

# Der Preis einer Eigentumswohnung

## **Der Kaufpreis**

### **1. Von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtete Eigentumswohnungen**

#### **Kostendeckungsprinzip**

Das sogenannte Kostendeckungsprinzip im Bereich der gemeinnützigen Bauwirtschaft gilt nicht nur bei Mietwohnungen. Auch wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) Eigentumswohnungen errichtet, kann sie nach der prinzipiellen Regelung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) dafür nicht verlangen, "was der Markt hergibt"; der Preis hat sich an den Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) zu orientieren. Der kostendeckende Preis einer Wohnung einer GBV darf nicht höher sein als: Herstellungskosten + 2% Rücklage.

*Beispiel: Ein Bauvorhaben wurde mit einem (Herstellungs-)Kostenaufwand von € 6.000.000,- errichtet; Frau Huber kauft eine Wohnung deren Wohnnutzfläche (oder Nutzwert) genau 3% der Gesamtnutzfläche (des gesamten Nutzwertes) aller Wohnungen ausmacht; der Kaufpreis im Sinn des Kostendeckungsprinzips beträgt 3% von € 6.120.000,- (= Herstellungskosten des Gebäudes plus 2%); im konkreten Fall: € 183.600,-. Im Unterschied dazu könnte ein privater Bauträger, dem dieselben Kosten entstanden sind, diese Wohnung auch zu einem höheren Preis (zB € 210.000,-) verkaufen.*

Solche Wohnungen werden in aller Regel mit langfristigen Finanzierungen und oft unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln gebaut. Bei Kaufvertragsabschluss wird ein einmaliger Betrag - ein Teil des Kaufpreises - sofort verlangt, der Rest des Kaufpreises wird von den Wohnungseigentümern durch die Übernahme der Darlehen langfristig abbezahlt.

Da sich der kostendeckende Preis an den gesamten Herstellungskosten der Baulichkeit orientiert, steht die genaue Höhe des endgültigen Kaufpreises oft erst lange nach Beendigung des Bauvorhabens fest, wenn die Endabrechnung der Gesamtbaukosten vorliegt.

#### **Fixpreis**

Mittlerweile wurde die prinzipielle Bestimmung des WGG zum kostendeckenden Preis „aufgeweicht“. Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen die von ihnen errichteten Eigentumswohnungen statt zum kostendeckenden Preis nun auch zu einem „Fixpreis“ verkaufen.

Voraussetzungen für das Abgehen vom Kostendeckungsprinzip waren und sind nicht definiert, es steht im Belieben der Bauvereinigung, ob sie Wohnungen zum Preis ausgehend von der Kostendeckung oder ausgehend von einem Fixpreis anbietet.

Der Fixpreis wird in der Regel noch während der Bauphase vereinbart, in der man die tatsächlichen Herstellungskosten noch gar nicht kennt. Daher schätzt die GBV die Kosten, kalkuliert in der Regel einige Prozent Zuschlag und errechnet so den Fixpreis, der den Wohnungsinteressenten bekannt gegeben und mit ihnen vereinbart wird.

Mit einem Fixpreis kann im Gegensatz zum kostendeckenden Preis zwar vermieden werden, dass die Wohnungswerber oft jahrelang nicht wissen, wieviel sie die Wohnung letztendlich kosten wird - denn bis zur Endabrechnung und dem dann erst feststehenden kostendeckenden Preis vergehen oft mehrere Jahre. Andererseits ermöglicht es aber der Fixpreis, dass gemeinnützige Bauvereinigungen – wie auch private Bauträger – das verlangen können, was der Markt hergibt.

Zwar gibt es auch für das Fixpreismodell eine gesetzliche Vorschrift, wie hoch der Fixpreis maximal sein darf: **Tatsächliche Herstellungskosten plus 5%!** Der Zuschlag von insgesamt 5% errechnet sich aus 2% Rücklage plus 3% Risikozuschlag. Auch die gesetzliche Obergrenze bei einem Fixpreis orientiert sich an den Herstellungskosten. Nach den neuen gesetzlichen Vorschriften zur Überprüfung des Kaufpreises kann man sich aber gegen einen von der GBV berechneten und mit ihr vereinbarten gesetzwidrig überhöhten Fixpreis in der Regel nicht mehr wehren.

