

UM 18.00 UHR
GEHT ES LOS!

AK

WIEN

WOHNRECHT-KOMPAKT

WALTER REICHHOLF, RECHTSANWALT

WALTER ROSIFKA, WOHNRECHTSEXPERTE

Diese Veranstaltung wird per Video aufgezeichnet und allen Teilnehmer:innen im Anschluss zur Verfügung gestellt



WOHNEN IN WIEN

**KAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG / WAS IST ÜBERHAUPT „WOHNUNGSEIGENTUM“/
PARIFIZIERUNG / KAUFVERTRAG / NEBENKOSTEN BEI EINEM KAUFVERTRAG**

Nützliche links

Vieles zu Miete, Genossenschaftswohnungen, Eigentum und Co.:

- <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/index.html>

Speziell zum Vortragsthema:

- https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Kauf_einer_Eigentumswohnung.html
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/eigentum/index.html>

AK WOHNRECHTSTELEFON

Haben Sie Fragen zum Mietrecht, zu Betriebskosten, Mietzins, Kaution oder Kündigung?

Haben Sie Probleme mit einem Immobilienmakler?

Gibt es Streitigkeiten mit dem Verwalter Ihrer Eigentumswohnung, oder innerhalb der Wohnungseigentümer?

Telefonische Auskunft:

Montag – Freitag, 8 Uhr - 12 Uhr

Dienstag von 15 Uhr - 18 Uhr

Tel.: +43 1 50165 1345

INHALT

- 1. WAS IST ÜBERHAUPT WOHNUNGSEIGENTUM? (Alleineigentum, Miteigentum, Wohnungseigentumsvertrag, Parifizierung, ...)**
- 2. DER WOHNUNGSKAUF (Anbot, Ratenplan, Kaufvertrag Kaufnebenkosten, ...)**
- 3. WAS IST BAURECHTS-WOHNUNGSEIGENTUM?**

GRUNDSÄTZLICHES ZUM MIT- UND WOHNUNGSEIGENTUM

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

EIGENTUM

- Auch wenn man beim Eigentum an Grund und Boden immer wieder vom „Grundstück“ spricht („mir gehört dieses Grundstück“), ist dies rechtlich gesehen eigentlich nicht korrekt.
- Gegenstand des Eigentumsrechts bei Grund und Boden ist nämlich die „Liegenschaft“ (im Grundbuch: EZ; Einlagezahl)

MITEIGENTUM

Was ist Miteigentum?

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

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

MITEIGENTUM

- Beim Miteigentum ist das Eigentumsrecht zwischen den Miteigentümer:innen nach Bruchteilen aufgeteilt,
- Jede/r Miteigentümer:in hat einen so genannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, zB $1/2$, $1/10$, $2/5$.

MITEIGENTUM

Beispiel: Frau Schmid ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten dreigeschossigen/zweistöckigen Wohnhaus. Sie **schenkt und übergibt das Eigentum an der Liegenschaft an ihre drei Töchter Anna, Karin und Herta**; alle drei bekommen je einen Drittel Anteil.

Nach Einverleibung im Grundbuch sind alle drei je zu 1/3 Anteil Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses.

MITEIGENTUM

- Aus ihrer Stellung als Miteigentümerinnen ergibt sich nun noch nicht, welche der drei Töchter welchen realen Teil des Grundstückes bzw des Hauses nutzen darf.
- Wie löst man das Problem? Wie können die "schlichten" Miteigentümer die Benützung der Wohnräume vertraglich aufteilen?

=> Benützungsregelung, die alle Miteigentümer der Liegenschaft einstimmig vereinbaren

MITEIGENTUM

Eine derartige **Benützungsregelung** sollte aber unbedingt im Grundbuch angemerkt werden. Nur dann gilt sie auch für die Rechtsnachfolger (= spätere Käufer:innen von Miteigentumsanteilen).

Die "schlichten" Miteigentümer:innen könnten also durch geeignete Vertragsgestaltung praktisch dieselben Nutzungsrechte wie WE haben.

