

WOHNEN IM EIGENTUM

RECHTLICHER ALLTAG BEIM LEBEN
IN EINER EIGENTUMSWOHNUNG

AK
INFORMIERT

- ermöglicht durch
den gesetzlichen AK
Mitgliedsbeitrag

AK

WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

>BESSER INFORMIERT

Die Ratgeberreihe der AK Wien



Renate Anderl
AK PRÄSIDENTIN

„ Nicht nur beim Kauf, auch beim Leben in einer Eigentumswohnung gibt es rechtliche Hürden und Probleme. Wir informieren Sie über Ihre Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer:in.

WOHNEN IM EIGENTUM

RECHTLICHER ALLTAG BEIM LEBEN
IN EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Sie haben eine Eigentumswohnung gekauft und teilen das Haus mit anderen Eigentümer:innen? Und daher auch mit anderen Interessen? Sie haben zudem Probleme mit Ihrer Hausverwaltung? In diesem Ratgeber finden Sie alles über Ihre Rechte und Pflichten – und was Sie vor unnötigen Kosten und Streitereien nach dem Kauf bewahrt.

24/7 ONLINE

Die **AK Website** steht Ihnen rund um die Uhr mit Rat und Tat zur Seite – mit vielen aktuellen Infos und Services zu Arbeitsrecht, Konsumentenschutz, Bildung oder Wohnen. Egal wo Sie sind – wir sind für Sie da.

Inhalt

1 Was heißt Wohnungseigentum?	4
2 Was bedeutet Eigentümerpartnerschaft?	16
3 Wie wird Wohnungseigentum begründet?	29
4 Wie dürfen Sie eine Eigentumswohnung nutzen?	47
5 Was betrifft die Eigentümergemeinschaft?	62
6 Was bedeutet Verwaltung und Beschlussfassung?	81
7 Welche Kosten fallen im Wohnungseigentum an?	101
8 Welche Rechte und Pflichten hat die Hausverwaltung?	127
9 Wie kommen Sie zu Ihrem Recht?	158

Anhang

Mustervertrag, Musterbriefe, Musterkündigung	166
Kontaktadressen	174
Abkürzungsverzeichnis	175
Stichwortverzeichnis	176

Was heißt Wohnungseigentum?

Die Basis: Eigentum an Liegenschaften

Kein Wohnungseigentum ohne Miteigentum an der Liegenschaft.

Das breite Feld Wohnungseigentum

Wer kann Wohnungseigentümerpartei sein und welche Objekte sind wohnungseigentumstauglich – Wohnungen, Büros, Garagen etc.

Eigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft

An Stiegenhäusern oder Waschküchen können Sie kein Wohnungseigentum erwerben.

1

HIER ERFAHREN SIE ALLES GRUNDSÄTZLICHE
RUND UM LIEGENSCHAFTEN UND WOHNUNGSEIGENTUM.

Die Basis: Eigentum an Liegenschaften

Sind Sie in Österreich Eigentümer:in eines Hauses oder einer Wohnung? Dann sind Sie automatisch auch Eigentümer:in von Grund und Boden, auf dem Ihr Haus oder Ihre Wohnung steht. Eine Trennung ist in der Regel nicht möglich. Es gibt zwar ein paar Ausnahmen wie etwa das Baurecht oder das sogenannte Superädifikat – darauf gehen wir jedoch in diesem Ratgeber nicht ein.

Sie haben den Satz sicher schon einmal gehört: „Mir gehört das Grundstück.“ Rechtlich ist das jedoch nicht richtig. Gegenstand des Eigentumsrechtes ist immer eine Liegenschaft. Sie kann auch aus mehreren Grundstücken, sogenannten Parzellen, bestehen.

Jede Liegenschaft ist im Grundbuch verankert und hat eine eigene Einlagezahl. Sie wird daher auch als Grundbuchkörper bezeichnet. Das Grundbuch ist öffentlich einsehbar.

Das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft ist auch mit Pflichten verbunden. Diese Pflichten können gegenüber der Gemeinde, dem:der Eigentümer:in der Nachbarliegenschaften oder auch gegenüber Miteigentümer:innen bestehen.



Es gilt dieser Grundsatz:
Kein Eigentum an einem Haus oder einer Wohnung ohne Miteigentum an der Liegenschaft. Sie können also in der Regel nicht nur an einem Haus oder an einer einzelnen Wohnung allein Eigentumsrechte haben, sondern sind auch Eigentümer:in der Liegenschaft.

Wenn Sie eine von mehreren Wohnungen einer Liegenschaft gekauft haben, sind Sie also auch Miteigentümer:in der Liegenschaft. Im Wohnungseigentumsvertrag kann festgelegt werden, dass Sie diese Wohnung ausschließlich nutzen und allein darüber verfügen können. Dieses Recht heißt Wohnungseigentum.

Was bedeutet Miteigentum?

Sind mehrere Personen Eigentümer:innen derselben Sache, sind sie Miteigentümer:innen. Sie haben ein Miteigentum an einer Liegenschaft? Dann gehört Ihnen die Liegenschaft samt dem darauf errichteten Gebäude gemeinsam mit den anderen Personen.

Miteigentum an Liegenschaften wird oft schlichtes Miteigentum genannt. Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümer:innen aufgeteilt. Alle haben einen ideellen Anteil an der Gesamtliegenschaft. Dieser Anteil wird in Bruchzahlen angegeben. Gehört Ihnen zum Beispiel die halbe Liegenschaft, beträgt Ihr ideeller Anteil die Hälfte und wird mit der Bruchzahl $\frac{1}{2}$ angegeben.

Was bedeutet ideeller Anteil? Ihnen gehört kein bestimmter realer Teil eines Hauses. Ein Beispiel: Sie sind zu einem Drittel Miteigentümer:in eines Hauses. Dann gehört Ihnen nicht das rechte Drittel des Hauses. Der 2. Miteigentümerseite nicht das mittlere Drittel des Hauses und der 3. Miteigentümerseite auch nicht das linke Drittel. Der Grund: Die Liegenschaft gehört allen gemeinsam und alle haben einen ideellen Anteil von einem Drittel.

ZB

Gerda Großzügig ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Haus. Sie schenkt das Haus ihren Söhnen Max und Moritz. Beide bekommen je die Hälfte. Nach Eintragung der Eigentumsrechte der beiden Söhne im Grundbuch sind beide zu je einem ideellen Anteil von $\frac{1}{2}$ Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses. Daraus ergibt sich allerdings nicht, welcher der beiden Söhne welchen Teil des Hauses nutzen darf.

Nutzungsrechte der Miteigentümerseite

Sind Sie Miteigentümer:in einer Liegenschaft, ohne Wohnungseigentümer:in des darauf errichteten Objekts zu sein? Dann können Sie dieses Objekt z. B. dann nutzen, wenn Sie einen Mietvertrag mit den anderen Miteigentümer:innen abschließen. Als Mieter:in haben Sie dann Mietrechte an der Wohnung und sind gleichzeitig schlichte Miteigentümer:in der Liegenschaft.

Es gibt aber auch eine andere Möglichkeit: Alle Miteigentümer:innen der Liegenschaft vereinbaren einstimmig eine Benützungsregelung. In

diesem Vertrag können alle Miteigentümer:innen das Benützen einzelner Wohnungen regeln und vertraglich untereinander aufteilen. Durch diese Regelung haben sie Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft, ohne Wohnungseigentum zu begründen.

TIPP

Lassen Sie eine derartige Regelung unbedingt im Grundbuch anmerken. Nur so gilt sie auch für den:die Rechtsnachfolger:in.

Die Benützungregelung kann schlichten Miteigentümer:innen praktisch dieselben Nutzungsrechte wie Wohnungseigentümer:innen ermöglichen.

Viele Rechte von Wohnungseigentümer:innen sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Schlichte Miteigentümer:innen müssen diese Rechte allerdings erst vertraglich vereinbaren. Das ist wichtig, weil sie sonst wichtige Regelungen vergessen oder sich später nicht einig werden könnten.

Jedoch können manche Regelungen des WEG zwischen schlichten Miteigentümer:innen gar nicht vereinbart werden. Außerdem kann jede:r Miteigentümer:in eine Benützungregelung mit einem Antrag beim Bezirksgericht aus wichtigem Grund aufheben oder ändern lassen.

Verfügungsrechte der Miteigentümer:innen

Sind Sie Miteigentümer:in an einer Liegenschaft? Dann können Sie Ihren Anteil jederzeit ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer:innen verschenken, vererben oder verkaufen. Zusätzlich können Sie die im Grundbuch angemerkte Benützungregelung mitverkaufen.

Wohnungseigentum ist einfacher zu verkaufen. Der Verkauf von schlichtem Miteigentum mit einer Benützungregelung und einer Reihe zusätzlicher Vereinbarungen ist komplizierter.

Das breite Feld Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das sogenannte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Sind Sie Wohnungseigentümer:in oder Mitglied einer Eigentümerpartnerschaft eines Wohnobjektes? Dann sind Sie immer auch Miteigentümer:in der Liegenschaft. Sie verfügen damit über einen ideellen Anteil an der Liegenschaft und sind gleichzeitig Wohnungseigentümer:in des Wohnobjektes.

Welchen Vorteil hat Wohnungseigentum gegenüber schlichtem Miteigentum? Sie haben das Miteigentum an der Liegenschaft und damit das untrennbar verbundene Recht, eine bestimmte Wohnung auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen.

Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer:innen

Wohnungseigentum bedeutet also Miteigentum plus die grundbücherlich gesicherten Rechte, das Wohnobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Das bedeutet: Sie können als Wohnungseigentümer:in die Wohnung benützen oder leer stehen lassen. Sie dürfen sie aber auch verkaufen, vermieten oder vererben.

Die restlichen Teile der Liegenschaft wie z. B. Stiegenhäuser oder Fahrradräume können Sie nur gemeinsam bzw. nach Absprache mit den anderen Wohnungseigentümer:innen benutzen bzw. darüber verfügen.

Wer kann Wohnungseigentümer:in sein?

Jede natürliche oder juristische Person.

Mit einer 2. natürlichen Person können Sie gemeinsam Wohnungseigentümer:in an einem Wohnobjekt werden. Dadurch begründen Sie eine Eigentümerpartnerschaft. Für juristische Personen gilt das nicht. Als natürliche Person können Sie mit einer juristischen Person keine Eigentümerpartnerschaft begründen.

An welchen Objekten kann selbständiges Wohnungseigentum bestehen?

- Wohnungen
- Sonstige selbständige Räumlichkeiten, z. B. ein Büro
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Diese Objekte werden als wohnungseigentumstauglich oder -fähig bezeichnet. Hat jemand bereits Wohnungseigentum an einem dieser Objekte, wird es Wohnungseigentumsobjekt genannt.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, selbständiger Teil eines Gebäudes. Zusätzlich muss dieser Gebäudeteil nach seiner Art und Größe ein individuelles Wohnbedürfnis befriedigen können.

Eine selbständige Wohnung kann auch ein Reihenhaus oder ein freistehendes Haus sein. Es kommt in der Praxis durchaus vor, dass auf einer größeren Liegenschaft mehrere Einfamilienhäuser errichtet werden und an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Reihenhauseanlagen werden oft in dieser Form errichtet.



Wenn Sie ein Reihenhaus kaufen, sind Sie in der Regel nur Wohnungseigentümer:in. Nicht jedoch Alleineigentümer:in der Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus.

Als Wohnungseigentümer:in sind Sie Mitglied einer Eigentümergemeinschaft. Sie haben dann auch Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Sie werden sich manchmal Mehrheitsbeschlüssen beugen müssen, die Ihnen nicht passen. Denn Sie können als Teil einer Eigentümergemeinschaft nicht wie eine Alleineigentümer:in handeln.



Seit dem 1. Juli 2002 können Sie auch an einer Standardwohnung Wohnungseigentum begründen. Bei diesen Wohnungen ist das Wasser oder das WC am Gang. Das früher geltende Verbot für die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen wurde abgeschafft.

Der Begriff Wohnungseigentum ist mitunter verwirrend. Denn Sie können auch an Geschäftslokalen, Büros, Lagern oder Garagen sogenanntes Wohnungseigentum haben. Die Voraussetzung: Der Raum muss selbständig sein und nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung haben.

Es kann auch an einzelnen Autoabstellplätzen beispielsweise in einer Tiefgarage oder sogar im Freien Wohnungseigentum begründet werden. Wenn eine Fläche deutlich abgegrenzt ist und ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient, kann ein bloßer Autoabstellplatz daher auch ein Wohneigentumsobjekt sein.



Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist im WEG ausdrücklich festgehalten, dass auch Autoabstellflächen auf einer Parkwippe oder Stapelparkplätze wohnungseigentumsstaugliche Objekte sind.

Mehr zu Garagen und Autoabstellplätzen finden Sie in diesem Kapitel unter Was gilt für Garagen und Autoabstellplätze?

Was fällt unter Zubehör zum Wohnungseigentum?

Teile der Liegenschaft, die baulich nicht mit einem Wohnungseigentumsobjekt verbunden sind. Das sind etwa Keller- oder Dachbodenräume, die nur die Wohnungseigentümer:in nutzen darf.

Welche Voraussetzungen gelten für Zubehör von Wohnungseigentum?

- Die Räume dürfen nicht für die allgemeine Nutzung gewidmet sein
- Sie müssen frei zugänglich sein – also ohne andere Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte in Anspruch zu nehmen
- Sie müssen deutlich v. Wohnungseigentumsobjekt abgegrenzt sein

Was heißt das konkret? Ein Nutzungsrecht an Kellerräumen, Gartenflächen oder Dachbodenräumen kann mit dem Wohnungseigentum eines bestimmten Objektes verbunden sein. Die Nutzung dieser Flächen oder Räume steht dann nur Ihnen als Wohnungseigentümer:in zu. Dieses Zubehör erhöht den Nutzwert Ihrer Wohnung.

Notwendige allgemeine Teile einer Liegenschaft fallen nicht unter Zubehör eines Wohnungseigentumsobjekts. Das sind beispielsweise Stiegenhäuser, Fahrradräume oder gemeinsame Kinderwagenabstellplätze. Diese Räume oder Flächen können von allen Wohnungseigentümer:innen genützt werden – an ihnen können Sie kein Wohnungseigentum erwerben. Mehr dazu in diesem Kapitel unter Eigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

Was gilt für Garagen und Autoabstellplätze?

Das WEG sieht für Garagen und Autoabstellplätze 2 Optionen vor:

- Garagen oder Autoabstellplätze sind selbständige Wohnungseigentumsobjekte
- Garagen oder Autoabstellplätze gelten als allgemeine Teile der Liegenschaft

Vor dem 1. Juli 2002 war es möglich, einen Autoabstellplatz auch als Zubehör zum Wohnungseigentum an einem anderen Wohnungsobjekt zu widmen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Die alten Widmungen bleiben aber rechtswirksam, sie wurden nicht geändert. In der Regel entscheidet der:die Wohnungseigentumsorganisator:in, wie eine Garage oder ein Autoabstellplatz auf der Liegenschaft gewidmet wird. Das kann entweder als selbständiges wohnungseigentumsfähiges Objekt oder als allgemeiner Teil der Liegenschaft sein.

Garagen und Autoabstellplätze im selbstständigen Wohnungseigentum

Ist eine Garage oder ein Autoabstellplatz ein baulich abgeschlossener, selbständiger Teil des Gebäudes und hat nach Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung? Dann kann Wohnungseigentum begründet werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Garage nur Platz für ein Auto bietet. Oder, ob es sich um die Tiefgarage für eine ganze Wohnhausanlage handelt. Sie können also Wohnungseigentümer:in einer Einzelgarage sein, die als selbstständiges Gebäude am Hof der Liegenschaft steht. Sie können aber genauso Wohnungseigentümer:in einer Tiefgarage mit 200 Autoabstellplätzen sein. Ihr Eigentum besteht an der räumlich abgegrenzten Garage, aber völlig unabhängig von der Anzahl der darin befindlichen Autoabstellplätze.

Seit 2002 können Sie an deutlich abgegrenzten Autoabstellflächen Eigentum haben. Beispielsweise durch Bodenmarkierungen können einzelne Abstellplätze im Freien oder in Tiefgaragen als wohnungseigentumstaugliche Objekte definiert werden. Auch können Autoabstellplätze im Wohnungseigentum von Personen stehen, die nicht Wohnungseigentümer:innen einer Wohnung auf der Liegenschaft sind. Das WEG nennt jedoch eine wichtige Einschränkung.



Bis zum Ablauf von 3 Jahren nach der Begründung des Wohnungseigentums können nur Personen, die gleichzeitig auch Wohnungseigentum an einer Wohnung auf der Liegenschaft haben, das Wohnungseigentum an Garagen begründen. Erst nach Ablauf dieser Frist steht dieses Recht auch hausfremden Personen zu.

Der Grund: In den ersten 3 Jahren nach Wohnungseigentumsbegründung sollen Wohnungseigentümer:innen bevorzugt werden. Übersteigt die Anzahl der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze die Anzahl der Wohnungen? Dann können die Wohnungseigentümer:innen in den ersten 3 Jahren sogar mehr als einen Autoabstellplatz erwerben.

zB

Alfred Autoliebhaber ist Wohnungseigentümer auf einer Liegenschaft mit insgesamt 30 Objekten: Wohnungen, eine Arztpraxis und ein paar Geschäftsräumlichkeiten. Es gibt auch 30 Autoabstellplätze. Alfred sammelt Oldtimer und möchte 6 Autoabstellplätze erwerben. Das geht jedoch nicht, da die Anzahl der Wohnobjekte gleich der Anzahl der Autoabstellplätze ist. Wären auf der Liegenschaft 35 Autoabstellplätze, könnte Alfred die gewünschten 6 Plätze haben. Für die übrigen Wohnungseigentümer:innen blieben ja noch 29 Abstellplätze übrig.

Nach Ablauf von 3 Jahren gelten diese beiden Beschränkungen nicht mehr. Dann können sogar hausfremde Personen Wohnungseigentum an Autoabstellplätzen erwerben. Auch gibt es keine zahlenmäßige Beschränkung mehr.

Für Bauträger oder den:die Wohnungseigentumsorganisator:in gelten diese Beschränkungen jedoch nicht. Sie können sich das Wohnungseigentum an allen Abstellplätzen behalten, auch wenn dadurch keine Stellplätze übrigbleiben.

Das bedeutet: Ein Bauträger kann Wohnungen ohne Parkplatz verkaufen und die Autoabstellplätze als eigene Eigentumsobjekte behalten. Er kann die Abstellplätze an Wohnungseigentümer:innen oder an hausfremde Personen vermieten oder später verkaufen.

Garagen und Autoabstellplätze als allgemeine Teile der Liegenschaft

Garagen können nicht nur im selbstständigen Wohnungseigentum stehen, sondern auch als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet werden. Die Nutzung oder Vergabe solcher Abstellplätze kann unterschiedlich erfolgen:

- Durch eine Benützungsvereinbarung aller Wohnungseigentümer:innen untereinander
- Durch einen Mietvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft auf Vermieterseite und den einzelnen Wohnungseigentümer:innen auf Mieterseite
- Durch einen Mietvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft auf Vermieterseite und hausfremden Personen auf Mieterseite

Mietverträge über Abstellplätze mit Wohnungseigentümer:innen

Wenn Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft sind, dann müssen alle Wohnungseigentümer:innen einstimmig über die Vermietung an einen der Wohnungseigentümer:innen entscheiden. Und die Eigentümergemeinschaft kann solche Mietverträge in der Regel durch einen einstimmigen Beschluss kündigen.

Mit Mehrheitsbeschluss kann die Eigentümergemeinschaft Mietverträge nur in diesen Fällen kündigen:

- Ein:e Wohnungseigentümer:in hat mehr als einen Abstellplatz gemietet
- Ein:e andere:r Wohnungseigentümer:in hat einen größeren Bedarf an dem Autoabstellplatz des:der bisherigen Wohnungseigentümers:Wohnungseigentümerin

Mietverträge über Abstellplätze mit hausfremden Personen

Wenn Abstellplätze allgemeine Teile der Liegenschaft sind, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen über deren Vermietung.

Gibt es eine Hausverwaltung? Dann kann diese im Namen der Eigentümergemeinschaft Mietverträge mit hausfremden Personen abschließen. Die Mehrheit der Eigentümer:innen kann jedoch vereinbaren, dass die Hausverwaltung solche Mietverträge nicht abschließen darf.

Haben Sie als Wohnungseigentümer:in Bedarf an einem Abstellplatz einer hausfremden Person? Dann kann die Eigentümergemeinschaft mit einem Mehrheitsbeschluss und einer 3-monatigen Kündigungsfrist den Mietvertrag kündigen. Kündigt die Eigentümergemeinschaft den Mietvertrag nicht, können Sie eine gerichtliche Kündigung beim Bezirksgericht beantragen.

Eigentum an allgemeinen Teilen der Liegenschaft

Allgemeine Teile der Liegenschaft dienen der allgemeinen Nutzung. Sie können kein Wohnungseigentum an diesen Teilen der Liegenschaft haben. Dazu gehören: Stiegenhäuser, Dächer, Fassaden, Heizräume, Wohnungen von Hasubesorger:innen, gemeinsame Grünflächen, Gemeinschaftssaunen, Waschküchen, Verkehrsflächen oder Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze.

Es gibt notwendige allgemeine Teile und solche durch Widmung

Was heißt das konkret? An einem Stiegenhaus kann z. B. niemand Wohnungseigentum haben. Sie und Ihre Nachbarn:Nachbarinnen gelangen nur über das Stiegenhaus zur Wohnung. Daher müssen alle Wohnungseigentümer:innen diese Fläche nutzen können. Das Stiegenhaus ist daher ein notwendiger allgemeiner Teil.

Anders ist es etwa bei einer Grünfläche, die neben dem Haus liegt: Diese Fläche könnte Zubehör Ihrer Wohnung sein. Dann haben Sie das ausschließliche Nutzungsrecht und die Grünfläche ist kein allgemeiner Teil der Liegenschaft.

Ist die Grünfläche ein gemeinsamer Garten aller Wohnungseigentümer:innen? Dann ist sie ein allgemeiner Teil durch Widmung. In der Regel legt der:die Wohnungseigentumsorganisator:in bei der Errichtung der Wohnhausanlage fest, wie Flächen verwendet werden.

Was bedeutet Eigentümerpartnerschaft?

So funktioniert die Eigentümerpartnerschaft

Eine Eigentümerpartnerschaft besteht aus 2 natürlichen Personen, die einvernehmlich handeln müssen – das kann zu Problemen führen.

Auflösen der Eigentümerpartnerschaft

Eine Eigentümerpartnerschaft kann einvernehmlich oder durch Teilungsklage aufgelöst werden – es gibt aber Ausnahmen.

Ende der Eigentümerpartnerschaft bei Todesfall

Stirbt eine Person der Eigentümerpartnerschaft, kann die andere ihren Anteil übernehmen – oft muss sie dafür einen Ersatz bezahlen.

2

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WAS SIE BEI EINER
EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT BEACHTEN MÜSSEN.

So funktioniert die Eigentümerpartnerschaft

Grundsätzlich kann nur eine natürliche oder juristische Person allein Wohnungseigentümer:in eines Wohnungseigentumsobjektes sein. Allerdings sieht das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Ausnahme vor: die Eigentümerpartnerschaft.

Wer kann eine Eigentümerpartnerschaft eingehen?

Eine Eigentümerpartnerschaft kann nur aus 2 natürlichen Personen bestehen. Die beiden Personen können Ehepartner:innen oder Lebensgefährten:Lebensgefährtinnen sein. Auch können 2 Geschwister oder 2 nicht verwandte Personen eine Eigentümerpartnerschaft gründen, etwa Arbeitskollegen:Arbeitskolleginnen. Die beiden Personen müssen nicht gemeinsam in der Wohnung leben.

Jede Person der Eigentümerpartnerschaft besitzt jeweils den halben Anteil am Wohnungseigentum.

zB

Sigi Spendabel ist zu 100/2460 Anteilen Miteigentümer einer Liegenschaft und hat ein damit verbundenes Wohnungseigentum an der Wohnung Top 7. Er möchte die Wohnung seinem Sohn und dessen Lebensgefährten schenken. Da ihm sein Sohn nähersteht, möchte Sigi dem Lebensgefährten seines Sohnes nur 20 Prozent der Wohnung geben. Das ist rechtlich jedoch nicht möglich. So erhalten beide jeweils die Hälfte der Anteile von Sigi, also 50/2460 Anteile, und werden gemeinsam als Eigentümerpartner Wohnungseigentümer der Wohnung Top 7. Im Grundbuch wird angemerkt, dass sie durch eine Eigentümerpartnerschaft verbunden sind.

Wie entsteht eine Eigentümerpartnerschaft?

Erwerben Sie gemeinsam mit einer 2. natürlichen Person ein Wohnungseigentumsobjekt oder übertragen den halben Anteil Ihres Wohnungseigentumsobjektes einer anderen natürlichen Person? Dann müssen Sie sich lediglich mit der 2. Person einigen, dass Sie gemeinsam Wohnungseigentum begründen wollen.

Sie brauchen mit der anderen Person keinen Vertrag darüber abzuschließen, in welcher Form Sie die Wohnung nutzen und wie Sie die Kosten aufteilen wollen. Um Streit zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen das jedoch. Mehr dazu in diesem Kapitel unter Wie Sie Streitigkeiten vermeiden.

Wie handeln Sie in einer Eigentümerpartnerschaft – und wer haftet?

Sie müssen sich mit der anderen Person der Eigentümerpartnerschaft etwa bei Fragen der Verwaltung der Liegenschaft einigen. Die Eigentümerpartnerschaft muss mit einer gemeinsamen Stimme sprechen. Sie müssen also einvernehmlich vorgehen.

Geben die beiden Personen der Eigentümerpartnerschaft widersprüchliche Stimmen ab, zählt die Stimme nicht. Sie können der anderen Person der Eigentümerpartnerschaft mit einer Spezialvollmacht das Recht einräumen, für Sie zu stimmen.

Beide Personen der Eigentümerpartnerschaft haften für Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Das bedeutet: Jede Person haftet voll gegenüber der Eigentümergemeinschaft für die Betriebskosten und alle anderen laufenden Kosten. Im Innenverhältnis können Sie sich zwar ausmachen, dass beide nur die Hälfte zahlen. Die Eigentümergemeinschaft kann sich jedoch auch nur an eine Person wenden und beispielsweise die Zahlung der gesamten Betriebskosten von ihr verlangen.

Die beiden Partner:innen können das gemeinsame Wohnungseigentum auch nur gemeinsam belasten – etwa für einen Kredit. Es ist also nicht möglich, dass eine Person der Eigentümerpartnerschaft allein eine Hypothek als Sicherheit auf ihre Hälfte des Wohnungseigentumes aufnimmt.



Auch wenn Sie Ihre Wohnungshälfte verkaufen wollen, benötigen Sie die Zustimmung des:der anderen Partners:Partnerin.

Sie dürfen der anderen Person der Eigentümerpartnerschaft durch den Verkauf Ihres Wohnungsanteils keine:n neue:n Partner:in aufzwingen.



Die Schwestern Mia und Martha haben gemeinsam eine Eigentumswohnung und bilden eine Eigentümerpartnerschaft. Nach einigen Monaten möchte Mia ihre Wohnungshälfte an ihre Freundin Monika verkaufen. Das kann sie jedoch nur mit Zustimmung von Martha.

Welche Probleme kann es in einer Eigentümerpartnerschaft geben?

Beim Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft sind sich die beiden Partner:innen meist einig, wie das gemeinsame Wohnungseigentumsobjekt genutzt werden soll. Ehepartner:innen wohnen in der Regel zusammen darin.

Es gibt allerdings Fälle, in denen es zu Problemen und Uneinigkeiten kommt: Etwa, wenn 2 Kinder eine Wohnung gemeinsam erben. Das eine Kind könnte die Wohnung möglichst teuer verkaufen wollen, das andere die Wohnung selbst nutzen.

Nach einer Trennung von Paaren stellt sich oft die Frage, was mit der Wohnung passieren soll. Denn die Eigentümerpartnerschaft bleibt bestehen. Es kann auch schwierig werden, wenn 2 befreundete Personen eine Eigentümerpartnerschaft bilden und nach einigen Jahren eine der beiden die Wohnung verkaufen möchte.

Das WEG enthält dazu kaum ausdrückliche Regeln, sondern verweist auf das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) und die Regelungen über das Miteigentum.

Über den Besitz und die Verwaltung der Wohnung entscheiden Sie immer gemeinsam mit der 2. Person. Wenn Sie sich nicht einigen können, bleibt nur der Gerichtsweg. Etwa wenn Sie sich nicht über die Generalsanierung der Wohnung einigen können. Oder Sie uneins sind, zu welchen Bedingungen die Wohnung vermietet werden soll. Auch wenn Sie sich nicht einig sind, wer die Wohnung allein benützen darf oder welches Benützungsentgelt der nicht in der Wohnung verbleibenden Person zusteht, kann das Bezirksgericht darüber entscheiden.

Wie Sie Streitigkeiten vermeiden

Sie müssen beim Eingehen einer Eigentümerpartnerschaft keine vertraglichen Vereinbarungen treffen. Damit es jedoch zu keinen Problemen kommt, empfehlen wir Ihnen, die Details vorsorglich vertraglich zu vereinbaren. Vor allem bei Lebens- und Wohngemeinschaften ist dies besonders wichtig.

ACHTUNG

Haben Sie mit Ihrem/Ihrer Lebenspartner:in eine Eigentumswohnung erworben? Dann sollten Sie zumindest für den Fall der Trennung eine Regelung treffen.

Im Falle der Auflösung einer Lebensgemeinschaft haben Sie im Unterschied zur Scheidung kein Gerichtsverfahren, bei dem das gemeinsame Vermögen aufgeteilt wird. Lebenspartner:innen bleiben auch nach der Trennung Partner:innen des gemeinsamen Wohnungseigentums.

Wenn Sie vorher keine vertragliche Vereinbarung getroffen haben, kann die Auflösung der Eigentümerpartnerschaft nur durch eine Teilungsklage vor Gericht erfolgen. Sie gehen damit das Risiko eines kostenintensiven Prozesses vor Gericht ein. Denn im Falle einer Trennung möchten meist beide Ex-Partner:innen die Wohnung selbst nutzen und die andere Person zum Aufgeben der Eigentümerstellung bewegen. Mehr zur Teilungsklage in diesem Kapitel unten.

Ähnliche Probleme können sich auch bei einer Wohngemeinschaft zweier Personen ohne enges Naheverhältnis ergeben. Verstehen sie sich nicht mehr, kann es zu Streit bis hin zu Gerichtsprozessen führen.

Was sollten Sie vorsorglich vertraglich vereinbaren?

- Wer welchen Anteil des Kaufpreises der Eigentumswohnung finanziert hat
- Wie Sie die laufenden Kosten untereinander aufteilen
- Was mit der Wohnung geschehen soll, falls ein:e Partner:in die Lebens- bzw. Wohngemeinschaft durch eingeschriebenen Brief auflöst
- Datum, bis wann der:die Ex-Partner:in den Kaufvertrag unterschreiben muss, mit dem Ihnen die Miteigentümerschaft und das Wohnungseigentum verkauft oder übertragen wird

- Verpflichtung der in der Wohnung verbleibenden Partners:Partnerin, für den Kauf oder das Übertragen der Miteigentumsanteile einen bestimmten Betrag zu bezahlen
- Datum, bis wann der:die Ex-Partner:in die Wohnung räumen muss, ohne weitere Ansprüche an ihr zu haben

Diese Punkte sind nur Anhaltspunkte. Im Einzelfall können auch weitere Regelungen wichtig sein.

**ACH
TUNG**

Holen Sie sich professionellen Rat bei Anwälten:Anwältinnen, Notaren:Notarinnen. Sie unterstützen Sie mit einer auf Sie passenden Vereinbarung.

Auflösen der Eigentümerpartnerschaft

Beide Mitglieder der Eigentümerpartnerschaft können die Eigentümerpartnerschaft einvernehmlich so auflösen:

- Ein Mitglied kauft die Hälfte des anderen Mitglieds
- Ein Mitglied überträgt mit Zustimmung des anderen Mitglieds seine Hälfte an eine andere Person
- Beide Mitglieder übertragen gemeinsam ihre Hälften an eine oder 2 andere Personen

Einigen Sie sich nicht, müssen Sie oder Ihr:e Eigentümerpartner:in Teilungsklage bei Gericht einbringen.

Was ist eine Teilungsklage?

Durch eine Teilungsklage können Sie die gerichtliche Aufhebung einer Eigentümerpartnerschaft erreichen (§ 830 ABGB).

Sie dürfen eine Teilungsklage aber nicht zur Unzeit oder zum Nachteil des:der anderen Miteigentümers:Miteigentümerin einbringen. Unzeit liegt beispielsweise dann vor, wenn der:die Miteigentümer:in steuerliche Nachteile durch eine sofortige Teilung hat, die z. B. in 2 Jahren nicht mehr vorliegen.

Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen von solchen Hindernissen einer Teilung tragen nicht Sie, sondern der:die andere Miteigentümer:in. Er:Sie muss beweisen, dass die Teilung zu einer unpassenden Zeit erfolgt oder nachteilig ist.

Im Regelfall würde eine Teilungsklage zu einer sogenannten Natural- oder Realteilung führen. Das bedeutet: Das Objekt wird in 2 annähernd gleichwertige Objekte geteilt. Das ist bei einer Eigentumswohnung aber praktisch nicht möglich. Daher wird eine sogenannte Zivilteilung stattfinden. Dabei wird die Wohnung der beiden Partner:innen versteigert und beide erhalten je die Hälfte des Verkaufserlöses.

Haben beide Partner:innen verschieden hohe Anteile des Kaufpreises der Eigentumswohnung finanziert, ist die Halbierung des Erlöses ungerecht. Regeln Sie daher vor dem Eingehen der Eigentümerpartnerschaft, dass der Verkaufserlös im Falle einer Auflösung entsprechend der Finanzierung aufgeteilt wird.

zB

Norbert Nachsehen und Viki Vif sind ein Paar und kaufen gemeinsam eine Eigentumswohnung. Norbert finanziert 75 Prozent des Kaufpreises, Viki nur 25 Prozent. Sie treffen keine Vereinbarung für den Fall ihrer Trennung. Unabhängig von den tatsächlichen Finanzierungsanteilen werden beide mit je der Hälfte der Eigentumswohnung im Grundbuch eingetragen.

Nach ein paar Jahren trennen sich Norbert und Viki. Da sie sich nicht einigen können, wer die Wohnung behält, erfolgt eine Teilungsklage. Die Wohnung wird versteigert und der Verkaufserlös auf beide zu 50 Prozent aufgeteilt. Will Norbert nicht das Nachsehen haben, muss er Viki klagen, damit er zu seinen weiteren 25 Prozent kommt. Er hat die Wohnung ja tatsächlich mit 75 Prozent und nicht mit 50 Prozent finanziert.

Wann ist eine Teilungsklage nicht zulässig?

Es gibt 2 Fälle, in denen das Einbringen einer Teilungsklage unzulässig ist:

■ Privilegierte Partner:innen

Sind Sie verheiratet und haben gemeinsam eine Eigentumswohnung? Dann können Sie während aufrechter Ehe keine Teilungsklage einbringen, wenn Ihr:e Partner:in ein dringendes Wohnbedürfnis hat.

Dasselbe gilt, wenn die Eigentumswohnung von einem:einer minderjährigen Partner:in dringend benötigt wird. Erst ab Volljährigkeit ist eine Teilungsklage möglich.

■ Vertraglicher Ausschluss der Teilungsklage

Beide Mitglieder einer Eigentümerpartnerschaft können vertraglich vereinbaren, dass sie eine Teilungsklage ausschließen. Damit wären sie allerdings auch im Fall unüberwindbarer Schwierigkeiten ein Leben lang aneinander gebunden. Deswegen sieht das Wohnungseigentümergebiet (WEG) folgendes vor:

Den vertraglichen Ausschluss einer Teilungsklage müssen Sie schriftlich vereinbaren. Er ist nur 3 Jahre rechtswirksam. Danach können Sie trotz vertraglichem Ausschluss eine Teilungsklage bei Gericht einbringen. Allerdings können Sie diese schriftliche Vereinbarung beliebig oft wiederholen – also auch alle 3 Jahre.



In Ausnahmefällen kann der vertragliche Ausschluss einer Teilungsklage auch länger als 3 Jahre oder unbefristet zulässig sein: Und zwar, wenn eine Teilungsklage einem:einer Partner:in aus triftigen Gründen – wie z. B. wegen des hohen Alters – nicht zumutbar ist.

Ehescheidung und Eigentümerpartnerschaft

Grundsätzlich ist eine Eigentümerpartnerschaft von Eheleuten nicht vom Bestehen ihrer Ehe abhängig. Was heißt das genau? Die Eigentü-

merpartnerschaft kann weiterhin bestehen, obwohl Sie Ihre Ehe durch Scheidung, Aufhebung oder durch Nichtigerklärung aufgelöst haben.

Im Fall einer einvernehmlichen Scheidung können Sie sich mit Ihrem/Ihrer ehemaligen Ehepartner:in einigen, wie Sie die Eigentümerpartnerschaft auflösen wollen.

Bei einer nicht einvernehmlichen, also streitigen Scheidung kann das Gericht die Aufteilung des Vermögens in einem eigenen Verfahren regeln. Also wie das Vermögen und die gemeinsamen Ersparnisse aufgeteilt werden und auch, wie die Auflösung des gemeinsamen Wohnungseigentumes erfolgen soll (§§ 81 ff. Ehegesetz).

Durch Richterspruch wird die gemeinsame Eigentumswohnung an eine der beiden Personen übertragen. Im Gegenzug erhält die andere Person eine Ausgleichszahlung.

Sie müssen die Aufteilung des Vermögens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe bei Gericht beantragen.

Wenn die Eigentümerpartnerschaft nach der Ehe weiter bestehen bleibt, könnte folgender Fall eintreten: Sie versuchen, die Eigentümerpartnerschaft im Rahmen des nachehelichen Aufteilungsverfahrens aufzulösen. Ihr:e Ex-Partner:in bringt sofort eine Teilungsklage bei Gericht ein. In diesem Fall würde die Teilungsklage gleichzeitig mit dem Aufteilungsverfahren nach §§ 81 ff Ehegesetz stattfinden.

Daher gibt es im WEG eine Sonderregelung (§ 15 WEG):

Bis zu einem Jahr nach Ihrer Scheidung können Sie gegen eine Teilungsklage durch Ihre:n Expartner:in einwenden, dass sie zur Unzeit oder zu Ihrem Nachteil erfolgt ist. Sie haben so ein Jahr Zeit, Ihr Verfahren zur nachehelichen Aufteilung des Vermögens abzuschließen. Ihr:e Ex-Partner:in kann in dieser Zeit keine Teilungsklage bei Gericht erfolgreich durchsetzen.

Ende der Eigentümerpartnerschaft bei Todesfall

Sie können eine Eigentumswohnung nach dem Erbrecht weitervererben. Für Eigentümerpartnerschaften gelten jedoch andere Regeln.

Stirbt ein Mitglied der Eigentümerpartnerschaft, gelten die Sonderregelungen nach § 14 Wohnungseigentümergebot (WEG) und zusätzlich auch die Bestimmungen des Erbrechts im Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). In diesem Kapitel gehen wir nur auf die Sondervorschriften des WEG ein.

Eigentumsübergang im Todesfall

Stirbt einer der beiden Mitglieder einer Eigentümerpartnerschaft, bekommt die überlebende Person den Anteil des Verstorbenen. Das nennt man Anwachsung. Er/Sie ist damit Alleineigentümer:in des Wohnungseigentumsobjektes.

Der Miteigentumsanteil geht also nicht an die gesetzlichen oder testamentarischen Erben:Erben, sondern an den:die überlebende:n Wohnungseigentumspartner:in.

zB Die Freunde Clemens und Martin erwerben gemeinsam eine Eigentumswohnung. Martin verunglückt und hinterlässt eine Ehefrau und 2 Kinder. Trotzdem bekommt Clemens den halben Anteil von Martin und wird Alleineigentümer der Wohnung.

Was bedeutet Übernahmepreis?

Das ist der Preis, den die überlebende Person einer Eigentümerpartnerschaft als Ersatz für den Anteil der verstorbenen Person den Erben:Erben zahlen muss. Die Höhe beträgt die Hälfte des Verkehrswerts der Eigentumswohnung.

Für Pflichtteilsberechtigte gilt etwas anderes

Wer ist eine pflichtteilsberechtigte Person?

- Ehepartner:innen, eingetragene Partner:innen der verstorbenen Person
- Kinder der verstorbenen Person (sind die Kinder verstorben, dann die Enkel usw.)
- Vorfahren, wenn keine Kinder vorhanden sind

Ist die überlebende Person pflichtteilsberechtigt und hat ein dringendes Wohnbedürfnis, muss sie unter diesen Voraussetzungen keinen Übernahmepreis bezahlen: Es gibt keine anderen Pflichtteilsberechtigten und die Verlassenschaft ist nicht überschuldet.

Ist die Verlassenschaft überschuldet, muss die überlebende pflichtteilsberechtigte Person mit dringendem Wohnbedürfnis die Nachlassschulden begleichen – jedoch nur bis zu einem Viertel des Verkehrswertes.

ZB

Karoline und Christoph sind verheiratet und besitzen in Salzburg gemeinsam eine Eigentumswohnung. Die beiden wohnen nicht in der Eigentumswohnung, sondern in einer Mietwohnung in Wien. Die Eigentumswohnung haben sie vermietet. Sie haben keine Kinder. Als Christoph stirbt, hinterlässt er ein Testament. Außer dem Anteil an der Eigentumswohnung hat er kein Vermögen. Er vererbt Karoline und seiner Freundin Lisa seine „halbe Wohnung“. Trotzdem erhält Karoline seinen Anteil zur Gänze. Sie muss an die Verlassenschaft jedoch einen Übernahmepreis von der Hälfte des Verkehrswerts bezahlen. Das sind z. B. 200.000 Euro. Wegen des Testaments erhalten Karoline und Lisa davon jeweils 100.000 Euro.

Hätte Karoline keine Mietwohnung in Wien und damit ein dringendes Wohnbedürfnis, würde Lisa leer ausgehen. Als Freundin des Verstorbenen gehört sie nicht zum Kreis der Pflichtteilsberechtigten.

Sind andere pflichtteilsberechtigte Personen vorhanden, muss die überlebende Person ein Viertel des Verkehrswertes als Übernahmepreis an die Verlassenschaft zahlen.

zB

Emma und Elias sind verheiratet und wohnen mit ihrem Sohn Moritz in einer Eigentumswohnung. Sie haben die Wohnung vor Jahren gemeinsam gekauft. Die Wohnung hat aktuell einen Verkehrswert von 320.000 Euro. Die beiden haben keine Schulden. Als Emma unerwartet stirbt, hat sie kein Testament hinterlassen. Elias hat ein dringendes Wohnbedürfnis und die Verlassenschaft ist nicht überschuldet. Daher geht der Anteil von Emma an der Eigentumswohnung auf Elias über. Dennoch ist Elias nicht vom Zahlen des Übernahmepreises befreit. Der Grund: Sein Sohn Moritz ist eine weitere pflichtteilsberechtigende Person. Elias muss daher ein Viertel des Verkehrswertes der Wohnung, also 80.000 Euro, an die Verlassenschaft zahlen.

Kann die überlebende Person auf den Eigentumsübergang verzichten?

Ja, als überlebende:r Wohnungseigentumspartner:in können Sie auf den Eigentumsübergang verzichten. Sie müssen den Verzicht innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festgelegten Frist bekanntgeben.

**ACH
TUNG**

In diesem Fall wird das gesamte Wohnungseigentumsobjekt vom Verlassenschaftsgericht öffentlich versteigert.

Der Verkaufserlös wird zwischen Ihnen und den Erben:Erbinen im Verhältnis 50:50 aufgeteilt. Sie können auch mit allen Erben:Erbinen eine Vereinbarung schließen, dass der Anteil der verstorbenen Person auf eine andere Person übergeht. Sie gehen dann mit dieser Person direkt eine neue Eigentümerpartnerschaft ein.

Welche vertragliche Vereinbarung können Sie für den Todesfall eingehen?

Wollen Sie, dass Ihr Anteil nicht an Ihre:n Eigentumspartner:in übergeht, sondern an eine andere Person? Dann reicht Ihr Testament dafür nicht aus. Sie müssen das mit Ihrem:Ihrer Eigentumspartner:in schriftlich vereinbaren. Dieser Vertrag muss notariell oder durch eine:n Anwalt:Anwältin bestätigt werden.

Im Falle Ihres Todes erhält die von Ihnen bestimmte Person nicht sofort das Eigentum an Ihrem halben Anteil, sondern hat nur den Anspruch auf dessen Übereignung. Sie kann diesen Anspruch innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festgesetzten Frist im Verlassenschaftsverfahren einfordern. Sie muss der Verlassenschaft für Ihren Anteil den Übernahmepreis bezahlen.

zB

Marlene und Jakob sind Freunde und erwerben zusammen eine Eigentumswohnung und gehen eine Eigentümergemeinschaft ein. Sie vereinbaren, dass im Fall des Todes von Marlene ihr Anteil auf ihren Sohn Marcel übergehen soll. Als Marlene stirbt, macht Marcel seinen Anspruch im Verlassenschaftsverfahren geltend und wird der neue Partner von Jakob in der Eigentümerpartnerschaft.

Wie wird Wohnungseigentum begründet?

Überblick über das Gesamtverfahren

4 Schritte sind notwendig, damit Sie an einer Wohnung oder an einer Geschäftsräumlichkeit Wohnungseigentum erwerben können.

Festsetzen der Nutzwerte oder Parifizierung

Jedes Objekt wird im Vergleich zu den anderen bewertet – dieser Wert ist auch wichtig für die Verteilung der Kosten.

Wissenswertes zum Grundbuch

Sie wollen eine Wohnung kaufen? Dann beachten Sie vor dem Kauf unbedingt die Eintragungen im Grundbuch.

3

LESEN SIE, WIE WOHUNGSEIGENTUM BEGRÜNDET
WIRD UND WARUM DAS GRUNDBUCH WICHTIG IST.

Überblick über das Gesamtverfahren

Ein Bauträger kann Wohnungseigentum bei einem in Bau befindlichen Wohnhaus oder einem bereits bestehenden begründen. Das Verfahren ist allerdings aufwendig.

Im Normalfall sind 4 Schritte erforderlich:

■ Schritt 1

Die Baubehörde oder ein:e Sachverständige:r stellt die Anzahl der wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft fest.

■ Schritt 2

Durch die Nutzwertfestsetzung oder Parifizierung wird jedes Wohnungseigentumsobjekt im Vergleich zu den anderen bewertet – dieser Wert ist auch wichtig für die Verteilung der Kosten.

■ Schritt 3

Im Wohnungseigentumsvertrag wird die Rechtsbeziehung der Wohnungseigentümer:innen untereinander geregelt.

■ Schritt 4

Der Wohnungseigentumsvertrag wird im Grundbuch eingetragen – erst damit wird Ihr Wohnungseigentum und das aller anderen Eigentümer:innen auf der Liegenschaft begründet.

Schritt 1: Bescheinigung der Baubehörde oder Sachverständigen-Gutachten

Der:Die Wohnungseigentumsorganisator:in kann die Anzahl der wohnungseigentumsfähigen Objekte feststellen lassen. Sie müssen dazu einen Antrag an die Baubehörde stellen. In Wien ist das die Magistratsabteilung 37 – Baupolizei (MA 37). Oder sie beauftragen ein Sachverständigen-Gutachten.

Bei bereits bestehenden Häusern erfolgt das in der Regel auf Basis der bestehenden Wohnungen. Bei einem im Bau befindlichen Haus durch die baubewilligten Pläne.

Schritt 2: Nutzwertfestsetzung (Parifizierung)

Basis für das Berechnen des Nutzwertes einer Wohnung ist die Nutzfläche. Es werden bestimmte werterhöhende Umstände wie eine Terrasse addiert und wertvermindernde Faktoren wie eine Straßenlage abgezogen. Für jede Wohnung wird der Nutzwert errechnet und dann in Beziehung zur Summe der Nutzwerte aller Objekte gesetzt. Es ergibt sich daraus eine Bruchzahl, die den Eigentumsanteil der Wohnungseigentümerpartei ausdrückt.

Sie können den Nutzwert nicht selbst festsetzen. Je nachdem, ob es sich um eine erstmalige oder spätere Festsetzung handelt, ist entweder ein:e Sachverständige:r oder das Bezirksgericht zuständig.

Lesen Sie mehr zur Berechnung und zu den Folgen der Nutzwertfestsetzung in diesem Kapitel unter Festsetzen der Nutzwerte oder Parifizierung.

Schritt 3: Wohnungseigentumsvertrag

Im Wohnungseigentumsvertrag räumen alle Wohnungseigentümerparteien einander gegenseitig das Recht ein, jeweils eine bestimmte Wohnung ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Ohne dieses gegenseitige Einräumen des Wohnungseigentums an bestimmten Wohnungen können Sie kein Wohnungseigentum begründen.

Ein Wohnungseigentumsvertrag enthält öfter noch weitere Regelungen wie etwa zur Aufteilung der Kosten, zur Hausverwaltung oder zur Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.

Was sollten Sie zumindest vertraglich vereinbaren?

- Die Namen aller Vertragspartner:innen, das sind alle Miteigentümer:innen und Wohnungseigentumsbewerber:innen
- Die Bezeichnung der Liegenschaft, also Einlagezahl und Adresse
- Die Bezeichnung aller Wohnungseigentumsobjekte inklusive Zubehör und Nutzwerte
- Die Erklärung der Wohnungseigentumsparteien, dass sich alle untereinander wechselseitig Wohnungseigentum an bestimmten Objekten einräumen

- Die Benützungsregelungen für die gemeinsamen Teile der Liegenschaft
- Wenn Sie einen anderen Schlüssel als den Nutzwertschlüssel z. B. für die Aufteilung der Betriebskosten verwenden wollen, vereinbaren Sie das ebenfalls im Vertrag

Kaufen Sie eine bereits bestehende Eigentumswohnung? Dann müssen Sie jenen Wohnungseigentumsvertrag akzeptieren, der zwischen den ursprünglichen Wohnungseigentumsparteien vereinbart wurde.

TIPP

Prüfen Sie den Wohnungseigentumsvertrag unbedingt vor dem Kauf. Sie können ihn beim Bezirksgericht in der Grundbuchabteilung einsehen und auch kopieren.

Sie können Vereinbarungen im Wohnungseigentumsvertrag später kaum ändern. Meist sind dazu einstimmige Vereinbarungen notwendig, die in der Praxis kaum erreichbar sind.

Schritt 4: Eintragen des Wohnungseigentumsrechts in das Grundbuch

Sie erwerben Wohnungseigentum erst, wenn das Wohnungseigentumsrecht in das Grundbuch eingetragen ist. Das erledigt in der Regel der:die Vertragsrichter:in. Dabei muss um die sogenannte Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts beim zuständigen Grundbuchgericht angesucht werden.

Das können sie aber erst, wenn die 3 oben erwähnten Schritte erfolgt sind. Das bedeutet: Mit einer Bescheinigung der Baubehörde oder einem Sachverständigen-Gutachten muss die Anzahl der wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft belegt sein und auch die Nutzwertfestsetzung und der Wohnungseigentumsvertrag müssen nachgewiesen sein. Erst dann können Sie Ihr Wohnungseigentumsrecht im Grundbuch eintragen lassen.

Festsetzen der Nutzwerte oder Parifizierung

Was heißt einen Nutzwert festsetzen? Dabei wird jedes wohnungseigentumsfähige Objekt der Liegenschaft, also z. B. eine Wohnung oder ein Geschäftslokal, im Vergleich zu den übrigen Objekten bewertet.

Konkret bedeutet das: Der Nutzwert einer Eigentumswohnung wird zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft in Beziehung gesetzt. Daraus ergibt sich eine Bruchzahl, die den Eigentumsanteil an der Liegenschaft ausdrückt.

zB

Der Nutzwert von Heikes Wohnung Top 3 hat den Wert 102. Der Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte 1346. Daraus ergibt sich die Bruchzahl $102/1346$. Heike wird also mit $102/1346$ Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft. Mit diesen Anteilen untrennbar verbunden ist auch das Wohnungseigentumsrecht an der Wohnung Top 3.

Die Grundlage für die Berechnung der Nutzwerte ist die Nutzfläche.

Was ist die Nutzfläche?

Die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich Wandstärken und Türöffnungen. Balkone oder Terrassen werden einbezogen, wenn sie nur auf einer Seite hin offen und sonst von Wänden umfasst sind. Dann sind sie keine „echten“ Balkone oder Terrassen, sondern Loggien.

Welche Teile zählen nicht zur Nutzfläche?

- Treppen
- Offene Balkone und Terrassen
- Keller- und Dachbodenräume, die nicht Wohn- und Geschäftszwecken dienen
- Zubehör einer Eigentumswohnung wie z. B. Kellerabteile oder Gartenflächen

Mehr zum Zubehör einer Wohnung finden Sie im Kapitel 1 Das breite Feld Wohnungseigentum.

Wie berechnet man den Nutzwert?

Ausgangspunkt ist die Nutzfläche des Objektes. Zusätzlich berücksichtigt man bestimmte werterhöhende Umstände wie etwa einen Garten oder wertvermindernde wie eine Straßenlage. Für diese werterhöhenden oder wertvermindernden Umstände gibt es entweder Zu- oder Abschläge zur Nutzfläche. Das Ergebnis dieser Rechnung ist der Nutzwert einer Eigentumswohnung

ACHTUNG Für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände gibt es keine fixen gesetzlichen Vorgaben. Sachverständige haben einen Katalog von Zu- und Abschlägen entwickelt.

In diesem Katalog sind Zu- und Abschläge für die üblich vorkommenden werterhöhenden oder wertvermindernden Umstände in Prozent ausgedrückt:

Eine Erdgeschosswohnung hat beispielsweise einen geringeren Nutzwert als eine gleich große Wohnung in einem Mittelgeschoß. Auch die Orientierung eines Wohnungseigentumsobjektes innerhalb des Hauses spielt eine Rolle. Eine Wohnung in einer hofseitigen Lage hat tendenziell einen höheren Nutzwert als in einer straßenseitigen Lage. Eine Südlage wird besser bewertet als eine Nordlage.

Auch die Art des Objektes spielt beim Ermitteln des Nutzwertes eine Rolle. In der Regel haben Geschäftsräumlichkeiten, Büros oder Arztpraxen einen höheren Nutzwert als Wohnungen. Lagerräume und Abstellplätze werden niedriger bewertet.

Auch das sogenannte Zubehör eines Wohnungseigentumsobjektes spielt eine Rolle. Unter Zubehör fallen zum Beispiel Kellerabteile oder Gartenflächen, die zur Eigentumswohnung gehören.

Ein Zubehör wertet Ihre Wohnung meist deutlich auf. Hat Ihre Erdgeschosswohnung einen Garten? Dann ist ihr Nutzwert meist höher als der einer gleich großen Wohnung im 2. Stock.

Darstellung des Nutzwertes

Der Nutzwert ist immer eine ganze Zahl ohne Dezimalstellen. Teilbeträge unter 0,5 werden abgerundet, über 0,5 aufgerundet. Auch alle Zuschläge für Zubehör, offene Balkone oder Terrassen werden durch eine ganze Zahl ausgedrückt.

Ergibt die Summe von werterhöhenden oder wertvermindernden sonstigen Umständen einen geringeren Zu- oder Abschlagswert als 2 Prozent, werden sie nicht in die Berechnung aufgenommen. Gibt es keine Zuschläge oder Abstriche, stimmt die Nutzfläche mit dem Nutzwert überein. Zum Beispiel:

Wohnung Top 1, Erdgeschoss, Garten 46,12 m ² als Zubehör		Nutzwert gerundet
Nutzfläche in m ²	86,86	
Abzug für Erdgeschoss 3 %	2,61	
Zwischensumme	84,25	84
Zuschlag für Zubehör (Gartenfläche x 0,3)	13,84	14
Summe	98,09	98

Büro Top 2, Erdgeschoss, Straßenlage		Nutzwert gerundet
Nutzfläche in m ²	102,35	
Abzug für volle Straßenlage 5 %	5,12	
Summe (97,23 x 1,5 weil Büro)	97,23	146

Wohnung Top 3, 1. Stock, Einzelraumwohnung		Nutzwert gerundet
Nutzfläche in m ²	38,54	
Abzug für Kochnische im Wohnschlafraum 5 %	1,93	
Summe	36,61	37

Wohnung Top 4, 1. Stock		Nutzwert gerundet
Nutzfläche	148,98	
Summe	148,98	149

Autoabstellplatz 1 im Freien		Nutzwert gerundet
Nutzfläche 14,22 m ² x 0,2	2,84	3
Summe	2,84	3

Autoabstellplatz 2 im Freien		Nutzwert gerundet
Nutzfläche 13,64 m ² x 0,2	2,73	3
Summe	2,73	3

Garage 1		Nutzwert gerundet
Nutzfläche 17,01 m ² x 0,9	15,31	15
Summe	15,31	15

Garage 2		Nutzwert gerundet
Nutzfläche 20,34 m ² x 0,9	18,31	18
Summe	18,31	18

Gesamtnutzwert	469
-----------------------	------------

Die Wohnungseigentümerpartei der Wohnung Top 3 ist zu 37/469 Anteilen Miteigentümer:in der Liegenschaft. Mit diesem Miteigentumsanteil ist das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 verbunden.

Wer setzt Nutzwerte fest?

Nutzwerte können Sie nicht selbst festsetzen. Je nachdem, ob die Festsetzung zum ersten Mal erfolgt oder eine bestehende Nutzwertfestsetzung geändert wird, gibt es andere Zuständigkeiten.

Erstmaliges Festsetzen der Nutzwerte

Die Nutzwerte berechnen in diesem Fall für Hochbau zuständige Ziviltechniker:innen oder Sachverständige für Hochbau- oder Immobilienwesen. Die Nutzwertfestsetzung muss alle wohnungseigentumsfähigen Objekte der Liegenschaft erfassen. Nicht erfasst werden nur die allgemeinen Teile der Liegenschaft wie Stiegenhaus, Gemeinschaftsgarten oder Waschküche.

Grundsätzlich kann bei einem in Bau befindlichen Haus der Nutzwert nur auf Basis der Baupläne berechnet werden. Meistens wartet man aber bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind und die Nutzungsbewilligung erteilt ist. So können die Abweichungen der fertigen Wohnungen von den Bauplänen bereits berücksichtigt werden.

Den Nutzwert braucht es für das Aufteilen der Betriebs- und Erhaltungskosten der Liegenschaft auf die Wohnungseigentümer:innen. Denn diese Kosten fallen im Verhältnis ihrer Nutzwerte an. Eine Ausnahme besteht nur, wenn alle einstimmig etwas anderes vereinbart haben.

Neufestsetzen der Nutzwerte

Wurde der erstmalig festgesetzte Nutzwert falsch berechnet oder hat er sich im Laufe der Jahre verändert? Dann sieht das WEG vor, dass das Gericht oder die Schlichtungsstelle die Nutzwerte neu festsetzen kann. Sie müssen das Neufestsetzen allerdings beantragen. Diese 5 Fälle regelt das Gesetz:

- Wurde beim Festsetzen der Nutzwerte gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstoßen? Dann können Sie oder jede:r andere Miteigentümer:in das Neufestsetzen der Nutzwerte ohne Einhalten einer Frist beantragen.

zB

Der Sachverständige Robert Rechenkünstler irrt sich beim Berechnen des Nutzwertes einer Wohnung. Er geht nicht von der tatsächlichen Nutzfläche von 46 Quadratmetern aus, sondern von 146. Die Wohnungseigentümerin Silvia Schlau weiß, sie kann auch 3 Jahre später einen Antrag bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht stellen.

- Weicht ein Nutzwertgutachten von den tatsächlichen Gegebenheiten ab? Dann haben Sie ein Jahr Zeit, das Neufestsetzen des Nutzwertes zu beantragen. Die Frist beginnt zu laufen, sobald Sie von der Eintragung Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch verständigt wurden. Der Fehler muss jedoch mehr als 3 Prozent betragen. Antragsberechtigt ist jede:r Miteigentümer:in oder jede wohnungseigentumserwerbende Person.

zB

Das erste Nutzwertgutachten erstellt die Zivilingenieurin Bea Baufein auf der Grundlage der Baupläne. Tatsächlich weichen die Naturmaße der Wohnung von Rita Recht jedoch um mehr als 3 Prozent ab. 3 Monate nach der Eintragung ihres Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch beantragt Rita bei Gericht das Neufestsetzen des Nutzwertes.

- Ändert sich der ursprünglich festgesetzte Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes um mehr als 3 Prozent, weil anders gebaut wurde als geplant? Dann können Sie innerhalb eines Jahres ab Ende des ursprünglichen Baus einen Antrag stellen. Antragsberechtigt ist jede:r Wohnungseigentümer:in.

zB

Die ursprünglichen Pläne der Wohnung von Siri Sun sehen eine 10 Quadratmeter große Terrasse vor. Auf dieser Basis erstellt eine Sachverständige das Nutzwertgutachten. Tatsächlich wird eine 70 Quadratmeter große Terrasse errichtet. Ein anderer Wohnungseigentümer beantragt 4 Monate nach Bauende, den Nutzwert neu festzusetzen.

- Ändert sich der ursprünglich festgesetzte Nutzwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen? Auch dann können Sie innerhalb eines Jahres ab Ende der nachträglichen Baumaßnahmen den Antrag stellen. Jede Wohnungseigentümerin bzw. jeder Wohnungseigentümer kann dies beantragen.

zB

Max Mehr ist Eigentümer einer Wohnung im Erdgeschoss. Nach einigen Jahren vergrößert er seine Wohnung durch einen Zubau. Ein anderer Wohnungseigentümer stellt innerhalb eines Jahres nach Fertigstellen des Zubaus einen Antrag auf Änderung des Nutzwertes.

- Ändern sich die Nutzwerte, weil Teile eines Wohnungseigentumsobjektes abgetrennt und dem Nachbarobjekt angefügt werden? Dann müssen die beiden beteiligten Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer den Antrag zusammen stellen. Dasselbe gilt, wenn ein Zubehör eines Wohnungseigentumsobjektes wie etwa ein Garten einem anderen Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet wird.

Es gibt noch andere Gründe für ein Neufestsetzen des Nutzwertes. Die Rechtsprechung hat dies beispielsweise bei der Umwidmung einer Wohnung in eine Arztpraxis oder in ein Geschäftslokal zugelassen. In diesen Fällen ist das Objekt danach meist mehr wert. Auch das nachträgliche Umwidmen eines allgemeinen Teils der Liegenschaft rechtfertigt ein Neufestsetzen des Nutzwertes. Zum Beispiel die Umwidmung einer allgemein nutzbaren Dachbodenfläche in ein Zubehör eines Wohnungseigentumsobjektes.

Einvernehmliches Ändern der Nutzwerte

Wenn alle Wohnungseigentümer:innen einverstanden sind, können Sie den Nutzwert Ihrer Wohnung ändern, ohne ein Neufestsetzen bei Gericht oder bei der Schlichtungsstelle zu beantragen. Allerdings brauchen Sie dazu ein neues Nutzwertgutachten eines:einer Sachverständigen.

ACH TUNG

Alle Wohnungseigentümer:innen müssen dem Ergebnis des neuen Gutachtens öffentlich beglaubigt schriftlich zustimmen.

Was müssen Sie beim Neufestsetzen der Nutzwerte beachten?

Mit dem Neufestsetzen der Nutzwerte ist es nicht getan. Denn im Grundbuch sind immer noch die alten Nutzwerte eingetragen. Daher müssen Sie die Miteigentumsanteile im Grundbuch korrigieren lassen.

Ändert sich kein einziger Miteigentumsanteil durch die neuen Nutzwerte um mehr als 10 Prozent? Dann kann diese Änderung im Grundbuch einfach berichtigt werden. Eine Berichtigung müssen Sie allerdings beim Bezirksgericht beantragen.

Kommt es aber auch nur bei einem Miteigentumsanteil zu einer Änderung von mehr als 10 Prozent? Dann müssen sich die Miteigentümer:innen gegenseitig Miteigentumsanteile übertragen. Entsprechend der neuen Nutzwerte muss jede:r Wohnungseigentümer:in den erforderlichen Mindestanteil besitzen.

KON KRET

Die Miteigentümer:innen müssen sich ihre Anteile gegenseitig verkaufen oder schenken.

Die Kosten, Abgaben und Gebühren zahlt jene:r Miteigentümer:in, welche:r die Miteigentumsanteile erhält.

Wann kann eine einfache Berichtigung im Grundbuch dennoch erfolgen, obwohl sich mindestens ein Miteigentumsanteil um mehr als 10 Prozent geändert hat? Wenn bei einem:einer Miteigentümer:in folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Sein: Ihr Anteil hat sich um weniger als 10 Prozent geändert
- Er: Sie muss keinen Anteil von jenen übernehmen oder an jene übertragen, deren Anteil sich um mehr als 10 Prozent geändert hat

Was ist ein Mindestanteil?

Das ist der Anteil, den ein:e Wohnungseigentümer:in an der Liegenschaft besitzt. Er wird als Bruchzahl dargestellt wie z. B. 86/9134.

Was bedeutet das konkret? Sie als Wohnungseigentümer:in müssen mindestens einen so großen Anteil an der Liegenschaft kaufen, wie das Verhältnis des Nutzwerts Ihrer Wohnung im Verhältnis zur Summe der Nutzwerte aller Objekte beträgt. Beim Wohnungseigentum kann der Miteigentumsanteil an der Liegenschaft nicht geteilt werden. Beim Alleineigentum oder Miteigentum an einer Liegenschaft – ohne Wohnungseigentum – jedoch schon.

Die einzige Ausnahme ist die Eigentümerpartnerschaft. 2 natürliche Personen können je einen halben Mindestanteil am Wohnungseigentum erwerben. Ein Wohnungseigentümer kann das Wohnungseigentum aber nicht etwa an seine Frau und seine beiden Kinder übertragen. Auch nicht im Erbfall. Eine Eigentümerpartnerschaft kann immer nur aus 2 Personen bestehen. Mehr zur Eigentümerpartnerschaft finden Sie im Kapitel 2 Was bedeutet Eigentümerpartnerschaft?



Im Erbfall müssen sich die Witwe und die 2 Kinder einigen, wer das Wohnungseigentum übernimmt. Dies entweder alleine oder zu zweit im Rahmen einer Eigentümerpartnerschaft. Können sie sich nicht einigen, wird die Eigentumswohnung verkauft und der Erlös geteilt.

Wissenswertes zum Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register. Im Grundbuch sind Liegenschaften und die an ihnen bestehenden sogenannten dinglichen Rechte eingetragen.

Das sind Rechte, die eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewähren. Dingliche Rechte sind gegenüber jeder Person wirksam (z. B. das Eigentumsrecht).

Sie können bei Gericht, bei Anwälten:Anwältinnen oder Notaren:Notarinnen Auskunft über Eintragungen erhalten. Gegen eine Gebühr bekommen Sie auch einen schriftlichen Grundbuchsauszug.

Das Grundbuch besteht aus einem Hauptbuch und einer Urkundensammlung. Für jede Katastralgemeinde gibt es ein Hauptbuch. Jede Liegenschaft im Grundbuch hat eine Einlagezahl. Eine Einlage enthält ein oder mehrere Grundstücke. Im Hauptbuch sind alle Liegenschaften in der Reihenfolge ihrer Einlagezahl eingetragen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus 3 Blättern: A-, B- und C-Blatt

Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt)

Es besteht aus 2 Teilen:

■ A-1-Blatt

Hier stehen alle Grundstücksnummern, die Benützungsart, die Fläche und die Liegenschaftsadresse.

■ A-2-Blatt

Das A-2-Blatt enthält die mit dem Eigentum verbundenen Rechte wie etwa das Recht des Zugangs zur Liegenschaft über ein Nachbargrundstück. Auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen wie Höhenbeschränkungen sind hier vermerkt. Im A-2-Blatt sind auch Veränderungen an der Liegenschaft durch Zu- oder Abschreibungen eingetragen.

Das B-Blatt (Eigentumsblatt)

In diesem Blatt ist der:die Eigentümer:in einer Liegenschaft ersichtlich. Gibt es mehrere, sind ihre Anteile mit Nummern versehen. Neben der Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl ist auch der:die Eigentümer:in dieses Anteils angegeben.

Sie können auch sehen, wann und auf Basis welcher Urkunde der:die Eigentümer:in ein Eigentumsrecht erworben hat. Die jeweilige Urkunde finden Sie in der Urkundensammlung. Die Urkunden sind durchnum-

meriert und nach Kalenderjahren geordnet. Die Sammlung enthält alle Urkunden, auf deren Basis eine Grundbuchseintragung erfolgt ist. Jede Eintragung im Grundbuch muss durch eine Urkunde belegt werden.

Ist der:die Eigentümer:in in der Vermögensverwaltung beschränkt, ist das ebenfalls hier vermerkt – beispielsweise die Minderjährigkeit des Eigentümers:der Eigentümerin.

Das C-Blatt (Lastenblatt)

Hier finden Sie alle mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen. Dazu gehören Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Vor- oder Wiederkaufsrechte und Dienstbarkeiten. Jede Belastung ist dem konkreten Eigentumsanteil zugeordnet. Sie belastet den:die jeweilige:n Wohnungseigentümer:in. Bei einer Eigentumsübertragung gehen die Belastungen auf den:die neue:n Wohnungseigentümer:in über. Außer es wird eine Lastenfreistellung vereinbart.

Die im Grundbuch eingetragene Höhe eines Pfandrechts sagt nichts über die Höhe der noch offenen Verbindlichkeit aus. Die Schuld könnte auch schon fast zur Gänze beglichen sein. Es kann aber auch sein, dass die aktuelle Schuld die Höhe des eingetragenen Pfandrechts übersteigt.



Informieren Sie sich vor dem Wohnungskauf bei der Bank, bei der das Darlehen aufgenommen wurde, über die aktuelle Höhe der Verbindlichkeit. Allerdings muss der:die bisherige Eigentümer:in zustimmen, dass Ihnen die Bank diese Informationen geben darf.

Welche Grundbuchseintragungen gibt es?

Es gibt 3 Arten von Grundbuchseintragungen: Einverleibung, Vormerkung und Anmerkung.

Einverleibung

Durch die sogenannte Einverleibung erfolgt der unbedingte Erwerb oder Verlust von Rechten. Das wird im jeweiligen Blatt des Grundbuchs ein-

getragen. Beispielsweise wird ein Eigentumsrecht, Pfandrecht oder eine Dienstbarkeit einverleibt – also im jeweiligen Blatt eingetragen. Auch das Löschen eines Pfandrechtes oder einer Dienstbarkeit erfolgt dort.

Ihr Wohnungseigentum erwerben Sie erst durch die Einverleibung, also durch das Eintragen im Eigentumsblatt. Erfolgt die Einverleibung des Wohnungseigentums auf einer Liegenschaft zum ersten Mal, wird im Gutbestandsblatt das Wort Wohnungseigentum eingetragen.

Kaufen Sie eine Eigentumswohnung von einem:einer früheren Eigentümer:in und wollen Sie Ihr Wohnungseigentum im Grundbuch eintragen lassen? Dann sind Urkunden notwendig – hier die wichtigsten:

- Der Kaufvertrag mit den beglaubigten Unterschriften von Ihnen und dem:der Verkäufer:in
- Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes – Sie erhalten Sie, sobald Sie alle Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit dem Wohnungskauf bezahlt haben. Eine Selbstberechnungserklärung Ihrer Anwaltskanzlei oder Ihres Notars:Ihrer Notarin kann die Unbedenklichkeitsbescheinigung ersetzen.
- Ihr Staatsbürgerschaftsnachweis
- Sind Sie Ausländer:in? Dann benötigen Sie die Bewilligung der Grundverkehrskommission

Zusätzlich können auch noch weitere Bewilligungen notwendig sein – vor allem nach landesgesetzlichen Vorschriften.

Vormerkung

Die sogenannte Vormerkung dient dem bedingten Erwerb oder Verlust von Rechten. Fehlen Ihnen beispielsweise Urkunden oder entsprechen sie nicht den Erfordernissen? Dann wahren Sie Ihren Rang durch eine Vormerkung. Das bedeutet: Bis zur Eintragung Ihres Eigentumsrechts können andere Personen keine Rechte an der Liegenschaft erwerben, die Ihren Kauf verhindern.

Kommt das Rechtsgeschäft nicht zustande, wird die Vormerkung gelöscht. Kommt es zustande und Sie reichen alle erforderlichen Urkunden nach, erhält die Vormerkung die Wirkung der Eintragung.

Anmerkung

Die Anmerkung macht bestimmte Umstände öffentlich. Die wohl wichtigste Anmerkung ist die Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung.

Es gibt aber noch weitere Beispiele, hier die wichtigsten:

- Die Anmerkung der Klage durch eine:n Wohnungseigentumsbewerber:in gegen den:die Liegenschaftseigentümer:in, weil das Wohnungseigentum nicht ins Grundbuch eingetragen wurde
- Die Anmerkung einer Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung
- Die Anmerkung einer Konkursöffnung
- Die Anmerkung einer Minderjährigkeit

Steht eine Information einmal im Grundbuch, kann niemand behaupten, ohne dieses Wissen gehandelt zu haben.



Haben Sie als Liegenschaftseigentümer:in die Absicht, Ihre Liegenschaft zu verkaufen? Dann können Sie einen Rangordnungsbescheid erwirken und dies im Grundbuch anmerken lassen.

Den Bescheid erhalten Sie in einfacher Ausfertigung. Er ist ein Jahr gültig. Innerhalb dieses Jahres kann nur die Person neue:r Eigentümer:in werden, die diesen Bescheid vorlegt.

Lässt diese Person ihr Eigentumsrecht jedoch nicht innerhalb eines Jahres eintragen, hat sie aus der Rangordnung heraus keine Sicherheit mehr.

Grundbuchsauszug

Wollen Sie eine Eigentumswohnung kaufen? Dann informieren Sie sich unbedingt, wer im Grundbuch als bisherige:r Eigentümer:in eingetragen ist. Wichtig ist auch, welche Belastungen auf der Liegenschaft vermerkt sind. Am Grundbuchsauszug links oben sehen Sie, ob es auf der Liegenschaft Wohnungseigentum gibt.

**ACH
TUNG**

Übersehen Sie Informationen im Grundbuch, können Sie sie später nicht mehr als Mängel geltend machen.

Das Grundbuch wird digital geführt. Sie können bei jedem Bezirksgericht Einsicht nehmen. Gegen eine Gebühr erhalten Sie auch Kopien. Notare:Notarinnen und Rechtsanwaltskanzleien können Grundbuchs-auszüge digital abrufen.

Die Urkundensammlung wird analog geführt. Sie enthält Urkunden wie Kaufverträge, Wohnungseigentumsverträge oder Einantwortungen, also die Urkunde über die Übertragung einer Verlassenschaft im Erbfall. In diese Urkunden können Sie auch Einsicht nehmen.

Auf den ersten Blick sind Grundbuchs-auszüge sehr unübersichtlich. Sie sind oft mehrere Seiten lang, da etwa bei großen Wohnhausanlagen viele Miteigentümer:innen und Pfandrechte eingetragen sind. Sie können aber gezielt nach bestimmten Informationen wie etwa einer konkreten Wohnung suchen.

TIPP

Im Grundbuch gibt es das Prinzip:
Wer zuerst eingetragen ist, hat das stärkere Recht.

Das bedeutet: Ein im 1. Rang eingetragenes Pfandrecht hat ein stärkeres Recht als eines im 2. Rang oder an einer weiteren Stelle.

Sie haben eine geförderte Eigentumswohnung? Dann dürfen Sie sie ohne Zustimmung der Förderungsstelle nicht verkaufen. Landesregierungen verlangen ein Verkaufsverbot als Bedingung für die Förderung von Eigentumswohnungen. Der Grund: Damit wird verhindert, dass geförderte Wohnungen nur gekauft werden, um sie gleich wieder profitabel zu verkaufen.

Grundbuchs-auszüge sind nicht immer einfach zu verstehen. Zum Beispiel, wenn es vom Gesetz abweichende Vereinbarungen gibt. Sie sehen im Grundbuchs-auszug zwar, dass es eine solche Vereinbarung gibt, jedoch nicht, wie diese Vereinbarung konkret aussieht.

TIPP

Fragen Sie unbedingt vor dem Kauf einer Eigentumswohnung bei rechtskundigen Personen nach, was die Informationen im Grundbuch genau bedeuten.

TIPP

Sie wollen eine Eigentumswohnung kaufen? Im AK Ratgeber Kauf einer Eigentumswohnung finden Sie alles über Verträge, Rücktrittsmöglichkeiten, Finanzierung und vieles mehr.

Wie dürfen Sie eine Eigentumswohnung nutzen?

Erlaubte und zustimmungspflichtige Änderungen

Wann brauchen Sie die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümerparteien? Und was können Sie tun, wenn diese nicht zustimmen?

Die Erhaltung der Eigentumswohnung

Sie müssen Ihre Wohnung so erhalten, dass andere keinen Nachteil haben. Eventuell haben Sie Anspruch auf Ersatz für Ihre Ausgaben.

Das Vermieten der Eigentumswohnung

Sie dürfen Ihre Wohnung nicht nur selbst nutzen, sondern auch vermieten. Hier gibt es allerdings gesetzliche Vorschriften.

Pflichten und Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft

Wenn Sie Ihre Pflichten vernachlässigen, kann Sie die Mehrheit der Eigentümerparteien auf Ausschluss klagen.

4

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE MEHR
ÜBER IHRE RECHTE UND PFLICHTEN

Erlaubte und zustimmungspflichtige Änderungen

Als Wohnungseigentümer:in dürfen Sie Ihre Wohnung selbst nutzen, sie aber auch vermieten oder anderen Personen kostenlos überlassen. Auch dürfen Sie in der Wohnung oder am Zubehör kleinere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durchführen. Was zählt unter anderem zu solchen kleineren Änderungen?

