

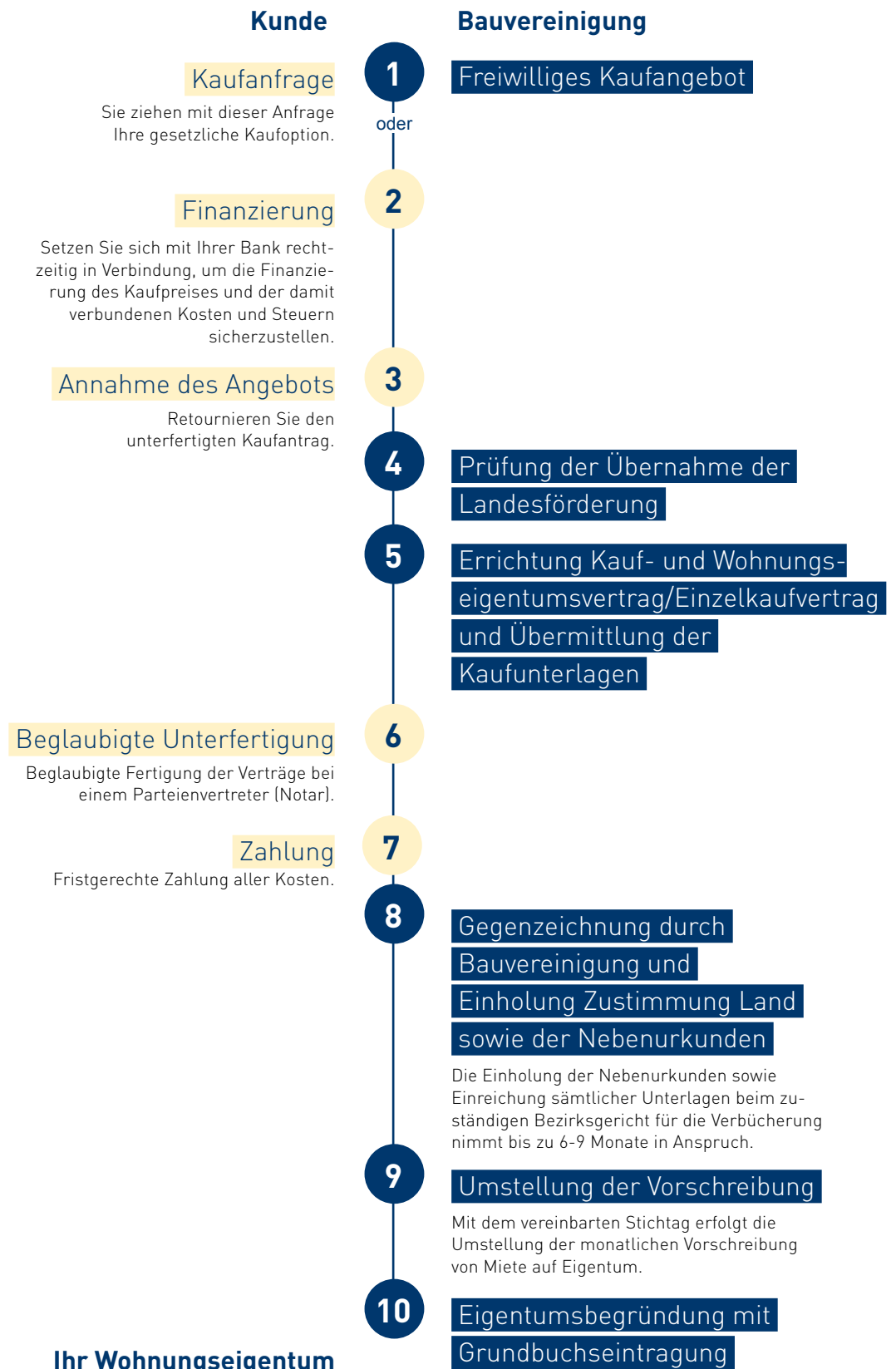
Die Wohnungseigentumsbegründung

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 Mieter – bei Vorliegen der gesetzlichen Bedingungen – die Übertragung seines Mietobjekts in das Wohnungseigentum beantragen: Der Mieter 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 Mietverträge gilt die alte Rechtslage: Zehn Jahre nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit bzw. nach Mietvertragsbeginn kann unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen Wohnungseigentum begründet werden

Wohnungseigentum ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen: Innerhalb der Grenzen des WEG (Wohnungseigentumsgesetz 2002) und der Wohnbauförderung sowie unter Beachtung des Vorkaufsrechts gem. § 15g WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) kann das Wohnungseigentumsobjekt vererbt, verkauft, vermietet und umgestaltet werden.

Gut zu wissen:

Das Wohnungseigentumsrecht 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!

Was ist Miete mit Kaufoption?

Unter gewissen Voraussetzungen hat der Mieter einer Genossenschaftswohnung die sogenannte „Kaufoption“, also einen Anspruch auf Übertragung seines Mietobjekts ins Eigentum.

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

- die Wohnhausanlage 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 eine Nutzfläche von mindestens 40 m² aufweist
- bei Mietvertragsabschluss war die Förderung noch aufrecht



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 bis zum Ablauf des 20. Jahres des Mietverhältnisses möglich ist.

- neben dem Entgelt wurde nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als EUR 50,- 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
- der Antrag wird von 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.

Die Höhe des Einmalbetrages gem. § 15c WGG unterliegt einer jährlichen Anpassung, die an die Entwicklung des VPI im vorangegangenen Kalenderjahr gebunden ist. Neuer Wert ab 1. April 2020: EUR 73,15 pro Quadratmeter Nutzfläche.

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 per Juni eines Kalenderjahres erfolgen.

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

Kaufanfrage Kaufangebot

1

Bezeichnung Wohnhausanlage

PLZ Ort
Straße, Nr.

WE-Nr.

Kaufgegenstand

Bezeichnung Wohnung / MO-Nr.
Bezeichnung KFZ-Stellplatz / MO-Nr.

Wohnnutzfläche in m²
Summe Nutzwerte

Käufer

Name 1

Name 2

Kaufangebot

Fixpreis gem. § 15d WGG zum Stichtag: *(Datum)*

Gesamtkaufpreis	€ 170.000,00
abzüglich Übernahme Landesdarlehen	-€ 25.000,00
abzüglich Übernahme Zuschussdarlehen	-€ 18.000,00
abzüglich Übernahme Hypothekendarlehen	-€ 80.000,00
abzüglich verwohnter Finanzierungsbeitrag gem. § 17 WGG	-€ 17.000,00
zuzüglich Rücklage gem. § 31 WEG	€ 0,00
abzüglich Guthaben EVB § 14d Abs. 5 WGG	€ 0,00

Barzahlungsbetrag € 30.000,00

Gültigkeit des Angebots bis: *(Datum)*

Verkehrswert zum Zeitpunkt der Angebotslegung: € 190.000,00

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer (vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert)

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (vom Wert des einzutragenden Rechtes)

Abwicklungspauschale: € 2.805,00 inkl. Ust für die Vertragserrichtung und -abwicklung

sonstige Kosten lt. Infomappe

St. Pölten, am *(Datum)*

*Achtung: beispielhafte Zahlen

Der Käufer übernimmt anlässlich des Kaufes anteilig die Verpflichtungen der Bauvereinigung.

Durch die Wohnungseigentumsbegründung erlischt der Miet-/Nutzungsvertrag. Der abgewertete Finanzierungsbeitrag wird 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

Gut zu wissen:

Bitte beachten Sie, dass die **erstmalige Berechnung** des Kaufpreises des Wohnungseigentumsobjekts aufgrund ihrer Anfrage kostenlos ist. Jede weitere Anfrage ist kostenpflichtig. Die genauen Kosten finden Sie auf unserer Homepage www.alpenland.ag.

Zustellung/Übergabe an den Nutzer gültig.

2

Finanzierung

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

Gut zu wissen:

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

Bitte geben Sie uns **rechtzeitig** bekannt, ob Sie die auf Ihrem **Wohnobjekt haftenden Darlehen (inkl. Landesdarlehen) weiterhin im Rahmen der Vorschreibung** tilgen oder anlässlich des Erwerbs von Wohnungseigentum (unter Berücksichtigung der jeweiligen Kündigungsfristen) vorzeitig ausbezahlen möchten.

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

Übernahme Hypothekendarlehen: Es wird darauf hingewiesen, dass die fremdfinanzierende Bank möglicherweise eine **Bonitätsprüfung** durchführt. Für den Fall, dass die fremdfinanzierende Bank aufgrund dieser Prüfung dem Eintritt des Käufers in das Darlehen nicht zustimmt, verpflichtet sich dieser, den anteiligen, aushaftenden Betrag fristgerecht nach Vorschreibung zu überweisen und die Verkäuferin hinsichtlich dieser Forderung vollkommen schad- und klaglos zu halten.

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

Mit welchen Kosten Sie zusätzlich rechnen müssen:

- **Grunderwerbsteuer (GrESt):** gemäß § 4 GrEStG 1987 derzeit 3,5 % vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert, an das Finanzamt.
- **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) an das zuständige Bezirksgericht: 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 pro Wohneinheit inkl. zugeordnetem Stellplatz; für die Vertragserrichtung und -abwicklung bis zur Verbücherung.
- **Nebenkosten:** Beglaubigungskosten des Parteienvertreters (Notar oder Rechtsanwalt), Kosten der Selbstberechnung der GrESt, anteilige Kosten für das Nutzwertgutachten, die Verkehrswertfeststellung, evtl. Globallöschungsquittungen, Grundbuchseingabegebühr, Barauslagen.

