schwiegereltern oder Ihre Schwiegerkinder

## **Grundbuchgebühr**

Das Eintragen des Eigentumsrechts ins Grundbuch kostet 1,1 Prozent des Kaufpreises.

Sie haben ein Hypothekendarlehen übernommen oder aufgenommen? Dann müssen Sie auch für die Hypothek eine Eintragungsgebühr zahlen. Das sind 1,2 Prozent der Pfandsumme, also in der Regel die Summe aus Darlehen samt der Höhe der sogenannten Nebengebühren-Sicherstellung. Dabei werden Nebenforderungen sichergestellt, wie etwa Verzugszinsen.

## Kosten der Vertragserrichtung

Wenn eine rechtskundige Person den Vertrag erstellt, müssen Sie mit Notars- bzw. Anwaltskosten rechnen. Meist übernimmt diese auch das Eintragen ins Grundbuch.

### TIPP

Sie können sich die vertragserrichtende Person selbst aussuchen? Dann fragen Sie bei mehreren an und vergleichen Sie deren Bedingungen wie Kosten oder Leistungsumfang.

Die Kosten richten sich primär nach den Tarifen von Notarinnen bzw. Notaren oder Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten. Diese Tarife sind an die Höhe des Kaufpreises gekoppelt.

Tarife sind aber nicht in Stein gemeißelt. Oft können Sie ein Pauschalhonorar vereinbaren, das günstiger ist als ein Abrechnen streng nach Tarif.

Haben Sie beispielsweise eine Notarin bzw. einen Notar nicht nur mit dem Erstellen des Vertrages beauftragt, sondern auch mit der Übernahme der Treuhandschaft oder der Grundbucheintragung? Dann fallen zusätzliche Kosten an. Klären Sie bei einer Pauschalvereinbarung unbedingt, welche Leistungen konkret enthalten sind. Auch wichtig: Enthält der Preis die Barauslagen und die Umsatzsteuer?

### zB

Gerlinde Gewiss möchte sichergehen, dass sie beim Kaufvertrag für ihre neue Wohnung nichts übersieht. Deshalb beauftragt sie einen Notar, den Kaufvertrag zu erstellen. Sie klärt mit ihm im Vorfeld alle Bedingungen ab und schreibt schon ins Anbot an den Wohnungsverkäufer: „Für das Errichten des Kaufvertrages und die Treuhandabwicklung bezahle ich Dr. Kevin Kenntsichaus ein Pauschalhonorar von 4.000 Euro inklusive Umsatzsteuer. Damit sind bis auf die Barauslagen alle seine Leistungen zum Erhalt meines lastenfreien Wohnungseigentums an der Wohnung abgegolten.“

Eine Alternative: Geben Sie die Kosten für die Vertragserrichtung in Prozent des Kaufpreises an, etwa 1,5 Prozent.

## **Kosten der Beglaubigung der Unterschriften**

Was braucht es für das Eintragen Ihres Wohnungseigentums ins Grundbuch? Eine Notarin bzw. ein Notar oder das Gericht muss die Unterschriften auf dem Kaufvertrag und auf der Pfandbestellungs-urkunde bei einem Hypothekendarlehen bestätigen. Die Kosten richten sich nach Höhe des Kaufpreises bzw. Pfandrechts.

---

# Was ist bei der Wohnungsübernahme wichtig?

---

## **Mängel an der Wohnung oder an der Wohnhausanlage**

Sie können bei und nach der Besichtigung Mängel feststellen und Ihren Gewährleistungsanspruch innerhalb bestimmter Fristen einklagen.

---

## **Beheben der Mängel bzw. Gewährleistungsansprüche**

Sie haben Anspruch darauf, dass die Verkäuferseite Mängel behebt und können das auch bei Gericht einklagen.

7

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE,  
WAS SIE IM FALLE VON MÄNGELN TUN KÖNNEN.

## Mängel an der Wohnung oder an der Wohnhausanlage

Sie haben Anspruch auf die Übergabe der Wohnung, wenn alle im Vertrag festgelegten Bedingungen erfüllt sind.

Bei Neubauten etwa muss die Wohnung beziehbar sein und alle baupolizeilichen Bewilligungen vorliegen. Auch müssen Sie die vereinbarten Teilzahlungen geleistet haben. Und die Verkäuferseite muss die Eintragung Ihres Wohnungseigentums ins Grundbuch in die Wege geleitet haben.

