

Wohnungseigentum im Altbau

Wohnungseigentum kann nicht nur bei neu errichteten Gebäuden begründet werden. Auch die schlichten Miteigentümer einer Liegenschaft mit einem bereits seit vielen Jahren bestehenden Gebäude können einander - nach Durchführung einer Nutzwertfestsetzung - Wohnungseigentum einräumen. Das ist zum Beispiel dann sinnvoll, wenn mehrere Personen ein altes Haus erwerben, gemeinsam sanieren und darin auch - jeweils in selbständigen Wohnungen - leben möchten, wie dies bei manchen Wohnprojekten der Fall ist.

In den letzten Jahren haben aber immer mehr Eigentümer von „klassischen Zinshäusern“ oder Verwertungsgesellschaften, die solche alten Häuser gekauft haben, erkannt, dass sie oft mehr verdienen können, wenn sie freigewordene Wohnungen "ins Eigentum verkaufen", anstatt sie einfach wieder zu vermieten. Diese Entwicklung wurde besonders von Spekulanten stark gefördert, die sich mit Hilfe hoher Kredite Althäuser kauften, danach mit oft sehr groben Methoden möglichst viele Mieter zum Verlassen ihrer Mietwohnung zu bewegen suchten und die so freigewordenen Wohnungen dann vergleichsweise teuer als "Altbaueigentumswohnungen" verkauften.

Unter „Altbau“ sind alle Gebäude zu verstehen, die schon vor Wohnungseigentumsbegründung erstmalig bezogen wurden; in der Praxis erfolgt die Begründung von Altbauwohnungseigentum meist bei Häusern, die vor 1945 errichtet wurden.

Das sogenannte "Altbauwohnungseigentum" kann in mehrfacher Hinsicht problematisch sein. In dieser Broschüre kann man nur mit aller Deutlichkeit davor warnen, solche Verträge einzugehen, sofern man nicht **vorher qualifizierte juristische Beratung** aufgesucht hat und sich in aller Ruhe die möglichen Konsequenzen durchgedacht hat.

Wohnungseigentum oder nur schlichtes Miteigentum?

Große Probleme ergeben sich oft dann, wenn Wohnungseigentum noch nicht begründet wurde und es sich noch um schlichtes Miteigentum handelt. Manchmal werden zwar schlichte Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verkauft und auch vertragliche Benützungrechte an bestimmten Wohnungen vorgesehen, ausdrückliche Zusagen zur Einräumung von Wohnungseigentum werden aber nicht gegeben.

Noch schlimmer ist es, wenn ein Miteigentümer einer Liegenschaft als Verkäufer und Wohnungseigentumsorganisator auftritt und die Einräumung von Wohnungseigentum zusagt, ein anderer Miteigentümer derselben Liegenschaft aber gar nicht

Wohnungseigentum begründen will und sich dazu auch vertraglich nicht verpflichtet hat. Dann wird man Wohnungseigentum schwer erhalten können; Voraussetzung dafür ist nämlich, dass alle Miteigentümer einheitlich der Wohnungseigentumsbegründung zustimmen.

Gegen schlichtes Miteigentum ist zwar nicht prinzipiell etwas einzuwenden, da man ja theoretisch durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen auch eine Rechtsstellung erhalten könnte, die im Ergebnis jener von echten Wohnungseigentümern nahe kommt.

In der Praxis sehen die meist von den Verkäufern vorgelegten Verträge ganz anders aus.

Aber auch bei echtem Wohnungseigentum im Althaus ist größte Vorsicht angebracht!

Bisheriger Hauseigentümer bleibt Mehrheits-Wohnungseigentümer

Ein weiteres Problem im "Altbau-Wohnungseigentum" besteht in jenen Fällen, in denen ein Hauseigentümer (eine Verwertungsfirma) zwar Wohnungseigentum begründet, aber nicht alle Wohnungen verkauft, sondern die Mehrheit der Anteile (mehr als 50%) behält (oder an nahestehende Personen überträgt). Damit hat er die Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft praktisch in der Hand und hat weiterhin fast wie als Vermieter das alleinige Sagen, weil sehr viele Entscheidungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit der Anteile beschlossen werden können.

