

Wohnungseigentum in der Wohnungsgemeinnützigkeit

Mag. Christian Zenz

objektive Voraussetzungen für nachträgliche Eigentumsübertragung

- a) Erstüberlassung in Miete oder sonstiger Nutzung
- b) Erstbezug der Baulichkeit vor mehr als **fünf** Jahren
- c) Bauvereinigung ist nicht bloß Bauberechtigte
- d) Erwerber übernimmt anteilig alle Verpflichtungen der Bauvereinigung
- e) Preisangemessenheit nach den Grundsätzen des § 23 WGG

Voraussetzungen für gesetzliche Kaufoption

Neumieter (ab 01.08.2019):

- Wohnung größer als 40 m²
- Förderung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aufrecht
- Erstbezug der Baulichkeit vor nicht mehr als 30 Jahren

Altmmieter (bis 31.07.2019):

- Förderung im Zeitpunkt der Antragstellung aufrecht

Finanzierungsbeitrag iHv € 72,07/m² (2019)

- Erstmieter: Grund- und/oder Baukosten
- Folgemieter: Grundkosten

Antragsrechte der Wohnungsnutzer

Altm Mieter:

zwischen elftem und Ablauf 15. Jahr: ein Antragsrecht

zwischen 16. und Ablauf 20. Jahr: ein zusätzliches Antragsrecht

Neum Mieter:

zw. sechsten und Ablauf 20. Jahr insgesamt drei Antragsrechte

Aspekte des Ansparmodells

- Finanzierungsbeitrag
- „Ansparbetrag“ iHv € 1,80/m² zusätzlich zum kostendeckenden Entgelt
- am Ende Finanzierungszeit Übereignung der Wohnung bei Bezahlung des Restbetrages

offene Fragen:

- Mieterwechsel, Kündigung, Umstellung des Systems
- steuerliche Betrachtung, Novellierungsbedarf

Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit