

2013, 170; Köll, Die Kaufpreisbildung bei einer „Miete mit Kaufoption“ im Spannungsverhältnis bundesstaatlicher Kompetenzverteilungen, *immolex* 2019, 171; Prader, Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung im Spannungsfeld der Gebarungsgrundsätze des § 7 WGG, *immolex* 2019, 59; Prader/Pittl, Nachträgliche Eigentumsübertragung nach der WGG-Novelle 2019, *immolex* 2019, 279; Rudnigger, Die „Option Eigentum“ aus der Sicht des Wohnrechtspraktikers, in FS Wurm (2019) 79; Schmidinger, Das Optionsmodell der GBV – ein wohnwirtschaftliches Erfolgsmodell? in FS Wurm (2019) 203; Weinrauch/Zenz, Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung in der WGG-Novelle 2019, *immo aktuell* 2019, 173.

Auch im Fall des **nachträglichen WE-Erwerbs** (unter § 15b fällt nicht nur die Begründung von Wohnungseigentum, sondern jegliche Eigentumsübertragung [auch an Dritte, allerdings ist die Veräußerung seit der WGG-Novelle 2019 gem § 10a Abs 1 lit e genehmigungspflichtig, wobei ohne vorherige Anbotslegung an die bisherigen Mieter nach der WGG-Novelle 2019 die Zustimmung gem § 10a Abs 2 lit d zu versagen ist s § 10a Rz 5]) ist grundsätzlich von einer **Fixpreisermittlung** gem § 15d iVm § 23 Abs 4c auszugehen, im Fall des nachträglichen Wohnungseigentumserwerbs mit einem verbindlichen Anbot der GBV gem § 15c lit b ist der Fixpreis gem § 39 Abs 30 lit b allerdings gem § 15a zu bilden; die **Preisermittlung** hat dabei uE iSd § 15d bzw § 15a iVm § 39 Abs 30 lit b zu erfolgen (wenngleich die Frage der Preisermittlung von frei finanzierten Vergleichsobjekten des für einige Jahre zurückliegenden Zeitpunkts wohl äußerst schwierig sein dürfte: vgl dazu auch Würth, wobl 2007, 121 [126]), zumal nicht ersichtlich ist, auf welcher anderen Grundlage ansonst der Preis ermittelt werden sollte. **1**

Zivilrechtlich ist diese komplexe Frage der Preisbildung insoweit wenig von Bedeutung, als ein zivilrechtlicher Anspruch auf **Einhaltung der gebarungsrechtlichen Grundsätze nicht besteht** (5 Ob 287/03x MietSlg 56.580; vgl auch generell kein Anspruch auf Einhaltung gebarungsrechtlicher Vorgaben: 5 Ob 203/11f *immolex* 2012/82 [zust Limberg]; 5 Ob 54/16a wobl 2017/54) und letztlich für den Käufer ausschließlich relevant ist, ob der Fixpreis nicht offenbar unangemessen ist. Erst wenn dies nicht der Fall sein sollte, stellt sich auch für den Käufer die Frage der Relevanz der Preisbildung nach dem WGG (vgl § 15d Rz 3f; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer²³ § 23 WGG Rz 3). **2**

Nicht näher definiert ist in § 15b, was unter **erstmaligem Bezug der Baulichkeit** zu verstehen ist (mit der WGG-Novelle 2019 wird die **3**

Frist von zehn auf fünf Jahre verkürzt; **intertemporal** ist diese Fristverkürzung uE **sofort und unabhängig** von der erstmaligen Vermietung anwendbar [Art IV 1t], sodass ein freiwilliges Anbot unterbreitet werden kann, obwohl kein „deckungsgleicher“ [zeitlich gesehen] Anspruch des Mieters besteht [vgl dazu intertemporal zum gesetzlichen Anspruch § 15c Rz 4). Ein Hinweis dafür findet sich in § 39 Abs 12. Demnach gilt als erstmaliger Bezug des Objekts ein solcher durch einen hiezu berechtigten Vertragspartner (so auch *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*²³ Vor § 13 WGG Rz 3). Es erscheint daher naheliegend, die Definition in § 39 Abs 12 auch hier anzuwenden, womit das Tatbestandsmerkmal der Überlassung schon dann erfüllt wäre, wenn die erste Überlassung an „irgendeinen“ Berechtigten erfolgt wäre. Dies steht auch im Konnex zum Anspruch des Mieters gem § 15e Abs 1 lit a idF vor der WGG-Novelle 2019, wonach der Anspruch auch bei einer Wohnung vor Ablauf von 10 Jahren entstehen kann, sofern nur der Erstbezug eines anderen Mieters vor 10 Jahren erfolgt ist, sohin die Vorgaben objekt- und nicht subjektbezogen anzusetzen waren. Mit der WGG-Novelle 2019 ist diese Differenzierung in § 15e Abs 1 weggefallen, dem hier gewonnenen Auslegungsergebnis tut dies uE aber keinen Abbruch.

