

## Fragen von Wohnungsinteressenten

### 1. Wo wird gebaut?

[Zu den Projekten der GWS und GWS exklusiv.](#)

### 2. Vormerkung:

#### Was ist eine Vormerkung und wofür ist sie gut?

Sie können Ihre Kontaktdaten und Ihre Wohnungswünsche in eine Datenbank eingeben, indem Sie das Vormerkformular ausfüllen. Ab diesem Zeitpunkt erhalten Sie jährlich eine Übersicht über alle geplanten Projekte.

Wenn Sie konkrete Wohnprojekte anführen, erhalten Sie entsprechende Informationsbroschüren und Angebote zu diesem Projekt – [zum Vormerkformular.](#)

### 3. Kurzfristig beziehbare Wohnungen:

#### Ich suche eine kurzfristig beziehbare Wohnung.

[Zur Wohnungsübersicht.](#)

### 4. Förderung:

#### Wie funktioniert die Förderung für die geförderten Eigentums- und Mietwohnungen?

[Zu den Informationen des Land Steiermark.](#)

### 5. Finanzierung freifinanzierte Eigentumswohnung:

#### Wie sieht die Finanzierung bei freifinanzierten Eigentumswohnungen aus?

Die Finanzierung kann sehr flexibel sein. Laufzeit, Eigenmittelanteil und Finanzierungsform (Bauspardarlehen oder Hypothekarkredit) - und damit die Höhe der monatlichen Rückzahlung - bestimmen Sie selbst.

Lassen Sie sich von Ihrer Hausbank beraten oder holen Sie alternative Angebote ein.

### 6. Kaufabwicklung:

#### Wie läuft der Kauf einer GWS-Wohnung ab?

8 Schritte:

- Persönliches Beratungsgespräch bei der GWS und gegebenenfalls Besichtigung
- Abklärung der Finanzierung

- Entscheidung für die GWS-Wohnung
- Durchsicht der Vertragsunterlagen
- Rechtsbelehrungstermin bei der GWS oder beim zuständigen Treuhänder, danach Unterzeichnung des Vertrages bei der GWS oder beim zuständigen Notar
- Übermittlung des Kaufpreises auf das Treuhandkonto bzw. Übermittlung der unwiderruflichen Zahlungszusage
- Abklärung eventueller Sonderwünsche
- Fertigstellung und Übergabe der Immobilie zum vereinbarten Übergabetermin

## **7. Bezugsfertig: Was bedeutet "bezugsfertig" bei der GWS?**

Sie erhalten die Wohnung wirklich bezugsfertig.

Bei Übergabe sind die Böden, die Malerarbeiten, Türen, Fliesen und Sanitärgegenstände fertiggestellt. Die Außenanlagen gehören ebenfalls zum Paket. Auch der Keller sowie die Aufschließungs- und Anschlussgebühren sind im Preis enthalten.

Sie brauchen nur noch zu möblieren.

## **8. Nebenkosten: Welche Nebenkosten fallen beim Kauf einer Immobilie an?**

Beim Kauf sämtlicher Liegenschaften in Österreich ist eine sogenannte Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Diese Steuer macht 3,5% des Kaufpreises aus. Zusätzlich fällt die Grundbucheintragung in Höhe von 1,1% des Kaufpreises an. Das Honorar für die Vertragserrichtung wird pauschal verrechnet, die Höhe erfahren Sie von der Abteilung "Wohnungsverkauf".

## **9. Zahlungen: Wie erfolgen die Zahlungen bei Kauf einer freifinanzierten Neubauwohnung?**

Die Zahlungen erfolgen nach Bauträgervertragsgesetz in 6 Teilraten. Der Kaufpreis wird Zug um Zug mit der Vertragsunterzeichnung von Ihnen auf ein Treuhandkonto überwiesen bzw. kann der Kaufpreis auch durch eine unwiderrufliche Zahlungszusage Ihrer Bank besichert werden.

Nach jedem fertiggestellten Bauabschnitt Ihrer Immobilie überweist der Treuhänder eine Teilzahlung an die GWS.

## **10. Mietwohnungen mit Kaufoption:**

Es handelt sich dabei grundsätzlich um ganz normale Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, die mit öffentlicher Förderung errichtet werden.

Der Mieter erwirbt unter gesetzlich festgelegten Voraussetzungen das Recht auf Übertragung in das Wohnungseigentum, die Wohnung kann, muss aber nicht gekauft werden. Es wird ein kostendeckendes Entgelt (Mietzins) für die Überlassung in Miete bezahlt.

