

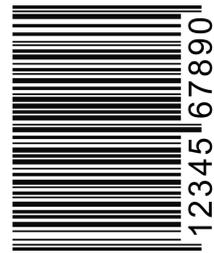


anwalt

finden.at

10/2021 | AUSGABE ÖSTERREICH

Mag. Katharina Rieder
im Interview mit
anwaltsfinden.at



**RECHTLICHES FÜR JEDERMANN,
VON EXPERTEN**

Mag. Katharina Rieder



Mieten einer Genossenschaftswohnung - worauf Sie als Mieter achten müssen - Interview mit Rechtsanwältin Mag. Katharina Rieder, Expertin im Miet- und Immobilienrecht

Genossenschaftswohnungen werden von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder Gesellschaften errichtet und haben im Vergleich zu anderen Mietwohnungen meist eine günstigere Miete. Worauf beim Anmieten einer Genossenschaftswohnung jedenfalls zu achten ist und welche Vor- und Nachteile eine solche bietet, beantwortet Ihnen Mag. Katharina Rieder, Rechtsanwältin und Expertin im Miet- und Immobilienrecht.

anwaltsfinden.at: Frau Mag. Rieder, können Sie sich und Ihre berufliche Tätigkeit kurz vorstellen?

Ich bin seit mehreren Jahren vor allem im Immobilien- und Vertragsrecht tätig und habe gemeinsam mit einem Kollegen eine eigene Kanzlei in Korneuburg. In dieser berate ich meine Mandanten insbesondere beim Kauf von Liegenschaften und Wohnungen, übernehme die Errichtung und Abwicklung von Kaufverträgen, die Gründung von (Immobilien-)Unternehmen und unterstütze Bauträger bei der Abwicklung von Wohnbauprojekten.

anwaltsfinden.at: Zwei Ihrer Tätigkeitsschwerpunkte sind unter anderem das Miet- und Immobilienrecht - Wie kam es zu diesen Spezialisierungen?

Das hat sich über die Jahre hinweg so ergeben, wobei ich das Miet- und Immobilienrecht eigentlich schon immer recht spannend fand, weil es jeden betrifft - schließlich muss jeder irgendwo wohnen. Diesbezüglich gibt es, unabhängig ob als Mieter oder Eigentümer, viel zu bedenken, zu wissen und viele mögliche Problemstellungen. Im Bezug auf Genossenschaftswohnungen habe ich aus meinem Freundes- und Bekanntenkreis immer wieder Fragen gestellt bekommen und dadurch begonnen, mich darauf zu spezialisieren. Durch die letzte WGG Novelle sind diese Fragen großteils noch komplizierter zu beantworten geworden. Aus diesem Grund halte ich, auch weil das Thema mittlerweile sehr umfangreich ist, alle zwei, drei Monate Vorträge bzw. Webinare ab.

anwaltsfinden.at: Was ist eine Genossenschaftswohnung, welche Merkmale weist eine solche auf?

Auch wenn der Name etwas anderes vermuten lässt, muss der Vermieter einer Genossenschaftswohnung nicht unbedingt eine Genossenschaft sein. Es gibt ebenso einige GmbHs - beispielsweise die *MIGRA* oder die *BUWOG* - und AGs - wie die *Sozialbau AG* - die Genossenschaftswohnungen errichten und vermieten. Das heißt, es kann eine Genossenschaft sein, muss es aber nicht zwingend.

Eine Genossenschaftswohnung ist eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtete Mietwohnung. Meistens sind Genossenschaftswohnungen staatlich gefördert. Das bedeutet, dass der Staat an die gemeinnützigen Bauvereinigungen günstige Darlehen für die Errichtung gibt, wodurch Genossenschaftswohnungen in der Regel niedrigere Mieten haben. Zusätzlich unterliegen gemeinnützige Bauvereinigungen Beschränkungen bei der Gewinnerzielung. Diese dürfen also nicht unbegrenzt Gewinne erzielen, sondern müssen Gewinne wieder in gemeinnützigen Wohnbau investieren.

anwaltsfinden.at: Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um eine Genossenschaftswohnung mieten zu können?

Die wichtigsten Voraussetzungen sind:

- Es gibt eine Einkommensgrenze beim Nettoeinkommen. Die Summe erhöht sich, je nachdem, wie viele Personen im Haushalt leben.
- Wichtig ist außerdem der dringende Bedarf. Die Wohnung darf also nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden. Binnen sechs Monate muss man sich bei seinem alten Wohnsitz abmelden und seinen Hauptwohnsitz an der Adresse der Genossenschaftswohnung begründen.
- Es besteht eine Altersgrenze. Man muss mindestens 18 Jahre alt sein, um eine Genossenschaftswohnung anmieten zu können.

- Zusätzlich gibt es in Bezug auf die Staatsbürgerschaft einige Voraussetzungen.
- Weiters können auch die einzelnen Bundesländer zusätzliche Voraussetzungen festsetzen.

anwaltschaftfinden.at: Am Beginn des Mietverhältnisses ist ein Finanzierungsbeitrag zu zahlen – was versteht man darunter?

