



# Fallstricke beim Verkauf von WGG Objekten

---

Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch

- Inhalt

- Ist gBV eine Genossenschaft
- Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit
- Anwendungsbereich
- Einmal WGG Immer WGG
- Optionswohnungen

# Ist gBV eine Genossenschaft?

- **Wann wird eine Gesellschaft eine gBV**
  - Wenn ihr Status der Gemeinnützigkeit mittels Bescheid der Landesregierung zuerkannt wird
  - **Rechtsform**
    - 100 Genossenschaften mit 515.000 Mitgliedern, 80 GmbH + 10 AG
  - **Warum spricht man von Nutzungsvertrag und verlangt ein Nutzungsentgelt?**
    - Bezeichnung schadet nicht

# Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit

- Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit
  - Privilegien:
    - KÖST-Befreiung
    - Förderprivilegien
  - Aufsicht und Kontrolle
  - Geschäftskreisbeschränkung
  - Kostendeckungsgrundsatz
  - Vermögensbindung

## ■ Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit

### ■ Kostendeckungsgrundsatz:

- grundsätzlich nur kostendeckendes Entgelt und Preis für Wohnraumüberlassung sowie eine gesetzlich fixierte Gewinnkomponente; keine Gewinnmaximierung
- Kostendeckendes Entgelt:
  - der vom Mieter am Beginn des Mietverhältnisses zu leistende Finanzierungsbeitrag (Bau- und Grundkostenbeitrag) und das monatliche Entgelt dürfen nicht höher und auch nicht niedriger sein, als sich aus den
    - Herstellungskosten (Grund-, Bau- und Nebenkosten und ihrer Finanzierung)
    - Laufenden Hausbewirtschaftungskosten
    - Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und
    - Beiträgen zur Rücklage ergibt (sohin Orientierung an den tatsächlich entstehenden Kosten)

# **Wohnzivilrechtlicher Anwendungsbereich bzw. für welche Wohnungen gilt WGG?**

- Warum wichtig?
  - Regelungen des WGG sind relativ zwingend
- WGG - Anwendungsbereich
  - Wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, von einer gBV in eigenem Namen errichtet wurde und im Eigentum einer gBV steht oder stand;
  - Wenn ein Gebäude von einer gBV zum Zwecke einer Sanierung größeren Umfangs gekauft wird, so ist das WGG auf die neuen Mietverträge anzuwenden

# **Einmal WGG - Immer WGG (Kauf von WGG Objekten)**

- Einmal WGG immer WGG!
  - Ausnahmen:
    - Verkauf an den Mieter (nachträgliche WE-Begründung)
    - WE-Begründung im Zuge der Errichtung

# Was sind Optionswohnungen vor dem Hintergrund der WGG Novelle 2019?

- **Voraussetzung für die Nachträgliche WE-Begründung**
  - Verkürzung der Wartefrist (§ 15b): bisher musste die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden sein, um an Mieter oder Dritte verkauft werden zu können, nunmehr Verkürzung dieser Wartefrist auf fünf Jahre, d.h. Verkauf schon ab dem sechstem Jahr nach Errichtung möglich
  
- **Gesetzliche Wohnungseigentumsoption**
  - **Bisherige Voraussetzungen die gleich bleiben:**
    - Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten müssen unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet werden
    - Nur Anspruch des Mieters wenn neben Entgelt ein Finanzierungsbeitrag iHv 72,07 EUR pro m<sup>2</sup> (seit 1.4.2019) vor oder bei Bezug der Baulichkeit geleistet wird

- **Voraussetzungen die geändert wurden:**
  - Bisher: Förderung aus öffentlichen Mitteln musste im Zeitpunkt der Antragstellung auf nachträgliche WE-Begründung noch aushaftend sein (Möglichkeit der GBV durch vorzeitige Tilgung gesetzliche Option zu verhindern)
  - Nunmehr: Förderung aus öffentlichen Mitteln muss bei Abschluss des Mietvertrages aufrecht gewesen sein (§ 15c lit a) PLUS Optionsrecht längstens bis zum Ablauf des 30. Jahres ab Erstbezug (Maximalfrist für die gesetzliche WE-Option).
    - BEISPIEL:
      - (i) Mieter schließt MV im 28. Jahr nach Bezug der Baulichkeit - kein durchsetzbarer Anspruch nach § 15e
      - (ii) Mieter schließt MV im 24. Jahr nach Bezug der Baulichkeit - durchsetzbarer Anspruch nach § 15e
  - Entfall der Möglichkeit der GBV Option durch Umfinanzierung des Finanzierungsbeitrages zu verhindern (§ 15 c lit a Z 2);
    - daraus folgt: GBV kann durch eigenes Zutun Wohnung während laufendem Mietverhältnis nicht mehr aus der gesetzlichen Optionsmöglichkeit auspendeln lassen
    - ABER: vor Einzug eines neuen Mieters kann GBV optionsverhindernd umfinanzieren (§ 17 a)

- Ausnahme von Kleinstwohnungen: gesetzliche Option auf WE-Begründung gilt nur für Wohnungen die größer als 40 m<sup>2</sup> sind (§ 15c lit a)
  - BEISPIEL:
    - Mieter hat hohen Finanzierungsbeitrag geleistet, Förderung ist im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aufrecht und die Baulichkeit ist vor weniger als 25 Jahren bei Mietvertragsabschluss bezogen worden: Mieter hat keinen Anspruch
- Erhöhung der Antragsmöglichkeiten (§ 15e):
  - Bisherige Regelung: bisher hatte Mieter nur ein einziges Mal die Möglichkeit einen Antrag auf nachträgliche WE-Begründung zu stellen und zwar jeweils nach Ablauf des 10. Jahres bis zum Ablauf des 15. Jahres seines Mietvertrages
  - Neuregelung: Mieter kann drei Anträge stellen und zwar
    - (i) Vom 6. bis zum Ablauf des 10.;
    - (ii) Vom 11. bis zum Ablauf des 15. und
    - (iii) Vom 16. bis zum Ablauf des 20 Jahres seines Mietvertrages
- Verstärktes Spekulationsverbot (§ 15g)

# Kontakt Daten

Kanzlei Wien  
Stubenring 16/2  
1010 Wien  
+43 1 533 64 990  
[sekretariat@anwaltei.at](mailto:sekretariat@anwaltei.at)

Kanzlei Graz  
Pestalozzistraße 3/19  
8010 Graz  
+43 316 93 12 07  
[graz@anwaltei.at](mailto:graz@anwaltei.at)

Kanzlei Fehring  
Hauptplatz 9  
8350 Fehring  
+43 3155 20 994  
[kanzlei@anwaltei.at](mailto:kanzlei@anwaltei.at)

Kanzlei Jennersdorf  
Raxer Straße 60  
8380 Jennersdorf  
T +43 3329 46 903  
[kanzlei@anwaltei.at](mailto:kanzlei@anwaltei.at)



WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE