



NEUE BESTIMMUNGEN FÜR MIETER VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Rechtsänderungen im WGG
ab 2016



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

INHALTSVERZEICHNIS

Abrechnung über die Herstellungskosten (§ 18 Abs 3 WGG)	3
Erhaltungspflichten der Bauvereinigung (§ 14a WGG)	3
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag – EVB (§ 14d WGG)	4
EVB Höhe alt und neu	4
EVB-Erhöhung mangels Deckung von Sanierungskosten (§ 14 Abs 2 WGG)	4
EVB-Erhöhung durch Vereinbarung mit einer Mieter-Mehrheit bei geförderter Sanierung (§ 14 Abs 2b WGG)	5
Die „Auslaufannuität“ – Begrenzung des Entgelts bei gänzlicher Entschuldung	5
Wiedervermietungsentgelt (§ 13 Abs 6 WGG)	6
Mietwohnungen mit Kaufoption – Verhinderung von Spekulation	7
Mietwohnung mit Kaufoption – Oberster Gerichtshof sieht nur eingeschränktes Recht der Mieter zum Wohnungskauf	8

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:
E-Mail: konsumentenpolitik@akwien.at

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplares an die AK Wien, Abteilung Konsumentenpolitik, ersucht.

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65 0
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M
AuftraggeberInnen: AK Wien, Konsumentenpolitik
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
© AK Wien

Stand Februar 2019

ABRECHNUNG ÜBER DIE HERSTELLUNGSKOSTEN (§ 18 Abs 3 WGG)

Jede Bauvereinigung ist verpflichtet, jedem Mieter/Käufer **innen 5 Jahre nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) eine Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten** zu legen, also sie den Mietern/Käufern zu übersenden.

Wenn das Bauvorhaben gefördert ist und die förderungsrechtliche Endabrechnung nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der 5-Jahres-Frist durch die Förderstelle genehmigt und bekanntgegeben wurde, dann verlängert sich die Frist jeweils um ein Kalenderjahr.

Weiters muss die Bauvereinigung **innerhalb von 3 Jahren nach Legung der Endabrechnung in geeigneter Weise Einsicht in die dazugehörigen Belege gewähren**. Auf Verlangen der Mieter/Käufer muss sie ihnen von den eingesehenen Belegen auf Kosten der Mieter/Käufer Kopien anfertigen lassen.

Einwendungen gegen die Höhe der Herstellungskosten müssen die Mieter/Käufer binnen drei Kalenderjahren ab Legung der Abrechnung geltend machen.

ERHALTUNGSPFLICHTEN DER BAUVEREINIGUNG (§ 14a WGG)

Im Gegensatz zur früheren Rechtslage ist die Genossenschaft nun 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

Bagatellreparaturen sind die typischerweise von einem durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beiziehung von Fachleuten/Professionisten – durchführbaren Reparaturen an ihm zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung, wie bspw. Reparaturen an Brause- und Waschmaschinenschläuchen, Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn.

Beispielsweise aber die fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen (Silikonfugen) oder Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme, obliegen zur Gänze der Genossenschaft. Diese Arbeiten können typischerweise nicht von einem durchschnittlichen Mieter selbst durchgeführt werden.

ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRAG – EVB (§ 14d WGG)

Gemäß § 14d Abs 2 WGG beträgt der EVB seit Juni 2016 als Ausgangswert 0,50 €/m², sofern das Erstbezugsdatum des Hauses fünf Jahre oder weniger zurückliegt.

Dieser Betrag erhöht sich um 12 % jährlich, gerechnet vom Ausgangsbetrag, maximal dürfen 2 €/m² verlangt werden.

