

Mietrecht

Auswirkungen einer Pandemie (COVID-19)
auf das Mietrecht

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Vereinbarungen über die Brauchbarkeit des
Mietgegenstands im WGG

Gemeinnützige Eigentumswohnung –
eine Haftungsfalle?

Immobilienbesteuerung

Endlich mehr Klarheit bei „Luxusimmobilien“

Forum Immobilientreuhänder

COVID-19 und Immobiliendienstleistungen

Gemeinnützige Eigentumswohnung – eine Haftungsfall?

Soll eine Eigentumswohnung, die von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) errichtet und von dieser (gleich oder nach vorheriger Vermietung) verkauft wurde,¹⁾ weiterverkauft werden, ist oft fraglich, welches Recht weiterhin zur Anwendung kommt. Eine etwaige Weitergeltung der wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG – mit der Konsequenz, dass bei einer Vermietung zB lediglich ein kostendeckendes Entgelt vom Mieter verlangt werden könnte – kann erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der Wohnung haben. Fehlende Aufklärung oder eine falsche Bewertung durch den Sachverständigen können Haftungsfragen auslösen.

§ 1 Abs 3 MRG
und
§ 20 WGG idF
2. WÄG;
§§ 1299, 1300
ABGB;
§ 5 LBG

Anwendungsbereich MRG;
Anwendungsbereich WGG;
kostendeckendes Entgelt;
Mietzins;
Sachverständigenhaftung

DANIEL KÖLL

A. WGG oder MRG?

Das MRG ist 1981, das WGG bereits zwei Jahre zuvor in Kraft getreten. Das Zusammenspiel der wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des MRG und des WGG wurde bis zum Inkrafttreten des 2. WÄG am 1. 3. 1991 so geregelt, dass – bei genereller Geltung des MRG – eine Reihe von Vorschriften (insb im Bereich der Entgeltbestimmungen) als nicht anwendbar normiert wurden.²⁾ Durch die Neufassung des § 1 Abs 3 MRG sowie des § 20 WGG im Zuge des 2. WÄG kam es zu einer systemischen Veränderung im Gefüge dieser beiden Gesetze zueinander: Ob und wenn ja, welche Regelungen des MRG auf die gemeinnützige Wohnraumüberlassung anzuwenden sind, obliegt seitdem dem WGG-Gesetzgeber.³⁾ Seither finden die Bestimmungen des MRG im Wesentlichen dort Anwendung, wo das WGG keine eigene, insb andere Regelungen aufweist.⁴⁾

Anwendbarkeit des WGG im Fall der Begründung von WE:⁵⁾

Im Fokus der nachfolgenden Ausführungen liegen aufgrund der praktischen Relevanz und zur Eingrenzung des Problemfeldes ausschließlich von einer GBV (alleine)⁶⁾ errichtete⁷⁾ Wohnbauten. Der umgangssprachlich hier oft zitierte Stehsatz „Einmal WGG – immer WGG“ greift im Fall des WE bei näherer Betrachtung oftmals etwas zu kurz.⁸⁾

1. Sofortige WE-Begründung und Abverkauf

Unstrittig ist zunächst jener Fall, wo eine GBV eine Baulichkeit im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet, WE begründet und die Objekte gleich

(ohne vorherige Vermietung) an Interessenten abverkauft. Hier gelangen die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG in weiterer Folge *nicht mehr* zur Anwendung.⁹⁾ Im Falle einer anschließenden Vermie-

Dr. Daniel Köll, MSc, ist Prokurist der NEUEN HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH und Gerichtssachverständiger für Immobilien in Tirol.