### **Überprüfung des Kaufpreises**

Bei den von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten und von ihnen verkauften Eigentumswohnungen kann eine Überprüfung des verlangten kostendeckenden Preises oder Fixpreises durch das **Bezirksgericht** auf Antrag vorgenommen werden. In Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind derartige Anträge zuerst bei der **Schlichtungsstelle** (in Wien bei der Zentralen Schlichtungsstelle, MA 16) **anhängig zu machen**.

a) Für die **Antragstellung hinsichtlich eines kostendeckenden Preises** gilt eine dreijährige Frist ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit. Wenn die Bauvereinigung innerhalb dieser Zeit aber die endgültige Höhe des Preises noch nicht bekannt gegeben hat (noch keine Endabrechnung vorgelegt hat), verlängert sich die Antragsfrist.

Ein Antrag muss sich auf Überprüfung der Angemessenheit des Preises richten; dabei muss behauptet werden, die Endabrechnung sei nicht richtig oder enthalte

Leistungen, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Für dieses Verfahren gilt folgendes:

- Der belangten Bauvereinigung ist die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen; der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner der Bauvereinigung anzuschließen;
- danach ist dem Antragsteller aufzutragen, binnen 6 Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben; gleichzeitig ist den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekannt gewordenen übrigen Vertragspartnern mitzuteilen, dass sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen 6 Monaten anzugeben;
- sodann hat das Gericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluss die Tatsachen, über welche auf Grund der Einwendungen Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen;
- nach Rechtskraft dieses Beschlusses ist ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises (hinsichtlich klarer Rechenfehler ist kein Sachverständigenbeweis notwendig) erforderlicher Kostenvorschuss zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen erhoben haben.

Beispiele für mögliche Einwendungen gegen die Endabrechnung:

- Rechenfehler
- Es wurde weniger Leistung erbracht, als in der Endabrechnung ausgewiesen (zB es wurden 286 Fenster verrechnet, das Gebäude hat jedoch nur 250 Fenster).
- Die Bauvereinigung hat tatsächlich weniger bezahlt als in der Baukostenendabrechnung verrechnet (Skonti!).

Eine weitere mögliche – mangels Rechtsprechung jedoch nicht „sichere“ – Argumentation gegen die verrechneten Kosten:

- Die in der Baukostenendabrechnung verrechneten Kosten wurden zwar tatsächlich bezahlt, die Kosten sind aber unwirtschaftlich hoch und/oder die Weiterverrechnung an die Käufer widerspricht den in § 23 Abs 1 WGG enthaltenen Grundsätzen: „Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.“

Beispiel: *Ein Professionist verrechnet der Bauvereinigung nicht nur die*

*Kosten seiner Leistung (zB € 280.000,-) sondern zusätzlich auch noch € 30.000,- für eine Mängelbehebung an der von ihm schlecht erbrachten Leistung. Die Behebung der Mängel hat aber er zu vertreten; er hätte ja von vornherein ein ordentliches Werk liefern können, die zusätzlichen Kosten wären dann nicht angefallen. Die Bauvereinigung bezahlt die gesamte Summe von € 310.000,- und lässt die gesamte Summe in die Endabrechnung einfließen. Nun kann man argumentieren, sie hat die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet. Ein Antrag würde sich dann darauf richten, die Kosten von € 30.000,- als in die Endabrechnung nicht einfließend festzustellen. Die Bauvereinigung muss sich eben beim Professionist selbst oder bei der Bauaufsicht (zB beim Architekten) schadlos halten.*

Wenn die Einwendungen erfolgreich sind, werden von der Schlichtungsstelle/vom Gericht die „richtigen Herstellungskosten“ und daraus resultierend ein Preis in der gesetzlichen Höhe festgestellt und allenfalls auch eine Rückzahlung des überhöhten Teils des Kaufpreises aufgetragen.

b) Die **Antragstellung auf Überprüfung eines Fixpreises** kann sich entsprechend der rechtlichen Vorschriften nur darauf erstrecken, ob der verlangte Preis "offenkundig unangemessen" ist.

Leider wurde die Rechtslage dazu ab dem 1.1.2002 weiter verschlechtert. Die Möglichkeiten, gegen vereinbarte Fixpreise Einwendungen zu erheben, wurden massiv eingeschränkt. Der Antrag muss längstens 6 Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gestellt werden. Überdies gilt ein Fixpreis nur dann als offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt.

Das bedeutet, dass eine GBV auch einen gesetzwidrigen Fixpreis – der die Obergrenze von Herstellungskosten plus 5% überschreitet – verlangen kann, solange nicht auch der ortsübliche Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte überschritten wird. Eine gemeinnützige Bauvereinigung könnte also unter Verletzung der Preisbestimmung ihre Wohnungen genauso teuer verkaufen, wie freifinanzierte vergleichbare Objekte.