Oft wird in solchen Fällen die Hausverwaltung meist langfristig ebenfalls vom früheren Alleineigentümer oder dessen Beauftragten durchgeführt. Gerade das Zusammenwirken von Hausverwaltung und einem Mehrheitswohnungseigentümer stellen für die anderen Wohnungseigentümer eigentlich eine unüberbrückbare Barriere dar. Die Hausverwaltung ist nur von der Mehrheit kündbar, viele Beschlüsse können von der Mehrheit gefasst werden. Selten wird man das Gefühl haben, dass man die Rechte besitzt, die man üblicherweise mit Eigentum verbindet.

Die "Minderheits-Wohnungseigentümer" werden beim Zahlen für die Erhaltung des Hauses entsprechend herangezogen, die Entscheidungen trifft aber der Mehrheitseigentümer (und wie die Praxis zeigt, ist diesem meist die eigene Brieftasche am nächsten).

Preis der Altbauwohnung

Altbauwohnungen können vom Preis her betrachtet ein sehr gutes Geschäft sein - für den Verkäufer. Bedenken Sie in diesem Zusammenhang vor allem eines: die gute Sanierung eines abgewohnten Hauses, das 70 Jahre oder älter ist, kostet ähnlich viel - manchmal mehr - als der Neubau. Als Wohnungseigentümer

müssen Sie an den Sanierungskosten des Gebäudes entsprechend Ihrem Anteil dabei mitzahlen. Wenn Sie schon für den Erwerb der Wohnung nicht viel weniger als für eine Neubauwohnung gezahlt haben, kann es Ihnen passieren, dass Sie mit der nachfolgenden Sanierung wirtschaftlich betrachtet Ihre Wohnung ein zweites Mal kaufen müssen. Die beim Kauf teuren Neubauten sind dann auf längere Sicht im Ergebnis vielleicht günstiger als die "billig" angebotenen Altbau Eigentumswohnungen.

Eine oberflächliche Behübschung der Wohnung oder des Hauses (typischerweise: Wohnung, Fassade und Stiegenhäuser gestrichen, Gegensprechanlage installiert) kann eine schlechte Bausubstanz nur verstecken, nicht aber verhindern, dass teure Erhaltungsarbeiten anstehen.

TIPP: Interessieren Sie sich für eine Altbau Eigentumswohnung, sollten Sie unbedingt einen Bauexperten beiziehen, der sich das Gebäude einmal gründlich ansieht (alle Probleme kann auch dieser freilich nicht vorhersehen).

Noch etwas zum Bauzustand von Althäusern: Rechnen Sie damit, dass die laufende Erhaltung eines durchschnittlichen Althauses ca. 1,00 €/m² kostet (bei einem Haus in sehr schlechtem Zustand natürlich mehr), und zwar zusätzlich zu den üblichen Betriebskosten (Wasser, Abwasser, Müll, Hausversicherungen, Verwaltungshonorar, etc). Insofern sind Inserate über Altbau Eigentumswohnungen mit der Ankündigung „Betriebskosten 1,70 €/m²“ nur Halbwahrheiten. Entweder verschweigt man – um die Wohnung billig erscheinen zu lassen und rasch zu verkaufen – die Höhe der zusätzlichen monatlichen Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage oder es wird keine oder eine unsachlich niedrige Rücklage eingehoben.

Zu geringe Instandhaltungsrücklage

In Althäusern werden viel zu geringe monatliche Beiträge zur Rücklage oft so lange eingehoben, wie der Verwerter (Verkäufer) noch einen sehr großen Miteigentumsanteil besitzt; er möchte entsprechend wenig zum Vermögen (zu der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten angesparten Rücklage) der Eigentümergemeinschaft beitragen. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen werden auf einen Zeitpunkt verschoben, zu dem der Verwerter schon viele oder alle Wohnungen verkauft hat und ihn die Sanierungskosten des Hauses nicht oder kaum mehr treffen.

Wird keine Rücklage angespart, mag das zwar die laufenden Kosten niedrig halten. Im Fall von größerem Sanierungsbedarf kann dies aber bedeuten, dass auf einmal von jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein vier- oder gar fünfstelliger Betrag für die Baumaßnahmen aufgebracht werden muss. Wurde keine ausreichende Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft gebildet und haben die Miteigentümer die fälligen Kosten der Arbeiten anteilig zu tragen, so besteht bei

„Ausfall“ eines Miteigentümers wegen Zahlungsunfähigkeit auch die Gefahr, dass die übrigen mehr als ihren Anteil zu bezahlen haben. Bei vorausschauender Bildung einer entsprechenden Rücklage (jeder einzelne Wohnungseigentümer kann die Bildung einer angemessenen Rücklage im Außerstreitverfahren bei Gericht beantragen!) kann dies nicht passieren.