- 1) Im langjährigen Durchschnitt stellen die GBV österreichweit ca 15.500 Wohnungen pro Jahr fertig, wovon ungefähr die Hälfte als sog Mietwohnungen mit Kaufoption angeboten werden. Siehe im Detail dazu *Amann/Struber* (Hrsg), Österreichisches Wohnhandbuch 2019.
- 2) Vgl *Österreich/Sommer*, Zum Verhältnis von Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, wobl 2012, 304.
- 3) Siehe ausführlich hierzu etwa auch *Arthold*, Die Anwendbarkeit des WGG, in FS Würth 249 ff.
- 4) *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 20 Rz 2.
- 5) Um das ohnehin schon recht komplexe Thema nicht noch weiter zu verkomplizieren, wird der „Spezialfall“ einer begünstigten Rückzahlung nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 völlig ausgespart.
- 6) Zur gemeinsamen Errichtung mit einem gewerblichen Bauträger siehe zB 5 Ob 68/12 d immolex 2013/16 (*Prader*); *Österreich/Sommer*, Zum Verhältnis von Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, wobl 2012, 304.
- 7) Ausgespart bleibt etwa auch das Thema der Anwendung des WGG iZm einer Sanierung „größeren Umfangs“ iS des § 20 a.
- 8) Vgl hierzu etwa *Arthold*, Einmal WGG – immer WGG? wobl 2019, 49 (51).
- 9) Sieh hierzu ua *Prader*, Der begünstigte Dritte im WGG unter Beachtung allfälliger Umgehungsstrukturen, Zak 2019/346, 187 mit Verweis auf *Böhm/Prader* in GeKo Wohnrecht I § 1 MRG Rz 151 und 156.

zung der Eigentumswohnungen durch die Käufer gilt zB für die Mietzinsbildung dann MRG.¹⁰⁾

2. Nachträgliche WE-Begründung

Anders ist der Fall zu beurteilen, bei dem durch eine GBV im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtete Mietwohnungen nachträglich (an den bisherigen Mieter oder einen Dritten) abverkauft werden.

In einer historischen Betrachtung lassen sich in der jüngeren Geschichte des WGG vereinfacht gesprochen zwei maßgebliche „Perioden“ im Hinblick auf die (Weiter-)Geltung wohnzivilrechtlicher Bestimmungen des WGG unterscheiden:

Vor dem 2. WÄG, also bis einschließlich 28. 2. 1991, waren die Bestimmungen des WGG ausschließlich auf jene Mietverhältnisse anwendbar, welche Wohnungen betrafen, die von einer GBV in eigenem Namen und Rechnung errichtet wurden *und* in deren Eigentum standen.¹¹⁾ Wurden daher Mietwohnungen aus einer solchen Baulichkeit (egal ob an den bisherigen Mieter oder einen Dritten) nachträglich veräußert, waren die Bestimmungen des WGG *nicht mehr* anwendbar, da zumindest eine der kumulativ vorliegenden Voraussetzungen (nämlich „im Eigentum der GBV“ stehend) fehlte.¹²⁾ Das Gesetz unterschied also nicht, *an wen* die bisherige Mietwohnung verkauft wurde, sondern stellte einzig und allein auf das Bestehen oder Fehlen eines der beiden oa Elemente ab. Eine Veräußerung (auch an einen nicht gemeinnützigen Dritten) führte daher dazu, dass in weiterer Folge bei einer etwaigen Vermietung etwa die Mietzinsbildung iS des MRG zu erfolgen hatte.¹³⁾

Die „2. Periode“ (ab 1. 3. 1991) wurde durch das 2. WÄG eingeläutet, wodurch es zu einer Art Paradigmenwechsel¹⁴⁾ im Bereich des WGG kam. Entgegen dem bis dahin geltenden Recht sah der neue § 20 Abs 1 Z 3 WGG unter anderem auch für den Fall, dass eine GBV die von ihr in eigenem Namen und auf eigene Rechnung errichteten und bisher vermieteten Wohnungen an (nicht gemeinnützige) Dritte abverkauft, ausdrücklich eine *Weitergeltung* der wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG vor.¹⁵⁾ Ausgenommen von der Weiteranwendung des WGG ist nach § 20 Abs 1 Z 3 idF 2. WÄG jener Fall, bei dem zugunsten des bisherigen Mieters WE begründet wird. Auch wenn es in der Folge noch zu zahlreichen Novellen des WGG kam,¹⁶⁾ stellt der Verkauf an den bisherigen Mieter grundsätzlich bis heute – neben der oa sofortigen Begründung von WE – die einzige Ausnahme vom Grundsatz „einmal WGG, immer WGG“ dar.¹⁷⁾

