

Alexandra Primetzhofer  
Erzherzog Rainer Gasse 5-7/RH I  
3400 Klosterneuburg

Bearbeiter  
Prok. Blümel/WAE

Telefon  
5253/5257

Fax  
5298

E-Mail  
astrid.bluemel@schoenerezukunft.at  
eva.walder@schoenerezukunft.at

Datum  
28.04.2023

## Kaufanbot für das Reihenhaus – Übertragung in das Wohnungseigentum

Sehr geehrte Frau Primetzhofer,

Sie haben nach den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen (§ 15c WGG) den rechtlichen Anspruch, die angemietete Wohnungseinheit nachträglich in Wohnungseigentum zu erwerben. Nach Ablauf der 10jährigen Mietdauer seit dem Erstbezug des Gebäudes berechnen wir normalerweise innerhalb von 6 Monaten die Kaufpreise und die damit zusammenhängende Finanzierung für alle Mieter. Bei Ihrer Wohnhausanlage war der Erstbezug der 01.05.2015. Wie mit Schreiben vom 23.12.2022 angekündigt, bieten wir Ihnen an, Ihre angemietete Wohneinheit per 01.01.2024 in Eigentum zu erwerben. Da wir Ihnen nun freiwillig vor Ablauf der gesetzlichen 10 Jahre die Wohneinheit in Eigentum zu erwerben anbieten, müssen wir Ihnen den aliquoten Anteil der Vorsteuer in Rechnung stellen, welcher bereits im Kaufpreis berücksichtigt ist.

Auf Grundlage eines zum Übertragungstichtag aufrechten Mietverhältnisses sowie unter der Voraussetzung, dass zum Übertragungstichtag keine Zahlungsrückstände bestehen, stellen wir Ihnen hiermit dieses Angebot zum Erwerb der im Betreff genannten Wohneinheit (samt Kfz-Stellplatz):

<b>Kaufpreis</b> (Fixpreis im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)	<b>EUR</b>	<b>503.026,54</b>
- abzüglich aushaftendes Wohnbauförderungsdarlehen	EUR	34.354,79
- abzüglich rückzahlbarer Annuitätenzuschuss	EUR	16.209,81
- abzüglich Finanzierungsbeitrag <sup>1</sup> , berechnet nach WGG	EUR	76.109,92
<b>BARKAUFPREIS</b> somit	<b>EUR</b>	<b>376.352,02</b>

Das in der Kaufpreisbildung berücksichtigte Wohnbauförderungsdarlehen und der rückzahlbare Annuitätenzuschuss des Landes Niederösterreich sind zur monatlichen Rückzahlung zu übernehmen.

<sup>1</sup> Die Anrechnung des oben näher genannten **Finanzierungsbeitrages** auf den nunmehr zu bezahlenden Kaufpreis basiert auf der Annahme, dass der Finanzierungsbeitrag „frei“ ist, das heißt von Ihnen ohne jede Einschränkung verwendet werden kann. Sollten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag über eine Bank finanziert und im Zuge dessen Ihren Rückzahlungsanspruch bei Mietvertragsende an diese Bank verpfändet haben, so ersuchen wir Sie, zeitgerecht vor Kaufvertragsabschluss mit Ihrer Bank in Verbindung zu treten, damit diese Sie und auch uns **noch vor Kaufvertragsunterfertigung** aus der Verpfändung freilässt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das angebotsgegenständliche Objekt auch nach Übertragung ins Wohnungseigentum als wohnbaufördert gilt und die Ihnen bekannten Förderungsvorschriften eingehalten werden müssen. Insbesondere darf das Kaufobjekt auf Förderungsdauer nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes Niederösterreich durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen werden.

**Darlehensgeber der im Grundbuch ausgewiesenen Bankdarlehen ist die UniCredit Bank Austria AG. Diese Darlehen können die Käufer nicht übernehmen, daher erhöhen die Darlehensreste den Bar-Kaufpreis und sind im Bar-Kaufpreis bereits berücksichtigt.**

Es steht Ihnen somit frei, den mit den Bankdarlehensresten erhöhten Bar-Kaufpreis mit Ihrer Hausbank oder einem anderen Bankinstitut zu finanzieren. Wenn Sie den Annuitätenzuschuss des Landes Niederösterreich weiterhin erhalten möchten, muss Ihre finanzierende Bank für die Umschuldung die Zustimmung vom Amt der NÖ Landesregierung einholen. Den Ansprechpartner beim Amt der NÖ Landesregierung nennen wir Ihnen gerne, Ihre Bank soll sich dann diesbezüglich mit uns in Verbindung setzen.