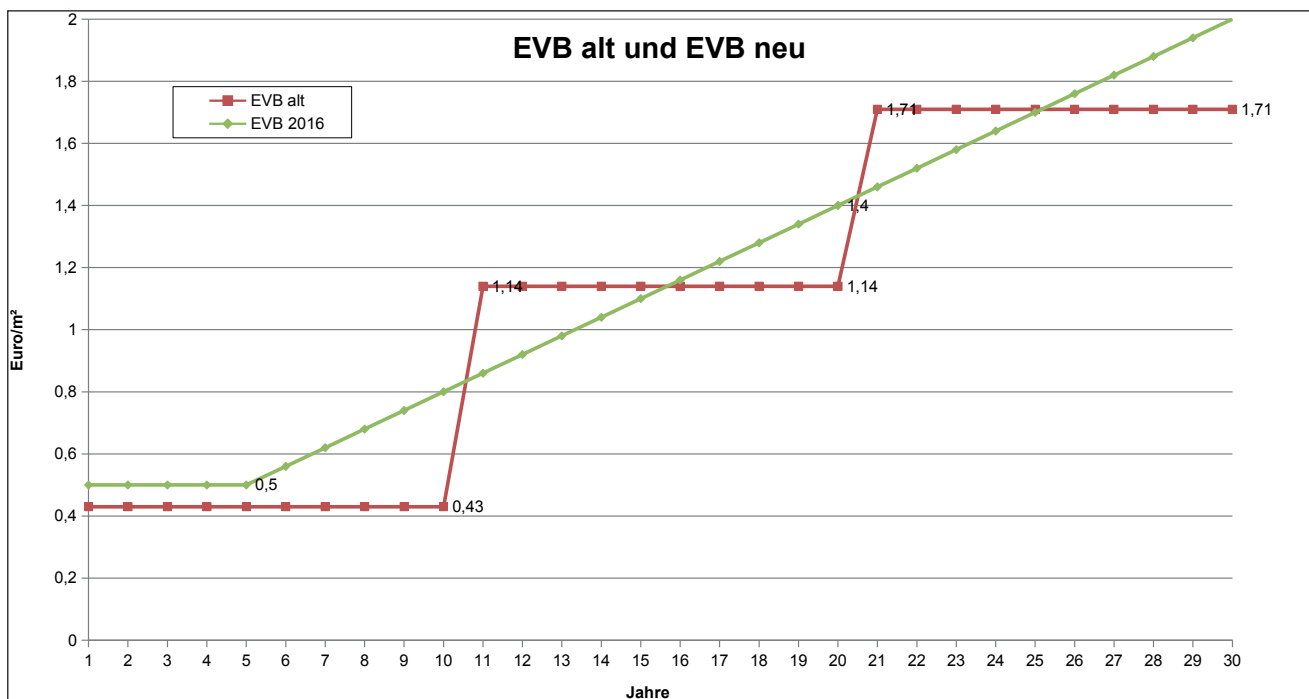
Durch die Abschaffung der drei EVB-Arten besteht eine unbedingte und klare Rückzahlungspflicht bei nicht rechtzeitiger Verwendung (binnen 20 Jahren) hinsichtlich des gesamten EVB.

Die EVB-Beträge werden alle 2 Jahre mit der Inflationsrate angepasst.

EVB Höhe alt und neu

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
EVB alt	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
EVB neu ab 06/2016	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,56	0,62	0,68	0,74	0,8	0,86	0,92	0,98	1,04	1,1	1,16	1,22	1,28	1,34	1,4	1,46	1,52	1,58	1,64	1,7	1,76	1,82	1,88	1,94	2
EVB neu ab 04/2018	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,58	0,64	0,70	0,76	0,82	0,89	0,95	1,01	1,07	1,13	1,19	1,26	1,32	1,38	1,44	1,50	1,57	1,63	1,69	1,75	1,81	1,87	1,94	2,00	2,06

Nachfolgend in Grün die neuen Grenzwerte des EVB, in Rot die alte Rechtslage.



EVB-ERHÖHUNG MANGELS DECKUNG VON SANIERUNGSKOSTEN (§ 14 Abs 2 WGG)

Die gerichtliche Mieterhöhung (aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen) über den gesetzlich zulässigen Betrag des EVB hinaus, wurde erschwert.

Die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind nicht auf 10 sondern auf 20 Jahre zu verteilen sind. Das führt entweder dazu, dass gar keine Erhöhung stattfindet, weil die Kosten im EVB der nächsten 20 Jahre sowieso Deckung findet. Oder es bedeutet eine annähernde Halbierung des monatlichen Erhöhungsbetrages.

