

TEIL 1 ALLGEMEIN

Was ist das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)?

Das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) gilt für Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauträgern errichtet wurden. BUWOG war bis 2001 gemeinnützig. Daher gelten für die von BUWOG errichteten und vor 2001 benutzungsfertiggestellten Wohnungen die Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), und zwar unabhängig davon, ob sich die Wohnung noch im Eigentum von BUWOG befindet oder verkauft wurde.

Was bedeutet es, wenn eine Wohnung „unsaniert“ verkauft wird?

BUWOG hat aufgrund ihrer Historie (gemeinnützige Gesellschaft bis 2001) eine Vielzahl an Objekten. Wird eine Wohnung bestandsfrei, gelangt diese Wohnung allenfalls in den Verkauf. Da die Wohnungen meist über mehrere Jahre bewohnt waren, werden diese in unsaniertem Zustand verkauft. Das bedeutet für den Käufer, dass die Wohnung wie besichtigt und ohne Gewähr oder Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit oder einen bestimmten Ertrag gekauft wird.

Wer kann eine Wohnung bei BUWOG kaufen?

Es kann jeder Eigentumswerber eine Wohnung bei BUWOG kaufen sofern kein aufrechtes Mietverhältnis des Eigentumswerbers oder Ehepartner bzw. Lebensgefährten in der gleichen Anlage vorliegt.

Werden alle Wohnungen verkauft?

Sobald in einem Wohnhaus Wohnungseigentum begründet wurde, gelangen in der Regel alle leerwerdenden Wohnungen in den Verkauf. Die zum Verkauf stehenden Wohnungen werden auf den gängigen österreichischen Immobilienplattformen angeboten. Vormerkkunden erhalten ein Wohnungsangebot per Mail.

Wie kann ich mich für eine Wohnung vormerken?

Vormerkungen für bestimmte Anlagen oder Wohnungen aus dem Bestand können über das Kontaktformular auf www.buwog.at/service-kontakt zugesendet werden.

Ihre Daten sind nach Absendung des Formulars direkt im System hinterlegt. Es erfolgt keine separate Anmeldebestätigung. Sobald die nächste Wohnung in den Verkauf kommt wird an alle Vormerkkunden ein Wohnungsangebot per Mail ausgesendet. Pauschale Suchwünsche können nicht bearbeitet werden.

Was ist im Falle der Vermietung einer Wohnung die dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt zu beachten?

Der Mietzins unterliegt den Beschränkungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Im Grundbuch erfolgt die Anmerkung „Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)“.

Darf eine Wohnung die dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt für touristische (gewerbsmäßige) Zwecke genutzt werden?

Wohnungen, die dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegen dürfen nicht zur gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke („Airbnb“) vermietet werden.

Was bedeutet das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) für einen eventuellen Weiterverkauf der Wohnung?

Ein Weiterverkauf der Wohnung ist jederzeit möglich. Es müssen die Rechte und Pflichten laut Kaufvertrag (samt Aufklärung über die Rechtsform z.B.: WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)) dem neuen Käufer überbunden werden.

Was ist eine Instandhaltungsrücklage/-vorlage?

Die Instandhaltungsrücklage dient zur Ansparung für zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage. Die Instandhaltungsrücklage wird von jedem Wohnungseigentümer anteilig auf Basis der Nutzwerte (Wohnungsgröße inkl. Zu- und Abschläge) oder Verrechnungsfläche monatlich eingezahlt (Regelung lt. Wohnungseigentumsvertrag). Die Hausverwaltung kalkuliert die Höhe der Rücklage anhand des Baualters des Hauses und der zukünftigen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen.

Steht nun eine solche notwendige Maßnahme an, wird diese von der Rücklage bezahlt. Je nach Umfang und Art der Maßnahme bedarf es der Abstimmung der Eigentümergemeinschaft wobei die Mehrheit 50%+ über die weitere Vorgehensweise entscheidet. Übersteigen die Kosten den angesparten Betrag, kann die Instandhaltungsrücklage auch negativ sein bzw. werden. Das wird dann als Instandhaltungsvorlage bezeichnet. In diesem Fall muss entweder ein Darlehen aufgenommen werden, oder der Betrag als Einmalzahlung von den Eigentümern abgedeckt werden, sofern diese Vorlage nicht kurzfristig über die monatlichen Beiträge zur Instandhaltungsrücklage wieder ausgeglichen werden kann.

Was bedeutet ein aufgenommenes Instandhaltungsdarlehen der Wohnungseigentümergeinschaft für den Kauf?

Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) für eine Sanierungsmaßnahme ein Instandhaltungsdarlehen aufgenommen hat, wird dieses über die Laufzeit über die monatliche Rücklage zurückbezahlt. Für den Kauf hat das Instandhaltungsdarlehen eine nebenkostenerhöhende Auswirkung, da das auf die Verkaufswohnung anteilig entfallende Instandhaltungsdarlehen u.a. zum Kaufpreis hinzugerechnet wird (die hierfür notwendige anteilige Berechnung erfolgt nach Nutzwerten oder Verrechnungsfläche).

TEIL 2 - KAUF

Wie ist der Ablauf beim Kauf einer BUWOG Wohnung?

- Anbotslegung durch den Käufer
- Bei Gremienfreigabe - Gegenzeichnung des Anbots seitens BUWOG binnen 3 Wochen
- Kaufvertragserstellung durch den Notar laut Kaufanbot (ca. 3 Wochen)
- Überweisung des Kaufpreises inkl. Nebenkosten an den Vertragserrichter und Treuhänder
- Kaufvertragsunterfertigung durch den Käufer
- Kaufvertragsunterfertigung durch BUWOG
- Übergabe der Wohnung binnen 7 Werktagen nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrags, Eingang des Gesamtkaufpreises plus Nebenkosten am Treuhandkonto und Vorliegen einer allenfalls grundverkehrsbehördlichen Genehmigung
- Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers im Grundbuch (kann aufgrund komplexer Wohnbauförderungsdarlehen und der damit verbundenen Löschung aus dem Grundbuch in Einzelfällen bis zu 12 Monate und mehr dauern)

Was passiert, wenn es mehrere Kaufinteressenten für eine Wohnung gibt?

Sollten bereits mehrere Kunden ihr Interesse für eine Wohnung bekundet haben und mehrere Kaufanbote eintreffen, entscheidet die Verkäuferin über die weitere Vorgehensweise, ggf. folgt ein geschlossenes Bieterverfahren.

Was ist ein Bieterverfahren?

Um den Verkauf der Wohnung so fair als möglich zu gestalten und jedem Kaufinteressenten die gleichen Chancen zu geben, kann es bei Einlangen von mehreren Kaufanboten zu einem geschlossenem Bieterverfahren kommen. Dabei handelt es sich um eine geschlossene Bierrunde. Alle Kaufinteressenten die ein Kaufanbot gelegt haben, haben so eine weitere Möglichkeit Ihr bestmögliches Kaufangebot bis zur genannten Frist abzugeben und den Kaufpreis nachzubessern. Nach Beendigung der ersten Bierrunde gibt es keine weitere Gelegenheit mehr ein Kaufanbot abzugeben. Die übermittelten Kaufanbote werden erst nach Ablauf der angegebenen Frist geöffnet.

Worauf muss bei einer Fremdfinanzierung geachtet werden?

Im Falle einer Fremdfinanzierung ist jedenfalls eine positive Zusage einer finanzierenden Bank vorab einzuholen, da ein unterschriebenes Kaufanbot mit Zusendung an BUWOG verbindlich ist. Ein Kaufanbot vorbehaltlich Finanzierung wird von BUWOG nicht angenommen.

Was passiert, wenn ich ein Kaufanbot gelegt habe und zurücktreten möchte?

Mit Zusendung eines gültigen unterschriebenen Kaufanbots ist der Kaufinteressent 3 Wochen an das Kaufanbot gebunden. Bei Rücktritt vom Kaufanbot wird eine Pönale von 3 % des Gesamtkaufpreises verrechnet.

Wie lange dauert die Kaufabwicklung?

Für die Kaufabwicklung benötigen wir im Regelfall ab gültiger Anbotslegung durch den Käufer ca. 8-12 Wochen bis zur tatsächlichen Übergabe des Kaufgegenstands. Im Falle der Erforderlichkeit einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde oder der Erstbegründung von Wohnungseigentum kann sich dieser Zeitraum um mehrere Wochen verlängern.

Im Falle der Notwendigkeit einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (bei einem Erwerb durch EU-Ausländer nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) kann die Wohnung erst übergeben werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft vorliegt.

Die Dauer der Kaufabwicklung hängt auch davon ab, wie rasch der Käufer einen Unterfertigungstermin beim Notar ausmacht und wie schnell die Finanzierung von der Bank abgewickelt werden kann.

Worauf muss beim Ausfüllen des Kaufanbots geachtet werden?

Beim Ausfüllen des Kaufanbots ist darauf zu achten, dass der tatsächliche Käufer im Kaufanbot angegeben wird (max. 2 Personen). Eine nachträgliche Änderung führt zu Mehrkosten die der Käufer zu tragen hat.

Jede Seite ist rechts unten mit den Initialen der/des Käufer/s zu paraphieren.

Punkt 1.2.1: Sofern zutreffend ist die Box unter Punkt 1.2.1. über ein allenfalls vorhandenes Instandhaltungsdarlehen anzukreuzen.

Punkt 5.1: Angaben über die Staatsbürgerschaft der/des Käufer/s (relevant für die Grundverkehrsbehörde)

Punkt 5.2: Sofern zutreffend, Daten über politisch exponierte Personen. Eine Begriffserklärung erhalten Sie gemeinsam mit den Kaufunterlagen.