*Beispiel: Das Bauvorhaben wurde mit einem (Herstellungs-) Kostenaufwand von 6 Mio. EURO errichtet. Frau Huber hat eine Wohnung, deren Nutzwert genau 3% des gesamten Nutzwertes aller Wohnungen beträgt, gekauft. Sie hat im Kaufvertrag einen Fixpreis von € 208.000,- vereinbart und bezahlt. Die gesetzliche Obergrenze für den Fixpreis würde sich so berechnen:  
Herstellungskosten des Gebäudes plus 5 % = € 6.300.000,-; 3% davon sind*

*der gesetzlich maximal zulässige Fixpreis für die Wohnung, im konkreten Fall also € 189.000,-. Beträgt der ortsübliche Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte zB € 210.000,-, ist der Fixpreis – wenn auch gesetzwidrig – nicht offenkundig unangemessen und somit auch nicht erfolgreich bekämpfbar.*

## **2. Mit Förderungsmitteln errichtete Eigentumswohnungen**

Wenn Eigentumswohnungen mit Wohnbauförderungsmitteln der Länder errichtet werden, sehen die Landesgesetze öfter verschiedene Preisobergrenzen vor. Der Bauträger, der Förderungsmittel für den Bau von Eigentumswohnungen erhält, hat beim Verkauf solcher Wohnungen eventuelle Preisobergrenzen nach den förderungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Solange die Förderungsmittel nicht zurückbezahlt wurden bzw wenn nicht ein bestimmter Zeitraum nach Gewährung der Förderung verstrichen ist, kann auch ein Weiterverkauf der Wohnung nur unter Kontrolle und mit Genehmigung des Förderungsgebers erfolgen. Das heißt, auch der private Wohnungskäufer, der eine mit Förderungsmitteln errichtete Wohnung gekauft hat, kann seinerseits bei einem Weiterverkauf der geförderten Wohnung der Zustimmung und der Kontrolle durch den Förderungsgeber (Wohnbauförderungsabteilung der jeweiligen Landesregierung) unterliegen. Dabei erfolgt in der Regel auch eine Kontrolle des verlangten Preises; Eigentumswohnungen, die mit öffentlichen Steuermitteln errichtet wurden, sollen ja schließlich nicht zum Spekulationsobjekt werden.

Bei geförderten Eigentumswohnungen ist daher für eine gewisse Zeit ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu Gunsten des Förderungsgebers im Grundbuch eingetragen; damit kann die Wohnung nur verkauft werden, wenn der Förderungsgeber zustimmt und nur gemäß seinen Bedingungen.

## **3. Freifinanzierte Eigentumswohnungen**

Die sogenannten "freifinanzierten" (= ohne Förderungsmittel erbauten) Eigentumswohnungen können, egal ob bereits bestehend oder erst zu errichten, zu dem Preis verkauft werden, den der Verkäufer dafür erzielen kann. Hier kann also ein vollkommen freier Marktpreis verlangt werden.

Die theoretischen Preisbegrenzungen (zB durch das Wucherverbot) spielen in der Praxis keine nennenswerte Rolle. Die Erfahrung zeigt, dass einzig im Bereich des Altbauwohnungseigentums die Anfechtung eines Kaufvertrages aus dem Rechtsgrund der sogenannten "**Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes**" (§ 934 ABGB) in manchen Fällen zum Erfolg führen kann. Voraussetzung dafür ist, dass der objektive Wert der Leistung des Verkäufers (Wert der Wohnung) weniger als die Hälfte des Werts der eigenen Leistung (Kaufpreis) ausmacht. Das Risiko - vor

allem hinsichtlich der Kosten - einer derartigen gerichtlichen Anfechtung ist allerdings beträchtlich.

Es zahlt sich daher jedenfalls aus, vor der Unterschrift unter einen Kaufvertrag (bzw. Kaufanwartschaftsvertrag) Preisvergleiche anzustellen. Man sollte das ungefähre Preisniveau in der angestrebten "Wohnungsklasse" durch Vergleich von Angeboten, Nachfragen bei einschlägigen Inseraten und durch Kontakte mit "Profis" am Wohnungsmarkt erheben. Unter "Profis" sind übrigens nicht nur Makler zu verstehen, sondern alle Personen, die durch ihre Tätigkeit oder Erfahrung einen Überblick über die für Sie relevante Marktsituation haben - manche Bankmitarbeiter, Rechtsanwälte, Gemeindeangestellte, etc. Erst mit diesen Preisvergleichen im Hintergrund (meist wird man sich an einem ungefähren Betrag pro Quadratmeter orientieren) kann man beurteilen, ob eine bestimmte Wohnung im Rahmen der sonst für vergleichbare Wohnungen verlangten Preise liegt.