EVB-ERHÖHUNG DURCH VEREINBARUNG MIT EINER MIETER-MEHRHEIT BEI GEFÖRDERTER SANIERUNG (§ 14 Abs 2b WGG)

Es wurde im Gesetz die Möglichkeit erleichtert, gewisse geförderte Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Einzelne Mieter können damit eine von einer großen Mietermehrheit gewünschte Verbesserung der Wohnqualität nicht mehr so einfach verhindern.

Für eine thermisch-energetische Sanierung sowie behinderten-, kinder- oder altengerechte Maßnahmen reicht nunmehr eine **Mehrheit von mindesten drei Viertel** der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu einer **Erhöhung des EVB** (über des gesetzliche Höchstausmaß hinaus) aus. Die Erhöhung gilt dann für alle Mieter.

An schriftliche Vereinbarungen über eine angemessene Erhöhung des EVB zur anteiligen Deckung der öffentlich geförderten Kosten

1. thermisch-/energetischer Sanierungsmaßnahmen und
2. behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen

an allgemeinen Teilen der Baulichkeit sind alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten dann gebunden, wenn **mindestens drei Viertel der Mieter** zustimmen. Vorher muss ihnen aber eine Stellungnahme eines Sachverständigen über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen vorgelegt werden.

Die Kosten der Arbeiten, Höhe und Ausmaß der Förderung, die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten Beträge, die Dauer der Erhöhung (Beginn und Ende) sowie das genaue Ausmaß der Erhöhung sind anzuführen.

Auf Antrag eines Mieters hat die Schlichtungsstelle bzw das Gericht zu entscheiden, ob die Erhöhung den oben genannten Voraussetzungen entspricht.

DIE „AUSLAUFANNUITÄT“ (BEGRENZUNG DES ENTGELTS BEI GÄNZLICHER ENTSCULDUNG)

Die GBV darf die Rückzahlungsraten („Annuität“) für ihre Kredite, die zur Bezahlung der Herstellungskosten aufgenommen wurden, beim Mietzins zugrunde legen. Die GBV verrechnet also die ihr entstehenden Kosten des Darlehens (= Rückzahlungsraten für den Kredit) im Mietzinsbestandteil „Annuität“ an die Mieter weiter.

Nach Rückzahlung eines Kredits kann die bisherige dem Entgelt zugrunde gelegte Annuität weiter angesetzt werden; sie wird allgemein als „Auslaufannuität“ bezeichnet.

Die Auslaufannuität ist vornehmlich zur verstärkten Tilgung anderer Darlehen zu verwenden.

Für den Fall der gänzlichen Entschuldung einer Baulichkeit (also wenn alle Kredite zurückgezahlt sind) ist jedoch laut der Novelle im WGG eine neue Obergrenze für die Summe gewisser Entgeltsbestandteile einzuhalten.

Diese Obergrenze beträgt 1,80 €/m².

Primär ist das Entgelt nach gänzlicher Entschuldung weiterhin so zu bemessen, dass die Auslaufannuitäten zugrunde gelegt werden können. Die Summe der Entgeltsbestandteile, die sich auf

- Auslaufannuität (ehemalige Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln)
- Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Baukosten-Eigenmittel der GBV

gründen, darf die Obergrenze aber nicht übersteigen.

Im Fall des Überschreitens muss die Summe der oben genannten Entgeltsbestandteile entsprechend gesenkt werden.

Beispiel: Eine GBV errichtete 1984 eine Wohnhausanlage. Die Herstellungskosten wurden mit einem Bankkredit und einem Landesdarlehen finanziert.