MITEIGENTUM

Viele Rechte von Wohnungseigentümer:innen (zB die Minderheitsrechte) ergeben sich aber direkt aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

"Schlichte" Miteigentümer:innen müssten viele dieser Rechte erst vertraglich vereinbaren.

Dabei kann es natürlich leicht passieren, dass wichtige Regelungen vergessen werden oder keine Einigkeit besteht.

MITEIGENTUM

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

Wohnungseigentum ist aber immer noch einfacher zu verkaufen und leichter zu verpfänden, als "schlichtes" Miteigentum mit einer Benützungsregelung.

WOHNUNGSEIGENTUM

- Wohnungseigentum ist **das dem Miteigentümer/der Miteigentümerin einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft**
- **ingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.**

WOHNUNGSEIGENTUM

Ein/e Wohnungseigentümer:in ist also immer auch "nur" Miteigentümer:in einer Liegenschaft.

Sie/er verfügt auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft, der in recht unüberschaulichen Bruchzahlen ausgedrückt wird (zum Beispiel "97/3871").

WOHNUNGSEIGENTUM

Im Unterschied zur/m "schlichten" Miteigentümer:in hat die/der Wohnungseigentümer:in

mit ihrem/seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft aber untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft verbunden.

WOHNUNGSEIGENTUM

Wer kann Wohnungseigentümer:in sein?

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

WOHNUNGSEIGENTUM

Eigentümerpartnerschaft

Dabei können zwei beliebige natürliche Personen gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentums-Objekts sein.

- Eine Eigentümerpartnerschaft ist nur in der Form möglich, dass **jeder der beiden Partner jeweils Hälfte-Eigentümer des Anteils** ist.

WOHNUNGSEIGENTUM

Die **Begründung von Wohnungseigentum** an einer Liegenschaft erfordert ein recht aufwendiges Verfahren.

Im Normalfall sind vier Schritte erforderlich:

- a) **Bescheinigung der Baubehörde** oder Gutachten eines Sachverständigen über die Anzahl der selbständigen wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft
- b) Die **Nutzwertfestsetzung** ("Parifizierung")
- c) Der **Wohnungseigentumsvertrag**
- d) **Grundbücherliche Eintragung (Verbücherung) des Wohnungseigentumsrechts**

DIE NUTZWERTFESTSETZUNG („PARIFIZIERUNG“)

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

Nach der Durchführung dieser Bewertung (Nutzwertfestsetzung) wird der Nutzwert jedes einzelnen Wohnungseigentumsobjektes (zB Wohnung Top 3 hat Nutzwert 102) zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (zB 1346) in Beziehung gesetzt.

DIE NUTZWERTFESTSETZUNG („PARIFIZIERUNG“)

Die sich so ergebende Bruchzahl (in unserem Beispiel 102/1346) entspricht also dem Verhältnis

$$\frac{\text{Nutzwert der konkreten Wohnung}}{\text{Nutzwert aller WE-Objekte}}$$

DIE NUTZWERTFESTSETZUNG („PARIFIZIERUNG“)

Mit dieser Bruchzahl wird auch **der Eigentumsanteil dieses Wohnungseigentümers an der Liegenschaft** ausgedrückt.

Die/der Wohnungseigentümer:in der Wohnung Top 3 wird mit 102/1346 Anteilen Miteigentümer:in der Liegenschaft, mit diesen Anteilen ist untrennbar verbunden das Wohnungseigentumsrecht (= Nutzungs- und Verfügungsrecht) an der Wohnung Top 3.

MUSTER EINES GRUNDBUCHAUSZUGS

GRUNDBUCH 01008 Margarethen
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2229

WOHNUNGSEIGENTUM

***** 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 *****

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 *****

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 *****



DER KAUF DER WOHNUNG

VOR DER WOHNUNGSSUCHE

- Notwendigkeiten klären
- Bedürfnisse klären
- Finanzen klären
- Haushaltsrechnung ...
- Kreditmöglichkeiten klären

Dann:

- Seine Wünsche „breit streuen“

DER WOHNUNGSKAUF

■ Abschluss von Verträgen

Verträge, auch Kaufverträge über Eigentumswohnungen, Grundstücke und Häuser, **kommen grundsätzlich bereits durch Willenseinigung zustande.**

Auch eine nur mündliche Einigung – selbst wenn hier natürlich Beweisprobleme bestehen – ist verbindlich.

