

Mietkauf im WGG

Was tun, wenn Sie Ihre Mietwohnung kaufen wollen?



In der derzeitigen wirtschaftlichen Lage ist es für eine/n durchschnittliche/n ArbeitnehmerIn in Österreich kaum mehr möglich am freien Markt eine Eigentumswohnung zu erwerben, ohne sich über die Maßen zu verschulden.

Da bietet der Mietkauf im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eine Möglichkeit, zu erschwinglichen Preisen eine bisher auf eine bestimmte Dauer bereits gemietete Wohnung einer Gemeinnützigen Bauvereinigung käuflich zu erwerben.

Allerdings sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz dafür einige Voraussetzungen festgelegt, die erfüllt sein müssen, damit ein Kauf der gemeinnützigen Mietwohnung überhaupt möglich wird.

Mit dieser Broschüre wird ein Überblick über die derzeitige gesetzliche Lage gegeben, um die teilweise äußerst komplizierten Regelungen verständlich zu machen.

AK Präsident Erwin Zangerl

Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Die vorliegende Broschüre wurde nach bestem Wissen verfasst. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Informationen übernommen werden. Die allgemeinen Informationen ersetzen im konkreten Einzelfall keine intensive rechtliche und persönliche Beratung.

INHALT

Allgemeine Erläuterungen	5
Die gesetzlichen Möglichkeiten zum Kauf Ihrer Mietwohnung	6
Erwerb der Wohnung durch Antrag der Mieterseite.....	7
Freiwilliger Verkauf der Wohnung durch die Bauvereinigung	10
Alles Wichtige zum Fixpreis.....	11
Vertragliche Regelung des Wohnungserwerbs	15
Gekaufte Mietwohnungen weitervermieten oder weiterverkaufen	15
Anhang	19

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz GBV) können nach den Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (kurz WGG) Mietverträge mit Kaufoption abschließen oder den Mietern die Wohnung freiwillig zum Kauf anbieten.

Im täglichen Sprachgebrauch wird dieses Modell der nachträglichen Übertragung einer Mietwohnung in das Eigentum des bisherigen Mieters meist als „Mietkauf“ bezeichnet. **Oft führt der Begriff „Mietkauf“ bei Mietern aber zur falschen Annahme**, dass es sich dabei um eine Form eines „Wohnungsleasings“ handelt.

Der „Mietkauf nach dem WGG“ ist aber **kein Leasing-Modell** und führt gerade nicht dazu, dass Mietzahlungen vom Kaufpreis abgezogen werden und am Ende nur mehr ein Restkaufpreis zu bezahlen ist. Selbst wenn 15 Jahre lang Mieten bezahlt wurden, führt dieser Umstand nicht dazu, dass dadurch ein durchsetzbarer Anspruch auf einen billigeren Kaufpreis besteht.

Eigentlich ist damit nur gemeint, dass man eine Wohnung eine gewisse Zeit als Mieter nutzt und diese Wohnung später (deshalb „nachträgliche Übertragung“ genannt) zu einem bestimmten Kaufpreis erwerben kann. Das WGG sieht die Möglichkeit auf nachträglichen Erwerb frühestens fünf Jahre nach Erstbezug der Baulichkeit vor. Bei der Ermittlung des Kaufpreises hat die GBV dabei gewisse Grundsätze einzuhalten, aus denen sich Preisgrenzen ergeben. In der Praxis führen die Bestimmungen des WGG in der Regel zu einem günstigeren Kaufpreis im Vergleich zum eigentlichen Verkehrswert der Immobilie.

Seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2001 kann die GBV dann im Wesentlichen einen Kaufpreis verlangen, der nicht niedriger ist, als der ortsübliche Preis für frei finanzierte vergleichbare Wohnungen. Nach dem WGG ist die GBV auch nicht verpflichtet, bei Abschluss des Mietvertrags bereits den später zu bezahlenden Kaufpreis festzulegen. Daher sollte man eine solche Wohnung besser überhaupt nicht als „Mietkaufwohnung“ bezeichnen, sondern als geförderte Mietwohnung mit Kaufoption gemäß dem WGG.

Es ist äußerst problematisch, dass **dem Mieter bei Abschluss und Unterzeichnung des Mietvertrages der später zu zahlende Preis für die Wohnung von der GBV nicht genannt werden muss**. Für den Mieter ist damit die Höhe des zukünftigen Kaufpreises kaum kalkulierbar. Insbesondere für junge Familien ist damit die Höhe des Finanzierungsaufwandes und des Ansparbedarfes sehr ungewiss. Aufgrund des starken Preisanstieges auf dem Tiroler Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren sind die GBV angehalten, diese Veränderungen bei der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen, um unter den Vorgaben des WGG einen höchstmöglichen Preis zu erzielen.

