

WGG

Grundlagen und Anwendungsbereiche

Mag. Christian Zenz, LL.M.

Inhalt

Einführung in das WGG

Wohnungseigentumsbegründung

Spekulationsverhinderung Verkauf

Spekulationsverhinderung Vermietung

Genehmigungspflichten und Grundbuch

Anwendbarkeit mietrechtlicher Bestimmungen des WGG

Ceterum Censeo

Einführung
in das WGG

Branchenübersicht

185 GBV (etwa 100 Genossenschaften, 85 Kapitalgesellschaften)

Eigenkapital: € 12 Mrd

Bilanzsumme: € 51 Mrd

Bauvolumen: € 3,7 Mrd

Fertigstellungen Durchschnitt: 17.000 Wohnungen/Jahr

Verwaltung: 640.000 eigene MW, 266.000 EW

Beschäftigte: 9.200 (56% weiblich)

Grundsatz (modifizierte) Kostendeckung

grundsätzlich nur kostendeckendes Entgelt und Preis
(Prinzip der Ursprungsfinanzierung)

Verbot der Gewinnmaximierung

jedoch Verpflichtung zur Erwirtschaftung von beschränkten Erträgen
(Rücklagenbildung iSd Generationenvertrags für Neubau)

Grundsatz Vermögenswidmung

- beschränkte Gewinnausschüttung
- Baupflicht
- Anteilsverkäufe beschränkt
- Auflösung und Entziehung der Gemeinnützigkeit
- Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit
- Bezugsobergrenzen für Vorstand
- Verbot der Verschleuderung
- Kontrolle und Aufsicht

Wohnungseigentumsbegründung

Statistik Wohnungseigentumsbegründung

seit 2011 im Durchschnitt

56% Optionswohnungen

38% Mietwohnungen

6% Eigentumswohnungen

Beispiel 2019

16.000 fertiggestellte Wohnungen (2020: 19.000)

8.000 Mietwohnungen

1.000 Eigentumswohnungen

8.000 Optionswohnungen (2015: 10.000)

Sofortige WE-Begründung

Wohnung wurde von GBV vor Verkauf nie vermietet oder in sonstige Nutzung vergeben

§ 20 Abs 1 Z 2b WGG: „Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist ...“

Diskussion in der Literatur

Meinung 1: Wohnung nie im WGG verfangen

Meinung 2: Telos des WGG umfasst auch sofortige WE-Begründung

nachträgliche WE-Begründung; Kaufoption § 15c lit a WGG

Voraussetzungen

- wenn die Förderung im Zeitpunkt des Abschlusses des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages aufrecht war
- längstens bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit
- Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m² und Geschäftsräumen
- Eigenmittelbeiträge im Ausmaß von mehr als € 50/m² Nutzfläche (01.04.2021: € 74,17/m²)

§ 15c lit a Z 1 WGG

- aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten
- wenn die Zusicherung der Fördermittel nach dem 30.06.2000 erfolgte

§ 15c lit a Z 2 WGG

- aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten
- wenn die Zusicherung der Fördermittel nach dem 30.06.2000 erfolgte

nachträgliche WE-Begründung; Anträge § 15e Abs 1 WGG

„Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 15c lit a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags ...“

Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen

Übergangsrecht § 39 Abs 37 WGG

§ 15e Abs 1 ist auf alle nach Inkrafttreten der Novelle abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse mit Anspruch gem § 15c lit a anzuwenden

§15e Abs 1 ist auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse für die ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a besteht oder bestanden hat jedoch nur insoweit anzuwenden, als der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auch **nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres** seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses einen Antrag an die Bauvereinigung auf nachträgliche Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) stellen kann, wenn die Förderung aufrecht ist

Der Einleitungssatz des § 15c lit. a ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse anzuwenden

nachträgliche WE-Begründung alt; Kaufoption § 15c lit a WGG

Voraussetzungen

- wenn die Förderung im Zeitpunkt der Antragstellung aufrecht ist
- Eigenmittelbeiträge im Ausmaß von mehr als € 50/m² Nutzfläche (01.04.2021: € 74,17/m²)

§ 15c lit a Z 1 WGG

- aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten
- wenn die Zusicherung der Fördermittel nach dem 30.06.2000 erfolgte