3

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 dem Kaufantrag nichts mehr im Weg! Schicken Sie Ihren unterfertigten Kaufantrag im Original an uns retour:

Abteilung Eigentumsbegründung/Wohnungsankauf

Gut zu wissen:

Beachten Sie, dass der Kaufantrag 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 vierfachen aktuellen Verwaltungskostensatzes pro Jahr (lt. ERVO) in Rechnung gestellt. Die aktuellen Sätze finden Sie auf unserer Homepage www.alpenland.ag.

- ✓ **Angebot erhalten**
- ✓ **Finanzierung steht**
- ✓ **Fristen abgeklärt**
- ✓ **Kaufantrag unterfertigt und retourniert**

Prüfung der Übernahme der Landesförderung

4

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.

5

Errichtung Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/ Einzelkaufvertrag

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

6

Beglaubigte Unterfertigung

Wichtig ist, dass Sie den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag/ Einzelkaufvertrag zeitnah beim Parteienvertreter 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 Grundbucheintragungsgebühr werden durch das Finanzamt bzw. durch den Parteienvertreter der Bauvereinigung, oder das Bezirksgericht vorgeschrieben und sind gesondert zu begleichen. Allfällige Kosten der Steuerbemessung werden gesondert vorgeschrieben.

7

Zahlung

Fristgerechte Zahlung aller Kosten.

Gut zu wissen:

Bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung wird bei nicht fristgerechter Unterfertigung des Vertrages bzw. nicht fristgerechter Zahlung der vorgeschriebenen Beträge an dem gegenständlichen Mietobjekt Wohnungseigentum für die Bauvereinigung einverleibt. In diesen Fällen wird eine Rücktrittspauschale in der Höhe des vierfachen aktuellen Verwaltungskostensatzes pro Jahr (lt. ERVO) in Rechnung gestellt. Ein nachträglicher Ankauf ist mittels Einzelvertrag möglich.

8

Gegenzeichnung durch Bauvereinigung

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

Einholung Zustimmung Land sowie der Nebenurkunden

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

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

Umstellung der Vorschreibung

Mit dem vereinbarten Stichtag erfolgt die Umstellung der monatlichen Vorschreibung von Miete auf Eigentum.

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)
- Entfall des Steueranteils bei den Darlehensannuitäten

9

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	18,77	10	20,65	23,11	10	25,42
Betriebskosten	123,51	10	135,86	123,51	10	135,86
EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)	88,21	10	97,03			
I-Fonds (Instandhaltungsfonds)				62,25		62,25
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. Verwohung		10	0,53			
Summe	442,97		487,80	415,45		430,11

* Achtung: beispielhafte Zahlen

Eigentumsbegründung mit Grundbucheintragung

Die Gesamtabwicklung der Wohnungseigentumsbegründung und des Ankaufes nimmt bis zu 6-9 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 zzgl. Originalurkunden zum Wohnungsankauf.

10

✓ Wohnungseigentumsbegründung/Eigentumseinverleibung abgeschlossen

Ihr Wohnungseigentum – Herzlichen Glückwunsch!

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 §§ 15 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. Näheres siehe Seite drei dieser Infobroschüre.

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 zusammen. Ein bereits geleisteter Finanzierungsbeitrag wird in der Höhe angerechnet, in welcher er bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses an Sie zurückzuzahlen 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 (Instandhaltungsfond/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.

Werde ich automatisch nach Rückzahlung der Verbindlichkeiten Eigentümer?

Nein. Wenn Sie Ihre Kaufoption nicht ziehen, bleiben Sie nach wie vor Mieter! Bitte beachten Sie: Nach vollständiger Tilgung der Fremdmittel (einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln) darf gem. § 14 Abs. 7a WGG neben den Entgeltbestandteilen des § 14 Abs. 1 Z 4 bis 9 sowie einer angemessenen Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, die sogenannte „Grundmiete“ verrechnet werden.

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

Hier gibt es zwei Möglichkeiten: Sie können die Darlehen – wie bisher – über die Vorschreibung abbezahlen oder unter Berücksichtigung der jeweiligen Kündigungsfristen mittels eingeschriebener Kündigung vorzeitig tilgen.

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, Schwägerte in gerader Linie und Lebenspartner. Ebenfalls vorbehaltlich der Zustimmung der Landesregierung. Wollen Sie Ihr Eigentumsobjekt an nicht förderungswürdige Personen vermieten, besteht die Möglichkeit der vorherigen Auszahlung oder Umfinanzierung des Förderungsdarlehens. Bitte beachten Sie hier die Kündigungsfristen und den Verlust allfälliger Zuschüsse aus diesem Förderdarlehen. Eine Vermietung an nicht förderungswürdige Personen bei aufrechter Förderung führt zum Verlust der Förderung und gegebenenfalls zu Schadenersatzansprüchen der Eigentümergemeinschaft.

Kann ich mein Eigentumsobjekt weiterverkaufen?

Ein Weiterverkauf ist bei laufender Förderung (vorbehaltlich Zustimmung der NÖ Landesregierung) ausschließlich an förderungswürdige Personen (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.noel.gv.at.

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

Zur Vermeidung von Spekulation mit Objekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist aufgrund der WGG-Novelle 2019 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**



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 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**