DER WOHNUNGSKAUF

Glauben Sie also nicht, dass der Kaufvertrag erst mit Unterschreiben des schriftlichen Kaufvertragsentwurfes zustande kommt.

Bereits wenn Übereinstimmung über die wesentlichsten Vertragspunkte (jedenfalls Kaufobjekt und Kaufpreis) besteht, sowie der Wille der Käufer:innen, zu diesen Bedingungen von den Verkäufer:innen kaufen zu wollen, und der Wille der Verkäufer:innen, zu denselben Bedingungen an die Käufer:innen verkaufen zu wollen, erklärt wurden, **ist der Kaufvertrag geschlossen.**

Auch dann, wenn darüber später eine Urkunde (der schriftliche Kaufvertrag) errichtet wird.

LEGUNG EINES AN(GE)BOTS

Beim Kauf einer (in natura bestehenden) Eigentumswohnung stellt sich im Regelfall der Ablauf bis zur Unterschrift unter den Kaufvertrag so dar:

- Nach einer, besser mehreren Wohnungsbesichtigungen **verlangt die/der Verkäufer:in bzw ihre/seine Immobilienmakler:in von/vom Interessent:in die Legung eines schriftlichen Angebots.**

Damit wollen Verkäufer:in und Makler:in jemanden, der an der Wohnung bereits großes Interesse hat, „bei der Stange halten“.

LEGUNG EINES AN(GE)BOTS

Wenn man ein An(ge)bot unterschreibt, muss man sich dessen bewusst sein, dass **man damit nicht bestätigt, etwas angeboten bekommen zu haben.**

Ein Anbot ist auch keine „Reservierung“.

Vielmehr bietet man damit selbst etwas VERBINDLICH an; nämlich die besichtigte Wohnung zum bekannt gegebenen Preis zu kaufen.

LEGUNG EINES AN(GE)BOTS

- Als Wohnungsinteressent:in muss man sich auch dessen bewusst sein, dass man **mit der Stellung eines Anbots nur selbst gebunden** ist.
- Die/der Verkäufer:in / Makler:in kann sich aber auch danach noch von weiteren Personen Angebote legen lassen, um sich das – aus ihrer/seiner Sicht – beste Angebot auszusuchen.
- **Ein Angebot bindet in dem Fall also nur die/den Wohnungsinteressent:in, nicht aber die/den Verkäufer:in.**

LEGUNG EINES AN(GE)BOTS

Der Vertrag wird also in der Regel durch ein An(ge)bot der/des einen Vertragspartner:in und Annahme dieses Angebots durch die/den andere/n Vertragspartner:in bereits perfekt.

Auch dann, wenn diese Vertragserklärungen nur **mündlich** abgegeben wurden.

Zu Beweiszwecken ist aber natürlich **anzuraten, dass man solche Erklärungen – ein Anbot bzw die Annahme des Anbots immer schriftlich abgibt bzw verlangt.**

VOR STELLUNG EINES ANGEBOTES SOLLTE MAN NOCH ZAHLREICHE GRUNDINFORMATIONEN ABKLÄREN

- ins **Grundbuch** Einsicht nehmen
- in den **Bauakt** bei der Baubehörde
- Hochwasserzone? (zB für NÖ
https://www.noel.gv.at/noe/Wasser/Hochwasser_Hochwasseranschlagslinien_Niederoesterreich.html)
- Altlasten? <https://www.altlasten.gv.at/atlas/verzeichnis.html>
- Abfrage zum **Verdachtsflächenkataster**
<https://www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html>
- Lärm (www.lärminfo.at)

VOR STELLUNG EINES ANGEBOTES SOLLTE MAN NOCH ZAHLREICHE GRUNDINFORMATIONEN ABKLÄREN

- **Protokolle der letzten Eigentümerversammlung**
- **Vorschreibungen der Hausverwaltung**
- **Einsicht in die Rücklagenabrechnung**
- **Einsicht in Kaufvertrag des Rechts-Vorgängers**
- **Einsicht in den Wohnungseigentumsvertrag**
- **Begehung mit einem Bau-Experten**

ANBOTSFORMULARE?

