

**UM 18.00 UHR  
GEHT ES LOS!**

**AK**

**WIEN**

# **WOHNRECHT-KOMPAKT**

**WALTER ROSIFKA, WOHNRECHTSEXPERTE**

**Diese Veranstaltung wird per Video aufgezeichnet und allen Teilnehmer:innen im Anschluss zur Verfügung gestellt**



# WOHNEN IN WIEN

**MIETE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG / KOSTENDECKENDER MIETZINS /  
FINANZIERUNGSBEITRAG / OPTION ZUM KAUF DER MIETWOHNUNG**

# Nützliche links

Vieles zu Miete, Genossenschaftswohnungen, Eigentum und Co.:

- <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/index.html>

Speziell zum Vortragsthema:

- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohnungen.html>
- [https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Genossenschaftswohnungen\\_mit\\_Kaufoption.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html)

# AK WOHNRECHTSTELEFON

Haben Sie Fragen zum Mietrecht, zu Betriebskosten, Mietzins, Kaution oder Kündigung?

Haben Sie Probleme mit einer/einem Immobilienmakler:in?

Gibt es Streitigkeiten mit der/dem Verwalter:in Ihrer Eigentumswohnung, oder innerhalb der Wohnungseigentümer?

Telefonische Auskunft:

Montag – Freitag, 8 Uhr - 12 Uhr

Dienstag von 15 Uhr - 18 Uhr

Tel.: +43 1 50165 1345

# INHALT

- 1. WAS IST ÜBERHAUPT EINE „GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG“?**
- 2. WAS IST EIN „KOSTENDECKENDER“ MIETZINS? WAS SIND SEINE BESTANDTEILE?**
- 3. WAS IST EIN FINANZIERUNGSBEITRAG?**
- 4. WANN / WIE KANN MAN SEINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG KAUFEN? – GESETZLICHE KAUFPTION**

## WAS IST EINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG?

Die **von einer gemeinnützigen Bauvereinigung** (= GBV) **in Miete** (bzw zur Nutzung) an Mieter:innen (bzw Nutzungsberechtigte) **überlassenen Wohnungen**, werden allgemein als „Genossenschaftswohnung“ bezeichnet.

**Das sind rechtlich betrachtet alle Wohnungen**

- **die in einem Haus liegen, das von einer GBV im eigenen Namen errichtet wurde, oder**
- **die in einem Althaus liegen, das von einer GBV zum Zweck der umfassenden Sanierung erworben wurden.**

**Genossenschaftswohnung = Mietwohnung mit einer/einem speziellen Vermieter:in**

## GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG = GBV

Eine GBV kann sein

- Genossenschaft
- Aktiengesellschaft (AG)
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH)

Eine Firma, die Wohnungen errichtet und vermietet, wird nur dann zu einer "gemeinnützigen Bauvereinigung",

- wenn ihr **der Status der Gemeinnützigkeit mittels Bescheids der Landesregierung zuerkannt** wird.

## GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

- Eine gemeinnützige Genossenschaft überlässt ihre Wohnung den Genossenschafter:innen bzw "Nutzungsberechtigten" mit einem "Nutzungsvertrag" zur "Nutzung" und verlangt dafür ein "(Nutzungs-)Entgelt".
- Eine gemeinnützige GesmbH oder AG überlässt ihre Wohnung den "Mieter:innen" mit einem "Mietvertrag" in "Miete" und verlangt dafür ein "(Miet-)Entgelt".

## GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

Im Wesentlichen

- gilt für alle Mieter:innen und Nutzungsberechtigten von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen **dieselbe Rechtslage, insbesondere auch hinsichtlich der Mietzinsbildung.**

**Genossenschaftliche Nutzung** bei einer "echten" gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft einerseits und

**Miete** bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung in anderer Rechtsform sind also **weitgehend dasselbe**;

*Unterschiede bestehen allenfalls hinsichtlich der Mitbestimmung („Satzung“)*

## GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN - WGG

**Jede GBV** [unabhängig davon, ob sie eine Genossenschaft, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) ist]

**unterliegt im Unterschied zu privaten (= nicht gemeinnützigen) Bauträgern**

- dem **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**
- und den **Teilen des Mietrechtsgesetzes (MRG)**, zu welchen das WGG keine Spezialregeln hat

## GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

Wenn GBVs zum Wohnungsbau auch noch **öffentliche Förderungsmittel verwenden**,  
dann **unterliegen sie zusätzlich den - je nach Bundesland unterschiedlichen - Wohnbauförderungsvorschriften.**

**Wenn private Bauträger, die keine gemeinnützigen Bauvereinigungen sind, geförderte Mietwohnungen bauen**,  
dann **unterliegen sie** den - je nach Bundesland unterschiedlichen - Wohnbauförderungsvorschriften (die manche Bestimmungen des WGG übernommen haben) und dem MRG, **nicht aber dem WGG.**

## **INWIEWEIT GELTEN MRG UND WGG – FÜR GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN**

### **■ MRG**

**Betriebskosten, Kündigungsschutz, Eintritts- und Abtretungsrechte,  
Befristung, Recht zu Veränderungen in der Wohnung, Duldungspflichten  
mit Entschädigungsrechten ...**

### **■ WGG**

**„bessere“ Mietobergrenze, bessere Erhaltungspflichten der/des  
Vermieter:in, Mietkauf (Enteignungsrechte für Mieter:innen)**

## GRUNDSATZ „EINMAL WGG IMMER WGG“

Die zivilrechtlichen Bestimmungen des **WGG** mit seinen Mietzinsbegrenzungen sind **auch dann anzuwenden**,

- **wenn ein von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtetes Haus an eine/einen privaten Eigentümer:in weiterverkauft wird (oder die GBV die Gemeinnützigkeit verliert, zB: BUWOG).**

Entscheidend ist also, ob die Baulichkeit von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist, unabhängig davon, wer gerade aktuell Eigentümer:in des Mietgegenstandes und Vermieter:in ist.