### **Preisvereinbarung bei bestehenden Wohnungen**

Recht einfach ist es noch, wenn die Wohnung fix und fertig dasteht und man daher auf Grund von Lage, Ausstattung und Inventar einen zahlenmäßig festgesetzten Kaufpreis aushandeln kann. Auch dabei heißt es jedoch auf Nebenkosten und allfällige sonst zu erwartende Belastungen zu achten. Sollen Darlehen, die auf der Eigentumswohnung grundbücherlich sichergestellt sind, vom Erwerber übernommen werden, so muss man unbedingt den aktuellen Stand des Darlehens durch Rückfrage beim Darlehensgeber überprüfen. Außerdem kann man dabei auch gleich klären, ob bzw. unter welchen Bedingungen der Darlehensgeber mit einer Übernahme durch den Käufer überhaupt einverstanden wäre. Wenn man Förderungsdarlehen übernehmen will, sollte man bei der Förderungsstelle nachfragen, ob dies überhaupt möglich ist.

Lassen Sie sich nicht davon blenden, wenn eine Wohnung in einem vielleicht zwanzig Jahre alten Haus als "Neubaueigentumswohnung" angepriesen wird. Auch wenn der (oberflächliche) Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses den Vergleich mit tatsächlich gerade neu errichteten Bauten nicht zu scheuen braucht, muss man doch festhalten, dass ein zwanzig (oder auch "bloß" zehn) Jahre altes Haus kein Neubau ist - und das wird sich bei den in den folgenden Jahren anstehenden Erhaltungsarbeiten unbarmherzig zeigen. Je älter ein Gebäude ist, um so wichtiger wird daher die Einschätzung des Bauzustands (und natürlich auch die Abklärung, welche Instandhaltungsrücklagen angespart wurden).

### **Preisvereinbarung bei erst zu errichtenden Wohnungen**

Soll die Wohnung erst errichtet werden, dann sehen die Verträge meist recht unübersichtliche Grundlagen für die Preisbestimmung vor.

**Kostenorientierter Preis:** Manchmal wird bei Vertragsschluss nur ein vorläufiger Kaufpreis vereinbart; der Verkäufer soll aber berechtigt sein, die zwischen Vertragserrichtung und Fertigstellung auftretenden Kostensteigerungen auf den Käufer zu überwälzen. Hier müssen die Kalkulationsgrundlagen und der Kalkulationsstichtag für den vorläufigen Preis und die Preissteigerungen genau festgelegt werden. Die Geltendmachung der Kosten- und damit der Preissteigerung erfolgt mit der Endabrechnung.

Es sind auch Varianten bekannt, wo der vorläufige Kaufpreis zB mit dem Baukostenindex für die Zeit zwischen Vertragserrichtung (oder früher!) und Bezug (oder gar Abrechnung) wertgesichert ist. Dann werden die Steigerungen des Kaufpreises wahrscheinlich über der allgemeinen Inflationsrate liegen. Der Baukostenindex steigt nämlich meist (wesentlich) rascher als der Verbraucherpreisindex.

**Höchstpreis:** Dies ist eine Variante des oben dargestellten Preises. Der Verkäufer ist berechtigt Kostensteigerungen zwischen Vertragserrichtung und Fertigstellung nachzuerrechnen, jedoch nur innerhalb einer gewissen Bandbreite (zB: "Der vorläufig vereinbarte Kaufpreis beträgt € 210.000,- zum Stichtag 1.1.20xx. Die im Zuge einer Endabrechnung nachgewiesenen nach dem Stichtag aufgetretenen Kostensteigerungen können auf den Käufer bis zu einer Höhe von maximal 4% des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises überwälzt werden").

**Fixpreis:** Dabei wird ein bestimmter Betrag als Kaufpreis festgesetzt, ohne die Möglichkeit zur Überwälzung von Preissteigerungen. Hier wird auch keine Endabrechnung gelegt.

Wenn man die vertragliche Vereinbarung über den Preis nicht genau prüft, kann selbst ein "Fixpreis" manchmal im Nachhinein Überraschungen nicht ausschließen. Dies dann, wenn vereinbart wurde, dass sich der Fixpreis nur auf bestimmte Grundleistungen erstreckt, zum Beispiel aber nicht auf die Wohnungsausstattung, auf die vereinbarten Sonderwünsche, etc.