Anders verhält es sich nur, wenn ausdrücklich vertraglich etwas anderes vereinbart wird bzw. wurde. Vereinbarungen, die von der Gesetzeslage abweichen und den Mieter begünstigen, sind zulässig und gültig. Solche Vereinbarungen sind in der Praxis aber sehr selten.

DIE GESETZLICHEN MÖGLICHKEITEN ZUM KAUF IHRER MIETWOHNUNG

Das Gesetz erlaubt, bei bestimmten Bedingungen den Ankauf zu erzwingen oder eine freiwillige Übertragung der Mietwohnung in Ihr Eigentum.

Als Mieterin bzw. Mieter haben Sie bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Recht, Ihre Wohnung frühestens nach fünf Jahren zu kaufen (§ 15 b bis § 15 h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Statt vom „Mietkauf“ spricht man besser von der „Option auf Wohnungseigentum“.

Ihre bis zum Erwerb der Wohnung bezahlten Mietzinse sind keine Teilzahlungen auf den Kaufpreis. Sie haben also keinen Anspruch auf einen günstigeren Kaufpreis der Wohnung, obwohl Sie vielleicht viele Jahre Miete gezahlt haben.

Nach einer Gesetzesänderung im Jahr 2001 darf die Bauvereinigung sogar einen Kaufpreis verlangen, der vergleichbar mit den ortsüblichen Prei-

sen für frei finanzierte, ähnliche Wohnungen ist. In der Praxis verlangen Bauvereinigungen jedoch Preise, die im Vergleich zu Marktpreisen doch noch recht günstig sind.

Problematisch ist, dass Ihnen die Bauvereinigung bei Abschluss des Mietvertrages den späteren Kaufpreis nicht nennen muss. Sie wissen also bei Mietbeginn nicht, welche Summe Sie dafür ansparen sollen.

Es gibt zwei gesetzliche Möglichkeiten, eine Mietwohnung zu kaufen: Entweder Sie erzwingen den Verkauf an Sie oder die Bauvereinigung verkauft Ihnen Ihre Mietwohnung freiwillig.

Erwerb der Wohnung durch Antrag der Mieterseite

Wann Sie als Mieterin bzw. Mieter eine Kaufoption haben, hängt davon ab, wann Sie den Mietvertrag geschlossen haben.

Mietverträge ab 01. August 2019

Bei Mietverträgen, die nach dem 01. August 2019 geschlossen wurden, gibt es folgende Voraussetzungen für den Erwerb der Mietwohnung:

- Die Bauvereinigung muss Eigentümerin des Grundstücks sein, auf dem das Haus gebaut wurde. Hat die Bauvereinigung das Haus nur aufgrund eines Baurechts auf einem fremden Grundstück errichtet, haben Sie keinen gesetzlichen Anspruch auf den Mietkauf.
- Seit dem Erstbezug des Hauses sind nicht mehr als 30 Jahre vergangen.
- Die Nutzfläche der Wohnung beträgt mehr als 40 m².
- Bei Abschluss des Mietvertrages war eine Wohnbauförderung aufrecht.
- Die Mieterin bzw. der Mieter hat bei der Anmietung als Finanzierungsbeitrag mehr als € 76,25 pro m² Nutzfläche bezahlt (Stand 01. April 2022). Der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mietparteien auf die Grund- und Baukosten, bei Folge-Mietparteien nur auf die Grundkosten.

- Die Mieterin bzw. der Mieter hat die österreichische Staatsbürgerschaft oder ist eine nach § 8 Abs. 4 und 5 WGG gleichgestellte Person wie zB EU-Bürgerin oder EU-Bürger.

Wann können Sie einen Antrag auf Übertragen des Eigentums und Legen eines Kaufangebots durch die Genossenschaft stellen?

- Ab dem Beginn des 6. Jahres bis zum Ablauf des 10. Jahres Ihres Mietverhältnisses;
- Ab dem Beginn des 11. bis zum Ablauf des 15. Jahres Ihres Mietverhältnisses;
- Ab dem Beginn des 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres Ihres Mietverhältnisses.

Wenn die Voraussetzungen in diesen Zeiträumen vorliegen, können Sie also maximal dreimal den Kauf Ihrer Mietwohnung erzwingen. Mieten Sie aber zB im 23. Jahr nach Errichtung des Hauses eine Wohnung, dann können Sie den Antrag nur einmal stellen. Und zwar vom 28. bis zum 30. Jahr nach Erstbezug. Zusätzlich muss eine Förderung zum Zeitpunkt der Anmietung aufrecht sein.