## AUSNAHME VOM GRUNDSATZ „EINMAL WGG IMMER WGG“

Die einmal an eine/einen (selbst nutzenden) Mieter:in nachträglich verkaufte Genossenschaftswohnung schert aus dem WGG (für immer) aus.

=> bei Kauf vor dem 1.8.2019 frei vermietbar!

=> bei Kauf ab dem 1.8.2019 für 15 Jahre nur zum „nackten Richtwert“ vermietbar (wenn Gebäude mit Förderung errichtet); Vollanwendung MRG; kein WGG!

## WIE KOMMT MAN ZU EINER GBV-WOHNUNG?

- **Direkt bei den Bauträgern/GBVs/Genossenschaften, Adressen: [www.gbv.at](http://www.gbv.at)**
- **Wohnberatung Wien – Wiener Wohn-Ticket: <https://wohnberatung-wien.at/>**
- **Von/Vom Vermieter:in:**
  - **Weitergaberecht? (= in denselben Vertrag einsteigen)**
  - **Vorschlagsrecht! (= neuen Vertrag bekommen)**
  - **Gesetzlicher Eintritt in das Mietverhältnis (§ 12 oder § 14 MRG)  
(= in denselben Vertrag einsteigen)**

## THEMA (MÖBEL) ABLÖSE

**Unzulässig sind Ablösen (ganz oder teilweise) dann, wenn**

- **für den gesamten Betrag überhaupt keine Gegenleistung geboten wird, oder**
- **wenn nur einem Teil der geleisteten Zahlung eine gleichwertige Gegenleistung gegenüber steht.**
- **Ob diese Zahlungen als „Ablöse“, „Investablöse“ oder „Möbelkaufpreis“ bezeichnet sind, ist irrelevant.**
- **Die Überprüfung einer bezahlten Ablöse auf ihre Zulässigkeit und die Rückforderung eines überhöht bezahlten Betrages ist ein zwingendes Recht.**

## RÜCKFORDERUNG VERBOTENER ABLÖSEN

Die Überprüfung einer bezahlten Ablöse auf ihre Zulässigkeit und die Rückforderung eines überhöht bezahlten Betrages (illegale Ablöse) können im Außerstreitverfahren

- mit **Antrag bei der Schlichtungsstelle** (bzw in Gemeinden, wo diese nicht vorhanden sind, gleich bei den Bezirksgerichten) begehrt werden.

Der **Rückforderungsanspruch muss binnen 10 Jahren ab Zahlung geltend gemacht werden**. Grundsätzlich ist die Rückforderung gegen die/den zu richten, der/dem das Geld übergeben wurde.

## VERBOTENE ABLÖSE: BEISPIEL 1

Die Mieterin einer Genossenschaftswohnung, die in Wien im 19. Bezirk liegt, zieht aus, räumt die Wohnung komplett und darf gemäß einer Vereinbarung mit der GBV einen Nachmieter vorschlagen, mit dem dann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird.

Die Vormieterin verlangt vom Nachmieter **€ 35.000,- Ablöse**. Sie begründet dies damit, dass „man von der bisher von ihr gemieteten Wohnung einen herrlichen Blick über Untersievering hat“.

**Sofern die Mieterin ihrem Nachfolger keinerlei Möbel und/oder Investitionen überlassen hat, kann der gesamte Betrag als verbotene Ablöse zurückverlangt werden.**

## VERBOTENE ABLÖSE: BEISPIEL 2

Ein Nachmieter bezahlt im Zusammenhang mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung an den Vormieter € 24.500,– Ablöse für Parkettboden, Badezimmersonderausstattung, Einbauküche und Schlafzimmereinrichtung.

Der aktuelle Wert dieser Investitionen/Möbel beträgt € 13.400,–.

Der **Unterschiedsbetrag zwischen dem bezahlten Betrag und dem vorhandenen Wert stellt eine verbotene Ablöse dar**, im Beispiel also € 11.100,–.

## KORREKTE ABLÖSE-VEREINBARUNGEN?!

Wenn beide Beteiligten an einer Ablösevereinbarung (Vor- und Nachmieter:in) Wert auf eine korrekte Abwicklung legen und illegale Ablösen möglichst ausschließen wollen, dann

- sollte die/der ausziehende Mieter:in bereits vor Abschluss der Ablösevereinbarung **eine/einen Sachverständigen mit der Schätzung des Wertes der Möbel und Investitionen beauftragen.**

Dann kann **der von/vom Sachverständigen ermittelte Wert** der schriftlichen Ablösevereinbarung, in der die überlassenen Möbel, Einrichtungen und Investitionen genau angeführt sind, zugrunde gelegt werden.

# WAS IST EIN „KOSTENDECKENDER“ MIETZINS?

WAS SIND SEINE BESTANDTEILE?

## KOSTENDECKUNG

Damit meint man das Prinzip, dass **die von/vom Mieter:in am Beginn des Mietverhältnisses zu leistenden Finanzierungsbeiträge (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) und das monatliche Entgelt**, das von den Mieter:innen verlangt wird, **nicht höher und auch nicht niedriger sein dürfen, als sich aus**

- den **Herstellungskosten** (Grund-, Bau- und Nebenkosten),
- den **laufenden Hausbewirtschaftungskosten**,
- dem **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag** und
- den **Beiträgen zur Rücklage**

**ergibt.**

# HERSTELLUNGSKOSTEN ALS GRUNDLAGE DES MIETZINSES

Im „Normalfall“ berechnen sich die Herstellungskosten wie folgt:

- **Baukosten**
- **Grund- und Aufschließungskosten**
- **sonstigen Kosten (wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten)**

## HERSTELLUNGSKOSTEN ALS GRUNDLAGE DES MIETZINSES

### ■ Beispiel:

Im Jahr 2022 wurde von einer GBV eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 3.028 m<sup>2</sup> errichtet. Die

Grundkosten betragen € 900.000,-.

Baukosten u sonstige Kosten: € 5.300.000,-

**Herstellungskosten also gesamt: € 6.200.000,-**

## HERSTELLUNGSKOSTEN ALS GRUNDLAGE DES MIETZINSES

- Hätte man jetzt für diesen Betrag idHv € 6.200.000,- einen Kredit aufgenommen,
- und würde der Vermieter nur seine eigenen Kreditrückzahlungen als **Nettomiete weiterverrechnen**, sind das ca 9,30 €/m<sup>2</sup> (je nach den Kreditkonditionen 2022).
- Plus Betriebskosten, plus Erhaltungskosten, plus Umsatzsteuer **ergibt sich für eine 85m<sup>2</sup> Wohnung eine mtl Miete von ca 1.200 € (14,11 €/m<sup>2</sup>).**  
**(ohne Heizung, ohne Warmwasser, ohne Parkplatz)**

## WAS SIND LEISTBARE MIETEN?

Im geförderten Wohnbau möchte man bei aktuell errichteten Neubauten auf eine Miete von 5,70 bis 6,50 €/m<sup>2</sup> netto (ohne Betriebs-, Erhaltungs-, Verwaltungskosten und Umsatzsteuer) kommen,  
oder bei den sogenannten Smart-Wohnungen auf ca brutto 8,20 €/m<sup>2</sup> (plus 60 €/m<sup>2</sup> Finanzierungsbeitrag)

**Wie geht das im WGG-System im Zusammenhang mit der Wiener Wohnbauförderung?**

## HERSTELLUNGSKOSTEN ALS GRUNDLAGE DES MIETZINSES

<b>Darlehen Land Wien</b>	<b>€ 1.800.000,-</b>
<b>Darlehen Bank xxxx</b>	<b>€ 2.900.000,-</b>
<b><u>Eigenleistung GBV</u></b>	<b><u>€ 1.500.000,-</u></b>
<b>Herstellungskosten gesamt:</b>	<b>€ 6.200.000,-</b>
<b><u>Eigenleistung GBV</u></b>	<b><u>€ 1.500.000,-</u></b>
<b>Grundkostenbeitrag</b>	<b>€ 900.000,- (= 297,23 €/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Baukostenbeitrag</b>	<b>€ 600.000,- (= 198,15 €/m<sup>2</sup>)</b>

## FINANZIERUNGSBEITRAG

Die GBV überwälzt die Grundkosten schon bei Mietbeginn, die Mieter:innen haben daher einen **Grundkostenbeitrag** idHv 297,23 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen.

Einen Teil der Baukosten muss man auch schon vorweg als **Baukostenbeitrag** bezahlen, und zwar 198,15 €/m<sup>2</sup>.

**Dieser Finanzierungsbeitrag** (FB) beträgt im Beispiel 495,38 €/m<sup>2</sup>; daher also für eine 85m<sup>2</sup> Wohnung € 42.107,30.

Dafür kann es ein „Eigenmittlersatzdarlehen“ geben (MA 50).

## FINANZIERUNGSBEITRAG

- Ein im Voraus zu leistender Finanzierungsbeitrag ist eigentlich nichts anderes als eine **Mietzinsvorauszahlung**;
- **die monatliche Miete ist dann geringer** im Vergleich zu einer Miete, bei der kein Finanzierungsbeitrag zu bezahlen wäre.

## FINANZIERUNGSBEITRAG

- Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist von der gemeinnützigen Bauvereinigung ein Teil des Finanzierungsbeitrages an die/den ausziehenden Mieter:in zurückzubezahlen.
- Der Beitrag reduziert sich um 1 % pro Jahr.
- Nach 100 Jahren (1200 Monate) ab Erstbezug! erhält man wegen der **Abwertung um jährlich 1 %** nichts mehr zurück.

## FINANZIERUNGSBEITRAG

- Die **Abwertung um 1 % pro Jahr** wird auch als **"Verwohnung"** bezeichnet. Ein Anteil von  $1/1200$  des Finanzierungsbeitrags ist also eine zusätzliche monatliche Miete.
- Diese Abschreibung wird **immer (auch beim Zweit-, Dritt- oder Viertmieter) vom ursprünglichen (beim Erstbezug zu zahlenden) Finanzierungsbeitrag** und ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder ab dem Erstbezugsdatum **gerechnet**.