Nach Rückzahlung von Bank- und Landeskredit im Jahr 2018 würde sich der Mietzinsbestandteil „Annuität“ wie folgt darstellen:

Auslaufannuität Landeskredit	1,30 €/m ²
Auslaufannuität Bankkredit	2,75 €/m ²
Mietzinsbestandteil „(Auslauf-)Annuität“	4,05 €/m² plus EVB, BK etc

Nun ist aber die erwähnte gesetzliche Obergrenze zu beachten. Die Auslaufannuität darf diese Grenze nicht überschreiten. Die Bauvereinigung darf statt der Auslaufannuität nur den Betrag von 1,80 €/m² veranschlagen. **Der Mieter zahlt dann also nur mehr 1,80 €/m² plus EVB, BK etc.**

Dieser Betrag ist für 5 Jahre dem EVB zuzuführen, danach muss dieses Geld dafür verwendet werden, neuen günstigen Wohnraum zu schaffen.

WIEDERVERMIETUNGSENTGELT § 13 Abs 6 WGG

Wenn ältere, billige Genossenschaftswohnungen neu vermietet werden, darf von den neuen Mietern – unter gewissen Voraussetzungen - ein Entgelt verlangt werden, welches höher ist, als das Entgelt der Altmietler.

Obwohl dabei allgemein vom „Wiedervermietungsentgelt“ gesprochen wird, sei darauf hingewiesen, dass diese Entgeltsbestimmungen nicht nur bei **Wiedervermietungen** (Neuvermietungen älterer Wohnungen) sondern **auch bei Anhebungen des Entgelts im Zusammenhang mit Mietrechtseinritten** (durch „nicht privilegierte“ nahe Angehörige, zB Geschwister oder großjährige Kinder, Enkel) Anwendung findet.

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B darf die GBV von einem neuen Mieter (aber auch bei einem Mietrechtseintritt nach § 12 bzw § 14 MRG) ein höheres Entgelt verlangen, wenn beim kostendeckenden Entgelt die Summe der Entgeltsbestandteile Annuität und Eigenmittelzinsen für Baukosten unter einem **Höchstbetrag** liegen. In diesem Fall darf mit einem „Mehrertrag“ (auch „Wiedervermietungszuschlag“ oder „Neuvermietungs-zuschlag“ genannt) gleichsam bis zum Höchstbetrag aufgefüllt werden.

Der Höchstbetrag beträgt 1,80 €/m².

Die im Höchstbetrag Deckung findenden Entgeltsbestandteile sind:

- Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln
- Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV, die zur Finanzierung der Baukosten eingesetzt wurden

Liegt die Summe aus diesen Entgeltsbestandteilen beim Altm Mieter unter 1,80 €/m², so darf vom neuen (oder eingetretenen) Mieter unter Anrechnung eines „Mehrertrages“ dieser Höchstbetrag verlangt werden.

Beispiel:

Entgeltsbestandteile	Altm Mieter	Neuer Mieter
Annuität	0,75 €/m ²	0,75 €/m ²
Zinsen für Baukosteneigenmittel	0,44 €/m ²	0,44 €/m ²
Mehrertrag		0,61 €/m ²
Nettoentgelt	1,19 €/m²	1,80 €/m²

(zuzüglich EVB, Verwaltungs-, Betriebskosten, Rücklage und Umsatzsteuer)

MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION – VERHINDERUNG VON SPEKULATION

Der Gesetzgeber will verhindern, dass mit geförderten Wohnungen Spekulationsgewinne erzielt werden.

Die Neuregelung sieht vor, dass die Genossenschaft bei der Eigentumsübertragung an den Mieter, den Verkehrswert der Wohnung mitteilen muss. **Veräußert der Käufer die Wohnung innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumserwerb, muss er zusätzlich die Differenz zwischen Verkehrswert und tatsächlich von ihm geleisteten Kaufpreis an die Genossenschaft abführen.** Zur Absicherung dieses Anspruchs wird im Zuge der Eigentumsbegründung ein auf 10 Jahre befristetes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Genossenschaft im Grundbuch eingetragen.

Beispiel: Der Mieter kauft 12 Jahre nach Erstbezug seine Wohnung um € 170.000.

Er hat bei Bezug einen Finanzierungsbeitrag bezahlt, der jetzt noch € 50.000 wert ist, er übernimmt einen Kredit der mit € 80.000 offen ist, also zahlt er € 40.000 bar.

