

Die Wohnungseigentumsbegründung

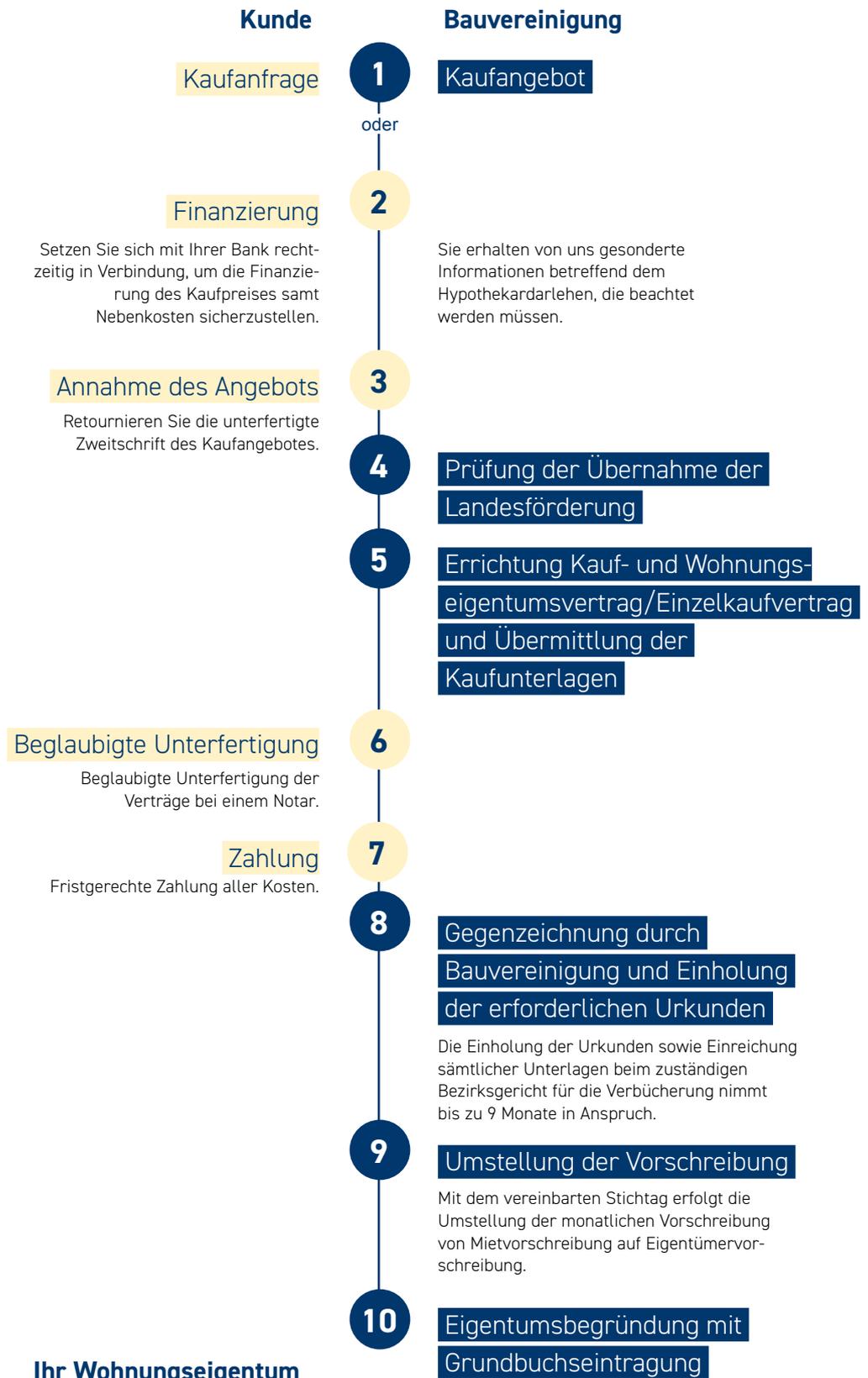
Schritt für Schritt zum Wohnungseigentum



