

INFOBLATT

Mietwohnung mit freiwillig eingeräumter Kaufoption (MIETKAUF)

Alle Informationen in diesem Dokument beziehen sich auf die derzeit geltende Rechtslage. Personenspezifische Begriffe in diesem Dokument haben keine geschlechtsspezifische Bedeutung. Sie sind bei der Anwendung auf bestimmte Personen in der jeweils geschlechtsspezifischen Form anzuwenden.

Ab wann ist der Kauf der Mietwohnung möglich?

Der erstmalige Kauf der Wohnung ist nach Ablauf von 10 Jahren ab Beginn des Nutzungsverhältnisses des Erstmieters der jeweiligen Wohnung möglich. Es handelt sich um einen freiwilligen nachträglichen Verkauf durch Lebensräume, wobei sich diese schon bei Abschluss des Nutzungsvertrages zum Verkauf erstmals nach 10 Jahren verpflichtet.

Besteht ein Kaufanspruch nach dem 10. Jahr?

Eine Verkaufsverpflichtung durch Lebensräume bzw. ein Kaufanspruch des Käufers besteht einmalig nach Ablauf des 10. Jahres nach Erstbezug. Die Wohnung kann weiterhin gemietet werden. Ebenso ist während des gesamten Mietverhältnisses eine Kündigung der Wohnung möglich. In diesem Fall wird der zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlte Finanzierungsbeitrag, der jährlich ab Bezug mit 1 % abgewertet wird, rückerstattet.

Wann erfolgt die Übertragung des Wohnungseigentums?

Die Übertragung des Wohnungseigentums erfolgt ausschließlich mit Stichtag 01.01. des auf den Verkauf folgenden Jahres. Sie erhalten rechtzeitig ein Kaufanbot.

Beispiel: Erstbezug 01.04.2024, Stichtag Verkauf 01.01.2035, Kaufanbot bis spätestens Juni 2034.

Wie hoch ist der Kaufpreis nach 10 Jahren?

Bei dem bei Anmietung der Wohnung bekannt gegebenen Kaufpreis (in 10 Jahren nach Erstbezug) handelt es sich um einen Fixkaufpreis. Dieser gilt nur bei einem Ankauf der Wohnung im 10. Jahr nach Erstbezug.

Wer kann die Wohnung kaufen?

Kaufberechtigt ist der Mieter (und allenfalls gemeinsam mit dem Mieter der Ehepartner bzw. eingetragene Partner) der Wohnung, auf dessen Namen der Nutzungsvertrag der Wohnung lautet.

Voraussetzung für den Erwerb der Wohnung in das Eigentum ist das Vorliegen der österreichischen Staatsbürgerschaft. Österreichischen Staatsbürgern sind folgende Personen gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

Zusätzlich berechtigter Personenkreis:

Ausländer, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

Beim Kauf der Wohnung durch andere als österreichische Staatsbürger oder Bürger des Europäischen Wirtschaftsraumes bedarf der Kaufvertrag zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde.

Voraussichtliche Nebenkosten bei Kauf nach 10 Jahren?

- Vertragserrichtungskosten
- Grunderwerbsteuer
- gerichtliche Eintragungsgebühr
- allfällige Kosten, die aufgrund einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises erfolgen.

Was versteht man unter der 15-jährigen Spekulationsfrist nach dem Eigentumserwerb?

Die derzeitige gesetzliche Regelung (des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) sieht vor, dass die Genossenschaft bei der Eigentumsübertragung an den Mieter den Verkehrswert der Wohnung mitteilen muss. Hierzu wird seitens Lebensräume die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben. Veräußert der Käufer die Wohnung innerhalb der Spekulationsfrist von 15 Jahren nach seinem Ankauf, muss er zusätzlich zum schon an Lebensräume bezahlten Kaufpreis die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem tatsächlich von ihm geleisteten Kaufpreis an die Genossenschaft abführen.

Zur Absicherung dieses Anspruchs wird im Zuge der Eigentumsbegründung ein befristetes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Verkäuferin Lebensräume im Grundbuch eingetragen. Eine Löschung des Vorkaufsrechtes vor Ablauf der Spekulationsfrist darf ohne Zustimmung von Lebensräume nicht vorgenommen werden. Erst nach Bezahlung des oben angeführten Differenzbetrages an Lebensräume bzw. nach Ablauf der Spekulationsfrist kann das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht auf Initiative, Veranlassung und Kosten des Wohnungseigentümers gelöscht werden.

Der Differenzbetrag ist nicht an Lebensräume zu bezahlen, wenn der Käufer die Wohnung während der Spekulationsfrist an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten überträgt. Das Vorkaufsrecht bleibt jedoch auch in diesen Fällen wie oben beschrieben weiterhin aufrecht und im Grundbuch eingetragen.

Was passiert, wenn der Mieter die Wohnung nicht kauft?

Da es keine Verpflichtung gibt, die Wohnung nach zehn Jahren zu kaufen, bleibt das mit dem Nutzungsberechtigten abgeschlossene Mietverhältnis mit sämtlichen Rechten und Pflichten aufrecht und unberührt. Die Kalkulationsgrundlagen der monatlichen Miete richten sich (weiterhin) nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die geleisteten Finanzierungsbeiträge bleiben weiterhin bei Lebensräume und werden wie bisher bei der Berechnung der monatlichen Miete berücksichtigt. Eine Rückerstattung an den Nutzungsberechtigten erfolgt erst bei einer Auflösung des Mietverhältnisses, vermindert um die jährliche, gesetzliche Abschreibung von einem Prozent.

