

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Genossenschaftsvorschreibung steigt wegen der Finanzierung: Die geänderten Grundlagen gezielt nachvollziehen

Ein veränderliches WGG-Entgelt verlangt eine nachvollziehbare Grundlage. Die neue Vorschreibung über geänderte Finanzierung, Zeiträume und Bestandteile konkret prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Finanzierungsänderung erklärt den neuen monatlichen Betrag und welche schriftlichen Angaben fehlen?

Die monatliche Vorschreibung deiner österreichischen Wohnung steigt. Als Begründung steht nur „Finanzierung angepasst“. Wenn die Entgeltberechnung dem WGG unterliegt, hilft weder der Vergleich mit einer gewöhnlichen Indexmiete noch die Vermutung, jede Änderung benötige deine neue Zustimmung. §14 Absatz 1 WGG sieht ein veränderliches Entgelt vor und verlangt bei geänderten Berechnungsbeträgen die schriftliche Bekanntgabe der maßgeblichen Grundlagen bei der nächstfolgenden Vorschreibung. [\[WGG14\]](#)

Die veränderte Zeile finden

Lege die letzte alte und die erste neue vollständige Vorschreibung nebeneinander. Ordne jeder Kostenzeile den bisherigen Betrag, den neuen Betrag und die Differenz zu. Sind gleichzeitig Betriebskosten oder andere Bestandteile verändert worden, dürfen diese nicht unbemerkt in die behauptete Finanzierungsänderung hineinrutschen.

Schreibe außerdem auf, ab welchem Monat der neue Betrag verlangt wird und welche Unterlagen dem Schreiben beiliegen. Eine bloße Gesamtdifferenz macht nicht erkennbar, welcher Vorgang sie auslösen soll. Prüfe zuerst, ob die Bauvereinigung eine Erklärung an anderer Stelle bereits mitgeschickt hat.

Den Rechenweg konkret anfragen

Die gesetzlich angesprochenen Grundlagen umfassen insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen aufgrund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern.

[WGG14]

Eine gezielte Rückfrage benennt deshalb den betroffenen Bestandteil und bittet um eine Überleitung: Welche Grundlage galt bisher, welche gilt jetzt, ab wann und wie wirkt sich diese Änderung auf den verlangten Betrag deiner Wohnung aus? Handelt es sich tatsächlich um eine Zinsänderung, um geänderte Tilgung oder um einen anderen Finanzierungsvorgang?

Der Artikel legt keinen bestimmten Darlehensvertrag zugrunde. Er empfiehlt auch nicht, die Differenz selbst durch eine Internet-Zinszahl zu ersetzen. Für eine Nachrechnung werden die tatsächlich maßgeblichen Finanzierungsdaten und die wohnungsbezogene Zuordnung benötigt.

Ein fiktiver Rechenfehler durch vermischte Änderungen

Eine Mietpartei sieht insgesamt 45 Euro mehr und hält diesen ganzen Betrag für eine Zinsbelastung. Beim Vergleich stellt sich heraus, dass nur ein Teil in der Finanzierungszeile steht; eine weitere Änderung betrifft die Bewirtschaftung. Ihre Anfrage fordert nun für beide Positionen die jeweils eigene Grundlage.

Das Beispiel soll keinen üblichen Preis oder zulässigen Mehrbetrag darstellen. Es zeigt, weshalb eine getrennte Rechnung die fachliche Prüfung erleichtert. Eine plausibel erklärte Zeile macht die andere noch nicht automatisch richtig.

„Das Darlehen ist bezahlt“ reicht als Gegenrechnung nicht

Auch ein Tilgungsende führt nach dem WGG nicht zwingend dazu, dass der bisherige Bestandteil sofort entfällt. §14 Absatz 7 erlaubt unter seinen Voraussetzungen eine weitere Berücksichtigung bestimmter Beträge und ordnet deren weitere Verwendung. Absatz 7 a regelt eine besondere Grenze nach vollständiger Tilgung der dort erfassten Mittel. Diese Prüfung benötigt mehr als das Ende eines einzelnen Kredits. [WGG14]

Lass daher bestätigen, welche Mittel noch aushaften, welcher gesetzliche Berechnungsschritt angewandt wird und welcher aktuelle Grenzbetrag für deinen Zeitraum gilt. Hier wird bewusst keine alte Eurogrenze als heutiger Wert verwendet.

Mit Vertrag, beiden Vorschreibungen und der schriftlichen Überleitung kann eine Wohnrechtsberatung die konkrete Veränderung prüfen. Ziel ist eine erklärbare neue Berechnung. Eine pauschale Zahlungsreduktion allein wegen einer unklaren Mitteilung wird aus diesem Artikel nicht abgeleitet.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Alte Vorschreibung

Monat und Gesamtbetrag der letzten Vorschreibung vor der Erhöhung.

02 / Neue Vorschreibung

Monat, ab dem der neue Betrag verlangt wird, und der neue Gesamtbetrag.

03 / Geänderte Zeilen

Welche Kostenzeilen haben sich geändert? Bisheriger Betrag, neuer Betrag, Differenz je Zeile.

04 / Genannte Begründung

Was steht im Schreiben als Grund? Welche Unterlagen lagen bei?

05 / Fehlende Grundlagen

Welche Angaben zu Zinssatz, Tilgung oder Darlehen fehlen dir für die Nachrechnung?

06 / Gesendete Rückfrage

Datum, Empfänger und Inhalt deiner Anfrage zur Überleitung bei der Bauvereinigung.

07 / Erhaltene Antwort

Datum der Antwort und welche Grundlagen darin genannt werden.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Wohnrechtsberatung lässt du die Berechnung prüfen? Termin eintragen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[WGG14] WGG § 14 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0030-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.