Punkt 5.3: Angaben über die geplante Finanzierungsart (z.B. Fremdkapital in der Form von Bankkredit oder Eigenkapital)

Punkt 6.1: Die Rücktrittsbelehrung ist entsprechend auszufüllen.

Ein nicht vollständig ausgefülltes Kaufanbot oder ein Kaufanbot mit individuellen Abänderungen der Inhalte wird von BUWOG nicht angenommen.

Kann ich ein Kaufanbot auch digital unterfertigen?

Kaufanbote können handschriftlich oder mit einer qualifizierten digitalen Signatur unterfertigt werden. Bei handschriftlicher Unterfertigung ist das Kaufanbot im Original zu unterschreiben und eingescannt zu übermitteln. Paraphe und Unterschrift müssen einheitlich sein, entweder handschriftlich oder digital.

Wie sende ich ein Kaufanbot an BUWOG?

Kaufanbote können digital (als pdf, max. 4MB) per E-Mail übermittelt werden. Sollte das aus technischen Gründen nicht möglich sein, kontaktieren Sie bitte direkt den zuständigen Immobilienberater.

Mit dem ausgefüllten Kaufanbot ist auch eine Kopie des Reisepasses oder Personalausweises (beide Seiten) aller Käufer an BUWOG zu übermitteln.

Wann erhalte ich den personalisierten Kaufvertragsentwurf?

Die Kaufvertragerstellung benötigt im Regelfall 3 Wochen ab Zusendung des angenommenen Kaufanbots an den Käufer. Sobald die Kaufunterlagen von BUWOG freigegeben sind, werden diese durch den Notar direkt an den Käufer (per Mail) zugesendet.

Wird die Wohnung mit USt. verkauft?

Nein, im Kaufpreis ist keine Umsatzsteuer enthalten. BUWOG macht bei gebrauchten Wohnungen von der Option zur Steuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG keinen Gebrauch.

Was bedeutet lastenfrei und geldlastenfrei?

Lastenfrei bedeutet, dass keinerlei Belastungen oder Beschränkungen (z.B.: Hypotheken, Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Wohnrechte, Wegerechte, etc.) an der Immobilie bestehen.

Geldlastenfrei bedeutet, dass keine Hypotheken oder Pfandrechte bestehen. Andere Lasten wie Dienstbarkeiten können bestehen und sind vom Käufer zu übernehmen.

Mit welchen Nebenkosten muss beim Kauf einer BUWOG Wohnung gerechnet werden?

Nebenkosten belaufen sich auf:

Kostenbeitrag 1,5 % (mind. € 2.000,-)
u.a. für Vertragserstellung und treuhändige Abwicklung durch den Notar

Bemessungsgrundlage ist die Summe aus:
+ Kaufpreis der Wohnung/Stellplatz
+ Instandhaltungsdarlehen (sofern vorhanden)
+ zu übernehmende Kapital- oder Förderdarlehen (sofern vorhanden)

Staatliche Steuern und Gebühren 3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1 % Eintragungsgebühr

Bemessungsgrundlage ist der Gesamtkaufpreis
(= Kaufpreis der Wohnung/Stellplatz + Instandhaltungsdarlehen (sofern vorhanden)
+ zu übernehmende Kapital- oder Förderdarlehen (sofern vorhanden)
+ 1,5 % Kostenbeitrag).

Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich Kosten der Bank, bei Übernahme einer Treuhandenschaft 0,4 % der Pfandsumme des Notars (bzw. 0,6% der Pfandsumme bei einer Simultanhypothek bzw. 0,2% des Kaufpreises, wenn keine Hypothek im Grundbuch eingetragen wird, jeweils zuzgl. USt und Barauslagen) sowie 1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr des Grundbuchgerichts von der Pfandrechtssumme an.

Kosten für Abwicklung mit der Grundverkehrsbehörde (bei einem Erwerb durch EU-Ausländer nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) belaufen sich auf € 250,- zzgl. USt, Barauslagen und Gebühren.

Wann müssen die Gelder auf dem Treuhandkonto einlangen?

Vertraglich ist der Barkaufpreis zzgl. der Steuern und Gebühren 14 Tage nach der grundbuchfähigen Vertragsunterfertigung auf das vom Notar angegebene Treuhandkonto einzuzahlen. Bei einer Fremdfinanzierung ist vor Unterfertigung eine schriftliche Zusage des finanzierenden Kreditinstitutes vorzulegen.

Bei einer allenfalls erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung kann der Barkaufpreis 14 Tage nach Vorliegen der erfolgten Genehmigung eingezahlt werden.

Wann erfolgt die Wohnungsübergabe?

Die Übergabe erfolgt binnen 7 Werktagen nach

- beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages,
- vollständigem Erlag des gesamten Barkaufpreises samt Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auf dem Treuhandkonto des Treuhänders, und
- Vorliegen einer allenfalls erforderlichen rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum Kaufvertrag,

nach vorheriger Terminvereinbarung gesondert durch einen Vertreter der Verkäuferin.

Der Käufer wird diesbezüglich automatisch von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung kontaktiert.