Risiko grundbücherlicher Belastungen

Viele Althausverwerter kaufen Zinshäuser zu einem großen Teil oder sogar bis zu 100% fremdfinanziert. Diese Kredite sind in der Regel auf der Liegenschaft grundbücherlich sichergestellt. Besonders problematisch sind jene Fälle, in denen nicht nur die den Althauskauf finanzierende Bank sondern zusätzlich andere Gläubiger ihre Forderungen grundbücherlich sichergestellt haben. Der Käufer eines Liegenschaftsanteils möchte diesen aber natürlich unbelastet übernehmen, was in der Regel auch vertraglich vereinbart wird. Bei der Kaufabwicklung ist es einem juristischen Laien aber praktisch unmöglich zu kontrollieren, ob die gewünschte Lastenfreistellung auch entsprechend durchgeführt wird.

Zu wünschen wäre, dass der - meist vom Vertragserrichter (Rechtsanwalt oder Notar) treuhändig übernommene - **Kaufpreis an den Verkäufer erst dann weitergeben** wird, **wenn** die vertraglich zugesicherte **Lastenfreistellung** (Löschung der Pfandrechte) bezüglich des gekauften Anteils **bereits durchgeführt** wurde.

Im Wohnungseigentumsgesetz (§ 37 Abs 1) ist lediglich vorgesehen, dass der Wohnungseigentumsorganisator die mit dem Wohnungseigentumsbewerber vereinbarte Leistung nicht vor der grundbücherlichen Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum übernehmen darf. Diese Verpflichtung ist sanktionslos und schützt, selbst wenn sie eingehalten wird, auch nicht davor, dass bereits bestehende grundbücherlich sichergestellte Pfandrechte ungelöscht bleiben und gegen den Käufer dann geltend gemacht werden.

In vielen Fällen finden sich folgende Vertragspassagen: "Der Verkäufer haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von allen bücherlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergehen" oder "Der Verkäufer haftet dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von allen bücherlichen Lasten sind". Diese Klauseln sind aber keine ausreichende Sicherheit für den Käufer, dass der tatsächlich lastenfrei erwirbt! Sie sind nur Haftungsvereinbarungen.

Wenn der verkaufte Liegenschaftsanteil auch nach Zahlung des vollen Kaufpreises und entgegen der Vereinbarung im Kaufvertrag mit Hypothekarkrediten belastet ist, muss der Käufer die Lastenfreistellung extra einklagen. Wenn der Verkäufer aber nicht liquide ist, besteht die Gefahr, dass der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis den vom Verkäufer aufgenommenen Kredit (teilweise) zurückzahlen muss, obwohl er ja

schon den vollen Kaufpreis für die angeblich lastenfreie Wohnung bezahlt hat. Unter Umständen wären aber noch Schadenersatzansprüche gegen den Vertragserrichter möglich.

TIPP: Das Grundbuch sollte persönlich oder durch den eigenen Anwalt auf eventuelle Belastungen (Hypothekarkredite) und darauf, ob Wohnungseigentum bereits begründet wurde, kontrolliert werden.

Solidarhaftung bei baubehördlichen Ersatzvornahmen

Wenn man eine Wohnung in einem Haus kauft, das eine sehr schlechte Bausubstanz aufweist, muss man sich auch des Risikos bewusst sein, dass die Baubehörde auf Grund von Baumängeln einschreiten kann. Sollten behördliche Bauaufträge erteilt worden sein und diese vom Verwalter, von der Eigentümergemeinschaft bzw den Miteigentümern nicht befolgt werden oder wenn Gefahr in Verzug ist, kann die **Baubehörde**, um die Sicherheit zu gewährleisten, eine **Ersatzvornahme** anordnen. Dabei kann die Behörde die notwendigen Arbeiten von einer Firma ihrer Wahl auf Kosten der Eigentümer durchführen lassen (zB § 4 Verwaltungsvollstreckungsgesetz und § 129 Bauordnung für Wien).

