

Kauf einer noch im Bau befindlichen bzw neu errichteten Eigentumswohnung

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

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

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

Während es dem Käufer selbstverständlich ist, dass der Wohnungseigentumsorganisator, der ja auch sein Vertragspartner ist, den Vertragstext von Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag zur Unterschrift vorlegt, fragt er sich vielleicht, warum auch die anderen oben genannten Verträge vom Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) erstellt werden.

Einerseits soll durch diese Vorgangsweise die Wohnungseigentumsbegründung möglichst rasch durchgeführt werden sowie die laufende Bewirtschaftung der Wohnhausanlage ohne Verzögerungen bzw Unklarheiten beginnen können. Andererseits sichert sich der Wohnungseigentumsorganisator - solange er noch jedem einzelnen (zukünftigen) Mitglied der Eigentümergemeinschaft mächtig

gegenübersteht - günstige Folgegeschäfte. In der Regel wird nämlich der Wohnungseigentumsorganisator sich selbst bzw seine Tochterfirma schon in den Kaufverträgen auf mehrere Jahre befristet zum Verwalter der Wohnhausanlage bestellen lassen. Das dabei „vereinbarte“ Honorar liegt meist über dem sonst üblichen Honorar, das Hausverwalter am freien Markt verlangen. Solchen durchaus nachteiligen Vereinbarungen kann man, wenn man eine bestimmte Wohnung haben will, meist nicht aus dem Weg gehen; der Verkäufer wird darauf bestehen, dass sie auch diese Vereinbarung unterschreiben.

Die Rechtsprechung dazu:

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

Der OGH hat dabei zwischen einer befristeten und damit für einen bestimmte Zeitraum unkündbaren Bestellung des Wohnungseigentumsorganisations zum Verwalter und seiner nur unbefristeten Bestellung nicht unterschieden; beides ist entsprechend dieser Entscheidung zulässig. Der Nachteil, dass die Wohnungseigentümer in den ersten Jahren die Person des Verwalters nicht selbst bestimmen können, sei dadurch entschärft, dass sie dem Verwalter Weisungen erteilen und einen pflichtwidrig handelnden Verwalter jederzeit abberufen können.

Kaufanwartschaftsvertrag und/oder Kaufvertrag

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

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

Auch wenn die Bezeichnung solcher Anwartschaftsverträge manchmal recht harmlos klingen mag, so ist bereits damit der entscheidende Schritt vom bloßen Interessenten zum Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten getan.

Bereits im Kaufanwartschaftsvertrag sollen daher die wesentlichen Inhalte der späteren Verträge - vor allem, wenn es sich um außergewöhnliche Regelungen handelt - erwähnt werden.

Kaufanwartschaftsverträge bzw Kaufverträge sollten folgende Bestandteile haben

- Namen der Vertragspartner
- Genaue Bezeichnung der Liegenschaft unter Angabe des derzeitigen Eigentümers
- "Baubeschreibung" und genaue Pläne: Genaue Beschreibung der (zu errichtenden) gesamten Wohnungseigentumsanlage und des konkreten Wohnungseigentumsobjektes: Nutzfläche, voraussichtlicher Nutzwert, Bauform, Bauausführung, Art der Beheizung, Stockwerkslage, Zubehör zum Wohnungseigentum, die Art und Größe von Gemeinschaftsräumen, Grünflächen, Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftsanlagen. Als Beilage zum Kauf(anwartschafts)vertrag sollten verbindliche Pläne von der betreffenden Wohnung wie auch von der Gesamtanlage übergeben werden. Der Erwerb einer Wohnung, die erst gebaut werden soll, erinnert immer ein wenig an den sprichwörtlichen Kauf einer "Katze im Sack". Der Kauf(anwartschafts)vertrag muss also die mangelnde reale Besichtigungsmöglichkeit der zu erwerbenden Wohnung soweit als möglich ausgleichen und die vom Wohnungseigentumsorganisator zu erbringende Leistung detailliert und klar beschreiben.
- Grundausstattung und Regelung für Sonderwünsche, Gewährleistung bei Sonderwünschen, Vergütung für nicht beanspruchte Grundausstattung.