## FINANZIERUNGSBEITRAG

- Der Rückzahlungsbetrag ist **innen 8 Wochen nach Räumung** des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an die/den ausscheidenden Mieter:in oder sonstigen Nutzungsberechtigten auszuführen.
- Von einer/einem Nachfolgemmieter:in darf dann der Betrag verlangt werden, den die/der Ausziehende zurückbezahlt erhalten hat.

## MIETZINSBESTANDTEIL „ANNUITÄT“

- **Darlehen Land Wien**                      **€ 1.800.000,-**
- **Darlehen Bank xxxx**                      **€ 2.900.000,-**
  
- **Wohnbauförderungsdarlehen: maximal 35 Jahre Laufzeit, 1 % Zinsen, tilgungsfrei während der Rückzahlung des Bankdarlehens**
- **Bankkredit: 25 Jahre Laufzeit, 3 % Zinsen, alljährlich wird die Rate um 1,5 % erhöht (Kletterdarlehen)**

## MIETZINSBESTANDTEIL „ANNUITÄT“

- Rückzahlung Bankdarlehen

  - 1. Jahr 3,90 €/m<sup>2</sup>

  - 2. Jahr 3,96 €/m<sup>2</sup>

  - usw

- „Rückzahlung“ Landesdarlehen

  - 25 Jahre nur Zinsen = 0,50 €/m<sup>2</sup>

Nettomiete im 1. Jahr:

Rückzahlung Bankdarlehen 3,90 €/m<sup>2</sup>

„Rückzahlung“ WBF-Darlehen 0,50 €/m<sup>2</sup>

Mietzinsbestandteil „Annuität“ 4,40 €/m<sup>2</sup> usw

## MIETZINSBESTANDTEIL „ANNUITÄT“

■ Rate/Nettomiete im 25. Jahr:

Rückzahlung Bankdarlehen 25. Jahr	5,66 €/m <sup>2</sup>
<u>„Rückzahlung“ WBF-Darlehen</u>	<u>0,50 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	6,16 €/m <sup>2</sup>

## **MIETZINSBESTANDTEIL „ANNUITÄT“**

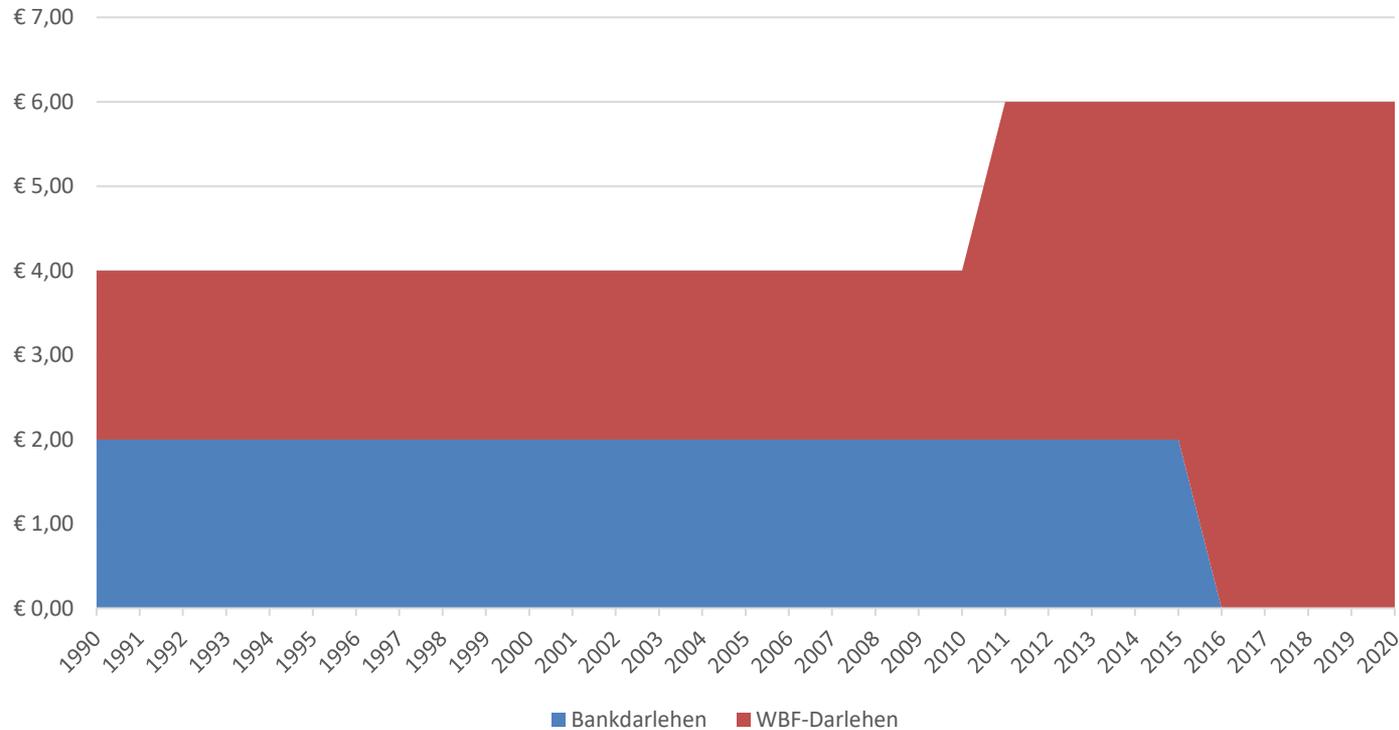
- **Wenn das Bankdarlehen getilgt ist, dann wird (endlich) auch das Landesdarlehen zurückbezahlt.**
- **Nach ca 35 bis 40 Jahren sind alle Darlehen refinanziert**