- Sehr oft werden Wohnungsinteressent:innen von beauftragten Maklerinnen – manchmal auch von Verkäufer:innen – **Anbotsformulare zur Unterschrift** vorgelegt.
- Dort finden sich lediglich Angaben über die Adresse des Objekts und über den Kaufpreis, jedoch kaum Platz, um alles Notwendige und Wichtige hineinzuschreiben.
- **Zusätzlich sollten darin aber auch alle Bedingungen, unter denen man sein Angebot stellt** (zB dass das Land eine Wohnbauförderung in der Höhe von €,... gewährt), **und alle Zusagen schriftlich festgehalten sein.**

ANBOTSFORMULARE?

Es empfiehlt sich, dass man für sein Anbot kein Formular verwendet, das ja von der Verkäufer:innenseite stammt,

sondern sein Angebot selber (oder durch eine/n Rechtsanwältin oder Rechtsanwalt des eigenen Vertrauens) zu den eigenen Bedingungen (!!)

ANBOT

- Wenn das Anbot angenommen wurde, ist der Vertrag im Prinzip perfekt.
- Auch die Verkäufer:innen können nicht mehr zurück, etwa wenn ihnen später andere Wohnungsinteressent:innen – nachdem die Verkäufer:innen ein Anbot schon angenommen haben – zB einen höheren Preis bietet.

ANBOT

Schreibt die/der Verkäufer:in auf ein ihr/ihm gesandtes Anbot allerdings zurück,

- dass sie/er einen höheren Kaufpreis haben wolle oder
- mit einer der vom Kaufinteressenten genannten Leistungen, Bedingungen etc nicht einverstanden sei,

ist keine Annahme des Anbots erfolgt; man ist weiter im Verhandlungsstadium.

ZUM VERTRAGSERRICHTER

- Selber bestimmen!
- Wenn das nicht geht, Prüfung der Verträge durch Anwalt/Notar des eigenen Vertrauens
- Umfang der Beauftragung festlegen!
- Honorar vor Beauftragung verhandeln!

DER KAUFVERTRAG

Beim **Kauf einer "gebrauchten" Eigentumswohnung**, in einem Wohnhaus, das also bereits vor einiger Zeit errichtet worden ist:

Der Kaufvertrag ist idR der einzig notwendige Vertrag mit dem/der Verkäufer:in.

Dieser wird mit jenen konkreten Wohnungseigentümer:innen geschlossen, die „ihre Wohnung“ verkaufen.

Juristisch gesprochen: *die ihren Liegenschaftsanteil mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt verkaufen.*

Zu diesem Vertrag kommt dann noch die Treuhand-Vereinbarung mit dem/der Vertragserrichter:in.

DER KAUFVERTRAG

Der notwendige Inhalt eines derartigen Kaufvertrages

- Namen der Vertragspartner
- Genaue Bezeichnung des Liegenschaftsanteils mit dem damit verbundenen Wohnungseigentumsrecht
- Höhe des Kaufpreises
- Sicherung der Kaufpreiszahlung: Anzuraten ist sicher eine **Treuhandlung**

DER KAUFVERTRAG

- Garantie für lastenfreie Übergabe des Liegenschaftsanteils oder Vereinbarung darüber, welche Lasten von dem/von der Käufer:in übernommen werden.
- Garantie und Haftung der/des Verkäufer:in, dass das Objekt frei von sonstigen Rechten Dritter (zB Mietrechte) ist.
- Tag der Übergabe/Übernahme der geräumten Wohnung.
- Keinen Gewährleistungsausschluss vereinbaren!