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

Beispiel: *"Bezugstermin 1.1.2004. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Wohnung nicht bezugsfertig übergeben werden, so leistet der Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) für jede angefangene Woche bis zur verspäteten bezugsfertigen Übergabe an den Käufer einen Betrag von € 1.000,- als Vertragsstrafe."*
- Gesamtpreis: Vereinbarung darüber, ob es sich um einen Fixpreis handelt oder ob eine Höchstpreisgarantie gewährt wird. Falls beides nicht gegeben ist, sondern ein kostendeckender oder kostenorientierter Preis zu leisten ist, sollte vereinbart sein, wie die Nachfinanzierung bei einer Baukostenüberschreitung erfolgen soll. Falls keine Fix- oder Höchstkostenpreisgarantie gegeben wird, ist der Kalkulationsstichtag wichtig, der bei gemeinnützigen Baugesellschaften höchstens ein Jahr zurückliegen darf. Wenn sich der Kaufpreis aus Grund- und Baukosten zusammensetzt, sind sie ihrer Höhe nach getrennt anzugeben.
- Wie erfolgt die Zahlung und Finanzierung des Gesamtpreises: Muss die Wohnung bar in voller Höhe bezahlt werden? Wird der Kaufpreis nur teilweise durch Eigenmittel des Käufers und der Rest durch ein auf der Liegenschaft haftendes Hypothekendarlehen und/oder durch ein gefördertes Darlehen bezahlt? Wenn ja, sollten Laufzeit, Höhe und Verzinsung des Bankkredits und/oder des öffentlichen Darlehens und die sich daraus ergebenden monatlichen Belastungen angegeben sein.
- Je nachdem muss also vereinbart werden, ob der Verkäufer eine lastenfreie Übergabe des Liegenschaftsanteils garantiert, oder ob und in welcher Höhe der Käufer ein auf seinem Anteil haftendes Darlehen übernimmt.
- Fälligkeit der Kaufpreiszahlungen an den Wohnungseigentumsorganisator: Solange die Wohnungen noch nicht fertiggestellt wurden, ist es am besten, eine Vereinbarung zu treffen, wonach der Käufer Teilbeträge je nach Baufortschritt zu zahlen hat. Wenn bereits vor der Fertigstellung des Baus der gesamte Kaufpreis bezahlt wird, besteht die Gefahr, dass im Fall des Konkurses des Wohnungseigentumsorganisations die geleisteten Zahlungen verloren sind, ohne dass die Gegenleistung (Fertigstellung der Wohnung) voll erbracht wurde.

- Behalten Sie sich im Kauf(anwartschafts)vertrag außerdem vor, dass ein gewisser Rest des Kaufpreises (zB 3-5 %) erst einige Monate oder gar erst drei Jahre nach ordnungsgemäßer mängelfreier Übergabe der Wohnung fällig sein soll. Dies bedeutet einen gewissen Druck auf den Wohnungseigentumsorganisator, die eventuell in der Zwischenzeit nach der Wohnungsübergabe aufgetretenen Mängel rasch zu beseitigen.
- Wenn das Bauträgervertragsgesetz anzuwenden ist (siehe dazu das entsprechende Kapitel), muss die Art des Sicherungsmittels im Vertrag angegeben sein.
- Soll ein Treuhänder (in der Regel der Vertragserrichter) für die Kaufpreiszahlungen bestellt werden? Bei einer derartigen Treuhandschaft zahlt der Käufer den Kaufpreis oder die Kaufpreisraten an den Treuhänder (Notar oder Rechtsanwalt) mit dem Auftrag den Kaufpreis erst dann an den Verkäufer weiterzuleiten, wenn die vereinbarte grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers abgesichert bzw durchgeführt ist.

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

- Wie werden Aufwendungen für die Liegenschaft (Annuitäten, Betriebskosten, Heizungskosten, Liftkosten, Instandhaltung, etc.) auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt: Nach dem Nutzwert oder nach Nutzfläche oder nach anderem Aufteilungsschlüssel.
- Zustimmung zur Unterzeichnung später abzuschließender Verträge gemäß einem vorgelegten Muster: Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag, Verwaltungsvertrag, Beheizungsvertrag, Hausordnung, Benützungsregelung für gemeinsame Anlagen.