### **„Auslaufannuität“**

- **§ 14 Abs 7a WGG: Absenkung auf 1,95 €/m<sup>2</sup> plus EVB, BK, VW, Rücklage, USt.**

# MIETZINSBESTANDTEIL „ANNUITÄT“ - BEISPIEL

Beispiel



## DIE MIETZINSBESTANDTEILE IM EINZELNEN

### Mietzinsbestandteile:

- 1. „Annuität“ für Darlehen: Das sind **Zahlungen der GBV zur Tilgung und Verzinsung jener Darlehen** (Bankdarlehen und/oder Landesdarlehen), die zur Finanzierung der Baukosten aufgenommen wurden.
- 2. (eventuell) Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für **Eigenmittel der GBV**
- 3. (eventuell) Bauzins, wenn die GBV das Wohnhaus auf einem (weiterhin) fremdem Grund errichtet hat

## **DIE MIETZINSBESTANDTEILE IM EINZELNEN**

- **4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)**
- **5. Verwaltungskosten**
- **6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen**
- **7. Rücklagen**
- **8. Umsatzsteuer**

## MIETZINSBESTANDTEIL ANNUITÄT

Die Höhe der Mietzinskomponente **Annuität** (= Tilgung plus Zinszahlungen) ist von

- der Höhe der aufgenommenen Darlehenssumme,
- dem vereinbarten Zinssatz,
- der Laufzeit des Darlehens und
- anderen Bedingungen entsprechend dem Kreditvertrag abhängig.

## **MIETZINSBESTANDTEIL ANNUITÄT**

**„Mietzinserhöhungen“ können sich zB ergeben,**

- **aus Änderungen der Zinssätze für die aufgenommenen Darlehen**
- **wenn das Land zB die Förderungen durch Annuitätenzuschüsse mit der Zeit verringert**
- **wenn sich andere (Förder- oder Finanzierungs-) Bedingungen ändern.**

## WEITERE MIETZINSBESTANDTEILE

**Eigenmittelverzinsung:** Derzeit darf eine GBV für eingesetzte Eigenmittel keinen höheren Zinssatz als 3,5 % anrechnen.

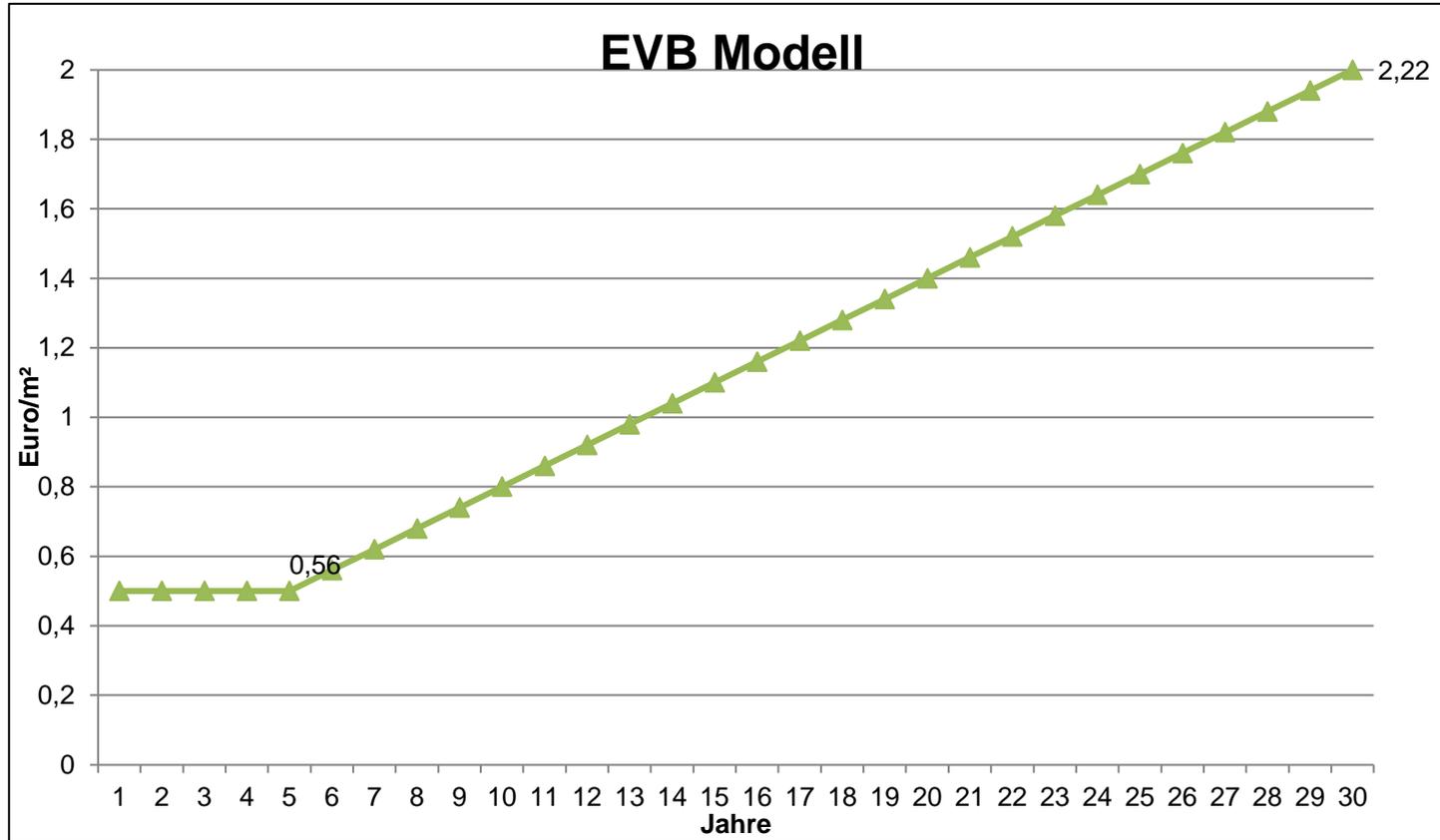
**Bauzins** ist zu bezahlen, **wenn die GBV das Grundstück, auf dem gebaut wird, nicht kauft**, sondern vom Grundstückseigentümer (zB Gemeinde) nur das Recht erhält, darauf zu bauen.