DER KAUFVERTRAG

- Vereinbarung, dass der/die Verkäufer:in Nachzahlungen aus (Betriebskosten-) Abrechnungen, die ihren/seinen Nutzungszeitraum betreffen, zu bezahlen hat,
- Aufsandungserklärung
- Beglaubigung der Unterschriften von Käufer:in und Verkäufer:in durch einen Notar oder bei Gericht

SPEZIELLES ZU EINER ERSTBEZUGS-NEUBAU-WOHNUNG

Der **Erwerb einer Wohnung, die erst gebaut wird bzw werden soll**, erinnert immer ein wenig an den sprichwörtlichen Kauf einer "Katze im Sack".

Der Kaufvertrag muss also die mangelnde reale Besichtigungsmöglichkeit der Wohnung so weit als möglich ausgleichen und **die vom Bauträger zu erbringende Leistung detailliert und klar beschreiben.**

SPEZIELLES ZU EINER ERSTBEZUGS-NEUBAU-WOHNUNG

Was braucht es zusätzlich im Kauf-Vertrag:

- Genaue Bau- und Ausstattungs-Beschreibung und genaue Pläne
- Grundausstattung und Regelung für Sonderwünsche, Vergütung für nicht beanspruchte Grundausstattung
- Bauzeitplan mit Übergabetermin
- Kaufpreisvereinbarung = RATENPLAN
- Unterschrift unter den Wohnungseigentums-Vertrag

SPEZIELLES ZU EINER ERSTBEZUGS-NEUBAU-WOHNUNG

In der Regel ist **das Bauträgervertragsgesetz** BTVG anwendbar - wenn man vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro/m² Nutzfläche an den Bauträger oder an Dritte zahlen muss.

Die gesetzliche Ratenplanmethode laut BTVG sieht vor, dass die/der Erwerber:in auf der zu bebauenden Liegenschaft jedenfalls grundbücherlich abzusichern ist.

Weiters ist ein **Treuhänder** (Rechtsanwältin/Rechtsanwalt oder Notarin/Notar) zu bestellen, der den Erwerber über das Rechtsgeschäft umfassend aufzuklären hat, den Baufortschritt kontrolliert und **die Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt dem Bauträger weiter leitet**/beim Erwerber abrufen.

BTVG - RATENPLAN

Die Zahlungen nach dem Ratenplan: Es gibt zwei gesetzliche Modelle, das häufigere stellen wir hier vor:

1. Rate: Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung höchstens 10 % des vereinbarten Preises

Die restlichen Raten sind folgendermaßen gestaffelt:

- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen;

BTVG - RATENPLAN

- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- 17% nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage und
- der Rest (2 %) nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes (= Haftrücklass), sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert hat.

KAUF-NEBENKOSTEN

- Provision der/des Immobilienmakler:in: maximal 3 % des Kaufpreises plus 20 % USt.
- Grunderwerbsteuer 3,5 % v KP (bzw zwischen 0,5 und 3,5 % im Familienkreis)
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1 % v KP.
- Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch: Gebühr 1,2 % der Darlehenssumme samt NGS
- Kosten der/des Vertrags-Errichter:in

ALLGEMEINES ZUM RÜCKTRITT VON EINEM VERTRAG

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung **gibt es kein allgemeines Rücktrittsrecht von Verträgen.**

Es stimmt nicht, dass man von jedem bereits geschlossenen Vertrag einfach so – zB innerhalb einer Frist von 7 Tagen – wieder Abstand nehmen kann.

ALLGEMEINES ZUM RÜCKTRITT VON EINEM VERTRAG

Ein Rücktritt einer Vertragspartnerin/eines Vertragspartners ist im Prinzip nur möglich,

- wenn die/der andere nachträglich zustimmt (das wird dann wohl etwas kosten) oder
- auf Grund einer eindeutigen bereits im Vertrag getroffenen Vereinbarung oder
- auf Grund gesetzlich speziell (!!)