Mietverträge vor 01. August 2019

Bei Mietverträgen, die vor dem 01. August 2019 geschlossen wurden, gelten im Prinzip die alten Regelungen weiter. Sie können daher zwischen dem 10. und dem 15. Jahr Ihres Mietverhältnisses einen Antrag auf Übertragen des Wohnungseigentums an die Genossenschaft stellen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür sind aber Folgende: Sie haben einen entsprechend hohen Finanzierungsbeitrag bezahlt und die Genossenschaft ist Eigentümerin des Grundstücks. Eine Mindestgröße der Wohnung gibt es nicht. Auch muss die Förderung zum Zeitpunkt Ihres Antrags noch aufrecht sein.

Sie haben demnach einen gesetzlichen Anspruch auf den Erwerb Ihrer Mietwohnung? Dann können Sie nach der neuen Regelung den Antrag auf Eigentumsübertragung auch vom 15. bis zum 20. Jahr Ihres Mietverhältnisses stellen.

BEISPIEL:

Gerda Glück hat 2020 geerbt und möchte ihre Genossenschaftswohnung kaufen. Sie ist Mieterin seit 01. Dezember 2003 und hat damals einen Finanzierungsbeitrag von € 212,85 pro m² bezahlt. Es war eine Erstbezugswohnung.

Gerda Glück hatte zwischen dem 01. Dezember 2013 und dem 30. November 2018 einen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum. Damals wollte und konnte sie die Wohnung nicht kaufen und hat daher keinen Antrag gestellt. Aufgrund der neuen Rechtslage kann sie es jetzt bis zum 30. November 2023 nachholen. Und sie hat tatsächlich Glück, denn auch die Förderung ist bis zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht.

Bei Mietverträgen, die vor dem 01. August 2019 geschlossen wurden, besteht keine Kaufoption nach fünf Jahren.

Wie läuft der Kauf einer Mietwohnung ab?

- Sie stellen bei Ihrer Bauvereinigung innerhalb der Fristen einen Antrag auf Übertragen in das Wohnungseigentum. Sie können das maximal dreimal zwischen dem 05. und 20. Jahr nach Mietbeginn tun. Ein einfaches Schreiben genügt.
- Innerhalb von drei Monaten muss Ihnen die Bauvereinigung ein schriftliches Fixpreisangebot machen. Sie erfahren darin erstmals die Höhe des Kaufpreises.
- Spätestens sechs Monate nach dem Erhalt des Fixpreisangebotes müssen Sie es schriftlich annehmen und übernehmen auch alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, zB bestehende Kreditverträge.
- Sind Sie mit dem Angebot nicht einverstanden und wollen auch keine Einwendungen bei der Schlichtungsstelle erheben, brauchen Sie nur diese sechsmonatige Frist verstreichen zu lassen. Sie verlieren dadurch automatisch den Anspruch auf den Kauf. Allenfalls haben Sie nach einiger Zeit ein neues Antragsrecht.

Was passiert, wenn Ihnen die Bauvereinigung kein Fixpreisangebot macht?

Bekommen Sie innerhalb von drei Monaten nach Ihrem Antrag kein Angebot von der Bauvereinigung, können Sie bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht das Festsetzen des Kaufpreises beantragen.

Die Schlichtungsstelle oder das Gericht fordert die Bauvereinigung nochmals auf, ein Fixpreisangebot innerhalb von sechs Monaten zu stellen. Wenn sie wieder nicht reagiert, legen Schlichtungsstelle oder Gericht den Kaufpreis selbst fest. Die Grundlage dafür ist der Verkehrswert der Wohnung samt allen wertbildenden Umständen wie zB die Lage und Ausstattung der Wohnung.

Den von Schlichtungsstelle oder Gericht festgelegten Kaufpreis müssen Sie innerhalb von sechs Monaten annehmen, sonst verfällt der Anspruch.

Freiwilliger Verkauf der Wohnung durch die Bauvereinigung

Die Bauvereinigung darf in ihrem Eigentum stehende Gebäude bzw. Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen freiwillig verkaufen.

Dazu macht die Bauvereinigung ein verbindliches, meist schriftliches Fixpreisangebot. Darin muss sie die üblichen Vertragsbedingungen beim Übertragen von Wohnungseigentum angeben, zB dass Sie die Vertragserrichtungskosten tragen.

Das Angebot enthält meist auch Bedingungen für den Verkauf. Etwa, dass mindestens 50% der Mieterinnen bzw. Mieter des Hauses die Wohnungen kaufen müssen. Üblicherweise gibt die Bauvereinigung auch eine Frist an, bis zu deren Ablauf Sie das Angebot annehmen können.

ALLES WICHTIGE ZUM FIXPREIS

Für den Kaufpreis gibt es gesetzlich zwei Berechnungsarten. Einwände sind nur eingeschränkt möglich.