Statt des Kaufpreises für das Grundstück muss die GBV für dieses Baurecht (meist) monatlich einen Bauzins bezahlen.

## **ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRAG (EVB)**

**Gem § 14d Abs 2 WGG beträgt der EVB nunmehr als Ausgangswert maximal 0,56 €/m<sup>2</sup>, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt.**

**Dieser Grenzbetrag erhöht sich um 12 % jährlich, gerechnet vom Ausgangsbetrag, maximal dürfen 2,22 €/m<sup>2</sup> verlangt werden; bei Gebäuden 30 Jahre und älter.**



# BETRIEBSKOSTEN, ÖFFENTLICHE ABGABEN UND BESONDERE AUFWENDUNGEN

- **Wasser- und Abwasserkosten**
- **Rauchfangkehrung**
- **Unratabfuhr**
- **Schädlingsbekämpfung**
- **Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung**
- **Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung**

## **BETRIEBSKOSTEN, ÖFFENTLICHE ABGABEN UND BESONDERE AUFWENDUNGEN**

- **Versicherung gegen andere Schäden (zB Sturmschaden- und Glasbruchversicherungen) nur dann, wenn die Mehrheit der Mieter:innen (berechnet nach Mietgegenständen) dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat**
- **Kosten der Hausbetreuung (zB Hausbesorgerkosten)**
- **öffentliche Abgaben (zB Grundsteuer)**

**Dazu kommen noch die „besonderen Aufwendungen“, das sind BK von Gemeinschaftsanlagen (zB Lift, Gemeinschaftswaschküche, Schwimmbad, Sauna, Zentralheizungsanlage etc) und die Kosten der Betreuung der Grünanlagen.**

## WEITERE MIETZINSBESTANDTEILE

- **Verwaltungskosten (dzt 269,40 € pro Wohnung/Jahr)**
- **Die Rücklage; sie ist begrenzt mit 2% der Beträge der Entgeltsbestandteile 1. bis 4..**

Die **Rücklagen** fließen der GBV direkt zu und werden so zu Eigenmitteln der GBV.

Sie **dienen vor allem dazu, Mietausfälle (zB bei Leerstehungen) zu decken**; Überschüsse müssen wiederum in den Wohnbau investiert werden.

**Generationenausgleich!**

## ÜBERPRÜFUNG DES VORGESCHRIEBENEN MIETZINSES

### Bestehen bei Ihnen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Erhöhung?

- Dann können Sie innerhalb von 3 Jahren die vorgeschriebene/ angehobene Mietzinshöhe bei der Schlichtungsstelle/beim Gericht überprüfen lassen. Die 3-Jahre-Frist für die Antragstellung beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, an dem Sie von den Gründen für die Mieterhöhung schriftlich informiert wurden.
- In Wien müssen Sie Ihren Antrag auf Überprüfung von Mietzinsbestandteilen bei der Magistratsabteilung 50 einbringen (Schlichtungsstelle in Mietsachen).

## ERHALTUNGSPFLICHT DER GBV

Seit 2016 sind **GBVs zur (fast) umfassenden Erhaltung der Wohnung verpflichtet.**

**Alle Erhaltungsarbeiten** muss die Bauvereinigung durchführen, **außer folgenden Arbeiten:**

- **der Ersatz von Beleuchtungsmitteln,**
- **die Erhaltung von Malerei und Tapeten und**
- **Bagatellreparaturen**

# WANN / WIE KANN MAN SEINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG KAUFEN?

DIE GESETZLICHE KAUFPTION IST **KEIN** „MIETKAUF“ IM  
ÜBLICHEN SINN, WIE ETWA BEIM LEASING.

## DER „NACHTRÄGLICHE“ WOHNUNGS(VER)KAUF

Eine Bauvereinigung kann das **Eigentum** (Miteigentum, Wohnungseigentum) **an ursprünglich in Miete überlassenen Wohnungen** nur dann **nachträglich übertragen**, wenn

- die **Baulichkeit vor mehr als 5 Jahren erstmalig bezogen** worden ist,
- die **Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte** ist, ... etc

**Unter bestimmten Voraussetzungen MUSS eine Bauvereinigung das Eigentum an der Wohnung auf die Mieter:innen übertragen**

Unterscheide „freiwilligen Verkauf“ und „gesetzliche Kaufoption der Mieter:innen“  
Kaufoption der Mieter:innen (= “Enteignung“ der GBVs) ist  
a) nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und  
b) sie ist **KEIN Mietkauf!**

