



Ihre Ombudsfrau
Daniela Bachal berät Sie gerne

FRAGE & ANTWORT. Mietkauf als Alternative zu herkömmlichem Immobilienerwerb und klassischer Miete. Was Sie wissen sollten, wenn Sie sich für diese Art des Wohnens entscheiden, und wo Stolpersteine lauern.

1 Mietkauf wird häufig falsch verstanden. Was ist der größte Irrtum?

ANTWORT: „Oft wird angenommen, dass man bei diesem Modell mit der Miete schon den Kaufpreis abzahlt. Das ist falsch,“ antwortet die Juristin Barbara Walzl-Sirk vom Mieterschutzverband Österreichs. Mietkauf ist definitiv keine Form von Leasing. Die geleisteten Mietzahlungen werden später nicht vom Kaufpreis abgezogen.

2 Wie ist nun die Kaufoption, die zum Mietkauf dazugehört, geregelt?

ANTWORT: Das geht aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) hervor. Eine Novelle des WGG im Sommer 2019 führte zu einer Erweiterung der gesetzlichen Kaufoption. Walzl-Sirk: „In manchen

Mietverträgen findet man Ausführungen über die Bestimmungen des WGG, was die nachträgliche Übertragung der Wohnung ins Eigentum betrifft. Der künftige Kaufpreis muss im Mietvertrag aber nicht angegeben werden.“ Das macht die Einschätzung für Mieter, wie viel Geld sie für den Kauf auf die Seite legen sollten, schwierig. „Es gibt aber auch Genossenschaften, die den Kaufpreis bereits im Mietvertrag angeben, was ja möglich ist. Der Vermieter kann den Mieter ja gegenüber den gesetzlichen Bestimmungen immer besser stellen.“

3 Durch die Novelle des CGG, gelten für Verträge für Mietkaufwohnungen ab dem 1. August 2019 andere Bedingungen als für Verträge davor. Worauf kommt es an?

ANTWORT: Hier müssen für ei-

Miete mit Aussicht auf Eigentum

nen späteren Kauf folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Die Liegenschaft muss einer Genossenschaft gehören, der Erstbezug darf nicht länger als 30 Jahre zurückliegen, die Wohnung muss größer als 40 Quadratmeter sein, beim Abschluss des Mietvertrags muss noch die Wohnbauförderung gegeben sein und der Mieter muss einen Einmalbetrag von derzeit 73,15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bezahlen. Für ausländische Staatsbürger gibt es Einschränkungen. Sind alle Vo-

oraussetzungen erfüllt, kann insgesamt dreimal ein Antrag auf Übertragung des Eigentums und Legung eines Kaufanbotes durch die Genossenschaft gestellt werden: das erste Mal zwischen dem 6. und 10. Jahr, dann zwischen dem 11. und 15. sowie zwischen dem 16. und 20.

4 Was gilt beim Mietkauf für Verträge, die vor dem 1. August 2019 erstellt wurden?

ANTWORT: Hier bleiben die alten

KONTAKT

Derzeit bitte nur per Post oder Mail an ombudsfrau@kleinezeitung.at

www.kleinezeitung.at/ombudsfrau



FLÜSSIGSEIFEN

Naturkosmetik überzeugt im Test

Das Magazin Ökotest ließ 55 Flüssigseifen – darunter 14 zertifizierte Naturkosmetikprodukte – im Labor auf verschiedene Problemstoffe prüfen. Alle Naturkosmetikprodukte und fünf her-

kömmliche Flüssigseifen erhielten Bestnoten. Grundsätzlich lautet die Empfehlung der Tester allerdings, auf feste Seifenstücke zurückzugreifen, prinzipiell seien diese ökologischer.