Die Bauvereinigung kann heute einen weitgehend beliebigen Preis für den Verkauf der Mietwohnung von Ihnen verlangen. Die Obergrenze stellt lediglich der ortsübliche Preis für frei finanzierte vergleichbare Wohnungen dar. In der Praxis verlangen Bauvereinigungen jedoch Kaufpreise, die im Vergleich zu Marktpreisen günstiger sind.

Wie die Bauvereinigung den Kaufpreis berechnen muss, ist im WGG geregelt. Sie muss Ihnen jedoch nicht mitteilen, wie sie den Preis berechnet hat. Außerdem ist der Fixpreis nicht jener Preis, den Sie bezahlen müssen. Wenn Sie beispielsweise einen Finanzierungsbeitrag bei Mietbeginn geleistet haben, wird dieser vom Fixpreis abgezogen (§ 17 WGG).

Meistens laufen zum Zeitpunkt des Mietkaufs auch noch Kredite. Wenn Sie diese offenen Kredite von der Bauvereinigung übernehmen, reduziert sich ebenfalls der zu zahlende Betrag (§ 15 b Abs. 1 lit. c WGG).

Die Bestimmungen sind höchst kompliziert, aber auch zahnlos: Mieterinnen bzw. Mieter können sich kaum gegen einen gesetzwidrigen Fixpreis wehren. Man hat nur dann Chancen, wenn die Bauvereinigung sogar noch mehr als den Preis frei finanziert errichteter Objekte verlangt.

Zwei Berechnungsarten des Fixpreises

Das WGG schreibt zwei mögliche Berechnungsmethoden vor (§ 15 d WGG):

1. Substanzwert, der sich am Verkehrswert orientiert

Im WGG finden sich keine genauen Anhaltspunkte, was der Substanzwert ist, bzw. was „Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ bedeutet. Bauvereinigungen müssen aber jedenfalls vom Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufangebotes und nicht zum Zeitpunkt des Anmietens ausgehen. Der Wert der Wohnung wird am besten durch Sachverständigengutachten ermittelt.

2. Fixpreis abzüglich Abschreibung zuzüglich Wertsicherung

Wollen Bauvereinigungen die Mietparteien schon im Mietvertrag über den ungefähren späteren Kaufpreis informieren, wählen sie diese Berechnungsvariante. Dabei gehen sie von den tatsächlichen Herstellungskosten aus und schlagen 5%, manchmal auch 3% auf. Die Abschreibung der Wohnung ziehen sie ab und rechnen die Wertsicherung wie zB die Inflationsrate hinzu.

BEISPIEL:

Die Bauvereinigung Wohnblick vereinbarte 2016 mit dem Erstmietter Emil Eigentum, dass er ihre Wohnung nach frühestens 10 Jahren zu einem Fixpreis ausgehend von der Berechnungsbasis von € 178.567,13 kaufen kann. Die Rechtsgrundlagen sind: § 15 d, § 15 a und § 23 Abs. 4 b WGG.

Nach 10 Jahren stellt Emil Eigentum einen Antrag auf Mietkauf seiner Wohnung an Wohnblick. Daraufhin macht Wohnblick ihm dieses Fixpreisangebot: € 192.852,49.

Wohnblick berechnet 1,5% Abschreibung pro Jahr und eine Wertsicherung auf Basis der Inflationsrate für 10 Jahre von 23%.

€ 178.567,12 x 15% = € 26.785,07

€ 178.567,12 x 23% = € 41.070,44

€ 178.567,12 - € 26.785,07 + € 41.070,44 = € 192.852,49

Weitere wichtige Punkte bei einem Fixpreisangebot

Folgendes müssen Sie als Mieterin bzw. Mieter beim Fixpreisangebot noch berücksichtigen:

■ Die anteilige Übernahme von Darlehen der Bauvereinigung

Ob Sie die Darlehen übernehmen können oder ausbezahlen müssen, hängt von der Darlehensvereinbarung der Bauvereinigung bzw. von der Wohnbauförderung ab.

■ **Der Finanzierungsbeitrag**

Haben Sie einen Finanzierungsbeitrag zu Mietbeginn bezahlt, können Sie den Betrag auf den Kaufpreis anrechnen. Und zwar in jener Höhe, in der die Bauvereinigung Ihnen den Finanzierungsbeitrag zurückzahlen müsste.

■ **Ihre Investitionen in Ihre Wohnung**

Bei der Berechnung des Fixpreises zum Substanzwert, der sich am Verkehrswert orientiert, müssen Sie Ihre getätigten Investitionen quasi nochmals kaufen.

Ein Beispiel: Sie haben vor dem Mietkauf einen Wintergarten errichtet. Da der Wert der Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufes der Berechnung zugrunde liegt, ist der Wert der Wohnung durch den Wintergarten gestiegen. So auch der Preis, den Sie für den Kauf der Wohnung bezahlen müssen.