## KAUFOPTION BEI MIETVERTRAG AB 8/2019

**1. Bei Mietverträgen, die ab dem 01.08.2019 geschlossen wurden und werden,** bestehen die folgenden Voraussetzungen für die Eigentumsoption:

- Das Gebäude wurde **nicht im Baurecht** errichtet (Wenn die Bauvereinigung nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, gibt es kein Recht zum Kauf);
- **Seit dem Erstbezug** der Baulichkeit sind **nicht mehr als 30 Jahre vergangen**;
- Die **Nutzfläche der Wohnung beträgt mehr als 40 m<sup>2</sup>**;
- **Bei Abschluss des Mietvertrages war eine gewährte Wohnbau-Förderung aufrecht**;
- Die/der Mieter:in hat **anlässlich der Anmietung einen Finanzierungsbeitrag von mehr als EUR 82,81 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche bezahlt** (Stand 01.04.2023; der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mieter:innrn auf Grund- und Baukosten, bei Folgiemieter:innen nur auf Grundkosten);
- **Die/der Mieter:in ist österreichischer Staatsbürger:in oder eine nach § 8 Abs 4 und 5 WGG gleichgestellte Person (zB EU-Bürger)**;

## KAUFOPTION BEI MIETVERTRAG AB 8/2019 - ZEITPUNKTE

Wann kann die Eigentumsoption ausgeübt werden?

Eine Mieterin/ein Mieter kann

- ab dem Beginn des 6. Jahres bis zum Ablauf des 10.,
  - ab dem Beginn des 11. bis zum Ablauf des 15.
  - und dem Beginn des 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Mietverhältnisses
- jeweils **einen Antrag auf Übertragung des Eigentums und Legung eines Kauf-Angebots durch die GBV stellen.**

Man hat **also maximal drei Mal die Möglichkeit, den Kauf der Wohnung von der Bauvereinigung zu erzwingen**, wenn die Voraussetzungen in diesen Zeiträumen vorliegen.

Mietet man aber zB im 23. Jahr nach Errichtung des Hauses eine Wohnung an, dann kann man den Antrag nur einmal, vom 28. bis 30. Jahr nach Erstbezug stellen, und nur dann, wenn die Förderung bei Anmietung noch aufrecht war.

# KAUFOPTION BEI MIETVERTRAG VOR 8/2019

## 2. Was gilt für Mietverträge vor August 2019?

Für Mietverträge, die vor dem 01.08.2019 geschlossen wurden, gelten im Prinzip die alten – bis 1.8.2019 bestehenden - Regelungen zur Eigentumsübertragung weiter.

- Die/der Mieter:in – wenn sie/er bei Anmietung einen entsprechend hohen Finanzierungsbeitrag bezahlt hat und wenn das Gebäude nicht im Baurecht errichtet wurde - kann daher **zwischen dem 10. und dem 15. Jahr ihrer/seiner Mietdauer einen Antrag auf Übertragung des Wohnungseigentums an die Genossenschaft stellen.**
- Eine Mindestgröße der Wohnung gibt es nicht.
- Die **Förderung muss bei Antragstellung der/des Mieter:in auf WE-Übertragung an die Genossenschaft noch **aufrecht sein!****
- **Zusätzlich besteht nunmehr die Möglichkeit** der Antragstellung nach Ablauf des **15. bis zum Ablauf des 20. Jahres des Mietverhältnisses**, sofern ein gesetzlicher Anspruch auf Übereignung besteht oder bestanden hat, jedoch nur **wenn die Förderung zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht ist.**

## KAUFOPTION BEI MIETVERTRAG VOR 8/2019 - BEISPIEL

Herr Huber mietete ab 1.12.2007 eine geförderte Genossenschaftswohnung und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 212,85 €/m<sup>2</sup>. Es war eine Erstbezugswohnung.

Herr Huber hatte zwischen dem 1.12.2017 und dem 30.11.2022 einen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum. Er hat aber keinen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum gestellt. Aufgrund der neuen Rechtslage kann er doch noch bis zum 30.11.2027 eine Kaufoption geltend machen, wenn die Förderung zum Zeitpunkt seiner Antragstellung noch aufrecht ist.

## WIE ERFOLGT DIE AUSÜBUNG DER KAUFPTION

Wie kann die Eigentumsoption ausgeübt werden?

- Der Anspruch ist bei der GBV geltend zu machen
- Die GBV muss binnen 3 Monaten ein Fixpreisangebot legen
- Der Mieter hat 6 Monate Zeit, das Angebot anzunehmen

Wenn das Angebot nicht angenommen wird, verliert man den WE-Übertragungsanspruch, (der Anspruch lebt unter Umständen aber wieder auf).

## DER PREIS BEI AUSÜBUNG DER KAUPTION - PREISBASIS

Der Fixpreis gemäß § 15d WGG ist

- ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung,

ODER

- ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, zu berechnen.

Bsp.: Die GBV gibt bekannt: Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert: € 356.000,- => Preis: € 356.000,-, das ist der im Kaufvertrag als Kaufpreis auszuweisende Preis.