Der Finanzierungsbeitrag wird oftmals mit dem Genossenschaftsbeitrag verwechselt, hat mit diesem jedoch nichts zu tun. Der Genossenschaftsbeitrag wird – sofern es sich um eine echte Genossenschaft handelt – an diese bezahlt, um ihr beitreten zu können.

Der Finanzierungsbeitrag ist hingegen ein Beitrag zu den Grund- und Baukosten. Dementsprechend zahlt man zu Beginn einen Beitrag zu diesen Herstellungskosten und hat auch dadurch eine geringere Miete.

Beim Auszug erhält man diesen Beitrag zurück bzw. wird er, sollte man die Wohnung erwerben, angerechnet. Er wird jedoch nicht positiv verzinst, sondern 1 % pro Jahr, in dem man in der Wohnung wohnt, weniger.

anwaltschaftfinden.at: Was sind die Vor- und Nachteile einer Genossenschaftswohnung?

Zu den Vorteilen gehört die meist recht niedrige Miete, da es auch gesetzliche Vorschriften gibt, wie hoch der Mietzins sein darf.

Außerdem haben Genossenschaftswohnungen keine Befristungen, weshalb man nicht befürchten muss, irgendwann ausziehen zu müssen.

Weiters gibt es keine Maklerprovision. Das gibt es so am freien Markt fast gar nicht mehr, da die meisten Wohnungen über Makler vermietet bzw. verkauft werden.

Meistens ist auch keine Kautionszahlung zu bezahlen.

Ein weiterer Vorteil ist, dass in der Regel eine Kaufoption besteht.

Der größte Nachteil ist der hohe Finanzierungsbeitrag, den man sich beim Einzug leisten können muss, hier gibt es jedoch auch Unterstützungen wie bspw. Eigenmittlersatzdarlehen.

anwaltschaftfinden.at: Was versteht man in diesem Zusammenhang unter dem Nutzungsvertrag und was wird in diesem geregelt?

Der Nutzungsvertrag ist im Grunde genommen nichts anderes als ein Mietvertrag. Nur bei echten Genossenschaften – also jene, die wirklich in Form einer Genossenschaft betrieben werden – heißt es Nutzungsvertrag.

Es handelt sich dennoch um einen normalen Mietvertrag, in dem alle Mietbedingungen, etwa die Größe der Wohnung und die Höhe des Mietzinses, vereinbart und festgehalten werden.

anwaltschaftfinden.at: Tipp einer Rechtsanwältin: Worauf sollten Personen, die eine Genossenschaftswohnung mieten möchten, Ihrer Meinung nach jedenfalls achten?

Beim reinen Anmieten sind es eigentlich die üblichen Themen – man sollte sich den Mietvertrag genau anschauen bzw. diesen prüfen lassen.

Besonders wichtig ist, sollte man vorhaben, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen, zu prüfen, ob überhaupt eine Kaufoption besteht. Diese gibt es, nach der neuen Rechtslage, bereits nach fünf Jahren. Bevor man das Kaufrecht ausübt, sollte man sich sehr genau überlegen, ob die Wohnung noch länger zur Lebensplanung passt. Durch die WGG-Novelle ist es für 15 Jahre ab Kaufdatum nur eingeschränkt möglich die Wohnung zu vermieten bzw. zu verkaufen.

anwaltschaftfinden.at: Wie können Sie, als Rechtsanwältin und Expertin im Miet- und Immobilienrecht, Mandanten unterstützen, die eine Genossenschaftswohnung mieten möchten?

Bei der Anmietung durch die Prüfung des Mietvertrags und in Bezug auf das Kaufrecht, bereits bei der Vorinformation. In der Regel kommen die Menschen erst nach fünf bzw. zehn Jahren, wenn sie das Kaufanbot erhalten haben, zu mir und haben dann diverse Fragen, etwa, ob sie dann noch verkaufen bzw. vermieten können.

Solche Fragen kann man sich jedoch bereits bei der Anmietung überlegen, vor allem weil es für die Miete und die Lebensplanung für die nächsten Jahre ausschlaggebend ist. Man muss sich also jedenfalls überlegen, ob es sinnvoll ist, eine Genossenschaftswohnung zu mieten oder ob der Kauf einer Wohnung besser wäre.

Vielen Dank für das Gespräch

Vertrauen Sie auf mein fundiertes juristisches Know-how – Rechtsanwältin Mag. Katharina Rieder

 **RIEDER & TIEFENBACHER**
RECHTSANWÄLTE

Sie denken darüber nach eine Genossenschaftswohnung zu mieten oder zu kaufen und möchten diesbezüglich rechtlichen Rat einholen? Mag. Katharina Rieder bietet Ihnen eine umfassende und zuverlässige Rechtsberatung. Kontaktieren Sie die Anwaltskanzlei in 2100 Korneuburg und vereinbaren Sie einen Termin für ein aufschlussreiches Beratungsgespräch. Weitere Informationen sowie Kontaktdaten finden Sie auf dem Profil von [Mag. Katharina Rieder](#) auf [anwaltschaftfinden.at](#).



anwalt
finden.at



WWW.ANWALTFINDEN.AT