- Das Einschlagen von Nägeln
- Das Anbohren von Wänden
- Das Entfernen einer nicht tragenden Innenwand
- Das Aufstellen einer Wand, um aus einem Zimmer 2 Zimmer zu machen

Was müssen Sie bei Änderungen generell beachten?

- Sie dürfen das Haus nicht beschädigen
- Sie dürfen keine schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigenparteien verletzen
- Sie dürfen die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen nicht gefährden
- Sie dürfen das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen

Wollen Sie eine Änderung durchführen, die unter diese Punkte fällt? Dann brauchen Sie in der Regel die ausdrückliche Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer:innen. Die Zustimmung nur der Mehrheit der Eigentümerparteien oder der Hausverwaltung reicht nicht aus.



Die Rechtsprechung sagt: Schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der Interessen der übrigen Wohnungseigentümerparteien verpflichtet den:die Wohnungseigentümer:in, die Zustimmung aller anderen einzuholen. Oder die Änderung durch das Gericht genehmigen zu lassen.

Eine baubehördliche Bewilligung reicht nicht aus. Sollte das äußere Erscheinungsbild des Hauses auch durch eine bewilligte Baumaßnahme beeinträchtigt werden, brauchen Sie dennoch zusätzlich auch die Zustimmung der anderen Eigentümerparteien.

Sie wollen Ihre Wohnung umwidmen?

Grundsätzlich dürfen Sie das. Wenn Sie Ihre Wohnung jedoch als Geschäftslokal nutzen wollen, kann das die Interessen der anderen beeinträchtigen. Der Grund: Durch das Geschäftslokal entsteht oft Kundenverkehr. Es kommt daher zu einem vermehrten Betreten der Wohnhausanlage durch hausfremde Personen. Holen Sie sich daher die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümerparteien ein.

Berühren Ihre Änderungen allgemeine Teile der Liegenschaft?

Dann muss diese Änderung zusätzlich zu den oben genannten eine dieser beiden Voraussetzungen erfüllen:

- Die Änderung entspricht der sogenannten Übung des Verkehrs
- Die Änderung dient einem wichtigen Interesse von Ihnen

Das WEG zählt die Änderungen auf, die als wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers:der Wohnungseigentümerin gelten:

- Das Einbeziehen oder der Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines WCs in das Innere des Wohnungseigentumsobjektes
- Das Errichten von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen
- Der Einbau von Heizungen und ähnlichen Anlagen
- Das Anbringen von einer nach dem Stand der Technik notwendigen Hörfunk- und Fernsehempfangsanlage
- Das Anbringen einer Anlage für Multimedienetze, wenn der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist

Das Montieren etwa einer Parabolantenne am Dach oder an der Fassade stellt ein wichtiges Interesse dar. Allerdings müssen die anderen Eigentümer:innen das nur dulden, wenn die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind: Die Anlage darf also keine schutzwürdigen Interessen der anderen Eigentümerparteien verletzen und die äußere Erscheinung des Hauses nicht beeinträchtigen. Und natürlich die Sicherheit von Personen oder Sachen nicht gefährden.

Die Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 2022 nennt weitere Veränderungen, die seit 1. Jänner 2022 privilegiert sind. Auch bei den folgenden Veränderungen wird von vornherein die Verkehrsüblichkeit bzw. das wichtige Interesse des:der Änderungswilligen

Wohnungseigentümers:Wohnungseigentümerin angenommen:

- Das barrierefreie Ausgestalten eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- Das Anbringen einer Vorrichtung zum langsamen Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs
- Seit September 2024: Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder Terrasse

Für die folgenden Änderungen tritt ab 1. Jänner 2022 eine Zustimmungsfiktion ein. Das bedeutet: Sie dürfen die Änderung durchführen, wenn Sie alle anderen Wohnungseigentümerparteien darüber informieren und sie nicht innerhalb von 2 Monaten schriftlich oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form widersprechen:

- Das barrierefreie Ausgestalten eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- Das Anbringen einer Vorrichtung zum langsamen Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs
- Das Anbringen einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt
- Das Anbringen von Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes wie Außenrollos oder Markisen und der Einbau von einbruchsicheren Türen, wenn sich diese Änderungen harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen
- Seit September 2024 gilt dies auch für die Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse (Kleinsterzeugungsanlagen mit einer Leistung von weniger als 0,8 kW)

Nur für diese Änderungen bedeutet Schweigen der anderen Wohnungseigentümerparteien Zustimmung. Aber nur dann, wenn Sie alle anderen klar, verständlich und detailliert über die geplante Änderung informieren.

TIPP

Legen Sie daher auch Pläne, Bilder oder technische Beschreibungen bei. So können sich die anderen Wohnungseigentümer:innen ein klares Bild machen.

Sie erhöhen so die Chance, dass die anderen Wohnungseigentümerparteien nicht aus Unsicherheit oder fehlender Information Widerspruch einlegen bzw. nicht zustimmen.

Sie müssen bei diesen Änderungen die anderen Wohnungseigentümerparteien auch auf die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs hinweisen. Nämlich, dass Schweigen Zustimmung bedeutet.

Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung des Wohnungseigentums- oder Zubehörobjektes muss ein:e Wohnungseigentümer:in allerdings nicht dulden. Das gilt auch, wenn sie bzw. er der Änderung nicht widersprochen hat.



Außenfenster gelten als allgemeine Teile der Liegenschaft. Wollen Sie sie z. B. wegen eines besseren Schall- und Wärmeschutzes austauschen? Dann ändert sich meist das äußere Erscheinungsbild des Hauses. Ob es auch beeinträchtigt wird, ist nicht klar. Wenn Sie sicher gehen wollen, holen Sie die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümerparteien ein.

Der Grund: Fenster und Fassade sind ein Bestandteil der Außenhaut des Hauses. Deshalb werden sie meist als allgemeiner Teil der Liegenschaft qualifiziert.

Sind andere Wohnungen durch Ihre Änderungen betroffen?

Wenn Sie etwa für eine Änderung an Ihrem Wohnungseigentumsobjekt auch das Wohnungseigentumsobjekt einer anderen Person in Anspruch nehmen, dürfen Sie diese Veränderung nur unter den folgenden Voraussetzungen vornehmen:

- Sie dürfen durch die Änderung das andere Objekt nicht wesentlich und dauerhaft beeinträchtigen

- Die Änderung muss den anderen Wohnungseigentümerparteien zumutbar sein – dabei werden die Interessen aller abgewogen
- Sie müssen die beeinträchtigten Eigentümerparteien angemessen entschädigen

Gerichtliches Durchsetzen der Änderungen

Oft ist es im Vorhinein nicht klar, ob die geplanten Veränderungen am Objekt die Interessen anderer gefährden oder das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen. Probleme gibt es häufig beim Verbau einer Loggia oder dem Anbringen von Satellitenempfangsanlagen. Auch wünschen sich immer mehr Eigentümer:innen eine Klimaanlage. Holen Sie daher die Zustimmung aller anderen Eigentümerparteien ein. So sind Sie ausreichend abgesichert und können die Maßnahme durchführen.

Stimmen nicht alle anderen Wohnungseigentümerparteien zu? Dann dürfen Sie die Veränderung nicht vornehmen. Außer Sie stellen einen Antrag beim Bezirksgericht und dieses entscheidet, dass die übrigen Wohnungseigentümerparteien die von Ihnen beabsichtigte Maßnahme dulden müssen. Dies, weil die Veränderung zu keiner Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer:innen führt.

Im Antrag an das Bezirksgericht müssen Sie die Art und Weise der Maßnahme genau beschreiben. Am besten legen Sie Pläne bei. Das Gericht prüft, ob die geplante Änderung die Interessen der anderen oder das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt. Es wird auch geprüft, ob von der Maßnahme Gefährdungen ausgehen.



Das Gericht geht immer vom Einzelfall aus. Meist müssen Änderungen geduldet werden, wenn die Beeinträchtigungen eine gewisse Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Benötigen Sie als Wohnungseigentümer:in die Zustimmung aller anderen etwa für eine Baubewilligung? Dann gilt dasselbe. Verweigert nur ein:e Miteigentümer:in die Zustimmung, können Sie die Bewilligung nur durch eine gerichtliche Entscheidung erzwingen.

Kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass die Änderung keine Beeinträchtigung darstellt, müssen die übrigen Miteigentümer:innen die

Änderung dulden. Das Gericht kann aber genauso entscheiden, dass sie die Maßnahme nicht dulden müssen.

Beispiele aus der Rechtsprechung

- Die Widmungsänderung eines Wohnungseigentumsobjektes in ein Institut für Nuklearmedizin muss von den übrigen Wohnungseigentümerparteien geduldet werden
- Entgegengesetzte Entscheidung: Die Umwidmung einer Wohnung in eine Augenarztpraxis muss nicht geduldet werden
- Ein Umbau eines Flachdaches (allgemeiner Teil des Hauses) in eine Terrasse, die nur eine einzelne Wohnungseigentümerpartei nutzen möchte, muss nicht geduldet werden
- Der Durchbruch zwischen 2 übereinanderliegenden Wohnungen und die Errichtung einer Treppe, die die beiden Wohnungen nun verbindet, verletzen wichtige Interessen der übrigen Miteigentümer und brauchen nicht geduldet zu werden

§

Im Jahr 1983 ging es in einer Entscheidung darum, ob ein Wohnungseigentümer in seinem ihm zugeordneten Garten große Bäume fällen darf. Bei dieser Entscheidung wurden allgemeine Grundsätze über die Rücksichtnahme des Wohnungseigentums erstellt:

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

Das besondere gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Wohnungseigentümerparteien bei der Ausübung der Nutzungsrechte an ihren Wohnungseigentumsobjekten ist geprägt von der Pflicht zur Wahrung der Unversehrtheit der Substanz und des Charakters des gesamten Objektes.

Weiters sind die Wohnungseigentümerparteien zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf schutzwürdige Interessen der anderen und zu einem zumutbaren Maß an wechselseitiger Toleranz gehalten. Im Rahmen eines geordneten



Zusammenlebens sind aus dem Spannungsverhältnis unterschiedlicher Interessen und der Duldung von Maßnahmen, die den eigenen Interessen widersprechen, nachteilige Auswirkungen unvermeidlich.

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

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

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

Sie nehmen Änderungen ohne Erlaubnis vor

Haben Sie keine Einwilligung aller Miteigentümer:innen oder keine positive gerichtliche Entscheidung und nehmen dennoch eine Änderung vor? Dann handeln Sie mit sogenannter verbotener Eigenmacht.

Die Konsequenz: Jede Wohnungseigentümerpartei kann Sie klagen. Sie müssen dann die Änderung beseitigen, den früheren Zustand herstellen und derartige Änderungen unterlassen.

TIPP

Beantragen Sie zumindest nachträglich die erforderliche gerichtliche Genehmigung für die Änderung.

Die Erhaltung der Eigentumswohnung

Als Wohnungseigentümer:in müssen Sie Ihre Eigentumswohnung erhalten. Ob Sie jede zerbrochene Fliese sofort austauschen oder nicht, bleibt Ihnen überlassen. Leitungen für Gas, Strom, Wasser und Heizung und Sanitäranlagen müssen Sie jedoch instandhalten. Sie sind verpflichtet, diese Anlagen so zu warten, dass den anderen Nachbarn:Nachbarinnen kein Nachteil entsteht.

Gewisse Erhaltungsarbeiten sind allerdings Aufgabe der Gemeinschaft. Die Kosten dafür deckt die Rücklage, wenn ein Schaden im Wohnungseigentumsobjekt vorliegt, der den Bauzustand des Hauses gefährden könnte. Das ist beispielsweise bei Gasrohr- und Wasserrohrgebrechen oder Kaminschäden der Fall. Auch alle Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft wie die Reparatur der Außenfenster finanzieren sich aus der Rücklage.

Haben Sie einen derartigen Schaden in Ihrer Wohnung? Dann müssen Sie das Betreten und Benützen Ihres Objektes erlauben, wenn dies zur Reparatur des Schadens erforderlich ist. Sollten Ihnen dadurch finanzielle Nachteile entstehen, muss Sie die Eigentümergemeinschaft angemessen entschädigen.

Was müssen Sie bei ernststen Schäden tun?

Bei ernststen Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder in Ihrer Wohnung, müssen Sie unverzüglich die Hausverwaltung verständigen. Ist Gefahr in Verzug, können Sie auch sofort handeln. Bei einem Wasserrohrbruch beispielsweise dürfen Sie sofort einen Installateur-Betrieb mit dem Beheben des Schadens beauftragen. Sie müssen in solchen Fällen die Verwaltung nicht zwingend vorher informieren.

Ersatz der Kosten der Schadensbehebung

Wenn Sie einen Installateur-Betrieb wegen Gefahr in Verzug beauftragt haben, erhalten Sie die Rechnung und nicht die Hausverwaltung. Haben Sie die Installateur-Rechnung für das Beheben eines Wasserrohrbruchs bezahlt? Dann übernehmen Sie Kosten, die eigentlich die Gemeinschaft zahlen muss. Ähnlich ist es, wenn die Hausverwaltung einen Schaden nicht beheben lässt, obwohl Sie ihn gemeldet haben. Wenden Sie sich in einem solchen Fall an das Gericht. Sie können mit gerichtlicher Hilfe die Verwaltung oder die Mehrheit der Eigentümer:innen zum Handeln zwingen. Allerdings bleibt oft keine Zeit, um auf eine gerichtliche Entscheidung zu warten.

ZB

Rudi Reich besitzt eine Eigentumswohnung im letzten Stock. Über seiner Wohnung ist das Dach undicht. Er meldet den Schaden der Hausverwaltung, diese reagiert jedoch wochenlang nicht. Auch eine Hausversammlung führt zu keiner Entscheidung. Da es immer wieder mal in Rudis Wohnung hineinregnet, beauftragt er einen Dachdecker mit dem Beheben des Schadens. Rudi bezahlt die Rechnung.

Tragen Sie die Kosten für eine Reparatur an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder für das Beheben von ernsten Schäden des Hauses? Dann haben Sie eine Forderung gegen die Eigentümergemeinschaft. Dieser Anspruch heißt Geschäftsführung ohne Auftrag. Das bedeutet: Sie müssen den notwendigen und zweckmäßigen Aufwand ersetzt bekommen. Da Sie das Geschäft der Eigentümergemeinschaft erledigen, muss sie Ihnen den Aufwand ersetzen.



Was bedeutet, dass Sie nur den notwendigen und zweckmäßigen Aufwand ersetzt bekommen? Gibt es eine kostengünstigere Reparaturmöglichkeit und sind die Kosten daher überhöht, bekommen Sie nur den notwendigen Teil der Kosten ersetzt.

TIPP

Wenn Sie selbst Arbeiten beauftragen mussten, kontaktieren Sie umgehend Ihre Hausverwaltung, um die Kosten von der Eigentümergemeinschaft ersetzt zu bekommen.

Sie wollen Ihre Aufwendungen von der Gemeinschaft ersetzt bekommen? Dann müssen Sie das Vorliegen der Schäden beweisen. Die Verjährungsfrist beträgt 30 Jahre.

Wie Sie Störungen abwehren

Jede:r Wohnungseigentümer:in möchte möglichst ungestört wohnen. In der Praxis kommt es aber oft zu Beeinträchtigungen. Das kann ein Baugebrechen in Ihrer Wohnung sein. Oder Sie können Ihre Wohnung wegen notwendiger Erhaltungsarbeiten nicht benutzen. Auch Nachbarn:Nachbarinnen können Sie stören. Vom Klavierüben, Geruchsbelästigungen bis hin zum Lärm spielender Kinder im Hof gibt es viele störende Einwirkungen.

Wenn Sie in einer größeren Wohnhausanlage oder in einer großen Stadt wohnen, müssen Sie manche dieser Störungen akzeptieren. Denn solange diese Störungen das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß nicht überschreiten, müssen Sie sie dulden.

Wann können Sie auf Unterlassung klagen? (§ 364 ABGB)

Jede Beeinträchtigung müssen Sie nicht hinnehmen. Wenn eine Störung über das ortsübliche Maß hinausgeht, können Sie sich gegen diese sogenannte Immission wehren. Das sind störende Einwirkungen in Form von Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch oder Licht. Dabei ist es irrelevant, ob diese Immission beispielsweise von einer Nachbarin im selben Haus oder einem Nachbargrundstück ausgeht. Wenn Wiederholungsfahr besteht, können Sie sich mit einer Unterlassungsklage dagegen wehren. Die störende Handlung muss unterlassen werden.

Das Abgrenzen zwischen einer zu duldenen Störung und einer darüber hinausgehenden ist im Einzelfall schwierig. Schließlich kann dieselbe Handlung einmal als zu duldenen oder als zu bekämpfende gesehen werden. Beispielsweise ist das Klavierspielen am Tag zumindest für eine gewisse Zeit lang eine zu duldenen Störung, in der Nacht hingegen gar nicht. Mehr Infos finden Sie hier: [www.arbeiterkammer.at/service/broschueren/Wohnen/Probleme mit den Nachbarn was tun.html](http://www.arbeiterkammer.at/service/broschueren/Wohnen/Probleme%20mit%20den%20Nachbarn%20was%20tun.html)



Beeinträchtigungen durch eine behördlich genehmigte Anlage müssen Sie auch über das ortsübliche Maß hinaus akzeptieren. Aber nur in dem von der Behörde genehmigten Rahmen bzw. Ausmaß.

Das Vermieten der Eigentumswohnung

Für alle Eigentumswohnungen gilt: Jede Person, die eine Wohnung von dem:der Wohnungseigentümer:in mietet, ist Hauptmieter:in. Unabhängig von der Bezeichnung im Vertrag. Auch wenn im Mietvertrag der Begriff Untermietvertrag verwendet wird, sind Sie in diesem Fall Hauptmieter:in.

Mietverträge auf unbestimmte Zeit – also unbefristete Verträge – können Sie als Wohnungseigentümer:in nur nach den gesetzlichen Kündigungsgründen auflösen (Mietrechtsgesetz – MRG). Sie haben jedoch diesen Vorteil: Wenn Sie einen Eigenbedarf an Ihrer Eigentumswohnung haben, können Sie den:die Hauptmieter:in kündigen, ohne eine Ersatzwohnung bereitzustellen zu müssen.

Was gilt für Eigentumswohnungen in einem vor dem 9. Mai 1945 baubewilligten Gebäude?

- Sie unterliegen den Beschränkungen des MRG für den Hauptmietzins
- Sie dürfen dem:der Mieter:in nicht alle laufenden Kosten zusätzlich zum Hauptmietzins verrechnen – nur die im MRG aufgelisteten Betriebskosten
- Sie können die Wohnung befristet auf mindestens 3 Jahre vermieten und diesen Vertrag nach Ablauf der Befristung beliebig oft weiter befristen (Mindestbefristung 3 Jahre)
- Es gelten die im MRG geregelten Pflichten zur Erhaltung des Mietobjektes

Was gilt für Eigentumswohnungen in einem nach dem 8. Mai 1945 baubewilligten Gebäude?

- Wurde die Wohnung mit Wohnbauförderungsmittel errichtet und die Förderungsmittel sind noch nicht zurückgezahlt? Dann können Sie Ihre Eigentumswohnung nur mit der Zustimmung der Förderungsstelle vermieten. Das wird nur in Ausnahmefällen genehmigt. Beispielsweise, wenn Sie aus beruflichen Gründen für einen bestimmten Zeitraum an einem anderen Ort leben.

Es gelten die Mietzinsbestimmungen des Förderungsgesetzes. Das MRG gilt nur teilweise: Zum Beispiel können im Falle des Todes nahe Angehörige des Hauptmieters:der Hauptmieterin in den Mietvertrag eintreten. Sie als Wohnungseigentümer:in dürfen die Wohnung auch befristet auf mindestens 3 Jahre vermieten und diesen befristeten Vertrag beispielsweise alle 3 Jahre erneuern. Ihre Pflichten als Vermieter:in zur Erhaltung des Mietobjekts sind im Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt.

- Wurde die Wohnung mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet und die Mittel sind bereits zurückgezahlt? Oder die Wohnung ist frei finanziert? Dann dürfen Sie ohne Bewilligung der Förderungsstelle Ihre Eigentumswohnung vermieten.

Es gibt auch keine Preisregelungen für den Mietzins – außer, es ist im jeweiligen Wohnbauförderungsgesetz vorsehen. Das MRG gilt nur teilweise: Zum Beispiel können im Falle des Todes nahe Angehörige des Hauptmieters:der Hauptmieterin in den Mietvertrag eintreten. Ihre Pflichten als Vermieter:in zur Erhaltung des Mietobjekts sind im ABGB geregelt.

Was gilt für Eigentumswohnungen in einem Gebäude mit insgesamt nur 2 Objekten?

Hier findet das MRG keine Anwendung. Das Alter des Gebäudes spielt keine Rolle. Auch nachträgliche Dachgeschoss-Ausbauten bleiben unberücksichtigt.

TIPP

Nähere Information zum Vermieten von Eigentumswohnungen finden Sie in unserem [AK Ratgeber Mietwohnungen](#).

Pflichten und Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft

Verletzen Sie als Wohnungseigentümer:in Ihre Pflichten, kann Sie die Mehrheit der Wohnungseigentümerparteien auf Ausschluss klagen.

**ACH
TUNG**

Bei der Berechnung der Mehrheit zählt Ihre Stimme nicht mit.

Besteht eine Eigentumspartnerschaft, richtet sich die Klage nicht nur gegen Sie, sondern auch gegen Ihre:n Eigentumspartner:in.

Die Ausschlussklage ist Sache der Wohnungseigentümerparteien, nicht der Hausverwaltung. Außer sie erhält eine Vollmacht dafür. Unterschreiben Sie eine solche Vollmacht, muss Ihnen bewusst sein, dass diese auch gegen Sie gerichtet werden kann. Dadurch können Ihnen große Schwierigkeiten entstehen.

Versuchen Sie Streitereien möglichst ohne Gerichtsweg zu schlichten – eine Ausschlussklage sollte wirklich nur die allerletzte Möglichkeit sein.

Gründe für eine Ausschlussklage

■ Pflichtverletzung

Sie als Wohnungseigentümer:in verletzen Ihre Pflichten, z. B. Sie kommen Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach. Ist die Höhe der Zahlung nicht eindeutig, entscheidet das Gericht zunächst darüber. Bezahlen Sie trotz der Gerichtsentscheidung nicht, wird über die Ausschlussklage entschieden.

■ Interessen schädigen

Sie schädigen die Interessen anderer durch das Nutzen Ihrer Wohnung oder der allgemeinen Teile der Liegenschaft.

■ Unangebrachtes Verhalten

Sie oder Ihre Mitbewohner:innen verhalten sich gegenüber anderen Mitbewohner:innen rücksichtslos, anstößig oder grob ungehörig. Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet haben, können Sie

auch für das unangebrachte Verhalten Ihres Mieters:Ihrer Mieterin verantwortlich gemacht werden. Dies, sofern Sie mögliche Abhilfe-Maßnahmen unterlassen. Nicht geringfügige strafbare Handlungen zählen ebenfalls als Grund für eine Ausschlussklage.

Fühlen nur Sie sich belästigt und finden Sie keine Mehrheit für eine Ausschlussklage? Dann können Sie vorerst auf Unterlassung klagen. Ist die Klage erfolgreich, muss der:die Betroffene das störende Verhalten einstellen. Hält er:sie sich nicht daran, können Sie danach auch allein eine Ausschlussklage einbringen.

Die Ausschlussklage bei Gericht

Eine Ausschlussklage muss im Grundbuch eingetragen werden. Dadurch kann das Urteil auch gegenüber einem:einer Käufer:in der Wohnung durchgesetzt werden.

Was soll damit verhindert werden? Der:Die Beklagte könnte während des Prozesses die Wohnung an ein Familienmitglied oder eine Person in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis verkaufen oder verschenken. Und dann weiter in der Wohnung bleiben. Ein Verkauf an andere Personen ohne Naheverhältnis ist wohl eher zulässig. Vor allem, wenn der:die Käufer:in die vom Ausschluss bedrohte Person nicht weiter in der Wohnung leben lässt.



Ist die Ausschlussklage erfolgreich, wird der:die Wohnungseigentümer:in aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschlossen. Bis zum Verkauf der Wohnung bleibt die betroffene Person jedoch Wohnungseigentümerpartei – mit allen Rechten und Pflichten.

3 Monate nach Rechtskraft des Ausschließungsurteils kann jede:r Wohnungseigentümer:in eine Zwangsversteigerung beantragen. Personen, die in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zur ausgeschlossenen Person stehen, dürfen an der Versteigerung nicht teilnehmen.

Was betrifft die Eigentümergemeinschaft?

Alle Wohnungseigentümer:innen bilden die Eigentümergemeinschaft
Nur gemeinsam können alle Wohnungseigentümer:innen das Haus verwalten.

Vertretung der Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft ist eine juristische Person. Für sie handelt die Hausverwaltung oder die Mehrheit der Eigentümerparteien.

Vom Vermögen bis zur Haftung

Rücklage und Vorauszahlungen bilden das Vermögen der Eigentümergemeinschaft. Sie haftet für die Bezahlung von Rechnungen.

Das gesetzliche Vorzugspfandrecht

Für Forderungen der Eigentümergemeinschaft oder Rückgriffsforderungen Einzelner besteht ein Vorzugspfandrecht. Es gibt Fristen.

5

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WELCHE RECHTE UND PFLICHTEN DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT HAT.

Alle Wohnungseigentümer:innen bilden die Eigentümergemeinschaft

Alle Wohnungseigentümerparteien sind Miteigentümer:innen der Liegenschaft. Damit bilden sie bei verschiedenen Angelegenheiten eine Gemeinschaft. Welche sind das beispielsweise?

- Eine Feuerversicherung für das Gebäude abschließen oder ändern
- Den gemeinsamen Spielplatz umbauen
- Eine Dachdeckerfirma mit der Sanierung des kaputten Hausdaches beauftragen
- Die alte Hausbesorgerwohnung in einen Hobbyraum umbauen oder sie vermieten

Die gesamte Wohnhausanlage muss verwaltet, betreut und erhalten werden. Dazu braucht es verschiedene Verträge, zum Beispiel mit der Hausverwaltung, den Versicherungen, der Hausbesorgung oder mit Handwerker:innen. Zusätzlich müssen Rechnungen bezahlt und die Eigentümergemeinschaft vor Behörden vertreten werden.

Als Alleineigentümer:in können Sie allein bestimmen, wann, mit wem und zu welchen Bedingungen Sie etwa eine Haussanierung durchführen lassen oder eine Versicherung abschließen.

Wenn Sie in einer Eigentümergemeinschaft leben, bleibt von dieser Freiheit nicht viel übrig. Denn Wohnungseigentum ist kein Alleineigentum, sondern nur ein Miteigentum an einer Liegenschaft.



Gehört eine Sache mehreren Personen, darf keine allein handeln. Alle müssen die Regeln der Eigentümergemeinschaft beachten.

Die Abstimmung zwischen allen Wohnungseigentümer:innen mit verschiedenen Interessen verlangt großen Aufwand.

Wenn Sie Ihre Wohnung vermieten, haben Sie womöglich ein geringeres Interesse, an der gemeinsamen Verwaltung mitzuwirken. Sie sind ja nicht direkt betroffen.

TIPP

Dennoch: Bemühen Sie sich um eine funktionierende Hausgemeinschaft und führen Sie regelmäßig Hausversammlungen durch. Das hilft, gute Entscheidungen für alle zu treffen.

Wenn Sie mit anderen Personen ein Wohnhaus neu beziehen, ergeben sich meist viele Anknüpfungspunkte. Sie können etwa gemeinsam Mängel feststellen und sie rügen. Eine solche Zweckgemeinschaft kann zu einem für alle bereichernden Erfahrungs- und Meinungsaustausch führen.

Funktioniert der Kontakt untereinander gut, können Sie gemeinsam auch besser gegenüber der Hausverwaltung auftreten.

Die Eigentümergemeinschaft

Alle Mit- und Wohnungseigentümer:innen können gemeinsam die gesamte Liegenschaft verwalten. Sie können etwa Reparatur- und Verbesserungsarbeiten oder die Höhe der monatlichen Beiträge für die Rücklage beschließen. Auch das Bestellen und Kündigen der Hausverwaltung zählt zu ihren gemeinsamen Aufgaben.

Nicht geregelt ist jedoch, wer die beschlossenen Maßnahmen konkret umsetzt. Es ist also nicht festgelegt, wer nach außen im Namen aller Eigentümer:innen auftritt.

Welche Rechte und Pflichten hat die Eigentümergemeinschaft?

Die Eigentümergemeinschaft besitzt bei der Verwaltung der Liegenschaft Rechtspersönlichkeit. Sie tritt nach außen wie eine Firma auf und ist eine juristische Person. Ihr Firmenzweck: die Liegenschaft verwalten.



Seit 2002 kommt im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Begriff Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr vor, sondern nur noch Eigentümergemeinschaft (§ 18 WEG 2002). Sinn und Zweck dieses Konstrukts wurde jedoch beibehalten.

Das bedeutet: Nicht jede:r Mit- und Wohnungseigentümer:in wird bei Verträgen, die sich auf die Liegenschaft beziehen, im eigenen Namen

Vertragspartei. Es ist die Eigentümergemeinschaft, die Vertragspartnerin wird.

Ein Beispiel: Die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft Mustergasse 12, 1220 Wien ist Vertragspartnerin eines Stromlieferanten für die gemeinsamen Teile des Hauses (Stiegenhaus, Wege in der Wohnhausanlage). Wenn ein:e Handwerker:in etwas im Haus repariert, besteht ein Werkvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem:der Handwerker:in.

Auch die Verträge der Hausverwaltung, der Hausbesorgung, der Reinigungsfirma, der Gebäudeversicherung oder des Schädlingsbekämpfungsunternehmens bestehen mit der Eigentümergemeinschaft.

Die Eigentümergemeinschaft schließt also alle Verträge wie Kauf-, Werk-, Miet- oder Dienstverträge zur Liegenschaftsverwaltung ab und muss die dadurch entstandenen Rechnungen der Eigentümergemeinschaft begleichen. Unabhängig davon, ob deren Grundlage ein Vertrag oder eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung ist.

Sie kann auch andere Vertragsparteien mahnen und offene Forderungen von ihnen einklagen. Und natürlich kann sie selbst auch geklagt werden, wenn sie einen Vertrag nicht erfüllt.



Stammen Mängel noch von der Errichtung des Hauses? Dann klagt nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern eine Wohnungseigentümerpartei oder mehrere. Die Eigentümergemeinschaft hat der Baufirma den Auftrag zum Bau nicht erteilt. Sie hat damals noch nicht bestanden.

2 Beispiele

Ist die Fassade bei einem erst fertiggestellten Haus schadhaft?

Dann klagen die jeweiligen Miteigentümerparteien die Baufirma aus ihren Kaufverträgen auf Gewährleistung bzw. Schadenersatz.

Hat allerdings die Eigentümergemeinschaft eine Wärmeschutzfassade erst später beauftragt? Dann kann sie selbst aus dem Werkvertrag auf Gewährleistung bzw. Schadenersatz klagen.

Die Eigentümergemeinschaft kann auch haftbar gemacht werden, wenn sie ihren Verpflichtungen aus der Verwaltung der Liegenschaft nicht nachkommt:

Das Schneeräumen etwa auf den Hof- und Gehflächen der Liegenschaft und auf dem Gehweg vor der Liegenschaft fällt unter die Verwaltung. Stürzt eine Person, weil die Eigentümergemeinschaft nicht für eine ordentliche Schneeräumung gesorgt hat? Dann kann sie wegen Schadenersatz und Schmerzensgeld belangt werden.

Sonderfall: landesgesetzliche Abgabenvorschriften

In einem gewissen Widerspruch dazu stehen die öffentlich-rechtlichen Abgabenvorschriften der Länder. Sie sehen die Eigentümergemeinschaft meist nicht als Vertragspartnerin an, sondern die im Grundbuch eingetragenen Mit- und Wohnungseigentümer:innen. In Wien ist das beispielsweise bei Wasser-, Abwasser- und Müllgebühren der Fall.

Nach landesgesetzlichen Abgabenvorschriften haften die Miteigentümer:innen meist solidarisch. Das bedeutet: Von jedem:jeder Miteigentümer:in kann die gesamte Abgabenschuld der Liegenschaft verlangt werden.

Die landesgesetzlichen Vorschriften beachten die Sonderstellung der Eigentümergemeinschaft also kaum. Erst wenige Abgabenvorschriften der Länder wurden so angepasst, dass eine Eigentümergemeinschaft als Schuldnerin der laufenden Abgaben und Gebühren angesehen wird.

Verwaltung versus Verfügung

Die Eigentümergemeinschaft hat nur Rechtspersönlichkeit für die Verwaltung der Liegenschaft, nicht für sogenannte Verfügungen. Zwar kommen Verwaltungsaufgaben viel öfter vor, dennoch ist es wichtig, den Unterschied zu kennen.

Bei Verwaltungsaufgaben kommt es zu keinem Eingriff in die rechtliche Substanz der Liegenschaft. Dazu gehören etwa der Umbau eines gemeinsamen Spielplatzes in einen Parkplatz oder die Vermietung einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung an eine hausfremde Person. Es handelt sich ja weiterhin um gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft.

Der Verkauf einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung zählt jedoch zu den Verfügungshandlungen. Der Grund: Allgemeine Teile der Liegenschaft gehören allen Mit- und Wohnungseigentümer:innen gemeinsam. Die Eigentümergemeinschaft steht nicht im Grundbuch, alle Mit- und Wohnungseigentümer:innen jedoch schon. Daher können nur sie gemeinsam die ehemalige Hausbesorgerwohnung verkaufen. Die Eigentümergemeinschaft ist dazu nicht befugt.

zB

Simon Schwierig ist zu 34/2398 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft Hausgasse 1 und hat ein damit verbundenes Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4. Er ist aber auch zu 34/2398 Anteilen Eigentümer aller allgemeinen Teile der Liegenschaft. Die ehemalige Hausbesorgerwohnung als allgemeiner Teil der Liegenschaft kann also nur dann verkauft werden, wenn er damit einverstanden ist.

Ein Verkauf dieser Wohnung hat eine Parifizierung und ein nachträgliches Begründen von Wohnungseigentum zur Folge. Das Wohnungseigentumsobjekt wird erst geschaffen. Die neue Wohnungseigentümerpartei muss Miteigentümer:in der Liegenschaft werden. Ihm:Ihr werden die Eigentumsanteile an der Liegenschaft übertragen. Mehr dazu im Kapitel 3 Wie wird Wohnungseigentum begründet.

Verfügungshandlungen müssen einstimmig getroffen werden. Beispiele dafür sind der Verkauf einer allgemeinen Räumlichkeit wie eines Hobbyraumes, der künftig als Lagerraum – also in Form eines wohnungseigentumstauglichen Objektes – genutzt werden soll. Oder der Verkauf eines gemeinschaftlichen Flachdaches als Zubehör an eine Wohnungseigentümerpartei, um daraus eine Terrasse nur für sie zu machen.

Rechtswidrige Eingriffe anderer in das gemeinsame Eigentum müssen Sie sich nicht gefallen lassen. Etwa, wenn eine andere Miteigentümerpartei allgemeine Teile des Hauses unberechtigterweise allein nützt. Sie können in diesem Fall eine sogenannte Eigentumsfreiheitsklage bei Gericht einbringen. Das bedeutet: Sie können den Nachbarn:die Nachbarin auf Unterlassung, Beseitigung der Störung und Wiederherstellen des früheren Zustandes klagen.



Hansi Hinterlistig versperrt die Zufahrt zum gemeinschaftlichen Hof mit einem versperrbaren Schranken, zu dem nur er einen Schlüssel hat. Jede:r Wohnungseigentümer:in kann gegen Hansi eine Eigentumsfreiheitsklage einbringen.

Können Sie Unterlassungsansprüche an die Eigentümergemeinschaft abtreten?

Ja. Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 kann jede Wohnungseigentümerpartei dies tun. Damit ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt, eine Besitzstörungs- oder Eigentumsfreiheitsklage einzubringen.

Eine Abtretung ist ein Vertrag, bei der ein Recht oder eine Forderung von einer Person auf eine andere übertragen wird. Die Abtretung muss die andere Person allerdings annehmen. Das bedeutet: Gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft können Sie ihr keinen Anspruch aufdrängen.



Die Wohnungseigentümerparteien müssen die Abtretung an die Eigentümergemeinschaft beschließen. Ob ein Mehrheitsbeschluss oder Einstimmigkeit notwendig ist, ist gesetzlich nicht klar geregelt.

Handelt die Eigentümergemeinschaft nicht, obwohl sie die Abtretung angenommen hat? Und droht dadurch eine Frist abzulaufen – bei einer Besitzstörungsklage beträgt diese Frist beispielsweise 30 Tage? Dann können Sie ausnahmsweise die Klage im eigenen Namen einbringen. Adressat der in der Klage geforderten Leistung ist aber die Eigentümergemeinschaft.

Vertretung der Eigentümergeinschaft

Als juristische Person kann die Eigentümergemeinschaft nicht selbst handeln, sondern braucht eine Vertretung. Die Vertretung tritt im Namen der Eigentümergemeinschaft auf. Das kann entweder die Hausverwaltung sein oder die Mehrheit der Wohnungseigentümerparteien (§ 18 Wohnungseigentumsgesetz – WEG).

Die Hausverwaltung vertritt die Eigentümergemeinschaft

Üblicherweise beauftragt die Eigentümergemeinschaft eine Hausverwaltung, die in ihrem Namen handelt. Sie darf Verträge abschließen, Rechnungen bezahlen und Forderungen eintreiben. Allerdings muss die Eigentümergemeinschaft keine Hausverwaltung bestellen.

Ist noch keine Hausverwaltung bestimmt? Dann darf jede Wohnungseigentümerpartei eine vorläufige Hausverwaltung bei Gericht beantragen. Auch andere können das tun, wenn sie ein berechtigtes Interesse haben. Etwa ein Handwerksbetrieb, der Reparaturen am Haus durchführen soll. Oder eine Behörde, die eine Ansprechperson der Eigentümergemeinschaft braucht.

Gibt es eine Hausverwaltung, dann dürfen die Wohnungseigentümerparteien nicht mehr im Namen der Eigentümergemeinschaft handeln.

zB

In einer Wohnhausanlage in Wien gibt es eine Hausverwaltung. Silvia Sparsam fällt auf, dass die Kosten der Gebäudeversicherung sehr hoch sind. Sie recherchiert und findet eine günstigere Möglichkeit. Die Eigentümergemeinschaft beschließt daraufhin, den bestehenden Versicherungsvertrag zu kündigen und den neuen abzuschließen. Sie weist die Hausverwaltung an, den Beschluss umzusetzen. Da die Hausverwaltung jedoch nichts unternimmt, bleibt der alte, teure Versicherungsvertrag bestehen. Die Eigentümergemeinschaft hat keine Chance, die Hausverwaltung dazu zu zwingen. Nur eine Schadenersatzklage ist möglich.