#### Wohnbauförderungsdarlehen und rückzahlbarer Annuitätenzuschuss

Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss sind mit 1 % jährlich verzinst. Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren. Die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens und des rückzahlbaren Zuschusses betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an und betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und werden im 26. Jahr 20 % ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

#### Nebenkosten und Gebühren

Die mit der Errichtung des Kaufvertrages sowie weiteren (grundbücherlichen) Abwicklung anfallenden Kosten und Abgaben gehen zu Lasten des Käufers.

- a) Der Kaufvertrag zur Übertragung des Kaufgegenstandes in Ihr Eigentum wird von der Kanzlei Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte errichtet und verbüchert. Die Kanzlei übernimmt auch die Treuhandenschaft der finanziellen Transaktion. Hierfür werden Kosten in Höhe von **1,5% zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen vom Kaufpreis gemäß Punkt 1. verrechnet.**
- b) Anlässlich des Erwerbes ist eine Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von derzeit **3,5 %**, berechnet sich vom **Kaufpreis zuzüglich der Anwaltskosten gemäß lit. a).**
- c) Für die Eintragung Ihres Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum fällt eine **Eintragungsgebühr** in Höhe von derzeit **1,1 %**, berechnet **vom Kaufpreis** zuzüglich der Anwaltskosten gemäß lit. a) (mindestens jedoch vom Verkehrswert) an.
- d) Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften beider Vertragsteile auf dem Kaufvertrag werden Ihnen vom Notar nach Unterschriftsleistung verrechnet. Die **Beglaubigungskosten** werden nach dem Notariatstarifgesetz errechnet.

#### Monatliche Vorschreibung

Ab dem der Kaufvertragsunterfertigung folgendem 01.01. erfolgt die Umstellung der Abrechnung der Objektkosten (EVB bzw. Rücklage und Hausverwaltungshonorar) von Miete auf Wohnungseigentum. Ab 01.01. des Folgejahres ist anstelle des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ein Beitrag zur Speisung der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu leisten und wird der Hausverwaltungshonorarsatz

für Eigentumswohnungen in Ansatz gebracht. An Verwaltungskosten wird ein jährlicher Pauschalbetrag je Wohnungseinheit bzw. KFZ-Stellplatz, welcher den in der Entgeltrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten in der jeweils geltenden Fassung genannten Höchstbetrag nicht übersteigt, berechnet und in 12 gleichen Monatsraten eingehoben.

#### Staatsbürgerschaft

Bürger der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sind österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt. Angehörige anderer Staaten können seit der letzten WGG-Novelle nur mehr unter bestimmten engen Voraussetzungen erwerben, wie etwa gemeinsam mit bestimmten nahen Angehörigen. Weiters bedarf der Kaufvertrag beim Erwerb durch Angehörige anderer Staaten zu seiner Rechtswirksamkeit – von wenigen Ausnahmen, wie etwa dem Erwerb gemeinsam mit bestimmten nahen Angehörigen, abgesehen – der Genehmigung durch die Ausländergrundverkehrsbehörde. Wir leisten keine Gewähr dafür, dass die Genehmigung nach dem Ausländergrundverkehrsgesetz erteilt wird.

#### Information zur Förderungswürdigkeit:

Bei Abschluss des Mietvertrages wurde bereits geprüft, ob Sie den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien entsprechen. Die Vollständigkeit der uns vorliegenden Unterlagen wird nach Annahme des Kaufanbotes nochmals geprüft.

Nachstehend listen wir auszugsweise die Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien auf:

- Geförderte Wohnungen dürfen nur an förderungswürdige, österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte in das Eigentum übertragen werden. Bei Ehegatten oder Lebensgemeinschaften muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter verbleiben.
- Die geförderte Wohnung muss auf Dauer der Förderung mit Hauptwohnsitz bewohnt werden. Bei Ehe oder Lebensgemeinschaft müssen beide Ehepartner/Lebenspartner mit Hauptwohnsitz gemeldet sein.
- Das gesamte Familieneinkommen ist nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt für alle Einkommensbezieher für einen einheitlichen Zeitraum. Der Stichtag für den Nachweis des Einkommens ist der Tag des Abschlusses des Vertrages (oder des vorangegangenen Mietvertrages).

#### Vorkaufsrecht

Seit 01.08.2019 gelten neue Bestimmungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Im Fall einer (Weiter-)Übertragung innerhalb von 15 Jahren hat der Käufer gemäß § 15g WGG die Differenz zwischen dem Ankaufspreis und dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages an die Bauvereinigung zu bezahlen. Hierfür ist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Bauvereinigung im Grundbuch einzutragen. Das Vorkaufsrecht darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen 15 Jahren nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages (auf Anfrage) oder spätestens nach fünfzehn Jahren.

#### Weitervermietung nach Kauf

(Siehe Beilage „Informationen über die Rechtslage bei künftiger Vermietung der von Ihnen zu erwerbenden Wohnung“).

#### Stichtag der Übertragung/Preisbindung/Annahme

Die Übergabe und Übernahme des kaufgegenständlichen Reihenhauses in den physischen Besitz des Käufers erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung des Kaufvertrages. Als Verrechnungstichtag für Betriebskosten, Annuitätenzahlungen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird der auf die

Vertragsunterfertigung folgende 01.01. (das ist der 01.01.2024) vereinbart (siehe auch dazu Punkt „Monatliche Vorschreibung auf der vorhergehenden Seite).

Der Zustand des Reihenhauses ist Ihnen bekannt, unsere Gesellschaft haftet dafür, dass das Reihnhaus mit Ausnahme der angeführten Darlehen geldlastenfrei ist. Im Übrigen gelten für die Haftungs- und Gewährleistungsansprüche die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Mit Angebotsannahme verpflichten Sie sich rechtswirksam zum Kauf und erklären Sie Ihr Einverständnis zur Ausarbeitung des Kaufvertrages für Ihren Kaufgegenstand (Reihnhaus und KFZ-Abstellplatz); es wird Ihnen sodann der endausgefertigte Kaufvertrag sowie der Text des Wohnungseigentumsvertrages direkt durch den Vertragserrichter (Kanzlei Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte, Landstraßer Hauptstraße 1A, 1030 Wien) zugesandt und werden Sie über die weiteren erforderlichen Schritte (Zahlung, Vertragsunterfertigung,...) informiert.

Der Kaufvertrag ist nach rechtsverbindlicher Kaufannahme zeitnah abzuschließen. Der Kaufpreis (Barbetrag) sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sind binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto zu überweisen.

Die Anrechnung Ihres noch nicht verwohnten **Finanzierungsbeitrages** auf den nunmehr zu bezahlenden Kaufpreis basiert auf der Annahme, dass der Finanzierungsbeitrag „frei“ ist, das heißt von Ihnen ohne jede Einschränkung verwendet werden kann. Sollten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag über eine Bank finanziert und im Zuge dessen Ihren Rückzahlungsanspruch bei Mietvertragsende an diese Bank verpfändet haben, so ersuchen wir Sie, zeitgerecht vor Kaufvertragsabschluss mit Ihrer Bank in Verbindung zu treten, damit diese Sie und auch uns **noch vor Kaufvertragsunterfertigung** aus der Verpfändung freilässt.

Sollten Sie noch Fragen zum Kauf haben, so wenden Sie sich bitte

- bei wirtschaftlichen Fragen an unsere Frau Prok. Astrid Blümel, Tel. Nr. 01/5058775 – DW 5253 bzw. [astrid.bluemel@schoenerezukunft.at](mailto:astrid.bluemel@schoenerezukunft.at)
- bei rechtlichen Fragen an Frau Anna Schlinger (Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte, [www.npra.at](http://www.npra.at)) Tel. Nr. 01/369 50 30

Zum Zeichen der Annahme retournieren Sie uns das unterfertigte Datenblatt „Rechtsverbindliche Annahme des Kaufanbots zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum“, sowie Kopien Ihres **Lichtbildausweises (Reisepass oder Personalausweis)** und **Staatsbürgerschaftsnachweises**.