- Schriftliche Zusage des Wohnungseigentumsorganisations, dass dem Käufer das Wohnungseigentumsrecht an der bestimmten Wohnung eingeräumt wird.

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

Wenn der Wohnungseigentumsorganisator nicht Gesamteigentümer der Liegenschaft ist, muss zur Durchführung der grundbücherlichen Anmerkung seiner Zusage noch die Zustimmung der(s) anderen Liegenschaftseigentümer(s) eingeholt werden. Diese Anmerkung ist besonders wichtig und schützt Sie vor nachträglichen Belastungen der Liegenschaft (und damit Ihres zukünftigen Miteigentumsanteils). Die Wohnung kann nicht noch einmal verkauft werden, und der Wohnungseigentumsbewerber hat für den Fall, dass über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers der Konkurs oder der Ausgleich eröffnet wird, den Anspruch, dass der ihm zustehende Liegenschaftsanteil und das damit verbundene Wohnungseigentum aus der Konkurs- bzw Ausgleichsmasse ausgesondert wird.

- Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zur Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung bis zu einem ziffernmäßig fixierten Betrag (§ 41 WEG): Kostensteigerungen machen es oft nötig, für die Fertigstellung des Bauvorhabens weitere Kredite aufzunehmen. Wenn vereinbart ist, dass der Käufer diese Kostensteigerungen bezahlt (wenn also kein Fixpreis vereinbart ist), sichert sich der Wohnungseigentumsorganisator durch diese Anmerkung ab, dass er den Betrag der Kostensteigerung auch vom Käufer erhält.
- Eine allfällige darüber hinausgehende Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zur Aufnahme darüber hinausgehender Hypothekendarlehen für Kostensteigerungen.
- Bedingungen, unter denen eine Auflösung des Kauf(anwartschafts)vertrages möglich sein soll.
- Kosten und Kostenübernahme der Vertragserrichtung und der Vergebührung.
- Beim Kaufvertrag zusätzlich wichtig ist die sogenannte "Aufsandungserklärung". Damit erklärt der bisherige Eigentümer des nunmehr verkauften Miteigentumsanteiles, dass er der Übertragung des Eigentumsrechtes an den Käufer bezüglich der vertragsgegenständlichen

Miteigentumsanteile einwilligt. Mit einer derartigen Erklärung kann die Eigentumsübertragung grundbücherlich durchgeführt werden.

- Vereinbarung, wer zu welchen Bedingungen mit der Verwaltung der Liegenschaft betraut wird.
- Im Kaufvertrag: Beglaubigung der Unterschriften des Käufers und Verkäufers durch einen Notar oder bei Gericht (kann direkt bei Unterfertigung des Kaufvertrages oder auch später erfolgen)

Rechtsunwirksame Vereinbarungen zwischen Wohnungseigentumsorganisator und Wohnungseigentumsbewerber

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

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

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

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

- Künftige Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten oder Vermittlungsaufträge jeder Art können nur von den Wohnungseigentümern, nicht aber vorweg vom Wohnungseigentumsorganisator vergeben werden.
- Vorkaufs- oder Wiederverkaufsvereinbarungen können nicht wirksam getroffen werden.
- Allenfalls vereinbarte Konventionalstrafen und Reuegelder sind nicht wirksam. Allerdings ist bei Nichterfüllung des Vertrages durch einen Vertragspartner dem anderen der dadurch entstehende Schaden zu ersetzen.
- Beschränkungen der in §§ 918 bis 921 sowie 932 und 934 ABGB festgelegten Rechte können nicht rechtswirksam vereinbart werden.
Die §§ 918 bis 921 ABGB betreffen das Rücktrittsrecht und Schadenersatzansprüche bei Nichterfüllung eines Vertrages oder bei nicht entsprechender oder nicht termingemäßer Erfüllung von Verträgen.
Das begründete Rücktrittsrecht (wenn der Vertragspartner seine Zusage nicht einhält) kann nicht ausgeschlossen oder von der Bezahlung einer bestimmten Summe oder von der Bereitstellung eines Nachfolgers abhängig gemacht werden. Weiters dürfen die Rückzahlung der bereits erbrachten Eigenmittel nicht von bestimmten Bedingungen abhängig gemacht werden (zB Nennung eines anderen Käufers), oder Schadenersatz- oder Erfüllungsanspruch ausgeschlossen oder beschränkt werden.
§ 932 ABGB: Der Wohnungseigentumsorganisator darf die Gewährleistung für eine mängelfreie Wohnung und mängelfreie allgemeine Teile der Liegenschaft gegenüber dem Wohnungseigentumsbewerber nicht ausschließen oder zeitlich oder inhaltlich beschränken (gesetzliche Gewährleistungsfrist ist drei Jahre, gegenüber dem Wohnungseigentumsbewerber haftet sein Vertragspartner; das ist der Wohnungseigentumsorganisator, in der Regel aber nicht die bauausführenden Firmen).
§ 934 ABGB („laesio enormis“): Hat jemand für seine Leistung (hier: Kaufpreis) eine Gegenleistung (hier: eine Wohnung) erhalten, die nicht einmal halb soviel wert ist, wie seine Leistung, so kann er die Aufhebung des Vertrages verlangen. Sein Vertragspartner kann die Aufhebung des Vertrages aber verhindern, indem er den Teil der Leistung, für den kein Gegenwert besteht, zurückzahlt.

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

Baufertigstellung und die Schritte zum Eigentumserwerb

Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 WEG

Nach Unterzeichnung des Kauf(anwartschafts)vertrages sollten Sie sofort die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nach § 40 Abs 2 WEG **im Grundbuch** durch den Vertragserrichter veranlassen. Erforderlich dazu ist die Vorlage des vom Wohnungseigentumsorganisator unterschriebenen Kauf(anwartschafts)vertrages oder einer von ihm unterfertigten Erklärung, dass er der Anmerkung des Wohnungseigentums nach § 40 WEG zustimmt. Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht auch Liegenschaftseigentümer, so ist auch dessen Zustimmung erforderlich.

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

Baufertigstellung

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

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

Grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechts

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

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

Unterschriften unter Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag müssen beim Bezirksgericht oder beim Notar beglaubigt werden.

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

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

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

Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts (§ 43 WEG)

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

Der Wohnungseigentumsbewerber kann im Fall einer Säumigkeit des Wohnungseigentumsorganisations aber den Liegenschaftseigentümer klagen, in die Einverleibung seines Mit- und Wohnungseigentums einzuwilligen. Der Wohnungseigentumsbewerber hat auch die Möglichkeit, diese Klage im Grundbuch anmerken zu lassen.

Konkurs des Wohnungseigentumsorganisations während der Bauphase

Wenn über das Vermögen des Wohnungseigentumsorganisations der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wurde oder die Voraussetzungen für die Eröffnung des Konkurses vorliegen oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses nur mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde, stellt er bzw der Masseverwalter in

der Regel die Bautätigkeit ein. Ob das **Bauvorhaben** von einem anderen Wohnungseigentumsorganisator **fertiggestellt** wird, entscheiden die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber.

Stimmberechtigt sind alle Wohnungseigentumsbewerber,

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

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

Übergabe und Übernahme der Wohnung/Gewährleistung

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

TIPP: Weist die Wohnung oder die Wohnhausanlage zum Zeitpunkt des vereinbarten Übergabetermins aber solche Mängel auf, dass ein üblicher Gebrauch der Wohnung nicht oder nur schwer möglich ist, ist man zur Übernahme der Wohnung nicht verpflichtet; auch dann nicht, wenn der vertraglich vereinbarte Übergabetermin schon eingetreten ist. In einem solchen Fall empfiehlt es sich, die Übernahme der Wohnung zu verweigern und auf ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages (nämlich Übergabe der Wohnung und der allgemeinen Teile der Liegenschaft in einem Zustand, der eine übliche Benützung gewährleistet) zu bestehen. Mit der Übergabe wird nämlich meist die letzte Rate der Kaufpreiszahlung fällig. Verweigert man berechtigt die Übergabe, muss man diese Rate noch nicht bezahlen und der Bauträger – der möglichst bald zu seinem Geld kommen möchte – wird sich entsprechend bemühen, die Wohnung und die allgemeinen Teile der Liegenschaft bald in einen entsprechend benützungsfähigen Zustand zu bringen.

Bei Übergabe der Wohnung wird diese meist gemeinsam von Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator und eventuell auch mit Vertretern der bauausführenden Firmen besichtigt. Sinn dieser Besichtigung ist

es, eventuelle Mängel festzustellen. Erkennbare Mängel, wie zB eine eingeschlagene Fensterscheibe oder ein abgesprungenes Waschbecken, müssen dabei sofort gerügt werden.

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

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

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

Manchmal wird dem Wohnungseigentumsbewerber im Anschluss an die Besichtigung eine Unterschrift abverlangt, womit er bestätigt, dass nun alle Mängel erschöpfend aufgezählt seien und eine spätere Beanstandung nicht mehr möglich sei. Selbst wenn man etwa derartiges oder überhaupt einen generellen Gewährleistungsausschluss unterzeichnet, ist die Vereinbarung gemäß KSchG nicht wirksam, wenn es sich um ein "Verbrauchergeschäft" handelt. Ein Kaufvertrag über eine Wohnung ist immer dann ein Verbrauchergeschäft, wenn der Kaufvertrag bei einem Vertragspartner zum Betrieb seines Unternehmens gehört (Wohnbaugesellschaft, Einzelunternehmer, ...), dies aber für den anderen Vertragspartner (Konsument, Verbraucher) nicht zutrifft.

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

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

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

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

Durch besondere vertragliche Vereinbarungen versuchen Verkäufer bzw Wohnungseigentumsorganisatoren oft, sich der Haftung zu entziehen. In Verträgen kommt es oft vor, dass Verkäufer bzw Wohnungseigentumsorganisatoren ihrer Pflicht zur Gewährleistung ausschließen und dafür die eigenen Gewährleistungsansprüche gegen die Baufirmen an den Käufer bzw Wohnungseigentumsbewerber abtreten. Der Verkäufer der Wohnung möchte sich also zurücklehnen und den Käufer mit den bauausführenden Firmen streiten lassen. Solche Vereinbarungen sind gemäß KSchG nicht wirksam, wenn der Verkäufer ein Unternehmer ist und der Käufer Konsument. Der Wohnungskäufer kann und sollte sich weiterhin an seinen Vertragspartner (Verkäufer, Wohnungseigentumsorganisator) halten und nicht an jemanden, mit dem er gar keine Vertragsbeziehung hat.

Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft

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

Daraus leiten sich auch für jeden einzelnen Wohnungseigentümer Gewährleistungsansprüche ab. Beim Kauf einer Eigentumswohnung kauft man ja

einen Anteil an der Liegenschaft, somit auch einen Anteil am errichteten Haus mitsamt seinen allgemeinen Teilen und Anlagen.

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

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

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

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

Kaufvertrag bei bestehender Eigentumswohnung

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

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

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

TIPP zur Absicherung von Treuhandgeldern: Da in den letzten Jahren immer wieder Fälle der Veruntreuung von Treuhandgeldern vorgekommen sind, haben sowohl die Rechtsanwalts- als auch die Notariatskammer Sicherungsmaßnahmen ergriffen. Alle Notare sind im notariellen Treuhandregister erfasst. Sie sind verpflichtet alle übernommenen Treuhandschaften dort anzuzeigen und registrieren zu lassen. Rechtsanwälte können freiwillig Mitglied im Treuhandverband,

Treuhandbuch oder bei der Treuhandrevision (unterschiedlich je nach Bundesland) der Rechtsanwaltskammern sein. Diesfalls haben auch sie die übernommenen Treuhandschaften zu melden, damit die jeweilige Rechtsanwaltskammer die Abwicklung der Treuhandschaft kontrollieren kann. Achten Sie daher bei der Auswahl des Vertragserrichters darauf, dass dieser einer derartigen Kontrolle unterliegt; bestehen Sie darauf, dass Ihnen der Vertragserrichter die entsprechende Meldung der Treuhandschaft an seine Notariats- oder Rechtsanwaltskammer in Kopie übermittelt.

