



Antrag

**an die 170. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 28. Oktober 2016**

Maximalen Kaufpreis für Mietkaufwohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bereits im Mietvertrag festlegen

Der Preis für Wohnraum hat sich vor allem in Tirol in den vergangenen Jahren massiv verteuert. Sowohl im Neubausegment als auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt Tirol seit Jahren österreichweit im negativen Spitzenfeld. Für viele Tirolerinnen und Tiroler ist daher der Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufoption nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) eine der wenigen Möglichkeiten, zu einem vertretbaren Preis überhaupt Eigentum erwerben zu können. Dieses Modell der nachträglichen Übereignung von Mietwohnungen in das Eigentum hat sich seit Jahren zwar grundsätzlich bewährt, dennoch sollte vor dem Hintergrund der Lebensplanung von Mietern Anpassungen vorgenommen werden:

Nach dem „Mietkaufmodell“ des WGG schließt ein am Kauf der Wohnung Interessierter zunächst einen in der Regel unbefristeten Mietvertrag mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) über eine unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Mietwohnung ab. Dem Mieter kommt dabei nach den Bestimmungen des WGG das Optionsrecht auf eine nachträgliche Übertragung der Mietwohnung in sein Eigentum nach Ablauf von 10 Jahren (gerechnet seit der ersten Überlassung der Wohnung in Miete oder sonstigen Nutzung) zu, wenn der Käufer die aliquote Rückzahlung aller Darlehen übernimmt, die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist und der Preis nach den Grundsätzen des § 23 WGG angemessen ist.

Konkret sieht § 15d iVm § 23 Abs. 4c WGG zur Preisfestlegung im Fall einer erst nachträglichen Übereignung in das Wohnungseigentum vor, dass der zu bezahlende Fixpreis ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Anbots der Fixpreisvereinbarung zu berechnen ist.

Dies führt in der Praxis dazu, dass dem Mieter/potentiellen Käufer im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der später zu zahlende Preis von der gemeinnützigen Bauträgervereinigung nicht genannt werden muss. Vielmehr erfolgt die Festlegung des Kaufpreises erst Jahre später, sodass für den Mieter dadurch die tatsächliche Höhe des Kaufpreises schwer kalkulierbar ist. Gleichzeitig wird der Mieter somit auch der Möglichkeit beraubt, im Rahmen seiner Lebensplanung auf eine bestimmte Summe einzusparen.

Für viele junge Familien ist das Ansparen von Kapital zur Deckung eines bestimmten Kaufpreises, vor allem vor dem Hintergrund der derzeitigen Lage auf den Kapitalmärkten, von großem Interesse. Aus diesem Grund sollten die relevanten Bestimmungen des WGG dahingehend novelliert werden, dass dem Mieter bereits im Mietvertrag von der GBV der maximal fällig werdende Kaufpreis unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung (berechnet für den Zeitpunkt der geplanten Angebotslegung) genannt werden muss. Bereits jetzt ist es unter Umständen möglich, nach § 15a iVm § 23 Abs. 4b WGG iVm § 39 Abs. 30 WGG eine entsprechende Festlegung des Fixpreises im Mietvertrag vorzunehmen. Von dieser Option wird seitens der GBV nur in den wenigsten Fällen tatsächlich Gebrauch gemacht.

Sollte der im Zeitpunkt der Angebotslegung nach §15d WGG iVm § 23 Abs. 4c WGG festzusetzende Kaufpreis geringer ausfallen als der im Mietvertrag genannte Kaufpreis, so soll hinkünftig im Sinne einer Günstigkeitsregelung der Fixpreis nach § 15d WGG rechtsverbindlich sein. Dadurch können Mieter bereits zu Beginn des Mietverhältnisses eine finanzielle Vorsorge für einen allfälligen Kauf des Objektes treffen.

Die 170. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher den Bundesgesetzgeber zur Änderung der §§ 15 ff WGG im Sinne dieses Antrages auf.