Es kann jedoch vorkommen, dass die Wohnung oder die Wohnhausanlage zum Übergabetermin nicht beziehbar ist. Also solche Mängel aufweist, dass ein Gebrauch der Wohnung nicht oder nur schwer möglich ist. Das ist der Fall, wenn etwa das Dach nicht dicht ist und Wasser in die Wohnung eindringt. In einem solchen Fall müssen Sie die Wohnung nicht übernehmen, auch wenn der vereinbarte Übergabetermin bereits eingetreten ist.



Verweigern Sie die Übernahme der Wohnung in einem eingeschriebenen Brief an die Verkäuferseite. Bestehen Sie darauf, dass die Verkäuferseite Ihre Wohnung in einen benützbareren Zustand bringt. Ansonsten müssen Sie die letzte Rate des Kaufpreises bezahlen. Sie haben die besseren Karten, wenn die Verkäuferseite Ihr Geld noch nicht bekommt. Sie wird rascher handeln.

### **Besichtigung und Übergabe der Wohnung**

Bei der Übergabe der Wohnung ist eine gemeinsame Besichtigung üblich. Meist begleiten Sie dabei die Verkäuferseite und eventuell auch Vertreterinnen bzw. Vertreter der Baufirmen. Das Ziel einer Wohnungsbesichtigung: Gemeinsam prüfen, ob Mängel vorhanden sind.

Findet keine gemeinsame Besichtigung statt, müssen Sie nicht alles sofort kontrollieren. Wir empfehlen Ihnen allerdings: Geben Sie der

Verkäuferseite Mängel so schnell wie möglich bekannt und sichern Sie damit Ihren Anspruch auf Gewährleistung.

## **Was ist ein Mangel?**

Rechtlich liegt ein Mangel vor, wenn eine Sache zum Zeitpunkt der Übergabe nicht die gewöhnlich vorausgesetzten oder ausdrücklich vereinbarten Eigenschaften aufweist.

Was heißt das konkret? Sie entdecken beispielsweise bei der Wohnungsbesichtigung, dass eine Fensterscheibe eingeschlagen ist oder das Waschbecken einen Sprung hat. Das ist ein Mangel, der gleich erkennbar ist. Sie müssen diesen Mangel noch bei der Besichtigung beanstanden und dafür Gewährleistung verlangen.

Nicht alle Mängel sind allerdings sofort sichtbar. Sollten Sie Mängel erst entdecken, wenn Sie schon eine Zeit in der Wohnung leben, haben Sie dennoch einen Gewährleistungsanspruch.

Wie lange haben Sie Zeit, später entdeckte Mängel zu rügen und Ihren Gewährleistungsanspruch einzufordern? Maximal 3 Jahre. Haben Sie mit der Eigentumswohnung auch bewegliche Sachen gekauft? Dann beträgt die Gewährleistungsfrist für diese Sachen 2 Jahre.

## **Wer muss was beweisen?**

Wenn ein Mangel innerhalb von 6 Monaten nach der Wohnungsübergabe hervorkommt, muss die Verkäuferseite beweisen, dass der Mangel bei der Übergabe noch nicht vorgelegen hat.

Wenn der Mangel erst nach 6 Monaten hervorkommt, müssen Sie beweisen, dass der Mangel bei der Wohnungsübergabe schon bestanden hat und sie ihn nicht verursacht haben.

## **Kann die Verkäuferseite ihre Gewährleistungspflicht ausschließen?**

Manche Verkäuferinnen bzw. Verkäufer verlangen von Ihnen nach der Besichtigung eine Bestätigung. Darin sollen Sie unterschreiben, dass Sie alle Mängel aufgezählt haben und später keine weiteren Mängel beanstanden werden.

Selbst wenn Sie eine solche Bestätigung unterschreiben, ist sie meist unwirksam. Denn bei Geschäften zwischen einem Unternehmen und einer Konsumentin bzw. einem Konsumenten ist der Ausschluss der Gewährleistungspflicht des Unternehmers rechtswidrig (Konsumentenschutzgesetz).

## Beheben der Mängel bzw. Gewährleistungsansprüche

Wenn Ihre Wohnung Mängel hat, haben Sie Anspruch darauf, dass die Verkäuferseite diese behebt. Dazu müssen Sie die Mängel beanstanden und notfalls Ihren Anspruch bei Gericht einklagen.

### **Die Mängelrüge**

Zuerst müssen Sie eine Verbesserung oder einen Austausch verlangen. Wenn z. B. die Badewanne in Ihrer neu gekauften Wohnung schadhaft ist, müssen Sie eine Reparatur oder das Austauschen gegen eine neue verlangen.

