

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 147/1999

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 15b

Inkrafttretensdatum

01.09.1999

Außerkrafttretensdatum

30.06.2000

Abkürzung

WGG

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Beachte

Abs. 3a: Zum Bezugszeitraum vgl. § 39 Abs. 21 idF BGBI. I Nr. 147/1999

Text**Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

§ 15b. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten

1. die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu beantragen oder
2. den ausgehend von Abs. 3a ermittelten Preis zum Zeitpunkt des Ablaufes des vorletzten Monats vor Antragstellung schriftlich bekanntzugeben.

Erfolgt keine Antragstellung gemäß Z 1 oder Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2, kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte eine gerichtliche Festsetzung (Ermittlung) des Preises beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung (oder dem nachweislichen Zugang der Bekanntgabe des Preises gemäß Z 2) der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten (bekanntgegebenen) Preis – unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen – erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

(3) Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum bestimmt sich unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 abweichend vom § 13 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages nach Abs. 2, wie insbesondere des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann auf die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses als wertbildenden Umstand verzichten. Die Erklärung des Verzichtes ist gemeinsam mit der Bekanntgabe, die Wohnung oder den Geschäftsraum erwerben zu wollen (Abs. 2 dritter Satz), abzugeben. Diesfalls kann abweichend vom § 20 Abs. 1 Z 2 zweiter Satz und Z 3 die Mietzinsbildung bei Vermietung auch dann unter Anwendung des § 16 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes erfolgen, wenn der bereits im Wohnungseigentum stehende Nutzungsgegenstand später veräußert wird.

(3a) Die Bauvereinigung kann vereinbaren, daß anstelle einer Preisfestsetzung ausgehend von Abs. 3 eine Preisermittlung ausgehend von einem Fixpreis gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a unter sinngemäßer Anwendung des § 17 Abs. 4 tritt. Diese Vereinbarung gilt jedoch nur für den Fall, daß der Antrag nach Abs. 1 vor Ablauf einer insgesamt fünfzehnjährigen Nutzungsdauer gestellt wird.

(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert oder der nach Abs. 3a errechnete Betrag ist um jene Beträge zu vermindern, die sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.

(5) Der nach Abs. 4 ermittelte Betrag ist weiters um die im Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach § 17 Abs. 1 für den Fall der Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses zustehenden Rückzahlungsbeträge zu vermindern. Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5, die der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bis zum Zeitpunkt der Übertragung in das Wohnungseigentum geleistet hat oder hätte leisten müssen (insbesondere § 13 Abs. 2a und 2b), sind nicht preismindernd zu berücksichtigen.

(6) Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist neben der Übernahme des bestehenden Aufteilungsschlüssels gemäß § 16 zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbücherlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

(7) Als Weiterveräußerung gemäß Abs. 6 gilt nur ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Anteiles am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten sowie die Übertragung von Miteigentumsanteilen bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten.

Schlagworte

Mietdauer, BGBl. Nr. 417/1975, Mietverhältnis, Erhaltungsbeitrag, Kaufvertrag

Zuletzt aktualisiert am

14.04.2025

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR12159398

alte Dokumentnummer

N9199914323O