Im Vertrag wird vereinbart, dass der Verkehrswert der Wohnung jetzt € 206.000 beträgt, der Mieter die Wohnung also um € 36.000 unter dem Verkehrswert kaufen kann.

Wenn der Käufer binnen 10 Jahren weiter verkauft (egal zu welchem Preis), muss er der Genossenschaft noch € 36.000 nachbezahlen.

Das gilt aber nicht, wenn der ehemalige Mieter/Käufer die Wohnung in diesen 10 Jahren an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten überträgt.

MIETWOHNUNG MIT KAUFPTION – OBERSTER GERICHTSHOF SIEHT NUR EINGESCHRÄNKTES RECHT DER MIETER ZUM WOHNUNGSKAUF

Der Oberste Gerichtshof hat die gesetzlichen Regelungen zum Mietkauf anders ausgelegt, als es die meisten Experten getan haben. Die neue Rechtsauslegung bedeutet eine Einschränkung der Kaufrechte der Mieter; eine sehr effektive Möglichkeit, den Wohnungskauf durchzusetzen, ist auf Mieter beschränkt, welche die Wohnung als ERSTBEZUG angemietet haben.

Nachstehendes gilt als Ergänzung und Änderung zu den Seiten 142 bis 146 des AK-Ratgebers „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“.

Was sind also die gesetzlichen Voraussetzungen für die Kaufoption bei Genossenschafts-Wohnungen, die nach dem 30.6.2000 gefördert errichtet wurden/werden oder nach dem 30.6.2000 vermietet wurden/werden?

Erste Voraussetzung ist, dass die Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) auch Grundeigentümerin sein muss. Ist jemand anderer Eigentümer des Grundstückes, auf dem die GBV die Mietwohnungen errichtet hat, kann kein gesetzlicher Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung durchgesetzt werden.

a) Ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter hat gemäß **§ 15c lit a Z 1** WGG Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum,

- wenn es sich **um eine nach dem 30.6.2000 unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Wohnung** handelt,
- wenn **anlässlich der erstmaligen Überlassung** neben dem laufenden Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß **von mehr als 50 € pro m² Nutzfläche** (seit dem 1.4.2018 beträgt dieser Wert 70,66 €/m²) **zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten eingehoben** worden ist,
- **nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren nach Erstbezug** der Baulichkeit
- wenn die Förderung zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht ist.

Nach aktueller Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes kommt diese Variante der gesetzlichen Kaufoption immer **nur für die Erstmieter (Erstbezieher) der Wohnhausanlage** in Betracht. Einem Folgiemeter wird die Mietdauer seines Vormieters nicht angerechnet. Für Folgiemeter kann allenfalls eine Kaufoption nach b) in Betracht kommen, siehe dazu sogleich:

b) Ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter hat gemäß **§ 15c lit a Z 2** WGG Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum,

- wenn es sich um **eine unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Wohnung** handelt,
- wenn anlässlich der Überlassung neben dem Entgelt **nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro m² Nutzfläche** (seit dem 1.4.2018 beträgt dieser Wert 70,66 €/m²) **zur Finanzierung von Grundkosten eingehoben** worden ist,
- wenn dieser Einmalbetrag nicht bis spätestens 10 Jahre nach Anmietung von der GBV an den Mieter zurückbezahlt wurde,
- **nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren Mietvertragsdauer des betreffenden Mieters,**
- wenn die Förderung zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht ist.

Der unter a) dargestellte Fall bezieht sich nur auf Wohnungen, die aufgrund einer **nach dem 30.6.2000 erteilten Förderungszusage** neu errichtet wurden, unter b) können auch ältere Wohnungen fallen, die nach Juni 2000 vermietet wurden/werden.

Beispiel: Herr Huber mietet ab 1.12.2008 eine geförderte Genossenschaftswohnung und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 212,85 €/m². Der Finanzierungsbeitrag setzt sich aus 96,75 €/m² Grundkostenbeitrag und 116,10 €/m² Baukostenbeitrag zusammen. Herr Huber ist der zweite Mieter. Seine Vorgängerin, Frau Maier, hat die Wohnung am 1.9.2005 bezogen (Erstbezug) und damals einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 220 €/m² bezahlt (100 €/m² Grundkostenbeitrag und 120 €/m² Baukostenbeitrag). Die Förderung ist der GBV nach dem 30.6.2000 zugesagt worden.