## 11. Unter welchen Voraussetzungen entsteht derzeit eine Kaufoption?

Werden vom Mieter einer geförderten Mietwohnung bei der Erstvermietung Eigenmittel zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten verlangt, die einen bestimmten Betrag übersteigen, entsteht eine Kaufoption. Die Höhe dieses Betrages ändert sich jährlich durch eine Valorisierung mit der durchschnittlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex des vorangehenden Kalenderjahres (ab 1. April 2020 € 73,15 pro m<sup>2</sup>).

## 12. Wann und wie lange kann die Kaufoption ausgenützt werden?

Bei nach dem 31.07.2019 abgeschlossenen Mietverträgen kann die Kaufoption durch das Stellen eines Antrages auf Übertragung in das Wohnungseigentum frühestens nach Ablauf von 5 Jahren und längstens bis zum Ablauf von 20 Jahren nach Erstbezug der Baulichkeit ausgenützt werden.

Bei vor dem 31.07.2019 abgeschlossenen Mietverträgen kann die Kaufoption durch das Stellen eines Antrages auf Übertragung in das Wohnungseigentum frühestens nach Ablauf von 10 Jahren und längstens bis zum Ablauf von 20 Jahren nach Erstbezug der Baulichkeit ausgenützt werden.

Ein freiwilliges Anbot der GWS ab dem 6. Jahr seit Bezug ist jedoch möglich.

## 13. Wer kann die Kaufoption ausnützen?

Seit 1. August 2019 dürfen Bauvereinigungen nunmehr bereits ab Beginn des 6. Jahres ab Erstbezug nachträgliche Übereignungen vornehmen.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: erste Überlassung des Objekts in Miete oder sonstiger Nutzung, der Kaufinteressent muss alle Verpflichtungen der GBV (z.B. Darlehen zur Finanzierung der Errichtung der Baulichkeit) übernehmen, der Kaufpreis muss entsprechend den Grundsätzen des § 23 WGG ermittelt werden und die GBV darf auch nicht bloß Bauberechtigte sein.

Gibt es weitere Voraussetzungen für das Bestehen eines gesetzlichen Anspruches eines Neumieters auf nachträgliche Eigentumsübertragung?

Ein Neumieter ist ein Mieter, der ab Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019 einen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag abgeschlossen hat.

### **Voraussetzung 1:**

Bei der Mieterin/dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten muss es sich um eine österreichische Staatsbürgerin/österreichischen Staatsbürger oder ihm nach § 8 Abs 4 und 5 WGG gleichgestellte Personen handeln.

### **Voraussetzung 2:**

Es muss sich um einen Mietvertrag über eine Wohnung mit einer Nutzfläche von mehr als 40m<sup>2</sup> handeln. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass kleinere Wohnungen als Mietwohnungen weiterhin vor allem für junge MieterInnen in Ballungsräumen leistbaren Wohnraum sicherstellen sollen. Die GBV kann aber diesen MieterInnen die Wohnung freiwillig zum Kauf anbieten.

### **Voraussetzung 3:**

Bei Anmietung wurde neben dem Entgelt eine Eigenleistung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten in Form eines Finanzierungsbeitrages bezahlt, der einen bestimmten Betrag übersteigt. Die Höhe dieses Betrages vermindert bzw. erhöht sich jährlich zum 1. April durch Valorisierung entsprechend der durchschnittlichen Änderung des Verbraucherpreisindex' des vorangegangenen Jahres (seit 1.4.2020 Euro 73,15/m<sup>2</sup>).

**Voraussetzung 4:**

Voraussetzung ist nunmehr auch, dass die Förderung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aufrecht war (bisher musste die Förderung bei Antragstellung aufrecht sein).

**14. Welche Beträge werden dem Mieter auf den Kaufpreis einer Mietwohnung mit Kaufoption angerechnet?**

Dem Mieter werden die bezahlten Einmalbeträge minus 1% pro Jahr der Mietdauer, sowie die von der gemeinnützigen Bauvereinigung übernommenen Verpflichtungen (also insbesondere aushaftende Darlehen) angerechnet.

Weiters werden nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge über die sogenannte Grundstufe hinaus in die Rücklage des (künftigen) Wohnungseigentumsobjektes übertragen.

Einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen (Investitionen) in einer Wohnung hat der Mieter nur bei Beendigung seines Mietverhältnisses, wenn sie eine wesentliche Verbesserung darstellen, über seine Nutzungsdauer wirksam und von Nutzen sind, nicht älter als 20 Jahre sind, dem Vermieter seinerzeit angezeigt und nicht abgelehnt wurden und unter Vorlage von schriftlichen Rechnungen.