Früher war das anders: Der Oberste Gerichtshof hat der Eigentümergemeinschaft die Handlungsmacht in diesem Fall nicht abgesprochen. Die Versicherung musste die beschlossene Kündigung akzeptieren.

Die heutige Rechtslage bringt Nachteile für die Eigentümergemeinschaft. Damit sie bei Interessenkollision mit der Hausverwaltung Handlungsmöglichkeiten hat, sollte aus dem Kreis der Wohnungseigentümerparteien ein:e Eigentümerversreter:in gewählt werden.

Wozu ist ein:e Eigentümerversreter:in der Wohnungseigentümerparteien berechtigt?

Gibt es keine Hausverwaltung, haben Sie keine Handlungsbefugnis.

Gewählte Eigentümerversreter:innen dürfen die Eigentümergemeinschaft prinzipiell nur gegenüber der Hausverwaltung vertreten. Das ist der Fall, wenn die Hausverwaltung wegen ihrer eigenen Interessen die Interessen der Gemeinschaft nicht ausreichend wahrnehmen kann. Zum Beispiel, wenn die Eigentümergemeinschaft die Hausverwaltung kündigt oder sie auf Schadenersatz klagt.



Klagt die Eigentümergemeinschaft die Hausverwaltung auf Schadenersatz, wäre die Hausverwaltung nicht nur Beklagte, sondern als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft auch Klägerin. In diesem Fall tritt der:die gewählte Eigentümerversreter:in im Prozess als Vertretung der klagenden Partei – also der Eigentümergemeinschaft – auf.

Eine Vertretung gegenüber Dritten ist dann möglich, wenn ein Interessenkonflikt der Hausverwaltung vorliegt.

Ob diese Vertretungsvollmacht jedoch noch weiter geht, ist gesetzlich nicht klar geregelt. Auch gibt es dazu noch keine Rechtsprechung. Es ist daher nicht klar, ob die Vertretungsmacht des Eigentümerversreter:in der Eigentümergemeinschaft so weit geht wie in diesem Beispielfall:

zB

Manuel Mauschel ist Hausverwalter einer Wohnhausanlage und möchte im Namen der Eigentümergemeinschaft eine Firma mit Reparaturarbeiten beauftragen. Er kennt die Geschäftsführerin gut, sie ist seine Schwester. Das Angebot von Marta Mauschel ist sehr teuer. Die Eigentümergemeinschaft beschließt aus diesem Grund, dass er Marta Mauschel nicht beauftragen darf. Manuel Mauschel holt keine weiteren Angebote ein. Sein Argument: Nur die Firma seiner Schwester kann die geplanten Arbeiten durchführen. Der:Die Eigentümervorteiler:in könnte für die Eigentümergemeinschaft eine andere, günstigere Firma mit der Durchführung der Arbeiten beauftragen.

Das Gesetz sieht auch in diesem Fall keine klaren Regeln vor: Ist eine Hausverwaltung schon gekündigt, jedoch noch tätig? Dann ist allerdings anzunehmen, dass die Eigentümergemeinschaft mit einer anderen Hausverwaltung einen Vertrag abschließen darf – ohne die Mitwirkung der schon gekündigten alten Hausverwaltung zu brauchen.

Mehr zu den Rechten und Pflichten der Hausverwaltung finden Sie im Kapitel 8.

Wie wird ein:e Eigentümervorteiler:in bestellt?

Durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer:innen. Ein Stimmrecht hat die zu wählende Person nicht.

Der:Die Eigentümervorteiler:in wird für maximal 2 Jahre bestellt, kann aber mehrmals hintereinander gewählt werden.

Übt ein:e Eigentümervorteiler:in die Funktion mehrere Jahre aus? Dann besteht die Gefahr, dass ein zu enges Verhältnis zur Hausverwaltung entsteht. Das kann sich problematisch auf die Eigentümergemeinschaft auswirken. Mit Mehrheitsbeschluss kann diese Person aber abberufen werden. Einen Anspruch auf Bezahlung haben Eigentümervorteiler:innen nicht. Es kann aber vereinbart werden, dass sie ihre Auslagen ersetzt bekommen.

Die Mehrheit der Wohnungseigentümerparteien vertritt die Eigentümergemeinschaft

Ist keine Hausverwaltung bestellt, vertritt die Anteilsmehrheit der Wohnungseigentümer:innen die Eigentümergemeinschaft. Der:Die Erstgenannte der Mit- oder Wohnungseigentümerparteien im Grundbuch ist die zustellbevollmächtigte Person.



Sind Sie die erstgenannte Person im Grundbuch? Dann drängen Sie auf die Bestellung einer Hausverwaltung. Denn die Eigentümergemeinschaft kann Sie etwa wegen nicht weitergegebener Informationen haftbar machen.

Sie können bei Gericht beantragen, dass eine Hausverwaltung vorläufig oder auf Dauer bestellt wird. Für konkrete Maßnahmen, die die Eigentümergemeinschaft beschlossen hat, kann sie auch Bevollmächtigte bestellen. Dann müssen nicht für jedes Geschäft wie Verträge oder Kündigungen die Unterschriften von der Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen eingeholt werden.

zB

Auf einer Liegenschaft gibt es 6 Reihenhäuser. Die Mehrheit Wohnungseigentümer:innen beschließt, den gemeinsamen Zufahrtsweg in der Anlage neu zu pflastern. Nachdem die Eigentümergemeinschaft Angebote eingeholt hat, entscheidet sie sich für das Angebot der Baufirma Pflasterstein. Der Vertrag muss zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Firma Pflasterstein abgeschlossen werden. Das bedeutet: Die Mehrheit der Eigentümerparteien muss den Vertrag unterschreiben. Das ist Nina Nimmsindiehand zu viel Aufwand. Sie erklärt sich bereit, als Bevollmächtigte zu fungieren. Die Eigentümergemeinschaft stimmt zu. Nina bekommt eine schriftliche Vollmacht mit diesem Text: „Die Eigentümergemeinschaft der Reihenhaussiedlung Sonnenschein, vertreten durch die Mehrheit der Wohnungseigentümerparteien, bevollmächtigt Nina Nimmsindiehand, den Vertrag über die Pflasterung des Zufahrtsweges im Namen der Eigentümergemeinschaft mit der Firma Pflasterstein abzuschließen“. Jetzt kann Nina den Bestanbieter beauftragen.

Was ist eine Hausvertrauensperson?

Sie ist rechtlich kein offizielles Organ der Eigentümergemeinschaft. Es ist aber in der Praxis durchaus sinnvoll, dass Personen aus dem Kreis der Wohnungseigentümer:innen informell als Sprachrohr gegenüber der Hausverwaltung auftreten. Allerdings haben diese Personen keine rechtliche Vertretungsfunktion. Sie dürfen keine Rechnungen genehmigen oder zu keinen Vorhaben zustimmen. Außer sie erhalten eine schriftliche Vollmacht dazu.

TIPP

Geben Sie solche Vollmachten nur in Ausnahmefällen. Achten Sie darauf, dass Ihre Vertrauensperson nicht nur das Vertrauen der Hausverwaltung besitzt, sondern auch Ihres.

Was ist eine Gemeinschaftsordnung?

Sie ist eine Vereinbarung über das Einrichten von bestimmten Aufgaben oder über die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft (WEG). Die Vereinbarung darf selbstverständlich nicht rechtswidrig sein.

Die Gemeinschaftsordnung muss einstimmig beschlossen werden und gilt auch gegenüber neuen Eigentümer:innen. Sie kann auch im Grundbuch eingetragen werden. Jede:r Wohnungseigentümer:in kann das Eintragen im Grundbuch bei Gericht beantragen.

Personen, die bestimmte Aufgaben für die Gemeinschaft übernehmen, haben allerdings keine Vertretungsbefugnis. Sie können also keine Verträge abschließen oder Abrechnungen genehmigen. Ihre Aufgaben sind etwa die Erstkontrolle von Abrechnungen der Hausverwaltung oder das Beaufsichtigen des Reinigungsdienstes oder von Handwerksfirmen.

Auch ein Verwaltungsbeirat zur Unterstützung der Hausverwaltung kann in einer Gemeinschaftsordnung festgelegt werden. Zum Beispiel kann dieser Beirat Angebote für Sanierungsarbeiten einholen oder Hausversammlungen vorbereiten.

Vom Vermögen bis zur Haftung

Die Eigentümergemeinschaft muss alle laufenden Ausgaben wie Versicherungsprämien, Handwerkerrechnungen oder die Müllgebühr bezahlen. Dazu braucht sie Geldmittel. Aus den gesetzlichen Vorschriften ergibt sich, dass das Vermögen der Eigentümergemeinschaft aus 2 Teilen besteht:

- Der Rücklage zur Vorsorge für künftige Ausgaben
- Der Vorauszahlungen der Eigentümerparteien für laufende Ausgaben, z. B. Betriebskosten

Rücklage zur Vorsorge für künftige Ausgaben

Die Eigentümergemeinschaft bezahlt die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus der Rücklage. Sie wird manchmal auch Reparaturreserve bezeichnet, da sie im Prinzip für größere Reparaturen und Verbesserungsarbeiten dient.

Die Wohnungseigentümer:innen sparen die Rücklage meist durch monatliche Zahlungen an. Beim Festsetzen der Höhe dieser Beiträge zur Rücklage werden absehbare notwendige Arbeiten, aber auch geplante künftige Verbesserungsarbeiten berücksichtigt.

Seit 1. Juli 2022 müssen die monatlich eingehobenen Beiträge zur Rücklage mindestens 0,90 Euro pro Quadratmeter Gesamtnutzfläche der Liegenschaft betragen. Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft ist die Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte. Die Wohnungseigentümer:innen müssen diese nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bezahlen.

Ein Unterschreiten dieser Beiträge ist nur dann zulässig, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist.

Wann kann das der Fall sein?

- Die bereits vorhandene Rücklage weist ein besonderes Ausmaß auf
- Ein Gebäude wurde erst vor kurzem neu errichtet oder durchgehend saniert

- Die Wohnungseigentümer:innen einer Reihen- oder Einzelhausanlage haben die Erhaltungspflichten vertraglich selbst anstelle der Eigentümergemeinschaft übernommen

Die Rücklage liegt entweder auf einem Konto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem der Hausverwaltung – dem sogenannten Anderskonto. Beide Konten werden verzinst. Die Eigentümer:innen müssen in die Konten einsehen können.

Vorauszahlungen der Eigentümerparteien für laufende Ausgaben

Die monatlichen Vorauszahlungen der Eigentümerparteien verwendet die Hausverwaltung für das Bezahlen der klassischen Betriebskosten. Also für Wasser-, Kanal-, Müllgebühren, Prämien der Hausversicherungen, Kosten der Hausreinigung und der Wartung des Personenaufzuges sowie das Hausverwaltungshonorar. Sie kann dazu ebenfalls ein Konto der Eigentümergemeinschaft oder ein Anderskonto der Hausverwaltung verwenden.

In der Praxis führt die Hausverwaltung meist beide Konten – das für die Rücklage und das für die laufenden Zahlungen. Damit sind die Gelder der Wohnungseigentümer:innen nicht völlig klar vom Vermögen der Hausverwaltung getrennt. Das ist sehr problematisch. Auch die Einsichtsrechte in die Konten können dann nur schwierig wahrgenommen werden.

TIPP

Lassen Sie sich regelmäßig einen aktuellen Kontoauszug des Giro- und des Rücklagenkontos vorlegen z.B. im Rahmen der Belegeinsicht.



Beauftragen Sie die Hausverwaltung, die Rücklage und die Gelder für den laufenden Zahlungsverkehr jeweils auf einem verzinsten Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft anzulegen. Sie können das mit Mehrheitsbeschluss erreichen. Nur so bleiben die Gelder sicher im Vermögen der Eigentümergemeinschaft.

Eine Eigentümerpartei zahlt ihren Beitrag nicht

Alle Wohnungseigentümer:innen müssen sowohl die Beiträge zur Rücklage als auch die Vorauszahlungen für die laufenden Kosten bezahlen.

Zahlt eine Eigentümerpartei nicht, muss die Hausverwaltung gegen die säumige Eigentümerpartei vorgehen und sie klagen. Sie handelt damit im Namen der Eigentümergemeinschaft. Gerichtsstand ist entweder der Ort der Eigentumswohnung oder des Wohnsitzes der säumigen Eigentümerpartei.

Die Hausverwaltung sollte sich dazu nicht zu lange Zeit lassen. Es ist ihre Aufgabe für ein pünktliches Bezahlen der Beiträge der einzelnen Wohnungseigentümerparteien zu sorgen. Dabei ist es irrelevant, ob die Betriebskostenabrechnung etwa Fehler aufweist.

Die nicht bezahlten Forderungen samt dem Pfandrecht sollten binnen 6 Monaten ab Fälligkeit mit gerichtlicher Klage geltend gemacht werden. Auch sollte die Anmerkung der Klage im Grundbuch beantragt werden. Nur dann hat die Eigentümergemeinschaft auch das Vorzugspfandrecht – siehe dazu Das gesetzliche Vorzugspfandrecht.

Wer haftet für nicht bezahlte Rechnungen?

Die Eigentümergemeinschaft haftet für nicht beglichene Rechnungen. Kommt sie ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nach, kann sie geklagt werden. Zahlt sie trotz Verurteilung nicht? Dann werden zunächst die Rücklage und die Vorauszahlungen von den Wohnungseigentümer:innen für die laufenden Kosten gepfändet.

Reicht das nicht aus, um die offene Forderung zu bezahlen? Dann haftet jede Wohnungseigentümerpartei persönlich, jedoch nur entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil. Man nennt das subsidiäre Ausfallhaftung.

Eine einzelne Wohnungseigentümerpartei kann nicht für die gesamte offene Rechnung herangezogen werden. Es besteht grundsätzlich keine Solidarhaftung. Nur bei manchen Landesabgaben ist dies der Fall.



Viktor Verärgert ist zu 67/1474 Miteigentümer an der Liegenschaft Hausgasse 1. Der Dachdecker Flachdach klagt die Eigentümergemeinschaft erfolgreich auf 30.000 Euro. Das Vermögen der Eigentümergemeinschaft beträgt jedoch nur mehr 10.000 Euro. Der Dachdecker verlangt nun von jeder einzelnen Eigentümerpartei den anteilmäßigen Betrag. Viktor Verärgert muss dem Dachdecker 909,09 Euro bezahlen.

$$67 : 1474 \times 20.000 = 909,09 \text{ Euro}$$

Die Ausfallhaftung bezieht sich nur auf Schulden der Eigentümergemeinschaft. Hat eine Eigentümerpartei z. B. einen Kredit aufgenommen und kann ihn nicht zurückzahlen? Dann haften die anderen Wohnungseigentümer:innen natürlich nicht.

Das gesetzliche Vorzugspfandrecht

Zahlt eine Eigentümerpartei ihre Betriebskosten und die Beiträge zur Rücklage nicht, sollte die Eigentümergemeinschaft sie rechtzeitig auf Zahlung klagen.

Geschieht das innerhalb von 6 Monaten ab Fälligkeit mit gerichtlicher Klage und wird die Klage samt Pfandrecht im Grundbuch angemerkt?

Dann ist die Gemeinschaft auch im Fall des Konkurses der zahlungsunwilligen oder zahlungsunfähigen Eigentümerpartei auf der sicheren Seite. Sie bekommt ihre Betriebskosten und Rücklagenbeiträge bezahlt. Der Grund: Das Gesetz sieht für solche rechtzeitig geltend gemachte Forderungen ein Vorzugspfandrecht vor.

Manchmal muss die Gemeinschaft einer einzelnen Eigentümerpartei wegen ihrer nicht bezahlten Vorschreibungen jedoch nicht nachlaufen. Es kann auch vorkommen, dass einzelne andere Wohnungseigentümer:innen „zum Handkuss kommen“.

Wird eine Eigentümerpartei zahlungsunfähig, müssen die anderen manchmal einspringen und den Anteil der säumigen Partei an der Rechnung übernehmen.

Sind Müll-, Wasser- oder Abwasserabgaben offen, tritt ein weiteres Problem auf. Denn in den meisten Landesgesetzen gilt eine Solidarhaftung aller Eigentümerparteien bei öffentlichen Abgabenschulden. Das bedeutet: Die Gemeinde kann von einer einzelnen Eigentümerpartei verlangen, die gesamte Schuld zu bezahlen. Sie muss nach dem Begleichen der Forderung von den anderen Eigentümer:innen den jeweiligen Anteil an den Kosten einfordern, schlimmstenfalls einklagen.

Damit trägt sie das Risiko der Zahlungsunfähigkeit auch einer anderen Eigentümerpartei.

Im WEG besteht allerdings für diese beiden Fälle ein sogenanntes Vorzugspfandrecht an jedem Miteigentumsanteil:

- Für Forderungen der Eigentümergemeinschaft
- Für Rückgriffsforderungen eines Wohnungseigentümers:einer Wohnungseigentümerin oder von mehreren

Das gesetzliche Vorzugspfandrecht gilt auch für diese Rückgriffsforderungen der Eigentümerparteien:

- Sie zahlen eine Rechnung wegen einer subsidiären Ausfallhaftung
- Sie bezahlen freiwillig die Verbindlichkeit einer anderen Eigentümerpartei
- Sie begleichen eine Abgabenrechnung wegen einer landesgesetzlichen Solidarhaftung



Das Vorzugspfandrecht steht Ihnen jedoch nur dann zu, wenn Sie die Forderung samt Pfandrecht innerhalb von 6 Monaten ab Fälligkeit eingeklagt und die Eintragung im Grundbuch beantragt haben. Außerdem muss die Forderung 5 Jahre vor einer eventuellen Zwangsvollstreckung fällig geworden sein.

Dann wird die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung allen anderen Forderungen vorgezogen. Auch älteren Pfandrechten, wie z. B. für ein Darlehen, mit dem die nun zahlungsunfähige Eigentümerpartei ihre Wohnung gekauft hat. Die Forderungen der Eigentümergemeinschaft oder die Rückgriffsforderungen einzelner Eigentümerparteien werden zuerst aus dem Verkaufserlös einer allfälligen Zwangsversteigerung beglichen.

zB

Siegfried Schlaw hat eine Altbauwohnung gekauft. Er und 2 andere Eigentümerparteien besitzen relativ kleine Anteile an der Liegenschaft. Die restlichen Anteile gehören der Verwertungsgesellschaft Pleitegeier. Sie ist nach dem Kauf des Hauses hoch verschuldet und auf ihren Anteilen sind viele Pfandrechte eingetragen. Die Hausverwaltung überzieht das Bankkonto der Eigentümergemeinschaft, da kaum noch Zahlungen vom Mehrheitseigentümer eingehen.

Im September 2020 ist dann Schluss. Der Überziehungsrahmen ist ausgeschöpft und die Bank verlangt, dass der Kontorückstand sofort beglichen werden muss. Die Eigentümergemeinschaft kann die Rechnungen für die Müllabfuhr und auch die Abwasser- und Wassergebühren nicht mehr bezahlen. Ende September klagt die Hausverwaltung die Firma Pleitegeier im Namen der Eigentümergemeinschaft auf die von April bis September nicht mehr geleisteten Vorauszahlungen. Die Klage wird im Grundbuch eingetragen.

Im März 2021 gewinnt die Hausverwaltung den Prozess. Auch wird die Klage ausgedehnt, da die Firma Pleitegeier gar nichts mehr gezahlt hat.

Zur gleichen Zeit stellen die Banken die Kredite für den Hauskauf fällig und die Liegenschaftsanteile der Firma Pleitegeier werden versteigert. Die Eigentümergemeinschaft erhält vorrangig ihre Forderungen aus dem Verkaufserlös.

zB

Sigfried Schlau staunt nicht schlecht, als er im Dezember 2020 von der Gemeinde die Information erhält, dass er die gesamten fälligen Abgaben des Hauses bezahlen muss. Damit nun seine Wohnung nicht versteigert wird, bezahlt er im Februar 2021 die offenen Gebühren. Im März 2021 klagt er jedoch die Firma Pleitegeier auf ihren Anteil der von ihm bezahlten Gebühren. Er lässt die Klage auch im Grundbuch eintragen. Im Verfahren erhält Sigfried Schlau seine Rückgriffsforderung bezahlt – noch vor den Banken, die der Firma Pleitegeier die Kredite für den Hauskauf gewährt haben. Auch von den beiden anderen Eigentümerparteien erhält er ihre jeweiligen Anteile an den von ihm bezahlten Gebühren.

Kann eine Solidarhaftung vertraglich vereinbart werden?

Ja. In manchen Wohnungseigentumsverträgen ist vorgesehen, dass die Eigentümer:innen für alle Schulden der Eigentümergemeinschaft solidarisch haften. Damit können offene Rechnungen von jeder einzelnen Eigentümerpartei gefordert werden. Der Nachteil: Die betroffene Partei muss sich danach damit herumschlagen, ihren Aufwand von den anderen anteilmäßig ersetzt zu bekommen.

TIPP

Unterschreiben Sie keinen Vertrag, der eine Solidarhaftung enthält. Das kann unangenehme Folgen für Sie haben.

Überprüfen Sie auch die jährlichen Abrechnungen genau. Es kommt vor, dass insolvente Eigentümersparteien jahrelang mitgeschleppt werden. Und Sie dann für die Zahlungsrückstände der insolventen Eigentümerpartei aufkommen müssen – egal, ob sie solidarisch oder nur anteilmäßig haften.

Was bedeutet Verwaltung und Beschlussfassung?

Die ordentliche und die außerordentliche Verwaltung

Übliche Verwaltungsmaßnahmen brauchen einen Mehrheitsbeschluss, das reicht auch für die meisten außerordentlichen Maßnahmen.

Die Eigentümerversammlung und andere Abstimmungen

Die Eigentümerparteien fassen Beschlüsse in Versammlungen oder schriftlich. Alle müssen vorher informiert werden.

Bekanntmachen und Anfechten von Beschlüssen

Sind Sie mit einem Beschluss nicht einverstanden oder ist er rechtswidrig, können Sie zu Gericht gehen. Es gibt Fristen dafür.

6

HIER ERFAHREN SIE, WIE BESCHLÜSSE GEFASST WERDEN
UND WIE SIE SICH DAGEGEN WEHREN KÖNNEN.

Die ordentliche und die außerordentliche Verwaltung

Der Eigentümergemeinschaft kommt bei der Verwaltung der Liegenschaft Rechtspersönlichkeit zu. Das bedeutet: Sie kann Verträge abschließen, Verbindlichkeiten eingehen und vieles mehr. Bevor sie das tut, muss sie sich intern abstimmen.

Es gibt Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, das sind laufende Geschäfte, wie der Abschluss oder die Verlängerung eines Versicherungsvertrages, die Erhaltung der gemeinsamen Teile oder das Bilden von Rücklagen. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gehen darüber hinaus – z. B. die Entscheidung über Verbesserungsarbeiten am Haus.

Für Entscheidungen der ordentlichen Verwaltung ist die Mehrheit notwendig. Das gilt auch für die meisten Entscheidungen über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung. Auch für Änderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und Verbesserungsarbeiten wie die folgenden, ist Einstimmigkeit nicht erforderlich:

- Umbau der nicht mehr benötigten Waschküche in einen Fahrrad-Abstellraum
- Herstellung eines Aufzuges

Für andere Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung jedoch schon. Etwa, wenn man einen Teil des allgemeinen Gartens an eine Wohnungseigentümerpartei vermietet, sodass diesen niemand anderer mehr nutzen darf.

**ACH
TUNG**

Die Mehrheit wird nach Miteigentumsanteilen berechnet – nicht nach Köpfen oder Wohnungen.

Hat die Eigentümergemeinschaft eine Hausverwaltung beauftragt, übernimmt diese die Verwaltungsaufgaben.

Als Wohnungseigentümer:in haben Sie aber dennoch ein Recht auf Mitbestimmung. Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf

die Hausverwaltung nur durchführen, wenn die Eigentümergemeinschaft das beschließt.

Aber auch bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung dürfen und können Sie mitreden. Die Eigentümergemeinschaft kann jederzeit Maßnahmen beschließen und der Hausverwaltung Weisungen erteilen. Etwa, dass die Hausverwaltung Reparaturen über einem gewissen Kostenbetrag erst nach Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft beauftragen darf. Sie muss nach dieser Weisung handeln, ansonsten muss sie Schadenersatz leisten. Das gilt natürlich nicht für gesetzwidrige Weisungen.

Details zu den Rechten und Pflichten der Hausverwaltung finden Sie im [Kapitel 8](#).

Wie erfolgt die Berechnung der Mehrheit bei einer Beschlussfassung?

Wenn sich die Mehrheit aller Miteigentumsanteile – mehr als die Hälfte – für eine Maßnahme ausspricht.

Seit 1. Juli 2022: Wenn keine solche Mehrheit zustande kommt, reicht alternativ auch die Zustimmung von $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen der Wohnungseigentümerparteien – berechnet nach den Miteigentumsanteilen. Vorausgesetzt, diese Mehrheit repräsentiert mindestens $\frac{1}{3}$ aller Miteigentumsanteile der Liegenschaft.



Bei der Alternativvariante der Mehrheitsbildung müssen also beide Voraussetzungen vorliegen: Die Mehrheit von $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen muss gegeben sein, und diese Mehrheit muss zusätzlich mindestens $\frac{1}{3}$ aller Miteigentumsanteile erreichen.

Warum gab es diese Gesetzesänderung? Wohnungseigentümerparteien sind oft nur wenig an der Mitbestimmung interessiert. Damit ist es zuweilen schwierig, Beschlüsse zu fassen – selbst, wenn dies für alle oder zumindest den Großteil der Eigentümerparteien vorteilhaft wäre. Durch die Gesetzesänderung sollen Beschlüsse leichter gefasst wer-

den können und dennoch folgender Nachteil vermieden werden: Eine sehr kleine Minderheit besonders aktiver Eigentümerparteien dominiert die schweigende Mehrheit.

Wie geht man mit Stimmenthaltungen um?

Auf den ersten Blick ist unklar, wie Stimmenthaltungen bei der Beschlussfassung gezählt werden sollen. Sind das abgegebene Stimmen oder nicht?

Ihre Stimmenthaltung wird jedenfalls dann gezählt werden müssen, wenn Sie bei der Versammlung oder beim schriftlichen Umlaufbeschluss aktiv äußern, dass Sie sich Ihrer Stimme enthalten. Dann zählt Ihre Stimmenthaltung als Stimmabgabe, jedoch nicht als Zustimmung zum beabsichtigten Beschluss.

Wenn Sie bei einer Abstimmung allerdings nur schweigen, zählt das nicht als Stimmabgabe. Der Grund: Wenn Sie an einer Eigentümerversammlung teilnehmen, müssen Sie nicht zwingend an einer dort stattfindenden Abstimmung teilnehmen.

Wer Ihnen einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung vorlegt, muss Sie über die gesetzlichen Regelungen zur Stimmenmehrheit informieren. Zusätzlich müssen Sie darauf hingewiesen werden, dass auch ein mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe nicht in jedem Fall eine wirksame Beschlussfassung verhindert.

ZB

Bei einer Eigentümerversammlung soll der Hausverwalter Uwe Ungenau gekündigt werden. Trotz ordnungsgemäßer Verständigung sind nur wenige Miteigentümer:innen gekommen. Konkret sind von den insgesamt 2.201 Miteigentumsanteilen nur 978 repräsentiert. Ein normaler Mehrheitsbeschluss braucht mindestens 1.101 Anteile. Das geht sich mit den Anwesenden nicht aus. Es bleibt die Alternativvariante einer Stimmenmehrheit. Alle Anwesenden geben ihre Stimme aktiv ab. Dann wird gerechnet: Der Beschluss braucht jedenfalls eine Zustimmung von mindestens $\frac{2}{3}$ der Anwesenden also mindestens 652 Eigentumsanteile. Zusätzlich ist auch noch mindestens $\frac{1}{3}$ aller 2.201 Eigentumsanteile notwendig, das sind 734 Anteile.

zB

Beide Hürden werden genommen und der Beschluss ist wirksam. Uwe Ungenau kann gekündigt werden. Hätten sich allerdings einige Anwesende der Stimme enthalten und damit beispielsweise nur 720 Eigentumsanteile erreicht, wäre der Beschluss nicht wirksam zustande gekommen.

Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung

- Gemeinsame Teile und Anlagen der Liegenschaft erhalten
- Ernste Schäden am Haus beheben, die in einem Wohnungseigentumsobjekt aufgetreten sind
- Eine angemessene Rücklage bilden
- Darlehen für Instandsetzungsarbeiten aufnehmen
- Die laufenden Vorauszahlungen von Wohnungseigentümer:innen einheben
- Eine angemessene Versicherung der Liegenschaft abschließen
- Die Hausverwaltung bestellen und abberufen
- Eine Eigentümervertretung bestellen und abberufen
- Die Hausordnung erstellen und ändern
- Verfügbare Teile der Liegenschaft an hausfremde Personen vermieten bzw. diese Mietverträge auflösen
- Den Energieausweis für das Haus erstellen und aufbewahren



Das Vermieten von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an Wohnungseigentümer:innen gehört zur außerordentlichen Verwaltung. Der Grund: Es besteht die Gefahr, dass einzelne Wohnungseigentümerparteien bevorzugt werden. Daher braucht es hier auch die einstimmige Entscheidung aller.

Wer muss welche Erhaltungsarbeiten durchführen?

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ähnelt hier dem Mietrechtsgesetz (MRG). Arbeiten, die nach dem MRG von Vermieter:innen durchgeführt werden müssen, muss nach dem WEG die Eigentümergemeinschaft übernehmen.

Das sind unter anderem:

- Die allgemeinen Teile des Hauses erhalten
- Ernste Schäden am Haus beheben, die in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten aufgetreten sind
- Die Gemeinschaftsanlagen erhalten
- Bestimmte Energiesparmaßnahmen umsetzen

Die Miteigentümergeinschaft oder die bevollmächtigte Hausverwaltung ist entscheidungsberechtigt. Handelt die Eigentümergemeinschaft oder die Hausverwaltung nicht, kann auch nur ein:e Wohnungseigentümer:in zu Gericht gehen. Die Erhaltungsarbeiten müssen dann innerhalb einer angemessenen Frist durchgeführt werden.

Bemerken Sie als Wohnungseigentümer:in ernste Schäden am Haus, müssen Sie die Hausverwaltung sofort verständigen.



Beispiele für Erhaltungsarbeiten, die die Eigentümergemeinschaft oder die Hausverwaltung durchführen muss:

- Das Entfernen und Wiederauftragen des Estrichs innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes, um einen ersten Schaden des Hauses zu beheben
- Das Ersetzen der nicht mehr sicherheitskonformen Schaukelanlage aus Metall auf dem allgemeinen Spielplatz
- Wärmeschutzmaßnahmen an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft wie der Austausch alter Holz- durch Kunststoffenster
- Erneuern von erheblich schadhaften Fenstern, die nicht mehr wirtschaftlich repariert werden können

Was steht in der Hausordnung und wer beschließt sie?

Die Hausordnung regelt, wie Hausbewohner:innen ihre Wohnungen und die allgemeinen Teile der Liegenschaft benutzen müssen. Die Hausordnung soll ein möglichst reibungsloses Zusammenleben sicherstellen.

Die Miteigentümerge Mehrheit beschließt die Hausordnung. Verletzen Regelungen schutzwürdige Interessen eines Miteigentümers:einer Miteigentümerin oder sind sie unzumutbar? Dann kann die betroffene Person bei Gericht beantragen, dass diese Bestimmungen aufgehoben oder geändert werden.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung

- Alle Verbesserungsarbeiten an der Liegenschaft wie z. B. der Einbau eines Aufzugs oder einer Gegensprechanlage
- Veränderungen von allgemeinen Teilen des Hauses und Anlagen wie z. B. der Umbau einer Waschküche in eine Sauna, das Errichten neuer Autoabstellplätze oder eines Kinderspielplatzes im Hof
- Der Abschluss von Mietverträgen mit Wohnungseigentümer:innen etwa für einen Autoabstellplatz

Welche Maßnahmen brauchen einen Mehrheitsbeschluss?

Wenn Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, entscheidet die Miteigentümerge Mehrheit. Beispiele solcher Maßnahmen sind:

- Eine für alle Wohnungseigentümerparteien errichtete Satelliten-TV-Anlage durch Kabelfernsehen ersetzen
- Eine Handy-Antennenanlage errichten
- Eine gemeinschaftliche Wäschespinne im gemeinsamen Garten aufstellen
- Eine ölbeheizte Zentralheizungsanlage auf Fernwärme umstellen
- Den gemeinsamen Garten durch das Pflanzen von Sträuchern umgestalten
- Ein Müllhäuschen errichten

Überstimmte können sich jedoch dagegen wehren. Jede Wohnungseigentümerpartei kann das gerichtliche Aufheben des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Sie muss dies jedoch beantragen – und zwar innerhalb von 3 Monaten nach Anschlag des Mehrheitsbeschlusses im Haus. Wurde sie vor der Beschlussfassung nicht informiert, hat sie 6 Monate Zeit. Mehr zum Anfechten von Beschlüssen über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung finden Sie in diesem Kapitel unter Bekanntmachen und Anfechten von Beschlüssen.

Welche Maßnahmen verlangen Einstimmigkeit?

Alle anderen Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung wie etwa der Abschluss von Mietverträgen mit Wohnungseigentümer:innen benötigen einen einstimmigen Beschluss aller Miteigentümer:innen. Gibt es Gegenstimmen, kann die Mehrheit einen Antrag beim Bezirksgericht stellen. Die gerichtliche Entscheidung ersetzt die Zustimmung der Minderheit und führt so zur geforderten Einstimmigkeit.

Was ist eine Benützungsregelung?

Sie regelt, wie die verfügbaren gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft genutzt werden – etwa gemeinschaftliche Autoabstellplätze. Der Abschluss einer Benützungsregelung zählt zu den Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung.

Als Wohnungseigentümer:in können Sie mit allen anderen Wohnungseigentümerparteien vereinbaren, dass Sie einen bestimmten Autoabstellplatz, der eigentlich allgemeiner Teil ist, zur alleinigen Nutzung erhalten. Das gilt auch für das Nutzen einer Waschküche, Sauna oder eines Schwimmbades. Hier kann z. B. vereinbart werden, wer diese gemeinsamen Teile zu welcher Zeit benutzen darf. Die Nutzung müssen alle Wohnungseigentümerparteien einstimmig und schriftlich regeln.

Kommt keine Einstimmigkeit zustande, kann jede:r Wohnungseigentümer:in eine gerichtliche Regelung verlangen. Solange das Verfahren läuft, können 2/3 der Wohnungseigentümerparteien jedoch eine vorläufige Benützungsregelung beschließen.

TIPP

Lassen Sie die Benützungsregelung im Grundbuch eintragen. Dann ist sie für spätere Käufer:Käuferinnen Ihrer Eigentumswohnung ersichtlich.

Allerdings gilt auch eine nicht im Grundbuch eingetragene Benützungsregelung.

Sie wollen eine bestehende Benützungsregelung aus wichtigem Grund ändern? Dann können Sie das bei Gericht beantragen.

Die Eigentümerversammlung und andere Abstimmungen

Beschlüsse über Maßnahmen der Verwaltung fasst die Eigentümergemeinschaft in Eigentümerversammlungen oder schriftlich durch sogenannte Umlaufbeschlüsse.

Wann werden Eigentümerversammlungen einberufen?

Üblicherweise muss die Hausverwaltung alle 2 Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen. Die Gemeinschaft kann aber mit 2/3-Mehrheit auch etwas anderes beschließen. Mindestens 3 Wohnungseigentümer:innen mit zusammen einem Viertel der Anteile können von der Hausverwaltung das Einberufen einer Versammlung verlangen. Sie müssen das schriftlich tun und auch einen wichtigen Grund angeben.

Die Hausverwaltung kann den Wohnungseigentümerparteien auch anbieten, die Eigentümerversammlung virtuell durchzuführen – etwa in Form einer Videokonferenz. Ebenso können hybride Eigentümerversammlungen stattfinden, an denen die Teilnahme sowohl persönlich als auch digital möglich ist.

Auch ohne die Hausverwaltung zu informieren, kann jede:r Wohnungseigentümer:in eine Eigentümerversammlung einberufen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es um einen Beschluss von Maßnahmen gegen die Hausverwaltung geht – z. B.: Sie möchten einen Mehrheitsbeschluss fassen, um die Hausverwaltung zu kündigen.

Was ist bei Umlaufbeschlüssen wichtig?

Umlaufbeschlüsse kommen ohne Anwesenheit der Wohnungseigentümer:innen schriftlich zustande. Das können eigene Beschlüsse oder Ergänzungen zu Themen der Eigentümerversammlung sein.

Üblicherweise bekommen alle Wohnungseigentümerparteien einen Beschlusstext, den sie dann mit dem Vermerk „einverstanden“ oder „nicht einverstanden“ unterschrieben zurückschicken.

Manchmal wird ein Text auch von einer Person zur anderen weitergereicht. Die Wohnungseigentümer:innen tragen sich dann jeweils bei ihrem Namen in der Spalte mit „einverstanden“ oder „nicht einverstanden“ und ihrer Unterschrift ein. Ist auch die Größe ihrer Anteile angegeben? Dann können zumindest die letzten Personen sehen, wie viele bereits für den Beschluss gestimmt haben.

Umlaufbeschlüsse können Nachteile gegenüber der Eigentümersammlung haben:

■ **Keine Diskussion**

Es kommt bei Umlaufbeschlüssen ohne vorherige Eigentümersammlung zu keiner Diskussion, gemeinsamen Meinungsbildung.

■ **Zeitdruck entsteht**

Denn die Information über einen beabsichtigten Umlaufbeschluss kann mit der Aufforderung zur Abstimmung zusammenfallen. Unsere Empfehlung: Lassen Sie sich dennoch Zeit und beraten Sie sich mit anderen Wohnungseigentümerparteien. Haben noch nicht alle abgestimmt, können Sie Ihre Meinung immer noch ändern.

■ **Nachvollziehbarkeit**

Das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümerparteien ist nicht nachvollziehbar. Sie müssen zwar über das Ergebnis eines Umlaufbeschlusses informiert werden, nicht jedoch automatisch über das Stimmverhalten der einzelnen.

zB

Konrad Kinderlos ist der Kinderspielplatz in der Wohnhausanlage schon lange ein Dorn im Auge. Er fasst den Beschlusstext: „Die Wohnungseigentümer:innen beschließen, den Spielplatz aufzulassen und die Spielgeräte zu entsorgen. Die Fläche wird in einen allgemeinen Parkplatz für die Wohnungseigentümerparteien und für deren Besucher umgebaut.“ Er kopiert den Text 26-mal und sendet ihn an alle übrigen 25 Eigentümer:innen. Seine Bitte: „Schicken Sie den Beschluss mit dem Vermerk einverstanden oder nicht einverstanden unterschrieben an mich zurück.“ Auch er unterschreibt eine Ausfertigung des Beschlusstextes. Allerdings schicken nur 17 Personen den Text zurück: 3 mit dem Vermerk einverstanden, die übrigen 14 lehnen den Beschluss ab.

zB

Obwohl damit nur 16,48 Prozent der Wohnungseigentümerparteien für den Beschluss gestimmt haben, hängt Konrad Kinderlos den Beschluss im Haus aus – mit dem Vermerk: mit Mehrheit beschlossen. Auch alle Wohnungseigentümerparteien informiert er schriftlich, dass der Beschluss mit Mehrheit angenommen wurde. Doris Dasistmirnichtgeheuer traut Konrad Kinderlos nicht und fragt im Haus nach, wie die anderen abgestimmt haben. Hätte sie das nicht getan, hätte sie nicht erfahren, dass keine Mehrheit vorliegt.

Damit die Wohnungseigentümerparteien das Stimmverhalten nachvollziehen können, sollte das Dokument mit den einzelnen Abstimmungsergebnissen ebenfalls bekanntgemacht werden.

Grundsätzliches für Beschlüsse bei Eigentümerversammlungen

Damit ein Beschluss gültig ist, müssen diese prinzipiellen Voraussetzungen erfüllt sein:

Das Recht, sich äußern zu können

Ein Beschluss ist erst dann wirksam, wenn sich alle Eigentümer:innen zum geplanten Beschluss vorher äußern konnten. Konkret bedeutet das: Alle müssen dem Gesetz folgend ordnungsgemäß von der beabsichtigten Beschlussfassung schriftlich informiert werden, oder in einer anderer Form davon erfahren – z. B. durch eine Nachbarin. Damit soll verhindert werden, dass Hausverwaltungen unliebsame Eigentümer:innen bewusst vom Entscheidungsprozess ausschließen, indem sie diese erst gar nicht zur Eigentümerversammlung einladen. Ob dann alle Eigentümerparteien von ihren Recht auf Teilnahme Gebrauch machen, ist irrelevant.

Bis alle verständigt sind und damit ihr Recht zur Meinungsäußerung beanspruchen können, sind die anderen nicht an ihre ursprüngliche Erklärung gebunden. Der Grund: Wenn z. B. eine Eigentümerpartei erst später in die Diskussion einsteigt, könnten ihre Argumente zu einem veränderten Stimmverhalten führen und die Mehrheit kippen.

Das Stimmrecht muss persönlich ausgeübt werden

Bei einer Eigentümerpartnerschaft müssen dies beide Personen tun.

Allerdings können Sie sich als Wohnungseigentümer:in vertreten lassen. Ihr:e Vertreter:in bei der Eigentümerversammlung braucht dazu jedoch Ihre Vollmacht mit diesen Kriterien:

- Sie muss schriftlich sein
- Sie darf nicht älter als 3 Jahre sein
- Sie muss den Text enthalten, dass Ihr:e Vertreter:in bei der Beschlussfassung mitwirken darf

Haben Sie Ihre Vertretung nur mündlich bevollmächtigt? Und hat diese eine Erklärung für Sie abgegeben? Dann müssen Sie das innerhalb von 14 Tagen schriftlich genehmigen.

Alle Wohnungseigentümerparteien sind stimmberechtigt

Es gibt Mehrheitsbeschlüsse und einstimmige Beschlüsse. Die Mehrheit ergibt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Seit 1. Juli 2022 ergibt sich die Mehrheit entweder aus der Mehrheit aller Anteile oder alternativ aus 2/3 der abgegebenen Stimmen, wenn diese zumindest 1/3 aller Miteigentumsanteile innehaben. Die Mehrheit wird also nicht primär nach der Anzahl der Teilnehmenden an der Eigentümerversammlung oder dem Umlaufbeschluss berechnet. Auch nicht nach Wohnungsobjekten.



Nimmt weniger als die Hälfte der Eigentümerparteien bzw. ab 1. Juli 2022 weniger als 1/3 der Eigentümerparteien nach ihren Anteilen gerechnet an einer Eigentümerversammlung teil, kann eine Mehrheit nicht erreicht werden.

Was passiert – obwohl das selten in der Praxis vorkommt – bei Stimmgleichheit? Jede:r Wohnungseigentümer:in kann in dem Fall eine gerichtliche Entscheidung beantragen.

Üblicherweise bildet die gesamte Liegenschaft eine Abstimmungseinheit. Die Wohnungseigentümerparteien können jedoch für bestimmte Anlagen oder allgemeine Teile des Hauses einstimmig abweichende Abrechnungseinheiten beschließen. Es können dann z. B. bestimmte Kosten getrennt nach Stiegen abgerechnet werden.

Sind Sie nicht Teil einer solchen Abrechnungseinheit? Dann kann die Eigentümergemeinschaft oder das Gericht auch eine abweichende Abstimmungseinheit festlegen. Das bedeutet: Sie stimmen bei Maßnahmen dieser Abrechnungseinheit nicht mit. Das macht auch wenig Sinn, wenn Sie davon nicht betroffen sind.



Bei Interessenkollisionen sind Eigentümerparteien ausnahmsweise nicht stimmberechtigt. Etwa, wenn die Eigentümergemeinschaft über ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit abstimmt, von dem Sie betroffen und damit befangen sind. Die Mehrheit ergibt sich dann ohne Ihre Anteile.

Bei den Beratungen vor der Beschlussfassung dürfen Sie allerdings anwesend sein.

zB

Die Firma Nachlässig hat Eigentumswohnungen errichtet und besitzt noch große Anteile, nämlich 780/1800. Mehrere Monate nach Wohnungsübergabe stellen sich Mängel an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft heraus. Firma Nachlässig weigert sich, diese Mängel zu beseitigen. Die übrigen Eigentümerparteien wollen sie daher auf Gewährleistung und Schadenersatz klagen. Die Firma Nachlässig entgeht der Klage nicht, da sie beim Mehrheitsbeschluss nicht mitstimmen darf. Die anderen Parteien besitzen 1020/1800 Anteile und brauchen nur 511 Anteile, um den Prozess führen zu können.

Andere Beispiele: Eine Wohnungseigentümerin soll die Hausverwaltung übernehmen. Sie hat kein Stimmrecht bei der Beschlussfassung. Oder eine Baufirma, deren Gesellschafter ein Wohnungseigentümer ist, soll mit der Sanierung des Hauses beauftragt werden. Er hat kein Stimmrecht. Dies gilt auch für Beschlüsse über ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit mit einer Person, die mit einer Wohnungseigentümerpartei in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.

Abstimmungen in Eigentümerversammlungen

Damit ein Beschluss in einer Eigentümerversammlung gültig ist, müssen zusätzliche Vorschriften beachtet werden.

Wie müssen Wohnungseigentümerparteien verständigt werden?

Mindestens 2 Wochen vor der Eigentümerversammlung lädt die Hausverwaltung oder eine Wohnungseigentümerpartei zur Eigentümerversammlung ein. Die Wohnungseigentümer:innen müssen bereits in der Einladung über die Beschlussthemata erfahren.

- Die Einladung muss an einem gut sichtbaren Ort im Haus angebracht werden – hat die Wohnhausanlage mehrere Stiegen, muss dies auch in jeder Stiege erfolgen
- Zusätzlich muss jede:r Eigentümer:in schriftlich verständigt werden – entweder an die Wohnungsadresse oder an eine andere inländische Anschrift, die vorher bekanntgegeben wurde (statt einer Postzustellung können Sie eine Zustellung an eine E-Mail Adresse fordern)

Wie erfolgt die Beschlussfassung in Eigentümerversammlungen?

Zuerst überprüft die Hausverwaltung oder eine Eigentümerpartei, ob alle eingeladen wurden. Danach stellt sie fest, ob eine ausreichende Mehrheit der Eigentumsanteile für eine Beschlussfassung anwesend ist. Wenn das nicht der Fall ist, kann die Zustimmung für einen allfälligen Beschluss von den Nicht-Anwesenden nachgeholt werden.

In der Eigentümerversammlung diskutieren die Teilnehmenden die Tagesordnungsthemen. Danach stimmen sie ab. Das kann per Handzeichen oder Unterschrift erfolgen. Hat die Hausverwaltung die Eigentümerversammlung einberufen, fertigt sie ein Protokoll an. Hat eine Hauspartei das getan, macht sie das Protokoll. Darin muss zumindest das Ergebnis des Beschlusses festgehalten sein. Auch sollte das Abstimmungsverhalten klar protokolliert sein.

Kommt es bei einer Abstimmung über einen Beschluss zu keiner Mehrheit, müssen die Nicht-Anwesenden schriftlich zur Stimmabgabe innerhalb einer bestimmten Frist aufgefordert werden. Das Protokoll der Eigentümerversammlung wird beigelegt.

Bekanntmachen und Anfechten von Beschlüssen

Ist ein Beschluss in einer Eigentümerversammlung oder schriftlich erfolgt, müssen alle davon informiert werden. Wenn Sie mit dem Ergebnis nicht einverstanden sind, können Sie sich an das Gericht wenden.

Wie müssen Sie von Beschlüssen informiert werden?

Auf dieselbe Weise, wie Sie zur Eigentümerversammlung eingeladen wurden:

- Durch einen gut sichtbaren Anschlag im Haus oder in Ihrer Stiege
- Zusätzlich durch einen Brief, der entweder an Ihre Wohnungsadresse oder an eine andere von Ihnen gewünschte Adresse im Inland gehen muss (statt einer Postzustellung können Sie eine Zustellung an eine E-Mail Adresse fordern)

Der Beschluss sollte nicht nur die Information enthalten, dass es für eine Maßnahme eine Mehrheit gibt, sondern auch das Stimmverhalten der einzelnen Wohnungseigentümerparteien. Es ist zwar gesetzlich nicht vorgeschrieben, aber sinnvoll. Sie können so den Beschluss überprüfen.



Das Ihnen zugeschickte Schreiben muss den Hinweis enthalten, dass Sie den Beschluss innerhalb einer bestimmten Frist anfechten können. Die Frist beginnt, wenn der Beschluss im Haus ausgehängt wird. Auch das Ende der Frist für eine mögliche Anfechtung muss aus dem Schreiben ersichtlich sein.

Hier ein Beispiel, wie eine solche Verständigung formuliert sein kann:



An die Wohnungseigentümerin/den Wohnungseigentümer
Musterstraße 7
1234 Musterort

Ort, am

..... (genaue Adresse der Wohnung)

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin,
sehr geehrter Wohnungseigentümer,

In der am 30. November 2019 stattgefundenen Wohnungseigentümerversammlung haben die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer 2 Beschlüsse gefasst:

1.

Einbau eines Aufzugs laut beiliegendem Plan nach dem Angebot der Firma Himmelhoch vom 5. September 2019, Kostenaufwand laut verbindlichem Kostenvoranschlag: 76.800 Euro. Dieser Beschluss wurde mit einer Mehrheit von 56,98 Prozent gefasst.

2.

Der monatlich zu leistende Beitrag für die Rücklage erhöht sich ab 1. Februar 2020 von derzeit 1,20 Euro pro Nutzwert/Eigentumsanteil auf 2,10 Euro pro Nutzwert/Eigentumsanteil Der Grund: In 5 bis 7 Jahren ist eine Generalsanierung der Fassade erforderlich. Dieser Beschluss wurde mit einer Mehrheit von 64,12 Prozent gefasst.

Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, diese Beschlüsse anzufechten. Die Anfechtung beider Beschlüsse erfolgt nach § 24 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Beschluss 1 zusätzlich nach § 29 WEG.

Die Fristen zum Anfechten der Beschlüsse beginnen am Tag des Anschlages der Beschlüsse an der Informationstafel im Stiegenhaus. Das ist der 16. Dezember 2019. Die Frist zur Anfechtung nach § 24 Abs 6 WEG endet daher am 16. Jänner 2020. Die Frist zur Anfechtung nach § 29 WEG am 16. März 2020.

Alle Details zur Eigentümerversammlung finden Sie im beiliegenden Protokoll. Konkret sind das die Zusammenfassung der Diskussion und die Dokumentation der Beschlüsse inklusive Stimmverhalten der einzelnen Eigentümerparteien. Daraus ergeben sich die oben angegebenen Mehrheiten zu den beiden Beschlüssen.

Freundliche Grüße

Beilagen

Welche Anfechtungsmöglichkeiten gibt es?

Ist ein Beschluss rechtsunwirksam, können Sie ihn anfechten. Wurden Sie bei einem Beschluss über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung überstimmt, können Sie sich auch gegen seinen Inhalt gerichtlich wehren.

Wann ist ein Beschluss anfechtbar?

- Er enthält formelle Mängel
- Er ist gesetzwidrig
- Es fehlt die erforderliche Mehrheit

In diesen Fällen haben Sie ein Monat ab Anschlag des Beschlusses im Haus Zeit, einen Antrag wegen Rechtsunwirksamkeit bei Gericht zu stellen. Das gilt sowohl für Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung.

Ist ein Beschluss jedoch absolut nichtig, müssen Sie keine Frist einhalten. Absolut nichtig ist ein Beschluss, wenn er einen besonders krassen gesetzlichen Verstoß darstellt oder völlig absurd ist.

Ein paar Beispiele:

- Eine Wohnungseigentümerin wird von allen Zahlungen befreit
- Ein Wohnungseigentümer soll zu jedem Monatsersten allen anderen Parteien ein Geschenk machen
- Die desolaten Fenster einer Wohnungseigentümerin sollen nicht erneuert, sondern die Fenster zugemauert werden

Solche Beschlüsse werden nicht rechtswirksam, auch wenn Sie sie nicht rechtzeitig anfechten.



Ein Beispiel aus der Rechtsprechung: Ein Mehrheitsbeschluss, wonach künftig die Erhaltung der Wohnungsfenster und Balkontüren durch den jeweiligen Wohnungseigentümer allein zu erfolgen habe, ist nichtig. Ein solcher Beschluss kann gar nicht mit Mehrheit gefasst werden. Dabei handelt es sich nämlich um die Änderung des Aufteilungsschlüssels für gemeinschaftliche Liegenschaftsaufwendungen. Dies bedürfte notwendigerweise einer einstimmigen schriftlichen Vereinbarung aller Mit- und Wohnungseigentümer:innen der Liegenschaft. Die Verschiebung von Erhaltungspflichten an allgemeinen Teilen des Hauses auf die einzelnen Miteigentümer:innen stellt keine Maßnahme der Verwaltung dar, die durch Mehrheitsbeschluss verwirklicht werden könnte.

Was können Sie tun, wenn Sie bei Beschlüssen über außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen überstimmt wurden?

Dann können Sie bei Gericht beantragen, dass der Mehrheitsbeschluss aufgehoben wird. Ihr Antrag richtet sich gegen alle übrigen. Sind Sie von der beabsichtigten Beschlussfassung informiert worden, haben Sie 3 Monate Zeit. Die Frist beginnt mit dem Anschlag des Beschlusses im Haus. Geschah dies nicht, haben Sie 6 Monate Zeit.

Wann hebt das Gericht einen Mehrheitsbeschluss auf?

- Die Veränderung beeinträchtigt den:die Antragsteller:in übermäßig
- Die Kosten für die Veränderung können aus der Rücklage nicht gedeckt werden – hier berücksichtigt das Gericht auch in Kürze anfallende Erhaltungsarbeiten

Das Gericht berücksichtigt allerdings nur, ob die Interessen der antragstellenden Parteien durch die Veränderung beeinträchtigt werden. Das bedeutet: Haben Sie ebenfalls gegen die Veränderung gestimmt, aber keinen Antrag gestellt? Dann berücksichtigt das Gericht Ihre Interessen nicht.

In diesen Fällen lehnt das Gericht Ihren Antrag auf Aufhebung des Beschlusses jedoch ab:

- Die Verbesserung ist eindeutig zum Vorteil aller
- Die Mehrheit übernimmt den durch die Rücklage nicht gedeckten Anteil der Kosten
- Die überstimmten Wohnungseigentümerparteien werden finanziell entschädigt



Minderheitsrechte haben immer Vorrang!

Wenn Beschlüsse rechtmäßig zustande gekommen sind, können Sie versuchen, Ihr Minderheitenrecht nach § 30 WEG in Anspruch zu nehmen und den Beschluss dadurch bekämpfen.

Mehr zu den Minderheitsrechten finden Sie im [Kapitel 9](#).

zB

In einer Wohnhausanlage soll eine Hausordnung beschlossen werden. Sie soll vorsehen, dass Kinder am Wochenende zwischen 12 und 16 Uhr nicht im Hof spielen dürfen. Allerdings wurden von den 80 Eigentümerparteien nur 62 von der bevorstehenden Eigentümerversammlung informiert. Gerda Gerecht ist Mutter von 2 Kindern, sie findet das nicht fair. Sie weiß, sie kann den Beschluss wegen formeller Mängel und dem Fehlen der notwendigen Mehrheit anfechten. Allerdings versäumt sie die Frist von einem Monat. Nach 15 Monaten stellt sie jedoch den Antrag bei Gericht auf Änderung der Hausordnung und ist erfolgreich.

In einer Wohnhausanlage hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen die Errichtung einer behindertengerechten Zugangsrampe beim Hauseingang beschlossen. Wilhelm Willnicht besitzt 120 von 1208 Anteilen und ist gegen die Errichtung. Da diese Veränderung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme darstellt, ruft Wilhelm als Überstimmter dagegen binnen 3 Monaten das Gericht an – dieses möge den Mehrheitsbeschluss aufheben. Das Gericht stellt zwar fest, dass

zB

ein Aufhebungsgrund vorliegen könnte - da die Kosten für die Veränderung nicht aus der Rücklage gedeckt werden können, und der nicht gedeckte Kostenanteil auch nicht von der beschließenden Mehrheit getragen wird.

Jedoch handelt es sich um eine Verbesserung, die allen Wohnungseigentümerparteien eindeutig zum Vorteil gereicht. Denn alle können durch Unfall oder Krankheit auf eine behindertengerechte Zugangsmöglichkeit angewiesen sein. Diese Erleichterung führt zudem auch zu einer Werterhöhung aller Wohnungseigentumsobjekte. Wilhelm muss daher den Mehrheitsbeschluss hinnehmen. Sein Antrag auf Aufhebung des Beschlusses wird vom Gericht abgewiesen.

Welche Kosten fallen im Wohnungseigentum an?

Vorauszahlung von laufenden Kosten

Die Eigentümergemeinschaft bezahlt die laufenden Kosten der Liegenschaft. Dazu erhält sie Vorauszahlungen der Eigentümerparteien.

Die Höhe der Umsatzsteuer

Die Eigentümergemeinschaft ist wie ein Unternehmen umsatzsteuerpflichtig und vorsteuerabzugsberechtigt.

Aufteilung der Aufwendungen und Erträge

Kosten und Erträge werden nach bestimmten Schlüsseln einmal im Jahr auf die Eigentümerparteien aufgeteilt.

Sonderfall Heizkosten

Die Heizkosten werden unter bestimmten Voraussetzungen nach dem messbaren Verbrauch auf die Eigentümerparteien aufgeteilt.

7

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE ALLES ÜBER DIE
LAUFENDEN KOSTEN UND IHRE VERTEILUNG.

Vorauszahlung von laufenden Kosten

Die Eigentümergemeinschaft muss alle Kosten für das Verwalten und Bewirtschaften der Liegenschaft bezahlen.

Das sind vor allem diese Kosten:

- Betriebskosten bzw. Bewirtschaftungskosten
- Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen
- Verwaltungskosten
- Kosten von Erhaltungsarbeiten
- Kreditrückzahlungen (Annuitäten)

Die Eigentümergemeinschaft schließt Verträge mit Versicherungen, Handwerks- oder Versorgungsbetrieben und zahlt deren Rechnungen. Die Wohnungseigentümer:innen leisten Vorauszahlungen, damit die Eigentümergemeinschaft diese Rechnungen begleichen kann.

Wie werden die Vorauszahlungen berechnet?

Meist kalkuliert die Hausverwaltung mit den Kosten des Vorjahres und schlägt dann 3 bis 5 Prozent auf. Dieser Betrag dividiert durch 12 Monate ergibt den monatlichen Gesamtbetrag für alle Wohnungseigentümerparteien.

Je nach Anteil bezahlt jede Wohnungseigentümerpartei dann ihre Vorauszahlung.

**ACH
TUNG**

Die monatlichen Vorauszahlungen sind am 5. jedes Kalendermonats fällig – außer, es ist etwas anderes vereinbart.

Betriebskosten und andere Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind ein Begriff aus dem Mietrechtsgesetz (MRG). Dort sind die Betriebskosten genau definiert. Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kommt dieser Begriff nicht vor, sondern die Begriffe Aufwendungen oder Bewirtschaftungskosten. Diese Kosten sind nicht ident mit den Betriebskosten im MRG.

**ACH
TUNG**

Lassen Sie sich durch den Begriff Betriebskosten nicht täuschen, auch wenn Ihre Hausverwaltung davon spricht. Es sind andere Kosten gemeint als jene nach dem MRG.

Im MRG sind diese Kosten als Betriebskosten aufgezählt:

- Wasser- und Abwassergebühren
- Kosten für die Rauchfangkehrung
- Beseitigung von Unrat (Müllgebühr)
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung
- Prämien für Versicherungen wie Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserschaden, Sturmschaden, Glasbruch
- Kosten der Hausbetreuung, z. B. durch eine:n Hausbesorger:in oder eine Reinigungsfirma
- Öffentliche Abgaben wie z. B. die Grundsteuer

Zusätzlich zu diesen im MRG definierten Betriebskosten kommen im WEG ganz andere Kosten dazu, beispielsweise diese:

- Rechtsanwaltskosten für Prozesse der Eigentümergemeinschaft
- Bankspesen für das Führen des Kontos der Eigentümergemeinschaft

Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen können alle Wohnungseigentümer:innen benützen. Es sind das z. B. Aufzüge, Waschküchen, zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder auch Gärten. Sind einige Wohnungseigentümerparteien von deren Nutzung ausgeschlossen, zählen sie nicht zu den Gemeinschaftsanlagen. Etwa, wenn nur einige Eigentümerparteien einen Schlüssel für den Aufzug haben.

Alle Wohnungseigentümer:innen müssen die Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen je nach deren Anteil bezahlen. Dabei ist unerheblich, ob sie diese Anlagen auch tatsächlich benützen.

Waschküchen sind ein eigenes Kapitel. Viele Parteien haben eine eigene Waschmaschine und verwenden die Waschküche nicht. Sie fühlen sich benachteiligt, auch für diese Kosten aufkommen zu müssen.

Die Mehrheit der Miteigentümerparteien kann daher beschließen, dass die Energiekosten in pauschalierter Form bezahlt werden. Diese Kosten müssen aber den einzelnen Parteien zugeordnet werden können – etwa durch einen Münzautomaten bei den Waschmaschinen. Diese Einnahmen gehen als Gutschrift in die Jahresabrechnung ein.

Verwaltungskosten

Verwalten gemeinnützige Bauvereinigungen Eigentumswohnhäuser, ist die maximale Höhe der Verwaltungskosten gesetzlich geregelt (ERVO). Bei einer gewerblichen Immobilienverwaltung jedoch nicht.

Maximales Pauschalhonorar nach der ERVO

Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen maximal dieses Honorar verlangen (Stand April 2024):

Anzahl der Eigentumswohnungen	x 357,84 €/Jahr
+ Anzahl der Geschäftslokale	x (mindestens) 357,84 €/Jahr
+ Anzahl der Garagen (Einstellplätze) x ½ des Satzes für Wohnungen	x 178,92 €/Jahr
+ Anzahl der Abstellplätze x 1/5 des Satzes für Wohnungen	x 71,57 €/Jahr

Die Werte in der Tabelle sind Maximalwerte. Allerdings kommt die Umsatzsteuer noch dazu.

TIPP

Lassen Sie keinen Versuch ungenützt. Vielleicht kann die Eigentümergemeinschaft günstigere Verwaltungshonorare ausverhandeln.

Honorarvereinbarung mit Immobilienverwaltungen

Bei den gewerblichen Immobilienverwaltungen gibt es keine gesetzlichen Höchstpreise. Informieren Sie sich genau über die Honorarregelung und den Umfang der damit abgegoltenen Verwaltungstätigkeiten.



Denkt die Eigentümergemeinschaft über einen Verwaltungswechsel nach? Dann sollte sie unbedingt mit mehreren Immobilienverwaltungen verhandeln und genaue Preisvergleiche machen.

Bis zum 1. Jänner 2006 gab es Honorarrichtlinien des Fachverbandes der Immobilienverwalter der Wirtschaftskammer Österreich, an denen sich gewerbliche Immobilienverwaltungen orientierten. Diese Richtlinien waren allerdings nur eine unverbindliche Empfehlung und die Honorare in der Regel sehr teuer.

Viele Immobilienverwaltungen haben sich einfach auf diese Richtlinien berufen, ohne die Verwaltungstätigkeiten im Einzelnen auszureisen.

Die Honorarrichtlinien dürfen bei Verträgen nach dem 1. Jänner 2006 nicht mehr verwendet werden. Weder als Grundlage für das laufende Honorar noch für das Verrechnen von Zusatzleistungen. Sind die Verwaltungsverträge allerdings älter, gelten diese Honorarrichtlinien weiter und damit auch die vereinbarten, sehr teuren Beträge.

Das Maximalhonorar nach den Richtlinien des Fachverbandes vor dem 1. Jänner 2006 hat dies enthalten:

- Grundpreis: 2 Promille des Neubauwertes, das sind die um den Baukostenindex aufgewerteten Herstellungskosten des Gebäudes
- Bei mehr als 6 Wohnungseigentümerparteien in einem Haus konnte für jede weitere Partei ein Zuschlag von 5 Prozent verrechnet werden, höchstens jedoch 50 Prozent
- Für die Baubetreuung bei Großreparaturen standen der Verwaltung 5 Prozent des gesamten Reparaturaufwandes zu
- Ein gesondertes Honorar bei mehr als einer Hausversammlung pro Jahr – auf Wunsch der Wohnungseigentümerparteien und außerhalb der üblichen Bürozeit
- Ein Honorar für Sonderleistungen, wenn diese von einzelnen Wohnungseigentümerparteien gewünscht wurden und über die normalen Verpflichtungen hinausgingen
- Ein 3-monatiges Verwaltungshonorar im Fall der Kündigung des Verwaltungsvertrages für den Mehraufwand der Verwaltung durch die Übergabe an eine andere Verwaltung

Wurde kein Honorar vereinbart? Dann müssen die Wohnungseigentümer:innen der Immobilienverwaltung ein angemessenes Entgelt bezahlen (Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs OGH, 5 Ob 152/98h). Das kann jedenfalls niedriger sein als die damaligen vom Fachverband empfohlenen Honorarsätze.

Über das vereinbarte Honorar hinaus darf die Immobilienverwaltung keine zusätzlichen Honorare verlangen. Wenn nichts anderes vereinbart ist, bekommt die Verwaltung dann auch keinen extra Ersatz etwa für Fachliteratur oder Büromaterial.

Kosten für Erhaltungsarbeiten

Auch die Kosten für die Erhaltung des Gebäudes und der allgemeinen Teile des Hauses muss die Eigentümergemeinschaft bezahlen. Sie verrechnet diese Aufwendungen den Wohnungseigentümerparteien weiter.

Zu den Erhaltungskosten zählen unter anderem:

- Arbeiten an der Außenseite des Gebäudes wie etwa am Dach, an der Fassade oder an Außenfenstern
- Arbeiten am Stiegenhaus
- Reparatur aller Ver- und Entsorgungsleitungen
- Erhaltung der Hausbesorgerwohnung
- Reparaturen an Gemeinschaftsanlagen wie Aufzug, Waschküche, Zentralheizung etc.
- Reparatur von Schäden in den einzelnen Wohnungen, die das Gebäude gefährden wie Gasrohr- und Wasserleitungsgebrecen oder Kaminschäden

Diese Kosten sind meist aus der von den Eigentümerparteien angesparten Rücklage gedeckt. Manchmal ist das jedoch nicht der Fall. Beispielsweise kann die Rücklage zu gering sein oder die Kosten für das Beheben eines unvorhersehbaren Schadens können die Rücklage übersteigen. Dann müssen die Wohnungseigentümer:innen ihren jeweiligen Anteil an den nicht durch die Rücklage gedeckten Kosten auf einmal bezahlen.



Ist Ihnen das Bezahlen Ihres Anteils unmöglich oder unzumutbar? Dann können Sie bei Gericht beantragen, dass Ihnen die übrigen Wohnungseigentümerparteien Ihren Anteil in Raten bezahlen lassen. Dafür fallen allerdings Zinsen an.

Wenn die Rücklage nicht ausreicht, kommt es vor, dass für solch größere Arbeiten eine Kreditfinanzierung durch die Gemeinschaft geplant ist. Dabei kann die Hausverwaltung einzelnen Wohnungseigentümerparteien das direkte Zahlen des auf deren Miteigentumsanteil entfallenden Teils der erforderlichen Kreditsumme ermöglichen. Das aufzunehmende Darlehen reduziert sich dadurch. Bezahlen einzelne Wohnungseigentümer:innen ihren Anteil direkt, müssen sie für die Aufwendungen der Kreditfinanzierung der übrigen Wohnungseigentümerparteien nicht mitzahlen.

Beiträge zur Rücklage

Die Eigentümergeinschaft muss eine Rücklage für zukünftige Ausgaben bilden. So schreibt es das Gesetz vor. Damit wird verhindert, dass die Wohnungseigentümerparteien nicht von größeren Erhaltungsarbeiten oder Reparaturen finanziell überfordert werden. Diese Rücklage wird manchmal auch Reparaturreserve genannt.

Bis 1. Juli 2022 legte die Mehrheit der Eigentümergeinschaft die Höhe der meist monatl. Zahlungen der Wohnungseigentümerparteien frei fest. Sie orientierte sich an den in Zukunft notwendigen Erhaltungs- und Reparaturkosten. Die laufenden Zahlungen der Wohnungseigentümer:innen waren von ihren Miteigentumsanteilen abhängig.

Seit 1. Juli 2022 gibt es eine sogenannte Mindestrücklage. Seit 1. Jänner 2024 muss die eingehobene Rücklage mindestens 1,06 Euro pro Quadratmeter Gesamtnutzfläche der Liegenschaft – also der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte – betragen. Die Wohnungseigentümerparteien müssen diese nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bezahlen. Ein Unterschreiten dieser Beiträge ist nur dann zulässig, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist. Dies kann in diesen Fällen sein:

- Die bereits vorhandene Rücklage weist ein besonderes Ausmaß auf
- Das Gebäude wurde erst vor kurzem neu errichtet oder durchgreifend saniert
- Bei einer Reihen- oder Einzelhausanlage haben die Wohnungseigentümerparteien anstelle der Eigentümergemeinschaft die Erhaltungspflichten vertraglich übernommen

Die Hausverwaltung oder die Eigentümergemeinschaft richtet für die Zahlung der Beiträge in die Rücklage ein eigenes verzinstes Bankkonto ein. Diese angesparten Gelder können nicht nur für die Erhaltung des Hauses oder Reparaturen verwendet werden, sondern auch für das Bezahlen der Betriebskosten für die Liegenschaft.

Kreditrückzahlungen (Annuitäten)

Annuitäten sind die Rückzahlungen für einen Kredit. Die Annuität besteht in der Regel aus einem Betrag zur Tilgung des aufgenommenen Kapitals und einem Betrag zum Abzahlen der Zinsen.

In der Praxis kommen diese beiden Fälle vor:

- Bauträger nehmen oft schon bei der Errichtung einer Eigentumswohnhausanlage für einen Teil der Herstellungskosten einen Kredit auf – etwa ein Förderungsdarlehen des Landes. Diesen übernehmen die einzelnen Wohnungseigentümerparteien über eine Regelung im Kaufvertrag und müssen ihn dann anteilig zurückzahlen. Dies geschieht, wenn der:die Kreditgeber:in – z. B. das Land oder die Bank – einer Aufspaltung des einen Darlehens auf mehrere Darlehen nicht zustimmt.

ZB

Die Firma Wohnfein errichtet eine Eigentumswohnhausanlage und das Land Wien gewährt ihr ein Förderungsdarlehen über 800.000 Euro. Im Zuge des Verkaufs der Wohnungen vereinbart die Firma Wohnfein in den einzelnen Kaufverträgen mit den insgesamt 10 Wohnungskäufern:Wohnungskäuferinnen, dass diese in den Darlehensvertrag mit dem Land Wien eintreten. Nach den Darlehensbedingungen des Landes Wien ist es aber nicht möglich, dass der Darlehensvertrag in 10 voneinander unabhängige Verträge geteilt wird. Also beispielsweise

zB

jede:r Wohnungskäufer:in nur seinen eigenen Vertrag über 80.000 Euro hat. Vielmehr bleibt der Darlehensvertrag über den Gesamtbetrag von 800.000 Euro bestehen – mit den Vertragspartner:innen Land Wien als Kreditgeber:in und den 10 Wohnungseigentümerparteien als gemeinsame Kreditnehmer:innen.

Der Kredit stellt also keinen Kredit der Eigentümergemeinschaft als juristische Person dar. Daher sind die Rückzahlungen streng genommen keine Aufwendungen für die Liegenschaft. Kreditnehmer:innen sind namentlich alle einzelnen Wohnungseigentümer:innen gemeinsam. Sie haben den Kredit in ihrem Kaufvertrag übernommen.

Meist beauftragen die Wohnungseigentümerparteien aber auch in so einem Fall die Hausverwaltung mit der Abwicklung der Kreditrückzahlungen. Die Hausverwaltung ist damit ausnahmsweise nur für die Abwicklung des Darlehens direkte Vertreterin der einzelnen Wohnungseigentümerparteien. Denn die Grundregel lautet: Die Hausverwaltung ist nur die direkte Vertreterin der juristischen Person Eigentümergemeinschaft.

Konkret bedeutet das: Der:Die Kreditgeber:in richtet regelmäßig die Zahlungsvorschreibungen über die von allen Wohnungseigentümerparteien gemeinsam zu leistenden Annuitäten an die Hausverwaltung. Und die Hausverwaltung verrechnet den einzelnen Wohnungseigentümerparteien den auf sie entfallenden Anteil an der Annuität.

- Es kommt aber auch vor, dass die Eigentümergemeinschaft selbst einen Kredit bei einer Bank aufnimmt. Beispielsweise, weil eine umfassende Sanierung durchgeführt wird. Wenn in der Rücklage nicht genügend Mittel vorhanden sind und es den Wohnungseigentümerparteien unzumutbar erscheint, die Sanierungskosten auf einmal aufzubringen, ist das durchaus sinnvoll.

Die von der Eigentümergemeinschaft als Kreditnehmer:in zu leistenden Kreditrückzahlungen sind dann Aufwendungen für die Liegenschaft, die die Wohnungseigentümer:innen anteilig tragen müssen. Genauso wie andere laufende Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft.

Die Höhe der Umsatzsteuer

Die Eigentümergemeinschaft ist nach dem Umsatzsteuergesetz (UstG) ein Unternehmen. Für ihre Lieferungen und Leistungen gegen Entgelt müssen Unternehmen die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Sie verrechnen ihren Kunden:Kundinnen die Umsatzsteuer allerdings weiter, sodass diese letztlich die Steuer tragen.

Eigentümergeinschaften erbringen gegenüber den Miteigentümer:innen Leistungen wie das Erhalten und den Betrieb der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft und übernehmen auch Verwaltungsaufgaben. Konkret beauftragen sie z. B. Handwerksbetriebe mit Reparaturarbeiten oder Energielieferanten mit der Stromversorgung des Hauses. Die von der Gemeinschaft dafür bezahlten Kosten ohne Umsatzsteuer verrechnet sie den Miteigentümer:innen weiter – zuzüglich Umsatzsteuer.

Lesen Sie mehr zur Eigentümergemeinschaft im Kapitel 5 Was betrifft die gesamte Eigentümergemeinschaft?

Wie hoch ist die Umsatzsteuer?

- 10 Prozent für Umsätze im Zusammenhang mit Wohnungen wie z. B. Betriebskosten
- 20 Prozent für Umsätze im Zusammenhang mit Wärmelieferungen für Wohnungen
- 20 Prozent für Umsätze im Zusammenhang mit Tiefgaragenplätzen, Autoabstellplätzen, Geschäftslokalen wie z.B. Betriebskosten

Von 1. Jänner 1995 bis 31. August 2012 musste die Eigentümergemeinschaft für Umsätze mit selbständigen Räumen wie Büros, Lager, Garagen oder Geschäftslokale keine Umsatzsteuer bezahlen. Außer, die Eigentümergemeinschaft beschloss eine Regelbesteuerung mit 20 Prozent. Das ist für die Eigentümergemeinschaft günstiger, da sie vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Seit 1. September 2012 hat die Eigentümergemeinschaft jedoch keine Wahlmöglichkeit mehr. Bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Objekten gilt daher heute:

- Es dürfen nur dann 20 Prozent Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, wenn die Wohnungseigentümerpartei mindestens 95 Prozent vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt
- Es dürfen 0 Prozent, also keine Umsatzsteuer, in Rechnung gestellt werden, wenn eine Wohnungseigentümerpartei weniger als 95 Prozent vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze hat

Wie erfolgt das Einheben der Umsatzsteuer (USt)

Die Eigentümergeinschaft muss die USt bereits für die Vorauszahlungen der Betriebskosten an das Finanzamt abführen. Jedoch nicht für die Beiträge zur Rücklage und auch nicht für Kreditrückzahlungen.

Beispiel einer monatlichen Vorschreibung an die Eigentümerparteien:

Vorschreibung Wohnung Top 1	Netto	% Ust	Ust	Brutto
Rücklagenbeitrag	57,33			57,33
Annuität	194,47			194,47
Betriebskosten	256,90	10	25,69	282,59
Betriebskosten Heizung	50,80	20	10,16	60,96
Summe				595,35

Die Eigentümergeinschaft ist vorsteuerabzugsberechtigt

Unternehmen können die ihnen in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge mit den von ihnen zu zahlenden Umsatzsteuerbeträgen gegenverrechnen – also als sogenannte Vorsteuer abziehen.



Walter Wurst betreibt eine Fleischerei. Für seine neue Geschäftseinrichtung bezahlt er der Firma Regalfein 200.000 Euro plus 40.000 Euro Umsatzsteuer (20 Prozent). Insgesamt lautet die Rechnung auf 240.000 Euro.

Aus seinen Umsätzen aus der Fleischerei hat er eine Steuerschuld beim Finanzamt von 88.000 Euro. Er kann davon die für die Geschäftseinrichtung fällige Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Damit hat er beim Finanzamt eine Restschuld von 48.000 Euro.



$$200.000 \times 20/100 = 40.000 \text{ €}$$

$$200.000 + 40.000 = 240.000 \text{ €}$$

$$88.000 - 40.000 = 48.000 \text{ €}$$

Da Eigentümergemeinschaften als Unternehmen gelten, sind sie ebenfalls vorsteuerabzugsberechtigt.



Die Eigentümergemeinschaft einer Wohnhausanlage mit 7 Wohnungen beauftragt Richard Rohr mit der Reparatur eines Wasserrohrbruchs. Er verrechnet dafür 2.400 Euro plus 480 Euro Umsatzsteuer. Die Eigentümergemeinschaft bezahlt die Rechnung von 2.880 Euro.

Richard Rohr führt die Umsatzsteuer von 480 Euro an sein Finanzamt ab. Die Eigentümergemeinschaft darf die 480 Euro von ihrer Umsatzsteuerschuld bei ihrem Finanzamt als Vorsteuer abziehen.

Den Wohnungseigentümerparteien verrechnet sie je nach deren Anteilen insgesamt 2.400 Euro (das ist der Umsatz der Eigentümergemeinschaft mit den Wohnungseigentümerparteien) plus 240 Euro Umsatzsteuer (10 Prozent). Durch den Vorsteuerabzug hat die Eigentümergemeinschaft ein Guthaben bei ihrem Finanzamt von 240 Euro.

$2.400 + 480 = 2.880 \text{ €}$ Installateurleistung inkl. 20 % Ust (Vorsteuer)

$2.400 + 240 = 2.640 \text{ €}$ Umsatz der Eigentümergemeinschaft inkl. 10 % Ust

$240 - 480 = 240 \text{ €}$ Finanzamtsguthaben wegen Abzug von 480 Euro Vorsteuer

Aufteilung der Aufwendungen und Erträge

Die Eigentümergemeinschaft muss die Kosten für die Liegenschaft bezahlen, erhält aber auch deren Erträge. Etwa, wenn Wohnungen oder andere Räumlichkeiten vermietet werden. Kosten oder Erträge werden nach bestimmten Schlüsseln auf die Wohnungseigentümerparteien aufgeteilt.

Welche Aufteilungsschlüssel für Kosten gibt es?

Es gibt einen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel, aber auch andere. Die Eigentümergemeinschaft kann einstimmig einen anderen Schlüssel festlegen. Oder das Gericht legt einen vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssel fest. Auch eine Aufteilung nach dem messbaren Verbrauch ist möglich.

Vom Gesetz abweichende Aufteilungsschlüssel sind manchmal im Grundbuch vermerkt. Jede Wohnungseigentümerpartei kann das beantragen.

Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel nach WEG

Der gesetzliche Aufteilungsschlüssel richtet sich nach dem Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Wohnungseigentümerparteien. Das sind die sogenannten Nutzwerte. Wie sie sich berechnen, finden Sie im Kapitel 3 Wie wird Wohnungseigentum begründet?

Haben Wohnungen einen höheren Nutzwert, muss der:die Wohnungseigentümer:in mehr von den Liegenschaftskosten bezahlen als etwa für eine gleich große Wohnung mit einem geringeren Nutzwert.



Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) richtet sich bei der Aufteilung der Kosten bzw. Erträge nicht nach dem Mietrechtsgesetz (MRG). Dort ist die Nutzfläche ausschlaggebend.

Bei Mischhäusern gilt anderes: Das sind ältere Häuser, wo sowohl Wohnungseigentümerparteien leben als auch Mieter:innen, deren Mietverträge vor der Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurden.

Die Aufteilung der Betriebskosten für diese Mieter:innen ist im MRG geregelt. Die Betriebskosten nach MRG umfassen alle Kosten für die Liegenschaft, außer die Beiträge für die Rücklage und die Kosten für die Erhaltung und Verbesserung des Hauses. Haben die Wohnungseigentümerparteien keine andere Vereinbarung getroffen? Dann erfolgt die Aufteilung für die Wohnungseigentümerparteien nach demselben Verteilungsschlüssel, der auch für die Mieter:innen gelten. Das ist meist der Nutzflächenschlüssel.

Vereinbarter Aufteilungsschlüssel

Alle Wohnungseigentümer:innen können sich einstimmig auf einen vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssel einigen. Das kommt jedoch nach der Wohnungseigentumsbegründung selten vor.

Wohnungseigentümer:innen in Reihenhäuseranlagen vereinbaren abweichende Aufteilungsschlüssel meist schon im Wohnungseigentumsvertrag. Der Grund: Hier ist ein gewisser Einfamilienhaus-Charakter gewünscht.

In Altbauten vereinbaren die Eigentümerparteien meist, dass die Kosten für die Liegenschaft nach dem Nutzflächenschlüssel erfolgt. Das hat jedoch Nachteile für Wohnungseigentümerparteien mit weniger wertvollen Wohnungen: Deren Nutzwert ist bei gleicher Wohnungsgröße niedriger als der Nutzwert gleich großer, aber besser ausgestatteter Wohnungen.

ZB

Paula Pech besitzt eine 50 Quadratmeter große Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Straßenlage. Gerald Glück hat eine ebenfalls 50 Quadratmeter große Wohnung – jedoch im Dachgeschoß mit Grünblick und in Ruhelage und noch eine 30 Quadratmeter große Terrasse. Wenn die Kosten nach der Nutzfläche aufgeteilt werden, zahlen beide den gleichen Anteil.

Sie vereinbaren mit den übrigen Wohnungseigentümerparteien einstimmig einen vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssel für Ihre Wohnhausanlage? Dann gilt diese Vereinbarung frühestens für die nachfolgende Abrechnungsperiode. Ein Beispiel: Ist die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr, gilt eine Vereinbarung vom 12. Jänner 2021 erst für das Kalenderjahr 2022.

Es kommt vor, dass durch den Wohnungseigentumsvertrag manche Parteien bevorzugt werden – z. B. eine nahestehende Person des Wohnungseigentumsorganisationsleiters: der Wohnungseigentumsorganisatorin, die im Haus ein Geschäftslokal erwirbt.

Im folgenden Beispiel für einen vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssel ist Einstimmigkeit notwendig:

zB

In der Wohnhausanlage Ausgemacht vereinbaren die Wohnungseigentümerparteien Folgendes: Die Kosten der von der Gemeinschaft zukünftig beauftragten Reparaturen an Wohnungsfenstern und Balkontüren muss diejenige Hauspartei zu 100 Prozent tragen, zu deren Wohnung die Fenster und Türen gehören.

Gerichtlich festgelegter Aufteilungsschlüssel

Gibt es in Ihrer Wohnhausanlage erhebliche Unterschiede der Nutzungsmöglichkeit – etwa durch ein Geschäftslokal, das überdurchschnittlich viel Müll produziert? Dann können Sie bei Gericht beantragen, dass es eine andere Verteilung der Müllgebühr festlegt. Für das Geschäftslokal fallen dann mehr Anteile an der Müllgebühr an, als es nach der ursprünglichen Aufteilung nach dem Gesetz bezahlen müsste.

Verteilung der Kosten nach dem messbaren Verbrauch

Das Heizkostenabrechnungsgesetz sieht vor, dass Heizungs- und Warmwasserkosten überwiegend nach dem messbaren Verbrauch aufgeteilt werden sollen. Dazu mehr in diesem Kapitel unter Sonderfall Heizkosten.

Für andere Kosten orientiert sich das WEG ebenfalls daran. Daher dürfen auch andere verbrauchsabhängige Kosten der Liegenschaft wie z. B. Kaltwassergebühren unter bestimmten Voraussetzungen nach dem Verbrauch verteilt werden.

Welche Voraussetzungen sind dies?

- Die Kosten müssen zumindest mittelbar vom Verbrauch abhängig sein
- Messvorrichtungen müssen verlässlich die Anteile der einzelnen Objekte am Gesamtverbrauch erfassen können
- Das Erfassen der Verbrauchsanteile muss mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand möglich sein – ausreichend verlässliche Messvorrichtungen können auch später angeschafft werden
- Eine Mehrheit von 2/3 der Wohnungseigentümerparteien muss der Kostenverteilung nach dem messbaren Verbrauch schriftlich zustimmen

Gibt es einen derartigen Beschluss, müssen alle Wohnungseigentümer:innen das Erfassen der Verbrauchsanteile in ihren Wohnungen erlauben. Tun sie das nicht – etwa, wenn eine Hauspartei das Ablesen des Messgeräts in ihrer Wohnung verweigert? Dann können auch rechnerische Verfahren angewandt werden, um deren Verbrauchsanteil zu ermitteln.



Die verbrauchsabhängige Aufteilung darf nur erfolgen, wenn bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses die Verbrauchsanteile tatsächlich gemessen werden. Das rechnerische Ermitteln des Verbrauchs ist daher nur bei maximal 20 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses zulässig.

Der Verbrauch bei den allgemeinen Teilen des Hauses – also Waschküchen, Hobbyraum etc. – wird ebenfalls gemessen. Die Kosten werden dann nach dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel auf die einzelnen Eigentümerparteien aufgeteilt.

Bei einem Wasserrohrbruch wird der Verbrauch auch rechnerisch ermittelt. Der Mehrverbrauch durch den Rohrbruch wird nach dem gesetzlichen Schlüssel aufgeteilt, so wie die Kosten der Wasserversorgung der allgemeinen Teile des Hauses.

Beim verbrauchsmäßigen Aufteilen der Kosten ist die Abrechnungsperiode nicht wie sonst üblich das Kalenderjahr. Zu Silvester ist ein Ablesen der Messgeräte nicht vorstellbar.

Muss die Abrechnungseinheit immer die gesamte Liegenschaft umfassen?

Nein. Manchmal vereinbaren die Eigentümerparteien ein oder mehrere abweichende Abrechnungseinheiten. Auch das Gericht kann andere Abrechnungseinheiten festlegen.

Vereinbarte abweichende Abrechnungseinheit

Wollen Wohnungseigentümerparteien eine abweichende Einheit etwa für ein Stiegenhaus oder einen Aufzug? Dann müssen sie dies einstimmig und schriftlich vereinbaren. Ist die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr, wird der Beschluss erst im Folgejahr wirksam. Wenn die Hausparteien beispielsweise am 12. Februar 2022 den Beschluss fassen, gilt er ab 1. Jänner 2023.

Sie können zudem vereinbaren, dass nicht von der Einheit Betroffene über Maßnahmen nicht abstimmen. Damit ist die abweichende Abrechnungseinheit auch eine abweichende Abstimmungseinheit.

Vereinbarungen über abweichende Abrechnungseinheiten gibt es aber nicht nur in Wohnhäusern, sondern auch bei Liegenschaften mit mehreren Gebäuden. Der Grund: Hier kommt es häufig zu Ungerechtigkeiten beim Aufteilen der Erhaltungskosten – vor allem, wenn die Abrechnungseinheit neue und ältere Gebäude umfasst.

ZB

Fridolin Frohsinn hat eine Eigentumswohnung in einem neuen Haus auf einer Liegenschaft mit 2 Gebäuden gekauft. Das 2. Haus besteht schon seit vielen Jahrzehnten. Die Erhaltungskosten der beiden Häuser sind daher unterschiedlich:

	Altes Gebäude	Neues Gebäude	Liegenschaft
Reparaturkosten 2020	48.000	2.000	50.000
Reparaturkosten 2021	27.000	4.000	31.000

zB

Fridolin Frohsinn vergeht jedoch der Frohsinn. Als er im Wohnungseigentumsvertrag und im Grundbuch nachsieht, bemerkt er: Die Wohnungseigentümerparteien haben keine Vereinbarung zur Festlegung zweier Abrechnungseinheiten für das Aufteilen der Erhaltungskosten getroffen. Daher werden die Gesamtkosten für beide Häuser auf alle Miteigentümer:innen im Verhältnis ihrer Anteile aufgeteilt. Und das, obwohl die Erhaltungskosten für das neue Gebäude viel geringer sind als für das alte Haus.

Anders wäre es, wenn alle Wohnungseigentümerparteien vor 2020 für die Erhaltungs- und Verbesserungskosten der beiden Gebäude getrennte Abrechnungseinheiten vereinbart hätten, sodass für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht die gesamte Liegenschaft die Abrechnungseinheit ist. Dann würde jedes Gebäude eine eigene Abrechnungseinheit darstellen und die Wohnungseigentümerparteien müssten nur die Kosten für ihr Haus bezahlen.

Gerichtlich festgelegte Abrechnungseinheit

Befinden sich mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekte auf einer Liegenschaft oder gibt es mehrere Waschküchen oder Aufzüge? Dann kann eine Wohnungseigentümerpartei bei Gericht beantragen, dass es abweichende Abrechnungseinheiten festlegt.

Das gilt auch für Liegenschaften, auf der sowohl Reihenhäuser als auch mehrgeschossige Wohnhäuser stehen. Prinzipiell müssten die Eigentümer:innen der Reihenhäuser die Kosten für die Aufzüge anteilig mittragen. Das Gericht könnte auf Antrag feststellen, dass die Kosten für die Aufzüge nicht anteilig auf alle aufgeteilt werden, sondern nur von den Parteien der mehrstöckigen Wohnhäuser bezahlt werden.

Sonderrücklage

Haben Sie auf Ihrer Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten vereinbart? Dann können für die gesondert abrechenbaren Anlagen auch gesonderte Rücklagen gebildet werden.

Auf einer Liegenschaft befinden sich beispielsweise mehrere Reihenhäuser und ein Wohnhaus mit einem Aufzug. Durch eine einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümerparteien oder durch Gerichts-

beschluss kann für den Aufzug eine abweichende Abrechnungseinheit festgelegt und eine eigene Rücklage für künftige Sanierungskosten gebildet werden. Die laufenden Zahlungen für die Rücklage müssen dann anteilig nur die Wohnhausparteien leisten.

Wie werden die Erträge einer Liegenschaft verteilt?

Hier ist zu unterscheiden:

- Die Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten wie Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten gehören dem:der jeweiligen Wohnungseigentümer:in
- Die Einnahmen aus der Vermietung von Räumen oder Flächen in anderen Fällen stehen anteilig allen Miteigentümer:innen der Liegenschaft zu. Dazu gehören die von der Gemeinschaft vermieteten Autoabstellplätze, für Werbezwecke vermieteten Fassadenflächen oder das Vermieten der ursprünglichen Hausbesorgerwohnung.

**ACH
TUNG**

Diese Möglichkeiten sind im WEG zwingend festgelegt. Sie können vertraglich nicht geändert werden. Das führt manchmal zu ungerechten Ergebnissen.

Wenn in Häusern die Kosten nach den Nutzflächen verteilt werden, die Einnahmen jedoch gesetzeskonform nach den jeweiligen Anteilen, kommt es zu Ungerechtigkeiten. Manche Wohnungseigentümerparteien zahlen dann einen höheren Anteil der Kosten, bekommen aber weniger von den Einnahmen.

Sonderfall bei der Verteilung von Einnahmen

Eine Ausnahme gibt es allerdings von den genannten gesetzlichen Möglichkeiten: Werden bestimmte Einrichtungen wie etwa eine Garage auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft errichtet und von den Wohnungseigentümerparteien nicht nach deren Anteilen finanziert? Dann können die Wohnungseigentümerparteien vereinbaren, dass z. B. auch die Mieterträge der gemeinschaftlichen Abstellplätze nach dem Schlüssel der Finanzierungskosten dieser Einrichtung verteilt werden.

Wie wird die Abrechnungsperiode festgelegt?

Der Zeitraum für das Abrechnen von Kosten und Einnahmen ist gesetzlich geregelt: Es ist das Kalenderjahr.

Allerdings gibt es Ausnahmen:

- Alle Miteigentümer:innen vereinbaren einstimmig eine andere Abrechnungsperiode
- Das Gericht bestimmt eine Abrechnungsperiode, wenn dies zumindest eine Wohnungseigentümerpartei aus wichtigen Gründen beantragt

Was sind wichtige Gründe? Etwa, wenn sich die Liegenschaft wegen Zu- oder Ausbauten verändert hat.

Die Vereinbarung einer vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungsperiode ist frühestens ab Beschluss der Miteigentümer:innen wirksam. Ein Gerichtsbeschluss erst ab der Abrechnungsperiode, die nach der Antragstellung folgt.

Sonderfall Heizkosten

Wer mehr verbraucht, soll mehr bezahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Damit sollen Verbraucher:innen zum Energiesparen motiviert werden.

Es gibt allerdings Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss mind. 4 Nutzungsobjekte umfassen – das können Wohnungen, Geschäftsräume oder Gemeinschaftsräume sein
- Es muss eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage für Heizung oder nur für Warmwasser geben – Fernwärme zählt auch dazu
- Es müssen Messgeräte zum Ermitteln der jeweiligen Verbrauchsanteile wie z. B. Verdunstungszähler an Heizkörpern bestehen. Ein Beschluss, solche Messgeräte anzubringen, reicht ebenfalls

Das Gesetz ist seit 2021 auch auf gemeinsame Kälteversorgungsanlagen (zentrale Kühlungsanlagen) in Gebäuden anzuwenden. Da jedoch gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen (Zentralheizungen) weit üblicher sind, gehen wir hier nur auf diese ein.

Wann benötigen Nutzungsobjekte Messvorrichtungen?

Eine Pflicht zur Ausstattung von Räumen mit Messvorrichtungen kann sich beispielsweise durch Auflagen ergeben, um eine Wohnbauförderung zu bekommen.

Auch kann jede:r Bewohner:in eines Hauses mit einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Kosten und damit Messvorrichtungen verlangen (HeizKG). Es soll damit jedoch kein allzu großer Aufwand betrieben werden. Daher müssen in diesem Fall 2 Voraussetzungen erfüllt sein:

■ **Der Wärmeverbrauch muss beeinflussbar sein**

Konkret bedeutet das: Durch das eigenständige Steuern des Energieverbrauchs durch die Bewohner:innen muss sich ein Einsparungseffekt ergeben. Das ist jedoch nicht immer möglich. Etwa, wenn ein mehr oder weniger starkes Aufdrehen der Heizung keine Wirkung zeigt. Das ist z. B. der Fall, wenn die Wärmeabgabe hauptsächlich durch Rohrleitungen und nicht über Heizkörper erfolgt.

■ **Die Ausstattung der einzelnen Objekte mit Messeinrichtungen muss wirtschaftlich sein**

Konkret bedeutet das: Die Anschaffung der Messgeräte und die laufenden Kosten wie etwa die Ablesungen dürfen nicht höher als die Energieeinsparungen sein. Innerhalb der üblichen Nutzungsdauer der Messgeräte müssen die Energieeinsparungen mindestens 10 Prozent betragen. Sachverständige, technische Büros oder Ziviltechniker:innen müssen dazu einen Kosten-Nutzen-Vergleich erstellen: Achtung: Es bedarf eines Sachverständigengutachtens, für deren Kosten die antragstellende Partei aufkommen muss.

Wie werden die Kosten verteilt?

Das Prinzip: Ein bestimmter Prozentsatz der Energiekosten wird nach dem jeweiligen Verbrauch verteilt, der Rest dieser Kosten und andere Aufwendungen wie z. B. Ablesekosten nach der beheizbaren Nutzfläche.

Verteilung der Energiekosten

Sind die Verbrauchsanteile in Ihrer Wohnhausanlage durch Messgeräte erfassbar? Dann werden zwischen 55 und 85 Prozent der Energiekosten entsprechend dem Verbrauch der einzelnen Hausparteien aufgeteilt. Der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche. Den konkreten Prozentsatz vereinbaren die Wohnungseigentümerparteien miteinander und mit dem Energieunternehmen, auch Wärmeabgeber genannt. Oder mit der Hausverwaltung. Diese Vereinbarung muss einstimmig und in schriftlicher Form getroffen werden.

Kommt keine einstimmige Vereinbarung zustande, werden 70 Prozent der Energiekosten nach dem Verbrauch und die restlichen 30 Prozent nach der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt.

Das Erfassen der Verbrauchsanteile von Heizung und Warmwasser muss getrennt erfolgen. Geht das nicht, ist der Heizkostenanteil mit 60 Prozent und der Warmwasserkostenanteil mit 40 Prozent gesetzlich vorgeschrieben. Auch hier können die Wohnungseigentümerparteien einstimmig eine abweichende Vereinbarung treffen. Allerdings muss der Anteil der Heizkosten zwischen 50 und 70 Prozent liegen.

Ist das Ermitteln des Verbrauchs auch näherungsweise aus technischen Gründen nicht möglich? Etwa, wenn die wärmetechnische Ausstattung des Gebäudes, die Wärmeversorgungsanlage oder die Heizung dies nicht zulässt? Dann kann das Gericht entscheiden, dass die Energiekosten nach der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt werden.

Verteilung der sonstigen Kosten

Es fallen nicht nur Energiekosten an, sondern auch laufende Kosten des Betriebs der Wärmeversorgungsanlage, Messkosten oder Kosten für den Ersatz von Verschleißteilen. Diese sonstigen Kosten werden nach der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt.

Verteilung der Fernwärme-Kosten

Die Kosten für die Fernwärme werden wie vertraglich vereinbart oder behördlich festgesetzt verteilt. Gibt es beim Fernwärmetarif eine Trennung in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten – z. B. dem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis und dem verbrauchsunabhängigen Grundpreis? Dann wird der verbrauchsabhängige Teil zumindest zu 55 Prozent nach dem Verbrauch verteilt. Der verbrauchsunabhängige Teil nach der beheizbaren Nutzfläche.

Wann und wie werden die Heizkosten abgerechnet?

Der Wärmeabgeber oder die Hausverwaltung muss die Kosten jeweils für einen Zeitraum von 12 Monaten abrechnen. Man kann sowohl das Kalenderjahr als auch einen anderen Zeitraum wählen – etwa einen, der die Heizperiode umfasst.

Der Wärmeabgeber muss jedem:jeder Wärmeabnehmer:in – das sind Wohnungseigentümerparteien, Mieter:innen oder Eigentümer:innen bzw. Hauseigentümer:innen – spätestens 6 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine Übersicht über die Abrechnung zuschicken. Die detaillierte Abrechnung samt der Belege muss an einem passenden Ort zu Einsicht aufgelegt werden. Das kann etwa bei dem:der Hausbesorger:in sein oder beim Energieunternehmen.

Für die Heiz- und Warmwasserkosten kann der Wärmeabgeber oder die Hausverwaltung auch monatliche Vorauszahlungen verlangen – ähnlich der Pauschalverrechnung der Betriebskosten. Der Wärmeabgeber oder die Hausverwaltung muss Ihnen dann einen eventuellen Überschuss innerhalb von 2 Monaten nach Legung der Abrechnung zurückzahlen oder Sie müssen einen Fehlbetrag nachzahlen.

Sonderfall: Wechsel des Wohnungseigentümers:der Wohnungseigentümerin

Kommt es zu einem Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode? Dann muss die scheidende Hauspartei den Wärmeabgeber über ihre neue Adresse informieren.

Sie oder die neue Hauspartei können eine Zwischenablesung verlangen – diese Ablesekosten verrechnet der Wärmeabgeber allerdings dem:der Auftraggeber:in. Eine Zwischenabrechnung erfolgt nicht. Am Ende der Abrechnungsperiode werden die Gesamtkosten für das Gebäude auf die einzelnen Wohnungseigentümerparteien je nach ihren Anteilen aufgeteilt.

Hat eine Zwischenablesung stattgefunden, zahlen die alte und die neue Hauspartei jeweils ihren Beitrag. Das bedeutet: Die ausziehende Partei bekommt den eventuell entstandenen Überschuss zurück oder muss den Fehlbetrag nachzahlen.

Hat keine Zwischenablesung stattgefunden, wird der Verbrauch zwischen der alten und der neuen Hauspartei je nach ihren Anteilen aufgeteilt.



Das HeizKG unterscheidet sich dabei vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Im WEG muss jene Wohnungseigentümerpartei die Kosten tragen, die zur Fälligkeit der Abrechnung gerade Wohnungseigentümerpartei ist. Bei den Heizkosten ist das nicht der Fall.

Wie können Sie sich gegen eine falsche Heizkostenabrechnung wehren?

Das ist nicht ganz einfach, denn Sie erhalten nur eine Abrechnungsübersicht und können nicht alle Einzelheiten überprüfen. In die detaillierte Abrechnung müssen Sie zwar einsehen können, sie liegt aber meist nur bei der Hausverwaltung oder beim Energieunternehmen auf.



Machen Sie sich dennoch die Mühe und kontrollieren Sie die Abrechnung genau. Sie muss mindestens 4 Wochen zur Einsicht aufliegen und Sie haben 6 Monate Zeit, begründete Einwände gegen eine Abrechnung bekanntzugeben. Danach gilt sie als genehmigt.

Der Wärmeabgeber muss Ihnen Kopien von Belegen und der Gesamtaufstellung auf eigene Kosten erstellen. Auch ist er verpflichtet, die Belege übersichtlich nach Kostengruppen zu ordnen. Sind Belege nur elektronisch vorhanden, muss er sie für Sie ausdrucken. Zusätzlich muss er eine Liste aller Heiz- und Warmwasserkosten erstellen und die jeweiligen Rechenschritte so darstellen, damit Sie sie nachvollziehen können.

Selbst das reicht jedoch manchmal nicht aus, um die Heizkostenabrechnung inhaltlich zu beurteilen. Wir empfehlen daher:

- Sehen Sie sich auch die Heizkostenabrechnungen vergangener Perioden an
- Lassen Sie sich Ablesbelege zeigen
- Lesen Sie den Einzelwärmeliefervertrag des Fernwärmeunternehmens durch
- Nehmen Sie Einsicht in das Stammbblatt, das der Wärmeabgeber führen muss (§ 8 HeizKG). Es enthält Informationen über die wärmetechnische Ausgestaltung des Gebäudes, die Wärmeversorgungsanlage und die Heizkörper

Ist die Heizkostenabrechnung Ihrer Meinung nach falsch? Dann können Sie versuchen, sich mit dem Wärmeabgeber zu einigen. Gelingt das nicht, können Sie rechtliche Schritte ergreifen. Sie können gegen

Ihren Wärmeabgeber bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht eine inhaltliche Überprüfung der Heizkostenabrechnung beantragen.

Sie können sich im Verfahren selbst vertreten oder eine andere Person dazu beauftragen.

TIPP

Am besten lassen Sie sich durch eine Rechtsanwalts- oder Notariatskanzlei oder durch eine Mieter- oder Wohnungseigentümerorganisation vor Gericht vertreten.

Mieter- und Wohnungseigentümerorganisationen übernehmen gegen einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag auch Rechtsvertretungen. Die Adressen finden Sie im Anhang.

Welche Rechte und Pflichten hat die Hausverwaltung?

Bestellung und Vollmachten

Ist eine Hausverwaltung bestellt, darf sie für die Eigentümergemeinschaft Verträge schließen. Kontrolle ist daher wichtig.

Die Pflichten im Detail

Die Hausverwaltung muss Pflichten erfüllen: von der gesonderten Kontoführung, Rechnungslegung bis zu diversen Auskunftspflichten.

Die Eckpunkte der Jahresabrechnung

Die Abrechnung muss übersichtlich, nachvollziehbar und richtig sein. Ist sie es nicht, bleibt der Gerichtsweg.

Umgang im Konfliktfall und bei Kündigung

Können Sie Probleme mit der Hausverwaltung nicht lösen, bleibt nur noch eine Kündigung des Vertrages oder der Gang zum Gericht.



IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE, WAS EINE
HAUSVERWALTUNG ALLES DARF UND WAS NICHT.

Bestellung und Vollmachten

Die Eigentümergemeinschaft kann jede natürliche oder juristische Person mit der gemeinsamen Verwaltung beauftragen. Die bestellte Hausverwaltung vertritt die Eigentümergemeinschaft nach außen und übernimmt die Aufgaben der ordentlichen Verwaltung. Etwa kann sie Erhaltungsarbeiten beauftragen oder Kredite aufnehmen.

Für Aufgaben der außerordentlichen Verwaltung wie das Beauftragen von Verbesserungsarbeiten oder den Abschluss von Mietverträgen mit Eigentümerparteien braucht die Hausverwaltung jedoch den Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Mehr zur ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung finden Sie in Kapitel 6 Was bedeutet Verwaltung und Beschlussfassung?

Bei kleineren Wohnhausanlagen kommt es vor, dass eine Wohnungseigentümerpartei oder auch mehrere Personen mit der Hausverwaltung betraut werden. Meist sind es jedoch professionelle Verwaltungen wie gemeinnützige Bauvereinigungen oder gewerbliche Hausverwaltungen.

Auch wenn es eine Hausverwaltung gibt, können und sollen die Hausparteien mitbestimmen. Die Hausverwaltung hat nur dann freie Hand, wenn die Eigentümergemeinschaft sie lässt.

TIPP

Nehmen Sie als Eigentümergemeinschaft Ihr Recht in Anspruch: Fassen Sie Beschlüsse und erteilen Sie der Hausverwaltung Weisungen in Ihrem Sinne.

Wie wird eine Hausverwaltung bestellt?

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen entscheidet, ob eine Hausverwaltung bestellt wird. Findet sich keine Mehrheit? Dann kann auch nur ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft die Bestellung beim Bezirksgericht beantragen.

Solange noch keine Hausverwaltung bestellt ist, kann ein einzelnes Mitglied der Eigentümergemeinschaft und auch andere Personen eine vorläufige Hausverwaltung beim Bezirksgericht beantragen. Solche anderen Personen müssen jedoch ein berechtigtes Interesse an der Verwaltung haben. Etwa Handwerker:innen, die Reparaturen durchfüh-

ren sollen oder eine Behörde, die eine Ansprechperson für die Eigentümergemeinschaft benötigt.

Bei Neubauten oder bei Wohnungseigentumsbegründungen in Altbauten sind Sie als Mitglied der Eigentümergemeinschaft jedoch oft dem Willen des Bauträgers ausgeliefert. Diese beauftragen entweder sich selbst oder befreundete Firmen mit der Hausverwaltung. Solche Vertragsklauseln finden sich häufig in Kaufverträgen oder Kaufanwartschaftsverträgen.

Wenn Sie die Wohnung um jeden Preis kaufen wollen, müssen Sie das akzeptieren. Aber nicht auf ewig. Denn das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Kündigung von Hausverwaltungen – auch vorzeitig. Als Eigentümergemeinschaft können Sie der Hausverwaltung mit Mehrheitsbeschluss auch Weisungen erteilen.

Welche Vollmachten hat die Hausverwaltung?

Die bestellte Hausverwaltung vertritt die Eigentümergemeinschaft nach außen. Sie handelt daher für sie und in ihrem Namen. Konkret bedeutet das: Von der Hausverwaltung geschlossene Verträge etwa mit Handwerksbetrieben oder Versorgungsunternehmen gelten als im Namen der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen – mit allen Rechten und Pflichten. Sie als Wohnungseigentümer:in können daher die Liegenschaft nicht mehr selbst verwalten.

Für die Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen braucht die Hausverwaltung keine eigene schriftliche Vollmacht. Sie ist per Gesetz dazu berechtigt, die Eigentümergemeinschaft nach außen zu vertreten und im Innenverhältnis die Aufgaben der ordentlichen Verwaltung zu erfüllen.



Oft lassen Hausverwaltungen Eigentümerparteien schriftliche Verwaltungsvollmachten unterschreiben, die weit über die gesetzliche Vollmacht hinausgehen. Nicht unterschreiben!

Prüfen Sie die Verwaltungsvollmacht sorgfältig. Sie können Vollmachten auch korrigieren und damit auf die gesetzlichen Verwaltungshandlungen reduzieren. Mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft können Sie die Hausverwaltung auch in ihren ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsaufgaben beschränken, sie kündigen und sogar vorzeitig abberufen.

Verwaltungsvertrag

Wenn Sie als Eigentümergemeinschaft ganz sicher gehen wollen, verlangen Sie einen schriftlichen Verwaltungsvertrag. Darin sollten alle Rechte und Pflichten der Hausverwaltung detailliert angeführt sein. Wichtig sind vor allem das Verwaltungshonorar und die genauen Aufgaben der Hausverwaltung.

Denn: Die Konsequenzen der Handlungen der Hausverwaltung müssen Sie als Eigentümergemeinschaft tragen. Etwa, dass die von der Hausverwaltung geschlossenen Verträge weiter gelten, auch unter diesen Umständen:

- Die Hausverwaltung überschreitet durch den Vertragsabschluss ihre Verwaltungsvollmacht
- Die Eigentümergemeinschaft beruft die Hausverwaltung nach Vertragsabschluss ab oder kündigt den Verwaltungsvertrag
- Die Hausverwaltung schließt einen Vertrag nach Kündigung des Verwaltungsvertrags – und der:die Vertragspartner:in hat keine Kenntnis von der Kündigung

Schadenersatzpflicht der Hausverwaltung

Hat Ihre Hausverwaltung im Namen Ihrer Eigentümergemeinschaft einen für sie nachteiligen Vertrag abgeschlossen? Oder hat sie eine Weisung Ihrer Eigentümergemeinschaft missachtet? Dann steht Ihrer Eigentümergemeinschaft Schadenersatz zu. Verletzt Ihre Hausverwaltung ihre Pflichten grob? Dann ist auch eine gerichtliche Auflösung oder eine vorzeitige Kündigung möglich.

zB

Der Hausverwalter Gerhard Gefinkelt schließt eine neue Gebäudeversicherung zu einem völlig überhöhten Preis ab – ohne die Eigentümergemeinschaft zu fragen. Sie hat seinerzeit im Verwaltungsvertrag festgelegt, dass Gerhard Gefinkelt sich jeden Versicherungsabschluss von der Mehrheit der Wohnungseigentümerparteien genehmigen lassen muss. Der neue Versicherungsvertrag ist zwar gültig, die Eigentümergemeinschaft bringt jedoch bei Gericht eine Schadenersatzklage ein.

Was ist der Unterschied zwischen einer Vollmacht und einer Weisung?

Die Vollmacht legt fest, was die Hausverwaltung tun kann. Etwa im Namen der Eigentümergemeinschaft Verträge abschließen.

Eine Weisung – oder auch Auftrag genannt – regelt, was die Hausverwaltung tun darf. Beispielsweise eine bestimmte Reparatur nur nach dem Einholen von 3 Angeboten und nach Beschluss der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft beauftragen.

§

Ein paar Beispiele aus der Rechtsprechung:

Verträge, die eine bestellte Hausverwaltung über Reparaturarbeiten im bzw. am Haus mit Dritten abschließt, sind im Zweifel im Namen der Eigentümergemeinschaft geschlossen. Auch dann, wenn diese namentlich nicht erwähnt wurde und die Verwaltung selbst Miteigentümerin ist.

Es ist Aufgabe der Hausverwaltung, abgeschlossene Versicherungsverträge auf ihre Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Die bestellte Hausverwaltung ist berechtigt, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes durchzuführen.

§

Ohne Spezialvollmacht darf die Hausverwaltung mit einzelnen Wohnungseigentümer:innen keinen Mietvertrag über einen Abstellplatz abschließen, der im Eigentum aller Miteigentümerparteien steht und als allgemeiner Teil gewidmet ist.

Die Hausverwaltung darf im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümerparteien keine außerordentlichen Maßnahmen vornehmen. Es sei denn, es liegt ein Mehrheitsbeschluss oder eine entsprechende Weisung vor.

Die Hausverwaltung darf im Rahmen der normalen Hausverwaltungsvollmacht Mietverträge über allgemeine Teile der Liegenschaft mit Hausfremden zu üblichen Bedingungen abschließen. Sie darf solche Mietverträge auch ändern und kündigen. Außer es gibt eine anderslautende Mehrheitsweisung.

Ohne anderslautende Mehrheitsweisung ist die Hausverwaltung berechtigt, eine Versicherung im Namen der Eigentümergemeinschaft abzuschließen. Ein solches Geschäft gehört zu ihrem gewöhnlichen Tätigkeitsbereich.

Die Hausverwaltung ist berechtigt, die monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe festzusetzen.

Die Hausverwaltung darf ein Darlehen zur Finanzierung von Instandhaltungsarbeiten namens der Eigentümergemeinschaft aufnehmen. Die gesetzliche Vollmacht erlaubt der Hausverwaltung aber nicht, eigenmächtig im Namen einzelner Wohnungseigentümer:innen Darlehen aufzunehmen.

Zu den Aufgaben der Hausverwaltung zählt auch das Bestellen von Heizöl.

§

Solange die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft die Hausverwaltung nicht zum Ändern der Vorschriften anweist, sind die von der Verwaltung vorgeschriebenen Akontozahlungen für die Miteigentümer:innen bindend. Die Fälligkeit dieser Akontozahlungen ist nicht von einer korrekten Abrechnung früherer Zeiträume abhängig.

Die Pflichten im Detail

Grundsätzlich muss die Hausverwaltung im Sinne aller Wohnungseigentümer:innen handeln. Im WEG sind ihre wesentlichsten Pflichten geregelt.

Zusätzlich gelten für die Hausverwaltung auch die allgemeinen Pflichten von Bevollmächtigten nach dem Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Sie muss u.a. die ihr übertragenen Geschäfte „einsig und redlich“ durchführen. Nach der Rechtsprechung bedeutet das: Sie muss die ihr übertragenen Aufgaben noch sorgfältiger ausführen als ihre eigenen.

Sie darf auch keine Geschenke und Provisionen annehmen und muss Zinsen und Skonti an die Eigentümergemeinschaft weitergeben.

Professionelle Hausverwaltungen sind in der Regel nach § 1299 ABGB auch als Sachverständige anzusehen und sind für ihre Handlungen und Unterlassungen haftbar.

Pflicht zur Wahrung der Interessen der Wohnungseigentümerparteien

Die Hausverwaltung muss nicht nur die Interessen der Mehrheit der Eigentümer:innen wahren, sondern auch jene der gesamten Eigentümergemeinschaft. Das kann zu Konflikten führen.

Etwa wenn die Mehrheit einen Beschluss fasst, der die Interessen der Eigentümergemeinschaft verletzt und der Hausverwaltung eine diesbe-

zügliche Weisung erteilt. Die Hausverwaltung muss dann die Interessen der überstimmten Minderheit wahren und darf die Weisung nicht umsetzen.

zB

Die Mehrheit der Eigentümer:innen einer Wohnhausanlage in Wien beschließt, eine Feuermauer zu Werbezwecken zu einem extrem niedrigen Mietzins zu vermieten. Sie beauftragt ihre Hausverwaltung Habacht, den Mietvertrag abzuschließen. Habacht befolgt die Weisung nicht. Da die Vermietung auch zu einem höheren Zins möglich wäre, würde die Eigentümergemeinschaft sonst einen finanziellen Schaden erleiden.

Was passiert, wenn die Mehrheit der Eigentümer:innen einen Beschluss fasst, für den Einstimmigkeit erforderlich wäre? Auch dann darf die Hausverwaltung die darauf basierende Weisung nicht umsetzen.

Pflicht zur gesonderten Kontoführung

Die Hausverwaltung hebt die monatlichen Vorauszahlungen der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft für Betriebskosten, Annuitäten und die Beiträge zur Rücklage ein. Das gehört zu ihren ordentlichen Verwaltungstätigkeiten. Mehr dazu im Kapitel 6 Was bedeutet Verwaltung und Beschlussfassung?

Die Rücklage muss die Hausverwaltung entweder auf einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem Anderkonto ihres eigenen Kontos anlegen (§ 31 Abs. 2 WEG). Dasselbe gilt für alle anderen Ein- und Auszahlungen, die die Eigentümergemeinschaft betreffen (§ 20 Abs. 6 WEG).

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 hat die Verwaltung also die Wahl, auf welchem Konto sie die Rücklage und die anderen Gelder der Gemeinschaft anlegt – außer es gibt einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft dagegen: Nämlich, dass die Gelder auf Eigenkonten der Gemeinschaft angelegt werden müssen.