- ✓ **Miete mit Kaufoption**
- ✓ **Kaufanfrage/Kaufangebot**
- ✓ **Finanzierung**
- ✓ **Wohnungseigentumsvertrag/
Kaufvertrag**



10 Schritte von der Anfrage bis zum Wohnungseigentum



Wohnungseigentum

Nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Mietverhältnisses kann der Nutzer – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – die Übertragung seines Nutzungsobjektes in das Wohnungseigentum beantragen: Der berechnete Nutzer 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. Diese Bestimmung ist auf alle nach dem 31.07.2019 abgeschlossenen Mietverträge anzuwenden.

Für alle vor dem 01.08.2019 abgeschlossenen Nutzungsverträge gilt die alte Rechtslage: Zehn Jahre nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit bzw. nach Nutzungsvertragsbeginn kann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Wohnungseigentum erworben werden.

Gut zu wissen:

Das Wohnungseigentumsrecht ist das Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Es entsteht als dingliches Recht erst mit der Einverleibung im Grundbuch. Die Umstellung Ihrer Vorschreibung erfolgt jedoch – unabhängig von diesem Zeitpunkt – bereits mit dem vertraglich vereinbarten Stichtag!



ACHTUNG: Dies gilt nur für Mietverträge, die nach dem 31.07.2019 abgeschlossen wurden.

Für alle Mietverträge, die vor dem 01.08.2019 abgeschlossen wurden, gilt die alte Rechtslage mit der Maßgabe, dass der Antrag auch nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des 20. Jahres des Mietverhältnisses möglich ist.

Was ist Miete mit Kaufoption?

Unter gewissen Voraussetzungen hat der Nutzer einer Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung die sogenannte „Kaufoption“, also einen Anspruch auf Übertragung seines Mietobjekts ins Wohnungseigentum.

Die Voraussetzungen für diesen Anspruch sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§§ 15b ff WGG) definiert:

- die Wohnung steht im Eigentum der Bauvereinigung (nicht Baurecht)
- die erste Überlassung erfolgte in Miete oder sonstige Nutzung
- die Baulichkeit wurde vor mehr als fünf, aber weniger als dreißig Jahren erstmals bezogen
- der Erwerber übernimmt (anteilig) alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere die zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen
- die Wohnung/der Geschäftsraum wurde unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet
- die Wohnung weist eine Nutzfläche von mindestens 40 m² auf
- bei Mietvertragsabschluss war die Förderung noch aufrecht
- neben dem Entgelt wurde nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im gesetzlich vorgegebenen Ausmaß pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben:
 - o aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist
 - o aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten

- Antrag einer anspruchsberechtigten Person gemäß § 8 Abs. 4 und 5 WGG:
 - o Österreichische Staatsbürger
 - o Österreichischen Staatsbürgern gleichgestellte Personen
 - o Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 - o Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
 - o Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.
 - o Ausländer, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

Gut zu wissen:

Bei den Wohnformen „Junges Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“ ist eine Kaufoption aus förderungsrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Erstmalig „Wohnungseigentum begründet“ wird immer mit Stichtag 31. Dezember. Ein nachträglicher Ankauf mittels Einzelkaufvertrag kann danach zusätzlich per 30. Juni eines Kalenderjahres erfolgen.

Die Basis zur Wohnungseigentumsbegründung ist das Nutzwertgutachten (NWG): Die Liegenschaft wird von einem allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständiger mittels NWG parifiziert. Das bedeutet, es werden die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte und somit die Basis für die zukünftige Aufteilung der Aufwendungen und Erträge festgelegt. Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

1

Kaufangebot

Der Käufer übernimmt anlässlich des Kaufes anteilig die Verpflichtungen der Bauvereinigung. Die Verpflichtungen bestehen insbesondere aus dem Landesdarlehen, dem Hypothekendarlehen und falls vorhanden dem Zuschussdarlehen. Durch den Kauf der Wohnung erlischt der Nutzungsvertrag und wird der abgewertete Finanzierungsbeitrag an den Kaufpreis angerechnet.

Bei der Wohnungseigentumsbegründung setzen wir den ersten Schritt und kommen aktiv auf Sie zu. Das Kaufangebot ist sechs Monate ab schriftlicher Zustellung/Übergabe an den Nutzer gültig.

Gut zu wissen:

Bitte beachten Sie, dass die **erstmalige Berechnung** des Kaufpreises aufgrund Ihrer Anfrage, wenn keine gesetzliche Option Ihrerseits vorliegt, kostenlos ist. Jede weitere Anfrage ist kostenpflichtig.
Die **genauen Kosten** finden Sie auf unserer Homepage www.alpenland.ag > Services > Downloads > Preisliste Zusatzleistungen.

ZUR PREISLISTE



Finanzierung

2

Setzen Sie sich rechtzeitig mit Ihrer Bank in Verbindung um die Finanzierung des Kaufpreises und der damit verbundenen Kosten und Steuern sicherzustellen.

Mit welchen Kosten Sie zusätzlich rechnen müssen:

- **Grunderwerbsteuer (GrESt):** gemäß § 4 GrEStG 1987 derzeit 3,5 % vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert.
- **Grundbuchseintragungsgebühr:** gemäß § 26 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz derzeit 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechtes (= Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre): Nach einer aktuellen Entscheidung des VwGH vom 01.03.2018, GZ Ra 2018/16/0012, ist die Grundbuchseintragungsgebühr auch beim Erwerb eines Objektes von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vom Verkehrswert zu berechnen.
- **Abwicklungspauschale:** derzeit 1,5 % vom Gesamtkaufpreis zuzüglich 10 % Ust. pro Wohneinheit inkl. zugeordnetem Stellplatz; für die Vertragserrichtung und -abwicklung bis zur Verbücherung, mindestens aber 1.595,- inkl. 10 % Ust.
- **Nebenkosten:** Die Kosten, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages samt allfälliger Lastenfreistellung entstehen, sind vom Käufer zu tragen (insbesondere Beglaubigungskosten, Kosten der Selbstberechnung/Anzeige der GrESt, allfällige Kosten für das Nutzwertwertgutachten, evtl. Globallöschungsquittungen, Grundbuchseingabegebühr, Barauslagen). Die GrESt und die Grundbuchseintragungsgebühr, wird Ihnen im Zuge der Selbstberechnung von unserem Notar vorgeschrieben und an das Finanzamt abgeführt. Findet eine Anzeige und keine Selbstberechnung statt, wird Ihnen die GrESt vom Finanzamt und die Grundbuchseintragungsgebühr vom Bezirksgericht direkt vorgeschrieben.

Gut zu wissen:

Sollten Sie den ursprünglich geleisteten **Finanzierungsbeitrag zugunsten eines Dritten (z.B. Bank)** abgetreten haben, ist eine Verzichtserklärung des Dritten (Bank) oder eine Pfandurkunde vorzulegen.

- ✓ Angebot erhalten
- ✓ Finanzierung steht
- ✓ Fristen abgeklärt
- ✓ Zweitschrift des Kaufangebots unterfertigt und retourniert

Gut zu wissen:

Die **Übernahme der Landesförderung** ist unter gewissen Voraussetzungen für österreichische Staatsbürger oder gleichgestellte Personen möglich. Die Bestätigung Ihres Hauptwohnsitzes ist mittels aktuellen Meldenachweises nachzuweisen. Sollte eine Übernahme der Landesförderung nicht möglich sein oder nicht gewollt werden, informieren wir Sie gerne über die Möglichkeit der vorzeitigen Auszahlung.

Hypothekendarlehen: Beim Kauf Ihrer Wohnung müssen Sie alle Verpflichtungen, der gemeinnützigen Bauvereinigung anteilig übernehmen. Je nach Objekt, gibt es hier unterschiedliche Möglichkeiten.

1. **Bei älteren Objekten** ist es noch vereinzelt möglich, das Darlehen weiterhin über die monatliche Eigentümergebühren zu tilgen, wenn Sie es nicht ausbezahlen möchten. Wir weisen darauf hin, dass die fremdfinanzierende Bank eine Bonitätsprüfung durchführen kann. Falls die Bank dem Eintritt des Käufers in das Darlehen nicht zustimmt, müssen sie den anteilig aushaftenden Betrag fristgerecht nach Vorschreibung überweisen und die Verkäuferin hinsichtlich dieser Forderung vollkommen schad- und klaglos halten.
2. **Bei neueren Objekten, gibt es zwei unterschiedliche Varianten.**
 - > Bei einigen Objekten besteht die Möglichkeit nach erfolgreicher Bonitätsprüfung der fremdfinanzierenden Bank, mit dieser eine Vereinbarung zur Übernahme des Darlehens zu schließen. Die Darlehensraten sind dann direkt an die Bank zu überweisen. Bei negativer Bonitätsprüfung verpflichtet sich der Käufer den anteilig aushaftenden Betrag fristgerecht nach Vorschreibung zu überweisen und die Verkäuferin hinsichtlich dieser Forderung vollkommen schad- und klaglos zu halten.
 - > Das auf die Wohnung anteilig aushaftende Hypothekendarlehen muss vom Käufer beim Kauf übernommen und zum nächstmöglichen Kündigungstermin ausbezahlt werden.

Welche Variante auf Sie zutrifft, ist in Ihrem Kaufantrag ersichtlich.

Bei näheren Detailfragen wenden Sie sich bitte an unsere **Darlehensabteilung**.

Annahme des Angebots

Sie entscheiden sich zu kaufen. Herzlichen Glückwunsch!

Wenn Sie sich über die Kosten, Ihre Finanzierung und über die Fristen informiert haben, steht der Unterschrift auf der Zweitschrift des Kaufangebots nichts mehr im Weg! Schicken Sie die unterfertigte Zweitschrift im Original an uns retour:

Abteilung Eigentumsbegründung

Gut zu wissen:

Beachten Sie, dass die Annahme des Kaufangebots durch Retournierung der Zweitschrift verbindlich ist und damit umfangreiche Arbeiten zur Vertragserstellung angestoßen werden. Nehmen Sie in der Folge von Ihrem Kaufinteresse Abstand, wird eine Rücktrittspauschale in der Höhe des dreifachen aktuellen Verwaltungskostensatzes pro Jahr (lt. ERVO) in Rechnung gestellt.

Die aktuellen Sätze finden Sie auf www.alpenland.ag > Services > Downloads > Preisliste Zusatzleistungen.



ZUR PREISLISTE

4

Prüfung der Übernahme der Landesförderung

Bei einem geförderten Objekt ist die Möglichkeit der Übernahme der Landesförderung mittels Nachweis der Kriterien zur Förderungswürdigkeit zu überprüfen:

- **Hauptwohnsitzmeldung** im Objekt
- **Österreichischer Staatsbürger** oder gleichgestellte Personen
- Die Überprüfung der Einkommensgrenzen erfolgte bereits bei Anmietung.

Gut zu wissen:

Wichtig: Beachten Sie, bei bestehen eines Zuschuss des Landes Niederösterreich zum Hypothekendarlehen, muss Ihre neufinanzierende Bank diesen Zuschuss vor Kündigung bzw. Auszahlung des bestehenden Darlehen erneut beim Land NÖ beantragen, damit dieser weiter gewährt wird.

Falls dieser Antrag nicht zeitgerecht erfolgt, wird der Zuschuss des Landes NÖ unwiderruflich gestrichen. Ob ein Zuschussdarlehen besteht, sehen Sie in Ihrem Kaufangebot. Der Zuschuss kann nur beantragt werden, wenn das Landesdarlehen beim Kauf der Wohnung nicht ausbezahlt wird.

Bei näheren Detailfragen wenden Sie sich bitte an unsere Darlehensabteilung.

5

Errichtung Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/ Einzelkaufvertrag

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/ Einzelkaufvertrag wird von uns errichtet und Ihnen inklusive Rechnung und Zahlscheinen rechtzeitig vor dem Übereignungstichtag per Post übermittelt.

6 Beglaubigte Unterfertigung

Wichtig ist, dass Sie den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/ Einzelkaufvertrag zeitnah beim Notar unterschreiben.

Gut zu wissen:

Nehmen Sie zur Vertragsunterzeichnung einen Lichtbildausweis mit. Die Kosten für die Beglaubigung des Vertrags sind direkt vor Ort zu begleichen. Die Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr werden durch den Notar bzw. das Finanzamt und Bezirksgericht vorgeschrieben und sind gesondert zu begleichen.

7 Zahlung

Fristgerechte Zahlung aller Kosten.

Gut zu wissen:

Bei nicht fristgerechter Zahlung oder nicht fristgerechter Unterfertigung des Vertrages verbleibt das Eigentumsrecht bei der Verkäuferin. In diesen Fällen wird eine Rücktrittspauschale in der Höhe der dreifachen aktuellen Verwaltungskostenpauschale pro Jahr (lt. ERVO) in Rechnung gestellt. Ein Ankauf ist mittels gesondertem Kaufvertrag möglich.

- ✓ Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/ Einzelkaufvertrag gefertigt
- ✓ Zahlung erfolgt

8

Gegenzeichnung durch Bauvereinigung

Erst nach fristgerechter Zahlung aller offenen Beträge erfolgt die Gegenzeichnung des Vertrages durch die Bauvereinigung.

Einholung der erforderlichen Urkunden

Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung von der jeweiligen Landesregierung und eventuell notwendige Freilassungen bzw. Teillöschungen der finanzierenden Kreditinstitute werden durch die Bauvereinigung eingeholt. Anschließend wird das Grundbuchgesuch eingereicht.

9

Umstellung der Vorschreibung

Mit dem vereinbarten Stichtag erfolgt die Umstellung der monatlichen Vorschreibung von Mietvorschreibung auf Eigentümvorschreibung.

Die monatliche Vorschreibung wird sich bei fortlaufender Tilgung der Darlehen in folgenden Bereichen ändern:

- Entfall der gesetzlichen Rücklagenkomponente und USt. Verwohung
- Beitrag zum I-Fonds (Instandhaltungsfonds) für zukünftige Aufwendungen (statt EVB/Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

- Bei Objekten wo das Hypothekendarlehen mit nächstmöglichen Kündigungs-termin ausbezahlt werden muss oder bei der fremdfinanzierenden Bank übernommen werden kann, entfällt das Hypothekendarlehen in der Eigentü-mervorschreibung. Die Vorschreibung erfolgt zukünftig durch die finanzia-rende Bank selbst. Entfall des Steueranteils bei den Darlehensannuitäten.

Gut zu wissen:

Wichtig: Auch bei Kündigung sämtlicher Darlehen, kommt es auf Grund der Kün-digungsfristen und Termine dazu, dass Sie die Darlehen weiterhin für ein halbes Jahr nach Eigentumsübertragung in der Eigentü-mervorschreibung finden.

BEISPIEL

Berechnung*

Vorschreibung Beispiel-Wohnobjekt: in Miete in Eigentum

Vorschreibeposition	in Miete			in Eigentum		
	Netto	Ust %	Brutto	Netto	Ust %	Brutto
Rücklagenkomponente	5,90	10	6,49			
Verwaltungskosten	24,22	10	26,64	29,82	10	32,80
Betriebskosten	123,51	10	135,86	123,51	10	135,86
EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)	88,21	10	97,03			
I-Fonds (Instandhaltungsfonds)				73,50		73,50
Hypothekendarlehen	275,87	10	303,46	275,87	0	275,87
Landesdarlehen	98,91	10	108,80	98,91	0	98,91
Zuschuss Darlehen	-168,20	10	-185,02	-168,20	0	-168,20
USt. Verwornung		10	0,53			
Summe	448,42		493,26	433,41		448,74

* Achtung: beispielhafte Zahlen

Eigentumsbegründung mit Grundbuchs-eintragung

Die Gesamtabwicklung der Wohnungseigentumsbegründung und des Ankaufes nimmt bis zu 9 Monate in Anspruch. Die Zustellung des Beschlusses über die Eintragung Ihres Eigentumsrechts erfolgt direkt vom Gericht an Sie. Anschließend erfolgt seitens der Bauvereinigung die Übermittlung der finalen Abrechnung und Originalurkunden.

Ihr Wohnungseigentum – Herzlichen Glück-wunsch!

10

✓ **Wohnungseigentums-begründung/ Eigentums-einverleibung abgeschlossen**

Oktober 2024 | www.alpentand.ag

Häufig gestellte Fragen

Wann und wie lange kann ich meine Wohnung kaufen?

Die Wohnungseigentumsbegründung ist nach Ablauf des 5. Jahres nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit möglich und erfolgt nach §§ 15b ff WGG per Stichtag 31.12. eines Kalenderjahres. Die Abrechnungsperiode als Eigentümer beginnt mit 01.01. des folgenden Kalenderjahres. Ein nachträglicher Ankauf nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung ist auch per Stichtag 30.06. eines Kalenderjahres möglich. Die Ziehung der gesetzlichen Kaufoption lt. § 15c WGG ist nach Ablauf von fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer des Mietverhältnisses möglich.

Wie berechnet sich der Kaufpreis?

Die Kaufpreisberechnung erfolgt gem. §§ 15 ff iVm § 13 und § 23 WGG. Der Gesamtkaufpreis für das Wohnungseigentumsobjekt setzt sich aus dem sofort zu leistenden Barkaufpreis und der zu übernehmenden anteiligen Landesförderung und den anteiligen Bankdarlehen plus allfälligen Eigenmitteleinsatz der Verkäuferin und allfällige EVB Vorlage zusammen. Ein bereits geleisteter Finanzierungsbeitrag wird in der Höhe angerechnet, in welcher er bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses an Sie zurückzahlen wäre (also vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung in der Höhe von 1 % pro Jahr ab 01.01.2001 bzw. vorher vermindert um 2 % pro Jahr und gemäß VPI aufgewertet).

Was passiert mit dem während der Mietphase angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)?

Bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung erfolgt eine EVB-Übertragung (lt. § 14d Abs. 5 WGG) in der Höhe von 60 vH in die Rücklage gem. § 31 WEG (Instandhaltungsrücklage/I-Fond). Eine Vorlage seitens der Bauvereinigung ist anteilig zu 100 % bei erstmaliger und nachträglicher Eigentumsbegründung hinzuzurechnen. Bei nachträglichem Ankauf ist ein nicht verbrauchter EVB in der Höhe von 60 % zahlungsmindernd zu berücksichtigen, jedoch nur wenn die gesetzliche Kaufoption gezogen wird.

Werde ich automatisch nach Rückzahlung der Verbindlichkeiten Eigentümer?

Nein. Wenn Sie Ihre Kaufoption nicht ziehen, bleiben Sie nach wie vor Mieter!

Wie erfolgt zukünftig die Tilgung der noch offenen Darlehen (Land/Bank)?

Das Landesdarlehen können Sie weiterhin ratenweise nach Vorschreibung abbezahlen oder unter Berücksichtigung der jeweiligen Kündigungsfristen mittels eingeschriebener Kündigung vorzeitig tilgen. Bitte beachten Sie, dass falls ein Zuschussdarlehen auf das Hypothekendarlehen gewährt wird, dieses mit der Kündigung des Landesdarlehens ebenso vorzeitig getilgt werden muss.

