

**Literatur:**

Prader/Pittl, „Investmentfalle“ GBV-Objekt, Zak 2019, 327

**Antrag auf nachträgliche Übertragung  
in das Wohnungseigentum**

**NEU**

**§ 15 e. (1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 15 c lit. a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum), hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15 d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen.**

(2) Legt die Bauvereinigung kein fristgerechtes Angebot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15 d Abs. 2 und 3 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat.

(3) Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich entweder

a) das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen oder

b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen, sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß § 15 b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002.

(3 a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15 d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.

(4) § 37 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, ist nicht anzuwenden.

*Abs 1 geändert durch BGBl I 2019/85.*

**Literatur:**

Prader/Pittl, Nachträgliche Eigentumsübertragung nach der WGG-Novelle-2019, immolex 2019, 279

### Vorkaufsrecht des Mieters

**§ 15f.** (1) Ein Anspruch gemäß § 15c lit. a besteht nur für Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen. Auf diese Voraussetzung sowie die mit dem gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15c lit. a verbundenen Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1, ist im Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag hinzuweisen.

NEU

(2) Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist, darf ein Angebot gemäß § 15c lit. b nur Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen gelegt werden.

*Überschrift entfällt, Abs 2 eingefügt durch BGBl I 2019/85; Abs 1 geändert durch BGBl I 2019/85.*

#### Literatur:

*Prader/Pittl, Nachträgliche Eigentumsübertragung nach der WGG-Novelle-2019, immolex 2019, 279*

### Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum

**§ 15g.** (1) Der Bauvereinigung steht im Fall einer nachträglichen Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß § 15b in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist und dessen Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind. Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß Abs. 2 Z 2 darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß Abs. 2 oder spätestens nach fünfzehn Jahren.

NEU

(2) Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich

1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung gemäß § 15e Abs. 1 oder § 15c lit. b (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15d Abs. 2) mit
2. dem vereinbarten (§ 15d Abs. 1) oder festgesetzten (§ 15d Abs. 2 und § 15e Abs. 2) Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.

Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15b, auf welche die Vorschriften der § 15c bis § 15f nicht anwendbar sind, ist unter Z 1 der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Z 2 der vereinbarte Kaufpreis.

(3) Als (Weiter-)Übertragung gemäß Abs. 1 und 2 gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

(4) Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag gem. § 15g Abs. 2 zugrunde gelegten Verkehrswerts gem. § 15g Abs. 2 Z 1 sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung gerichtlich (Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

*Abs 1 und Abs 2 geändert durch BGBl I 2019/85.*

**Literatur:**

Prader/Pittl, „Investmentfalle“ GBV-Objekt, Zak 2019, 327

Prader/Pittl, Nachträgliche Eigentumsübertragung nach der WGG-Novelle-2019, immolex 2019, 279

**NEU**

**§ 15h.** Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen, die nachträglich gemäß §§ 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25 vH.

*Eingefügt durch BGBl I 2019/85.*

**Literatur:**

Prader/Pittl, „Investmentfalle“ GBV-Objekt, Zak 2019, 327

Prader/Pittl, Nachträgliche Eigentumsübertragung nach der WGG-Novelle-2019, immolex 2019, 279

**Aufteilungsschlüssel**

**§ 16.** (1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zur Nutzflä-

che aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die in § 2 Abs. 3 WEG 2002 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können, sowie für Ein- oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder mehreren Entgeltsbestandteilen im Sinne des § 14 Abs. 1, aber auch an den neben dem Entgelt vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu erbringenden Beträgen (§ 14 Abs. 1 dritter Satz) kann von der Bauvereinigung abweichend von der Regelung des Abs. 1 auch im Verhältnis des Nutzwertes im Sinne des § 2 Abs. 8 WEG 2002 des Miet- oder Nutzungsgegenstandes zur Summe der Nutzwerte aller Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände festgelegt werden.

(4) Der Nutzwert ist auf Antrag der Bauvereinigung vom Gericht festzusetzen. Die §§ 8 bis 10 WEG 2002 sind anzuwenden.

(5) Von einem Aufteilungsschlüssel gemäß Abs. 1 und 3 kann abgewichen werden

1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,

2. hinsichtlich des nach Abs. 3 festgelegten Anteils auch durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung

der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 2 Abs. 1 WEG 2002), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses, sofern für sie dieser Verteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 maßgeblich ist.

(6) Bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, kann die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.

(7) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – berechnet nach der Anzahl der in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Die Bauvereinigung kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

**Literatur:**

Schinnagl, Keine Befreiung von den Liftkosten trotz fehlender Benützbarkeit, wobl 2019, 475

### Rückzahlung von Beiträgen

§ 17. (1) Bei Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages entsteht dem ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung im gemäß Abs. 4 festgesetzten Ausmaß.

(2) Vom Nachfolgemmieter darf neben dem Entgelt der Betrag gemäß Abs. 1 verlangt oder unter sinngemäßer Anwendung des § 17a Abs. 1 ganz oder teilweise durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 1 ist binnen acht Wochen nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auszuzahlen, soweit er nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeiten ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben.

(5) Bei Baulichkeiten, für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1955 erteilt wurde, finden die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 keine Anwendung.

(6) Sämtliche vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt zu erbringende Beträge haben auf einer Berechnungsgrundlage (Preisbasis) zu beruhen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegt. Die geleisteten Beträge sind im Falle der Vertragsauflösung vor Baubeginn zurückzuerstatten und mit dem sich aus § 14 Abs. 1 Z 3 ergebenden Zinsfuß jährlich zu verzinsen.

### Umfinanzierung von Beiträgen

§ 17a. (1) Abweichend von § 13 Abs. 2 können vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt geleistete Grund- und Baukostenbeiträge nachträglich bis zum Ausmaß gemäß § 17 Abs. 1 unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 2b durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Für die sich daraus ergebende Änderung der Entgeltberechnung ist § 14 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden.

NEU

(2) Im Falle einer Umfinanzierung gemäß Abs. 1 hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte – unabhängig von der Auflösung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages – binnen acht Wochen insoweit einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

(3) ~~Eine Umfinanzierung gemäß § 15 c lit. a Z 2 liegt nur vor, wenn auch eine fristgerechte Rückzahlung gemäß Abs. 2 erfolgt ist.~~

(3) Für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel können auch die Beträge gemäß § 14 Abs. 7 Z 1 verwendet werden.

*Abs 3 entfällt durch BGBl I 2019/85.*

### Umfinanzierung von Fremdmitteln

**NEU**

**§ 17b.(1)** Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 3 sind sinngemäß anzuwenden.

(2) Macht die Sachlage, insbesondere die Endfälligkeit von Finanzierungsanteilen, eine Um- oder Anschlussfinanzierung nach den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 notwendig, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz).

*Abs 1 geändert durch BGBl I 2019/85.*

### Umfinanzierung von Eigenmitteln

**NEU**

**§ 17c.** Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Eigenmittel ganz oder teilweise durch Fremdmittel ersetzt werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 3 sind sinngemäß anzuwenden.

*Geändert durch BGBl I 2019/85.*

### Zwingende Vertragsbestimmungen

**§ 18.** (1) In Verträgen im Sinne des § 13 Abs. 1 sind die zu erbringenden Grund- und Baukosten getrennt anzuführen und Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) aufzunehmen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegen und die, sofern mit der Ausführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtet werden. Ferner sind in den Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen der in § 17 Abs. 4 erster Satz angeführte Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des Miet- oder sonstigen

Nutzungsgegenstandes als Grund- und Baukostenbeiträge zu leisten waren oder sind.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15 a oder § 15 d nur die diesem Preis zugrunde gelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.

(3) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, jedem Vertragspartner binnen 5 Jahre nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) die Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs., 2) zu legen. Die Frist verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern das Bauvorhaben gefördert ist und die förderungsrechtliche Endabrechnung nicht spätestens 6 Monate vor ihrem Ablauf durch die Förderstelle genehmigt und bekanntgegeben wurde. Die Bauvereinigung hat ihren Vertragspartnern innerhalb von 3 Jahren nach Legung der Endabrechnung in geeigneter Weise Einsicht in die dazugehörigen Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen der Vertragspartner sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.

Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) sind binnen drei Kalenderjahren ab Legung der Abrechnung gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

(3a) Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises können nur wegen offenkundiger Unangemessenheit in den Fällen

1. des § 15 a nach schriftlicher Vereinbarung des Fixpreises, längstens sechs Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum),

2. des § 15 d binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot gemäß § 15 e Abs. 1

gerichtlich geltend gemacht werden.

(3b) Ein Fixpreis gemäß §§ 15 a und 15 d ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte – in den Fällen des § 15 d unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung – übersteigt.

(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, insbesondere auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2), können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3, längstens jedoch binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der zugrunde liegenden Entgeltsanpassungen gerichtlich geltend gemacht werden. § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG sind sinngemäß anzuwenden. § 19 Abs. 1 letzter Satz bleibt unberührt.

(5) Beträge die auf Grund einer unwirksamen (teilunwirksamen) Vereinbarung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 1 geleistet wurden, können innerhalb der Frist des Abs. 3 zurückgefordert werden.

**Entscheidung:**

**E 1.** Ein Fixpreis gem § 15 d WGG ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte übersteigt (§ 18 Abs 3 b WGG). Dieser Maßstab gilt auch für den Fall, dass – wie hier – keine freifinanzierten gleichartigen Objekte vorhanden sind. In diesem Fall ist der Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte fiktiv zu ermitteln. Das Gesetz legt zwar allgemein die Vergleichswertmethode nahe, normiert aber keinen Methodenzwang. Es obliegt vielmehr dem Sachverständigen, eine geeignete Methode für die Ermittlung des fiktiven Vergleichspreises zu wählen (5 Ob 54/16 a, 5 Ob 120/05 s). Entgegen der Auffassung des Revisionsrekurswerbers begegnet diese Auslegung der insoweit klaren und eindeutigen Bestimmung des § 18 Abs 3 b WGG (vgl 5 Ob 120/05 s) auch keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. **5 Ob 137/18 k** immolex 2019/50 (*Garzon*) = wobl 2019/66.

**Jährliche Abrechnungen****NEU**

**§ 19. (1)** Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann verlangen, dass die Übersendung der Abrechnungen an ihn nicht im Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 2 a und 3 sowie Abs. 8 Z 1 und 3 verwendeten und die nach § 14 Abs. 5 a erster und zweiter Satz ermittelten Beträge in der jeweiligen Abrechnung auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemein-

schaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

(2) Kommt die Bauvereinigung der im Abs. 1 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtsgewährung nicht nach, so ist sie auf Antrag eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten vom Gericht dazu zu verhalten. § 20 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes gilt sinngemäß.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Abs. 1 festzustellen.

*Abs 1 geändert durch BGBl I 2019/85.*

### Entscheidung:

**E 1.** Die im Gesetz verwendete Formulierung „begründete Einwendungen“ lässt keinen Zweifel offen, dass die Erklärung, für die keine besondere Form vorgesehen ist (dazu Würth/Zingher/Kovanyi<sup>23</sup> Rz 4), die Gründe, aus welchen eine Abrechnung beeinsprucht wird, deutlich machen muss. So hat der Fachsenat bereits in seiner E 5 Ob 112/92 klar gelegt, dass „begründete Einwendungen“ iSd § 19 Abs 1 WGG jedenfalls die Nennung von konkreten Abrechnungspositionen erfordern. **5 Ob 156/19f.**

### Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum

**§ 19a.** (1) Die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum haben auf Grundlage des § 34 WEG 2002 nach Maßgabe des § 14e für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt zu erfolgen.

NEU

(2) Als Grundlage für eine ordentliche Einzelabrechnung gemäß Abs. 1 haben die Bauvereinigung oder ein ihr nachfolgender Verwalter gemäß Abs. 4 die Abrechnung gemäß § 34 WEG 2002 zu gliedern in:

a) Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs. 1 MRG – ausgenommen dessen Z 7,

b) öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 Abs. 2 MRG,

c) Verwaltungskosten,

d) besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG,

e) Kosten der Erhaltung und Verbesserung sowie

f) die übrigen Aufwendungen, die gemäß § 14e dem Entgelt nicht zugrunde gelegt werden dürfen.

(3) § 19 Abs. 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Verfügt die Bauvereinigung nicht mehr über die Mehrheit der Mitigenschaftsanteile oder wird sie vorher als Verwalterin durch das Gericht ge-