BEISPIEL:

Die Bauvereinigung Lebenswert vereinbart mit Walter Willkaufen einen fixen Kaufpreis von € 156.000,-. Das noch offene Darlehen von anteilig € 55.000,- übernimmt Walter. Zu Mietbeginn hat er einen Finanzierungsbeitrag bezahlt, € 40.000,- müsste Lebenswert zum Zeitpunkt des Kaufs durch den Mieter zurückzahlen. Walter Willkaufen muss daher € 61.000,- Barpreis an Lebenswert für den Kauf der Wohnung zahlen.

€ 156.000,- - € 55.000,- - € 40.000,- = € 61.000,-

Einwände gegen die Höhe des Fixpreises

Sie sind mit der Höhe des Kaufpreises nicht einverstanden? Dann können Sie nur bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht Einwände erheben, wenn der Preis offensichtlich unangemessen ist.

Sie können diese Einwände gleich erheben, wenn Sie das Angebot von der Bauvereinigung erhalten. Aber auch erst dann, wenn Sie das Angebot bereits angenommen haben. Die Frist für Einwände beträgt sechs Monate nach Erhalt des Preisangebotes.

Wann ist ein Preisangebot offensichtlich unangemessen?

Wenn der Angebotspreis den ortsüblichen Preis gleichartiger frei finanziert Wohnungen überschreitet. Nähere Angaben dazu finden sich im Gesetzestext jedoch nicht, was natürlich viele Fragen offen lässt.

Kommt das Gericht zum Ergebnis, dass der Preis unangemessen ist, setzt es den Preis für die Wohnung selbst fest. Nur dieser Preis gilt dann für Sie als Käuferin oder Käufer.

Wie verhalten Sie sich am besten?

Wichtig ist, dass Sie sich klar werden, was Sie möchten:

■ Sie wollen die Wohnung auf jeden Fall kaufen

In diesem Fall nehmen Sie das Angebot der Bauvereinigung an und erheben innerhalb von sechs Monaten Einwände wegen Unangemessenheit des Preises bei Gericht. Setzt das Gericht dann einen niedrigeren Preis an, müssen Sie nur den niedrigeren Preis bezahlen. Haben Sie den höheren Kaufpreis bereits bezahlt, bekommen Sie die Differenz zurück.

Kommen Sie bei Gericht nicht durch, ist der von der Bauvereinigung angegebene Kaufpreis gültig. Sie bekommen also jedenfalls Ihre Wohnung.

■ Sie wollen die Wohnung nicht um jeden Preis kaufen

In diesem Fall nehmen Sie das Preisangebot der Bauvereinigung nicht an und gehen vor Gericht. Stellt das Gericht die Unangemessenheit fest, können Sie innerhalb von drei Monaten schriftlich erklären, dass Sie die Wohnung zum gerichtlich festgesetzten Preis kaufen wollen. Ist Ihnen dieser Preis auch zu hoch, müssen Sie nicht kaufen.

Dasselbe gilt, wenn das Gericht keine Unangemessenheit des ursprünglichen Preisangebotes feststellt. Dann können Sie innerhalb von drei Monaten immer noch erklären, dass Sie die Wohnung doch noch zum ursprünglichen Preis kaufen wollen.

VERTRAGLICHE REGELUNG DES WOHNUNGSERWERBS

Vertragliche Vereinbarungen sind zulässig, wenn sie vorteilhafter für Sie sind als die gesetzlichen Regelungen.

Sie und die Bauvereinigung können besondere Kaufbedingungen auch schon bei Mietbeginn vertraglich vereinbaren.

Die gesetzlichen Vorschriften stellen dabei den rechtlichen Mindeststandard dar. Das bedeutet: Wenn vertragliche Vereinbarungen vom Gesetz abweichen, müssen Sie als Mieterin bzw. Mieter dadurch einen Vorteil haben. Sonst sind diese Vereinbarungen nicht zulässig. Sie haben günstigere Vereinbarungen getroffen, als im Gesetz stehen? Dann sind diese von der Bauvereinigung einzuhalten!

Eine solche Abweichung vom Gesetz kann zB ein vertraglich vereinbarter besonders günstiger Kaufpreis sein. Die Bauvereinigung darf Ihnen dann keinen höheren Preis verrechnen, auch wenn das gesetzlich zulässig wäre.

GEKAUFTE MIETWOHNUNGEN WEITERVERMIETEN ODER WEITERVERKAUFEN

Sie wollen Ihre gekaufte Genossenschaftswohnung nicht selbst nutzen, sondern vermieten? Dann müssen Sie einige Beschränkungen beachten.