- 4 Grundsätzlich ist der Begriff der **Baulichkeit** im WGG mit dem Begriff **Gebäude im MRG** gleichzusetzen, woran sich auch durch die Textierung in § 13 nichts geändert hat. Vordergründig ist davon auszugehen, dass auch im WGG der Begriff der Baulichkeit wie das Gebäude im MRG liegenschaftsbezogen zu verstehen ist, sofern sich nicht aus Billigkeitsgründen abweichende Umstände hierfür ergeben (vgl § 16 Rz 3). UE ist daher anzunehmen, dass auch bei **unterschiedlichen Baukörpern der erstmalige Bezug eines der Baukörper** ausschlaggebend ist, vorausgesetzt, es liegt nicht ein berücksichtigungswürdiger Umstand vor, der eine Gleichstellung der zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichteten Baukörper nicht zulassen würde. Vgl dazu auch die Problematik, dass Finanzbehörden offenbar bei einem Verkauf vor Ablauf von zehn Jahren (s nunmehr die Möglichkeit des Verkaufs bereits nach fünf Jahren) einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 7 Abs 3 erkennen wollen (dazu ausführlich *Rudnigger in Illedits/Reich-Rohrwig*³ § 15b WGG Rz 2). Zu beachten ist unabhängig hievon die **umsatz- und einkommensteuerlich relevante Behandlung**, zum einen die **Verlängerung der Vorsteuerberichtigung gem § 12 Abs 10 UStG**

nach dem Stabilitätspaket sowie die Tatsache, dass nach der Rsp die bloße Verwendungsmöglichkeit und der Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Vorsteuerabzuges selbst irrelevant sind und für den Berichtigungszeitraum ausschließlich die erstmalige Vermietung (des konkreten Objekts) ausschlaggebend sein soll (UFS RV/0215-F/05); zur Neuregelung der **Grunderwerbsteuer** s Information des BMF (BMF 11. 11. 2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014): Vorgangsweise bei verschiedenen Sachverhalten iZm der Neufassung des Grunderwerbsteuergesetzes durch das Bundesgesetz BGBl I 2014/36 sowie zur Berechnung iZm § 15g WGG: Ergänzung der Information des BMF vom 13. Mai 2016, BMF-010206/0058; zur Frage der Bemessung für die **Eintragungsgebühren** nach dem GGG s aber ggf bei anderer Rechtslage VwGH Ra 2018/16/0012 immolex 2018/55 (krit *Kogler u Zenz*).

Gemäß § 15b Abs 1 lit d ist die **Darlehensübernahme durch die Erwerber** vorgesehen. In § 23 Abs 4c wird – wenngleich mit einem Fehlzitat (s § 23 Rz 10) – darauf Bezug genommen und angeordnet, dass diese zu übernehmenden Verpflichtungen bei der Preisbildung ebenso wie geleistete Finanzierungsbeiträge (preismindernd) zu berücksichtigen wären. Gegenwärtig ist daher offen, ob **ein Anspruch des erwerbenden Mieters auf Darlehensübernahme** auch nach der WRN 2002 besteht und es daher einer GBV auch nicht freisteht, anstelle der Darlehensübertragung die Liegenschaft lastenfrei zu übergeben. In der vor der WRN 2002 ergangenen E 5 Ob 163/98a immolex 1998/172 = MietSlg 50.646 = wobl 1999/56 (*Call*) hat der OGH einen **Anspruch des Mieters auf (anteilige) Darlehensübernahme abgeleitet** und einen Nachteil der GBV durch Bezugnahme auf § 1358 ABGB auch für den Fall verneint, dass das finanzierende Institut der Schuldübernahme nicht zustimmt (insoweit dem OGH folgend *Köll*, immolex 2019, 171 [173 FN 24]). Diese Überlegung des OGH mit § 1358 ABGB mag zwar grundsätzlich zutreffen, allerdings wird dabei uE nicht ausreichend bedacht, dass § 1358 ABGB keine ausreichende Sicherheit bietet. Dies folgt schon aus § 27 Abs 2 WEG. Schließlich gehen **Vorzugspfandrechte vertraglichen Pfandrechten** jedenfalls vor. Damit aber bestehen uE gegen die diesbezügliche Ansicht des OGH, wonach der Erwerber einen Rechtsanspruch auf Darlehensübernahme hat, schon aus wohnungseigentumsrechtlichen Gründen nicht unerhebliche Bedenken. Gerade bei Schlagendwerden

der Haftung der GBV wird auch das Ausfallsrisiko und damit das Entstehen eines vorrangigen Vorzugspfandrechts gem § 27 WEG naheliegen, welches sich nicht auf untergeordnete Forderungen belaufen muss (s zB 5 Ob 145/16a immolex 2017/5 [Räth]). Damit aber wäre eine derartige Anordnung schon im Lichte der Zielsetzungen des WGG (insb unter Berücksichtigung der Sicherung des Generationenausgleichs [§ 1 Abs 3]) fragwürdig und kann dies daher nicht dem Telos der Normen der §§ 15b, 15d und 23 entsprechen. Hinzukommt aber auch noch, dass es der GBV freigestellt ist, gem § 17b eine **Umfinanzierung von Fremdmitteln** vorzunehmen (dafür bedarf es keiner Zustimmung des Mieters, allerdings darf sich die monatliche Belastung insoweit nicht erhöhen s § 17b Rz 1). Dieses Argument spricht nun uE ebenfalls gegen eine derartige Verpflichtung der GBV, wenngleich nicht übersehen wird, dass sich durch die vorzeitige Rückzahlung und den Einsatz von Eigenmitteln letztlich die Darlehensbelastung nach Erwerb erhöhen kann, wenn der Erwerber keine vergleichbaren Bankkonditionen erhält (idS der „Wahlfreiheit“ der GBV auch *Rudnigger* in FS Wurm 79 [83f]).

- 6 Eine Übertragung, wenn die GBV bloß **Bauberechtigte** ist, kommt nach dem Gesetzeswortlaut nur an eine andere GBV oder im Fall der Begründung von Wohnungseigentum im Rahmen eines freiwilligen Anbots gem § 15c lit b in Betracht (*Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*³ § 15b WGG Rz 4); die von *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*²³ § 15b Rz 4 angenommene analoge Anwendung bei (vertraglichen) Kaufoptionen ist schon wegen der von den Ländern teilweise diesbezüglich zwingenden Vorgaben (*Prader*, immolex 2019, 58 [60f]) problematisch; zu dem uE absolut wirkenden Übertragungsverbot außerhalb § 15c lit b und einer Zwangsversteigerung trotz Entziehung der Gemeinnützigkeit s § 20 Rz 51.

Für die Frage des Ausschlusses der Übertragung bei einem Baurecht kommt es **ausschließlich auf die Liegenschaft an, auf der** sich das **Gebäude** befindet (befinden soll); irrelevant ist hingegen, ob die **Erschließung** nur über eine mit einer diesbezüglichen Dienstbarkeit belastete Liegenschaft führt, an der ebenfalls nur ein Baurecht besteht (LGZ Wien 39 R 54/18g). Auf öffentlich-rechtliche Vorgaben kommt es daher nicht an (LGZ Wien 39 R 54/18g).

- 7 Zum **Stellplatzproblem** s § 15c Rz 9.

Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15c. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

a) längstens bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m² und Geschäftsräumen, wenn die Förderung im Zeitpunkt des Abschlusses des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages aufrecht war und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:

1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,
2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten,

b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, das neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend

1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß § 15e Abs. 3,
2. die Finanzierung des Kaufpreises,
3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs. 4c lit. d enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 €¹⁾ gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

IdF BGBl I 2019/85.

¹⁾ Wertsicherung

1. 4. 2009 € 60,52

- 1. 4. 2010 € 60,80
- 1. 4. 2011 € 61,93
- 1. 4. 2012 € 63,97
- 1. 4. 2013 € 65,55
- 1. 4. 2014 € 66,86
- 1. 4. 2015 € 67,97
- 1. 4. 2016 € 68,59
- 1. 4. 2017 € 69,21
- 1. 4. 2018 € 70,66

IA 907/A 26. GP:**Zur Z 29 (§ 15c lit. a):**

Während einerseits im Sinne des Regierungsprogramms 2017–2022 und des EA 448/A(E) NR aus 2018 die Eigentumsbildung forciert werden soll, wird gleichzeitig auf die „*Absicherung eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes in Ballungsräumen*“ geachtet. Durch ggstdl. Änderung wird ausdrücklich normiert, dass es keine gesetzlich zwingende Option zur Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von unter bis einschließlich 40 m² gibt. Wohnungen mit 40 m² Nutzfläche oder weniger entsprechen der kleinsten Kategorie A (ein Zimmer) des bspw. in Wien derzeit geltenden SMART-Wohnbauprogramms.

Durch diese Beschränkung sollen gemeinnützige Bauvereinigungen in die Lage versetzt werden, bei gleichzeitiger Forcierung der Eigentumsbildung im gemeinnützigen Wohnungsbestand und im Neubau, auch einen Erhalt sozialpflichtiger Mietwohnungen vor allem für „Markteinsteiger“ in Ballungsräumen zu gewährleisten. Dem gegenüber wird die Möglichkeit einer *freiwilligen* nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 15c lit. b für derartige Wohnungen jedoch nicht eingeschränkt.

Um eine erhöhte Transparenz für die Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten zu gewährleisten, soll die gesetzliche Kaufoption, ausgehend von der durchschnittlichen Förderungslaufzeit, grundsätzlich mit 30 Jahren ab Erstbezug der Baulichkeit begrenzt werden. Der tatsächliche Anspruch – bezogen auf das einzelne Nutzungsobjekt – hängt davon ab, ob bei Mietvertragsabschluss die Förderung aufrecht war und die Fristen des § 15e Abs. 1 (innerhalb der Frist des § 15c lit. a) entsprechend erreicht werden, worauf gemäß § 15f im Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag hinzuweisen ist. Im besonderen sollte dadurch verhindert werden, dass eine gesetzliche Option durch willkürliche Umfinanzierung der öffentlichen Förderungsmittel verhindert wird.

Zu den ZZ 30, 31, 35, und 36 (, § 15c lit. a Z 2, § 15e Abs. 1, § 17a Abs. 3, § 17b Abs. 1 und § 17c):

Zur Forcierung der im Regierungsprogramm 2017–2022 geforderten Eigentumsbildung und in Umsetzung des EA 448/A(E) NR aus 2018 („*Forcierung der Eigentumsbildung*“) sowie in Entsprechung der E des OGH 25. 10. 2016, 5 Ob 177/16i soll den Mietern die Möglichkeit gegeben werden, aufgrund einer gesetzlichen Option nicht erst im Zeitraum nach Ablauf seiner mindestens zehn- bis höchstens Ablauf fünfzehnjährigen Dauer seines Mietvertrages, sondern bereits nach fünf bis maximal zwanzig Jahren (wonach die Option erlischt), einen von nunmehr neu insgesamt *drei* – statt bislang nur einen – Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

Mit der Streichung in § 15c lit. a Z 2 soll verhindert werden, dass sich Umfinanzierungen gemäß § 17a während eines *laufenden* Mietverhältnisses optionsverhindernd auswirken. Spiegelbildlich wurde eine Streichung des § 17a Abs. 3 vorgenommen.

Die Änderungen der Verweise in § 17b Abs. 1 und in § 17c auf § 17a Abs. 4 erfolgen aufgrund Entfalls des § 17a Abs. 3 und der Umbenennung des § 17a Abs. 4.

§ 15c lit a idF vor der WGG-Novelle 2019:

§ 15c. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:

1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,

2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,

Literatur: *Würth*, Zur vorgesehenen Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, wobl 1993, 146; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 321; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313; *Call*, Mit den Budgetbegleitgesetzen 2001 und 2002 im Zusammenhang stehende Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, wobl 2001,

341; Würth, „Hausaufgaben“ des Gesetzgebers bei der nächsten Wohnrechtsnovelle, wobl 2001, 273; Rosifka, Der Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65; Vonkilch, In welchem Umfang ist eine nachträgliche Änderung der Fremdmittelverzinsung zulässig? wobl 2005, 257; Friedl, Fixpreis nach § 15a WGG bei Mietkaufmodellen noch denkbar? immolex 2006, 140; Friedl, Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 2006, 301; Rosifka, Der Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 313; Würth, Einige Streitfragen aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2007, 121; Österreicher/Sommer, Die Liebe zu den Modellen, wobl 2010, 191; Würth, Die Entwicklung des (wohnzivilrechtlichen) Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, in FS 200 Jahre ABGB (2011) 741; Sommer, Das genossenschaftliche Gleichbehandlungsgebot im Lichte WGG-spezifischer Vorgaben, wobl 2011, 1; Arthold, Die Garage im WGG – vom Gesetzgeber vergessen? immolex 2013, 73; Österreicher/Sommer, Die Liebe zu den Modellen II – Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht. Optionsmodelle und Preisbildungsvarianten, in FS Würth (2014) 259; Prader/Pittl, Zur Kaufoption des Nachmieters nach Wohnungsgemeinnützigkeits- und Wohnbauförderungsrecht, wobl 2014, 229; Prader, Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung im Spannungsfeld der Gebarungsgrundsätze des § 7 WGG, immolex 2019, 59; Prader/Pittl, Nachträgliche Eigentumsübertragung nach der WGG-Novelle 2019, immolex 2019, 279; Schmidinger, Das Optionsmodell der GBV – ein wohnwirtschaftliches Erfolgsmodell? in FS Wurm (2019) 203; Weinrauch/Zenz, Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung in der WGG-Novelle 2019, immo aktuell 2019, 173.

Übersicht

	Rz
I. Gesetzlicher Anspruch des Mieters	1
A. Erst-/Nachmieter/personelle Voraussetzungen	1
II. Übergangsrecht	4
III. Verbindliches Angebot der GBV	6
IV. Abstellplätze/Garagen	9

I. Gesetzlicher Anspruch des Mieters

A. Erst-/Nachmieter/personelle Voraussetzungen

- 1** Ein **verbindlicher Anspruch** des Mieters besteht grundsätzlich bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b **längstens bis zum 30. Jahr** nach Erstbezug der Baulichkeit bei einer Förderungszusage ab 1. 7. 2000 durch Einhebung eines Einmalbetrages nach dem 30. 6. 2000 für Grund- und/oder Baukosten von wertgesichert mehr als € 50,- pro m²

(wertgesicherte Tabelle s oben) Nutzfläche, sofern im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Förderung noch aufrecht war (**Erstmieter**: 5 Ob 177/16i wobl 2017/38 [Sommer]; Prader/Pittl, wobl 2014, 229) bzw Einhebung eines Einmalbetrages von wertgesichert mehr als € 50,- pro m² Nutzfläche an Grundkosten (**Nachmieter**: 5 Ob 177/16i wobl 2017/38 [Sommer]; Prader/Pittl, wobl 2014, 229) und im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Förderung noch aufrecht ist (vgl dazu auch § 13 Abs 7; da die „Ablösekosten“ und die Adaptierungskosten insoweit nicht als Grundkosten idS § 15c lit a gelten, scheidet uE insoweit ein Übertragungsanspruch aus, s auch § 13 Rz 18); hinsichtlich Letzterem wurde die bis zur WGG-Novelle 2019 vorgesehene Einschränkungsmöglichkeit durch eine Umfinanzierung gem § 17 a gestrichen (unbenommen bleibt es der GBV aber, vor Beginn eines Mietverhältnisses „umzufinanzieren“: Weinrauch/Zenz, immo aktuell 2019, 173 [174]; die Festlegung der Höhe des anspruchsbegründenden Finanzierungsbeitrags obliegt der GBV: vgl § 17 Rz 1; s auch Prader, immolex 2019, 58), sodass nun auch dem **Nachmieter** bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen ein unbedingter Anspruch zusteht. Weiter wurde der Übertragungsanspruch in beiden Fällen des § 15c lit a auch an die **Größe der Wohnung** geknüpft; diese muss nun mehr als 40 m² Nutzfläche (§ 16 Abs 1) aufweisen; diese Beschränkung gilt für Geschäftsräumlichkeiten nicht. In beiden Fällen kommt es nunmehr nur auf **die Dauer des eigenen Mietverhältnisses** an (vgl § 15e Abs 1: arg: . . . seines Mietverhältnisses . . .“). Ein freiwilliges Anbot gem § 15c lit b ist ohne Beschränkung der Nutzfläche möglich.

Allerdings gelten diese Grundsätze **nur mehr für „begünstigte Personen“** wie diese in § 15f Abs 1 angeführt sind (vgl § 15f Rz 1ff). **2**

Ebenso neu ist die **Hinweispflicht im Mietvertrag auf diese personenbezogene Voraussetzung** sowie die gem § 15c lit a bestehenden Antragsrechte (§ 15f Abs 1 s dort Rz 1). **3**

II. Übergangsrecht

Intertemporal ist zu unterscheiden: In Bezug auf § 15c lit a Z 2 **4** greift die neue Bestimmung uE gem § Art IV 1t mit dem Tag des Inkrafttretens; damit ist es einer GBV verwehrt, ab diesem Zeitpunkt eine **Umfinanzierung** vorzunehmen (s auch § 17a Rz 5). Andererseits gelten die „**30-Jahres-Beschränkung**“ und die „**Nutzflächenbeschränkung**“ bei Wohnungen in beiden Fällen des § 15c lit a aber erst **für nach dem Inkrafttreten abgeschlossene Verträge**, das Gleiche

che gilt auch für die personellen Erwerbsbeschränkungen gem § 15f (vgl § 39 Abs 37); ebenso ist das Abstellen auf die aufrechte Förderung bei Vertragsabschluss nur für Verträge nach Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019 relevant (§ 39 Abs 37). Hinsichtlich der Änderung des Antragsrechts bleibt es bei bereits bestehenden Verträgen bei der bisherigen Regelung der Anspruchsvoraussetzungen des § 15e Abs 1 idF vor der WGG Novelle 2019, nur hinsichtlich der Ausübungsmöglichkeit auch nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres gilt gem § 39 Abs 37 neues Recht).

- 5 Gemäß § 39 Abs 37 steht dem Erwerber **nur eine längere als die bisherige Frist** zu (vorausgesetzt, dass die Förderung zum Zeitpunkt der Antragstellung noch aufrecht ist), es kommt jedoch zu **keinem Erwerbsanspruch schon nach fünf Jahren**.

III. Verbindliches Angebot der GBV

- 6 Daneben besteht noch die Möglichkeit einer Anspruchserlangung durch ein **verbindliches Anbot** der GBV, das nur mehr gewisse Bedingungen enthalten darf. Die dabei in § 15c lit b Z 2 und 3 genannten Umstände, nämlich Finanzierung des Kaufpreises und Übernahme der Kosten (gem § 23 Abs 4c lit d) sind „normale“ Vertragsbestimmungen, die in Z 1 genannte Mindestanzahl von Erklärungen stellt eine (aufschiebende) Bedingung für die Anspruchserlangung dar (ausgenommen die Wohnung wurde bereits übereignet, vgl dazu zu § 39 Abs 21b: 5 Ob 274/04y immolex 2005/78 [abl *Friedl*]; 5 Ob 6/09g wobl 2010/100). Insoweit ist auch auf die Erweiterung der Hauptgeschäfte der GBV durch die WGG- Novelle 2019 zu verweisen (§ 7 Abs 1a), womit der bisherige Zweck einer erleichterten Eigentumsbegründung (vgl *Prader*, immolex 2019, 58 mwN) nochmals untermauert wurde. Dies führt sohin dazu, dass eine GBV anzustreben hat, die Wohnungseigentumsbegründung an die Mieter/Nutzungsberechtigten auch tatsächlich zu ermöglichen, sodass sie auch nicht „nicht nachvollziehbare“ Mindestquoten – dies wird aber im jeweiligen Einzelfall anhand der wirtschaftlichen Allgemesinsituation sowie derjenigen der jeweiligen Bewohner zu prüfen sein, damit eine generelle Prozentgrenze nicht als fixe Größe vorgegeben werden kann (aA offenbar *Rosifka*, wobl 2002, 65 [67]) – festlegen darf (vgl grundlegend ebenso *Rosifka*, wobl 2002, 65 [67]; *Call*, wobl 2001, 341 [349]).