

Kostenaufteilung

„Meine Eigentumswohnung befindet sich auf der 1. Stiege einer Wohnhausanlage mit 3 Stiegen. Jetzt wird die 2. Stiege thermisch saniert. Die Hausverwaltung schreibt mir diese Mehrkosten im Rahmen einer Erhöhung der Rücklagen vor. Gilt das wirklich auch für mich?“

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht keinen objektbezogenen Aufteilungsschlüssel vor, sondern es gilt eine Aufteilung der Instandhaltungskosten nach den grundbücherlich eingetragenen Miteigentumsanteilen (Nutzwerten). Nur für den Fall, dass ein vom Gesetz abweichender Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentumsvertrag vereinbart wurde, käme dieser laut OEHGB zur Anwendung. Ohne entsprechende Bestimmung sind die anteiligen Kosten zu zahlen.

Kreditvergabe

„Ich möchte bei einer Bank einen Kredit, um eine Wohnung zu kaufen. Der Bankbeamte hat mich auf die KIM-Verordnung verwiesen. Was besagt diese?“

Die Finanzmarktaufsichtsbehörde hat zur Begrenzung von Risiken bei der Fremdkapitalfinanzierung von Wohnimmobilien die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) erlassen. Danach muss der Antragsteller über einen Eigenmittelanteil von mindestens 20% verfügen. Außerdem darf die Laufzeit nicht länger als 35 Jahre dauern, und die Rückzahlungsrate darf maximal 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens betragen. Daneben haben Banken aber „Ausnahmekontingente“ für Kreditwerber, die nicht alle Kriterien erfüllen.