Wird die Wohnung neu errichtet und während der Bauphase gekauft, so ist die typische Zug-um-Zug-Leistung (Übergabe des Kaufpreises gegen gleichzeitige Übergabe der Wohnung), wie beim Kauf einer bereits fertigen Eigentumswohnung, nicht gegeben. Sie leisten als Wohnungseigentumsbewerber bereits beträchtliche Zahlungen, noch bevor Sie den Schlüssel zur Wohnung in Händen halten. Nochmals sei daher darauf verwiesen, dass die **grundbücherliche Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums** gemäß § 40 Abs 2 WEG erfolgen sollte, noch bevor irgendwelche Zahlungen geleistet werden. Wichtig ist aber auch, dass Zeitpunkt und Höhe der Zahlungen in einem vernünftigen Verhältnis zur

Bauausführung stehen - also zum Beispiel stufenweise Kaufpreiszahlungen je nach Baufortschritt.

### ***Nebenkosten beim Kauf einer Eigentumswohnung***

Die Höhe der Nebenkosten beim Kauf einer Eigentumswohnung wird leider oft unterschätzt. Dabei können auch wenige tausend EURO manchmal eine schwer zu schließende Lücke in das beim Wohnungskauf ohnedies oft extrem angespannte Budget eines Haushalts reißen.

### **Provision des Immobilienmaklers**

Wenn der Kauf der Eigentumswohnung von einem Immobilienmakler vermittelt wurde, so erhält dieser dafür das vereinbarte oder ortsübliche Honorar. In der Regel muss man mit 3% des Kaufpreises plus 20% USt. - das ist das nach der Immobilienmaklerverordnung maximal zulässige Vermittlungshonorar - rechnen. Dies ist keine gesetzliche Fixprovision! Mit etwas Verhandlungsgeschick lässt sich mit dem Makler oft ein geringerer Betrag vereinbaren.

### **Grunderwerbsteuer**

Bei jedem Erwerb einer Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteils (ob Eigentumswohnung oder bebautes/unbebautes Grundstück) fällt die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5% des Kaufpreises an (beim Kauf von nahen Angehörigen nur 2%).

### **Grundbuchgebühr**

Für die **Eintragung des Eigentumsrechtes** in das Grundbuch ist eine Eintragungsgebühr von 1% des Kaufpreises zu entrichten.

Wenn ein **Hypothekendarlehen** aufgenommen wird, ist auch für die Eintragung der Hypothek ins Grundbuch eine Eintragungsgebühr (1,2% der Darlehenssumme) zu entrichten.

### **Kosten des Vertragserrichters**

Da der Vertrag in aller Regel von einem Rechtsanwalt oder Notar errichtet wird und dieser meist auch die grundbücherliche Durchführung übernimmt, sind noch die Kosten des Anwalts oder Notars zu beachten.

*TIPP: Wenn Sie den Vertragserrichter selbst aussuchen können, dann sollten Sie mehrere Rechtsanwälte und Notare kontaktieren, und deren Bedingungen (Kosten, Umfang der Leistungen) für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages vergleichen.*

Die Kosten für die Kaufvertragserrichtung und für die Durchführung seiner grundbücherlichen Eintragung richten sich primär nach dem Tarif (Honorarrichtlinien)

von Notaren bzw. Anwälten, wobei wesentlichster Bestimmungsfaktor für die Höhe des Honorars wiederum der Kaufpreis ist. Der Tarif ist aber kein "gesetzlicher Fixpreis". Oft ist es auch möglich, ein Pauschalhonorar (das günstiger ist, als eine Abrechnung streng nach Tarif) zu vereinbaren.

Die Kosten für den Vertragserrichter können sich noch erhöhen, wenn er weitere Leistungen erbringt. Zum Beispiel wenn er die **Treuhandschaft** für den Kaufpreis übernimmt oder die grundbücherliche Durchführung eines Hypothekendarlehens. Wichtig ist daher, im Fall einer Pauschalvereinbarung auch zu klären, welche Leistungen damit abgegolten sind.

*TIPP: Vereinbaren Sie mit dem Vertragserrichter bzw formulieren Sie bereits im Anbot an den Verkäufer sinngemäß: "Für die Errichtung und Durchführung der Verträge inklusive der Treuhandabwicklung bezahle ich an den Dr. .... ein Pauschalhonorar von € ..... (oder zB 2% des Kaufpreises). Damit sind alle seine/ihre Leistungen zur Erlangung meines lastenfreien Wohnungseigentums an der Wohnung ..... abgegolten."*

### **Kosten der Beglaubigung der Unterschriften**

Für die grundbücherliche Durchführung ist es notwendig, dass die Unterschriften auf dem Kaufvertrag (bzw auf der Pfandbestellungsurkunde beim Hypothekendarlehen) **gerichtlich oder notariell beglaubigt** sind. Die Kosten dafür richten sich wiederum nach der Bemessungsgrundlage (Kaufpreis, Höhe des Pfandrechts).