In einem solchen Fall haften alle Miteigentümer solidarisch für die anfallenden Kosten (§ 129b Bauordnung für Wien). Das heißt, dass einem einzigen Miteigentümer der volle Betrag - zB mehrere zehntausend Euro - vorgeschrieben werden kann, auch wenn er nur zu einem kleinen Prozentsatz Miteigentümer der Liegenschaft ist. Dieser in Anspruch genommene Miteigentümer muss sich - wenn er den Betrag bezahlt - an den anderen Miteigentümern schadlos halten und deren Anteile an den Kosten der Ersatzvornahme begehren. Wenn aber einer der anderen Miteigentümer zahlungsunfähig ist, erhält der Miteigentümer, der alles bezahlen musste, diese Beträge (teilweise) nicht refundiert. Sollten die Kosten der Ersatzvornahme nicht bezahlt werden, sichert sich die Baubehörde durch Eintragung einer Zwangshypothek auf allen Eigentumsanteilen im Grundbuch ab und kann in der Folge sogar den Antrag auf Zwangsversteigerung stellen.

Weiters können wegen der Verletzung der Bauordnung oder der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen Geldstrafen gegen die Eigentümer verhängt werden. Gerade in diesem Bereich zeigt sich das Risiko des Miteigentums besonders. Ansprechpartner der Baubehörde ist jeder Miteigentümer der Liegenschaft, unabhängig davon, wie sich die Situation der Miteigentümer im Innenverhältnis bzw das Verhältnis der Miteigentümer zum Verwalter darstellt.

Sind zB die Mehrheit der Eigentümer und der Verwalter trotz Bauauftrag untätig, können den "unschuldigen" Miteigentümer die nachteiligen Folgen einer Ersatzvornahme treffen; auch Geldstrafen können gegen ihn verhängt werden. Dies

unabhängig davon, ob er sich im Innenverhältnis - allenfalls auf dem Rechtsweg - bemüht, die anderen Eigentümer und/oder den Verwalter zur Befolgung des Bauauftrages zu zwingen. Wird der unschuldige Miteigentümer wegen Nichtbefolgung eines Bauauftrages bestraft, verbleibt nur mehr die Möglichkeit, eventuelle Schadenersatzforderungen gegen den Verwalter und/oder die säumigen Miteigentümer zu stellen.

Dachbodenausbau

Ein Teil der Verwertungsstrategie in Althäusern besteht darin, dass Dachböden ausgebaut und verkauft werden. Käufer derartiger Wohnungen berichten immer wieder, dass minderwertige Materialien verwendet bzw unqualifizierte (Schwarz-) Arbeiter beschäftigt werden und die Wohnungen mangelhaft sind (zB im Sommer extrem heiß).

TIPP: Interessieren Sie sich für einen Dachgeschoßausbau im Altbaueigentum, sollten Sie einen Bauexperten beiziehen, der die sachgerechte Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik überwacht bzw prüft.

Für die anderen Eigentümer (und Mieter) im Haus sind Dachbodenausbauten mit Beeinträchtigungen, oft mit Bauschäden, verbunden.

Besonders fatal kann es sich erweisen, wenn ein Althausverwerter den Rohdachboden verkauft, ohne vom Erwerber des Dachbodens entsprechende Sicherheiten zu verlangen.

Beispiel: Herr M erwarb vom Verkäufer und Wohnungseigentumsorganisator V 73/1711 Anteile an einer Wiener Liegenschaft, mit diesen Anteilen ist verbunden Wohnungseigentum an Top 9. Weiters wurden von V 309/1711 Anteile an die Firma C verkauft. Sie wollte den Dachboden ausbauen und drei Wohnungen errichten. C riss entgegen der Baubewilligung die Dachkonstruktion ab und errichtete eine Stahlkonstruktion, worauf die Baupolizei einen Baustopp verfügte. Durch anhaltenden Regen trat Wasser in die Wohnungen im obersten Stock ein. Die Baupolizei ließ wegen Gefahr in Verzug ein Notdach errichten, dessen Kosten (etwa € 50.000,-) den Miteigentümern vorgeschrieben wurden. Da diese nicht bezahlten, wurde auf den Anteilen der Miteigentümer, auch auf den von Herrn M, ein Pfandrecht zwangsweise begründet. Die Firma C ließ nichts mehr von sich hören, sie befindet sich angeblich im Konkurs. Ihre 309/1711 Anteile sind überschuldet, die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist angemerkt. Selbst wenn die Stadt Wien die Kosten der Notmaßnahme aus einer eventuellen Verwertung der Anteile der Firma C ersetzt erhält, so sind die übrigen Miteigentümer durch

das Verhalten der Firma C wegen der Verfahrenskosten und wegen der Kosten der Wiederinstandsetzung des Daches finanziell geschädigt, ohne dass man sich am Verursacher schadlos halten kann. Der Miteigentümer M muss also dafür gerade stehen, dass der Wohnungseigentumsorganisator V es verabsäumt hatte, die den Dachboden erwerbende Firma zu verpflichten, eine entsprechende Bankgarantie und eine Bauschadensversicherung zugunsten der anderen Miteigentümer vorzulegen.

