Informationsblatt OPTIONSWOHNUNGEN

Was ist eine Optionswohnung/Mietkauf-Wohnung?

Im Gegensatz zu einer Mietwohnung im herkömmlichen Sinn, bei der der/die MieterIn zu Beginn eine Kaution hinterlegt, leistet der/die MieterIn einen Finanzierungsbeitrag. Dieser Beitrag berechtigt den/die MieterIn, nach der gesetzlichen Frist, einen Antrag auf Übertragung der Wohnung in sein Eigentum zu stellen.

Sollte der/die MieterIn die Wohnung nicht erwerben wollen oder können, ist es möglich, das Mietverhältnis weiter fortzusetzen. Der Finanzierungsbeitrag verbleibt bei der Heimat Österreich.

Wer hat Anspruch auf den Kauf einer Optionswohnung?

Jede/r MieterIn mit Mietbeginn nach dem 1.8.2019, der einen Finanzierungsbeitrag in ausreichender Höhe geleistet hat und seit 5 Jahren Mieter/In der gegenständlichen Wohnung ist, hat zwischen dem 6. und 20. Jahr einen gesetzlichen Anspruch auf den Kauf der Wohnung. Er/Sie hat jeweils zwischen dem 6. und 10., zwischen dem 11. und 15. sowie zwischen dem 16. und 20. das Recht, einen Antrag auf Übertragung der Wohnung in das (Wohnungs-)Eigentum zu stellen.

Ein/e MieterIn mit Mietbeginn vor dem 1.8.2019 hat das erste Mal nach 10 Jahren Mietdauer einen Kaufanspruch.

Was passiert mit dem Finanzierungsbeitrag?

Der zu Beginn geleistete Finanzierungsbeitrag wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben jährlich um 1 % abgeschrieben. Dies bedeutet, dass der Finanzierungsbeitrag, der als Teilzahlung vom Kaufpreis abgezogen wird, niedriger ist, als der zu Beginn geleistete.

Wird die Wohnung nicht gekauft, verbleibt der Finanzierungsbeitrag weiterhin bei der Heimat Österreich. Bei Auszug oder Kauf wird der Finanzierungsbeitrag entweder ausgezahlt oder auf den Kaufpreis angerechnet.

Wie wird der Kaufpreis festgesetzt?

Die Kaufpreisfixierung erfolgt zum Zeitpunkt der Anbotslegung nach den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.
Nach der **derzeitigen Rechtslage** (Jänner 2025) wird der Kaufpreis gemäß der Vorgaben im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 samt Durchführungsverordnung berechnet.

Da sich die Bestimmungen und Vorgaben jedoch jedes Mal ändern, wenn sich die gesetzlich festgelegten Kaufpreisbemessungsvorschriften ändern, kann zum Zeitpunkt des Mietbeginns noch keine verlässliche Aussage über die Höhe des möglichen Kaufpreises getroffen werden.

Welche Besonderheiten gibt es beim Kauf der bisher gemieteten Wohnung?

Beim Kauf unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln hat man zwingend auf Förderdauer (25 Jahre) in der Wohnung Hauptwohnsitz zu begründen und darf diese nicht vermieten. Bei Zuwiderhandeln ist die Förderung zurückzuzahlen.

Der/Die KäuferIn erklärt, dass die kaufgegenständliche Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Erwerbs der gegenständlichen Anteile dem eigenen Wohnbedürfnis bzw. dem Wohnbedürfnis der nahen Angehörigen dient.

Sollte man die Wohnung freifinanziert erwerben und die Wohnung innerhalb von 15 Jahren ab Kauf vermieten, weil sich die persönlichen Verhältnisse geändert haben, unterliegt die Vermietung dem Vollanwendungsbereich des MRG und der höchstzulässige Mietzins ist durch den Richtwertmietzins (ab 1.4.2023 € 9,22 in Salzburg) gedeckelt. Zudem ist die Kurzzeitvermietung gemäß § 8 Abs. 3 WGG untersagt.

Im Grundbuch wird ein Vorkaufsrecht für die Heimat Österreich eingetragen. Sollte man die Wohnung innerhalb von 15 Jahren ab Kaufstichtag verkaufen, ist der Differenzbetrag zwischen Verkehrswert und Kaufpreis an die Heimat Österreich zu bezahlen. Dieses Vorkaufsrecht erlischt automatisch nach 15 Jahren.

Ein Kaufanbot kann nur an den/die im Mietvertrag angeführte/n MieterIn ausgestellt werden. Bei Eheleuten oder Lebensgemeinschaften müssen beide Partner im Mietvertrag stehen, um gemeinsam die Wohnung erwerben zu können. Sollte der Kaufgegenstand nicht vom/von der MieterIn allein gekauft werden, ist gem. § 20 Abs 6 WGG im Grundbuch für den Kaufgegenstand anzumerken, dass bei Vermietung die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG (§§ 13, 14 WGG) gelten.

Wie läuft der Kauf ab?

5 Jahre nach Mietbeginn kann ein schriftlicher Kaufantrag an die Heimat Österreich gestellt werden (erfolgt nicht automatisch). Diese hat dann 6 Monate Zeit, um ein Kaufanbot zu stellen.

In diesem Kaufanbot sind alle relevanten Daten und Fakten angeführt (Stichtag, Kaufpreis, Förderungsmöglichkeiten etc.). Der/Die MieterIn hat dann 6 Monate Zeit, um das Anbot anzunehmen. Möchte der/die MieterIn die Wohnung nicht kaufen, bleibt der Mietvertrag wie bisher aufrecht und er hat nach Ablauf des 10. bzw. 15. Jahres die nächste Möglichkeit, ein Kaufanbot anzufordern.