Mietzinsobergrenze bei der Weitervermietung

Sie haben Ihre Mietwohnung nach dem 01. August 2019 gekauft und wollen Sie weitervermieten? Dann gilt für die ersten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages das Mietrechtsgesetz zur Gänze:

- Sie dürfen von Ihrer Mieterin bzw. Ihrem Mieter daher nur maximal den Richtwert als Hauptmietzins verlangen. In Tirol beträgt dieser € 7,50

pro m² ohne Betriebskosten (Stand: 01. April 2022). Zu diesem Richtwert dürfen Sie keine weiteren Zuschläge mehr hinzurechnen.

- Vermieten Sie die Wohnung befristet, dann müssen Sie den Richtwert um 25% reduzieren.
- Die im Mietrechtsgesetz genannten Betriebskosten dürfen Sie zusätzlich verlangen.
- Diese Regelung gilt auch für Wohnungen, die Genossenschaften freiwillig nach dem 01. August 2019 an ihre früheren Mieterinnen oder Mieter verkauft haben.

Keine Mietzinsobergrenze bei der Weitervermietung

Sie haben vor dem 01. August 2019 einen Antrag zum Kauf Ihrer Mietwohnung gestellt? Dann können Sie Ihre Eigentumswohnung ohne Beschränkungen weitervermieten. Es gilt für Sie keine Mietzinsobergrenze.

Dasselbe gilt für Wohnungen, die Genossenschaften freiwillig vor dem 01. August 2019 an frühere Mieterinnen bzw. Mieter verkauft haben. Es kommt dabei auf den Zeitpunkt der Angebotslegung an. Wurde das Angebot von der Bauvereinigung vor dem 01. August 2019 gelegt, dann kommt die alte Rechtslage zur Anwendung. Wurde das Angebot danach gelegt, dann ist die Miete, die der Käufer der Wohnung bei einer Weitervermietung verlangen darf, so wie oben mit dem Richtwert beschränkt.

Spekulationsfrist beim Weiterverkauf

Der Gesetzgeber will verhindern, dass mit geförderten Wohnungen Spekulationsgewinne erzielt werden. Er hat daher erstmals 2016 eine Regelung geschaffen, die den Weiterverkauf erworbener Genossenschaftswohnungen für eine Dauer von 10 Jahren erschwert (Spekulationsfrist). Durch die WGG-Novelle 2019 wurde die Spekulationsfrist dann auf 15 Jahre ausgedehnt.

Haben Sie als Mieterin bzw. Mieter nach dem 01. August 2019 einen Antrag auf Übertragen in das Wohnungseigentum gestellt, dann gilt beim

Kauf die neue Spekulationsfrist von 15 Jahren. Haben Sie den Antrag vor diesem Datum gestellt, dann gilt noch die alte von 10 Jahren.

Zusätzlich muss Sie die Genossenschaft bei der Eigentumsübertragung über den Verkehrswert der Wohnung informieren. Sie wollen Ihre Wohnung innerhalb der Spekulationsfrist von 10 bzw. 15 Jahren verkaufen? Dann müssen Sie zusätzlich zum schon bezahlten Kaufpreis die Differenz zwischen dem Verkehrswert beim Kauf und dem bezahlten Kaufpreis an die Genossenschaft abführen.

Die „Nachbesserungs-“ oder „Nachschusspflicht“ gilt in dieser Höhe auch dann, wenn Sie die Wohnung später unter dem damaligen Verkehrswert weiterverkaufen. Ebenso, wenn Sie das Eigentum an der Wohnung unentgeltlich übertragen (Schenkung).

Zum Absichern dieses Anspruchs wird bei der Eigentumsbegründung ein befristetes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Genossenschaft im Grundbuch eingetragen. Sie dürfen dieses Vorkaufsrecht vor Ablauf der Spekulationsfrist nicht ohne Zustimmung der Genossenschaft löschen.

Wann gilt diese Regelung nicht? Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung während der Spekulationsfrist an nahe Angehörige verkaufen oder verschenken. Das sind:

- Ihre Ehepartnerin bzw. Ihr Ehepartner
- Ihre eingetragene Partnerin bzw. Ihr eingetragener Partner
- Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder oder Geschwister
- Ihre Lebensgefährtin bzw. Ihr Lebensgefährte

Diese Personen müssen aber die insgesamt 15-jährige Spekulationsfrist seit dem Verkauf durch die Bauvereinigung weiterhin einhalten.

BEISPIEL:

Antrag vor dem 01. August 2019

Siegfried Spekulatius hat im April 2019, 12 Jahre nach Erstbezug, seine Wohnung um € 170.000,- gekauft. Er hat bei Bezug einen Finanzierungsbeitrag bezahlt, der jetzt noch € 50.000,- wert ist. Außerdem übernimmt er einen offenen Kredit von € 80.000,-. Er zahlt der Genossenschaft daher € 40.000,- in bar. Im Vertrag wurde vereinbart, dass der Verkehrswert der Wohnung zum Kaufzeitpunkt € 206.000,- betrug und er die Wohnung um € 36.000,- unter dem Verkehrswert kaufen konnte. Fünf Jahre später möchte Siegfried Spekulatius seine Wohnung wieder verkaufen. Er hat Glück und findet schnell einen Käufer, der die Wohnung um € 220.000,- nimmt. Der Genossenschaft muss Siegfried Spekulatius € 36.000,- nachbezahlen. Er hat also ein „Geschäft“ gemacht mit immerhin € 14.000,- Gewinn.