Ansprüche von Altmietern anderer Wohnungen

Bei der Begründung von Wohnungseigentum in einem Althaus werden die Käufer von (Altbau-)Eigentumswohnungen ja auch Miteigentümer der Liegenschaft. Dies hatte bis zum WEG 2002 zur Konsequenz, dass die neuen Wohnungseigentümer jedenfalls gegenüber den sogenannten Altmietern (das sind die Mieter, die im betreffenden Haus schon vor Begründung von Wohnungseigentum Mieter waren) anderer Wohnungen Vermieterstellung hatten. Damit konnten alle Altmietern im Haus alle ihre mietrechtlichen Ansprüche auch gegen die neuen Wohnungseigentümer geltend machen.

Seit dem WEG 2002 ist gesetzlich geregelt, dass – auch bei Altmietern - nur mehr der Wohnungseigentümer Vermieter ist, dem das Wohnungseigentum am vermieteten Objekt zukommt.

Geldansprüche, die aus der Zeit vor der Begründung von Wohnungseigentum stammen, kann der Altmietern – wenn er gegen seinen Vermieter erfolglos Exekution geführt hat – auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

Beispiel: Ein Altmietern, der eine Wohnung zu einem gesetzwidrig überhöhten Mietzins angemietet hat, muss die Rückzahlung des in der Vergangenheit (auch vor der Wohnungseigentumsbegründung) geleisteten gesetzwidrigen Mietzinses zuerst gegen „seinen“ Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen. Nur wenn auch eine Exekution nichts bringt, kann der Altmietern gegen die Eigentümergemeinschaft (also mittelbar auch gegen Käufer anderer Eigentumswohnungen in diesem Haus) vorgehen.

Weiters kann ein Altmietern die sogenannten „liegenschaftsbezogene Ansprüche“ gegen seinen Vermieter (den Wohnungseigentümer seiner Wohnung) und immer auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen. Ein solcher Anspruch wäre etwa der mietrechtliche Anspruch auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Wenn Wohnungseigentum noch gar nicht begründet ist und man sich (vorerst) als schlichter Miteigentümer „in das Haus einkauft“, mit der Absicht später

Wohnungseigentümer eines bestimmten Objektes zu werden, hat man sich Ansprüchen von Mietern anderer Wohnungen voll zu stellen.

Beispiel: In einem Althaus wurden einige freie Wohnungen verkauft. Es wurden aber nur schlichte Miteigentumsanteile verkauft werden, Wohnungseigentum war und ist noch immer nicht begründet. Ein Altmietter klagte seinen Vermieter (die gesamte Miteigentümergeinschaft, also auch die neuen Miteigentümer) auf Einhaltung der Vermieterpflichten, im konkreten auf Durchführung der Hausreinigungsarbeiten in dem ziemlich verfallenen Haus. Der Mieter gewann den Prozess und als die Hausreinigung noch immer nicht durchgeführt wurde, schritt er zur Exekution. Es wurden ihm € 5.000,-- bewilligt, um damit selbst eine Reinigungsfirma zu beauftragen. Für ihren Anteil an dieser Summe wurde eine Käuferin einer Dachgeschoßwohnung sogar mittels Lohnpfändung in Anspruch genommen. Auf Grund der Versäumnisse der Hausverwaltung - die neue Miteigentümerin wurde von der Prozessführung nicht einmal verständigt - werden Schadenersatzforderungen gegen den Verwalter wahrscheinlich erfolgreich sein.

Kauf einer Altbaueigentumswohnung

Im folgenden wird nur mehr auf Besonderheiten beim Kauf einer Altbaueigentumswohnung eingegangen. Lesen Sie daher bitte auch alle generellen Ausführungen zum Wohnungskauf und zu Kaufverträgen, zur Baufertigstellung sowie zur Übergabe und Übernahme der Wohnung/Gewährleistung (ab Seite ...).

Beim Altbauwohnungseigentum gilt als **Wohnungseigentumsorganisator** der Liegenschaftseigentümer und jeder, der mit dem Wissen der/des Eigentümer/s die organisatorische Abwicklung der Wohnungseigentumsbegründung im Althaus vornimmt.

Da die Wohnungseigentumsorganisatoren manchmal nicht über ausreichende juristische Erfahrung verfügen oder aber auch kein Interesse haben, die Rechte der Käufer entsprechend zu wahren, sind die Fallen auf dem Weg zum Altbau-Wohnungseigentum vielfältig. Vor dem Kauf einer Altbaueigentumswohnung sollten Sie daher eingehende juristische Beratung in Anspruch nehmen.

TIPP: Sehr wichtig ist der Blick ins Grundbuch, wo Sie ersehen können, ob Wohnungseigentum schon begründet ist. Auch die Beratung durch einen Bausachverständigen wäre ratsam, da auf Grund des Bauzustandes die vielleicht notwendigen Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung bzw im Haus den Kauf weit teurer machen, als geplant.

Beim Kauf einer Altbaueigentumswohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

1) Die Begründung von Wohnungseigentum in dem Altbau ist erst geplant bzw zwar schon eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen

Hier kauft man vorerst einen ideellen Anteil an einer bestimmten Liegenschaft. Der diesbezügliche Kaufvertrag kann nach seiner Beglaubigung und nach der Bezahlung der Grunderwerbsteuer verbüchert werden. Man kann dadurch vorerst (nur) schlichter Miteigentümer werden.

Der Verkäufer muss im Kaufvertrag die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bezüglich einer bestimmten Wohnung schriftlich zusagen. Damit wird man zum Wohnungseigentumsbewerber. Zur Absicherung des Käufers gilt das gleiche wie beim Kauf einer Neubaueigentumswohnung. Die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts sollte nach Vertragsunterzeichnung durch den Vertragserrichter auch sofort 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!

TIPP: Erst wenn die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt ist, darf der Wohnungseigentumsorganisator vom Wohnungseigentumsbewerber Zahlungen entgegennehmen. Am besten ist jedoch eine Vereinbarung, wonach man den Kaufpreis bei einem Treuhänder (meist der Vertragserrichter) mit dem Auftrag einzahlt, das Geld erst dann dem Verkäufer (Wohnungseigentumsorganisator) zu übergeben, wenn die lastenfreie Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts des Käufers durchgeführt wurde.

Zwischen den Miteigentümern muss jedenfalls - für den Zeitraum bis Wohnungseigentum begründet wird - eine Benützungsregelung über die Nutzung der einzelnen Wohnungen und der allgemeinen Teile der Liegenschaft getroffen werden.

Oft wird im Kaufvertrag auch gleich der zukünftige Wohnungseigentumsvertrag bindend vereinbart.

Wenn die Wohnung übergeben wurde bzw sobald eine etwaige Bauführung in dem Haus, in dem sich die Wohnung befindet, beendet ist (zB der Dachboden wird noch ausgebaut), muss der Wohnungseigentumsorganisator (sofern der Wohnungseigentumsbewerber die bis dahin vereinbarungsgemäß zu leistenden Beträge bezahlt hat) die Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch in die Wege leiten. Der Wohnungseigentumsorganisator ist 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.

Gegebenenfalls kann der Wohnungseigentumsbewerber den Wohnungseigentumsorganisator klagen, bestimmte Anträge zu stellen und Urkunden auszustellen (zB eine Grundbucheintragung in die Wege zu leiten). Der Wohnungseigentumsbewerber sollte diese Klage im Grundbuch anmerken zu lassen.

Gutachten über den Bauzustand des Hauses

Wenn die Baubewilligung des Hauses, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll, länger als 20 Jahre zurückliegt, muss der Wohnungseigentumsorganisator jedem Wohnungskäufer ein Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses (zB Versorgungsleitungen, Dach) und die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten übergeben. Das Gutachten darf beim Abschluss des Kaufvertrages nicht älter als 1 Jahr sein und ist ausdrücklich in den Kaufvertrag aufzunehmen. Das Gutachten muss von einem Ziviltechniker oder einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Hochbauwesen stammen.

Fehlt ein derartiges Gutachten im Kaufvertrag, so gilt ein Erhaltungszustand des Gebäudes als vereinbart, der in den nächsten 10 Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert. Wird innerhalb der 10 Jahre trotzdem eine große Erhaltungsarbeit notwendig, so kann der Käufer die auf ihn entfallenden Kosten der Erhaltungsarbeit vom Verkäufer verlangen.

2) Die Begründung von Wohnungseigentum ist bereits vollzogen, die Eigentumswohnungen sind im Grundbuch bereits als solche ersichtlich

Dieser Fall birgt meist weniger Probleme; der Kaufvertrag ist der einzig notwendige Vertrag. Dennoch sollte man auf die „Spezialitäten“ des Altbaueigentums achten und auch den Wohnungseigentumsvertrag prüfen. Zur Sicherung seiner Kaufpreiszahlung sollte der Käufer so vorgehen, wie im Abschnitt "Kaufvertrag bei bestehender Eigentumswohnung" dargelegt (Treuhandlösung bzw Übernahme der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung im Original) .

Wichtige Vertragspunkte

Neben den schon im Kapitel „Der Wohnungskauf“ dargelegten Erfordernissen der Vertragsgestaltung sollten bei einer Altbaueigentumswohnung zusätzlich jedenfalls noch folgende Punkte vertraglich behandelt werden:

- Wenn Wohnungseigentum noch nicht begründet wurde, sollte der Verkäufer jedenfalls dafür garantieren und haften, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft der Begründung von Wohnungseigentum zugestimmt haben bzw zustimmen werden und die Wohnungseigentumsbegründung bis zu einem bestimmten Datum durchgeführt wird.

- Oft werden bei Wohnungseigentumsbegründung im Althaus umfangreiche Haussanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf die Problematik des Bauzustandes eines schon mehrere Jahrzehnte alten Hauses und das unter Umständen sehr hohe Reparaturerfordernis wurde bereits hingewiesen. Eine vertragliche Regelung, ab wann bzw in welchem Umfang der Käufer für die gerade durchgeführten oder unmittelbar bevorstehenden Arbeiten mitzahlen muss, ist jedenfalls empfehlenswert. Treffen bzw beachten Sie derartige Vereinbarungen im Wohnungseigentums- bzw im Kaufvertrag. Manchmal wird dem Käufer einer Altbaueigentumswohnung (entweder nur mündlich oder schriftlich) zugesagt, dass mit dem Kaufpreis für seine Wohnung auch Sanierungen und Verbesserungen an allgemeinen Teilen des Hauses (zB neue Fassade, Lifteinbau, Dachreparatur), die aber erst in Zukunft durchgeführt werden sollen, mitbezahlt sind. In einem solchen Fall empfiehlt es sich jedenfalls schriftlich zu vereinbaren, dass man einen Teil des Kaufpreises zurückbehält und erst nach Durchführung der Arbeiten und Bezahlung der Professionisten durch den Verkäufer den Kaufpreisrest bezahlt. Es ist nämlich schon vorgekommen, dass die mit dem Kaufpreis bezahlten Arbeiten nicht durchgeführt wurden oder der Verkäufer die ausführenden Firmen nicht bezahlt hat. Im Endeffekt führt dies dazu, dass dann unvorsichtige Käufer die Kosten für die Arbeiten „nochmals“ tragen müssen, obwohl sie ja schon im Kaufpreis für die Wohnung auch für diese Arbeiten bezahlt haben. Ansprüche gegen den Verkäufer (im Althausbereich meist „Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung“) scheitern nämlich meist daran, dass dieser hoch verschuldet oder sogar schon im Konkurs ist oder die Firma nicht mehr existiert.
- In diesem Zusammenhang seien auch die Käufer von Dachgeschoßwohnungen in Altbauten gewarnt: Vereinbaren sie keinesfalls, dass der gesamte Kaufpreis bereits bei Fertigstellung der Wohnung an den Verkäufer ausbezahlt werden soll, wenn der Verkäufer die vereinbarungsgemäß von ihm zu errichtende „Infrastruktur“ (zB Aufzug) noch nicht hergestellt hat.

Besondere Schutzbestimmungen, wenn sich die Begründung von Wohnungseigentum verzögert

Sowohl im Neubau als auch im Altbau kommt es nicht selten vor, dass man eine Eigentumswohnung kauft, aber Wohnungseigentum noch gar nicht begründet ist.