Als Erstmieterin (Erstbezieherin) hätte zwar Frau Maier - wenn sie dann noch Mieterin gewesen wäre – bei aufrechter Förderung zwischen dem 1.9.2015 und dem 30.8.2020 einen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum gehabt, nicht aber Herr Huber als Folgiemietler.

Nachdem Herr Huber bei Anmietung der Wohnung am 1.12.2008 aber mehr als 58,65 €/m² (= der damals maßgebende Betrag) Grundkostenbeitrag bezahlt hat, hat er – wenn er dann noch Mieter ist – zwischen dem 1.12.2018 und dem 30.11.2023 den gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum, wenn die Förderung dann noch aufrecht ist und ihm der Grundkostenbeitrag von der GBV nicht vorher zurückbezahlt wird.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist der gesetzliche **Anspruch auf Wohnungseigentums-übertragung frühestens 10 Jahre nach Mietbeginn mittels „Antrag“ an die Genossenschaft geltend zu machen**; ein einfaches Schreiben genügt. Bietet die GBV dem kaufinteressierten Mieter daraufhin den Ankauf der Wohnung mit einer **schriftlichen Fixpreisvereinbarung** an, muss der Mieter das Angebot der GBV **binnen sechs Monaten annehmen** (oder im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises erheben) **ansonsten der Mieter seinen Anspruch auf Übertragung der Mietwohnung in das Wohnungseigentum verliert**.

HINWEIS: Wenn die Voraussetzungen für die gesetzliche Kaufoption eines Mieters nicht vorliegen, kann die GBV dem Mieter den Ankauf der Wohnung freiwillig anbieten, wenn seit dem Erstbezug der Baulichkeit bereits zehn Jahre vergangen sind. Auch wenn es sich also etwa um eine 40 Jahre alte Wohnhausanlage handelt, bei der die Förderung schon lange zurückgezahlt ist, kann eine GBV die Wohnungen verkaufen; sie muss das aber nicht tun.

NOTIZEN

Wer hilft mir rund
ums Wohnen?

Für uns!

AK extra

Wohnrechtsberatung

Mehr für Sie! AK Extra – unsere neuen Services und Leistungen. Die AK Wohnrechtsberatung. Konflikte über die Miethöhe, Betriebskosten, Kautions- oder Befristungsfragen – wir sind für Sie da!

AK Hotline für Miet- und Wohnrechtsfragen:
(01) 501 65 DW 1345. Mo-Fr 8-12 Uhr und Di 15-18 Uhr.
wohnen@akwien.at

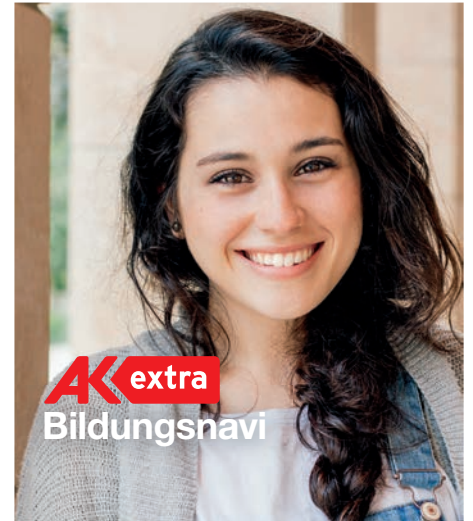
wien.arbeiterkammer.at/zukunftsprogramm



Das Zukunftsprogramm der AK Wien.



wien.arbeiterkammer.at/zukunftsprogramm



Mehr für Sie! AK Extra, das sind unsere neuen Services und Leistungen. Für die wichtigsten Themen, die ArbeitnehmerInnen bewegen: Förderungen für die Arbeit der Zukunft, Extra-Beratung, Wissen und Hilfe. Österreichweit investiert die AK dafür 150 Millionen Euro.