€ 170.000,- - € 50.000,- - € 80.000,- = € 40.000,-
€ 206.000,- - € 170.000,- = € 36.000,-

Hätte Siegfried Spekulatius die Wohnung nach dem 01. August 2019 gekauft, gälte eine Spekulationsfrist von 15 Jahren. Am nachzuzahlenden Betrag ändert sich jedoch nichts.

ANHANG

KONTAKTADRESSEN

Schlichtungsstelle I – Stadt Innsbruck

Maria-Theresien-Straße 18, 2. Stock, 6020 Innsbruck

Tel.: +43 512/5360 – 2160

Öffnungszeiten: Mittwoch 08:00 -12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr

Kontaktaufnahme bis auf weiteres nur telefonisch oder per E-Mail
post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhält man auch bei den Bezirksgerichten am „Amtstag“. Dies ist (meist) ein (Halb-) Tag in der Woche, an dem Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.

BG Innsbruck: alle geraden Kalenderwochen Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr

Beratungsstellen und Mieterorganisationen

Tiroler Rechtsanwaltskammer

Meranerstraße 3/III, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 70 67

E-Mail: office@tiroler-rak.at

Parteienverkehr: Montag – Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg

Maximilianstraße 3, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/56 41 41

Fax: 0512/56 41 41 – 50

E-Mail: Notariatskammer@nktv.at

Mieterschutzverband Tirol

Müllerstraße 27 / 1. Stock, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/57 40 35

Fax: 0512/58 40 14

E-Mail: office@msv-tirol.at

Montag – Freitag 09:00 – 12:00 Uhr, Dienstag 17:00 – 19:00 Uhr

Um Terminvereinbarung wird gebeten.

Mietervereinigung Tirol

Adamgasse 9, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 24 31

Fax: 0512/58 24 31 – 14

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Montag – Freitag, 10:00 – 12:00 Uhr, Dienstag 17:00 – 19:00 Uhr

Um telefonische Anmeldung wird gebeten.

Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer

Adamgasse 7, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/57 77 57

Fax: 0512/57 77 57 – 4

E-Mail: info@tvmw.at

Montag – Freitag 09:30 – 12:30 Uhr

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Kampfstraße 20, 1140 Wien

E-Mail: beratung@gdw.at

Telefonische Beratungen für alle Bundesländer jeden Montag,

Mittwoch und Donnerstag von 15:00 – 18:00 Uhr

Montag und Mittwoch unter: 0664/214 91 75

Donnerstag unter: 0664/995 10 149 oder 0664/214 91 75

oder 0660/175 59 42

Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Hall i.T. und Umgebung

pA Kroker Tonini Höss & Lajlar Rechtsanwälte

Sillgasse 12/IV. Stock, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 30 74

Fax: 0512/58 30 74 – 18

E-Mail: kontakt@hausverein-hall.at

Österreichischer Haus- & Grundbesitzerbund

Landesverband Tirol

Tel.: 0512/58 43 40

Fax: 0512/58 43 40 – 40

E-Mail: tirol@oehgb.com

sollte postalisch unumgänglich sein: Präsident Dr. Paul Grossmann,

Rechtsanwalt, Heilig-Geist-Straße 8, 6020 Innsbruck

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Nur für AK-Mitglieder!

Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck

Telefon: 0800/22 55 22 – 1717

E-Mail: wohnen@ak-tirol.com

Montag – Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

VKI – Verein für Konsumenteninformation – Landesstelle Tirol

Maximilianstraße 9, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 68 78

Fax: 0512/56 33 22

E-Mail: beratung.tirol@vki.at

Sachverständigenverband für Tirol und Vorarlberg

Purtschellerstraße 6, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/34 65 51

Fax: 0512/34 47 99

E-Mail: office@gerichtssachverstaendige.at

Bürozeiten: Montag – Freitag 09:00 – 11:00 Uhr

Landesvolksanwalt / Landesvolksanwältin von Tirol

Meraner Straße 5, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/508 3052

E-Mail: landesvolksanwaltschaft@tirol.gv.at

BARWO

Verein für Obdachlose

Kapuzinergasse 43, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 17 54

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Mittwoch 15:00 – 17:00 Uhr

DELO

Delogierungsprävention Tirol

Kapuzinergasse 43, 6020 Innsbruck

Telefon: 0664/195 43 48

E-Mail: office@delo.tirol

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Mittwoch 16:00 – 18:00 Uhr

Gemeinnützige Bauvereinigungen

Alpenländische Heimstätte

Gemeinnützige Wohnbau GmbH

Viktor-Dankl-Straße 6, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/57 14 11