- Auf eine Treuhandlösung könnte aber auch verzichtet werden, wenn der Verkäufer dem Käufer den maximal fast ein Jahr alten **"Rangordnungsbescheid über die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung"** (im Original!) übergibt: *Hat ein Liegenschaftseigentümer die Absicht, seine Liegenschaft zu veräußern, so kann er beim Grundbuchgericht einen Rangordnungsbescheid darüber erwirken. Dieser wird nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt und hat ein Jahr Gültigkeit. Innerhalb dieses Jahres kann nur derjenige im Range dieser Anmerkung eingetragen werden, der diesen Bescheid vorlegt.* Mit Ausfolgung dieses Bescheids kann der Käufer sicher sein, dass innerhalb eines Jahres ab Ausstellung dieses Bescheides nur er - als Inhaber des Bescheides - sein Wohnungseigentum im Grundbuch eintragen lassen kann.
- Garantie für lastenfreie Übergabe des Liegenschaftsanteils oder Vereinbarung darüber, dass Lasten vom Käufer übernommen werden (dass der Käufer also in einen bestehenden Kreditvertrag des Verkäufers eintritt) und deshalb der Barkaufpreis entsprechend gemindert ist.
TIPP: Beschaffen Sie sich einen Grundbuchauszug, dort sind alle grundbücherlich gesicherten Lasten vermerkt. Wenn es sich um ein mit Förderungsmitteln errichtetes Objekt handelt, muss unbedingt abgeklärt werden, ob noch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Förderungsgebers besteht. Dann kann nur mit seiner Zustimmung gekauft werden.
- Garantie und Haftung des Verkäufers, dass das Objekt frei von sonstigen Rechten Dritter (zB Mietrechte) ist.
- Tag der Übergabe/Übernahme der geräumten Wohnung. Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Verkäufer, wenn die Wohnung nicht bis zum vereinbarten Termin geräumt übergeben ist.
- Vereinbarung darüber, dass mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe (oder zu einem anderen Datum) der laufende Nutzen und die laufenden Lasten (zB laufende Betriebskosten) auf den Käufer übergehen.

- Vereinbarung, dass der Verkäufer Nachzahlungen aus (Betriebskosten-) Abrechnungen, die seinen Nutzungszeitraum betreffen, zu bezahlen hat, und zwar auch dann, wenn die Abrechnungen nach Übergabe des Objekts an den Käufer gelegt werden.
- "Aufsandungserklärung": Damit erklärt der bisherige Eigentümer des nunmehr verkauften Miteigentumsanteiles, dass er der Übertragung des Eigentumsrechtes an den Käufer bezüglich der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile einwilligt. Mit einer derartigen Erklärung kann die Eigentumsübertragung grundbücherlich durchgeführt werden.
- Beglaubigung der Unterschriften des Käufers und Verkäufers durch einen Notar oder bei Gericht (kann direkt bei Unterfertigung des Kaufvertrages oder auch später erfolgen).

Der Kaufvertrag ist beim Finanzamt zur Vergebührung anzuzeigen. Vom Finanzamt wird die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben, nach Bezahlung der **Grunderwerbsteuer** wird vom Finanzamt die sogenannte **"Unbedenklichkeitsbescheinigung"** ausgestellt. Bestimmte Vertreter der Kaufvertragsparteien – ein Rechtsanwalt oder Notar – sind allerdings berechtigt, die Grunderwerbsteuer und die Gerichtsgebühren gleich selbst berechnen und abführen. In diesem Fall ist keine Unbedenklichkeitsbescheinigung mehr notwendig, sondern nur die "Selbstberechnungserklärung" des Rechtsanwaltes oder Notars.

Erst dann kann beim Grundbuchgericht (das jeweils zuständigen Bezirksgericht) um **Einverleibung des Eigentumsrechts** angesucht werden. Dazu sind der beglaubigte Kaufvertrag und die Unbedenklichkeitsbescheinigung (bzw statt dessen auch die "Selbstberechnungserklärung") dem Grundbuchgesuch beizulegen. Der Gerichtsbeschluss über die Einverleibung des Eigentumsrechts wird dann den Vertragsparteien zugestellt.

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