§ 15c lit a Z 2 WGG

- aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten
- wenn die Zusicherung der Fördermittel nach dem 30.06.2000 erfolgte

Antrag zwischen 11. und Ablauf 15. Jahr des Mietvertrages

nachträgliche WE-Begründung; freiwillig § 15c lit b WGG

bedingungsfreundlich

1. Mindestanzahl an Erklärungen binnen 6 Monaten iSd § 15e Abs 3 WGG
2. Finanzierung des Kaufpreises
3. Übernahme der Kosten gem § 23 Abs 4c lit d WGG (anteilige Kosten der WE-Begründung, Verwertung und der Information)

Spekulationsverhinderung
Verkauf

Differenzbetrag und Vorkaufsrecht § 15g WGG

jede nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung gem § 15b ff WGG

Vorkaufsrecht für GBV für den Fall des Weiterverkaufs

Löschung nach Bezahlung Differenzbetrag oder nach Ablauf Spekulationsfrist

Ausnahme: Veräußerung an privilegierte Personen (Abs 3)

Angebote oder Anträge vor dem 01.08.2019 10 Jahre

Angebote oder Anträge nach dem 01.08.2019 15 Jahre

Spekulationsverhinderung
Vermietung

Das WGG-MRG § 15h WGG

gefördert errichtete Wohnung

jede nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung gem § 15b ff WGG

Angebote oder Anträge nach dem 01.08.2019

15 Jahre Vollanwendungsbereich WGG ab Abschluss Kaufvertrag

Mietzinsobergrenze: Landesrichtwert

25%iger Abschlag bei befristeter Vermietung

Danach: Auspendeln in den jeweiligen MRG-Anwendungsbereich

Genehmigungspflichten und Grundbuch

Schutz des Mieters bei Veräußerung § 10a WGG

Veräußerung von vermieteten Wohnungen (bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit!) nur nach Anbot an Mieter (§ 10a Abs 1 lit e + Abs 2 lit d)

keine Genehmigung möglich, wenn nicht vorab ein Anbot gemäß § 15c lit b an den Mieter gelegt wurde

Grundbuchsanmerkung § 20 Abs 6 WGG

Ist im Fall der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages Abs. 1, mit Ausnahme dessen Z 2a, anwendbar, hat der Eigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer, Baurechtseigentümer) aus Anlass einer Eigentumsübertragung, gemäß § 20 lit. b GBG 1955, BGBl. Nr. 39, Folgendes im Grundbuch anmerken zu lassen: **Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG.** Die Anmerkung darf, außer in den Fällen der §§ 131 bis 136 GBG 1955, nicht gelöscht werden.

Anwendbarkeit mietrechtlicher Bestimmungen des WGG

§ 20 Abs 1 WGG

Z 1 „Wenn die Miet- oder Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen ...“

Z 2 „Wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstand der Baulichkeit im Wohnungseigentum der Bauvereinigung steht ...“

Z 2a ...

Z 2b „Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist ...“

§ 20 Abs 1 Z 3 WGG

„Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit

a) das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist oder

b) die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert,

sind die Bestimmungen der § 8 Abs. 3 letzter Satz, §§ 13 bis 15f, §§ 15h bis 20 Abs. 1 Z 1 lit. b, §§ 20 Abs. 1 Z 2 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.“

§ 20 Abs 1 Z 2a WGG

Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, **gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme dessen § 15h nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4, sofern § 15h nichts anderes bestimmt.**

Altobjekte vor 2. Wohnrechtsänderungsgesetz

OGH 31.07.2019, 5 Ob 5/19z

Veräußerte eine gemeinnützige Bauvereinigung das von ihr errichtete Haus vor Inkrafttreten des § 20 WGG idF des 2. WÄG am 1.3.1991 an einen Mieter oder Dritten, sind weiterhin gemäß § 1 Abs 3 MRG idF vor dem 2. WÄG die Bestimmungen des MRG (und nicht des WGG) auf die Mietverhältnisse dieses Hauses anzuwenden.

gilt jedoch nur für neue Bestandverhältnisse

alte Bestandverhältnisse sind weiterhin nach alter Rechtslage zu beurteilen

Danke für die Aufmerksamkeit