Mit diesem Angebot bleiben wir Ihnen bis zum **31.10.2023** im Wort. Sollten wir bis zu diesem Zeitpunkt Ihre Annahmeerklärung nicht erhalten, sind wir an das Angebot nicht mehr gebunden.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

**Schönere Zukunft**  
Gesellschaft m.b.H.

Beilage:

Datenblatt „Rechtsverbindliche Annahme des Kaufanbots zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum“  
Informationen über die Rechtslage bei künftiger Vermietung der von Ihnen zu erwerbenden Wohnung  
Kaufvertrag (Muster 25.04.2023)



---

Informationen  
über die Rechtslage bei künftiger Vermietung der von Ihnen zu erwerbenden Wohnung

---

Wenn Sie die Vermietung der von Ihnen zu erwerbenden Wohnung beabsichtigen, empfehlen wir Ihnen die Inanspruchnahme einer gesonderten rechtlichen (und allenfalls steuerlichen) Beratung. Im Folgenden fassen wir nur einzelne Aspekte zusammen, die bei Vermietung einer von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten Wohnung wichtig sind:

**1) Sie sind Mieter und kaufen Ihre Wohnung alleine oder gemeinsam mit einem weiteren Mieter**

Erwirbt ein Mieter seine mit öffentlichen Mitteln gefördert errichtete Wohnung, so kommt § 15h des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zur Anwendung. Nach dieser Gesetzesbestimmung ist bei einer allfälligen künftigen Vermietung während eines Zeitraums von 15 Jahren ab Kaufvertragsabschluss auf das Mietverhältnis der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) anwendbar.

Der zulässige Hauptmietzins ist in diesem Zeitraum mit dem sog. **Richtwert** aufgrund des Richtwertgesetzes (RichtWG) begrenzt. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25% („Befristungsabschlag“). Zuschläge oder sonstige Abschläge sind bei der Mietzinsberechnung nicht zu berücksichtigen.

Diese Beschränkungen sind gesetzlich zwingend und gelten für den/die kaufenden Mieter genauso wie für ihre Rechtsnachfolger (z.B. bei Weiterverkauf der Wohnung). Die Beschränkungen gelten auch nach Rückzahlung der Wohnbauförderung. [Achtung: Bei aufrechter Wohnbauförderung ist eine Vermietung in aller Regel ohnehin unzulässig.]

**2) Sie kaufen die Wohnung als Mieter gemeinsam mit einem Nichtmieter**

Erwerben Sie die Wohnung als Nichtmieter oder als Mieter gemeinsam mit einem Nichtmieter, sind bei einer allfälligen künftigen Vermietung etliche mietrechtliche Bestimmungen des WGG weiterhin (sinngemäß) anwendbar, und zwar ohne zeitliche Beschränkung („für immer“).

Das gilt insbesondere für die restriktiven und komplizierten Bestimmungen über die Berechnung des höchstzulässigen Mietzinses. Bei der Mietzinsbildung gilt im Regelfall das sog. Kostendeckungsprinzip des WGG, wonach nach (strittiger, aber derzeit) vorwiegender Meinung in der Lehre lediglich die Refinanzierungskosten für die ursprüngliche Herstellung Ihrer Wohnung (zuzüglich Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Rücklagenkomponente und Verwaltungshonorar) verrechnet werden dürfen. Weiters ist die kurzfristige gewerbsmäßige Nutzung für touristische Beherbergungszwecke (AirBnB u.a.) untersagt.

Damit ein allfälliger Mieter Ihrer Wohnung oder auch ein Kaufinteressent diese gesetzlichen Beschränkungen erkennen kann, wird gemäß § 20 Abs. 6 WGG bei Ihrer Wohnung Folgendes im Grundbuch angemerkt: „Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG“. Die Wohnung wird daher (insbesondere) als Anlage- oder Vorsorgewohnung für potentielle Erwerber weniger interessant sein als eine Wohnung mit freier Mietzinsbildung, was sich auf den Preis im Falle eines Weiterverkaufs auswirken kann.

Die Weitergeltung des WGG ist gesetzlich zwingend und gilt für den/die Käufer genauso wie für ihre Rechtsnachfolger (z.B. bei Weiterverkauf der Wohnung; ausgenommen ist allenfalls der Verkauf an den eigenen Mieter, wobei dies im Detail strittig ist). Die Beschränkungen gelten auch für Wohnungen, die freifinanziert (d.h. nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert) errichtet wurden.

**Achtung:** Ein Erwerb durch den Nichtmieter (gemeinsam mit dem Mieter) ist grundsätzlich (d.h. ohne spezielle Genehmigung der Landesregierung) nur dann möglich, wenn der Nichtmieter der Ehegatte, der eingetragene Partner, ein Verwandter in gerader Linie, einschließlich Wahlkinder und Geschwister, oder Lebensgefährte des Mieters ist. Lebensgefährte in diesem Sinne ist, wer mit dem Mieter seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.