E-Mail: tirol@alpenlaendische.at

Montag – Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr sowie 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Friedenswerk Tirol

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Siemensstraße 24a, 6063 Rum

Telefon: 0512/26 11 61 – 0

Fax: 0512/26 11 61 – 901

E-Mail: innsbruck@frieden.at

Neue Heimat Tirol

Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/33 30

E-Mail: kundencenter@nht.co.at

Montag – Donnerstag 08:30 – 12:00 Uhr sowie 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag 08:30 – 12:00 Uhr

Bitte um telefonische Terminvereinbarung

OSG

Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen.m.b.H.

Emanuel von Hibler-Straße 1, 9900 Lienz

Telefon: 04852/65 635

E-Mail: buero@osg-lienz.at

GHS

Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H.

Ing.-Etzel-Straße 11, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/520 61

Fax: 0512/520 61 – 239

E-Mail: ghs@ghs-wohnbau.com

Studentenhaus

Internationales Studentenhaus, gemeinnützige GmbH

Rechengasse 7, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/501 – 0

Fax: 0512/501 – 905

E-Mail: office@studentenhaus.at

Servicezeiten: Montag – Donnerstag 10:00 – 12:00 Uhr

TIGEWOSI

Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs Ges.m.b.H.

Fürstenweg 27, Postfach 162,

6020 Innsbruck

Telefon: 0512/22 20

Fax: 0512/2220 – 680

E-Mail: office@tigewosi.at

VELDIDENA

Gemeinnützige Wohnungs- und Verwaltungsgenossenschaft

„Veldidena 1902“ in Innsbruck, reg. Gen.m.b.H.

Pechestraße 5, 6020 Innsbruck

Telefon: 0676/88 33 82 20

Volksheim

“Volksheim”, Gemeinnützige Verwaltungsvereinigung

reg. Genossenschaft m.b.H.

Roseggerstraße 20, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/53 93 – 0

Landheim

Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft

mit beschränkter Haftung

Swarovskistraße 30, 6112 Wattens

Telefon: 0512/53 93 – 0

Wattenser

Wattenser gemeinnützige Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H.

Ludwig-Lassi-Straße 15, 6112 Wattens

Telefon: 05224/595

Fax: 05224/595 – 330

Wohnungseigentum

“Wohnungseigentum”,

Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/53 93 – 111

E-Mail: servicecenter@we-tirol.at

Montag 07:00 – 18:00 Uhr

Dienstag - Donnerstag 08:00 – 17:00 Uhr

Freitag 08:00 – 13:00 Uhr

ÖWB Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5033 Salzburg

Telefon: 0662/206 60

E-Mail: office@salzburg-wohnbau.at

Informationsbroschüren und Merkblätter der AK Tirol können Sie unter der Adresse: <https://tirol.arbeiterkammer.at> kostenlos herunterladen bzw. unter der kostenlosen Telefonnummer 0800/22 55 22 – 1731 oder unter wohnen@ak-tirol.com bestellen.

Die Broschüren bzw. Merkblätter werden Ihnen kostenlos zugesandt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GenmbH	Genossenschaft mit beschränkter Haftung
GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
WGG.....	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Wichtige Info

Liebe Leserin, lieber Leser,

bitte bedenken Sie, dass die in dieser Broschüre erklärten Ausführungen lediglich die gesetzlichen Regelungen darstellen und der allgemeinen Information dienen.

Sämtliche Inhalte unserer Druckwerke werden sorgfältig geprüft. Dennoch kann keine Garantie für Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Achten Sie bitte deshalb auf das Erscheinungsdatum dieser Broschüre im Impressum.

Unter Umständen finden Sie zu Ihrer Fragestellung auch weiterreichende Hinweise im Internet: www.ak-tirol.com



Impressum
Medieninhaber und Verleger:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
Tel. 0800/22 55 22-1717

Autorin: Mag. Susanne Preid

Stand: Juni 2022

Arbeiterkammer Tirol**Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck****www.ak-tirol.com****info@ak-tirol.com**

AK Tirol in den Bezirken:

Imst, Rathausstraße 1, 6460 Imst**Kitzbühel**, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel**Kufstein**, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein**und Wörgl**, Bahnhofplatz 6, 6300 Wörgl**Landeck**, Malsersstraße 11, 6500 Landeck**Osttirol / Lienz**, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz**Reutte**, Mühler Straße 22, 6600 Reutte**Schwaz**, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz**Telfs**, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

AK Servicenummer:

Tel. 0800/22 55 22**WIR
SIND FÜR
SIE DA!**