RÜCKTRITT VON EINEM VERTRAG

Gesetzliche Rücktrittsmöglichkeiten:

- § 3a KSchG
- § 30a KSchG
- ABGB/Verzug
- BTVG

WAS IST EIN BAURECHT?

WAS IST BAURECHTS-WOHNUNGSEIGENTUM?

SONDERFORM BAURECHT

- Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen **Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben**, belastet werden (Baurecht).
- Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers zu; am Grundstück stehen ihm NUR die Rechte des Nutznießers zu.

SONDERFORM BAURECHT UND BAURECHTS- WOHNUNGSEIGENTUM

= Zeitlich befristetes „Eigentum“?!

Man steht aber NIE als Eigentümer:in im Grundbuch; sondern als „Bauberechtigte/r“!

Man ist nur für einen bestimmten Zeitraum nur Eigentümer:in des Hauses/der Wohnungen.

Das Grundstück darf man nutzen, und zahlt dafür einen Bau(rechts) zins.

Eigentlich eher als unkündbarere Mietvertrag zu sehen?!

SONDERFORM BAURECHT UND BAURECHTS- WOHNUNGSEIGENTUM

Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer; Folgen:

- Das Grundstück ist zurückzustellen.
- Mangels anderer Vereinbarung ist **der/dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.**

Oder: laut Vertrag muss man das Haus abreißen oder der/dem Eigentümer:in des Grundstücks gratis überlassen

UNTERSCHIED: VOLLEIGENTUM ODER „BAURECHTS„EIGENTUM“

Eigentum

- (Mit)Eigentum sowohl an Grund und Boden als auch am Haus/Bauwerk (**werthaltig, Wertsteigerung**)

Baurechts(wohnungs)eigentum

- Eigentum (NUR zeitlich befristet) NUR am Haus/Bauwerk
- Pflicht zur Zahlung eines Baurechtszinses an den Grundeigentümer
- vertragliche Kneblungen: **Totalverlust** (Abrisspflicht, Schenkungspflicht, Erneuerungspflicht ...)

SONDERFORM BAURECHTS-WOHNUNGSEIGENTUM

- Problem des Baurechtswohnungseigentums:
Ein Bauträger vereinbart den Baurechtsvertrag mit der Eigentümerin/dem Eigentümer der Liegenschaft.

Der Bauträger errichtet dann ein Haus mit mehreren Wohnungen und verkauft diese als Baurechtswohnungseigentum.

Die Wohnungskäufer:innen treten in den Baurechtsvertrag ein, den sie idR nicht mehr ändern können.

SONDERFORM BAURECHTS-WOHNUNGSEIGENTUM

- Finanzielle Dimension:

Erwerb einer 114m² Wohnung plus Terrasse im Baurecht; auf 80 Jahre,

„Kaufpreis des Baurechts-Wohnungseigentums an 1220 Wien, ...Gasse 33/Top 14, € 720.000,-.

Monatlicher Baurechtszins idHv € 150 plus Wertsicherung (= steigt zB jährlich mit der Inflation?!)

plus sonstige Bewirtschaftungskosten

SONDERFORM BAURECHTS-WOHNUNGSEIGENTUM

- 720.000,- € dividiert durch 80 Jahre (960 Monate) = 750 € mtl
- Zuzüglich € 144.000,- Baurechtzinszahlungen, aufgrund der Indexvereinbarung uU weit mehr.

- Was ist nach 60 Jahren? Weiterverkaufswert?
- Was passiert nach 80 Jahren?

- (fast) „Totalverlust“?!
- Abreißen?
- Übergabe der Wohnungen in „ordnungsgemäßigem Zustand“ an die/den Liegenschaftseigentümer:in? (Kostenrisiko wegen Verbesserungsarbeiten!)



WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN ZU STELLEN!

ANDERE VORTRÄGE

montags zwischen 18h -19:30h

- 27.11. Wohnen in der Eigentumswohnung

Sowie alle bisherigen Vorträge aus Okt/Nov 2023:

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/wohnen/veranstaltungen/rueckblick/rueckblick.html>



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN
PER MAIL ZUGESANDT**