## BERECHNUNG DES BAR ZU ZAHLENDEN PREISES

Ausgehend von der Basis sind zur **Ermittlung des bar zu zahlenden Preises** abzuziehen:

- **die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen (zB Kredite) der Bauvereinigung**
- **die bei Bezug schon bezahlten Einmalbeträge (§ 17)**

**€ 356.000,- Fixpreis** wie folgt zu bezahlen:

- **€ 80.000,- durch den bereits bei Anmietung bezahlten Finanzierungsbeitrag (bei Bezug € 88.900,-) im heute aktuellen Wert**
- **€ 155.000,- durch Übernahme des Kredits**
- **€ 121.000,- in bar**

## **EINWENDUNGEN GEGEN DEN FIXPREIS**

### **Sie sind mit der Höhe des Kaufpreises nicht einverstanden?**

Dann können Sie bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht nur dann **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 6 Monate nach Erhalt des Preisangebotes.

### **Wann ist ein Preisangebot offensichtlich unangemessen?**

**Wenn der angebotene Fixpreis den ortsüblichen Preis gleichartiger frei finanziierter Wohnungen überschreitet.**

# VERHINDERUNG VON SPEKULATION - WEITERVERMIETUNG

## 1. Mietzinsobergrenze bei der Weitervermietung

Durch die Neuregelung der Kaufoption ab 1.8.2019 wurde auch eine Änderung bei der Vermietbarkeit gekaufter Genossenschaftswohnungen vorgenommen.

Wenn man die (nach dem 31.7.2019) gekaufte Wohnung nicht weiter selber nutzt, sondern sie vermietet, **gilt für die ersten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages das Mietrechtsgesetz zur Gänze** (wenn das Gebäude mit Fördermitteln errichtet wurde).

## VERHINDERUNG VON SPEKULATION - WEITERVERMIETUNG

- **Als Hauptmietzins, den man von seiner/seinem Mieter:in verlangen darf, ist maximal der Richtwert (für Wien derzeit 6,67 €/m<sup>2</sup>) zulässig (exklusive Betriebskosten).**
- **Zum Richtwert darf man aber keine weiteren Zuschläge mehr rechnen.**
- **Wird die Wohnung befristet vermietet, dann ist der Richtwert um 25% zu reduzieren.**
- **Die im Mietrechtsgesetz genannten Betriebskosten darf man zusätzlich verlangen.**

## VERHINDERUNG VON SPEKULATION - WEITERVERMIETUNG

**Was gilt für Mieter:innen/Käufer:innen, die einen Antrag zum Kauf schon vor dem 01.08.2019 gestellt haben?**

Wurde der Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum bereits vor dem 01.08.2019 gestellt, dann **kann die Wohnung seit dem Erwerb frei vermietet werden.**

Mietzinsobergrenzen kommen hier nicht zur Anwendung.

# VERHINDERUNG VON SPEKULATION - WEITERVERKAUF

## 2. Spekulationsfrist beim Weiterverkauf

- Der Gesetzgeber will verhindern, dass mit geförderten Wohnungen Spekulationsgewinne erzielt werden. Er hat daher erstmals 2016 **eine neue Regelung geschaffen, die den Weiterverkauf erworbener Genossenschaftswohnungen für eine Dauer von 10 Jahren (Spekulationsfrist) erschwert.**
- **Im Rahmen der WGG-Novelle 2019 wurde diese Spekulationsfrist auf 15 Jahre ausgedehnt.**
- Wurde durch Mieter:innen ein Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum nach dem 01.08.2019 gestellt, dann kommt bei einem Kauf die neue Spekulationsfrist von 15 Jahren zur Anwendung. Wurde der Antrag vor diesem Datum gestellt, dann kommt die alte Spekulationsfrist von 10 Jahren zur Anwendung.

## VERHINDERUNG VON SPEKULATION - WEITERVERKAUF

- **Die Regelung sieht vor, dass die GBV bei der Eigentumsübertragung an Mieter:innen, den Verkehrswert der Wohnung mitteilen muss. Veräußern Käufer:innen die Wohnung innerhalb der Spekulationsfrist (10 bzw 15 Jahre) weiter, müssen sie zusätzlich zum schon bezahlten Kaufpreis die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem tatsächlich bezahlten Kaufpreis an die GBV abführen.**
- Zur Absicherung dieses Anspruchs wird im Zuge der Eigentumsbegründung ein befristetes Vorkaufsrecht zu Gunsten der GBV im Grundbuch eingetragen.
- **Das gilt aber nicht, wenn die ehemaligen Mieter:innen/Eigentümer:innen die Wohnung während der Spekulationsfrist an die/den Ehegatt:in, die/den eingetragenen Partner:in, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie Lebensgefährte:innen überträgt.**

## VERHINDERUNG VON SPEKULATION- WEITERVERKAUF

Beispiel: **Eine Mieterin kauft 12 Jahre nach Erstbezug ihre Wohnung um € 270.000.**

- Sie hat bei Bezug einen Finanzierungsbeitrag bezahlt, der jetzt noch € 50.000 wert ist, sie übernimmt einen Anteil am Kredit der GBV, der mit umgerechnet € 160.000 offen ist, also zahlt sie € 60.000 bar.
- Im Vertrag wird vereinbart, dass der Verkehrswert der Wohnung jetzt € 306.000 beträgt, die Mieterin die Wohnung also um € 36.000 unter dem Verkehrswert kaufen kann.
- Wenn die Käuferin binnen 10 (15) Jahren weiter verkauft (egal zu welchem Preis), muss sie der GBV noch € 36.000 nachbezahlen.



**WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN ZU STELLEN!**

# WEITERE VORTRÄGE

jeweils montags zwischen 18h -19:30h

- 20.11. Kauf einer Eigentumswohnung
- 27.11. Wohnen in der Eigentumswohnung



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN  
PER MAIL ZUGESANDT**