Das Hypothekendarlehen kann bei einigen älteren Objekten weiterhin über die monatliche Vorschreibung abbezahlt werden. Bei neueren Objekten, muss das Hypothekendarlehen ausbezahlt werden. Ob dies mit Übernahme, nach Bonitätsprüfung, des bestehenden Darlehens bei der fremdfinanzierenden Bank erfolgen kann oder durch Ihre eigene Bank erfolgen muss, ist von Objekt zu Objekt unterschiedlich. Welche Variante auf Sie zutrifft, ist in Ihrem Kaufantrag ersichtlich. Die Rate des Hypothekendarlehens ist dennoch auf Grund der Kündigungsfristen und Termine ein halbes Jahr nach Eigentumsübertragung in Ihrer Eigentümer-vorschreibung zu finden.

Kann ich mein Eigentumsobjekt weitervermieten?

Eine Vermietung ist bei laufender Förderung **nicht möglich!** Ausnahme: Nahestehende Personen. Das sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Lebenspartner. Ebenfalls vorbehaltlich der Zustimmung der Landesregierung. Wir weisen darauf hin, dass die Wohnung von einer gemeinnützigen Bauvereinigung unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde. D.h. dass die Wohnung aufgrund der aktuellen Rechtslage (§ 15 h WGG) für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Erwerb in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt und nur zum für das jeweilige Bundesland geltenden Richtwert (gem. RichtWG) vermietet werden darf. Außerdem sind Abschläge für befristete Mietverträge zu beachten.

Kann ich mein Eigentumsobjekt weiterverkaufen?

Ein Weiterverkauf ist bei laufender Förderung (vorbehaltlich Zustimmung der NÖ Landesregierung) ausschließlich an förderungswürdige Personen (österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte, wie z. Bsp. EU-Bürger; Begründung des Hauptwohnsitzes in der geförderten Wohnung; Nichtüberschreiten der Einkommensgrenzen) möglich. Wollen Sie Ihr Eigentumsobjekt an nicht förderungswürdige Personen weiterverkaufen, besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Auszahlung oder Umfinanzierung des Förderungsdarlehens. Bitte beachten Sie hier die Kündigungsfristen und den Verlust allfälliger Zuschüsse aus diesem Förderdarlehen. Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen muss das Wohnungseigentumsobjekt zumindest zur Hälfte im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen stehen. Nähere Informationen finden Sie auf der Homepage der NÖ Landesregierung: www.noegv.at. Hinweis: § 15g ist zu beachten.

Was bedeutet die Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum (§ 15 g WGG)?

Zur Vermeidung von Spekulation mit Objekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist im Grundbuch ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten unter Lebenden (§ 1078 ABGB) auf die Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Vertrages zugunsten der Bauvereinigung einzuverleiben. Erfolgt in diesem Zeitraum ein Weiterverkauf, so ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes und dem vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreis durch den Eigentümer an die Bauvereinigung zu leisten. Eine Ausnahme besteht für Übertragungen an begünstigte Personen: Das sind Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie Lebensgefährten. Ein Weiterverkauf an diese Personen löst das Vorkaufsrecht nicht aus. Das Vorkaufsrecht bleibt allerdings weiterhin aufrecht: Verkauft die begünstigte Person das Wohnungseigentumsobjekt während der Laufzeit des Vorkaufsrechtes an eine Person außerhalb des begünstigten Personenkreises (§ 15g Abs. 3 WGG), ist sie an dieses Vorkaufsrecht gebunden. Das Vorkaufsrecht erlischt entweder nach Ablauf von 15 Jahren, gerechnet ab dem Abschluss des Vertrags, oder nach Bezahlung des „Differenzbetrages“ zwischen dem jeweiligen Kaufpreis und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des seinerzeitigen schriftlichen Angebotes der Bauvereinigung zum Erwerb des Wohnungseigentumsobjektes an die Bauvereinigung.



**Haben Ihnen unsere
Antworten weiter-
geholfen?**

**Sie haben noch
Fragen an uns?**

Dann kontaktieren Sie
bitte unsere Abteilung
**Eigentumsbegründung/
Wohnungsankauf unter
Eigentum@alpenland.ag**



www.alpenland.ag



Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/andriano.cz. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2024, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**