B. Die Sachverständigenhaftung

1. Allgemeines

Die allgemeine Haftung des Sachverständigen (SV) gründet sich auf §§ 1299, 1300 ABGB. Gegenüber der allgemeinen Regel des § 1297 wird hier der Sorgfaltsmaßstab zulasten der SV angehoben, da bei diesen nicht auf den „gewöhnlichen Grad des Fleißes oder der Aufmerksamkeit“ abzustellen ist, sondern auf den für die übernommene Tätigkeit *notwendigen* Fleiß. Maßgeblich ist daher auch nicht die Sorgfalt

eines Durchschnittsmenschen, sondern die übliche Sorgfalt von Personen, die derartige Tätigkeiten ausüben.¹⁸⁾ Zudem kommt es beim Verschulden nicht wie sonst auf die subjektiven Kenntnisse und Fähigkeiten an, sondern ist ein *objektiver Verschuldensmaßstab* anzulegen.¹⁹⁾ Der SV haftet für jene Kenntnisse und jenen Fleiß, den seine Fachkollegen gewöhnlicherweise haben, nicht jedoch für außergewöhnliche Kenntnisse einzelner Experten innerhalb der Berufsgruppe.²⁰⁾ Es kommt auf den zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung herrschenden Wissensstand an. Zeitlich erst später hinzugekommene Erfahrungswerte und neu erlangte Erkenntnisse haben außer Betracht zu bleiben.²¹⁾

Der SV kann nicht nur den beteiligten Parteien oder dem Auftraggeber, sondern möglicherweise auch Dritten²²⁾ gegenüber haften. Zur Frage der Haftung des SV für ein unrichtiges Gutachten gegenüber Dritten lässt sich der (nicht ganz friktionsfreie) Meinungsstand in L und Rsp wie folgt zusammenfassen:²³⁾

Anfänglich lehnte die Rsp die Haftung gegenüber Dritten, außer in Fällen dolosen oder sittenwidrigen Zusammenspiels von SV und Auftraggeber gegen den Dritten, überhaupt gänzlich ab. Aufgrund eines bestehenden Haftungsbedürfnisses wurde jedoch in Ausnahmefällen die Haftung iS des Instituts des Vertrags zugunsten Dritter bzw *mit Schutzwirkung zugunsten Dritter* auch auf den Dritten ausgedehnt. Voraussetzung für eine Haftung des SV war und ist, dass der Besteller bei der Einholung des Gutachtens für den SV erkennbar auch die Interessen des Dritten mitverfolgt.²⁴⁾ Primär ergibt sich aus dem Zweck des Gutachtens, ob es (auch) drittgerichtet ist.²⁵⁾ Mangels ausdrücklicher Bestimmung im Vertrag richtet sich die Beurteilung nach der Verkehrsübung.²⁶⁾

Die neuere L und Rsp stützt eine Haftung des SV gegenüber dem Dritten auch auf sog *objektiv-rechtliche Sorgfaltspflichten*. Diese erstrecken sich auch auf einen Dritten, wenn der SV damit rechnen muss, dass sein Gutachten Dritten zur Kenntnis gelangen

10) MietSlg 51.592/14.

11) Vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹ § 1 MRG Rz 44.

12) Siehe hierzu die E 5 Ob 128/94: „Fehlt auch nur eine der Voraussetzungen des § 1 Abs 3 aF MRG, so liegt dieser Ausnahmetatbestand nicht vor und das MRG ist voll anzuwenden.“

13) Arthold, Einmal WGG – immer WGG? wobl 2019, 49 (51); 5 Ob 5/19 z immolex 2019/89 (zust Prader).

14) Sommer, Was gilt für die Vermietung vor Inkrafttreten des WGG (1940) gemeinnützig errichteter Baulichkeiten? wobl 2018, 319 (321).

15) Vgl Prader, Zu den Folgen des Erwerbs von gemeinnützigen Bauten durch einen „Dritten“, immolex 2013, 230.

16) Gegenwärtig findet sich diese Ausnahme in § 20 Abs 1 Z 2 a WGG.

17) Auf die im Laufe der Zeit erfolgten Modifikationen des § 20 WGG wird in diesem Beitrag nicht weiter eingegangen.

18) Koziol, HPR II² 182.

19) Kärner in KBB⁵ § 1299 Rz 1.

20) RIS-Justiz RS0026489.

21) 10 Ob 50/15 y Zak 2015/599, 337.

22) Primär beantwortet der Zweck des Gutachtens die Frage, ob es auch drittgerichtet ist; vgl 3 Ob 79/10 d Zak 2010/724, 416.

23) Vgl 7 Ob 513/96.

24) RIS-Justiz RS0026552; RS0017178.

25) 7 Ob 77/11 s ecolex 2012/16, 39.

26) 1 Ob 78/07 p ZLB 2009, 15.

wird und eine Entscheidungsgrundlage darstellen soll.²⁷⁾ Dies kann zB der Fall sein, wenn der Besteller dem SV mitteilt, dass das Bewertungsgutachten einer Immobilie zur Vorlage bei seiner Bank oder potenziellen Käufern dienen wird.²⁸⁾

Ob die vom OGH (insb vom 7. Senats)²⁹⁾ iZm den objektiv-rechtlichen Schutzpflichten eines SV vertretene „Subsidiaritätsthese“³⁰⁾ rechtsdogmatisch weiterhin aufrechtzuerhalten ist, bleibt abzuwarten.³¹⁾

Zu den „SV“ zählen nicht nur die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten SV, sondern nach der Rsp auch sämtliche Berufe, die eine besondere Sachkenntnis erfordern, wie bspw Rechtsanwalt, Arzt, Architekt, Steuerberater, Immobilienmakler, Baustellenkoordinator, Ziviltechniker usw, aber etwa auch alle Arten von Professionisten und qualifizierten Gewerben (zB Bauunternehmer, Elektriker, Friseur usw). Im hier interessierenden Bereich der Immobilien werden im Folgenden die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten SV für das Immobilienwesen näher behandelt, wobei die aufgezeigten Haftungsmaßstäbe auch zB für Immobilienmakler bei ihrer Tätigkeit heranzuziehen sind:

2. Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte SV

Wie eingangs bereits beschrieben, haften auch die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten SV nach den Bestimmungen der §§ 1299, 1300 ABGB für die von ihnen erstellten Gutachten. Diese werden entweder im privaten Auftrag (sog Privatgutachten) oder im Auftrag eines Gerichts (sog Gerichtsgutachten) tätig.

a) Haftung für ein Privatgutachten

Bei der Erstellung eines Gutachtens handelt es sich in der überwiegenden Anzahl von Fällen um einen Werkvertrag, sofern es zB nicht im Rahmen anderer (zB laufender beratender) Tätigkeiten erstellt wird.³²⁾ Im privaten Gutachtensvertrag legen die Vertragspartner autonom fest, in welcher Breite und Tiefe der Gutachter die ihm gestellten Fragen beantworten soll. Ob der Gutachter zu wenig oder zu schlecht geleistet hat und er daher haftet, ergibt sich in erster Linie aus der Vertragsauslegung.³³⁾

Der Auftraggeber eines Privatgutachtens hat keinen Anspruch auf ein bestimmtes Resultat. Ein nach den Regeln der Wissenschaft erstelltes Bewertungsgutachten, das nicht dem gewünschten Ergebnis entspricht, kann daher keine Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche gegen den SV auslösen.³⁴⁾

b) Gerichtsgutachten

Der vom Gericht in einem Verfahren bestellte SV übt seine Tätigkeit aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Auftrags aus, *ohne* Organ der Gerichtsbarkeit zu sein.³⁵⁾ Er vermittelt dem Gericht die fehlende Kenntnis von Erfahrungssätzen, zieht aufgrund seines Fachwissens Schlussfolgerungen aus einem feststehenden Sachverhalt oder stellt auf Grund seiner besonderen Sach- und Fachkunde Tatsachen fest.³⁶⁾

Er liefert dem Gericht „lediglich“ ein Beweismittel, das dieses dann frei zu würdigen hat. Aus diesem

Grund haftet die Republik Österreich auch nicht für einen Schaden, den ein gerichtlich bestellter SV schuldhaft zufügt, nach den Bestimmungen des AHG.³⁷⁾ Dies hat etwa auch im Zuge der EO-Nov 2000³⁸⁾ in den Abs 5 des § 141 EO Eingang gefunden, womit – entgegen der bis dahin vom OGH vertretenen Rsp³⁹⁾ – klargestellt wird, dass gerichtlich bestellten SV *keine* Organstellung iS des § 1 Abs 2 AHG zukommt.

Auch der gerichtlich bestellte SV haftet somit den Parteien und Dritten gegenüber, deren Interessen vom Schutzzweck⁴⁰⁾ der Bestellung umfasst sind, *persönlich*.⁴¹⁾ Die Haftung besteht für den Schaden aus einem (zumindest) fahrlässig unrichtigen Gutachten.⁴²⁾ Letztlich stellt sich aber jeweils erst in einem etwaigen Schadenersatzprozess gegen den SV heraus, ob diesem ein „Kunstfehler“ bei der Gutachtenserstellung in einem Verfahren unterlaufen ist oder nicht.⁴³⁾

In der ZPO finden sich nur wenige und ganz allgemeine gesetzliche Regelungen, wie die Gutachten von SV aufgebaut sein müssen bzw welche Kriterien dabei einzuhalten sind. Nur für den Bereich der Liegenschaftsbewertung wurde vom Bundesgesetzgeber in Form des LBG⁴⁴⁾ ein rechtlicher Rahmen, den der SV bei der Ermittlung des Verkehrswerts in gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahren zu berücksichtigen hat, geschaffen.⁴⁵⁾ Für den Bereich der Privatgutachten enthält auch die ÖNORM B 1802–1 Grundlagen für die Liegenschaftsbewertung.

C. Bewertung und Haftung

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte SV, aber auch etwa der Immobilienmakler, kommen mit einer gemeinnützigen Eigentumswohnung insb iZm deren Be- und Verwertung in Kontakt. Zur Berechnung des Verkehrswerts kommt – je nach Größe der Wohnung – dabei vermehrt dem Ertragswertver-

27) RIS-Justiz RS0106433.

28) 3 Ob 67/05 g.

29) Vgl 7 Ob 38/17 i EvBl 2018/89, 612 (*Angyan*).

30) Der Gläubiger habe demnach kein schutzwürdiges Interesse, wenn er kraft eigener rechtlicher Sonderverbindungen mit seinem Vertragspartner einen deckungsgleichen Anspruch auf Schadenersatz hat.

31) Im Detail *Vonkilih/Scharmer*, Zur Dritthaftung von Sachverständigen bei Verletzung objektiv-rechtlicher Pflichten und zu ihrer (angeblichen) Subsidiarität, Zak 2018, 164; ebenfalls kritisch *Kerschmer*, SV 3/2019, 128.

32) Vgl 6 Ob 304/99 w.

33) *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten² (2015) 122.

34) Vgl 8 Ob 16/14 g Zak 2014/432, 237.

35) 1 Ob 79/14 w EvBl 2014/151, 1076.

36) Vgl *Rechberger* in *Fasching/Konecny*² Vor §§ 351 ff ZPO Rz 1.

37) Amtshaftungsgesetz, BGBl 1949/20 idgF.

38) BGBl 2000/59.

39) Vgl zB ImmZ 1987, 188.

40) Die Verfahrensgesetze für die Parteien sind Schutzgesetz iSd § 1311 ABGB.

41) 5 Ob 18/00 h.

42) 6 Ob 83/14 w ecolx 2015/103, 276.

43) *Seyer*, Anforderungen an Sachverständigengutachten im Zivilprozess, Zak 2014/422, 227.

44) BGBl 1992/150 idgF.

45) *Stabentheiner*, LBG² 6f.

fahren⁴⁶⁾ Bedeutung zu. Dies insb, da bei kleineren Eigentumswohnungen (va Garçonnerien und Zweizimmer-Wohnungen) zumeist die Ertragsorientierung im Vordergrund steht, sich also ein potenzieller Käufer/Investor in erster Linie für die Rentabilität seines eingesetzten Kapitals interessiert,⁴⁷⁾ während größere Eigentumswohnungen vorwiegend der Eigennutzung dienen.

Beim Ertragswertverfahren ergibt sich der Verkehrswert einer Immobilie ua aus dem *nachhaltig* erzielbaren jährlichen Mietertrag.⁴⁸⁾ Es liegt somit auf der Hand, dass der Frage, ob eine gemeinnützige Eigentumswohnung noch dem Mietzinsbildungsregime des WGG unterliegt oder nicht, große Bedeutung zukommt.

Wird ein falscher Mietzins der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt, führt dies in weiterer Folge auch zu einem falschen Verkehrswert der Eigentumswohnung.⁴⁹⁾

Der SV haftet sowohl bei einem privat beauftragten Gutachten als auch im Fall eines Gerichtsgutachtens nach den eingangs näher ausgeführten Bestimmungen dem Besteller bzw den Prozessparteien, sowie – unter gewissen Umständen – auch Dritten⁵⁰⁾ gegenüber für ein falsches, nicht nach den Regeln der Wissenschaft erstellten Gutachten.

Die Frage ist daher, wie ein SV/Immobilienmakler überhaupt erkennen kann, ob die von ihm zu bewertende/zu vermittelnde Wohnung eine „gemeinnützige Vergangenheit“ aufweist und inwieweit eine diesbezügliche Nachforschungspflicht für ihn besteht?

Unstrittig wird man – unabhängig davon, ob ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung zu erstellen, oder diese zu vermitteln ist – davon ausgehen können, dass ein **Grundbuchsauszug** zu erstellen ist.⁵¹⁾ § 3 LBG verweist darauf, dass bei der Berechnung des Verkehrswertes „Rechte und Lasten [...] zu berücksichtigen“ sind.⁵²⁾ Ein Grundbuchsauszug ist zur Beurteilung dieser Fragen daher unumgänglich. Rechte und Lasten sind darüber hinaus auch dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht dinglicher Natur sind. Voraussetzung für deren Berücksichtigung ist nur, dass sie für den Wert der Liegenschaft von Einfluss sind.⁵³⁾

Ein Grundbuchsauszug kann bereits einen ersten Hinweis auf das Vorhandensein einer „gemeinnützigen“ Eigentumswohnung liefern, nämlich dann, wenn zB andere WE-Objekte auf der Liegenschaft noch im Eigentum einer GBV stehen.⁵⁴⁾

Anzumerken ist idZ auch noch, dass GBV vorwiegend im wohnbauförderten Wohnbau tätig sind. Sollte daher im Grundbuchsauszug aufgrund eines entsprechend einverleibten Pfandrechtes die Inanspruchnahme eines Darlehens bzw Kredits aus Mitteln der Wohnbauförderung ersichtlich sein, wäre dies ein weiterer Hinweis, dem entsprechend nachzugehen wäre.

Auch die Einsicht in den zugrundeliegenden **WE-Vertrag** kann mE als Mindestanforderung bezeichnet werden. Bei einem gerichtlich beideten SV wurde es als zumindest leichte Fahrlässigkeit und damit bereits haftungsbegründend angesehen, wenn dieser bei der Bewertung einer Eigentumswohnung keinen Abgleich der Nutzwerte im Grundbuch gegenüber jenen im Bescheid über die Nutzwertfest-

stellung durchgeführt hat und in seinem Gutachten daher von falschen Nutzwerten ausgegangen ist.⁵⁵⁾

Im Bereich der Immobilienmakler wurde klargestellt,⁵⁶⁾ dass die Einsicht in den Wohnungseigentumsvertrag und die Aufklärung über mögliche Besonderheiten (zB abweichender Aufteilungsschlüssel, Benützungsregelungen usw) zu deren Pflichten zählt.

Wird im Zuge der Einsicht in einen WE-Vertrag festgestellt, dass in diesem als WE-Organisator⁵⁷⁾ eine GBV angeführt ist, sollte dem entsprechende Aufmerksamkeit gewidmet werden, da es für die Bewertung der konkreten Wohnung möglicherweise von Bedeutung sein könnte.

Ist eine Eigentumswohnung zu bewerten, muss bei der zuständigen **Hausverwaltung** festgestellt werden, wie hoch der auf den Verpflichtenden fallende Anteil an den Aufwendungen für die Liegenschaft ist.⁵⁸⁾ Zudem ist bei dieser zu hinterfragen, ob es beschlossene, im Grundbuch nicht ersichtliche Kredite gibt (zB für Instandhaltungsarbeiten), die von den WEern anteilig zurückzuzahlen sind.⁵⁹⁾

Ist die auskunftsgebende Hausverwaltung eine GBV, könnte diese die betreffende Wohnanlage auch errichtet haben, was entsprechend zu hinterfragen sein wird.

Nicht zuletzt ist auch das zugrundeliegende **Nutzwertgutachten** auszuheben und bei der Besichtigung vor Ort, welche zwingend durchzuführen ist,⁶⁰⁾ mit den tatsächlichen Gegebenheiten abzugleichen. Es soll in der Praxis gar nicht so selten vorkommen, dass gegenüber dem Nutzwertgutachten zB ganze Räume fehlen oder hinzugekommen sind, Flächen in natura nicht mit dem Nutzwertgutachten übereinstimmen, Zubehörobjekte (zB Kellerabteile) unter den Eigentümern einfach getauscht wurden usw. Zudem ist im Nutzwertgutachten der Auftraggeber angeführt und ist erhöhte Aufmerksamkeit geboten, wenn dies eine GBV ist bzw war.

Zur Aufklärung von solchen Ungereimtheiten ist uU in weiterer Folge auch die Einsicht in den zugrundeliegenden Akt bei der **Baubehörde** notwen-

46) Nach § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) bzw ÖNORM B 1802 3 Pkt. 5.3.

47) *Bienert in Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich² 334.

48) *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014) 22.

49) Vgl dazu und zu Berechnungsvorschlägen unter Berücksichtigung des § 15 h WGG: *Prader/Hauswurz*, Zur Bewertung der (Un-)Angemessenheit des Fixpreises bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung im Bereich des WGG, Zak 2020/34, 24; *Prader/Pittl*, WGG § 18 Rz 14.

50) Vgl die Haftung des SV bei falschem Gutachten im Exekutionsverfahren gegenüber dem Ersteher; 9 Ob 56/11 t EvBl 2012/158 (*Schwab*).

51) Vgl *Angst in Angst/Oberhammer*, EO³ § 141 Rz 10.

52) Vgl auch §§ 9 und 10 LBG sowie ÖNORM B 1802–1 Pkt 5.2.5 und 7.

53) 6 Ob 151/99 w.

54) Siehe nun auch § 20 Abs 6 WGG, dazu unten.

55) 1 Ob 79/00 z.

56) 5 Ob 93/16 m Zak 2016/593, 316.

57) ISd § 2 Abs 6 WEG.

58) Vgl 5 Ob 21/00 z.

59) Vgl 9 Ob 56/11 z EvBl 2012/158 (*Schwab*).

60) Siehe etwa § 141 Abs 1 und 3 EO, ÖNORM B 1802–1 Pkt. 4.2.2 und § 9 Abs 1 LBG.

dig, um die dem Bauvorhaben bzw in weiterer Folge dem Nutzwertgutachten zugrunde gelegte Einreichplanung auszuheben.

Sowohl aus der Einreichplanung („Bauherr“) und dem Baubescheid („Bauwerber“), als auch einer all-fälligen Benützungsbewilligung⁶¹⁾ ist jeweils ersichtlich, ob Bauwerber bzw Bescheidadressat eine GBV war und daher noch weitere Erhebungen durch den SV notwendig sind.⁶²⁾

Mit der WGG-Novelle 2019 wurde in § 20 ein neuer Abs 6 eingefügt, wonach der Eigentümer im Zuge der Eigentumsbegründung verpflichtet ist, im Fall der Veräußerung einer Wohnung/einer Geschäftsräumlichkeit Folgendes im Grundbuch anmerken zu lassen: „Bei Vermietung gelten die Bestimmungen des WGG“.

Im Gesetz selbst ist keine Regelung für das Inkrafttreten dieser Bestimmung angeführt, sodass iSd § 5 ABGB davon auszugehen ist, dass diese frühestens mit Inkrafttreten der WGG-Novelle, somit per 1. 8. 2019, anzuwenden sein wird.⁶³⁾

Diese in der Praxis schon länger diskutierte Forderung der Kenntlichmachung von durch GBV errichteten Bauten kam im Gesetzwerdungsprozess erst „in letz-

ter Minute“⁶⁴⁾ in den Text der Novelle. Begründungen im Initiativantrag dazu fehlen leider und sind mit dieser Bestimmung insgesamt noch eher einige offene Fragen hinzugekommen, als gelöst wurden.⁶⁵⁾ Hinzu kommt, dass die Nichtbefolgung sanktionslos bleibt.

61) Prader/Walzel von Wiesentreu, Die Bedeutung der Benützungsbewilligung beim Ratenplan, immolex 2014, 134.

62) Vgl 4 Ob 8/02h.

63) Prader/Pittl, WGG § 20 Rz 52.

64) IA 907/A.

65) Siehe im Detail dazu Prader/Pittl, Offene Fragen zur Anmerkung der (Weiter-)Geltung des wohnzivilrechtlichen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, NZ 2019/144.

SCHLUSSTRICH

Jährlich kommen tausende neue, von GBV errichtete Wohnungen auf den Markt und steigt damit auch die Wahrscheinlichkeit für Sachverständige, mit diesem Thema in Berührung zu kommen. Anzeichen sollten hinterfragt, Informationen dazu eingeholt werden, um nicht der Gefahr einer Haftung ausgesetzt zu sein.