Am Anderkonto der Hausverwaltung sind die Gelder unsicherer angelegt. Die Beiträge der Wohnungseigentümerparteien müssen zwar verzinst und für alle einsehbar angelegt werden. Das Anderkonto hat aber den Nachteil, dass die Eigentümergemeinschaft im Falle des Kon-

kurses der Hausverwaltung oder dem Ende des Vertragsverhältnisses nur einen Herausgabeanspruch hat. Kommt es zu Streitigkeiten, muss die Eigentümergemeinschaft zu Gericht gehen.

Ist die Eigentümergemeinschaft jedoch Kontoinhaberin, stehen die darauf veranlagten Gelder in ihrem Eigentum. Direkte Vertragspartnerin ist die Bank – mit all ihren Schutz- und Sorgfaltspflichten.

Auch ist die Kontrolle der Kontobewegungen durch die Wohnungseigentümer:innen viel leichter als beim Anderkonto. Mitglieder der Eigentümergemeinschaft können eine Kontokarte erhalten. Sie bekommen dadurch regelmäßig Kontoauszüge. Beim Anderkonto ist das schwieriger.

Die Eigentümergemeinschaft ist beim Anderkonto darauf angewiesen, dass die Hausverwaltung das Einsehen in die Kontounterlagen genehmigt. Eine spontane oder regelmäßige Kontrolle ist nicht möglich.



Manche Banken schließen die Einsichtnahme für Kontofremde in ihren Geschäftsbedingungen aus – teilweise selbst für jene, für die das Anderkonto geführt wird. Versuchen Sie daher, mit der kontoführenden Bank ein Einsichtsrecht für einzelne Wohnungseigentümerparteien zu vereinbaren.

Im Falle des Konkurses der Hausverwaltung ergibt sich bei Anderkonten ein weiteres Problem: Die Eigentümergemeinschaft kann über lange Zeit nicht über ihr Vermögen verfügen. Banken lassen dies nur zu, wenn der:die Masseverwalter:in es erlaubt. Von der Masseverwalterbestellung bis zum Abschluss der Erhebungen, wem welches Geld auf den Konten gehört, kann ein unzumutbar langer Zeitraum vergehen.

Bei einem Verwaltungswechsel muss das Anderkonto der bisherigen Hausverwaltung geschlossen und ein neues eröffnet werden. Auch müssen die Gelder auf das neue Konto überwiesen und die Dauer- und Einziehungsaufträge geändert werden. Das alles verursacht Kosten und Verwaltungsaufwand.

Manchmal kommt es bei einer Kündigung oder Abberufung der Hausverwaltung auch zu Streitigkeiten. Die Hausverwaltung benützt etwa ihr Anderkonto, um die Eigentümergeinschaft doch noch von ihrem Beschluss abzubringen. Im Gegensatz dazu bleibt ein Eigenkonto von einem Verwalterwechsel völlig unberührt.



Beauftragen Sie Ihre Hausverwaltung daher unbedingt mit Mehrheitsweisung, den laufenden Zahlungsverkehr und die Rücklage über ein Eigenkonto der Eigentümergeinschaft abzuwickeln.

Pflicht zur Mahnung und Klage von Mitgliedern der Eigentümergeinschaft

Kommt ein:e Wohnungseigentümer:in mit den Zahlungen für die Aufwendungen der Liegenschaft in Rückstand? Dann muss die Hausverwaltung das Mitglied der Eigentümergeinschaft mahnen. Ist dies erfolglos, muss sie es innerhalb von 6 Monaten klagen.

Die Hausverwaltung muss auch die Klage im Grundbuch eintragen lassen. Damit bleibt der Eigentümergeinschaft das Vorzugspfandrecht am Liegenschaftsanteil des säumigen Mitglieds gewahrt. Mehr dazu finden Sie im Kapitel 5 Was betrifft die Eigentümergeinschaft?

Informationspflicht über geplante Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Die Hausverwaltung muss bis zum Ende der Abrechnungsperiode die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten und geplanten Verbesserungsarbeiten bekanntgeben. Meist erfolgt dies bis 31. Dezember. Auch muß sie über die voraussichtlich anfallenden Bewirtschaftungskosten und Erhöhungen der Rücklagenvorschreibung informieren.

Der Grund: Die Wohnungseigentümer:innen sollen über die zu erwartenden Kosten wie Vorauszahlungen, Beiträge zur Rücklage oder Betriebskosten Bescheid wissen. Dies auch als Entscheidungshilfe für zukünftige Beschlüsse.



Die Verwaltung muss die Vorausschau von zukünftig geplanten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus oder in den Stiegenhäusern anbringen. Zusätzlich muss sie alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft schriftlich informieren.

Diese Vorausschau muss auch übersichtlich und verständlich sein, damit sich ein durchschnittlich gebildetes Mitglied der Eigentümergemeinschaft ein Bild über die voraussichtlichen Kosten machen kann.

Ob die Hausverwaltung an die Vorausschau gebunden ist, ist nicht ganz klar. Eine nicht bemängelte Vorausschau bedeutet allerdings nicht automatisch eine Zustimmung zu den dort vorgesehenen Arbeiten.

Pflicht zum Einholen mehrerer Angebote

Plant die Hausverwaltung Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, oder größere Verbesserungsarbeiten? Dann muss sie 3 verschiedene Angebote einholen.

Am besten weist die Eigentümergemeinschaft die Hausverwaltung so an: „Die Verwaltung muss bei einer Auftragssumme ab beispielsweise 2.000 Euro mehrere Angebote einholen. Zusätzlich darf die Hausverwaltung diese Arbeiten erst nach Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durchführen.“ Das ist auch im Gesetz für größere Verbesserungsarbeiten generell vorgeschrieben.

Holen Sie als Eigentümergemeinschaft selbst Angebote ein – auch wenn eine Hausverwaltung bestellt ist.

TIPP

Sie kennen eine passende Fachfirma? Dann schlagen Sie der Hausverwaltung vor, auch bei dieser Firma ein Angebot einzuholen.

TIPP

Achten Sie darauf, dass die Hausverwaltung oder ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft immer nur verbindliche Angebote einholt.

Es kommt vor, dass Hausverwaltungen zwar ein günstiges Angebot vorlegen, dieses jedoch später wegen unvorhergesehener zusätzlicher Aufwendungen überschritten wird. Diese Nachforderungen sind aber oft unberechtigt.

Was ist der Unterschied zwischen einem verbindlichen und unverbindlichen Angebot?

Bei einem verbindlichen Angebot oder Kostenvoranschlag ist das ausführende Unternehmen an die angegebenen Preise gebunden. Auch wenn unvorhergesehene zusätzliche Aufwendungen nötig sind, muss es sich an den Kostenvoranschlag halten.

Bei einem unverbindlichen Kostenvoranschlag ist dies nicht der Fall. Das Unternehmen muss die andere Vertragspartei sofort informieren, wenn die tatsächlichen Kosten beträchtlich höher liegen. Sonst verliert es den Anspruch auf die über den Kostenvoranschlag hinausgehenden Kosten. Die andere Vertragspartei kann in so einem Fall entweder vom Vertrag zurücktreten und nur die bisher erbrachten Leistungen bezahlen. Oder am Vertrag festhalten und die Mehraufwendungen bezahlen.

Diese Regelungen gelten für Konsumenten: Konsumentinnen nach dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG). Die Eigentümergemeinschaft ist auch als eine solche Konsumentin anzusehen, wenn sie im geschäftlichen Verkehr als Nachfragerin Verträge abschließt. Zum Beispiel mit einer Versicherung oder einer Reinigungsfirma. Selbst wenn die Eigentümergemeinschaft durch eine professionelle Hausverwaltung vertreten wird, ist sie Konsumentin.

ZB

Der Hausverwalter Peter Pech beauftragt im Namen der Eigentümergemeinschaft eines Wohnhauses in Wien die Baufirma Beinhart mit der Trockenlegung des Hauses. Beinhart hat einen unverbindlichen Kostenvoranschlag über 61.000 Euro gelegt. Die Baufirma Beinhart war Bestbieter und wurde daher von Peter Pech beauftragt.

2 Wochen nach Fertigstellung legt die Baufirma eine Rechnung über 77.278,14 Euro. Sie begründet dies mit unvorhersehbaren Problemen bei den Arbeiten. Da Beinhart über die Kostenüberschreitung nicht rechtzeitig informiert hat, muss die Eigentümergemeinschaft nur die 61.000 Euro bezahlen.

zB

Peter Pech bezahlt jedoch die volle Summe von 77.278,14 Euro. Da er den Mehrbetrag ohne Rechtsgrund bezahlt hat, muss er der Eigentümergeinschaft Schadenersatz leisten.

Informationspflicht bei Interessenkollision

Möchte eine Hausverwaltung ein Rechtsgeschäft mit einer Person abschließen, mit der sie in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht? Dann muss sie die Wohnungseigentümer:innen darüber informieren. Was genau ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis ist, ist im Gesetz allerdings nicht geregelt. Durch die Informationspflicht der Hausverwaltung haben die Mitglieder der Eigentümergeinschaft jedoch die Möglichkeit, sofort einzuschreiten. Denn die Hausverwaltung könnte ein Geschäft mit einer ihr nahestehenden Person zu einem überhöhten Preis abschließen. Das führt zu einem finanziellen Nachteil der Eigentümergeinschaft.



Untersagen Sie als Eigentümergeinschaft Ihrer Hausverwaltung mit Mehrheitsweisung in solch einem Fall vorerst den Abschluss des Vertrages. Erst nach Vorlage und genauer Prüfung von Vergleichsangeboten können Sie feststellen, ob das Angebot der Hausverwaltung überhöht ist.

Als Wohnungseigentümer:in können Sie auch Vergleichsangebote einholen.

Weitere Informationspflichten der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung muss die Wohnungseigentümerparteien über den Inhalt des Verwaltungsvertrages und über das Stimmverhalten der anderen Mitglieder der Eigentümergeinschaft bei Beschlüssen informieren. Auch andere Auskünfte muss sie erteilen.

Auskunft über den Verwaltungsvertrag

Oft kennen Wohnungseigentümer:innen den zwischen der Eigentümergeinschaft und der Hausverwaltung geschlossenen Verwaltungsvertrag nicht. Hausverwaltungen geben in der Regel keine Auskunft über ihr Honorar und die vereinbarten Aufgaben.

Das Gesetz sieht aus diesem Grund vor, dass Hausverwaltungen die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft auf Anfrage über ihren Verwaltungsvertrag informieren müssen.

Auskunft über das Stimmverhalten

Bei Umlaufbeschlüssen der Eigentümergemeinschaft können die einzelnen Wohnungseigentümer:innen das Stimmverhalten der anderen nur schwer nachvollziehen. Sie können daher auch kaum feststellen, ob die notwendige Mehrheit zustande gekommen ist. Mehr dazu finden Sie im Kapitel 6 Was bedeutet Verwaltung und Beschlussfassung?

Das WEG schreibt daher vor, dass Hausverwaltungen bei einer schriftlichen Willensbildung alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft über das Stimmverhalten informieren müssen. Nur so können die Wohnungseigentümerparteien Beschlüsse überprüfen und eventuell anfechten.

Zusätzliche Auskunftspflichten

Seit 1. Jänner 2022 ist die Hausverwaltung gesetzlich dazu verpflichtet, einer Wohnungseigentümerpartei auf Anfrage die Zustelladressen der Miteigentümer:innen bekannt zu geben.

Will ein:e Miteigentümer:in die Postadresse nicht bekannt geben, muss eine andere Adresse genannt werden, an welcher der:die Miteigentümer:in kontaktiert werden kann.

E-Mail-Adressen dürfen nur mit Zustimmung der jeweiligen Wohnungseigentümerpartei weitergegeben werden. Die Adressen der anderen Wohnungseigentümerparteien dürfen nur für die im Gesetz vorgegebenen Zwecke verwendet werden. Das ist der Fall, wenn Miteigentümer:innen kontaktiert werden müssen, um Rechte nach dem WEG auszuüben und für das Hinwirken auf eine Beschlussfassung.

Pflicht zur Rechnungslegung

Die Hausverwaltung muss den Wohnungseigentümer:innen eine ordentliche und richtige Kostenabrechnung zukommen lassen. Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen (Heizung bzw. Warmwasser) muss sie auch eine Abrechnung nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz vorlegen.

Bei Fernwärme muss sie dies allerdings nur, wenn die Eigentümergemeinschaft den Vertrag mit dem Fernwärmeunternehmen im eigenen Namen für die einzelnen Wohnungseigentümerparteien abgeschlossen hat. Bei Einzellieferungsverträgen ist das Fernwärmeunternehmen verpflichtet, den einzelnen Wohnungseigentümerparteien die Abrechnung zu schicken. Dies ist in der Praxis jedoch nicht immer eindeutig geregelt.

Mehr zu den Heizkosten finden Sie im Kapitel 7 Welche Kosten fallen im Wohnungseigentum an?

Pflichten im Zusammenhang mit dem Energieausweis

Die Hausverwaltung muss für einen maximal 10 Jahre alten Energieausweis für das gesamte Haus sorgen. Außer die Mehrheit der Wohnungseigentümerparteien beschließt, dass kein Energieausweis notwendig ist. Die Kosten für das Beschaffen eines Energieausweises tragen alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft anteilmäßig. In der Praxis bezahlt die Hausverwaltung die Kosten für den Energieausweis aus der Rücklage.

Die Hausverwaltung muss auf Anfrage jedem Mitglied der Eigentümergemeinschaft eine Kopie des Energieausweises zur Verfügung stellen. Die Kopierkosten trägt das jeweilige Mitglied.

Seit 1. Dezember 2012 gilt das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz. Demnach muss spätestens vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages über ein Gebäude oder Nutzungsobjekt der Heizwärmebedarf und der Gesamt-Energieeffizienzfaktor vorgelegt werden.

Wann muss der Energieausweis übergeben werden?

Spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss muss der Energieausweis im Original oder in Kopie der Vertragspartei ausgehändigt werden. Sowohl Verkäufer:innen, Vermieter:innen als auch Immobilienmakler:innen sind dazu verpflichtet. Die angegebenen Energiekennzahlen gelten damit als vereinbart samt Gewährleistungsanspruch.

Käufer:innen oder Mieter:innen können das nicht erfolgte Aushändigen eines Energieausweises bei Gericht klagen. Sie können auch selbst einen Energieausweis besorgen und den Kostenersatz dafür verlangen.

Dieses Recht steht Käufer:innen oder Mieter:innen 3 Jahre ab Vertragsabschluss zu.

Ein nicht rechtzeitig vorgelegter Energieausweis ist eine Verwaltungsübertretung. Sie kann mit einer Geldstrafe von bis zu 1.450 Euro geahndet werden. Ist ein Energieausweis älter als 10 Jahre, unvollständig oder wurde er nicht rechtzeitig vorgelegt? Dann gilt eine dem Alter und der Gebäudeart entsprechende Gesamt-Energieeffizienz als vereinbart.

Die Eckpunkte der Jahresabrechnung

Die Hausverwaltung muss allen Wohnungseigentümerparteien eine ordentliche und richtige Abrechnung über die Ausgaben für die Liegenschaft zuschicken. Diese Abrechnung muss strenge Kriterien erfüllen.

Wann ist eine Abrechnung ordnungsgemäß?

Spätestens 6 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss die Hausverwaltung die Abrechnung vorlegen. Die Abrechnungsperiode ist meist das Kalenderjahr, die Abrechnungsfrist endet daher am 30. Juni. Die Eigentümergemeinschaft kann jedoch auch eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode beschließen.

Alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft haben das Recht, dass die Hausverwaltung ihnen die Abrechnung zuschickt. Und zwar entweder an ihre Adresse in der Wohnungsanlage oder an eine andere inländische Zustellanschrift. Das Zusenden an eine Hausvertrauensperson reicht nicht – auch wenn diese die Abrechnung geprüft hat.

**ACH
TUNG**

Der Anspruch auf Rechnungslegung verjährt innerhalb von 3 Jahren ab Ende der Abrechnungsfrist (WEG 2002).

Damit hat sich die Rechtslage entscheidend verschlechtert. Vor 2002 hatten die Wohnungseigentümer:innen 30 Jahre Anspruch auf die Rechnungslegung.

Detailliertes Aufschlüsseln der Einnahmen und Ausgaben

Damit jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft nachprüfen kann, wie die Hausverwaltung die Gelder verwendet, gibt es strenge formale Anforderungen an die Abrechnung.



Aus der Abrechnung muss klar ersichtlich sein, wann, wofür und an wen die Hausverwaltung Zahlungen geleistet und von wem und wofür sie Geld erhalten hat.

Konkret bedeutet das: Für jedes einzelne Rechtsgeschäft müssen die Vertragspartei und deren Leistung ausgewiesen sein. Eine Gesamtsumme bei kleineren Anschaffungen wie Glühbirnen oder Sicherungen reicht dann aus, wenn aus der Belegsammlung klar ersichtlich ist, wofür und an wen die Hausverwaltung gezahlt hat. Jeder Beleg muss eine Belegnummer erhalten und in der Belegsammlung leicht auffindbar sein.

Verwendet die Hausverwaltung in der Abrechnung Abkürzungen? Dann müssen diese verständlich sein oder erklärt werden. Die Rechtsprechung verlangt, dass eine Person mit durchschnittlicher Bildung und Intelligenz sie verstehen können muss.

Ein Beispiel:

Bele gnr.	RE-Datum	Lieferfirma	Leistung	Betrag
123	3.12.2021	Energieversorger XXX	Strom Okt. / Nov.	1.478,98
124	5.12.2021	Firma XXX	Öllieferung	7.237,21

Summarische Abrechnungen nach diesem Muster sind nicht erlaubt:

Ausgaben für Strom	1.478,98
Ausgaben für Öl	7.237,21

Die Abrechnung muss also klar, übersichtlich und nachvollziehbar sein. Weitere gesetzliche Anforderungen gibt es bisher noch nicht. Allerdings ist es in der Praxis üblich, die Abrechnung in mehrere Teile zu gliedern: Betriebskosten, Rücklagen, Annuitäten und Umsatzsteuer.

Betriebskostenabrechnung

Die Hausverwaltung weist diese Ausgaben und Einnahmen einzeln als Nettobeträge aus und belegt sie durch Rechnungen. Auch die bezahlte und als Vorsteuer erhaltene Umsatzsteuer für Ausgaben und Einnahmen können Teil der Betriebskostenabrechnung sein.

Beispiele für Liegenschaftsaufwendungen:

- Grundsteuer und andere öffentliche Abgaben
- Kanalgebühren und Wassergebühren
- Stromkosten für Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses
- Ausgaben für Rauchfangkehrerarbeiten
- Versicherungsprämien
- Ausgaben für die Müllabfuhr
- Kosten für Schädlingsbekämpfung
- Ausgaben für Streusand und -salz
- Hausbesorgerentgelt wie Lohn, Kosten für die Instandhaltung der Hausbesorgerwohnung, Umsatzsteuer für Sachleistungen an die Hausbesorgung
- Im Falle einer Hausbetreuung: Kosten der Reinigungs- und Schneeräumungsfirma
- Ausgaben für Gartengeräte
- Verwaltungshonorar
- Betriebs- und Wartungskosten der Gemeinschaftsanlage etwa für Aufzüge, Waschmaschinen oder Schwimmbad
- Sonstige Bewirtschaftungskosten wie z. B. ein Bewachungsdienst
- Abzuführende Umsatzsteuer

Einnahmen:

- Geleistete Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer:innen
- Für die Vorauszahlungen geleistete Umsatzsteuer

Rücklagenabrechnung

Die Hausverwaltung muss in der Abrechnung den Stand der Rücklage zum Ende der Vorperiode und am Ende der Abrechnungsperiode angeben. Die folgenden Ausgaben und Einnahmen als Nettobeträge sind üblich:

Ausgaben:

- Kosten aller Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (netto)
- Sonstige Kosten wie z. B. Rechtsanwaltskosten (netto)
- Umsatzsteuer
- Tilgung und Verzinsung von Reparaturdarlehen, die die Eigentümergemeinschaft aufgenommen hat

Einnahmen:

- Beiträge der Mitglieder:innen der Eigentümergemeinschaft zur Rücklage
- Zinserträge für die angesparte Rücklage
- Sonstige Erträge wie z. B. Mieteinnahmen für Abstellplätze
- Versicherungsvergütungen
- Eventuelle Förderungszuschüsse etwa für geförderte Sanierungsmaßnahmen

Manchmal weisen Hausverwaltungen Versicherungsvergütungen hier nicht gesondert als Einnahmen aus, sondern reduzieren einfach die entsprechende Ausgabe. Das ist allerdings zulässig.

zB

Der Hausverwalter Manfred Machsmirleicht weist die Versicherungsleistung für die Reparatur eines Wasserrohrbruchs von 2.185,09 Euro nicht eigens als Einnahme aus. Da die Reparatur 2.245,89 gekostet hat, zieht er einfach die Versicherungsvergütung ab. In der Abrechnung scheint nur der Differenzbetrag von 60,80 Euro als Ausgabe auf.

Annuitätenabrechnung

Hausverwaltungen wickeln manchmal auch gemeinschaftliche Darlehen für die Wohnungseigentümerparteien aus der Errichtungsphase des Hauses oder für die Eigentümergemeinschaft anlässlich einer Sanierung der Wohnhausanlage ab.

Welche Beträge sollten in der Abrechnung aufscheinen?

- Der:Die Darlehensgeber:in (z. B. Bank)
- Die aushaftende Darlehensschuld am Beginn der Abrechnungsperiode

- Die von den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft bezahlte Darlehenstilgung (Kapitel und Zinsen)
- Die am Ende der Abrechnungsperiode noch aushaftende Darlehensschuld

Umsatzsteuer

Nicht immer ist die Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung übersichtlich dargestellt.

Grundsätzlich gilt zu unterscheiden:

- **Umsatzsteuer für Leistungen der Eigentümergemeinschaft für die Wohnungseigentümer:innen**

Die Eigentümergemeinschaft agiert als Unternehmen und erbringt an die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft Leistungen zur Bewirtschaftung der Liegenschaft. Die Eigentümergemeinschaft muss dafür Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Diese überwälzt sie an die einzelnen Wohnungseigentümerparteien.

- **Umsatzsteuer, die andere Unternehmen für ihre Leistungen der Eigentümergemeinschaft in Rechnung stellen**

Diese Leistungen sind etwa Handwerkerarbeiten oder Strom- und Gaslieferungen. Die Eigentümergemeinschaft bezahlt die Rechnungssumme samt Umsatzsteuer, hat dafür dann aber selbst einen Anspruch auf Vorsteuerabzug.

Näheres dazu finden Sie im Kapitel 7 Welche Kosten fallen im Wohnungseigentum an?

Im Grunde müssten Hausverwaltungen die geleistete und die als Vorsteuerabzug erhaltene Umsatzsteuer in der Jahresabrechnung nicht angeben. Da die bezahlten Umsatzsteuerbeträge und die durch den Vorsteuerabzug erhaltenen Beträge gleich hoch sind. Allerdings fällt dies bei Rechnungen, die am Ende des Jahres bezahlt wurden, zeitlich auseinander. In solchen Fällen muss die Umsatzsteuer im Abrechnungsjahr bezahlt werden, die Vorsteuer bekommt die Eigentümergemeinschaft aber erst im nächsten Jahr zurück.

zB

Am 8. Dezember 2021 repariert ein Dachdeckerbetrieb einen Schaden in einer Wohnhausanlage. Die Rechnung beträgt 850 Euro plus 170 Euro Umsatzsteuer. Die Hausverwaltung bezahlt im Namen der Eigentümergemeinschaft den Bruttorechnungsbetrag von 1.020 Euro noch im Dezember. Ordnungsgemäß nimmt die Hausverwaltung diesen Betrag in ihre Jahresabrechnung auf. Die Vorsteuer von 170 Euro erhält sie jedoch für die Eigentümergemeinschaft erst 2022 vom Finanzamt gutgeschrieben.

Manche Hausverwaltungen machen sich nicht die Mühe, eine Umsatzsteuerjahresabrechnung zu legen. Das erschwert die Kontrolle der Jahresabrechnung.

Richtigerweise sollten Hausverwaltungen die Umsatzsteuer so in ihren Abrechnungen darstellen:

- **Als Ausgaben:** jene Umsatzsteuerbeträge, die die Eigentümergemeinschaft an ihre Mitglieder weiterverrechnet und an andere Unternehmen bezahlt hat
- **Als Einnahmen:** die Vorsteuerabzugsbeträge, die sie beim Finanzamt geltend gemacht hat

Manche Hausverwaltungen legen aber eine eigene Umsatzsteuerjahresabrechnung. Darin scheinen die von der Eigentümergemeinschaft an ihre Vertragspartner:innen bezahlten Umsatzsteuerbeträge als Ausgaben, die durch den Vorsteuerabzug zurückerhaltenen Beträge als Einnahmen und die von der Eigentümergemeinschaft für ihre Umsätze mit den Wohnungseigentümerparteien abzuführende Umsatzsteuer wiederum als Ausgabe auf.

Was passiert bei Überschüssen oder Fehlbeträgen?

Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Überschuss? Dann muss die Hausverwaltung den Überschuss anteilig allen Wohnungseigentümer:innen gutschreiben. Außer die Eigentümergemeinschaft beschließt etwas anderes. Bei einem Abbuchungsauftrag zieht die Hausverwaltung in der Praxis den Überschuss von der nächsten monatlichen Vorauszahlung ab.

Bei einem Fehlbetrag müssen die Wohnungseigentümer:innen den jeweiligen Anteil innerhalb von 2 Monaten ab Abrechnungsdatum nachzahlen.

Kommt es zu einem Wohnungseigentümerwechsel? Dann muss die neue Wohnungseigentümerpartei den Fehlbetrag bezahlen, wenn sie 2 Monate nach Rechnungslegung Wohnungseigentümer:in ist. Bei einem Überschuss erhält sie ihren anteiligen Betrag gutgeschrieben.

zB

In einer Wohnhausanlage erhalten alle Wohnungseigentümer:innen am 13. April 2021 die Jahresabrechnung für das Jahr 2020. Sie ergibt eine Nachzahlung von insgesamt 1.277,40 Euro. Auch Silvia Schlau bekommt die Abrechnung und die Aufforderung, ihren Anteil von 366,18 Euro bis 13. Juni 2021 nachzuzahlen. Silvia hat den Kaufvertrag erst am 11. Dezember 2020 unterschrieben und ist seit 17. Februar 2021 als Wohnungseigentümerin im Grundbuch eingetragen. Grundsätzlich müsste sie bezahlen, obwohl sie zu dem Zeitpunkt noch gar nicht Wohnungseigentümerin war. Silvia hat allerdings vorgesorgt: Sie hat mit ihrem Vorgänger vertraglich vereinbart, dass er eine eventuelle Nachzahlung übernimmt.

Was können Sie tun, wenn die Abrechnung nicht ordnungsgemäß ist?

Das Überprüfen der Jahresabrechnung ist keine einfache Sache. Aber es ist wichtig, dass Sie als Wohnungseigentümer:in die Abrechnungen genau kontrollieren. Für diese Kontrolle haben Sie Anspruch, die Belege zu sehen. Entweder elektronisch oder im Original. Sie können auch verlangen, dass die Hausverwaltung Ihnen eine Kopie gegen Kostenersatz anfertigt.

TIPP

Prüfen Sie gemeinsam mit anderen Hausparteien, ob die Jahresabrechnung stimmt – auch wenn Sie sich durch Berge von Belegen wühlen müssen. Es zahlt sich aus.

Es ist schon vorgekommen, dass Hausverwaltungen beispielsweise Darlehensrückzahlungen nicht an den:die Darlehensgeber:in z. B. die Bank weitergegeben und ihre eigenen Finanzlöcher damit gestopft

haben. Wenn die Bank das Darlehen dann fällig stellt und die Hausverwaltung in Konkurs geht, bleiben die einzelnen Wohnungseigentümerparteien auf der ausständigen Summe sitzen.

Legt Ihre Hausverwaltung keine oder keine ausreichend aufgeschlüsselte Jahresabrechnung, kann jedes einzelne Mitglied der Eigentümergemeinschaft vor Gericht gehen. Dies ist auch möglich, wenn Ihnen die Hausverwaltung das Einsehen in die Belege verweigert. Immerhin droht dann eine Geldstrafe von bis zu 6.000 Euro.

Sie sind sich nicht sicher, ob die Jahresabrechnung inhaltlich richtig ist? Auch dann können Sie sich an das Bezirksgericht wenden. Sie können dort ein Überprüfen der Abrechnung im sogenannten Außerstreitverfahren beantragen. Sie müssen allerdings konkrete Mängel anführen.

Enthält der Hausverwaltungsvertrag eine Klausel, wonach die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft die Abrechnung innerhalb innerhalb einer Frist von 3 Monaten beeinspruchen müssen, sonst gilt sie als genehmigt? Dann ist diese Klausel jedenfalls rechtswidrig. Sie können diese trotzdem anfechten.

Zu den inhaltlichen Fehlern einer Jahresabrechnung gibt es widersprüchliche Judikatur. Wenn eine Hausverwaltung Kosten verrechnet, die nicht angefallen sind, ist ein Bestreiten der Abrechnung jedenfalls gerechtfertigt. Auch kann das strafrechtliche Konsequenzen wegen Untreue oder Betrug haben.

zB

Der Hausverwalter Ulrich Uninformiert beauftragt im Namen der Eigentümergemeinschaft eine Reinigungsfirma für das Wohnhaus. Er vereinbart ein jährliches Honorar von 4.800 Euro. In der Abrechnung scheint jedoch ein Hausbesorgerentgelt von 7.452,21 Euro auf.

Anders als in diesem Beispiel ist nicht immer klar, ob jedes nicht sorgfältige oder unredliche Verhalten der Hausverwaltung in einem Außerstreitverfahren bekämpft werden kann.

Das WEG sieht zwar vor, dass Verwaltungen auch die Pflichten eines Bevollmächtigten nach dem ABGB erfüllen müssen. Weiters ist festge-

legt, dass Verwaltungen als Sachverständige anzusehen sind. Sie müssen daher besondere Kenntnisse haben und haften für ein sorgfältiges Verhalten. Die Haftung der Verwaltung kann aber nicht immer über ein Verfahren zur Richtigstellung der Abrechnung erzwungen werden.

zB

Die Hausverwalterin Ulrike Unredlich schließt im Namen der Eigentümergemeinschaft eine Versicherung zu völlig überhöhten Prämien im Vergleich zum ortsüblichen Niveau ab. Als Verwalterin müsste sie über das Preisniveau Bescheid wissen.

2 Wohnungseigentümerparteien beantragen bei Gericht die Feststellung, dass die Abrechnung wegen der überhöhten Prämien unrichtig ist. Das Gericht gibt ihnen nicht Recht. Die abgerechneten Versicherungskosten beruhen ja auf einem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag. Daher ist die Abrechnung nicht falsch. Die Eigentümergemeinschaft müsste eine Schadenersatzklage einbringen, damit Ulrike Unredlich die Differenz zwischen der überhöhten und der ortsüblichen Prämie an die Gemeinschaft bezahlen muss.

§

Ein paar Beispiele aus der Rechtsprechung:

Abrechnung und Belegsammlung bilden eine Einheit und ergänzen einander. Auch in kleinen Wohnungseigentumsanlagen kann die Belegeinsicht in geeigneter Weise die Rechnungslegung nicht ersetzen.

Die Jahresabrechnung muss so vollständig, detailliert, übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig sein, dass die einzelnen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft die ziffermäßige Richtigkeit der von ihnen geforderten Beitragsleistungen leicht kontrollieren können. Diesem Zweck dient das ordnungsgemäße Zuordnen von Rechnungsposten nach einem charakteristischen Rechtsgrund und das Zusammenfassen und gemeinsame Ausweisen von geringfügigeren Einnahmen und Ausgaben innerhalb einer Ordnungseinheit.



Von einem:einer Wohnungseigentümer:in verlangte Aufschlüsse für die von ihm:ihr anteilig zurückzuzahlenden Darlehen sind durch das Wissen um die monatliche Zahlungspflicht keineswegs hinfällig. Alle Miteigentümer:innen haben das Recht zu erfahren, wieviel sie zur Kapitaltilgung und Zinsenzahlung aufwenden. Und ob auch die anderen Miteigentümerparteien ihrer Zahlungspflicht nachkommen und wie hoch ihre noch aushaftende Restschuld ist. Die Abrechnung der Hausverwaltung muss daher die entsprechenden Angaben enthalten.

Die Pflicht der Verwaltungen, Abrechnungen zu erstellen, bezieht sich nur auf die konkrete als Grundbuchskörper individualisierte Liegenschaft. Wurden mehrere Liegenschaften mit einer Wohnhausanlage verbaut? Dann ändert dies nichts daran, dass der:die jeweilige Wohnungseigentümer:in nur Miteigentümer:in einer einzigen Liegenschaft ist. Jede Miteigentümerpartei darf daher nur die Rechnungslegung von der Verwaltung für „ihre“ Liegenschaft verlangen.

Aufwendungen von gemeinsamen Einrichtungen, die mehreren Liegenschaften dienen, sind jeweils anteilmäßig, entsprechend den getroffenen Vereinbarungen oder einer gesetzlichen Regelung zu berücksichtigen.

Bedenken gegen die Richtigkeit einer Abrechnung haben keine Auswirkung auf die Fälligkeit laufender Betriebskostenvorschreibungen. Dies gilt jedoch nicht für Bewirtschaftungskosten und Rückstände, die sich aus einer Abrechnung eines Jahres ergeben. Diese werden erst dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden.

Eine falsche Jahresabrechnung hat nichts mit den laufenden Betriebskosten-Vorauszahlungen zu tun.

Bezahlen Sie daher die Vorauszahlungen weiter – auch wenn von Ihnen eine Nachzahlung gefordert wird, die Sie bis zur Prüfung der Abrech-

nung noch einbehalten. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass die Eigentümergemeinschaft die laufenden Rechnungen nicht mehr bezahlen kann.

Was muss die Verwaltung bei Ende ihres Verwaltungsvertrags tun?

Sie muss unverzüglich über die Rücklage Rechnung legen. Auch muss sie einen eventuellen Überschuss an die neue Verwaltung auszahlen. Wenn keine neue Verwaltung bestellt ist, an die Eigentümergemeinschaft.

Hebt das Gericht einen Verwaltungsvertrag auf? Dann muss es die Hausverwaltung beauftragen, den Überschuss aus der Rücklage innerhalb von 14 Tagen auszuzahlen.

Die Hausverwaltung muss bei Ende des Vertrags auch alle Unterlagen zum Haus an die neue Verwaltung oder die Eigentümergemeinschaft übergeben. Das sind beispielsweise Versicherungspolizzen, laufende Betreuungs-, Wartungs-, und Lieferverträge. Eine ausdrückliche Verpflichtung enthält das WEG nicht, es versteht sich aber von selbst.

Umgang im Konflikt und bei Kündigung

Klären Sie Probleme mit Ihrer Hausverwaltung möglichst im direkten Kontakt und versuchen Sie, etwaige Missverständnisse zu beseitigen.

Damit Probleme erst gar nicht entstehen, hier ein paar Tipps:

- Wickeln Sie den Schriftverkehr mit der Verwaltung mit eingeschriebenen Briefen ab
- Machen Sie von jedem Schreiben an die Hausverwaltung eine Kopie
- Erstellen Sie nach Besprechungen mit der Verwaltung ein stichwortartiges Protokoll über die wichtigsten Gesprächsergebnisse
- Zahlen Sie nichts bar ohne unterschriebenen Beleg

- Weisen Sie die Hausverwaltung an, erst nach einem Beschluss der Eigentümergeinschaft Kredite aufnehmen oder Prozesse führen zu dürfen – außer bei Gefahr in Verzug (Prozesse sind meist sehr teuer und Sie als Wohnungseigentümer:in haften dafür)
- Erteilen Sie der Verwaltung die Weisung, dass sie Aufträge über eine bestimmte Auftragssumme hinaus erst mit der Zustimmung der Eigentümergeinschaft vergeben darf (Es gibt Hausverwaltungen, die durchaus eigennützig handeln – sie vergeben Aufträge an jene Firmen, von denen sie die höchste Provision erhalten und geben diese nicht an die Eigentümergeinschaft weiter)
- Weisen Sie die Hausverwaltung an, Versicherungsabschlüsse oder Änderungen von Versicherungsverträgen nur mit Zustimmung der Eigentümergeinschaft durchführen zu dürfen

Was können Sie bei Pflichtverstößen der Verwaltung tun?

■ **Kündigung**

Mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft die Hausverwaltung ordentlich oder außerordentlich kündigen – mehr dazu in diesem Kapitel weiter unten

■ **Honorar herabsetzen**

Bei groben Pflichtverstößen das Honorar der Hausverwaltung gerichtlich herabsetzen lassen. Hier ist ebenfalls ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft notwendig. Auch der:die Eigentümerversorger:in oder die Rechtsvertretung der Eigentümergeinschaft kann die Klage einbringen.

■ **Schadenersatz einklagen**

Mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft die Hausverwaltung auf Schadenersatz klagen. Die Eigentümergeinschaft muss eine Fehlleistung und einen dadurch entstandenen Schaden nachweisen. Die Hausverwaltung muss beweisen, dass sie kein Verschulden trifft.

Einzelne Wohnungseigentümerparteien können kaum gegen eine Hausverwaltung gerichtlich vorgehen. Sie brauchen meist die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümergeinschaft. Nur in diesen Fällen können Einzelne Ansprüche geltend machen:

- Die Rechnungslegungspflicht der Hausverwaltung einfordern
- Bei Verstößen das Einhalten der gesetzlichen Pflichten der Hausverwaltung beantragen
- Die Hausverwaltung bei groben Pflichtverletzungen vom Gericht kündigen lassen

Ob Einzelne Schadenersatz aus Vertragsverletzungen fordern können, ist nicht ganz klar. Die Hausverwaltung ist Vertragspartnerin der Eigentümergemeinschaft. Daher steht meist nur ihr ein vertraglicher Schadenersatzanspruch zu.

Einzelne Wohnungseigentümerparteien könnten aus dem zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Hausverwaltung geschlossenen Verwaltungsvertrag Ansprüche ableiten, wenn die Bestimmungen im Vertrag als Vereinbarung mit Schutzwirkung gegenüber den Wohnungseigentümerparteien gewertet werden.

Kündigung der Hausverwaltung

Es gibt die ordentliche Kündigung mit Einhaltung von Fristen und Terminen und die außerordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen mit sofortiger Wirkung. Was ist dafür notwendig? Ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft und das Zustellen der Kündigung an die Hausverwaltung.



Ist die Verwaltung im Grundbuch ersichtlich gemacht worden? Dann muss diese Eintragung beim Auflösen des Verwaltungsvertrages im Grundbuch gelöscht werden. Beruft das Gericht die Hausverwaltung ab, erfolgt die Löschung im Grundbuch von Amts wegen, also automatisch. Sonst auf Antrag der Hausverwaltung oder einer Wohnungseigentümerpartei.