Wenn ein Mangel nicht behebbar ist, die Verkäuferseite die Behebung verweigert oder nicht innerhalb einer angemessenen Frist vornimmt, können Sie eine Preisminderung fordern. Verhindert der Mangel den ordentlichen Gebrauch der Wohnung, etwa wenn die Fassade undicht ist und Wasser in die Wohnung eindringt? Dann können Sie sogar das Aufheben des Vertrages verlangen.

### **An wen richten Sie Mängelrügen?**

Adressieren Sie Mängelrügen immer an die Verkäuferseite, also an Ihren Vertragspartner oder Ihre Vertragspartnerin, nicht an die Baufirma. Wie die Verkäuferseite schließlich zu ihrem Recht gegenüber den Baufirmen kommt, lassen Sie ruhig deren Sache sein.

Haben Sie jedoch die Baufirma direkt mit Ihren gewünschten Sonderausstattungen beauftragt, dann müssen Sie Ihre Mängelrüge an die Baufirma richten.



Manchmal versucht die Verkäuferseite im Kaufvertrag zu fixieren, dass Sie sich bei Mängeln direkt mit der Baufirma einigen. Solche Vereinbarungen sind meist unwirksam (KSchG).

Denn auch hier gilt: Bei Geschäften zwischen Unternehmen und Konsumentinnen bzw. Konsumenten darf das Unternehmen seine Pflicht zur Gewährleistung in Verträgen nicht ausschließen. Sie können daher Ihre Ansprüche weiterhin gegenüber der Verkäuferseite einfordern. Und nicht bei Personen oder Firmen, mit denen Sie gar keine Vertragsbeziehung haben.

## **Mängel in der Wohnhausanlage**

Wenn Sie eine Wohnung kaufen, kann auch die Wohnhausanlage Mängel aufweisen. Es können sogar ernste Schäden am Haus vorliegen wie Mängel an der Statik oder Wassereintritte.

Auch aus Mängeln an der Wohnhausanlage ergeben sich für Sie Gewährleistungsansprüche. Denn beim Kauf einer Eigentumswohnung kaufen Sie auch einen Anteil am Haus mit seinen allgemeinen Teilen und Anlagen wie z. B. das Dach und das Stiegenhaus.

Fordern Sie Ihre Gewährleistungsansprüche innerhalb der gesetzlichen Fristen durch eine Mängelrüge ein.

## **Klage bei Gericht**

Wenn die Verkäuferseite ihren Gewährleistungspflichten nicht nachkommt, können Sie klagen. Entweder Sie allein oder gemeinsam mit anderen Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümern. Dieser Anspruch leitet sich aus dem Kaufvertrag ab.



Die Miteigentümer- und Wohnungseigentümerge Mehrheit muss der Klage zustimmen. Denn die allgemeinen Teile des Wohnhauses gehören ja allen gemeinsam.

Hat die Verkäuferseite selbst Anteile am Wohnhaus, zählt ihre Stimme nicht. Sie würde ja einer Klage nicht zustimmen.

### **Wenn die Zeit knapp wird**

Läuft beispielsweise die 3-jährige Gewährleistungsfrist in Kürze ab, ist Gefahr in Verzug. In solchen Fällen dürfen Sie die Klage auch ohne Zustimmung der Mehrheit einbringen. Sie müssen jedoch den Mehrheitsbeschluss während des Gerichtsverfahrens in der 1. Instanz nachbringen.

**zB**

Renate Rechtsbewusst kauft eine Wohnung in einer Wohnhausanlage in der Größe von 37 von 1.526 Anteilen der gesamten Wohnhausanlage. Der Verkäufer hat allen Käuferinnen und Käufern zugesagt, dass er die Wohnhausanlage einwandfrei errichten wird. Sie wird genau wie im Projekt beschrieben ausgeführt und selbstverständlich allen Bauvorschriften entsprechen.

Nach der Wohnungsübergabe stellt Renate Rechtsbewusst erschrocken fest: Entgegen der Vereinbarungen gibt es keinen Spielplatz, der Fahrradabstellplatz hat kein Dach und der Garagenboden ist nicht mineralöldicht. Renate Rechtsbewusst rügt die Mängel mehrmals schriftlich und verlangt eine Verbesserung. Ohne Ergebnis. Deshalb beruft sie eine Eigentümersammlung ein und berät über eine Klage.