Man kauft zwar einen Anteil an der Liegenschaft, erhält ein vertragliches Nutzungsrecht an einer Wohnung und die Zusage, dass Wohnungseigentum

eingräumt werden wird. Das Wohnungseigentum ist zum Zeitpunkt der Kaufvertragserrichtung aber noch nicht in das Grundbuch eingetragen.

Das ist meist darin begründet, dass dazu eine Nutzwertfestsetzung für alle Objekte auf der Liegenschaft notwendig ist und die Nutzwertfestsetzung in der Regel erst nach Fertigstellung aller Wohnungen und sonstigen Objekte durchgeführt wird. Die Nutzwertfestsetzung und die Begründung von Wohnungseigentum bedarf doch eines gewissen organisatorischen Aufwandes. Die endgültige Wohnungseigentumsbegründung wird deswegen oft erst mehrere Monate oder Jahre nach dem Bezug der Wohnungen/Baulichkeit durchgeführt.

Die Wohnung wird dann mit ihrer Fertigstellung an den Käufer (Wohnungseigentumsbewerber) übergeben, ohne dass sein Eigentumsrecht in Grundbuch eingetragen wird. Die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum zu Gunsten des Käufers sollte aber jedenfalls schon im Grundbuch angemerkt sein.

Der Käufer nutzt dann die Wohnung noch nicht als Wohnungseigentümer, weil das Wohnungseigentum eben noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Das WEG sieht im Zusammenhang mit der laufenden Verwaltung der Liegenschaft aber besondere Rechte prinzipiell nur für solche Miteigentümer vor, die auch als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Dies hätte zur Konsequenz, dass viele Regelungen des WEG nicht zur Anwendung kommen, wenn man auf die Eintragung des Wohnungseigentums noch warten muss.

Ein **bloßer Wohnungseigentumsbewerber** dürfte sich an Beschlussfassungen nicht beteiligen, hätte keine Minderheitsrechte, keinen besonderen Anspruch auf Rechnungslegung etc. Dem sollen aber entsprechende gesetzliche Bestimmungen entgegenwirken. Sie sind allgemein gehalten und gelten nicht nur für Altbau- sondern auch für Neubauwohnungseigentum.

Geltung des WEG bereits vor der Wohnungseigentumsbegründung (§ 37 Abs 5 WEG)

1. Wenn ein Wohnungseigentumsbewerber (die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts) zwar im Grundbuch angemerkt ist, aber weder er noch andere Wohnungseigentumsbewerber auch schon als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen sind, hat er ab dem Bezug des Objekts dieselben Nutzungsrechte an seiner Wohnung wie ein Wohnungseigentümer. Weiters steht ihm – gegenüber dem Verwalter – der Anspruch zu, dass er eine ordentliche und richtige Abrechnung über alle Aufwendungen für die Liegenschaft erhält und ihm Einsicht in die Belege zu gewähren ist.

Solange noch der Wohnungseigentumsorganisator alleine als Eigentümer im Grundbuch steht, kann eine Wohnungseigentumsbewerber also nur wenige

Sonderbestimmungen des WEG über die laufende Verwaltung der Liegenschaft für sich in Anspruch nehmen.

2. Sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt ist und zumindest **ein Wohnungseigentumsbewerber als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen** ist, gelten für die Verwaltung der Liegenschaft und die Rechte der Miteigentümer aber die §§ 16 bis 34, 36 und 52 WEG.

Auch ein **bloßer Wohnungseigentumsbewerber** – der noch nicht als Miteigentümer im Grundbuch steht aber für den die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch angemerkt wurde – **hat die Rechte eines Miteigentümers**, wenn sein späterer Miteigentumsanteil durch ein Nutzwertgutachten schon bekannt ist.

Im wesentlichen bedeutet dies, dass auch bloße Wohnungseigentumsbewerber bei Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft mit ihrem dann schon bekannten „Stimmgewicht“ (der Größe ihres zukünftigen Anteils) mitstimmen dürfen. Auch bestimmte Minderheitsrechte (zB ein einzelner Miteigentümer kann die Verwalterpflichten durchsetzen, Abrechnungen überprüfen lassen, die Bildung einer angemessenen Rücklage oder die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten erzwingen) können sie in Anspruch nehmen.

TIPP: Nach einem Wohnungskauf ist es daher wichtig, dass für Sie die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum raschest grundbücherlich angemerkt wird und Sie oder zumindest ein anderer Wohnungseigentumsbewerber rasch als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

