

Kaufoption – Flexibilität statt Fesselung

Mag. Martin Orner

Obmann Stv., EBG

Eigentums-/Kaufoption in der Praxis:

- grundsätzlich hohes Interesse der Mieter
- geschürt durch Tätigkeit von Finanzberatern, Banken, ... („ich zahle keine Miete mehr“)
- Kaufquote abhängig von Preis und Aktivität des GBV
- wenig Wissen um Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers (besonders über Kosten)
- komplexe Verwaltung von „gemischten Objekten“

Miete vs Eigentum

- Miete: Chance auf Vergemeinschaftungsprozesse größer → kollektivierendes Element
- Eigentum: Misstrauen der Eigentümer untereinander, Gruppeninteressen → individualisierendes Element

Rechtslage - Zusammenfassung

- Eigentumsoption seit dem 3. WÄG (1993) im WGG – geht zurück auf Regierungsübereinkommen 1990. Starker Einfluss konservativer Ideologen („mehr privat, weniger Staat“)
- Option ursprünglich nur, wenn Grundkosten innerhalb der ersten 3 Jahre vom Mieter bezahlt werden – konnte leicht umgangen werden
- mehrere Anpassungen

Rechtslage - Zusammenfassung

heutige Rechtslage durch Wohnrechtsnovelle 2002 geschaffen. Voraussetzungen gem § 15b bis 15e WGG:

- erste Überlassung in Miete oder sonst. Nutzung
- Baulichkeit wurde vor mehr als 10 Jahren erstmals bezogen
- Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte
- Erwerber übernimmt alle Verpflichtungen der Bauvereinigung anteilig
- Preis ist angemessen
- mit Förderung errichtet, diese ist auch noch aufrecht
- Einmalbetrag von EUR 50,- (dzt EUR 66,86) pro Quadratmeter Nutzfläche nach dem 30.6.2000 eingehoben
- Antrag des Mieters nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren nach Erstbezug bzw Dauer seines Mietvertrags

Rechtslage - Probleme

- unklare Rechtslage – hat jeder Mieter zwischen dem 10. und dem 15. Jahr nach Erstbezug den Anspruch oder erst 10 Jahre nach Abschluss seines Mietvertrags?

Österreicher/Sommer: im Neubau (Förderungszusicherung nach dem 30.6.2000) jeder, der gerade Mieter ist (auch wenn erst seit einem Tag), ansonsten abhängig von Dauer des Nutzungsverhältnisses
Würth/Zingher/Kovanyi: Nachmieter erst nach 10 Jahren

- kein früherer Verkauf zulässig
- kein Baurechts-WE
- unklare Kalkulationsvorschriften
- OGH-Rechtsprechung bezüglich Übernahme der Verpflichtungen (Schuldbeitritt, keine Übernahme)

Rechtslage – sonstige Voraussetzungen

- Mieter muss Antrag stellen („unverbindliche Anfrage“, ... zwingt GBV nicht, ein Angebot zu legen)
- GBV hat nur 3 Monate Zeit, um Angebot zu legen (kann vertraglich auf 6 Monate erweitert werden) – reicht wegen Abwicklung mit Förderungsstelle etc oft nicht aus
- Mieter hat 6 Monate für die Annahme Zeit
- Recht ist mit einem Antrag konsumiert

Rechtsfolgen

- ergeht kein Angebot, kann der Mieter den Anspruch gerichtlich durchsetzen
- Ausnahme vom Grundsatz „einmal WGG, immer WGG“ – vermietet der Käufer die Wohnung weiter, gelten nicht mehr die zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG, sondern das MRG nach Maßgabe des § 1 Abs 1, 3 und 4 MRG

Preisbildung

GBV hat eine Fixpreisvereinbarung anzubieten

Unterscheidung Zivilrecht/öffentliches Recht:

- Mieter kann zivilrechtlich nur die offenkundige Unangemessenheit des angebotenen Fixpreises geltend machen
- GBV ist bei der Kalkulation an öffentlich-rechtliche Vorschriften gebunden

Preisbildung – offenkundige Unangemessenheit

im Verfahren wird der angebotene Fixpreis mit den Kaufpreisen vergleichbarer freifinanzierter Objekte verglichen (durch SV-Gutachten) – unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Belastungen

→ übersteigt der Fixpreis den so ermittelten Vergleichswert, hat das Gericht den Preis festzusetzen

Gericht muss dabei nach den Kalkulationsvorschriften der GBV vorgehen!

Preisbildung – öffentlich rechtliche Vorschriften

§ 34 Abs 4c WGG: „Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15 a (§23 Abs 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen: ...“

→ rechtlich unklar. „Substanzwert“ nicht definiert, auch nicht im LBG. In Frage kommen Vergleichswert- und Sachwertverfahren

Preisbildung – öffentlich rechtliche Vorschriften

gem § 23 Abs 4c WGG sind noch zu berücksichtigen:

- die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung,
- die Einmalbeträge nach § 17 WGG (Grund- und Baukostenbeiträge)
- bei bestehendem Wohnungseigentum die Höhe der Rücklage
- Kosten der WE-Begründung und der Information der Mieter

Preisbildung – öffentlich rechtliche Vorschriften

(inoffizielles) Kalkulationsschema lt Verband:

Grundkosten: Vergleichswertverfahren

Baukosten: Sachwertverfahren:

Endabrechnungswert

- nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss
- + Aufwertung Baupreisindex
- AfA
- Abzüge (siehe oben)
- = Barkaufpreis

Praxis

durchschnittlich 9.000 Wohnungen pro Jahr mit gesetzlicher Kaufoption (2011: 12.000, 2012: 9.400, 2013 etwas über 10.000)

→ entspricht ca 60 % der gesamten Neubauleistung

Bestand an Wohnungen mit Kaufoption: ca 111.000 Wohnungen

→ ca 20 % des gesamten gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes

Praxis

derzeitige Übereignungsquote: ca 30 %

pro Jahr: an die 3.000 Wohnungen

Folgen:

- Verringerung des Bestandes an preisgeregelten (langfristig sehr günstigen) Mietwohnungen
- erhöht Förderungsbedarf

Praxis

derzeit behält der überwiegende Teil der Käufer die Wohnungen für den Eigenbedarf.

- Anteil an Käufern, die im Zuge des Erwerbs die Förderung zurückzahlen steigt – keine Bindung mehr an Förderungsvorschriften (Eigennutzung, Preisbindung)
- steigende Zahl von Fällen des sofortigen Weiterverkaufs, auch außerbücherlich

Praxis

Unzureichende rechtliche Situation (Ausnahme „einmal WGG, immer WGG“) und stark steigende Verkehrswerte (größere Differenz zwischen Verkaufspreisen der GBV und Marktpreisen – in Ballungsgebieten zwischen EUR 500,- und EUR 2.000,-/m²) führt zur Spekulation mit Wohnungen, die von Gemeinnützigen errichtet und aufgrund der verpflichtenden Kaufoption übertragen werden

Praxis

Beispiele:

- Verkauf einer gemeinnützigen Wohnung um EUR 160.000,-, binnen Wochen um EUR 240.000,- weiterverkauft
- Inserieren der Wohnung schon bevor Kaufvertrag unterschrieben wurde, sofortiger außerbücherlicher Weiterverkauf
- Verkauf schon des Optionsrechts an Immobilienentwickler

Folgen

- inkl. der schon bei Errichtung veräußerten Wohnungen steht ein Drittel der von Gemeinnützigen errichteten Wohnungen nicht als kostengünstige Mietwohnungen zur Verfügung
- besonders langfristig problematisch – nach Ausfinanzierung nur 70 % bgld Richtwert als „Hauptmiete“
- Wohnungen werden immer von den bisherigen Mietern vermietet oder an gewerbliche Investoren verkauft

Lösungen

- Abschaffung der verpflichtenden Eigentumsoption (unrealistisch)
- einfachste Lösung: Streichung der Ausnahme „einmal WGG, immer WGG“ (§ 20 Abs 1 Z 2a WGG). Mieter könnte weiterhin kaufen, aber nur für Eigennutzung – bei Vermietung wäre er an Kostendeckungsprinzip gebunden
- Veräußerungsverbot – würde aber nur bei aufrechter Förderung greifen können → ungenügend
- Vor- bzw Rückkaufsrecht → für GBV uninteressant