Dem Verkäufer gehören noch 506 von 1.526 Anteilen an der Hausanlage. Ohne die Anteile des Verkäufers bleiben noch 1.020 Anteile über. Der Klage müssen so viele Eigentümerinnen und Eigentümer zustimmen, dass es zusammen mindestens 511 Anteile sind.

#### **Berechnung der notwendigen Mehrheitsanteile**

$1526 - 506 = 1020$  Anteile

$1020 \div 2 = 510$

$510 + 1 = 511$  entspricht der Mehrheit

Es reichen mehr als die Hälfte der Anteile der Eigentümerinnen und Eigentümer aus, um eine Klage einzureichen. Dennoch ist es sinnvoll, wenn das möglichst viele Miteigentümerinnen und Miteigentümer

gemeinsam tun. So lässt sich das Kostenrisiko verteilen. Schließlich haben alle etwas davon, wenn die Klage erfolgreich ist.

Denn dann muss die Verkäuferseite den vertragsgemäßen Zustand herstellen und die Eigentümerseite erspart sich zusätzliche Kosten wie z. B. für den nachträglichen Bau des Kinderspielplatzes.

---

# Anhang

---

IM ANHANG FINDEN SIE EIN GRUNDBUCHAUSZUG-MUSTER  
SOWIE EIN ABKÜRZUNGS- UND EIN STICHWORTVERZEICHNIS.

# Grundbuchauszug-Muster

Auf-  
schrift

```
GRUNDBUCH 01008 Margarethen                      EINLAGEZAHL 2229
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
*****
WOHNUNGSEIGENTUM
***** A1 *****
```

A-Blatt

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
200/1   GST-Fläche              500
        BaufL.(Gebäude)         424
        BaufL.(befestigt)       76  Rechte Wienzeile 288
***** A2 *****
***** B *****
```

B-Blatt

```
***** B *****
29 ANTEIL: 139/4144
Müller Walter
GEB: 1970-11-31 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050
  a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22
  c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
  d 3901/2002 4211/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975 mit B-LNR 30
  e 4211/2002 Rechtfertigung
30 ANTEIL: 139/4144
Adam Petra Dr.
GEB: 1970-02-30 ADR: Rechte Wienzeile 288/22, Wien 1050
  a 2000/2002 Wohnungseigentum an W 22
  c 3901/2002 Kaufvertrag 2002-04-31 Eigentumsrecht vorgemerkt
  d 3901/2002 4211/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975 mit B-LNR 29
  e 4211/2002 Rechtfertigung
***** C *****
```

C-Blatt

```
***** C *****
9  a 2000/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
   gem § 32 WEG 2002
15 auf Anteil B-LNR 29 30
   a 4212/2002 Pfandurkunde 2002-04-26
   PFANDRECHT                      EUR 308.200,--
   für Muster-Sparkasseaktiengesellschaft
***** HINWEIS *****
```

Folgende Informationen lassen sich dieser **Aufschrift** entnehmen:

- Dieser Grundbuchauszug betrifft eine Liegenschaft in der Katastralgemeinde Margareten (KG Nummer 01008)
- Die Katastralgemeinde liegt im Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien (Grundbuchgericht)
- Die Liegenschaft hat die Einlagezahl 2229
- Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet

Folgende Informationen lassen sich diesem **A-Blatt** entnehmen:

- Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit der Grundstücksnummer 200/1
- Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup>
- Von der Gesamtfläche entfallen 424 m<sup>2</sup> auf die Benützungsortart Baufäche (Gebäude) und 76 m<sup>2</sup> auf die Benützungsortart Baufäche (befestigt)
- Die Liegenschaft hat die Adresse „Rechte Wienzeile 288“
- Es gibt keine Eintragungen im A-2 Blatt

Folgende Informationen lassen sich diesem **B-Blatt** entnehmen:

- Die Zahlen 29 und 30 beschreiben die laufende Nummer (LNr). Jede laufende Nummer kommt innerhalb eines Auszuges nur einmal vor. Die laufende Nummer (hier: 29 und 30) sagt aber nichts darüber aus, welche Türnummer die Wohnung (hier: Top 22) hat
- Der unter B-LNr 29 und B-LNr 30 ausgewiesene Anteil an der Liegenschaft umfasst jeweils 139/4144 Anteile. Die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft werden immer in Form einer Bruchzahl ausgewiesen. Unter den LNr sind also jeweils ca. 3,35% aller Eigentumsanteile an der Liegenschaft zusammengefasst
- Unter dem Anteil wird der Name des Eigentümers ausgewiesen. Der Eigentumsanteil unter LNr 29 steht im Eigentum von Walter Müller. Der Anteil LNr 30 steht im Eigentum von Dr. Petra Adam
- Unter den Namen stehen das Geburtsdatum und die Anschrift der Eigentümer. Die Adresse muss jedoch nicht immer aktuell sein
- Die Eintragungen unter den Anträgen werden mit Kleinbuchstaben (hier a,c,d und e) und Tagebuchzahlen (TZ; hier 2000/2002 etc.) gekennzeichnet. An fehlenden Buchstaben (hier fehlt der Buchstabe b) erkennt man gelöschte Eintragungen
- In der TZ a 2000/2002 ist ersichtlich, dass mit LNr 29 und LNr 30 jeweils Wohnungseigentum an der Wohnung 22 verbunden ist. Es liegt als eine Eigentümerpartnerschaft vor
- Zu den einzelnen TZ finden sich in der Urkundensammlung jene Urkunden die Grundlage für die Eintragung im Hauptbuch waren. So findet sich unter TZ 3901/2002 der Kaufvertrag vom 31.04.2002

Folgende Informationen lassen sich diesem **C-Blatt** entnehmen:

- Auch im C-Blatt finden sich laufende Nummern, Kleinbuchstaben und Tagebuchzahlen. Hier finden sich Tagebuchzahlen wieder, die bereits im B-Blatt zu finden waren. Finden sich einzelne TZ mehrfach in einem Grundbuchsauszug, dann verweisen diese jeweils auf dieselbe Urkunde. So bezieht sich die TZ 2000/2002 etwa auf den Wohnungseigentumsvertrag und findet sich im B-Blatt als Eintragung des Wohnungseigentums und im C-Blatt als Eintragung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel wieder
- Im C-Blatt ist unter einer laufenden Nummer oft auch eine Belastung für eine bestimmte Wohnung eingetragen. Also etwa ein Pfandrecht aufgrund eines Kredits oder Darlehens. Dabei wird im C-Blatt nicht auf die Türnummer der belasteten Wohnung verwiesen, sondern auf die laufende Nummer der Eigentümerinnen und Eigentümer im B-Blatt. Hier im Muster-Beispiel ist also unter C-LNR 15 ein Pfandrecht hinsichtlich der Eigentümer zu B-LNR 29 und 30 eingetragen (W 22 wird im C-Blatt nicht erwähnt)

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AK	Arbeiterkammer
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
EZ	Einlagezahl
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
MA	Magistratsabteilung
OGH	Oberster Gerichtshof
TZ	Tagebuchzahl
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

# Stichwortverzeichnis

<b>A</b>		
A-Blatt .....	13	
Altbaueigentum .....	56	
Altbaueigentum, Stolpersteine .....	61	
Anbot, Anzahlung .....	19	
Anbot, Kaufvertrag .....	16	
Angeld, Anzahlung .....	19	
Aufschrift .....	12	
<b>B</b>		
Bankgarantie .....	23	
B-Blatt .....	13	
Beglaubigung, Kosten .....	83	
Beheizungsvertrag, allg .....	44	
Bestehende Eigentumswohnungen .....	51	
<b>C</b>		
C-Blatt .....	15	
<b>E</b>		
Eigentumsblatt .....	13	
<b>G</b>		
Gewährleistungsansprüche .....	87	
Grundbuch, Aufbau .....	11	
Grundbuch, Eintragung allg .....	42	
Grundbuch, Eintragung Altbaueigentum .....	57	
Grundbuch, Eintragung bestehende Eigentumswohnungen .....	53	
Grundbucheinträge .....	10	
Grundbücherliche Sicherung .....	23	
Grundbuchgebühr .....	81	
Grunderwerbsteuer .....	81	
Gutbestandsblatt .....	12	
<b>H</b>		
Hauptbuch .....	11	
<b>I</b>		
Insolvenz, Bauträger .....	22	
<b>K</b>		
Kauf, Altbaueigentum .....	56	
Kauf, bestehende Eigentumswohnungen .....	51	
Kaufanwartschaftsvertrag .....	34	
Kaufvertrag, Bestandteile allg .....	34	
Kaufvertrag, bestehende Eigentumswohnungen ..	51	
Kosten, Altbaueigentumswohnungen .....	76	
Kosten, Eigentumswohnungen von Genossen- schaften .....	70	
Kosten, freifinanzierte Wohnungen .....	76	
Kosten, mit Fördermitteln errichtete Wohnungen	75	
<b>L</b>		
Lastenblatt .....	14	
<b>M</b>		
Maklerprovision .....	80	
Mängel, Behebung .....	87	
Mängel, Wohnung oder Wohnhausanlage .....	85	
<b>N</b>		
Nebenkosten .....	80	
<b>P</b>		
Preisvereinbarungen .....	77	
Prioritätenprinzip .....	16	
<b>R</b>		
Rangordnungsbescheid .....	15	
Reihenhaus .....	5	
Rücktrittsmöglichkeiten, Kaufvertrag .....	26	
<b>S</b>		
Sicherungsmittel .....	23	
<b>U</b>		
Übergabe, Wohnung .....	85	
Urkundensammlung .....	16	
<b>V</b>		
Vertragsabschluss .....	9	
Vertragsabschluss, Informationen für davor .....	4	
Vertragserrichtung, Kosten .....	82	
Verwaltungsvertrag, allg .....	44	
<b>W</b>		
Wärmelieferungsvertrag, allg .....	44	
Wirtschaftliche Einheit .....	25	
Wohnungseigentumsvertrag, allg .....	42	
Wohnungsübernahme .....	84	

## Facebook

Auf der Facebookseite der Arbeiterkammer befinden Sie sich in guter Gesellschaft. Denn hier gibt's nicht nur die neusten Infos zu Themen wie Job, Konsumentenschutz oder Steuern. Darüber hinaus diskutieren wir eifrig über aktuelle Themen aus den Bereichen Arbeit, Wirtschaft und Soziales. Machen Sie mit!

[www.facebook.com/Arbeiterkammer](http://www.facebook.com/Arbeiterkammer)

## Youtube

So macht informieren Spaß! Klicken Sie sich auf unser Videoportal zu vielen leicht verständlichen Clips in Sachen Arbeitsrecht, Pensionskonto, Konsumentenschutz, Steuern, Berufswahl etc. Dazu gibt's eine eigene Playlist mit den AK TV-Spots.

Zu sehen auf [www.youtube.com/AKOesterreich](http://www.youtube.com/AKOesterreich)

## AK App „Frag uns“

Die AK App bietet Ihnen eine Fülle praktischer Anwendungen wie Banken- oder Brutto-Netto-Rechner: Kostenlos erhältlich auf [apps.arbeiterkammer.at](http://apps.arbeiterkammer.at), im App Store und auf Google Play.

### TIPP

Sie haben einen QR-Reader auf Ihrem Smartphone installiert? Dann holen Sie sich die AK App einfach mit dem QR-Code auf Ihr Handy.



## Wichtig

Selbstverständlich erarbeiten wir alle Inhalte unserer Ratgeber sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat.

Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Bei individuellen Fragen steht Ihnen unsere Hotline zur Verfügung: (01) 501 65 0

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:  
[www.arbeiterkammer.at](http://www.arbeiterkammer.at)

**Alle aktuellen AK Publikationen** stehen zum Download für Sie bereit: [wien.arbeiterkammer.at/publikationen](http://wien.arbeiterkammer.at/publikationen)

### Weitere Bestellmöglichkeiten:

- E-Mail: [mitgliederservice@akwien.at](mailto:mitgliederservice@akwien.at)
- Bestelltelefon: (01) 501 65 1401

Artikelnummer **356**  
1. Druckauflage, Mai 2020

### Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,  
Prinz Eugen-Str. 20-22, 1040 Wien, Telefon (01) 501 65 0  
Offenlegung gem. § 25 MedienG:  
siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](http://wien.arbeiterkammer.at/impressum)  
Zulassungsnummer: MZ 02Z34648 M  
Titelfoto: © goodluz - Adobe Stock  
Grafik: typofactory.at  
Druck: Medienfabrik, 1050 Wien  
Verlags- und Herstellungsort: Wien

**Stand: Mai 2020**

Wer hilft mir rund  
ums Wohnen?

Für uns!

**AK** extra

**Wohnrechtsberatung**

Mehr für Sie! AK Extra – unsere neuen Services und Leistungen. Die AK Wohnrechtsberatung. Konflikte über die Miethöhe, Betriebskosten, Kautions- oder Befristung – wir sind für Sie da!

AK Hotline für Miet- und Wohnrechtsfragen:  
(01) 501 65 DW 1345  
Mo-Fr 8-12 Uhr und Di 15-18 Uhr  
wohnen@akwien.at

[wien.arbeiterkammer.at/zukunftsprogramm](http://wien.arbeiterkammer.at/zukunftsprogramm)