Ordentliche Kündigung von unbefristeten Verwaltungsverträgen

Die Eigentümergemeinschaft kann auf unbestimmte Zeit geschlossene Verwaltungsverträge mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen. Das Ende der Abrechnungsperiode ist meist der 31. Dezember.

zB

Die Wohnungseigentümer:innen beziehen erstmalig die neue Wohnhausanlage am 5. März 2021. Als Hausverwalter wird Konrad Kümmermich bestellt. Der Verwaltungsvertrag ist unbefristet. Jedoch schon nach kurzer Zeit wollen einige Wohnungseigentümerparteien Konrad Kümmermich nicht mehr als Hausverwalter haben. Sie berufen eine Eigentümersammlung ein und beschließen mehrheitlich, den Hausverwalter zum 31. Dezember 2021 zu kündigen. Das Kündigungsscheiben schicken sie ihm rechtzeitig vor dem 1. Oktober 2021.

Ordentliche Kündigung von befristeten Verwaltungsverträgen

Ist eine Hausverwaltung auf befristete Zeit bestellt? Dann endet der Vertrag durch Zeitablauf. Eine eigene Kündigung ist nicht notwendig.

Auch wenn der Vertrag automatisch endet, sollten Sie als Wohnungseigentümer:in nicht untätig bleiben. Überlegen Sie rechtzeitig, wer in Zukunft die Verwaltungsaufgaben übernimmt. Das kann eine Person aus dem Kreis der Wohnungseigentümerparteien sein oder eine professionelle Hausverwaltung. Dazu braucht es Angebote. Überlegen Sie auch, ob Sie der ursprünglichen Hausverwaltung einen geänderten Verwaltungsvertrag anbieten wollen.

**ACH
TUNG**

Lassen Sie nach Ablauf der Vertragsfrist Ihre Hausverwaltung nicht einfach weiterarbeiten. Damit wird der Vertrag stillschweigend verlängert und ist unbefristet.

Sie können den Vertrag in einem solchen Fall mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende der Abrechnungsperiode kündigen. Aber dadurch vergeht viel Zeit.

Bei Neubauten oder bei Altbauten im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung werden oft befristete Verwaltungsverträge mit einer Laufzeit von 5 Jahren oder länger abgeschlossen. Rechtlich bindend ist allerdings nur eine Laufzeit von 3 Jahren.

Sie müssen also 3 Jahre warten oder in Form einer außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirkung das Vertragsverhältnis beenden. Dafür müssen jedoch wichtige Gründe vorliegen.

Sie können einen länger befristeten Vertrag vorzeitig nach Ablauf von 3 Jahren unter diesen Voraussetzungen ordentlich kündigen:

- Es gibt einen mehrheitlichen Beschluss der Eigentümergemeinschaft
- Das Kündigungsdatum ist das Ende der Abrechnungsperiode, meist der 31. Dezember
- Die Kündigung muss spätestens 3 Monate vor dem Kündigungsdatum der Hausverwaltung zugestellt sein

Ordentliche Kündigung durch die Hausverwaltung

Auch die Hausverwaltung kann einen befristeten oder unbefristeten Verwaltungsvertrag unter denselben Bedingungen wie die Eigentümergemeinschaft ordentlich kündigen.

Außerordentliche Kündigung des Verwaltungsvertrages

Als Eigentümergemeinschaft können sie den Verwaltungsvertrag aus wichtigen Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Die Gründe müssen allerdings nicht immer in der Pflichtverletzung der Hausverwaltung liegen. Hier ein paar Beispiele:

- Der:Die Verwalter:in ist krank oder verunglückt
- Das Verwaltungsbüro wurde an einen entfernten Ort verlegt
- Der:Die Verwalter:in wurde strafrechtlich verurteilt – auch wenn dies nicht im Zusammenhang mit Ihrem Wohnhaus steht

Entscheidend ist jedenfalls, dass es für Sie als Eigentümergemeinschaft unzumutbar ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen.

Für die außerordentliche Kündigung brauchen Sie einen Mehrheitsbeschluss und müssen der Hausverwaltung die Kündigung schicken.

Fügt sich Ihre Hausverwaltung der Kündigung nicht? Dann sollte die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft die Rechtmäßigkeit der Kündigung vom Gericht bestätigen lassen.

Außerordentliche Auflösung des Vertrags durch das Gericht

Wenn die Hausverwaltung ihre Pflichten grob verletzt, kann jede:r Wohnungseigentümer:in eine gerichtliche Auflösung beantragen.

Die gerichtliche Entscheidung ist jedoch nicht immer nachvollziehbar. Manchmal werden Verträge aufgelöst, wenn sich die Hausverwaltung nur kleinere Pflichtverletzungen zu Schulden kommen lässt – aber öfters hintereinander. Oder es werden grobe Pflichtverletzungen wie etwa die Vergabe von Aufträgen zu weit überhöhten Preisen nicht als Auflösungsgrund gesehen.



Beispiele aus der Rechtsprechung, die zur Abberufung der Hausverwaltung führten:

- Verspätete und wegen ihrer Unzulänglichkeit oder Fehlerhaftigkeit praktisch unüberprüfbare Jahresabrechnungen
- Verweigerung der Rechnungslegung
- Grobe Missachtung der Interessen der Wohnungseigentümerparteien durch Bevorzugung Einzelner auf Kosten anderer
- Entgegennahme von Geschenken und das Einbehalten von Provisionen und Skonti
- Beharrliche Missachtung von Minderheitsrechten durch die Hausverwaltung und Verhaltensweisen, die zu einem Vertrauensverlust führen
- Ausschluss von Miteigentümer:innen von der Benützung allgemeiner Teile des Hauses, Errichtung einer Gegensprechanlage, ohne eine Wohnungseigentümerpartei zu verständigen und ihr die Gelegenheit zum Anschluss zu geben, Nichteinholung von Kostenvoranschlägen

Löst das Gericht einen Verwaltungsvertrag auf? Dann darf diese Hausverwaltung nicht mehr wiederbestellt werden.

Wie kommen Sie zu Ihrem Recht?

Minderheitsrechte der Eigentümer:innen

Als einzelnes Mitglied der Eigentümergemeinschaft müssen Sie sich nicht alles gefallen lassen. Sie können vor Gericht gehen.

Außerstreitverfahren und Kosten

Es gibt verschiedene Gerichtsverfahren, die unterschiedlich ablaufen. Alle jedoch verursachen Kosten.

Zivilprozesse oder Schlichtungsstellen

Wohnrechtliche Streitigkeiten werden meist in außerstreitigen Zivilprozessen entschieden. Es gibt aber auch andere Verfahren.

9

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE MEHR ÜBER
MINDERHEITSRECHTE UND GERICHTSVERFAHREN.

Minderheitsrechte der Eigentümer:innen

Die Eigentümergeinschaft kann Maßnahmen der Verwaltung mit Mehrheitsbeschluss durchführen (lassen), oder der Verwalter tut das im Namen der Gemeinschaft.

Einzelne Mitglieder der Eigentümergeinschaft müssen sich nicht immer der Mehrheit oder dem Verwalter fügen – nicht ihren Beschlüssen und Handlungen und auch nicht den Unterlassungen.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht im § 30 WEG für diese Fälle Minderheitsrechte vor:

- Die untätige Mehrheit der Eigentümergeinschaft schadet wichtigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer:innen
- Gültige Mehrheitsbeschlüsse verletzen wichtige Interessen einzelner Wohnungseigentümer:innen

Einzelne Mitglieder der Eigentümergeinschaft können in solchen Fällen eine Entscheidung des Gerichts in einem Außerstreitverfahren beantragen.

zB

In einer Wohnhausanlage ist das Dach desolat. Es wird ein Mehrheitsbeschluss darüber gefällt, das Dach nicht sofort, sondern erst in 2 Jahren instandzusetzen. Der Beschluss ist gültig, obwohl er anderen Wohnungseigentümer:innen schadet. Der Hausverwaltung wird eine dementsprechende Weisung erteilt. Karin Kenntsichaus nimmt ihr Minderheitsrecht in Anspruch und geht vor Gericht. Sie beantragt, dass die notwendige Erhaltungsarbeit zeitnahe durchgeführt wird. Das Gericht entscheidet in ihrem Sinn.

In diesen Fällen haben Sie als einzelnes Mitglied der Eigentümergeinschaft ein Minderheitsrecht. Über Ihren Antrag kann das Gericht – je nach Fall – Folgendes verlangen:

- Die notwendigen Erhaltungsarbeiten wie das Beseitigen ernster Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses müssen innerhalb einer angemessenen Frist behoben werden
- Eine angemessene Rücklage muss gebildet bzw. eine unangemessene entsprechend erhöht oder auch verringert werden
- Eine angemessene Feuer- und Haftpflichtversicherung muss abgeschlossen werden
- Einer einzelnen Person muss erlaubt werden, die Kosten einer größeren Erhaltungsarbeit in Raten zu zahlen, damit sie dadurch nicht in finanzielle Schwierigkeiten kommt
- Es muss eine vorläufige oder gemeinsame Hausverwaltung bestellt werden
- Bestimmungen in der Hausordnung, die schutzwürdige Interessen verletzen oder für Einzelne unzumutbar sind, müssen geändert oder aufgehoben werden
- Gesetzeswidrige Bestimmungen in einer Gemeinschaftsordnung müssen als unwirksam festgestellt werden
- Einer hausfremden Person muss der Mietvertrag über einen Autoabstellplatz gekündigt werden, wenn ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft den Autoabstellplatz benötigt

Einzelne Mitglieder der Eigentümergemeinschaft können auch gegen die Hausverwaltung in diesen Fällen eine gerichtliche Entscheidung verlangen:

- Das Gericht soll der Hausverwaltung die Einhaltung ihrer gesetzlichen Pflichten auftragen, wenn sie dagegen verstößt
- Der Verwaltungsvertrag soll bei einer groben Pflichtverletzung der Hausverwaltung gerichtlich aufgelöst werden

Minderheitenschutz gegen eine:n Mehrheitseigentümer:in

Bei Neubauten oder auch generalsanierten Altbauten kommt es vor, dass die für den Bau verantwortliche Firma Mehrheitseigentümerin der Liegenschaft ist bzw. bleibt. Der Grund: Es sind bisher nur wenige Wohnungen verkauft. Damit kann die Baufirma mit ihren mehr als 50 Prozent Anteilen über die meisten Angelegenheiten quasi allein entscheiden oder wichtige Entscheidungen blockieren.

Was aber, wenn eine Maßnahme eine:n Minderheitseigentümer:in unverhältnismäßig benachteiligt? Dann kann sie oder er zu Gericht gehen. Dies gilt auch, wenn die Mehrheit im Eigentum mehrerer Personen steht, die in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Dasselbe gilt, wenn der:die Mehrheitseigentümer:in die Maßnahmen nicht selbst setzt oder unterlässt, sondern diese der Hausverwaltung aufträgt oder untersagt.

Der:Die Wohnungseigentümer:in hat 3 Monate ab der Erkennbarkeit der Maßnahme Zeit, den Antrag bei Gericht zu stellen. Das Gericht kann dem:der Mehrheitseigentümer:in dann Folgendes auftragen:

- Die beabsichtigte Maßnahme zu unterlassen
- Die bereits durchgeführte Maßnahme zurückzunehmen
- Die verabsäumte Maßnahme durchzuführen

Außerstreitverfahren und Kosten

Das Wohnungseigentumsrecht ist Teil des Zivilrechts. Zivilgerichte entscheiden daher grundsätzlich über Streitigkeiten. Allerdings gibt es bei Wohnrechtsverfahren einige Besonderheiten.

Im Unterschied zu üblichen Zivilrechtsprozessen wie z. B. bei Schadenersatzansprüchen handelt es sich bei Wohnrechtsverfahren meist um Außerstreitverfahren.

Sie müssen Ihren Anspruch beantragen und nicht klagen wie im normalen Zivilrechtsprozess. Sie sind daher auch Antragsteller:in. Und die andere Prozesspartei ist Antragsgegner:in.

Das Bezirksgericht ist die 1. Instanz. Es fällt einen Sachbeschluss und kein Urteil. Auch die Rechtsmittel haben andere Begriffe: Sie können gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichts Rekurs an das zuständige Landesgericht in 2. Instanz einbringen. Und danach in manchen Fällen Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof in 3. Instanz.

Jede:r Wohnungseigentümer:in kann selbst einen Antrag beim Bezirksgericht stellen. Und kann auch im Verfahren selbst auftreten oder sich

von einer Person eigener Wahl vertreten lassen. Es gibt bei außerstreitigen Verfahren in der Regel keinen Anwaltszwang – außer in der 3. Instanz, also vor dem Obersten Gerichtshof.

Was bedeutet kein Anwaltszwang? Sie können sich sowohl von Anwaltskanzleien, Notaren:Notarinnen oder auch von Interessensvertretungen wie Mieter- und Wohnungseigentümerorganisationen vertreten lassen. Die Adressen von solchen Organisationen finden Sie im Anhang. Sie übernehmen die Rechtsvertretung und beraten Sie auch gegen einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag.

TIPP

Lassen Sie sich vor Gericht von einer rechtskundigen Person vertreten und auch Ihre Anträge einbringen. Gerade das Wohnrecht ist sehr kompliziert.

Wer trägt die Kosten eines Verfahrens

Das Gericht entscheidet am Ende des Verfahrens, wer die Antrags-, Gerichts- und Vertretungskosten tragen muss. Und zwar nach der sogenannten Billigkeit.

Das bedeutet, das Gericht muss die Antworten auf diese Fragen bei seiner Entscheidung mitberücksichtigen:

- In welchem Ausmaß sind die Parteien mit ihren Anträgen erfolgreich gewesen?
- Wer hat das Verfahren angestrengt?
- Hat eine Partei einen nicht zweckentsprechenden Verfahrensaufwand überwiegend durch ihr Verhalten verursacht?
- Wird eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Vertragsgegner:innen übermäßig belastet?

Meist trägt das Gericht das Zahlen der Gerichts- und Vertretungskosten jener Partei auf, die das Verfahren verliert. Wenn Sie verlieren, müssen Sie daher in der Regel die Kosten des Antrages von derzeit 87 Euro, die Kosten eines eventuellen Sachverständigengutachtens und die Kosten der Rechtsvertretung der gegnerischen Partei bezahlen. Und natürlich auch die Kosten Ihrer Rechtsvertretung.

Zivilprozesse oder Schlichtungsstellen

Viele im WEG genannten Angelegenheiten werden von den Gerichten im außerstreitigen Verfahren entschieden. Es gibt aber auch streitige Zivilprozesse und Verfahren vor den Schlichtungsstellen.

Beispiele für Angelegenheiten im außerstreitigen Verfahren vor dem Bezirksgericht:

- Neufestsetzen der Nutzwerte
- Dulden von Änderungen, die ein einzelnes Mitglied der Eigentümergemeinschaft in seinem Objekt oder an allgemeinen Teilen der Liegenschaft vornehmen will
- Erlassen oder Ändern einer Benützungsregelung für die allgemeinen Teile der Liegenschaft
- Durchsetzen der Minderheitsrechte von einzelnen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft
- Anfechten eines Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit
- Aufheben eines Mehrheitsbeschlusses über eine Veränderung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft (Verbesserungsarbeit)
- Durchsetzen der Pflichten der Verwaltung außer dem Herabsetzen des Entgelts, darüber wird im streitigen Verfahren entschieden
- Bestellen einer vorläufigen Hausverwaltung
- Auflösen des Verwaltungsvertrages wegen grober Pflichtwidrigkeiten der Hausverwaltung
- Feststellen der Rechtswirksamkeit einer Kündigung der Hausverwaltung
- Feststellen der Zulässigkeit eines vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssels
- Festsetzen eines abweichenden Aufteilungsschlüssels
- Festsetzen einer abweichenden Abrechnungseinheit
- Festsetzen einer abweichenden Abstimmungseinheit

Ist eine Angelegenheit im Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt, findet vor den Gerichten ein Streitiges Verfahren statt. Das ist etwa bei Unterlassungsklagen gegen Nachbarparteien, Besitzstörungen-

klagen oder Ansprüchen auf Gewährleistung, Schadenersatz oder Freiheit des Eigentums der Fall.

Schlichtungsstellen sind im Wohnungseigentumsbereich nur bei diesen Angelegenheiten zuständig:

- Neufestsetzen der Nutzwerte
- Eventuelles Überprüfen des Kaufpreises nach dem Wohnungseigentümmergesetz (WEG), wenn die Eigentumswohnung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung gekauft wird

Anders als im Wohnungseigentumsrecht entscheiden im Mietrecht die Schlichtungsstellen über die meisten Angelegenheiten.

Anhang

IM ANHANG FINDEN SIE EIN MUSTER FÜR EINEN
VERWALTUNGSVERTRAG, MUSTERBRIEFE,
WICHTIGE ADRESSEN, EIN ABKÜRZUNGS- UND
EIN STICHWORTVERZEICHNIS.

Muster eines Verwaltungsvertrages

Sie wollen sich als Eigentümergemeinschaft aktiv an der laufenden Verwaltung Ihrer Liegenschaft beteiligen und selbst einen Verwaltungsvertrag formulieren? Dann empfehlen wir Ihnen das folgende Muster.

Verwaltungsvertrag

abgeschlossen zwischen der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft vertreten durch die Mehrheit der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

und der Hausverwaltung

1.

Wir bestellen und bevollmächtigen beginnend mit 20.., die Hausverwaltung auf unbestimmte Zeit zur Verwalterin und Vertreterin der Eigentümergemeinschaft gemäß §§ 18 ff WEG.

Die Hausverwaltung verpflichtet sich, die Verwaltung der Liegenschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen und unter genauer Beachtung der Vertragsbestimmungen nach §§ 1009 ff ABGB emsig und redlich zu besorgen.

2.

Die Veräußerung von Sachen, insbesondere von Liegenschaftsteilen und alle Verfügungshandlungen sind der Hausverwaltung untersagt.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung darf die Hausverwaltung nur nach vorheriger Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer durchführen.

Werden Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen (etwa Verbesserungsarbeiten), mit Mehrheit beschlossen, ist nach dem Aushang des Beschlusses im Haus das Verstreichen einer Frist von 3 Monaten abzuwarten. Wird die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses begehrt, hat die Hausverwaltung mit der Durchführung der Maßnahme bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rechtsstreites zu warten.

Die Aufnahme von Darlehen, das Anhängigmachen von Prozessen und das Schließen von Vergleichen sowie die Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft an hausfremde Dritte darf die Hausverwaltung erst nach einer besonderen mehrheitlichen Zustimmung im Einzelfall vornehmen.

Die Verpflichtung der Hausverwaltung zur vorherigen mehrheitlichen Genehmigung einer Prozessführung entfällt in Fällen des § 20 Abs 5 WEG. Demgemäß ist die Hausverwaltung verpflichtet, rückständige Zahlungen einer Wohnungseigentümerin bzw. eines Wohnungseigentümers für Liegenschaftsaufwendungen (z. B. Betriebs- und Erhaltungskosten, Beiträge zur Rücklage, ...) einzuzumahlen und nötigenfalls binnen 6 Monaten einzuklagen sowie die Anmerkung der Klage im Grundbuch zu beantragen.

Die Vergabe von Erhaltungsarbeiten gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG mit einer Auftragssumme von mehr als ... Euro darf die Hausverwaltung erst vornehmen, nachdem sie mindestens 3 Angebote mit Gewährleistung für die Richtigkeit (mindestens 3 verbindliche Kostenvoranschläge) den Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümern vorgelegt und deren mehrheitliche Zustimmung in jedem einzelnen Fall schriftlich erhalten hat. Dasselbe gilt sinngemäß für den Abschluss bzw. die Erhöhung von Versicherungen, die Einstellung bzw. Kündigung eines Hauswartes, die Beauftragung eines Reinigungsunternehmens und die Vergabe von Pflegeaufträgen (z. B. für Rasen). Davon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.

3.

Die Hausverwaltung verpflichtet sich, bis spätestens 31. Mai eines jeden Jahres jeder Miteigentümerin bzw. jedem Miteigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr ohne Kostenanrechnung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu senden.

Die Abrechnung ist so zu gestalten, dass die Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer die verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen können. Die Einnahme- und Ausgabepositionen müssen detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden. Es muss konkret ausgewiesen werden, wann, wofür und an wen welche Zahlungen geleistet wurden und von wem und wofür Geld eingenommen wurde. Für die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen die Vertragspartner und deren Leistungen individuell angeführt sein. Weiters sind in der Abrechnung auch die Belege (Belegnummer, Belegdatum) zu bezeichnen.

Hinsichtlich des Anspruchs der Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer auf Rechnungslegung wird vereinbart, dass dieser in 10 Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist verjährt.

Jeder Wohnungseigentümerin bzw. jedem Wohnungseigentümer ist Einsicht in die Belege zu gewähren.

Die Belegsammlung ist entsprechend übersichtlich und der Gliederung der Abrechnung entsprechend zu führen. Die Belegsammlung ist bei einer namhaft zu machenden Person im Hause oder beim Hausbesorger 3 Monate hindurch zur Überprüfung zu hinterlegen.

Darüber hinaus steht jeder Wohnungseigentümerin bzw. jedem Wohnungseigentümer das Recht zu, nach Terminvereinbarung die Belegsammlung im Büro der Hausverwaltung – auch mehrmals – einzusehen. Das Einsichtsrecht in die Belege ist so lange zu gewähren, als 3 Jahre nach der Verjährung des Anspruches auf Rechnungslegung noch nicht vergangen sind.

Die Hausverwaltung verpflichtet sich weiters, bis spätestens 30. November eines jeden Jahres jeder Wohnungseigentümerin bzw. jedem Wohnungseigentümer ein Exemplar der in § 20 Abs. 2 WEG vorgesehenen Vorausschau ohne Kostenanrechnung zu übersenden und ein Exemplar der Vorausschau an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses anzuschlagen.

4.

Die Hausverwaltung hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein für jede Wohnungseigentümerin bzw. jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der

Eigentümergeinschaft durchzuführen. Weiters hat die Hausverwaltung die Rücklage auf einem für jede Wohnungseigentümerin bzw. jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergeinschaft fruchtbringend, zum bestmöglichen Zinssatz, anzulegen.

Die Führung von Anderkonten ist unzulässig.

Mit dem kontoführenden Bankinstitut ist zu vereinbaren, dass jeder Wohnungseigentümerin bzw. jedem Wohnungseigentümer Einsicht in die Konten zu gewähren ist, und die Hausverwaltung für Auszahlungen/Überweisungen ab einem Betrag von ... Euro nicht allein zeichnungsberechtigt ist; solche Auszahlungen/Überweisungen bedürfen der Gegenzeichnung zweier von der Eigentümergeinschaft zu bestimmender Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer.

5.

Die Hausverwaltung verpflichtet sich, für halbjährlich abzurechnende Kredit- und Zinsentilgungen sowie für eine allfällige Abfertigungsrücklage für den Hausbesorger Sparbücher zum bestmöglichen Zinssatz anzulegen. Die bis zum 5. eines jeden Monats von den Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümern einzuzahlenden Beiträge zu Kredit- und Zinsentilgungen sind bis zum folgenden 10. desselben Monats auf die Sparbücher zu überweisen.

Übersteigt die Rücklage den Betrag von ... Euro um 50 Prozent oder mehr, ist der Überschreitungsbeitrag im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümern in festverzinslichen Wertpapieren anzulegen.

6.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, jedes Jahr mindestens eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Diese hat nicht zur allgemeinen Urlaubszeit (Juli, August; Weihnachts- und Semesterferien) stattzufinden. Die Hausverwaltung hat über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und die gefassten Beschlüsse, eine Niederschrift aufnehmen. Abstimmungen haben derart zu erfolgen, dass die zustimmenden Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer ihre Unterschrift unter einen schriftlichen Beschlusstext setzen.

Nach der Eigentümerversammlung ist die Niederschrift über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung allen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern zur Kenntnis zu bringen. Dies hat durch Anschlag an einer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses und Übersendung an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder eine andere bekannt gegebene inländische Zustellanschrift zu erfolgen.

Im Übrigen steht es jeder Wohnungseigentümerin bzw. jedem Wohnungseigentümer frei, eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

7.

Die Eigentümergeinschaft verpflichtet sich, der Hausverwaltung ein Verwaltungshonorar von jährlich Euro zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Die Hausverwaltung wird ermächtigt, zu jedem 7. eines Monats ein Zwölftel des vereinbarten Betrages vom Konto der Eigentümergeinschaft abzubuchen.

Alle im Zusammenhang mit der Liegenschaftsverwaltung und der Erfüllung der oben dargelegten Verwalterpflichten verbundenen Aufwendungen (insbesondere Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Porti, Rundschreiben, Telefonspesen, Finanzamtsbestätigungen usw.) sind mit dem vereinbarten Verwaltungshonorar abgegolten.

Unter Bedachtnahme der Geldentwertung und der erbrachten Verwalterleistung werden die Wohnungseigentümerinnen bzw.

-eigentümer die Höhe des Verwaltungshonorars jährlich überprüfen und gegebenenfalls neu vereinbaren.

Sollte die Hausverwaltung für außerordentliche Leistungen – etwa für die Bauaufsicht bei einer Großreparatur – weitere Vergütungs- bzw. Honoraransprüche stellen wollen, muss sie diese vor Abwicklung des betreffenden Rechtsgeschäftes geltend machen und bedarf dies einer eigenen darauf gerichteten schriftlichen Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft.

Die Hausverwaltung ist gemäß § 1009 ABGB verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft allen aus der Verwaltertätigkeit entspringenden Nutzen, wie Zinserträge, Provisionen, Skonti und Rabatte, zu überlassen. Insbesondere sind Provisionen, die die Hausverwaltung von Versicherungsunternehmen erhält, an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben und in die Rücklage einzuzahlen.

8.

Die Kündigung dieses Vertrages kann gemäß § 21 Abs 1 WEG unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende erfolgen.

Im Fall der Beendigung des Verwaltervertrages sind der Hausakt und alle mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Unterlagen (z. B. Versicherungspolizzen, alle laufenden Betreuungs-, Wartungs- und Lieferverträge etc.) unverzüglich an die neue Hausverwaltung oder die Eigentümergemeinschaft zu übergeben, sodass eine kontinuierliche Verwaltung der Liegenschaft gewährleistet ist. Andernfalls hat die Verwaltung eine Vertragsstrafe von € pro Tag der verspäteten Übergabe an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen.

Datum:

Unterschriften

Die Hausverwaltung:

Alle Mit- und Wohnungseigentümerinnen und Mit- und Wohnungseigentümer:

.....

Musterbriefe an Hausverwaltungen

Wir haben für Sie 4 Musterbriefe vorformuliert, die häufig im Zusammenhang mit Hausverwaltungen zum Einsatz kommen.

Aufforderung, eine Jahresabrechnung zu legen

Absender
Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer

ORT, DATUM

Adressat
Ihre Hausverwaltung

Jahresabrechnung 20..

Sehr geehrte .../Sehr geehrter

man kann immer etwas übersehen, aber ich habe bis heute die Jahresabrechnung 20.. nicht erhalten.

Als Hausverwaltung müssen Sie jeder Miteigentümerin und jedem Miteigentümern bis 30. Juni 20.. eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr schicken (§ 20 Abs.3 WEG). Auch sind Sie verpflichtet, Einsicht in die Belege zu ermöglichen.

Bitte senden Sie mir innerhalb von 14 Tagen die Jahresabrechnung zu. Informieren Sie mich auch, wann und wo ich die Belege sehen kann. Vielen Dank.

Sollten Sie Ihrer Verpflichtung bis DATUM nicht nachkommen, werde ich bei Gericht einen entsprechenden Antrag einbringen.

Ich hoffe allerdings, dass dieser Schritt nicht nötig sein wird.

Freundliche Grüße

Aufforderung, die Jahresabrechnung zu korrigieren

Absender

Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer

ORT, DATUM

Adressat

Ihre Hausverwaltung

Korrektur der Jahresabrechnung 20..

Sehr geehrte .../Sehr geehrter

danke für die Jahresabrechnung. Allerdings ist mir aufgefallen, dass das Hausreinigungsentgelt doppelt so hoch ist, als im Vorjahr. Da muss wohl ein Fehler vorliegen. Oder gibt es einen Grund dafür?

Als Hausverwaltung müssen Sie jeder Miteigentümerin und jedem Miteigentümern bis 30. Juni 20.. eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vergangene Kalenderjahr schicken (§ 20 Abs.3 WEG).

Bitte korrigieren Sie die Abrechnung entsprechend und senden Sie sie allen anderen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern und mir korrigiert bis DATUM.

Freundliche Grüße

Aufforderung, eine Vorausschau über geplante Kosten zu schicken

Absender

Sie als Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer

ORT, DATUM

Adressat

Ihre Hausverwaltung

Vorausschau 20..

Sehr geehrte .../Sehr geehrter

vielleicht handelt es sich nur um ein Versehen, aber bis heute habe ich keine Information über die in nächster Zeit geplanten Ausgaben erhalten.

Als Hausverwaltung müssen Sie jeder Wohnungseigentümerin und jedem Wohnungseigentümer jährlich vor Ablauf der Abrechnungsperiode eine Vorausschau schicken (§ 20 Abs.2 WEG). Sie sind auch verpflichtet, diese Vorausschau an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus anzubringen.

In der Vorausschau müssen Sie die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und geplanten Verbesserungsarbeiten anführen. Auch müssen Sie uns über die erforderlichen Beiträge zur Rücklage, über die Bewirtschaftungskosten und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen informieren.

Ich habe Sie bereits mehrmals darauf hingewiesen, dieser Verpflichtung nachzukommen – bisher jedoch ohne Erfolg.

Daher zum letzten Mal: Bitte senden Sie mir die Vorausschau bis DATUM zu.

Ich hoffe, dass die Sache damit erledigt ist und ich nicht als nächsten Schritt gerichtlich gegen Sie vorgehen muss.

Freundliche Grüße

Kündigung der Hausverwaltung

Absender
Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer
der Liegenschaft ADRESSE

ORT, DATUM

Adressat
Ihre Hausverwaltung

Einschreiben: Kündigung Ihres unbefristeten Verwaltungsvertrages

Sehr geehrte .../Sehr geehrter

wir kündigen den mit Ihnen geschlossenen Verwaltungsvertrag und widerrufen die Ihnen erteilte Vollmacht zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft ADRESSE mit 31. Dezember 20.. (§ 21 WEG).

Gleichzeitig fordern wir Sie auf, nach Ende Ihrer Verwaltungstätigkeit unverzüglich eine Abrechnung zu legen. Übergeben Sie dann auch den Überschuss unserer Vorauszahlungen, unsere Rücklage und auch alle Unterlagen im Zusammenhang mit unserer Liegenschaft.

Danke für Ihre Kooperation.

Unsere neue Hausverwaltung ist

Freundliche Grüße

Unterschriften der Mehrheit der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

.....
.....
.....
.....

Anbei auch die Kopie des Mehrheitsbeschlusses.

Wichtige Adressen

Verein für Konsumenteninformation (VKI)

1060 Wien, Mariahilfer Straße 81

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 58 877-0 (Kosten: 30 Euro)

www.vki.at

Mietervereinigung Österreichs

1010 Wien, Reichsratsstraße 15

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 050195-3000

www.mietervereinigung.at

Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 7/1. Stock

Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung:

Tel.: +43 1 512 53 60

www.mieterbund.at

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GDW)

1140 Wien, Kampfstraße 20 (Postadresse)

Tel.: +43 664 2149175

www.gdw.at

Bezirksgerichte

Bei Ihrem für Sie zuständigen Bezirksgericht erhalten Sie kostenlose Rechtsauskunft am „**Amtstag**“ – in der Regel ist das ein Vormittag in der Woche. Bei den Amtstagen werden nur Rechtsauskünfte erteilt, die im Zusammenhang mit einem bereits laufenden Gerichtsverfahren stehen oder, wenn jemand konkret erwägt, gerichtliche Schritte zu ergreifen. Personen, die nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten sind, können unter anderem mündliche Klagen, Anträge und Erklärungen zu Protokoll geben.

www.oesterreich.gv.at/themen/gesetze_und_recht/buergerservice_rechtsauskuenfte



Allgemeine Rechtsauskünfte, die mit einem Gerichtsverfahren in keinem Zusammenhang stehen, werden bei den Amtstagen nicht erteilt.

Rechtsanwaltskammern

Die Rechtsanwaltskammern Österreichs organisieren in jedem Bundesland eine sogenannte „**Erste Anwaltliche Auskunft**“ (www.oerak.at/buergerservice/servicecorner/erste-anwaltliche-auskunft). In einem ersten, kostenlosen Orientierungsgespräch mit einem Rechtsanwalt:einer Rechtsanwältin erhalten Sie Hilfe bezüglich der Rechtslage und der weiteren Vorgehensweise in Ihrem konkreten Fall.

www.oesterreich.gv.at/themen/gesetze_und_recht/buergerservice_rechtsauskuenfte

Abkürzungsverzeichnis

WEG	Wohnungseigentumsgesetz
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
ERVO	Entgelttrichtlinienverordnung
OGH	Oberster Gerichtshof
UstG	Umsatzsteuergesetz
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Stichwortverzeichnis

A	
Abrechnungseinheiten	117
Abrechnungsperiode	120
Änderungen, erlaubte u. zustimmungspflichtige ...	48
Änderungen, gerichtliches Durchsetzen	52
Annuitäten	108
Annuitätenabrechnung	145
Aufteilungsschlüssel, Erträge	119
Aufteilungsschlüssel, Kosten	113
Außerstreitverfahren	161
Autoabstellplätze	11
B	
Baubehörde-Bescheinigung, Begründung Wohnungseigentum	30
Betriebskosten	102
Betriebskostenabrechnung	144
E	
Eigentümergeinschaft	64
Eigentümergeinschaft, Haftung	76
Eigentümergeinschaft, Solidarhaftung	80
Eigentümergeinschaft, Vermögen	74
Eigentümergeinschaft, Vertretung	69
Eigentümergeinschaft, Verwaltung	66
Eigentümerpartnerschaft	17
Eigentümerpartnerschaft, Auflösen	21
Eigentümerpartnerschaft, Ehescheidung	23
Eigentümerpartnerschaft, Haftung	18
Eigentümerpartnerschaft, Probleme	19
Eigentümerpartnerschaft, Todesfall	25
Eigentümerschaft, Ausschluss	60
Eigentümerversammlung	89
Eigentümerversammlung, Abstimmungen	94
Eigentümerversammlung, Beschlüsse	95
Eigentümerversammlung, Beschlüsse anfechten ..	97
Eigentum, Liegenschaft	5
Eigentum, Liegenschaft allgemeine Teile	14
Eigentumswohnung, Erhaltung	55
Eigentumswohnung, Nutzung	47
Eigentumswohnung, Schadensbehebung	56
Eigentumswohnung, vermieten	58
Einverleibung	42
Energiekosten	122
Erhaltungsarbeiten	106
G	
Garagen	11
Gemeinschaftsanlagen, Aufwendungen	103
Gemeinschaftsordnung	73
Grundbuch, allgemein	40
Grundbucheintragungen, welche gibt es	42
Grundbucheintragung, Wohnungseigentumsrecht	32
Grundbuchsauszug	44
H	
Hausvertrauensperson	73
Hausverwaltung	69
Hausverwaltung, Bestellung	128
Hausverwaltung, Kündigung	154
Hausverwaltung, Pflichten	133
Hausverwaltung, Pflichtverstöße	153
Hausverwaltung, Vollmachten	129
Hausverwaltung, Weisung	131
Heizkosten	121
Heizkosten, Abrechnung	123
Heizkosten, Verteilung	122
J	
Jahresabrechnung	142
Jahresabrechnung, Fehlbeträge	147
Jahresabrechnung, nicht ordnungsgemäß	148
Jahresabrechnung, Überschüsse	147
K	
Kosten, laufende	101
Kreditrückzahlungen	108
L	
Liegenschaft, allgemeine Teile Eigentum	14
Liegenschaft, Eigentum	5
M	
Minderheitsrechte	159
Mindestanteil	40
Miteigentum	6
N	
Nutzfläche	33
Nutzungsrechte, Miteigentum	6
Nutzwert	34
Nutzwertfestsetzung	31, 33, 36
P	
Parifizierung, Begründung Wohnungseigentum	31, 33
R	
Rücklage	74, 107
Rücklagenabrechnung	144

S			
Sachverständigen-Gutachten, Begründung Wohnungseigentum	30	Verwaltung, Beschlussfassung.....	83
Schlichtungsstellen.....	163	Verwaltung, ordentliche	85
T		Verwaltungskosten	104
Teilungsklage.....	21	Vorauszahlung, laufende Kosten.....	75, 102
U		Vorzugspfandrecht.....	77
Übernahmepreis	25	W	
Umlaufbeschlüsse	89	Wohnungseigentum	8
Umsatzsteuer	110	Wohnungseigentum, begründen.....	29
Unterlassungsklage	57	Wohnungseigentum, Kosten laufend	101
V		Wohnungseigentumsvertrag	31
Verfügungsrechte, Miteigentum	7	Wohnungseigentum, Zubehör.....	10
Verwaltung	69, 81	Z	
Verwaltung, außerordentliche.....	87	Zivilprozesse.....	163

AK Ratgeberreihe

TIPP

Noch mehr Titel zum Gratisdownload finden Sie auf www.arbeiterkammer.at/service/ratgeber



DER 3-TEILIGE INFO-KIT MIT ALLEN WICHTIGEN INFOS: VON DER SUCHE ÜBER MIETVERTRÄGE BIS HIN ZU KOSTEN, FÖRDERUNGEN UND BEIHILFEN

https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Die_erste_eigene_Wohnung_Teil_1.html



VERTRÄGE, RÜCKTRITTMÖGLICHKEITEN BIS HIN ZUR FINANZIERUNG UND ZUR EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH

https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Kauf_einer_Eigentumswohnung.html





HOLEN SIE SICH DEN DURCHBLICK IM ABRECHNUNGSDSCHUNDEL

<https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Betriebskosten.html>



PRAKTISCHE TIPPS ZU DEN GÄNGIGSTEN SPAR- UND ANLAGEPRODUKTEN

https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/konsument/Sparen_aber_sicher.html





GUT INFORMIERT UND STRESSFREI VON A NACH B

https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/verkehr/Unterwegs_mit_Bahn_und_Bus.html



WAS MACHT DIE ARBEITERKAMMER? FÜR WEN IST SIE DA? 7 HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN:

https://wien.arbeiterkammer.at/service/Ratgeber/Die_Arbeiterkammer/Die_Arbeiterkammer.html



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.

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:
www.arbeiterkammer.at

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit: wien.arbeiterkammer.at/publikationen

Weitere Bestellmöglichkeiten:

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

Artikelnummer **351**

8. überarbeitete Druckauflage, Jänner 2025

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
Titelfoto: © (JLco) Julia Amaral – Adobe Stock
Weitere Abbildungen: U2 © Sebastian Philipp
Grafik: Christoph Luger – www.christophluger.com
Druck: Gugler GmbH, 3390 Melk

Stand: Jänner 2025



RUND UMS WOHNEN GUT BERATEN!

Ob Miete, Befristung oder Betriebskosten –
unsere Beratung und Ratgeber unterstützen
Sie bei Ihren Fragen rund ums Wohnen.

Wir sind für Sie da!

wien.arbeiterkammer.at/wohnen



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN