

Forcierung von gefördertem Wohnungseigentum in Niederösterreich

Förderungsschiene Soforteigentum,
nachträgliche Übereignung („Kaufoption“)

Endbericht, November 2019

FORCIERUNG VON GEFÖRDERTEM WOHNUNGSEIGENTUM IN NIEDER- ÖSTERREICH – FÖRDERUNGSSCHIENE SOFORTEIGENTUM, NACHTRÄGLICHE ÜBEREIGNUNG

Gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann, IIBW

Dr. Astrid Kratschmann, Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

Dr. Roland Nitsch, HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

Dr. Josef Schmidinger, HYPO NOE Immobilien Beteiligungsholding GmbH

MMag. Martin Clemens Weber, Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

November 2019

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

ISBN 978-3-902818-28-7

Zitiervorschlag

Amann, W., Kratschmann, A., Nitsch, R., Schmidinger, J., Weber, M. (2019): Forcierung der Förderungsschiene Soforteigentum in Niederösterreich (Wien: IIBW, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2274). ISBN 978-3-902818-28-7

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	5
EINLEITUNG	10
1 HINTERGRUND	11
1.1 Wohnungseigentum in Niederösterreich	11
1.2 Spezifika der Wohnversorgung in Niederösterreich	12
1.3 Soforteigentum in der Wohnbauförderung der Länder	13
1.4 Förderungsmodelle	14
1.5 Marktpreise von Wohnungseigentum in Niederösterreich	15
1.6 Leistbarkeit von Wohnungseigentum	16
1.7 Warum Wohnen im Eigentum?	18
1.8 Bankenregulierung als Hürde?	20
1.9 Miete oder Eigentum?	21
2 EIGENTUMSBEGRÜNDUNG IN DER PRAXIS GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN	23
2.1 Empirische Erhebung großvolumiger geförderter Wohnbau	23
2.2 Kaufoptionswohnungen	23
2.3 Praxis Soforteigentum	24
3 PROZESSANALYSE HAFTUNGSDARLEHEN	27
3.1 Funktionsweise des NÖ Förderungsmodells für den Wohnungsbau	27
3.2 Funktionsweise Kaufoption	27
3.3 Funktionsweise Soforteigentum	29
4 BANK- UND FINANZIERUNGSRECHTLICHE ASPEKTE VON KAUFPTION UND SOFORTEIGENTUM IN NÖ	30
4.1 Bank- und finanzierungsrechtliche Aspekte	30
4.2 Finanzierungsseitige Hindernisse der Eigentumsbegründung	37
4.3 Lösungsmöglichkeiten der finanzierungsseitigen Hindernisse	41
5 PROZESSBESCHREIBUNG HAFTUNGSDARLEHEN NEU	44
5.1 Ablauf der Eigentumsbegründung	44
5.2 Beschleunigung der Eigentumsbegründung	48
5.3 Anwendung auch für ältere Förderungsmodelle	48
5.4 Prozessbeschreibung aus GBV-Sicht	48
5.5 Prozessbeschreibung aus Bankensicht	49
5.6 Prozessbeschreibung aus Käufer-Sicht	51
5.7 Nachschärfung des Förderungsmodells und der Vergabe	52
5.8 Leitfäden	53
5.9 Formulare zur Eigentumsbegründung	56
6 ÜBERGEORDNETER REFORMBEDARF FÜR EINE HÖHERE EIGENTUMSQUOTE	68
6.1 Handlungsoptionen in Bundeskompetenz	68
6.2 Handlungsoptionen in Landeskompentenz	70
6.3 Reformbedarf im GBV-Sektor	72
6.4 Reformbedarf bei Banken	75
7 ANHANG	78
7.1 Projektstruktur	78
7.2 Fokusgruppensitzungen	78
7.3 Empirische Erhebung	78
7.4 Fragebogen	80
7.5 Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	82
7.6 Zu den Autoren	82
7.7 Literatur	83

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Geschoßfläche
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft
BK	Betriebskosten
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
BWG	Bankwesengesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
CRR	Capital Requirements Regulation (Kapitaladäquanzverordnung)
EBA	European Banking Authority / Europäische Bankenaufsichtsbehörde
EZB	Europäische Zentralbank
FMA	Finanzmarktaufsichtsbehörde
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung(en)
HIKrG	Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz
MWSt	Mehrwertsteuer
BTVG	Bauträgerertragsgesetz
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
GrESt.	Grunderwerbsteuer
HIKrG	Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz
MWSt.	Mehrwertsteuer
NÖ	Niederösterreich
OGH	Oberster Gerichtshof
USt.	Umsatzsteuer
VKrG	Verbraucherkreditgesetz
WBF	Wohnbauförderung
WBIB	Wohnbauinvestitionsbank
WE	Wohnungseigentum
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Abkürzungen der befragten GBV s. Anhang Kap. 7.3

HAUPTERGEBNISSE

➔ Warum braucht NÖ eine höhere Eigentumsquote?

Während der vergangenen beiden Jahrzehnte ist die Eigentumsquote in Niederösterreich von einem Höchstwert von über 72% auf zuletzt 62% gesunken. Dennoch hat NÖ nach dem Burgenland die zweit-höchste Eigentumsquote aller Bundesländer. Dies liegt vor allem am Stellenwert des Eigenheims, wäh-rend die 8% Eigentumswohnungen zu den niedrigsten Anteilswerten im Ländervergleich zählen. Viele Argumente sprechen für eine Erhöhung der Eigentumsquote. Vorrangig sind die niedrige Wohnkosten-belastung bei ausfinanziertem Eigentum und die hohe subjektive Zufriedenheit bei dieser Rechtsform. Angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus haben Veranlagungen am Kapitalmarkt für die Alters-vorsorge stark an Bedeutung verloren. Demgegenüber kann selbstgenutztes Wohnungseigentum zu ei-ner tragenden Säule der Altersvorsorge entwickelt werden. Vorteile sind nicht nur die geringeren Lebens-haltungskosten im dritten Lebensabschnitt, sondern v.a. auch die wesentlich bessere Vorhersehbarkeit. Selbstgenutztes Wohnungseigentum reduziert also die Risiken der Altersvorsorge. Höchste Effektivität hat Wohnungseigentum, wenn die Eigentumsbildung in jungen Jahren gelingt und wenn die Selbstnut-zung im Vordergrund steht.

➔ Leistbarkeit von (gefördertem) Eigentum

Die Preise für Wohnungseigentum in Niederösterreich entwickelten sich im abgelaufenen Jahrzehnt stark unterschiedlich, mit massiven Anstiegen in den Ballungsräumen, v.a. im Umland von Wien, jedoch nur moderaten Anstiegen in peripheren Lagen. Insgesamt lag die Entwicklung deutlich über den Einkommens-zuwächsen. Im gleichen Zeitraum haben sich die durchschnittlichen Kreditzinsen bei Neuverträgen jedoch auf deutlich unter 2% halbiert. Für einen durchschnittlichen Haushalt bedeutet das, dass bei einem gleich-bleibenden Anteil des Haushaltsbudgets, das für die Finanzierung einer (teurer gewordenen) Immobilie aufgewendet wurde, heute ein höherer Anteil am Kaufpreis fremdfinanziert werden kann als vor zehn Jahren. Im Bundesland-Durchschnitt hat sich die Leistbarkeit für Wohnungseigentum also trotz gestiegener Preise sogar verbessert.

➔ Preisbildung bei Kaufoptionswohnungen

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz lässt stark unterschiedliche Preisberechnungen für Kaufoptions-wohnungen zu. Aus Kundensicht besonders günstig, in der niederösterreichischen Praxis aber selten angewandt, ist der bereits bei Wohnungsbezug feststehende fixe Barkaufpreis zum Zeitpunkt der Fällig-keit der Option. Viele Gemeinnützige bilden den Kaufpreis erst zum Zeitpunkt des Ziehens der Option, im Wesentlichen auf Basis des Sachwerts der Immobilie mit einer moderaten Gewinnkomponente. In urbanen Lagen hat sich das Preisbildungsmodell des Verkehrswerts abzüglich eines mehr oder weniger deutlichen Abschlags durchgesetzt. In guten Lagen bewirkt es hohe Erträge für die Gemeinnützige, in peripheren Lagen, wo der Verkehrswert häufig unter dem Sachwert liegt, ist es demgegenüber nicht anwendbar.

➔ Eigentumsbegründung in Projekten von Gemeinnützigen

Eine empirische Erhebung im Rahmen des vorliegenden Projekts unter fast allen niederösterreichischen gemeinnützigen Bauvereinigungen zeigt den Stand der Eigentumsorientierung des Sektors. 2018 wurden etwa zwei Drittel der rund 4.000 Wohnungen als Miete mit Kaufoption errichtet. Von den jährlich 1.500-

2.000 „abgereiften“ Kaufoptionen wurden deutlich unter 30% in Eigentum überführt. Dabei erreichten einzelne GBV Übereignungsraten von über 40%, andere jedoch von unter 10%. Es ist evident, dass die Unterschiede in erster Linie auf die Herangehensweisen durch die GBV zurückzuführen sind. Dabei geht es gleichermaßen um ideologische Schwerpunktsetzungen und wirtschaftliche Gründe. Denn aus Bauträgersicht sind Mietwohnungen langfristig lukrativer als Eigentum. Niedrige Übereignungsraten werden erreicht, wenn Informationen über abreifende Kaufoptionen nicht oder mit entsprechender Gewichtung kommuniziert und wenn die Preise – rechtskonform – hoch angesetzt werden. Es besteht diesbezüglich ein Konflikt zwischen den politischen Interessen des Landes und den betriebswirtschaftlichen Interessen der GBV, den es aufzulösen gelten sollte.

➔ Holprige Umsetzung des Modells „Soforteigentum“

Niederösterreich hat 2014 ein innovatives neues Förderungssystem mit Haftungsdarlehen und Zuschüssen eingeführt und seither auch die Förderung des Soforteigentums sukzessive attraktiver gestaltet. Dennoch wird das Modell bislang nur in geringem Umfang angenommen. 2018 wurden nur wenig über 200 Wohnungen als Soforteigentum gefördert. Auch die Inanspruchnahme der Kaufoption im geförderten Mietwohnbau stagniert auf mäßigem Niveau. Entsprechend sind die Abläufe im komplexen Zusammenspiel Land – Kontoverwalter – Förderbanken – GBV – Käufer noch wenig eingespielt. Die vorliegende Studie dient dem Zweck, diesbezüglich Abhilfe zu schaffen.

➔ Ansätze zur Forcierung der Eigentumsbildung

Dabei wird das bestehende Modell für Soforteigentum durch die GBV selbst durchaus positiv bewertet. Als vorteilhaft wird insbesondere das verminderte Verwertungs- und Leerstandsrisiko bei Wohnungsangeboten mit unterschiedlicher Rechtsform eingeschätzt. Probleme werden bei der späten Eigentumsbegründung erst nach Endabrechnung, bei Mischobjekten mit geförderten Mietwohnungen und auch bei solchen mit freifinanziertem Eigentum gesehen. Eine Forcierung des Modells Soforteigentum scheint nicht so sehr einer Erhöhung der Förderung zu bedürfen, sondern der klareren Gestaltung der Abläufe. Dabei kommt den finanzierenden Banken eine Schlüsselrolle zu.

➔ Wie Mischobjekte errichtet werden können

Mischobjekte mit Miet- und Eigentumswohnungen im selben Gebäude sind seit dem Aufkommen des Modells der Kaufoptionswohnungen in den 1990er Jahren eine Herausforderung für Hausverwaltungen. Mittels zeitgemäßer Software sind solche Bauten heute allerdings ohne wesentlichen Mehraufwand verwaltbar. Problematischer sind unterschiedliche Rechtsformen im Neubau aufgrund der andersartigen Behandlung des Vorsteuerabzugs. In der Praxis empfiehlt es sich, objektweise einheitliche Rechtsformen anzustreben. Wenn zur Verbesserung des Absatzes doch gemischt werden soll, bewährt sich die Konzeption als Eigentumsobjekt mit nachträglicher Vermietung und Nachversteuerung der nicht verwerteten Eigentumswohnungen. Unproblematisch ist die Mischung von gefördertem und freifinanziertem Eigentum.

➔ Straffung der Abläufe zur Eigentumsbegründung

Bei Eigentumswohnungen beginnt die Verwertung häufig schon vor Baubeginn. Beim mit dem vorliegenden Projekt vorgeschlagenen gestrafften Förderungsmodell des Soforteigentums können zu diesem Zeit-

punkt Vorverträge abgeschlossen werden. Ein Kaufanwartschaftsvertrag und eine grundbücherliche Vormerkung der Begründung von Wohnungseigentum ist frühestens mit Fertigstellung Rohbau möglich. Zu diesem Zeitpunkt greift auch die Finanzierung des Landes mit bezuschussten Förderdarlehen. Damit steht rechtlich einem Bezug der Wohnung nichts mehr im Weg. Der eigentliche Eigentumsübergang ist aber erst nach Vorliegen der Endabrechnung möglich, weil erst dann der Anteil der Wohnung am Gesamtobjekt und die Förderungshöhe sowie die genaue Aufteilung der Finanzierung feststehen. Begleitende Maßnahmen sollen dabei helfen, diese Frist auf deutlich unter zwei Jahre zu verkürzen. Erst dann tritt der Käufer in das zuvor von der GBV gehaltene Darlehen ein, verbunden mit einer vereinfachten Bonitätsprüfung und Legitimierung. Mit der Parifizierung und Eintragung ins Grundbuch ist der Kauf abgeschlossen. Bei der nachträglichen Übereignung von Kaufoptionswohnungen können mehrere dieser Schritte übersprungen und kann in kürzerer Frist Eigentum erlangt werden. Auch nach älteren Förderungsmodellen finanzierte Wohnungen (Landesdarlehen) sind nach demselben Schema, aber deutlich einfacher, abwickelbar.

➔ Stark vereinfachte und vereinheitlichte Abläufe

Die Eigentumsbegründung (Sofort Eigentum und Kaufoption mit Haftungsdarlehen) wurde bislang durch bank- und finanzierungsrechtliche Barrieren und stark abweichende Regelungen verschiedener Banken und Bauträger erschwert. Diese Barrieren konnten im Rahmen des vorliegenden Projekts weitgehend beseitigt werden. Es werden sowohl den Bauträgern als auch den Förderbanken Leitfäden für eine einheitliche Vorgangsweise an die Hand gegeben, um die derzeit auf Einzelfallbasis beruhenden Abstimmungen zu standardisieren und so für alle Akteure vorhersehbar und planbar zu machen. Einheitliche Prozesse und Formulare schaffen Klarheit, Transparenz und Stringenz in der Abwicklung. Unverzichtbare, aber für den Konsumenten schwer verständliche Regelungen konnten so in den Ablauf eingepasst werden, dass von bald steigender Akzeptanz auszugehen ist.

➔ Schlüsselrolle der (gemeinnützigen) Bauträger

Von den Bauträgern (meistens gemeinnützige Bauvereinigungen) werden einzelne zusätzliche Aufgaben, vor allem aber ein einheitliches Vorgehen, abverlangt. Als zentraler Ansprechpartner für die Wohnungskäufer werden sie diesen alle relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung stellen und die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen überprüfen. Schon bisher prüfen sie die Förderwürdigkeit der Wohnungswerber. Nach Eigentumsbegründung werden sie als Hausverwaltungen auch von den neuen Eigentümern die Rückzahlungen auf monatlicher Basis einheben und diese als halbjährliche Annuitäten über den Kontoverwalter HYPO NOE an die finanzierende Bank abführen. Die unvermeidliche Dauer der Eigentumsbegründung bis Vorliegen der Endabrechnung hat zur Folge, dass die Gemeinnützigen bis zu diesem Zeitpunkt in der Haftung bleiben müssen. Nachdem dies die Bilanzen der Unternehmen belastet, sollte es seitens der Aufsichtsbehörde entsprechende Klarstellungen gegenüber dem Revisionsverband geben. Im Gegenzug für diese zusätzlichen Pflichten verspricht vermehrtes Eigentum eine Entschärfung der Leerstandsproblematik.

➔ Erleichterte Bankregulierung – HIKrG-Ausnahme für Förderdarlehen

Auf Basis eines Rechtsgutachtens von Univ.-Prof. Bernhard Raschauer stimmen die in der NÖ Wohnbauförderung tätigen Banken überein, dass Abspaltungen aus Globaldarlehen, die vom Land NÖ nach

den seit 2014 geltenden Regelungen gefördert werden, nicht dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HlKrG) unterliegen. Daher ist die strikte Bonitätsprüfung bei einer Schuldübernahme durch einen individuellen Wohnungskäufer nicht zwingend anzuwenden. Allerdings kommt man aufgrund anderer bankrechtlicher Regelungen um eine rudimentäre Bonitätsprüfung (inkl. Einholung von Einkommensunterlagen) nicht herum. Ablehnungen sind aber nur in Einzelfällen, etwa bei akutem Insolvenzrisiko des Kundens, zu erwarten. Die Regelung und die Haftung des Landes bewirken, dass der Käufer dieselben Konditionen wie die Gemeinnützige erhält.

➔ Neue Herausforderung für die Banken

Um eine möglichst friktionsfreie Eigentumsübertragung zu erreichen, werden die finanzierenden Banken ihre Abläufe und Anforderungen weitgehend vereinheitlichen und vereinfachen. Zu diesem Zweck werden im vorliegenden Bericht Leitfäden bereitgestellt. Nachdem die Schuldübernahme beim Haftungsdarlehen nicht dem HlKrG unterliegt, kann die Bonitätsprüfung des Käufers stark vereinfacht werden, wenngleich sie nicht gänzlich verzichtbar ist. Beim Soforteigentum ist die Schwierigkeit zu bewältigen, dass dies erst beim eigentlichen Eigentumsübergang ansteht, und dieser aus fördertechnischen Gründen erst nach der Endabrechnung möglich ist – ein bis zwei Jahre nach Bezug der Wohnung. Für eine kundenfreundliche Durchführung wird nahegelegt, die Einholung der Unterlagen für die Bonitätsprüfung durch die GBVs und die Legitimierung des Kunden sowie die Unterzeichnung des Kauf- und Kreditübernahmevertrags anlässlich eines Sammeltermins bei einem Notar durchzuführen. Neben der Standardisierung der Prozesse der Schuldübernahme bedarf es der bankinternen Optimierung von Schnittstellen, z.B. zwischen dem Kommerz- und dem Privatkundenbereich, wenn sich der Kreditnehmer von der GBV auf einzelne Privatpersonen ändert. Längerfristig zweckmäßig ist eine Angleichung der Bonitätsprüfung für den nicht geförderten Teil der Finanzierung. Es laufen legistische Bemühungen, auch diese aus dem Anwendungsbereich des HlKrG zu lösen. Von zentraler Wichtigkeit für den Erfolg von geförderter Eigentumsbildung ist die Qualität der Information an die Käufer und die enge Kooperation zwischen Banken, GBV und der Förderungsstelle.

➔ Nachschärfen des Förderungsmodells

Schließlich werden mehrere Maßnahmen auf Seiten der Förderungsabteilung vorgeschlagen, um die Schaffung von Eigentum zu begünstigen, die Abläufe zu beschleunigen und die Rechtssicherheit zu verbessern, etwa eine förderungsrechtliche Verpflichtung der Bauträger zur detaillierten Information der Mieter über fällig werdende Kaufoptionen, die förderungsrechtliche Verankerung der gestrafften Abläufe gleichermaßen auf Bauträger- und Bankenseite, die Bereitstellung einheitlicher Leitlinien und Formblätter, Präzisierungen hinsichtlich finanztechnischer Aspekte sowie präzisierte Datenschutzbestimmungen.

➔ Empfehlungen an den Bund zu mehr Wohnungseigentum

Mit seinen Kompetenzen im Wohn-, Steuer- und Aufsichtsrecht stehen dem Bund zahlreiche Ansatzpunkte für eine Forcierung von selbstgenutztem Eigentum zur Verfügung. Dies sind etwa Begünstigungen bei Gebühren (Gerichtsgebühren für den erstmaligen Wohnungseigentumserwerb), bei der Grunderwerbs- und der Umsatzsteuer, aber auch Regelungen im WGG und im HlKrG. Eine wesentliche Rolle kann der Bund auch durch die Bereitstellung von leistbaren Grundstücken zur Schaffung von Wohnungseigentum spielen.

➔ Handlungsoptionen des Landes

Es empfiehlt sich, das politische Ziel der Erreichung einer bestimmten Eigentumsquote politisch festzuschreiben, wonach sich das Verwaltungshandeln des Landes Niederösterreich zu orientieren hätte. Die Umsetzungsinstrumente in Länderhand sind vielfältig, angefangen von der Wohnbauförderung über raumordnerische Instrumente bis zur Bereitstellung von günstigem Bauland. Der Kooperation mit und zwischen den Gemeinden kommt zentrale Bedeutung zu.

➔ Reformbedarf bei Gemeinnützigen und Banken

Ein wesentlicher Hebel zur Attraktivierung von Wohnungseigentum ist die Geschäftspraxis von Gemeinnützigen und Banken. Dabei geht es nicht nur um die Implementierung einfacher, transparenter und stringenter Abläufe, sondern auch um ein zielgerichtetes Marketing, um den Kunden erlebbare Motive für die Schaffung von Eigentum zu vermitteln. Sowohl GBV als auch Banken können proaktiv mit risikomindernden Instrumenten gerade jenen Kunden bei der Schaffung von Eigentum behilflich sein, denen es derzeit aufgrund der Bankenregulierung schwerfällt, eine Finanzierung sicherzustellen. Generell bedarf es von beiden Stakeholdern der Wohnungswirtschaft der engen Zusammenarbeit mit dem Land NÖ als Förderstelle, um die Zielrichtung des Landes wirksam zu unterstützen. Die in der vorliegenden Forschungsarbeit erstellten Formulare und Muster sind ein wichtiger Behelf, um im Abwicklungsprozess zielorientiert und rasch voranzukommen.

EINLEITUNG

Niederösterreich hat ein sehr innovatives Förderungsmodell eingeführt, das die Wahl zwischen Miete, Kaufoption oder Eigentum bzw. die Höhe der Einmalzahlungen weitgehend dem Bewohner überlassen soll. In der Studie „Eigentum schaffen! Rahmenbedingungen für einen neuen Förderungsschwerpunkt“ mit Förderung des Landes Niederösterreich (F-2263, 2017) wurde der Status Quo der Eigentumsbildung in Niederösterreich und den anderen Bundesländern statistisch ausgewertet, der Nachweis der umfangreichen Vorteile einer erhöhten Eigentumsquote geliefert und die Performance der damals neu eingeführten Förderungsschiene „Soforteigentum“ im Vergleich zur Mietwohnungsförderung mit positivem Ergebnis bewertet.

In der bisherigen Praxis wird nur in geringem Umfang Soforteigentum umgesetzt. Die Wahlfreiheit der Bewohner kommt nur eingeschränkt zum Tragen, Fixpreise bei Kaufoptionswohnungen bei Mietantritt haben sich kaum durchgesetzt. Als Ergebnis sinkt die Eigentumsquote in Niederösterreich seit Jahren. Im Gegensatz dazu ist es die explizite Intention der Landesregierung, die Eigentumsquote deutlich zu erhöhen.

Mit der vorliegenden Studie werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Analyse der Gründe für die bislang geringe Inanspruchnahme der Förderungsschiene „Soforteigentum“ und der Kaufoption bei bestehenden Mietwohnungen.
- b) Analyse der rechtlichen und wirtschaftlichen Zusatzbelastungen für den Wohnungswerber bei sofortiger Eigentumsbegründung.
- c) Bank- und finanzierungsrechtliche Analyse von Barrieren und Begleitung der Landesregierung bei deren Überwindung.
- d) Klärung von Nachbesserungsbedarf bei landesseitigen Regelungen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- e) Entwicklung von praktischen Behelfen für Bauvereinigungen und Banken zur Erleichterung der Eigentumsbegründung.

Zur Erfüllung der komplexen Aufgaben wurde ein Team aus erfahrenen Wohnbauforschern und aus Bankfachleuten zusammengestellt. Zur bestmöglichen Einbindung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und des Finanzierungssektors wurde auf das Instrument von Fokusgruppen zurückgegriffen. Den zahlreichen am Projekt beteiligten ExpertInnen sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Für das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



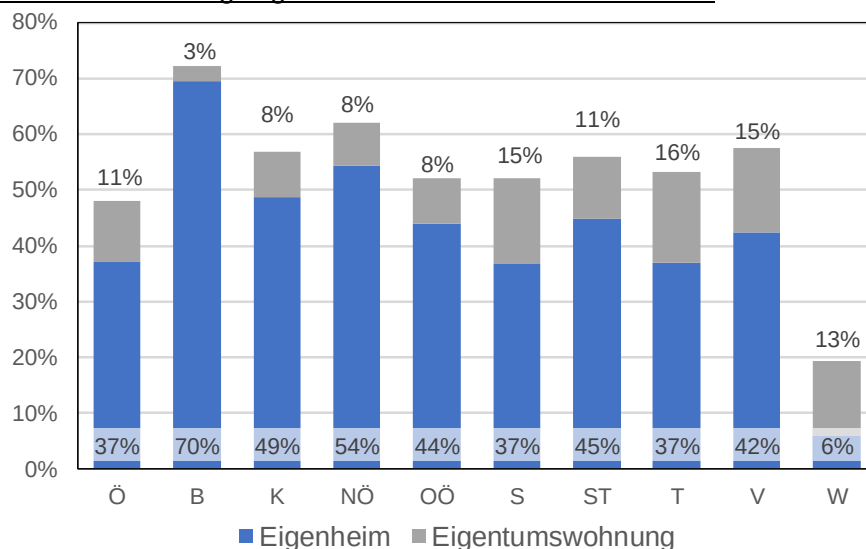
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
Geschäftsführer
November 2019

1 HINTERGRUND

1.1 WOHNUNGSEIGENTUM IN NIEDERÖSTERREICH

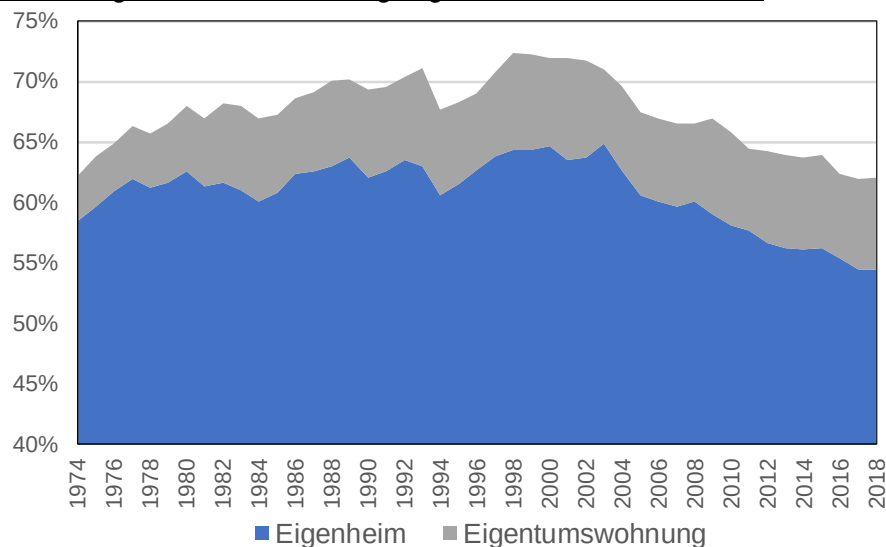
Niederösterreich hat die im Bundesländervergleich zweithöchste Eigentumsquote mit 62% (Hauptwohnsitze, Grafik 1), geschuldet allerdings dem hohen Stellenwert des Eigenheims (54%), während der Anteil an Eigentumswohnungen mit knapp 8% der zweitniedrigste nach dem Burgenland ist. In der Vergangenheit war die Eigentumsquote schon wesentlich höher, mit einem Höhepunkt Ende der 1990er Jahre mit über 72%. Der Rückgang beläuft sich also auf signifikante 10 Prozentpunkte innerhalb von 20 Jahren (Grafik 2). Die Gründe sind vielfältig. Der Neubau von Eigenheimen ist zwar mit jährlich rund 4.000 Einheiten weitgehend konstant (seit 2015 sogar deutlich steigend), diese Wohnform verliert aber insbesondere in dezentralen Regionen durch Abwanderung an Stellenwert als Hauptwohnsitz. Im großvolumigen Neubau hat seit den späten 1990er Jahren das Modell der Miete mit Kaufoption die eigentliche Eigen-

Grafik 1: Haus- und Wohnungseigentum in den Bundesländern 2018



Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus 2018; Hauptwohnsitze), IIBW.

Grafik 2: Entwicklung Haus- und Wohnungseigentum in Niederösterreich



Quelle: Statistik Austria (Mikrozensus 2018; Hauptwohnsitze), IIBW.

tumswohnung weitgehend abgelöst. Angesichts geringer Übereignungsraten konnte dieser Wandel nicht ausgeglichen werden. Während der Anteil von Eigentumswohnungen an allen Hauptwohnsitzen von unter 4% Mitte der 1970er Jahre auf etwa 8% zur Jahrtausendwende mehr als verdoppelt werden konnte, stagniert der Wert seither.

1.2 SPEZIFIKA DER WOHNVERSORGUNG IN NIEDERÖSTERREICH

Es ist auf die Spezifika der Wohnversorgung zurückzuführen, dass die Wohnzufriedenheit der Niederösterreicher stets Spitzenwerte unter allen österreichischen Bundesländern aufgewiesen hat. Dementsprechend ist der Wunsch der Niederösterreicher nach dem Wohnen im eigenen Haus ungebrochen sehr groß (Erste Bank, INTEGRAL, Wohnumfrage 2016; Erste Bank, IMAS International, Wohnumfragen 2017 und 2018; s Real & wohnnet, Wohnumfrage 2019). Geschuldet ist dieser verbreitete Wunsch zum einen dem jahrzehntelang praktizierten vorteilhaften Förderungsmodell sowie den vielerorts günstigen Grundstückspreisen. Viele Gemeinden haben durch extensive Flächenwidmungen zusätzliche Anreize geboten, sich abseits des urbanen Wohnens im ländlichen Raum ein Zuhause zu schaffen. Baurechtsmodelle auf Gemeindeebene sowie Aufschließungsprojekte auf lokaler Ebene haben immer mehr Raum geschaffen, um das Bauen auf eigenem Grund zu ermöglichen. Dies hat vielen Gemeinden finanzielle Zusatzbelastungen aus der Schaffung von Verkehrswegen und der Errichtung der notwendigen Infrastruktur, wie z.B. Wasserversorgung und Kanal, gebracht. Auch die Energieversorger sowie die Telekommunikationsanbieter mussten viele Zusatzinvestitionen tätigen, um zeitgemäßes Wohnen für die neuen Einfamilienhausbewohner zu ermöglichen.

Wenn wir die räumliche Verteilung der Bevölkerungsentwicklung in Niederösterreich ansehen, haben sich die Entwicklungsströme vor allem um die Großstadträume von Wien, St. Pölten, Wiener Neustadt und in letzter Zeit auch auf den Westen Niederösterreichs durch Hereinziehen des Linzer Speckgürtels manifestiert. Niederösterreich ist gerade durch die Schaffung des eigenen Wohnraumes zu einem wachsenden Bundesland geworden, aufgesetzt auf einem Wachstumsschub in diesem Segment aus den 1960er bis 1970er Jahren. Niederösterreich weist auch einen vergleichsweise jungen Wohnungsbestand auf, welcher nur von den beiden westlichen Bundesländern Tirol und Vorarlberg übertroffen wird (Statistik Austria, 2019).

Ausgehend von den vielen positiven Effekten aus dieser konsequent verfolgten Wohnbaupolitik haben sich in den letzten beiden Jahrzehnten aber auch neue Wohnmodelle in den 573 niederösterreichischen Gemeinden etabliert. Schon unter Landesrat Freibauer wurde in den 1990er Jahren die flächendeckende Errichtung von Mehrfamilienhäusern in den ländlichen Regionen durch attraktive und einfache Fördermodelle propagiert. Wohnbauförderprogramme mit besonderen Förderakzenten sowohl im Neubau als auch in der Sanierung haben Niederösterreich in eine Spitzenposition des geförderten großvolumigen Wohnungsbaus gehievt (Amann & Struber, 2019). Es war dies eine Reaktion auf den teilweise doch in Kritik geratenen Flächenverbrauch infolge des Einfamilienhausbaus sowie den verstärkten Zuzug infolge des Bevölkerungswachstums und damit des Erfordernisses einer quantitativen Bedarfsdeckung. Auch die Änderungen der Lebensgewohnheiten der Wohnungssuchenden stellten neue Anforderungen an die Förderungspolitik. Die Mobilität in den Arbeitsverhältnissen und der verstärkte Trend zu Singlehaushalten sowie nicht zuletzt die steigenden Kosten der Errichtung eines Einfamilienhauses machen es für viele Niederösterreicher nicht mehr erschwinglich, diese Wohnform umzusetzen (s Real & wohnnet, Wohnumfrage 2019).

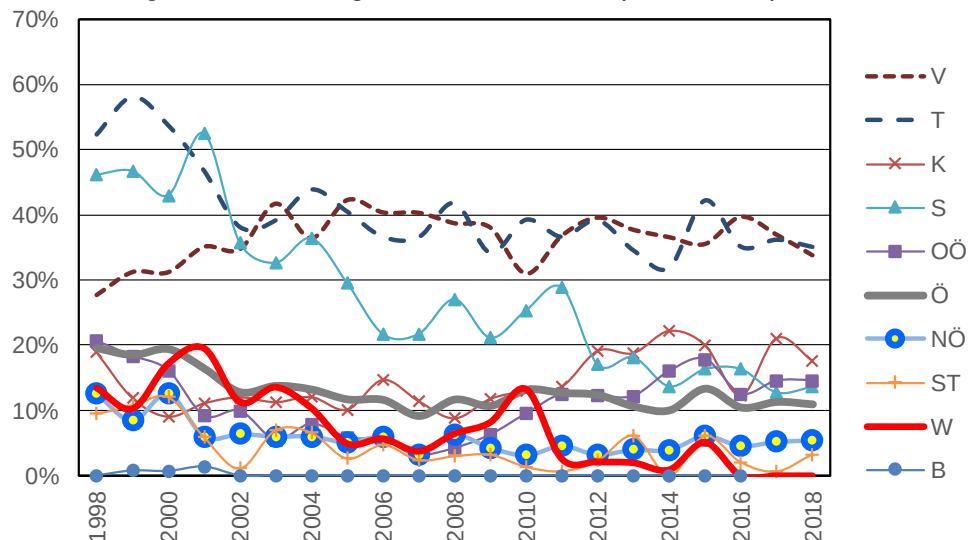
Waren es vor dreißig Jahren noch Ausnahmefälle, wenn in kleineren Gemeinden Mehrwohnungsbauten errichtet wurden, hat sich durch eine umfassende Förderpolitik diese Wohnform seither in fast allen 573 niederösterreichischen Gemeinden etabliert. Wir können daher festhalten, dass in Niederösterreich eine die verschiedenen Wohnbedürfnisse deckende Wohnversorgung geschaffen worden ist. Auffällig ist jedoch, dass trotz dieser Änderung in der Förderpolitik der Anteil an Eigentumswohnungen am Bestand an Hauptwohnsitzen mit unter 8% im Ländervergleich konstant niedrig ist (Mikrozensus, Statistik Austria, 2019). Die Wohnungsstruktur hat sich damit nicht in Richtung Eigentumsbildung bewegt. Vielmehr sank die Eigentumsquote in den letzten 20 Jahren markant ab (Grafik 2).

Eng verbunden mit der überdurchschnittlichen Eigentumsquote insgesamt haben die niederösterreichischen Haushalte nach dem Burgenland die niedrigsten Wohnkosten pro Haushalt zu tragen, was sich entsprechend auf die Wohnkostenbelastung auswirkt (EU-SILC, Statistik Austria, 2019).

1.3 SOFORTEIGENTUM IN DER WOHNBAUFÖRDERUNG DER LÄNDER

Im Durchschnitt aller Bundesländer hat sich der Anteil des Soforteigentums an allen Förderungszusicherungen auf etwas über 10% eingependelt. In den 1990er Jahren lag er etwa beim doppelten Wert. Deutlich über dem Durchschnitt liegen die westlichen Bundesländer, deutlich darunter die östlichen einschließlich Niederösterreich, wo konstant etwa 5% der zugesicherten Wohneinheiten Eigentumswohnungen sind. Allerdings ist bei der Niederösterreichischen Zahl die großvolumige Förderung gewerblicher Bau-träger nicht berücksichtigt. In diesem Segment können Wohnungskäufer Eigenheimförderung beantragen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme erhöht sich der Anteil in Niederösterreich auf etwa 10% der Zusicherungen, was dem österreichischen Durchschnitt entspricht (Graphik 3).

Graphik 3: Anteil Eigentumswohnung an Fördereinheiten (o. Heime,%)



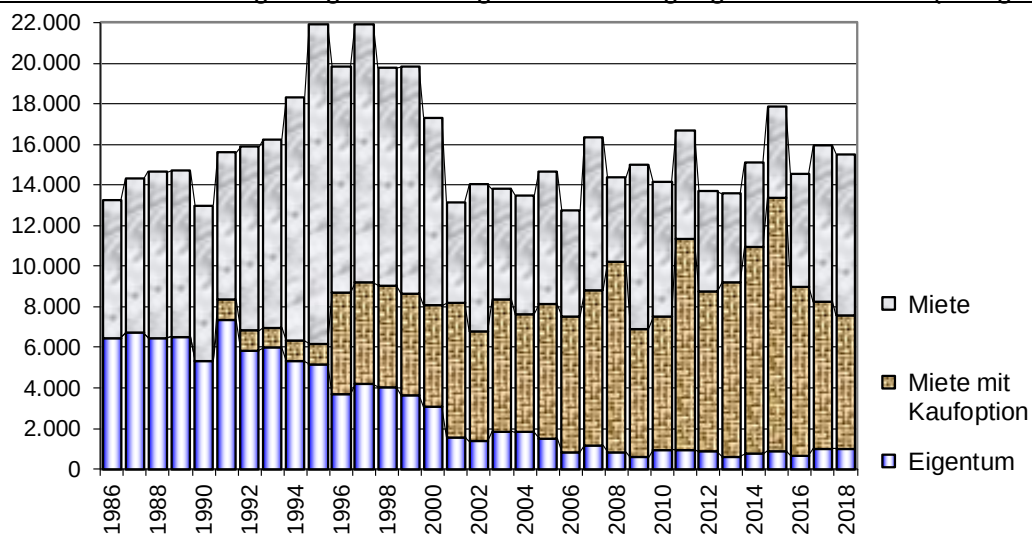
Anm.: NÖ ohne großvolumige Förderung von Gewerblichen, die der Eigenheimförderung zugeordnet ist.
Quelle: IIBW

Graphik 4 verdeutlicht den gesunkenen Stellenwert von Soforteigentum im geförderten Wohnbau. Sie zeigt die österreichweite Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in einer langen Zeitreihe. Wurden in den 1980er Jahren von den GBV noch mehr Eigentums- als Mietwohnungen errichtet, hat sich seit den späten 1990er Jahren die Miete mit Kaufoption als dominante Rechtsform etabliert. Soforteigentum führt seit zwanzig Jahren ein Nischendasein mit kaum noch 5% aller Fertigstellungen.

1.4 FÖRDERUNGSMODELLE

Alle Bundesländer fördern den Bau von Eigentumswohnungen oder den Erwerb bestehender Wohnungen. Meist werden Modelle gleich oder ähnlich der Mietwohnungsförderung mit einigen wesentlichen Abweichungen angewandt. In Niederösterreich wird Soforteigentum begünstigt, indem die bei Mietwohnungen geltenden Baukostenobergrenzen entfallen und 20% höhere Förderungen zugestanden werden. In der Mehrzahl der Länder ist gefördertes Eigentum auch für gewerbliche Bauträger zugänglich, vereinzelt sogar überwiegend (Vorarlberg). Dass Soforteigentum dennoch in vielen Bundesländern, u.a. in Niederösterreich, faktisch keine Rolle spielt, liegt an der Vergabep Praxis und an Detailregelungen, z.B. hinsichtlich maximaler Baukosten (Wien), aber auch an der Interessenlage der Bauträger, die mit Miete oder Kaufoption langfristig höhere Erträge erwirtschaften können als mit Soforteigentum.

Graphik 4: Neubauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich (Fertigstellungen)

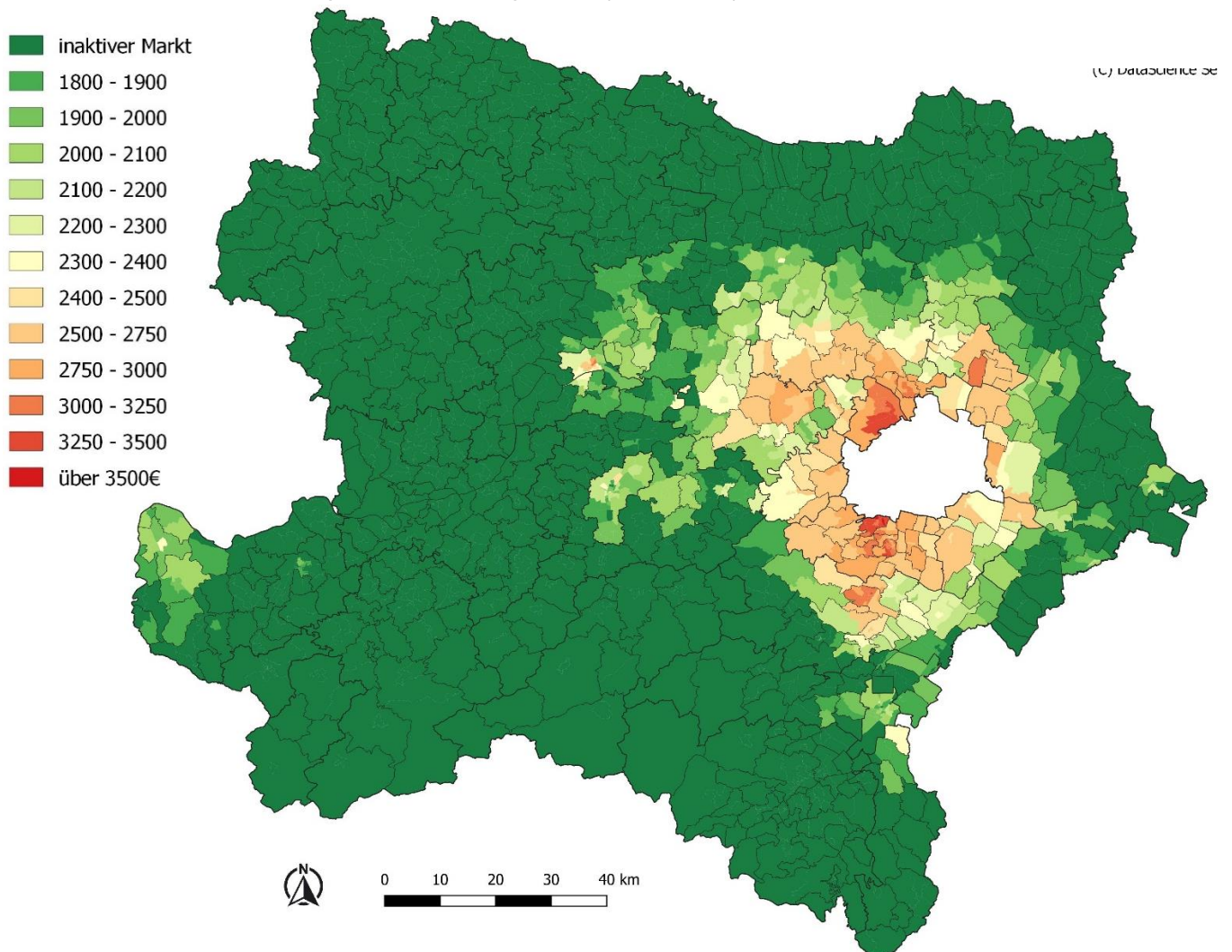


Quelle: GBV Verbandsstatistik; IIBW

1.5 MARKTPREISE VON WOHNUNGSEIGENTUM IN NIEDERÖSTERREICH

Eine Problematik der Förderung von Soforteigentum ist dessen Verhältnis zum lokalen Preisniveau von ungefördertem Eigentum. Der Unterschied des Preisniveaus zwischen attraktiven Ballungsräumen und peripheren Regionen ist überaus hoch und wesentlich stärker als jener von Mietwohnungen. Mittlerweile stehen diesbezüglich regional stark differenzierte Preisinformationen zur Verfügung (Graphik 5). Bei Förderungsmodellen für Soforteigentum differieren zwar die Preise für das Bauland, die Baukosten jedoch nur geringfügig. Das führt dazu, dass solche Wohnungen in Gunstlagen unverhältnismäßig günstig anzubieten sind, in peripheren Lagen demgegenüber das lokale Marktniveau übersteigen.

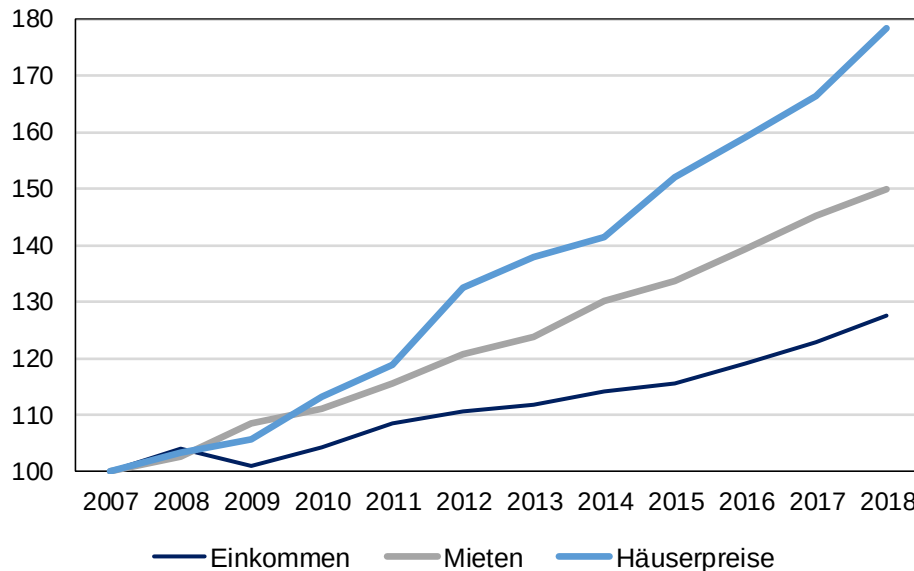
Graphik 5: Preiskarte Eigentumswohnungen NÖ (2018, €/m²)



Anm.: Referenzdaten: Wohnfläche 80m², durchschnittliche Ausstattung, Neubau, aggregiert nach Zählsprenkel.
Quelle: Data Science Service GmbH, IIBW.

Laut einer Integral Studie der Erste Bank empfinden neun von zehn Österreichern, dass die Miet- und Immobilienpreise stärker gestiegen sind als die Einkommen. Graphik 6 zeigt, dass die Häuserpreise seit 2008 fast dreimal so stark gestiegen sind wie das Haushaltseinkommen der Österreicher im gleichen Zeitraum (Europäische Zentralbank, sdw.ecb.europa.eu).

Graphik 6: Miet- und Immobilienpreientwicklung vs. Lohnentwicklung (Index 2007=100)



Quelle: sdw.ecb.europa.eu, Erste Bank.

1.6 LEISTBARKEIT VON WOHNUNGSEIGENTUM

Mit der Frage der Schaffung von Wohneigentum ist untrennbar die Frage der Leistbarkeit für den Einzelnen verbunden: Ohne angesparten Eigenmittelbeitrag und langfristige Finanzierungsmöglichkeiten ist eine Aufbringung der Kosten aufgrund der hohen Investitionssummen in der Regel nicht möglich. Für die Beurteilung der Frage der Leistbarkeit sind somit den Marktpreisen die Hauptelemente der Kapitalbeschaffung sowie der Fremdmittelnrückzahlung gegenüberzustellen.

Die Kapitalbeschaffung setzt sich in der Regel zusammen aus:

- Eigenkapital (Ersparnisse, Erbschaft);
- Kapitalmarktmittel;
- Beitrag der öffentlichen Hand.

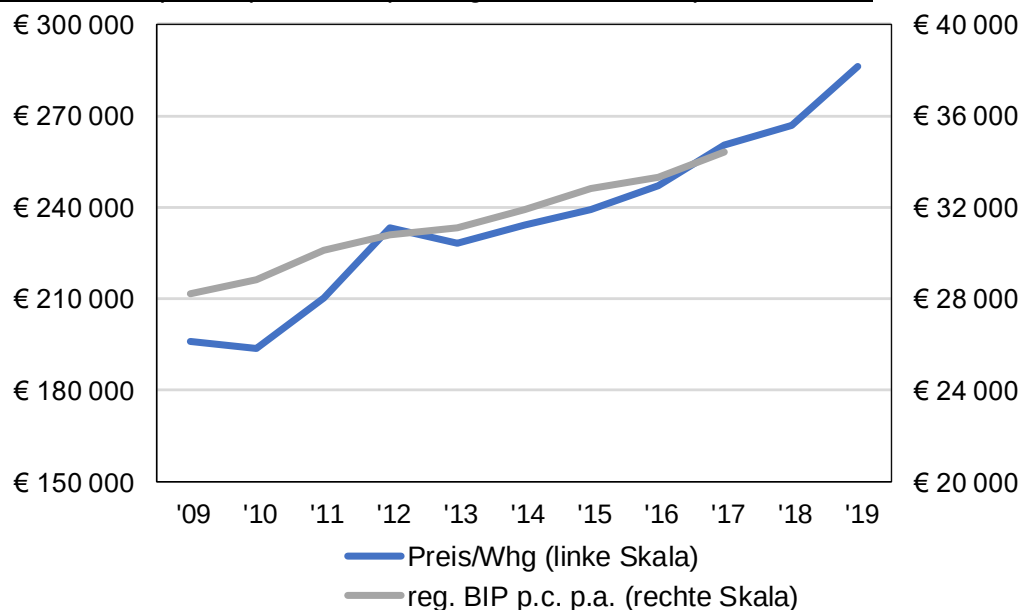
Dabei ist eine Aufteilung in einem Verhältnis 20–60–20 je nach Förderschiene und aktuellen Kapitalkosten üblich. Für die Rückzahlung der Fremdmittel sind das verfügbare Einkommen sowie dessen Entwicklung heranzuziehen.

Wie in Kapitel 1.5 dargestellt, sind österreichweit die Preise für Wohneigentum im vergangenen Jahrzehnt deutlich stärker als die Einkommen gestiegen. Inwieweit trifft dies auch auf die Wohnungspreisentwicklung in Niederösterreich zu? Das Nettohaushaltseinkommen Median pro NiederösterreicherIn hat sich von 2009 bis 2018 um knapp 30% erhöht (Statistik Austria, EU-SILC 2009 bis 2017, 2016-2018), die entsprechende Einkommenssteigerung in Gesamtösterreich betrug knapp 27%.

Die Marktpreise von Wohnungseigentum von Bauträgern sind hingegen im niederösterreichischen Durchschnitt von 2009 bis 2018 um 36% gestiegen (Quelle: IMMOUnited/IMMOstats, Entwicklung m² Preise). Betrachtet man einzelne Ballungsregionen rund um Wien, erkennt man dort eine Steigerung sogar zwischen 39% und 50%: beispielsweise in Mödling um 50%, in Korneuburg und Mistelbach um 39%, in Klosterneuburg um 48%, wohingegen in Baden nur um 12% und in St. Pölten um 20%. Für Gesamtösterreich beträgt die Preissteigerung in diesem Segment 42%.

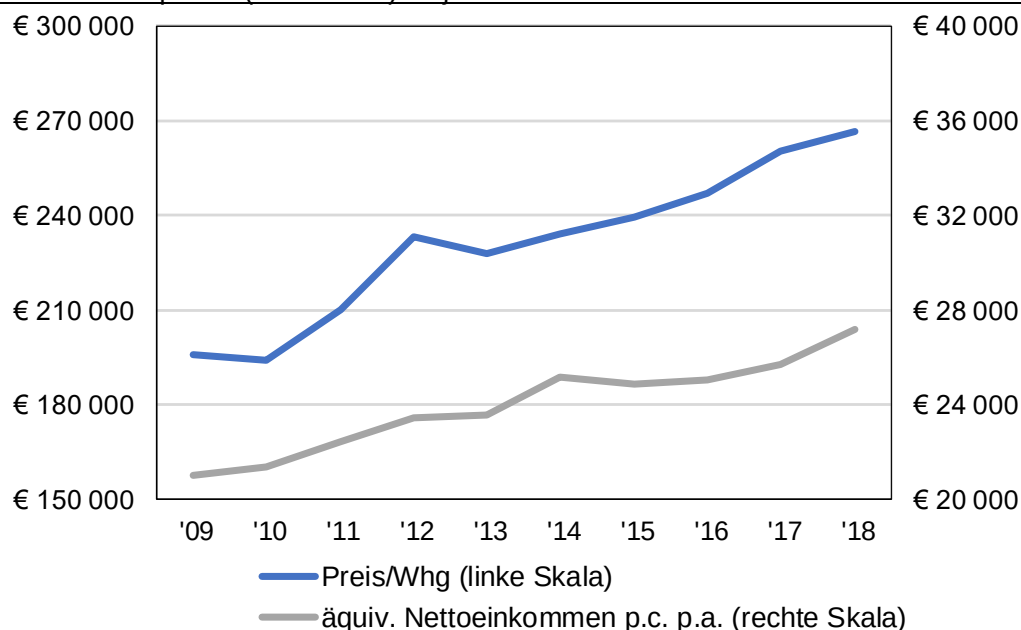
Die Preise für Wohneigentum sind sowohl im Verhältnis zum regionalen BIP NÖ als auch im Verhältnis zu den Einkommen überdimensional gestiegen.

Graphik 7: Marktpreise (IMMOstats) zu regionalem BIP NÖ pro Einwohner



Quelle: Statistik Austria, Regionale Gesamtrechnungen, IMMOUnited.

Graphik 8: Marktpreise (IMMOstats) zu jährlichem Nettohaushaltseinkommen median NÖ



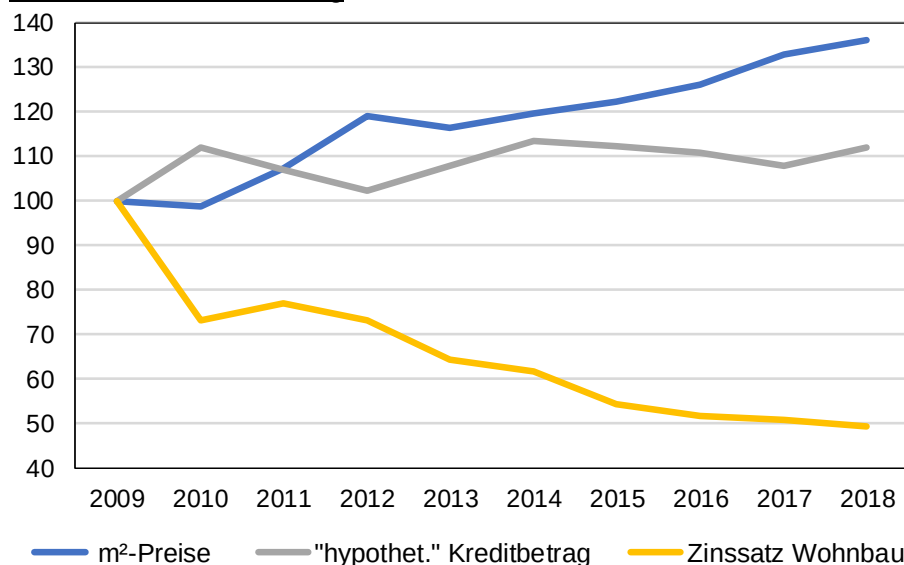
Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2009 bis 2017, 2016-2018, IMMOUnited.

Die Kreditzinssätze bei Neuvergabe für Wohnbau insgesamt (ÖNB, Kreditzinssätze Neugeschäft) sind hingegen im betrachteten Zeitraum von 3,7% auf 1,8% gesunken, haben sich also mehr als halbiert.

Setzt man die Marktpreise und Kapitalaufbringungskomponenten (Einkommen, Kreditzinsen) so ins Verhältnis, dass man aus dem für Kreditrückzahlung angenommen verfügbaren Einkommen einen „hypothetisch leistbaren“ Kreditbetrag ermittelt, ergibt sich sogar eine um 12% höhere Fremdfinanzierbarkeit im Jahr 2018 gegenüber 2009!

Die bereits langanhaltende Niedrigzinsphase hat somit für die Frage der Erschwinglichkeit von Wohneigentum die auseinandergehende Schere Marktpreisentwicklung zu Einkommensentwicklung mehr als kompensiert. Die Auswirkung der im gleichen Zeitraum ebenfalls gesunkenen Einlagenzinsen als Komponente für das einzubringende Eigenkapital ist aufgrund des verhältnismäßig geringen Anteils an der Gesamtinvestition sowie der wesentlich kürzeren Anspar- und somit Verzinsungslaufzeit für diese Betrachtung vernachlässigbar. Darüber hinaus begünstigt die in weiten Teilen Niederösterreichs im Vergleich zu gesamt Österreich moderate Marktpreisentwicklung für Wohneigentum die Möglichkeit von Eigentumserwerb.

Graphik 9: Entwicklung hypothetischer Fremdfinanzierungsanteil bei Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklung



Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2009 bis 2017, 2016-2018, IMMOUnited.

1.7 WARUM WOHNEN IM EIGENTUM?

Unser privatrechtlicher Eigentumsbegriff geht auf das ABGB aus dem Jahre 1812 zurück. Demnach ist Eigentum das jedermann zustehende Recht, eine Sache nach seiner Willkür zu benutzen oder ungenutzt zu lassen, diese zu vertilgen, ganz oder Teile auf andere zu übertragen oder sich deren zu begeben (§ 362 ABGB). Sowohl eine juristische als auch private Person ist befugt, Eigentum zu erwerben. Einschränkungen kann der Eigentümer selbst vornehmen, wie z.B. ein Pfandrecht auf seiner Sache zu bestellen. Verfügungsverbote über sein Eigentum sind nur höchstpersönlich zulässig. Die Absolutheit des Eigentumsrechts findet auch dort keine Beschränkung, wo es als Miteigentum ausgestaltet ist. Jeder Miteigentümer darf über seinen Anteil frei verfügen. Jeder Miteigentümer kann an seinem Anteil Beschränkungen vorsehen, ohne dass dies auch auf die anderen Anteile wirkt.

Die Grenze der Absolutheit des Eigentumsrechtes ist jedoch gegeben, wo in die Eigentumssphäre eines anderen eingegriffen wird. Aus der freien Verfügungsmacht des Eigentümers ergibt sich das Recht, den Gebrauch einer Sache einem Dritten zu übertragen. Der Eigentümer kann eine Sache vermieten, verpachten oder an dieser einen Fruchtgenuss bzw. ein Servitut einräumen. Dieser bürgerlich rechtliche Eigentumsbegriff fußt auf den naturrechtlichen Philosophien eines Immanuel Kant, wonach Eigentum Teil der Freiheit des Einzelnen ist. Damit sollte die Lehensordnung des Mittelalters überwunden sein und gleichzeitig eine Abgrenzung zur Einflussosphäre der Obrigkeit bestehen.

Das Eigentum an einer Sache oder an Rechten ist verfassungsrechtlich geschützt und darf durch gesetzliche Regelungen nur in sehr eingeschränktem Ausmaß limitiert werden. Der verfassungsrechtliche Schutzbereich geht über den bürgerlich rechtlichen Begriffsinhalt hinaus, indem vom Schutzbereich auch Gebrauchsrechte wie das Mietrecht umfasst sind. Die verfassungsrechtliche Garantie sichert schlechthin die Privatautonomie, indem auch das Recht zum Abschluss von Verträgen jeder Art in den Schutzbereich miteinbezogen ist. Umgekehrt darf der einfache Gesetzgeber auch das Eigentumsrecht nicht dadurch beschränken, dass er den Abschluss von Verträgen erzwingen oder unterbinden will. Eingriffe durch Gesetze sind nur dort zulässig, wo dies aus öffentlichem Interesse geboten ist und diese nur soweit erfolgen, als das gesetzliche Ziel nicht auf andere Weise erreicht werden kann. Für diese Fälle der Rechtsverkürzung ist zudem eine Entschädigung vorzusehen.

Ein besonders geregelter Unterfall des Eigentums an Sachen ist das Wohnungseigentum. Dieses ist das einem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Wohnungseigentumspartnerschaft eingeräumte Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Dieses Recht zerfällt in drei Kernbereiche. Zum einen steht dem Wohnungseigentümer die Rechtsstellung als Miteigentümer einer Liegenschaft, auf welcher das Objekt errichtet ist, zu. Hinzu tritt die Befugnis zum vollen Gebrauch dieses Objektes, insbesondere der Wohnung. Zur Verfügungsbefugnis gehört letztlich das Recht, das Objekt zu veräußern, zu verpfänden oder sonstige Rechte daran zu begründen.

Durch den weit gefassten Eigentumsbegriff, insbesondere die verfassungsrechtliche Absicherung inkl. völkerrechtliche Bindung, ist das Eigentum an Sachen und Rechten ein wesentlicher Gegenstand des Wirtschaftslebens geworden und Träger von eigenständigen Werten. Die Wohnung wird zur Basis von Investitionen, zur Basis für den Gebrauch und die Vermietbarkeit. Als besonderes Wirtschaftsgut ist die Eigentumswohnung Objekt mit Realwertveränderungen, Besteuerungen, aber auch von Preisveränderungen. Die Eigentumswohnung wird zur Basis von Finanzierungen und zum Träger von Wohnkosten über einen Lebenszyklus hinweg. Wohnkosten hängen naturgemäß von den Gesamtkosten des Miteigentumsobjektes ab, vom reinen Gebrauch sowie von den anteiligen Betriebskosten des Miteigentums und der betreffenden Wohnung. Sofern die Investitionen aus der Anschaffung berichtigt und die Erhaltungskosten des Miteigentums bevorsorgt sind, steht der Gebrauch der eigenen Wohnung kostenseitig in kalkulierbarem Ausmaß zur Verfügung. Die Eigentumswohnung ist daher als Regulator für die Kosten des Wohnens über den Lebenszyklus hinweg einzustufen. Verminderten künftigen persönlichen Einnahmen kann auf diesem Wege mit begrenzten künftigen Aufwendungen begegnet werden. Die Vorsorge im Wege der Anschaffung einer eigenen Wohnung, sowohl als Eigenheim als auch als Eigentumswohnung, spielt damit eine wirtschaftlich bedeutsame Rolle.

Daraus resultiert der massive Bedeutungsgewinn der Wohnimmobilie aus dem Blickwinkel der Finanzmärkte. Durch den Niedergang der verzinslichen Geldanlage seit der Steuerungs politik der Notenbanken infolge der Finanzkrise 2008 kann eine alternative längerfristige Vorsorge für Private nur in Risikomärkten stattfinden. Im sicheren Veranlagungsbereich werden derzeit gegenüber der Sachgüterinflation deutlich

negative Ergebnisse erzielt. Eine Vorsorge in Form reduzierter Wohnkosten ist daher für den Privaten die einzige Chance, ein nachhaltig halbwegs gesichertes Zukunftsszenario bei veränderlichen zukünftigen Einnahmen anzuwenden. War früher Ansparen für das Alter eine wirtschaftlich sinnvolle Strategie, wird dies derzeit verunmöglicht, da die negativen Renditen aus Geldanlagen die Ersparnisse verzehren.

Eigentum an Sachen und speziell an Liegenschaften und an Wohnungen ist jedoch Gegenstand diverser Zugriffe der öffentlichen Hand durch Steuern und Gebühren. Die feste Zuordnung des Eigentums zu einem Rechtssubjekt macht diesen zu einem klar identifizierbaren Objekt von Besteuerungen. Die Zunahme öffentlicher Leistungen hat ihren Ausgleich in einer verstärkten Besteuerung oder Gebührenbelastung von Wohnen im Eigentum gefunden. Wesentliche Lenkungseffekte durch Absetzbeträge oder Befreiungen von den Verkehrssteuern sind sukzessive gemindert worden oder überhaupt entfallen. Durch den häufig gegebenen Realwertzuwachs von Eigentumswohnungen ist auch die Steuerlast gestiegen. Spekulationszeiträume sind wesentlich ausgeweitet worden, sodass die Eigentumswohnung heute für die öffentliche Hand ein bevorzugtes Steuerobjekt geworden ist. Der Zuwachs an Steuererträgen aus Immobilienvertragssteuern, der UST oder den Gerichtsgebühren fußt zu wesentlichen Teilen aus der Dynamik der Immobilienmärkte. Gleichzeitig konnte sich die öffentliche Hand durch die Nullzinspolitik vom Ballast der Zinszahlungen befreien.

Fassen wir daher zusammen: Der besondere rechtliche Schutz für das Eigentum an Wohnen hat Wohneigentum zu einem bedeutsamen Wirtschaftsgut werden lassen. Eigentum an Wohnraum stellt seit dem Niedergang des Zinsniveaus eine tragende Säule in der Altersvorsorge dar. Eigentum am Wohnen ist jedoch auch ein wichtiger Gegenstand der Besteuerung geworden.

1.8 BANKENREGULIERUNG ALS HÜRDE?

Private Wohnungskäufer haben die Möglichkeit, ihr anzuschaffendes Wirtschaftsgut in Pfand als Sicherheit an den Geldgeber zu übertragen. Als Ergebnis mehrerer Finanzkrisen – mehrere von ihnen waren von Geschäften mit überhöhten Werten bei Pfandleihgeschäften mit Eigenheimen ausgegangen – haben sich die Regelungen des Pfandleihgeschäftes nachhaltig verändert. War im 19. Jahrhundert das Pfandleihgeschäft Basis für die Entstehung von Hypothekenbanken, ist dieser Geschäftszweig der Beleihung von eigengenutzten Wohnungen fast völlig aus der Finanzwirtschaft verschwunden. Dies fand auch Niederschlag in der Immobilienkreditrichtlinie der EU, wonach Banken bei der Vergabe von Krediten, insbesondere von Krediten zur Anschaffung oder Sanierung von eigengenutzten Immobilien, ausschließlich auf die Einkommenssituation des Kreditnehmers abzustellen haben. Das Pfand dient nur mehr zur Besicherung. Das Prinzip der ratingbasierten Kreditvergabe wurde durch Verwaltungsstrafsanktionen abgesichert. Eine Abweichung führt zu einer Verwaltungsstrafe für die Organe der Bank. In der Regel erfassen die Banken diese persönliche Kreditfähigkeit durch die Befüllung einer persönlichen Haushaltsrechnung des Kreditnehmers anlässlich des Finanzierungsgesprächs, welches als Nachweis auch gesondert zu dokumentieren ist. Durch diese Praxis wird jedoch eine beträchtliche Zahl von Personen aus der Finanzierbarkeit einer Wohnungsanschaffung ausgeschlossen. So können Personen ab einem bestimmten Alter überhaupt keinen Kredit mehr erhalten, da ihnen der Rückzahlungsnachweis aus ihrem Einkommen bzw. statischer Lebenserwartung nicht mehr gelingen kann. Die Finanzierung kann nur dadurch gelingen, indem ein Dritter durch persönliche Sicherheiten, z.B. Mitkreditnehmerschaft oder Garantie, diesen Leistbarkeitsnachweis substituiert.

Von nicht untergeordneter Wichtigkeit für die Kreditfinanzierung des Wohnungserwerbs ist weiters, dass den Banken im letzten Jahrzehnt aus verschiedenen Motivationen heraus, z.B. internationalen Sanktionsmechanismen, umfassende Meldevorschriften auferlegt worden sind. Ausgangspunkt war, dass die Bank jederzeit den Nachweis über die Legitimation ihrer Kunden führen können muss (Know your customer Prinzip, „KYC“), diesen auch stets prüfen und die Daten den Aufsichtsbehörden melden muss. Darüber hinaus bestehen aus Gründen der Statistik vielfältige Meldepflichten, insbesondere den Bankenaufsichtsbehörden gegenüber, welche wiederum ihre Basis in der Kundenlegitimierungspflicht bzw. Verknüpfungspflicht von Kundendaten haben. Auch diese Pflichten stehen unter beträchtlichen Strafsanktionen. Obgleich, wie ausgeführt, die Eigentumswohnung ein wirtschaftlich fungibles Rechtsgut ist, wurde deren Finanzierung durch die Bankenregulierung sukzessive erschwert.

1.9 MIETE ODER EIGENTUM?

Der Gesichtspunkt ob Miete oder Eigentum am eigenen Wohnraum vorteilhafter ist, wurde lange unter ideologischen, steuerlichen und wirtschaftlichen Aspekten beleuchtet (z.B. Amann&Mundt, 2017). Bei der ideologischen Beurteilung geht es, wie ausgeführt, um Fragen der Freiheit des Einzelnen, die durch den Eigentumsbegriff geschaffen oder abgesichert wird. Eigentum an der eigenen Wohnung zu haben, wird als leistungsfördernd und Verantwortung steigernd angesehen. Vielfach wird auf den Konsum anderer Güter verzichtet, um ein eigenes Heim erwerben zu können. Damit geht ein wirtschaftlicher Anreiz einher, die eigene Einkommenssituation zu verbessern. Manchmal schlägt das Pendel sogar soweit aus, dass das eigene Heim zum Prestigeobjekt oder zu einer besonderen Vorliebe wird. Das Bild vom eigenen Haus wurde gerade in der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg dafür verwendet, das Wirtschaftswunder zu veranschaulichen. Heute ist der Wunsch nach dem eigenen Heim nach wie vor emotional verankert, aber vermutlich im Gleichklang mit anderen Bedürfnissen, wie Mobilität oder Kommunikation.

Die steuerliche Beurteilung von Wohnungseigentum hat durch die Entwicklung der letzten beiden Jahrzehnte einen Wandel vollzogen. Die Begünstigungen bei der Anschaffung von Eigentum an der eigenen Wohnung sind maßgeblich gekürzt worden bzw. überhaupt weggefallen. Die Verbrauchssteuern haben dazu geführt, dass mit der Sofortbesteuerung der Baukosten gegenüber dem Vorsteuerabzug bei der Miete den Eigentumserwerbern eine zusätzliche finanzielle Last am Beginn des Erwerbes aufgebürdet wurde. Als Ausweg wurde auf das WGG-Modell der Kaufoptionswohnung ausgewichen. Doch auch dort wurde 2013 die Besteuerung durch die Ausdehnung der Spekulationsfrist auf zwanzig Jahre deutlich erschwert.

Mehrere WGG-Novellen haben seit der Einführung des Kaufoptionsmodells 1994 deutliche wirtschaftliche Nachteile bei der Preisbildung beim nachträglichen Eigentumserwerb durch den Mieter gebracht. Durch die Verankerung des Generationsausgleichs im WGG soll sichergestellt werden, dass eine Gemeinnützige Bauvereinigung beim Verkauf einer Wohnung an einen Mieter so hohe Erträge erzielen kann, dass sie eine neue Wohnung zu aktuellen Preisen errichten kann. Daraus, sowie zur Vermeidung von Spekulation, begründet sich die neue Bestimmung, dass bei einem allfälligen Weiterverkauf lukrierte Gewinne des Bewohners an die Bauvereinigung abzuführen sind (§ 15g WGG). Zusätzlich wurden auf die Dauer von fünfzehn Jahren Mietenbegrenzungen bei Weitervermietung dieser Eigentumswohnungen eingeführt.

Aus dem Blickwinkel der Finanzierbarkeit des Wohnungserwerbs haben sich durch die dargestellten Verschärfungen im Bankenbereich neue wesentliche Hürden aufgetan. Da sich die Schere zwischen den Haushaltseinkommen und den Preisen von Eigentumswohnungen in den letzten Jahren – zumindest in den Ballungsgebieten – weiter geöffnet hat, wird es für weite Bevölkerungskreise heute zunehmend

schwieriger, sich trotz niedriger Zinsen ausreichend Finanzierungsmittel zu beschaffen um sofort Eigentümer zu werden. Andererseits gelingt es den GBV verstärkt, ihr Finanzierungspotential durch Eigenmittel oder bessere Bonität auszuweiten. Daher können die GBV heute ihr Potential als Zwischenwirt für den Wohnungserwerb besser nutzen. Durch das Kaufoptionsmodell wurde es für einkommensschwächere Bewohner attraktiver, sukzessive auf den Wohnungserwerb zuzugehen. Die GBV konnten dieses Modell nutzen, um zusätzliche Kunden zu gewinnen. Durch die Aufnahme des Generationenvertragsmodells in das WGG kam es jedoch, wie ausgeführt, zu einer Verteuerung des Kaufoptionsmodells für die Mieter, zumindest in den Ballungsräumen. Entgegen den ursprünglichen Intentionen des Gesetzgebers bei den Wohnrechtsänderungsgesetzen der frühen 1990er Jahre haben die WGG-Novellen 2015 und 2019 das Pendel eindeutig zugunsten des Soforterwerbes von Wohnungseigentum gedreht. Wenn der Mieter beim heute vorherrschenden Preisbildungsmodell „Verkehrswert minus Abschlag“ (s. Kap. 3.2c), S. 28) einerseits die Rückzahlung der Investition der GBV bezahlt, beim Ziehen der Option aber nochmals den Verkehrswert zu entrichten hat, kommt er nicht in den Genuss der Realwertsteigerung seiner Wohnung. Hat er gleich bei Bezug gekauft, kann er diese Wertsteigerungen selbst lukrieren.

Eindeutig überlegen ist der sofortige Kauf einer Wohnung dort, wo es um die kalkulierbare Wohnungseigenvorsorge geht. Auch wenn es bei den Grundsteuern noch Änderungen geben sollte, z.B. höhere Sätze für Eigenheime als für Mietobjekte, ist die Vorsorgemöglichkeit für künftige Wohnkosten beim Eigentum deutlich besser kalkulierbar. Dem Argument, dass nach geltender Rechtslage nach Ausfinanzierung der Bauten die Miete auf die WGG-Grundmiete abzusinken ist, muss entgegnet werden, dass im Sinne des WGG-Generationenvertrags diese Bevorzugung nicht dauerhaft sichergestellt sein kann.

Aus rein ökonomischer Sicht spricht vieles dafür, wieder vermehrt Soforteigentum zu ermöglichen; dies vor allem im Lichte der Pensionsthematik für die Generation der heute 40-jährigen. Vorsorgealternativen im Finanzbereich mit höheren und ebenso sicheren Renditen sind nicht erkennbar. Breite Angebote zum Erwerb von Soforteigentum gehören daher auf die Agenda jeder nachhaltig orientierten Wohnungs- und Förderungspolitik.

2 EIGENTUMSBEGRÜNDUNG IN DER PRAXIS GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN

2.1 EMPIRISCHE ERHEBUNG GROßVOLUMIGER GEFÖRDERTER WOHNBAU

Im Juni 2019 wurde eine empirische Erhebung bei insgesamt 20 in Niederösterreich tätigen gemeinnützigen Bauvereinigungen und einem gewerblichen Bauträger durchgeführt (Liste der GBV s. Anhang Kap. 7.3, S. 78, Fragebogen s. Kap. 7.4, S. 80). Fast alle angefragten Bauträger beantworteten den Fragebogen. Sie umfassen mit deutlich über 100.000 verwalteten Wohnungen etwa 80% des gemeinnützigen Wohnungsbestands in Niederösterreich. Die nachfolgend beschriebenen Analysen sind also in hohem Maße repräsentativ.

2.2 KAUFPTIONSWOHNUNGEN

Insgesamt errichteten die antwortenden GBV 2018 etwa 4.700 Wohneinheiten, davon waren etwa 3.100 Mietwohnungen mit Kaufoption (67%). Im Vergleich dazu erkannte das Land im Durchschnitt des abgelaufenen Jahrzehnts jährlich Förderungen für knapp 4.000 Geschoßwohnungen zu.

Die Praxis der „Abreifung“ von Kaufoptionswohnungen und deren Übertragung in Eigentum ist statistisch nicht ganz einfach zu dokumentieren. Zwar ist gut belegt, wie viele Mietwohnungen vor 10 Jahren gefördert errichtet worden sind – praktisch alle waren aufgrund des Förderungsmodells mit einer Kaufoption versehen. Gemäß OGH-Judikatur zum WGG läuft aber die Frist für die Kaufoption von neuem an, wenn die Wohnung den Mieter wechselt. Daten zu Erstbezügen vor 10 Jahren helfen also nur wenig, erlauben aber immerhin die Schätzung, dass bei jährlich 1.500-2.000 Wohnungen Kaufoptionen fällig werden.

Die empirische Erhebung zeigt eine sehr differenzierte Praxis der Veräußerung von Optionswohnungen. Einzelne GBV, allen voran die Atlas, das Niederösterreichische Friedenswerk, die Alpenland und die Kamptal, dokumentieren Übereignungsraten von über 40% (teils in Bezug auf den Gesamtbestand an abgereiften Optionswohnungen, teils in Bezug auf 2018). Dem stehen andere GBV mit Übertragungsraten weit unter 10% gegenüber, allen voran die Amstetten, die St. Pölten und die Arthur Krupp, aber auch die Kirchberg am Wagram.

Wie in einer IIBW-Studie von 2015 analysiert (Amann&Wieser, 2015), ist die Höhe der Übertragungsrate in hohem Ausmaß durch unternehmerische Handlungen der Bauvereinigung steuerbar. Hohe Übertragungsraten werden durch eine entsprechend positive Positionierung von Eigentum in der Unternehmenskommunikation, ein aktives Herantreten des Unternehmens an die Mieter vor Abreifen der Kaufoption und entsprechend praktikable und günstige Finanzierungsangebote begünstigt. Niedrige Übertragungsraten sind zu erreichen, wenn das gesetzlich nur auf Anfrage vorgesehene Kaufanbot entsprechend ausformuliert und gehandhabt wird. Nachdem die Preisbildung erhebliche Spielräume erlaubt, kann selbstverständlich auch damit der Übereignungserfolg gesteuert werden. In Ballungsräumen sind mit dem Modell „Verkehrswert mit Abschlag“ im Verhältnis zur Miete recht hohe Barkaufpreise darstellbar. Es gibt aber auch Beispiele, dass trotz vergleichsweise hoher Barkaufpreise durch eine entsprechende Absatzorientierung hohe Übereignungsraten erreicht werden (NÖ Friedenswerk).

Viele GBV sind in einer wirtschaftlichen Situation, dass langfristige gegenüber kurzfristigen Ertragsmöglichkeiten bevorzugt werden. Ist eine GBV in einer solchen Situation, zeitigt der Erhalt eines möglichst großen Mietwohnungsbestands langfristige wirtschaftliche Vorteile. Die Ziele des Landes hinsichtlich einer

Erhöhung der Eigentumsquote und das wirtschaftliche Interesse der Gemeinnützigen stehen also m.E. in einem Widerspruch. Das WGG erlaubt eine Reihe unterschiedlicher Preisbildungsmodelle. Die gängigsten sind in Kapitel 3.2 (S. 27 beschrieben).

Das NÖ Wohnbauförderungsmodell sieht Wahlfreiheit für die Wohnungskunden bei Einmalzahlungen bzw. Miethöhe vor. Höheren Einmalzahlungen stehen niedrigere laufende Miete gegenüber und umgekehrt. Höhere Diversität in einer einzigen Wirtschaftseinheit macht die Bewirtschaftung der Bauten komplexer, kommt aber gleichzeitig den unterschiedlichen ökonomischen Realitäten der Wohnungswerber entgegen und trägt zum Absatz bei.

Die Gemeinnützigen gehen unterschiedlich mit dieser Anforderung um. Einige bemühen sich, gebäudeweise nur ein Finanzierungsmodell anzubieten, allenfalls mit Sondervereinbarungen, wenn der Wohnungswerber die Eigenmittel nicht aufbringen kann (Gedesag, Heimat Österreich, Kamptal, St. Pölten, Waldviertel). Die Mehrzahl der Gemeinnützigen beschränkt sich standardmäßig auf zwei oder drei Finanzierungsvarianten (Amstetten, NBG, Mödling, Neue Heimat, SGN). Wenige ermöglichen gänzliche Wahlfreiheit in einem vorgegebenen Rahmen (Alpenland).

2.3 PRAXIS SOFORTEIGENTUM

2018 wurden nur wenig über 200 Wohnungen (5%) Wohnungen als Soforteigentum angeboten. Das bestehende Förderungsmodell greift bislang offenbar unzureichend. Bislang sind nur die Gedesag, die Alpenland, die Kamptal, die Mödling und die gewerbliche Aura sowie in Bauvorbereitung die NÖ Wohnbaugruppe mit ersten solchen Projekten aktiv.

2.3.1 AUFGESCHLOSSENHEIT FÜR SOFORTEIGENTUM

Fast alle GBV äußern sich positiv zur politischen Zielsetzung des Landes zu einer höheren Eigentumsquote. Ein aus Kundensicht einfaches Modell wird eingefordert. Es wird die Beobachtung wiedergegeben, dass das jahrzehntelang praktizierte Kaufoptionsmodell in der Bevölkerung den Stellenwert von Soforteigentum erodieren ließ. Soforteigentum wird in Gunstlagen v.a. im Wiener Umland bzw. bei Reihenhäusern als marktgängig aufgefasst, aber nur eingeschränkt in peripheren Lagen.

Gleichwohl wird eingewendet, dass die Eigentumsbegründung für die GBV einen Abfluss von Substanzwert bedeutet und Bauten mit gemischtem Eigentum deutlich aufwendiger zu verwalten und instandzuhalten sind. Gefördertes Soforteigentum ermöglicht den GBV eine Rendite von ca. 5%, Kaufoptionswohnungen bei geringerem Risiko von nahezu 15%, Mietwohnungen langfristig noch deutlich mehr. Eine Attraktivierung von Soforteigentum sollte daher u.a. bei der Ertragssituation für die GBV ansetzen. Dies könnte mit einer stärkeren Anlehnung des Förderungsmodells an das lokale Marktniveau gelingen.

Auch wird urgiert, bei gefördertem Eigentum die Selbstnutzung der Eigentümer sicherzustellen, also zu vermeiden, dass geförderter Wohnraum leer steht oder vom Förderungsnehmer mit Gewinnabsicht vermietbar ist. Auch gilt es sicherzustellen, für sozial Bedürftige weiterhin in ausreichender Zahl günstige Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Eine Schwerpunktverlagerung zu Eigentum sollte dazu beitragen, die Leerstandsproblematik zu mindern und diese keinesfalls verschärfen. Verwertungsprobleme in Eigentumsobjekten werden als schwerwiegender aufgefasst als Leerstand in Mietobjekten. Die Bankfinanzierung von Wohnungseigentum ist eine

massive Barriere für Direkteigentum. Es sind Wege zu suchen, seitens des GBV-Sektors als Ganzem Unterstützung für eine breite Anwendung des Soforteigentums zu erlangen.

Seitens der Bürgermeister besteht eine klare Priorität für Soforteigentum, v.a. hins. Doppel- und Reihenhäusern. Bedarfsmeldungen gehen klar in diese Richtung.

2.3.2 BESTEHENDE EIGENTUMSFÖRDERUNG

Das bestehende Förderungsmodell wird überwiegend positiv beurteilt. Die Zusatzförderung soll dazu beitragen, die Mehrbelastung aufgrund der USt.-Pflicht zu mindern. Einzelne GBV mit Mietenschwerpunkt beklagen andererseits die Ungleichbehandlung von Eigentümern und Mietern.

Eine weitere Erhöhung der Förderung scheint nicht der Schlüssel zu sein, um das Modell attraktiver zu gestalten. Als wünschenswert wird vermehrte Flexibilität beim Wechsel der Verwertungsart genannt. Ein verbessertes Modell sollte erst bei der Wohnungsübergabe (handelsrechtlicher Realisierungszeitpunkt) die Entscheidung über die Verwertungsart ermöglichen und eine sofortige Entlassung der GBV aus allen Haftungen für die übernommenen Darlehen ermöglichen. Allenfalls könnte die endgültige Entscheidung auf sechs Monate nach Fertigstellung sistiert werden. Die Wohnungswerber benötigen zusätzliche Unterstützung beim Kauf. Wünschenswert wären des weiteren Entlastungen bei der GrESt. und eine raschere Eintragung ins Grundbuch. Für die GBV sollte die Verwaltung von Mischobjekten vereinfacht werden.

Hinsichtlich verbesserter Rahmenbedingungen für die Schaffung von Soforteigentum durch GBV erhielten folgende vorgeschlagene Maßnahmen die höchsten Wertungen:

- Steuerliche Anreize (14 Nennungen): z.B. verringerter USt.-Satz; Absetzbarkeit der Finanzierung (10 Nennungen); USt.-Stundung auf 20 Jahre (4 Nennungen); Reduktion, Stundung oder Abzinsungsfaktor der GrESt.
- Haftungen für Finanzierungen seitens der Förderung (10 Nennungen).
- Finanzierungen des Eigentumserwerbs durch Förderungen (9 Nennungen): z.B. Eigenmittellersatzdarlehen (z.B. 0% Verzinsung, 20 Jahre Laufzeit, Staffelung der Höhe nach Familienzusammensetzung und Einkommen); höhere Förderungen für Projekte außerhalb der Ballungszentren; höhere Grenze der förderbaren Nutzfläche; höhere Subjektförderungen für Käufer; Leistbarkeit auch für untere Einkommensschichten und junge Haushalte.
- Gebührenerleichterung für Grundbucheintragung (6 Nennungen): Die Streichung oder Stundung könnte von der Eigennutzung abhängig gemacht werden, mit Nachversteuerung bei Verwertung der Immobilie.
- Ersatz für höheren administrativen Aufwand für GBV bei Eigentumsvermarktung (5 Nennungen), höheres Entgelt für GBV bei Eigentumsschaffung (4 Nennungen).
- Andere Maßnahmen (günstigere Grundstückskosten für Eigentumsprojekte als für Mietobjekte, mehr Aufklärung über Wichtigkeit der Eigentumsbeschaffung, Prämienzahlung für Finanzierung analog Zukunftsvorsorge) wurden nur vereinzelt genannt.

Darüber hinaus wurden folgende Vorschläge für eine Verbesserung des bestehenden Modells eingebracht:

- Stärkere Bewerbung des Modells.
- Verbesserter Zugang zu Finanzierungen (HIKrG); attraktivere Finanzierungsmöglichkeiten für die Nutzer; mehr Flexibilität auf Bankenseite; bei der Besicherung stärkere Gewichtung der Hypothek im Vergleich zum Einkommen.

- Reduktion des überbordernden Aufwandes, der von den finanzierenden Banken bei der Käuferfinanzierungen zu erfüllen ist.
- Mehr Flexibilität bei der Kostenaufteilung innerhalb eines Bauvorhabens (Abgehen vom Flächen- bzw. Nutzwertschlüssel, WGG-Reform erforderlich).
- Grundbuchsabwicklung vor Abschluss der Endabrechnung ohne Haftung der GBV ermöglichen.
- Mehr Flexibilität auf Bewohnerseite, z.B. bei berufsbedingter Mobilität; höhere Einkommensgrenzen.
- Längerer Nutzungsvorbehalt von gefördertem Eigentum (wenn möglich auf Nutzungsdauer).

2.3.3 MISCHOBJEKTE

Bei Kaufoptionsmodellen sind Mischobjekte gängige Praxis und gut erprobt. Die GBV wurden um ihre Einschätzung ersucht, ob Modelle mit Soforteigentum und Miete (mit und ohne Kaufoption) praktikabel wären.

Mischobjekte sind in der steuerlichen Behandlung bei der Errichtung aufwendiger (Vorsteuerabzug) und erfordern doppelte Betriebskostenabrechnungen. Nachdem das WGG pauschalierte Verwaltungshonorare vorsieht und diese Position einen nur bescheidenen Beitrag zum Gesamtertrag der Bauvereinigung leistet (Amann&Wieser, 2015), bedeutet dieser Mehraufwand, dass bei Verwaltung solcher Bauten meist nur mit Mühe eine schwarze Null zu schaffen ist.

Dennoch überwiegt die Ansicht, dass Mischobjekte in geeigneten Lagen wirtschaftlich sinnvoll sind, indem sie den Absatz erleichtern und damit das Leerstandsrisiko reduzieren. Vor allem Gedesag und Mödling praktizieren die Mischung seit Längerem mit Erfolg.

Die für die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens besonders nützliche Flexibilität zwischen den Nutzungsarten entfaltet dann ihren größtmöglichen Nutzen, wenn die Festlegung zwischen Miete und Eigentum möglichst spät, ggf. über die Fertigstellung hinaus, erfolgen kann. Einzelne Bauvereinigungen weisen auf die schwierige Administrierbarkeit der Haftungsdarlehen bei Mischobjekten hin.

Die Zahl der Bauvereinigungen, die sich gegen gemischte Objekte aussprechen, überwiegt aber klar jene, die dem Modell des Soforteigentums grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Das Modell würde wohl bessere Annahme finden, wenn seitens des Bundesgesetzgebers (Entgelttrichtlinienverordnung) etwas höhere Verwaltungshonorare für Mischobjekte ermöglicht würden.

Für die unterschiedliche Behandlung der Vorsteuer bei Miete bzw. Soforteigentum scheint das einfachste Modell zu sein, das Gebäude als Eigentumsobjekt ohne Vorsteuerabzug zu errichten und bei einzelnen Mietwohnungen die anrechenbare Vorsteuer im Nachhinein zu berechnen und refundieren zu lassen.

Eine Herausforderung ist auch die Mischung zwischen freifinanziertem und gefördertem Eigentum, wie es beispielsweise die Gedesag praktiziert. Angesichts der regen Nachfrage nach freifinanziertem Eigentum in Gunstlagen sollte die Machbarkeit dieses Modells forciert werden. Problematisch kann sein, dass sich der Zeitpunkt des Kaufvertrags unterscheidet. Bei freifinanziertem Eigentum liegen Vertragsunterzeichnung und Schlüsselübergabe zeitlich beieinander. Zu diesem Zeitpunkt geht auch jegliches Risiko auf den Käufer über. Bei gefördertem Eigentum ist dies erst geraume Zeit später nach der Endabrechnung möglich. Bis zu diesem Zeitpunkt kann es noch zu Änderungen der Förderung kommen, die ggf. auch die freifinanzierten Kaufpreise beeinflussen.

3 PROZESSANALYSE HAFTUNGSDARLEHEN

Die zu entwickelnden Ansätze für die verbesserte Inanspruchnahme des Modells Soforteigentum setzen beim bestehenden Förderungsmodell mit Haftungsdarlehen an, wie sie im vorliegenden Abschnitt beschrieben werden.

3.1 FUNKTIONSWEISE DES NÖ FÖRDERUNGSMODELLS FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Die Wohnbauförderung in Niederösterreich unterscheidet Neubau- und Sanierungsanträge, wobei für eine zusätzliche Eigentumsschaffung nur erstere relevant sind. Neubau wird im kleinvolumigen Bereich (i.e. Eigenheime privater Bauherren) durch fixverzinsten Direktdarlehen des Landes mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren gefördert. Im großvolumigen Sektor werden Eigentumswohnungen über zwei Schienen gefördert: Der Ersterwerb von Eigentumswohnungen durch Privatpersonen von gewerblichen Bauträgern wird analog der kleinvolumigen Wohnbauförderung durch Direktdarlehen des Landes Niederösterreich gefördert. Daneben bietet Niederösterreich die großvolumige Wohnbauförderung für Neubauobjekte, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder Gemeinden errichtet werden. Im geförderten Wohnungsneubau stellt diese Förderung den Hauptpfeiler dar, weshalb das Modell im Anschluss näher beleuchtet wird.

Gemäß den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (idF 2018) besteht die Objektförderung aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das variabel verzinsten Darlehen (EURIBOR + Aufschlag) wird durch die GBV bei jenem Darlehensgeber (Förderbank) aufgenommen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Die Förderungsleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler. Zusätzlich werden ab dem Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Förderungsdarlehens Zuschüsse in der Höhe der Differenz zwischen den Darlehenszinsen und dem Förderzinssatz gewährt.

Das förderbare Nominale errechnet sich über die im Punktesystem erreichten Punkte und der Multiplikation mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche, für die Minimal- und Maximalausmaße festgelegt sind. Die Basisförderung bewertet die thermische Effizienz des Gebäudes und installierte Solar-/Photovoltaikanlagen, kontrollierte Wohnraumlüftung, Sicherheitseinrichtungen, ökologische Baustoffe, Sonnenschutz, Gartengestaltung, Regenwasserspeicher sowie Stellplätze und Vorbereitungen für Elektromobilität. Darüber hinaus sind Zusatzförderpunkte für sofortige Wohnungseigentumsbegründung, Aufzüge, Kleinteiligkeit und Lagequalität vorgesehen. Das Haftungsdarlehen wird vom Land NÖ in Höhe von 90% des förderbaren Nominales vergeben.

Die Abwicklung der Förderung involviert eine Vielzahl von Parteien. Zur Verbesserung der Effizienz wird in der vorliegenden Studie eine Standardisierung der Abläufe vorgeschlagen (Kapitel 5, S. 44 ff.).

3.2 FUNKTIONSWEISE KAUFPTION

Der Kaufpreis der Wohnung bei Ausübung der Kaufoption wird durch die gemeinnützige Bauvereinigung nach Vorschriften des WGG berechnet. Nach den zahlreichen Gesetzes- und Ordnungsänderungen seit dem Bestehen der gesetzlichen Option sind die Preisbildungsvorschriften des WGG jedoch so offen gefasst, dass innerhalb einer Bandbreite von den einzelnen GBV sehr unterschiedliche Kaufpreise angeboten bzw. verlangt werden können (s. Kapitel 3.2, S. 27).

Im Allgemeinen sehen die Bestimmungen weder die Anrechnung der bezahlten Mieten, noch die ausdrückliche Bekanntgabe des später zu bezahlenden Kaufpreises bei Mietvertragsabschluss vor. Der tatsächliche Preis muss erst anlässlich der Angebotslegung zur Übertragung in Wohnungseigentum bekannt gegeben werden. Die dargestellten Modelle sind in Hinblick auf die WGG-Reform 2019 (3 Preisangebote 5.-20. Jahr) zu bewerten.

Alle drei nachfolgend beschriebenen Modelle kommen bei den niederösterreichischen Gemeinnützigen zur Anwendung. Die meisten haben nur ein Modell im Repertoire, manche wenden aber auch anlassbezogen zwei oder drei verschiedene Modelle an. Die Modelle b) und c) werden etwa gleich häufig genutzt, das Modell a) deutlich seltener, nämlich nur von der Atlas, m.E. der NBG und vom NÖ Friedenswerk (projektbezogene empirische Erhebung 2019).

a) Preisbildungsmodell „Fixer Barkaufpreis bei Wohnungsbezug“

Modell Oberösterreich: Einheitliches Berechnungsmodell, auf das sich die oberösterreichischen Gemeinnützigen mittels Selbstbindung geeinigt haben. Es ist ein Fixpreismodell, erlaubt aber einen von Beginn an fixierten Barkaufpreis mit 8% der Herstellungskosten. Tilgungen bis zum Ziehen der Option werden angerechnet. Das Modell hat den großen Vorteil der bestmöglichen Kalkulierbarkeit für den Wohnungskunden, ist aber mit der Problematik behaftet, dass nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen (Inflation, Zinsentwicklung) die Kalkulation beeinflussen können. Bewältigbar ist das Modell mit Fixzinsfinanzierungen.

b) Preisbildungsmodell „Fixpreis auf Basis der Herstellungskosten mit Preisfestsetzung beim Ziehen der Option“

Abweichend von den §§ 13 und 15, ist unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4b, die Vereinbarung eines Fixpreises zulässig (§ 15a Abs. 1 WGG). Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung (§ 23 Abs. 4b WGG). Das Modell reflektiert im Wesentlichen den Sachwert der Immobilien mit einer moderaten Gewinnkomponente für die GBV.

c) Preisbildungsmodell „Verkehrswert minus Abschlag“

Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c, ein Fixpreis vereinbart werden (§ 15d Abs. 1 WGG). Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis ist, ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Anbots der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung zu berechnen. In der Ermittlung des Barkaufpreises sind in der Vereinbarung insbesondere die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs. 1 lit. c) und die Einmalbeträge (§ 17), zu berücksichtigen. Der Fixpreis muss mindestens dem Buchwert entsprechen (§ 23 Abs. 4c WGG).

Das Modell ist nur in zentralen Lagen anwendbar, da andernorts der Sachwert häufig unter dem Verkehrswert liegt (s. Graphik 5, S. 15). In Gunstlagen ermöglicht das Modell jedoch Erträge für die GBV über jenen der anderen Modelle. Es ist in solchen Lagen häufig das Mittel der Wahl, um die Inanspruchnahme der Option gering zu halten.

3.3 FUNKTIONSWEISE SOFORTEIGENTUM

In der bestehenden Konzeption ist die Förderung von Soforteigentum in Niederösterreich folgendermaßen gekennzeichnet: Prinzipiell laufen die Prozesse der Wohnbauförderung sowie der privaten Schuldübernahme im Rahmen der Eigentumsübertragung von (gemeinnützigem) Bauträger zu privatem Käufer in Objekten mit Kaufoption bzw. bei Sofortkauf einheitlich ab. Unterschiede ergeben sich allerdings durch einzelne zeitliche Meilensteine, die bei der Kaufoption nach (bisher) zehn Jahren (zukünftig: fünf nach individuellem Wohnungsbezug) zum Kaufzeitpunkt längst abgeschlossen sind, beim Sofortkauf hingegen Verzögerungen verursachen können oder zumindest adaptierte Prozesse bzw. rechtliche Instrumente erfordern. Das betrifft insb. die Endabrechnung, die bei Objekten mit Kaufoption zum Optionszeitpunkt nach zehn (bzw. zukünftig frühestens ab fünf) Jahren abgeschlossen ist. Ebenso ist die Begründung von Wohnungseigentum zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen. Damit können auf Basis von feststehenden Anteilen und endgültigen Gesamtkosten die anteiligen Kredithöhen der Förderkredite berechnet und in die Teilkreditübernahmeverträge aufgenommen werden.

Bei Objekten mit Soforteigentum müssen die Bauträger auf eine Anmerkung zur Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch ausweichen und können die Kredite und damit ihre Haftungen gegenüber den finanzierenden Banken erst nach Endabrechnung auf die privaten Käufer übertragen. In der Praxis erstreckt sich die Abwicklung von Soforteigentum daher über ein bis zwei Jahre ab Benützungsbewilligung.

4 BANK- UND FINANZIERUNGSRECHTLICHE ASPEKTE VON KAUFOPTION UND SOFORTEIGENTUM IN NÖ

Derzeit sind nur drei Banken bei Haftungsdarlehen involviert: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien. Die Unicredit-Group beteiligte sich allerdings gleichfalls an den projektbezogen durchgeführten Workshops (s. Anhang Kapitel 7.2, S. 78).

Da die seit 2014 in Niederösterreich in Geltung stehende Form der Wohnbauförderung Sofort- und Optionseigentum dem Grunde nach gleich fördert (wenn auch mit höheren Fördersätzen für Soforteigentum), und auch bei Soforteigentum für die Phase von der Darlehensvergabe an den Bauträger bis zur Übernahme des Darlehens durch den Käufer, somit in der Regel für 2 bis 5 Jahre der Bauträger Darlehensnehmer ist, stellt sich aus Sicht der Finanzierungsinstitute die sofortige und die nachträgliche Übertragung in Wohnungseigentum als *abwicklungstechnisch* grundsätzlich gleichgelagert – nämlich als Teilschuldübernahmen durch den Käufer – dar, wenngleich es *rechtlich* zwischen beide Arten des Eigentumserwerbs Unterschiede gibt, insb. in der Preisbildung: bei Soforteigentum gelten die §§ 15 bzw. 15a iVm § 23 Abs. 4b WGG, welche eine Preisbildung unter Anwendung des Kostendeckungsprinzips vorsehen, während bei nachträglichem Eigentum § 15d iVm § 23 4c WGG anzuwenden ist, welcher unter Durchbrechung des Kostendeckungsprinzips eine Preisbildung bis hin zum Verkehrswert zulässt (s. Kapitel 3.2, S. 27).

Dieser abwicklungstechnische Gleichlauf von Sofort- und Optionseigentum hat sich auch in den abgehaltenen Workshops mit Finanzierungsexperten von Raiffeisen Landesbank NÖ-Wien, Erste Bank Osterreich, UniCredit Bank Austria und HYPO NOE als gelebte Praxis erwiesen (s. Anhang Kap. 7.2, S. 78). Die folgenden Ausführungen gelten daher für Sofort- wie Optionseigentum gleichermaßen, wenn sie sich nicht ausdrücklich auf eine der beiden Formen der Eigentumsbegründung beziehen.

4.1 BANK- UND FINANZIERUNGSRECHTLICHE ASPEKTE

Im Folgenden sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Eigentumsbegründung beim Förderungsmodell mit Haftungsdarlehen aus Sicht der finanzierenden Bank dargestellt werden, wobei die Barrieren und mögliche Lösungen aus Gründen des Zusammenhangs bereits hier abgehandelt und in den Kapiteln 4.2 und 4.3 nur zusammengefasst dargestellt werden sollen.

4.1.1 WGG: VERPFLICHTUNG DES ERWERBERS ZUR ANTEILIGEN ÜBERNAHME DER FINANZIERUNG ALS VORAUSSETZUNG FÜR DEN EIGENTUMSERWERB

Die Errichtung von Wohngebäuden durch Gemeinnützige Bauvereinigungen erfolgt unter dem Regime des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), wobei dieses grundsätzlich die Errichtung und Nutzung in Miete und in Eigentum als gleichwertige Modelle vorsieht. Seit der Novelle 2019 ist in § 7 Abs. 1a WGG auch explizit festgehalten, dass „die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum“ zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung gehören.

Seit der 3. Wohnrechtsänderungsnovelle (BGBl Nr. 800/1993) enthält das WGG in den §§ 15b ff detaillierte Regelungen hinsichtlich des Prozederes bei Begründung von Eigentum. Auch wenn dieser Regelungskomplex nach dem Wortlaut nur für die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum gilt, sind

die Regelungen hinsichtlich der Übernahme von Verpflichtungen analog auch für die sofortige Begründung von Wohnungseigentum anzuwenden (siehe Prader, WGG (2008) § 15b Anm. 1).

Bereits in der ersten Regelungsgeneration, somit seit 1994, ist Voraussetzung für die Begründung von (Wohnungs-)Eigentum, dass der Erwerber sich zur „anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen“ verpflichtet (§ 15b Abs. 2 idF BGBl Nr. 800/1993). Diese Bestimmung hat sich wortgleich über alle Novellen des WGG erhalten und findet sich derzeit in § 15b Abs. 1 lit d WGG idF BGBl I Nr. 85/2019.

Materiell ist durch diese Bestimmung ausgedrückt, dass Voraussetzung für den Eigentumserwerb ist, dass der Erwerber in jenem Umfang, in dem er Wohnungseigentum (bzw. ggf. Mit- oder sogar Alleineigentum) an der Liegenschaft begründen möchte – das ist in der Regel nach seinem Anteil an den Nutzwerten –, in die *vertraglichen* Verpflichtungen der Gemeinnützigen Bauvereinigung Dritten gegenüber eintritt. Dass sich diese gesetzliche Bestimmung nicht auf die *dinglichen* Pflichten der Bauvereinigung (wie z.B. dienende Servitute, aber auch Pfandrechte) bezieht, ergibt sich daraus, dass diese ohnehin eo ipso durch den Eigentumsübergang am Wohnungseigentumsobjekt, welches sie belasten, übergehen und somit für diese kein eigener vertraglicher Übertragungsakt und daher auch keine gesetzliche Anordnung eines solchen erforderlich ist.

Die vertraglichen Beziehungen, welche die Gemeinnützige Bauvereinigung zur Finanzierung von Grund- und Baukosten für das Projekt aufgenommen hat, sind in aller Regel mit Kreditinstituten abgeschlossene Darlehens- oder Kreditverträge im Sinne der §§ 983 ff ABGB. Diese sind vom Kaufinteressenten als Voraussetzung für den Eigentumserwerb zu übernehmen.

4.1.2 ABGB: SCHULDÜBERNAHME, SCHULDBEITRITT UND ERFÜLLÜNGSÜBERNAHME¹

Der Eintritt in eine fremde Schuld wird durch die Bestimmungen des ABGB zur Schuldübernahme in den §§ 1404-1408 geregelt. Zu unterscheiden ist der *Schuldeintritt*, bei dem ein neuer Schuldner an die Stelle des alten tritt („privative Schuldübernahme“, § 1405 ABGB) und der *Schuldbeitritt*, bei dem der neue Schuldner lediglich an die Seite des alten tritt („kumulative Schuldübernahme“, § 1406 Abs. 2 ABGB). Davon zu unterscheiden ist die *Erfüllungsübernahme* (§ 1404), welche wie eine kumulative Schuldübernahme wirkt, allerdings im Gegensatz zu dieser nur das Innenverhältnis zwischen Alt- und Neuschuldner betrifft.

Da die GBV in aller Regel ein Interesse daran haben wird, nach vollzogenem Eigentumsübergang nicht mehr für den Darlehensteil, der auf die verkaufte Wohneinheit entfällt, zu haften, wird sie standardmäßig eine privative und keine kumulative Schuldübernahme und auch keine Erfüllungsübernahme anstreben. Im Folgenden soll daher ausschließlich die privative Schuldübernahme kurz dargestellt werden (siehe aber die in 4.1.3 dargestellte Judikatur des OGH zu diesem Thema).

Durch die privative Schuldübernahme wird der alte Schuldner – die GBV – (anteilig) aus der Haftung für die Rückzahlung des Darlehens entlassen, der neue Schuldner – der Käufer – tritt an deren Stelle. Ein solcher Schuldnerwechsel birgt für den Gläubiger – die Bank – die Gefahr, dass der neue Schuldner möglicherweise

¹ Dieses Kapitel folgt den Ausführungen in Welser&Kletecka, 2018, Band I: Allgemeiner Teil. Sachenrecht, Familienrecht, S. 123-128.

eine schlechtere Bonität als der alte aufweist. Eine privative Schuldübernahme ist daher von Gesetzes wegen (§ 1405 ABGB) nur mit Zustimmung des Gläubigers möglich. Diese – sachlich gerechtfertigte – Bestimmung des ABGB ergibt jedoch in Kombination mit den verschärften Regelungen des HIKrG zur Bonitätsprüfung (siehe unten Kap. 4.1.4) in manchen Fällen das Problem, dass eine Schuldübernahme und damit eine Eigentumsbegründung nicht möglich sind. Zu Lösungsansätzen siehe unten 4.1.3 und 4.1.5.

Das Schuldverhältnis bleibt dabei inhaltlich grundsätzlich unverändert, soweit der Hauptgegenstand und Rechtsgrund (im Falle des Darlehens: die Zurverfügungstellung einer bestimmten Kreditvaluta einerseits und die Verpflichtung zu deren Rückzahlung andererseits) betroffen sind. Nebenbestimmungen des Vertrages können mit Zustimmung des Neuschuldners geändert werden, z.B. die Laufzeit oder die Verzinsung (§ 1407 Abs. 1 ABGB). Im Falle der Schuldübernahme im Zuge der Eigentumsbegründung nach den Regeln der NÖ WBF bleiben hingegen aufgrund der Bedingungen in der Ausschreibung des Landes sämtliche Bestimmungen aus dem ursprünglichen Vertrag, insbesondere die Kondition und die Laufzeit, unverändert, es ändert sich nur die Person des Schuldners.

Bürgen und von Dritten bestellte Pfandrechte haften nur weiter, wenn diese dem Schuldnerwechsel zugestimmt haben, da sie sonst – bei schlechterer Bonität des Neuschuldners – einem höheren Haftungsrisiko ausgesetzt sein könnten (§ 1407 Abs. 2 ABGB). Im Falle der Eigentumsbegründung nach den Regeln der NÖ Wohnbauförderung stimmt das Land im Bürgschaftsvertrag mit dem Kreditgeber bereits vorab pauschal der Weiterhaftung zu: „Diese Haftung des Landes Niederösterreich als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB erstreckt sich auch auf die genannten Forderungen und Ansprüche des Kreditgebers aus dem Kreditvertrag gegenüber einem neuen Kreditnehmer in Folge einer privaten Schuldübernahme iSd § 1405 ABGB im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum, sofern das Land Niederösterreich der jeweiligen privaten Schuldübernahme zugestimmt hat“ (Punkt 1. Bürgschaftserklärung).

Diese Formulierung findet sich jedoch erst in den seit dem Jahr 2019 vergebenen Tranchen der Wohnbauförderung im Bürgschaftsvertrag, sodass es aus Bankensicht im Interesse der Rechtssicherheit geboten erscheint, auch für die davor vergebenen Tranchen die Bürgschaftserklärung entsprechend zu erweitern. Indirekt war die Zustimmung des Bürgen Land Niederösterreich jedenfalls von Anfang an (2014) in den Ausschreibungsunterlagen festgehalten (Punkt 6. Ausschreibung zur Vergabe von Wohnbauförderungskrediten an Wohnbauträger).

4.1.3 OGH: IST DIE VERWEIGERUNG DER ZUSTIMMUNG DURCH DIE BANK EIN ABSOLUTER HINDERUNGSGRUND FÜR DIE EIGENTUMSBEGRÜNDUNG?

Seit Inkrafttreten des WGG in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes 1993 war es zweifelhaft, ob die im Gesetz als „anteilige Übernahme aller Verpflichtungen“ bezeichnete Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum (siehe dazu Punkt 4.1.1) eine privative Schuldübernahme sein muss, welche die Zustimmung der Bank voraussetzt, oder ob auch die kumulative Schuldübernahme bzw. die Erfüllungsübernahme, beides also im Innenverhältnis und ohne Zustimmung der Bank (siehe zu alldem Punkt 4.1.2), ausreichend ist.

Zudem war fraglich, ob die GBV verpflichtet werden kann, im Innenverhältnis kumulativ mit dem Käufer weiter zu haften, wenn das finanzierende Institut der Haftentlassung des Verkäufers nicht zustimmt.

Der OGH nahm dazu in seiner Entscheidung 5 Ob 163/98a vom 23. Juni 1998 dergestalt Stellung, dass er einerseits einen Schuldbeitritt bzw. eine Erfüllungsübernahme des Käufers für ausreichend erklärt. Konkret hält er fest, dass die in § 15b Abs. 2 und Abs. 4 WGG vorgesehene "Übernahme" von Darlehensverpflichtungen durch den Mieter mangels Zustimmung des Gläubigers nur eine Erfüllungsübernahme iSd §1404 ABGB sein kann, daher im Umkehrschluss eine privative Schuldübernahme keine zwingende Voraussetzung für die nachträgliche Begründung von Eigentum darstellt.

Zum anderen prüfte der OGH, ob die (anteilige) Übernahmeverpflichtung der bestehenden Darlehensverpflichtungen das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsrecht der Bauvereinigung verletzt, sie also dazu verpflichtet werden kann, bei mangelnder Zustimmung durch die Bank nicht aus der Haftung entlassen zu werden, sondern im Außenverhältnis weiterhin gegenüber der Bank zu haften. Das bejaht das Höchstgericht mit folgender Begründung: „Mit dieser vom Mieter unter den Voraussetzungen des § 15b Abs. 1 WGG erzwingbaren Rechtsfolge ist kein enteignungsgleicher Eingriff in ein vermögenswertes Privatrecht der Bauvereinigung verbunden. Für den Fall, daß der Gläubiger seine Einwilligung zur befreienden Schuldübernahme verweigert und die Bauvereinigung aufgrund ihrer fortdauernden persönlichen Haftung in Anspruch nimmt, ist nämlich durch die Rückgriffsregelung des § 1358 ABGB, die sich auf jede Zahlung einer aus der Sicht des Hauptschuldners formell eigenen, materiell aber fremden Schuld anwenden läßt, insbesondere auch auf die Inanspruchnahme der persönlichen Haftung des Verkäufers einer Liegenschaft, wenn die Übernahme der Schuld unter Anrechnung auf den Kaufpreis vereinbart war, für den Regelfall (und damit ausreichend) Vorsorge getroffen, daß die Bauvereinigung keinen bleibenden Schaden an ihrem Vermögen nimmt.“

Zusammengefasst spricht der OGH damit aus, dass für den Fall, dass der Gläubiger seine Einwilligung zur befreienden Schuldübernahme verweigert und die Bauvereinigung nach Eigentumsbegründung und Schuldbeitritt bzw. Erfüllungsübernahme im Innenverhältnis aufgrund ihrer fortdauernden persönlichen Haftung in Anspruch nimmt, durch die Regressregelung des § 1358 ABGB ausreichend Vorsorge dafür getroffen ist, dass die Bauvereinigung keinen bleibenden Schaden an ihrem Vermögen nimmt und daher nicht in ihrem verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsrecht verletzt ist.

Diese bisher nur wenig bekannte Entscheidung des OGH böte die rechtliche Möglichkeit, auch jenen Käufern, welche – in aller Regel aufgrund mangelnder Bonität – mangels Zustimmung der Bank zur privaten Schuldübernahme nach der bisherigen Praxis kein Eigentum begründen konnten, dies künftig dennoch tun zu können. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Weiterhaftung der GBV auf der Passivseite das Regressrecht gegenüber dem Käufer als Aktivum entgegengestellt werden kann, damit sich dieser Vorgang nicht als bilanziell schädlich für die GBV erweist.

4.1.4 HIKRG SOWIE EBA-LEITLINIEN ZUR KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG:

VERSCHÄRFUNG IN DER KREDITVERGABEPRAxis DER BANKEN

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), welches mit 21.03.2016 in Kraft getreten ist, gilt für Kreditverträge, zwischen Banken und Verbrauchern, welche entweder hypothekarisch besichert sind oder dem Erwerb von Immobilien dienen. Somit ist auch die Schuldübernahme im Zuge der Eigentumsbegründung an von GBV errichteten Wohnungen, soweit sie Verbraucher betrifft, grundsätzlich im Anwendungsbereich des HIKrG, da der anteilig übernommene Kreditvertrag dem Erwerb der Eigentumswohnung dient.

Das HIKrG enthält detaillierte und umfassende Regelungen, insbesondere hinsichtlich der folgenden Themenbereiche:

- Bewerbung des Abschlusses von Kreditverträgen (§ 6 HIKrG);
- Allgemeine Informationen über Kreditverträge (§ 7 HIKrG);
- Vorvertragliche Informationspflichten (§ 8 HIKrG);
- Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers (§§ 9f HIKrG);
- Legung verbindlicher Angebote (§ 12 HIKrG);
- Rücktrittsrecht des Kreditnehmers (§ 13 HIKrG);
- Regelungen bei Erbringung von Beratungsdienstleistungen (§ 14 HIKrG);
- Vorzeitige Kündigung und Rückzahlung (§§ 18-20 HIKrG).

Zusammengefasst handelt es sich hiermit um Verpflichtungen der Bank hinsichtlich einerseits Bonitätsprüfung und andererseits Informationspflichten.

In der Praxis hat sich aus der Anwendung der Regelungen des HIKrG auf die anteilige Übernahme von Bauträgerdarlehen im Zuge des Kaufs von GBV-Eigentumswohnungen zum einen gezeigt, dass diese Regelungen auf den *Abschluss eines neuen Vertrages*, und nicht auf die *Übernahme eines* (bereits seit Jahren) *bestehenden Darlehens* abgestellt sind. Konkret zielen die Regelungen zur Werbung und zu den vorvertraglichen Informationspflichten beispielsweise darauf ab, den Verbraucher in die Lage zu versetzen, standardisiert informiert zu werden und zwischen verschiedenen Angeboten auswählen zu können, nicht aber darauf, dass jemand unter Übernahme der bestehenden vertraglichen Rechte und Pflichten und in ein bestehendes Kreditverhältnis einzutreten, womit die einzige Wahl zwischen den Optionen besteht, das bestehende Vertragsverhältnis als solches zu übernehmen, oder die Schuldübernahme und damit die Eigentumsbegründung gar nicht durchzuführen. Somit läuft die – überaus aufwendige und detaillierte – Erfüllung der HIKrG-Informationspflichten hinsichtlich Teilkreditübernahmen, was die Zielsetzung des Gesetzes betrifft, schlicht ins Leere.

Andererseits hat die Praxis der Anwendung der HIKrG-Bestimmungen auf die Bonitätsprüfung bei Schuldübernahmen gezeigt, dass zwei – gerade hier relevante Punkte – vom Gesetz als irrelevant erklärt werden: zum einen die Tatsache, dass „der Wert der beweglichen Sache den Kreditbetrag übersteigt“ (§ 9 Abs. 3 HIKrG), somit also ein Verbot der jahrzehntelang in der Kreditwirtschaft üblichen „Beleihungsfinanzierung“, bei welcher primär auf die Werthaltigkeit der Sicherheit abgestellt wurde, und zum anderen die Tatsache, dass eine Gewährung des Kredits nur bei positiver Haushaltsrechnung des Kreditnehmers erfolgen darf, und insbesondere die Existenz von Bürgen oder Garanten bei der Kreditentscheidung nicht berücksichtigt werden darf (§ 9 Abs. 5 HIKrG). Dies schließt insbesondere Personen am Beginn ihrer Berufslaufbahn, aber auch PensionistInnen, mit entsprechend geringem Einkommen von der Kreditgewährung aus, und das auch dann, wenn etwa Verwandte bereit sind, als Bürgen die Finanzierung zu stützen.

Verschärft wird diese Situation durch die parallel zum HIKrG entwickelten „Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung“ der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA/GL/2015/11 vom 19.8.2015, in Kraft getreten mit 21.3.2016. EBA, 2015), welche die Bestimmungen des HIKrG konkretisieren und weiter verschärfen. Diese Leitlinien beinhalten einen für Banken tiefgreifenden Paradigmenwechsel in der Systematik der Bonitätsprüfung: zuvor war diese als stichtagsbezogene Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben eines Kreditwerbers definiert, mit dem Ziel, die *Leistbarkeit des Kredits zu diesem Stichtag* festzustellen.

Die EBA-Leitlinien stellen hingegen in vielen Bestimmungen darauf ab, dass die mögliche künftige Entwicklung sowohl auf Einkommens- wie auch auf Ausgabenseite in die Prüfung einbezogen werden muss: Bereits Punkt 1.1 besagt, dass die Bank „das zugrunde liegende Einkommen, die Einkommensentwicklung in der Vergangenheit, sowie *Schwankungen im Laufe der Zeit* zu prüfen hat“. Punkt 6.1 regelt die Verpflichtung, „für die Zukunft denkbare negative Szenarien ausreichend zu berücksichtigen, darunter beispielsweise ein geringeres Einkommen im Ruhestand, oder einen Anstieg des Referenzzinssatzes bei variablen Hypotheken“. Damit ist nicht nur für ältere Personen die – definitionsgemäß ungewisse – Entwicklung der Pensionshöhe bei der Haushaltsrechnung im Sinne der kaufmännischen Sorgfalt eher im unteren Bereich anzusetzen, sondern für Kreditnehmer mit variablen Zinsen generell die Kreditrate auf Basis eines Indikatorwerts im höheren Bereich anzunehmen. Beides führt dazu, dass die Banken gezwungen sind, Kreditwerber auch dann abzuweisen, wenn die aktuelle wirtschaftliche Situation des Kreditwerbers dies als nicht zwingend geboten erscheinen ließe.

Bei der Schuldübernahme aus ursprünglich an GBV vergebenen Globaldarlehen stellt sich dieses Thema als in der Praxis insofern verschärft dar, als diese Kunden zum einen oft nur die Eigentumsbegründung, nicht aber die damit verbundene Verpflichtung zur aliquoten Übernahme des Darlehens im Blick haben, und zum anderen mit der finanzierenden Bank des Gesamtobjekts bisher in keinerlei Geschäftsbeziehung standen, sodass die Forderung nach Erbringung von Einkommensunterlagen und gegebenenfalls auch die Ablehnung der Kreditübernahme (und damit in der Regel die Unmöglichkeit der Eigentumsbegründung) von den betroffenen Kreditwerbern oft als Überrumpelung empfunden wird. Wie diesem Thema begegnet werden kann, findet sich in Kapitel 4.3 (S. 41). Hinsichtlich der Anwendung des HIKrG sowie der EBA-Leitlinien auf vom Land NÖ behaftete Darlehen siehe den folgenden Abschnitt 4.1.5.

4.1.5 AUSNAHMEN VOM ANWENDUNGSBEREICH DES HIKrG SOWIE DER EBA-LEITLINIEN?

Aus den in Kap. 4.1.4 genannten Gründen stellten das Inkrafttreten des HIKrG, und der EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung per März 2016 eine einschneidende Änderung für die Kreditvergabepraxis der österreichischen Banken an Verbraucher dar: Zum ersten Mal in der Geschichte der Banken durften diese auf risikominimierende Faktoren – wie etwa die Existenz werthaltiger Sicherheiten und/oder eines Bürgen – keine Rücksicht mehr nehmen, sondern war die Risikoentscheidung für einen unter das HIKrG fallenden Kredit auf die Einkommens- und Ausgabensituation des Kreditnehmers allein abzustellen.

Bei der Anwendung auf Schuldübernahmen aus in NÖ vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen erwies sich die Schwäche der Bonitätsprüfungsregeln in besonderem Maße:

- Der Kreditnehmer war nachweislich – durch die Zahlung der Miete an die GBV, welche zum Großteil aus der Annuität an die Bank besteht – bereits seit Jahren in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen aus der Finanzierung nachzukommen.
- Dennoch durfte diese Evidenz nicht in Betracht gezogen werden, sondern lediglich die aktuelle Einkommens- und Ausgabensituation unter Berücksichtigung eventueller Schwankungen in der Zukunft.
- Die Existenz der Bürge- und Zahlerhaftung durch das Land NÖ durfte von Gesetzes wegen nicht berücksichtigt werden.

Der vom Land NÖ mit der Gewährung der Bürge- und Zahlerhaftung auch für private Käufer intendierte Effekt – nämlich, dass auch Personen mittlerer Bonität bzw. mit schwankender Einkommenssituation wie Saisonbeschäftigte und Selbständige die Möglichkeit des Eigentumserwerbs haben sollten – konnte sich somit nur eingeschränkt entfalten.

Daher wurde wenige Monate nach Inkrafttreten des HIKrG ein Rechtsgutachten beim renommierten Juristen der Universität Wien Univ.-Prof. Dr. Bernhard Raschauer in Auftrag gegeben, in welchem die Frage geklärt werden sollte, ob die vom Land NÖ behafteten Bankdarlehen unter das HIKrG fallen oder nicht (s. Kap. 6.1.2b), S. 69). Der Gutachter stellte in seiner Conclusio unter Bezugnahme auf das zugrunde liegende Unionsrecht (Richtlinie über Verbraucherkreditverträge 2008/48/EG) sowie die parlamentarischen Materialien zum HIKrG sowie zum Verbraucherkreditgesetz (VKrG) unzweideutig folgendes fest: „Insgesamt ist daher nicht zu bezweifeln, dass die von § 31 der NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien erfassten Förderungsverträge (Darlehensverträge mit Haftung des Landes Niederösterreich) gemäß § 5 Abs. 2 Z. 3 HIKrG [...] von der Anwendbarkeit dieses Gesetzes ausgenommen sind.“ Begründet wird das damit, dass sämtliche Tatbestandsmerkmale der genannten Norm, insbesondere auch die Beauftragung der kreditgewährenden Bank durch das Land NÖ nach gesetzlichen Vorschriften über die Wohnbauförderung, gegeben sind.

In den im Rahmen des vorliegenden Forschungsauftrages stattgefundenen Expertenrunden (siehe Anhang, Kap. 7.2) konnte unter den Bankjuristen aller teilnehmenden Banken – Erste Bank, Bank Austria, Raiffeisen Landesbank NÖ Wien sowie HYPO NOE – Übereinstimmung dahingehend erzielt werden, dass die Schuldübernahmen aus vom Land NÖ behafteten Darlehen aus dem im genannten Rechtsgutachten angeführten Gründen nicht dem HIKrG unterliegen. Es wurde lediglich im Interesse der Rechtssicherheit der Wunsch formuliert, die Beauftragung durch das Land möge an geeigneter Stelle in die Ausschreibung der einzelnen Tranchen aufgenommen werden, sodass die Vergabe durch Zuschlag zugleich die Wirkung einer Beauftragung durch das Land im Sinne des § 5 Abs. 2 Z. 3 HIKrG habe.

Diese einhellige Sichtweise von Gutachter und Banken hat zum einen zur Folge, dass der Großteil der im HIKrG vorgeschriebenen Informationspflichten (siehe im Detail Punkt 4.1.4) durch die Vorschrift des § 27 HIKrG hinsichtlich Werbung und vorvertraglicher Informationen über die anteilige Schuldübernahme des Förderdarlehens ersetzt wird, was angesichts der Besonderheiten einer Schuldübernahme eines geförderten Darlehens (keine Neuvergabe und keine Auswahlmöglichkeit verschiedener Konditionen am Markt) auch als sachgerecht erscheint.

Insbesondere gelten dadurch aber auch nicht die Vorschriften des § 9 HIKrG zur Kreditwürdigkeitsprüfung, und ist damit insbesondere dessen Abs. 5 nicht anzuwenden, der ein striktes Abstellen auf die Ergebnisse der Bonitätsprüfung des Kreditnehmers vorschreibt. Das bedeutet, dass die Haftung des Landes NÖ als positiver Faktor in die Risikobeurteilung der Bank einbezogen werden kann.

Des Weiteren gelten die EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung für die unter die Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 2 Z. 3 HIKrG fallenden Darlehen nicht, da gemäß Abschnitt 2, Punkt 5. „Gegenstand und Anwendungsbereich“ der Leitlinien diese nur „bezüglich der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers im Zusammenhang mit Kreditverträgen [gelten], die in den Anwendungsbereich des Artikels 3 der Richtlinie 2014/17/EU fallen.“ Damit ist auch die in den EBA-Leitlinien vorgeschriebene strenge Bonitätsprüfung, welche insbesondere zukünftige Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung des Kreditnehmers berücksichtigen muss, nicht zwingend anzuwenden.

Es stellt sich somit die Frage, ob überhaupt bzw. in welchem Umfang eine Bonitätsprüfung des anteilig die Schuld übernehmenden Verbrauchers zu prüfen ist. Dazu ist zunächst an die Vorgängerregelung des HIKrG, das Verbraucherkreditgesetz (VKrG, BGBl I Nr. 28/2010) zu denken. Dieses enthält jedoch in § 4

Abs. 2 Z. 5 eine Ausnahmeregelung, welche wörtlich der Bestimmung des § 5 Abs. 2 Z. 3 HIKrG entspricht. Somit ist auch das VKrG nicht anzuwenden, das jedoch hinsichtlich der Beleihungsfinanzierung ohnedies nichts aussagt, und hinsichtlich einer negativen Bonitätsprüfung in § 7 Abs. 2 lediglich die Bestimmung enthält, dass bei „erheblichen Zweifeln der Bank“ diese den Kreditnehmer auf ihre „Bedenken hinzuweisen“ hat, sodass dieser im Sinne eines mündigen Konsumenten eine informierte Entscheidung treffen kann.

Da auch die letztgenannte Bestimmung keine Anwendung findet, ist als generelle Norm auf die Vorschrift des § 39 Bankwesengesetz (BWG, BGBl Nr. 532/1993) zu verweisen, welche die Allgemeinen Sorgfaltspflichten von Kreditinstituten regelt. Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung haben die Institute insbesondere über „Verwaltungs- und Kontrollverfahren zu verfügen, welche die bankgeschäftlichen Risiken erfassen“, die wiederum in Abs. 2b aufgezählt sind. An erster Stelle nennt dieser Absatz das „Kreditrisiko und Gegenparteiausfallrisiko“ als zu überwachende Risikoart.

Damit ist klar, dass auch bei Fehlen spezifischer, dem Konsumentenschutz entstammender, Vorschriften für die anteilige Schuldübernahme eines substituierten Förderdarlehens zumindest eine – je nach Institut auszugestaltende – rudimentäre Bonitätsprüfung stattzufinden hat, welche zumindest das aktuelle Einkommen den aktuellen Ausgaben des übernehmenden Käufers entgegenstellt, und der Bank das Recht eingeräumt wird, während der Dauer der Finanzierungslaufzeit die Übermittlung aktueller Einkommensunterlagen zu verlangen.

Bei einer nicht oder nur mit Zweifeln belegbaren Bonität des Übernehmers darf und muss die Bürge- und Ausfallhaftung des Landes NÖ in die Kreditentscheidung einbezogen werden und sollte jedenfalls zu einer anderen Beurteilung führen als eine solche ohne Vorliegen der Landeshaftung. Eine Ablehnung des Übernehmers aus Bonitätsgründen ist dennoch in Ausnahmefällen auch weiterhin denkbar und sinnvoll, etwa bei dokumentierten Kreditausfällen in der Vergangenheit, bei einem Übernehmer in immanenter Insolvenzgefahr bzw. in einem laufenden Ausgleichs- oder Konkursverfahren. In diesen Fällen ist zwar aufgrund der Landesbürgschaft aus Sicht der Bank kein wirtschaftlicher Ausfall zu gewärtigen, dennoch erscheint eine Eigentumsbegründung durch jemanden, dem evidentermaßen die liquiden Mittel zur Rückzahlung des Kredits fehlen, als in Gesamtmodellsicht nicht sinnvoll.

Zusammengefasst stellt das Ausschwenken aus dem HIKrG-Regime, welches das NÖ Fördermodell ermöglicht, jedenfalls eine deutliche Erleichterung für die Bonitätsprüfung und somit für die Schuldübernahme als Basis für die Eigentumsbegründung dar.

4.2 FINANZIERUNGSSEITIGE HINDERNISSE DER EIGENTUMSBEGRÜNDUNG

In den vier im Rahmen des Forschungsauftrags stattgefundenen Bankenworkshops (s. Anhang Kap. 7.2) konnten die Gründe, welche bisher die Eigentumsbegründung bankenseitig erschwert haben, in zwei Blöcke unterteilt werden:

- Zum einen in bankinterne Gründe, welche insbesondere die Darstellung von abgespaltenen Haftungsdarlehen in den Banksystemen betreffen (Details siehe Kap. 4.2.1), und
- zum anderen Gründe, welche das Zusammenspiel im Viereck Land – GBV – Bank – Käufer betreffen (Details siehe Kapitel 4.2.2).

Die folgenden Ausführungen betreffen aus den in der Einleitung zu Kapitel 4.1 genannten Gründen die Abwicklung von Sofort- und Optionseigentum nach dem seit 2014 in NÖ in Geltung stehenden Fördermodell gleichermaßen.

4.2.1 BANKINTERNE HINDERNISSE DER EIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Die aliquote Schuldübernahme aus geförderten Globaldarlehen stellt für sämtliche Institute eine Sonderabwicklung dar, die für die in der Regel länderübergreifend finanzierenden Banken dadurch erschwert wird, dass in jedem Bundesland ein anderes Förderregime in seinen unterschiedlichen Fördergenerationen existiert und als solches von den Banken in ihren Abläufen „gespiegelt“ werden muss. Das ist in Kombination mit der in Gesamtbanksicht geringen Anzahl an Fällen der Grund dafür, dass sich einige – auch große – Institute entschieden haben, die Abwicklung von Schuldübernahmen generell nicht mehr anzubieten, sondern bei Eigentumsbegründung als einzige Option das so genannten „Auszahlen“ zuzulassen, also die aliquote Abdeckung des Globaldarlehens durch eine neu aufgenommene Privatfinanzierung, welche aber weder die Sicherheit noch die Kondition des ursprünglichen Darlehens übernehmen kann.

Bei Schuldübernahmen stellen sich für die den ursprünglichen Schuldner finanzierende Bank folgende generelle Themen:

- a) Der übernommene Darlehensteil ist auf einem separaten Konto zu führen. Diese an sich banal anmutende Feststellung ist bzw. war insofern für Banken eine Herausforderung, als diese seit Einführung von Regelungen zum Mietkauf in den 1990er-Jahren eine Abwicklungsweise gewählt hatten, der zu Folge die einzelnen Käufer zu einem (fiktiven) Sammelkunden zusammengefasst, und dieser nur in Summe vom Globaldarlehen abgespalten wurde. Dies war möglich, weil die Fälligkeiten und Konditionen beider Darlehensteile ohnehin gleichliefen. Es hatte den Vorteil, auf die Aufspaltung in viele Klein- und Kleinstdarlehen verzichten zu können. Aufgrund verschärfter Meldevorgaben (insbesondere die Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zum Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis BGBl II Nr. 471/2006) war diese Vorgangsweise nicht mehr aufrechtzuerhalten. Dadurch ergab sich für die Banken die Herausforderung, eine Vielzahl von Darlehenskonto mit Salden im Zehntausend-Euro-Bereich zu führen, für diese aber aufgrund der Vorgaben der Fördergesetze der Länder keine Bearbeitungsgebühren, Kontoführungsgebühren o.Ä. verlangen zu können.
- b) Damit gehen die auf europäischer wie nationaler Ebene verschärften Geldwäschebestimmungen einher, insbesondere das Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes 2017, das sich durch die konsequente Umsetzung des „Know your Customer“-Prinzips auswirkte. Das bedeutet, dass der Kunde nicht nur bei der Neuanlage hinsichtlich seiner Identität zu legitimieren ist, sondern auch seine eventuelle Eigenschaft als politisch exponierte Person festzustellen und die Korrektheit der Daten tourlich zu überprüfen ist.
- c) Zudem geht mit der oben erwähnten Änderung der Abwicklungsmethode ein Wechsel des Kunden vom Kommerzbereich einer Bank, in welchem das Globaldarlehen an die GBV vergeben wurde, in den Privatkundenbereich, in welchem künftig der Käufer betreut wird, einher. Das bedeutet die Einführung einer davor nicht existenten Schnittstelle mit allen damit verbundenen Themen.
- d) Darüber hinaus ist der Kunde gemäß den Vorgaben des 2010 in Kraft getretenen Verbraucherkreditgesetzes bzw. des seit 2016 in Geltung stehenden Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes auf seine Bonität hin zu überprüfen (was davor für den Sammelkunden faktisch nicht möglich war, und aufgrund der Tatsache, dass die Käufer zuvor zehn Jahre lang als Mieter ihre Annuität über die Miete bedient hatten, auch in der Praxis kaum zu Kreditausfällen geführt hatte), was einen erheblich gestiegenen Aufwand für die Abwicklung bedeutete. Zur Ausnahme hinsichtlich Bonitätsprüfung für das NÖ Fördermodell siehe oben Punkt 4.1.5.

Bezogen auf das seit 2014 in NÖ in Geltung stehende Fördermodell ergeben sich folgende, zusätzliche Besonderheiten in der Abwicklung von aus geförderten Globaldarlehen abgespaltenen Einzeldarlehen:

- e) Bei Schuldübernahmen gehen die Sicherheiten mit über, sofern der (dritte) Sicherheitenbeisteller dem zugestimmt hat (§ 1407 Abs. 2 ABGB, siehe dazu oben Punkt 4.1.2 im Detail). Da im Falle des NÖ Fördermodells die Globaldarlehen durch eine Bürge- und Zahlerhaftung des Landes besichert sind, stellte sich die Frage, ob nach Eigentumsbegründung und Schuldübernahme nicht Einzel-Haftschreiben des Landes zugunsten des Erwerbers erforderlich sind, oder aber die Global-Bürgschaft des Landes zugunsten der GBV auch für die Besicherung der abgespaltenen Privatdarlehen ausreicht.
- f) Hinsichtlich der Konditionierung der von den Erwerbern übernommenen Darlehensteile sieht die Ausschreibung des Landes eine 1:1 Übernahme der an den Bauträger gewährten Konditionen durch den Erwerber vor. Dem stehen BWG- und CRR-Bestimmungen gegenüber, denen zu Folge die Konditionen eines Kunden auf Basis eines bonitätsabhängigen Modells festgelegt werden müssen, und daher nicht die Kondition des Bauträgers unreflektiert weitergegeben werden darf.
- g) Im Schuldübernahmevertrag werden die Verpflichtungen der GBV – welche Unternehmerin ist – auf einen Privaten – welcher in aller Regel Konsument ist – übertragen. Daher sind die Erkenntnisse des OGH von Sommer 2017 hinsichtlich Verbraucherkrediten anzuwenden, denen zu Folge einerseits Negative Indikatorwerte bis zu einer Untergrenze von Null in der Berechnung des Zinssatzes zu berücksichtigen sind, und andererseits Zinsklauseln mit einer Untergrenze nur dann zulässig sind, wenn auch eine äquivalente Obergrenze vereinbart wurde. In den Verträgen nach dem NÖ Fördermodell war von Anfang an explizit die Klausel eingefügt, dass für die variable Kondition eine Untergrenze in Höhe der Marge vereinbart ist, sodass negative Indikatorwerte keinen Einfluss auf die Preisgestaltung haben. Zugleich wird die Kondition durch die Förderung (Zinszuschüsse) nach oben hin dergestalt gedeckelt, dass die Kondition aus Sicht des Erwerbers einen – alle fünf Jahre steigenden – Zinssatz nicht übersteigen kann. Aus Bankensicht, die ja die Vertragspartner des Übernehmers in seiner Konsumenteneigenschaft sind, ist nun fraglich, ob diese ursprünglich mit Unternehmern vereinbarte Zinssatzregelung auch für Verbraucher rechtlich zulässig ist.

Die unter den Finanzierungsexperten der einzelnen Banken im Rahmen des Forschungsprojekts gefundenen Lösungsmöglichkeiten zu den genannten Themen finden sich im folgenden Kapitel 4.3.

4.2.2 HINDERNISSE AUS DEM ZUSAMMENSPIEL VON BANKEN MIT GBV UND ERWERBERN

Bauträgerseitige Barrieren der Eigentumsbegründung sind in Kapitel 2 (S. 23) erläutert.

Die Bankenworkshops, wie auch die zahlreichen Gespräche mit GBV im Rahmen des vorliegenden Forschungsauftrags, zeigte übereinstimmend große Unsicherheit hinsichtlich der praktischen Handhabung von Schuldübernahmen im Rahmen der seit 2014 in NÖ in Geltung stehenden Wohnbauförderung. Das rührt in erster Linie daher, dass die ersten Eigentumsbegründungen auf Basis der Kaufoptionen der Mieter erst 2024 schlagend werden, und daher bislang nur Erfahrungswerte aus den (wenigen) geförderten Sofort-eigentumsprojekten vorliegen. Diese betreffen bankenseitig wiederum ausschließlich die RLB Niederösterreich Wien und die Erste Bank.

Die Unsicherheiten rühren einerseits daher, dass die Banken unterschiedliche Vorgehensweisen – geschuldet zum Teil der bisher unterschiedlichen rechtlichen Beurteilung (siehe dazu Kap. 4.1) – eingeschlagen haben, andererseits aber auch die Bauträger in ihren Abwicklungen von Eigentumsbegründungen uneinheitlich vorgegangen sind, sodass es derzeit eine Vielzahl an Kombinationsmöglichkeiten im Zusammenspiel der Abläufe zwischen den beiden Stakeholdern Bank und Bauträger gibt.

In der Praxis wurde jede (Sofort-)Eigentumsbegründung bisher einzelprojektbezogen abgewickelt, was auch und insbesondere aus Sicht der Erwerber zu inhaltlichen Unklarheiten, zeitlichen Verzögerungen und verständlichem Unmut geführt hat.

Aus der Zusammenarbeit der Banken mit den Bauträgern und/oder den Erwerbern erwiesen sich die folgenden Schwierigkeiten als wesentlich:

- a) Aus Sicht des Erwerbers stellt die Kontaktnahme durch die Bank in Verbindung mit dem Ersuchen um Übermittlung der für die Prüfung der Schuldübernahme erforderlichen Unterlagen in vielen Fällen eine Überraschung dar. Insbesondere die Notwendigkeit, die für eine Bonitätsprüfung notwendigen Einkommensnachweise vorlegen zu müssen, in Kombination mit der Tatsache, dass es sich bei der die Anlage finanzierenden Bank meistens nicht um die Hausbank des Erwerbers handelt, wird oft als irritierend wahrgenommen und führt in manchen Fällen dazu, dass die Unterlagen nur auf mehrmaliges Nachfragen oder in Einzelfällen gar nicht übermittelt werden. Oft weisen die Erwerber darauf hin, dass sie für die Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen aus der Wohnbauförderung ohnehin gegenüber der Hausverwaltung einen Einkommensnachweis vorlegen mussten.
- b) Dasselbe gilt für die Notwendigkeit, sich nach den Vorschriften des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes legitimieren zu müssen, was persönlich zu geschehen hat, meist beim Kreditinstitut bzw. bei einem diesem zuzurechnenden anderen Kreditinstitut (Lösung v.a. im Raiffeisensektor).
- c) All dies führt zu zeitlichen Verzögerungen in der Durchführung der Schuldübernahme, die die Voraussetzung für die Eigentumsübertragung ist. In einigen Fällen, insbesondere wenn die GBV alle Eigentumsbegründungen gesammelt abwickeln wollte, hat das dazu geführt, dass die halbjährliche Ratenfälligkeit des Darlehens ablief, und sich die Werte des zu übernehmenden Betrages im Kauf- und im Teilkreditübernahmevertrag entsprechend geändert haben.
- d) Dies verschärft sich bei Begründung von Soforteigentum insofern, als die Erstellung der Kaufunterlagen und damit die Abwicklung der Schuldübernahmen erst nach Endabrechnung des Projekts möglich ist. In den bisher nach dem Förderschema von 2014 abgewickelten Fällen wohnten die Erwerber bereits seit drei Jahren in den Wohnungen und hatten nur begrenztes Verständnis dafür, dass so lange nach ihrem Einzug eine Schuldübernahme inkl. Prüfung der persönlichen Bonität erforderlich sei. In der Wahrnehmung überwog die faktische Tatsache des Bezugs der Wohnung gegenüber der Änderung im Grundbuch von einer § 40 Abs. 2 WEG-Anmerkung zum Volleigentum klar.
- e) Im Verhältnis zwischen Banken und Bauträgern zeigte sich, dass die späteren Irritationen bei den Käufern umso geringer waren, je deutlicher der Verkäufer zu einem möglichst frühen Zeitpunkt auf die Notwendigkeit der Übermittlung spezieller Unterlagen und das Treffen mit einem Bankmitarbeiter hingewiesen hatte.
- f) Generell kann festgehalten werden, dass das „Single Point of Contact“ System, bei welchem die Verkaufsabteilung des Bauträgers als alleinige Anlaufstelle für Fragen des Kaufinteressenten hinsichtlich der Abwicklungsschritte dient, sich bei den bisher abgewickelten Projekten in der Praxis deutlich gegenüber anderen Systemen bewährt hat, bei welchen der Kunde an die übrigen Akteure (Wohnbauförderstelle, finanzierende Bank) lediglich verwiesen wurde.
- g) Als vorteilhaft erwies sich darüber hinaus die Praxis, dass nach Eigentumsbegründung die Einhebung der Raten weiterhin durch die nunmehrige Hausverwaltung erfolgt, welche im Weg über die HYPO NOE die anteiligen Raten zur Fälligkeit an die finanzierende Bank weiterleitet. Dadurch können die Raten gemeinsam mit den Betriebskosten monatlich eingehoben und bis zur halbjährlichen Fälligkeit beim Bauträger gesammelt werden. In der Praxis hat sich eine halbjährliche Vorschreibung der Annuitäten gegenüber den Käufern insofern nicht bewährt, als viele Käufer die erforderlichen Mittel in den fünf Monaten der „Ansparphase“ nicht zur Seite legen, und dann im 6. Monat mit Liquiditätsproblemen konfrontiert sind. Diese Vorgangsweise, welche seitens einzelner Bauträger zuletzt in Zweifel gezogen wurde, sollte im Sinne einer einfachen Abwicklung jedenfalls beibehalten werden.

Die unter den Finanzierungsexperten der einzelnen Banken im Rahmen des Forschungsprojekts gefundenen Lösungsmöglichkeiten zu den obigen Themen finden sich im folgenden Kapitel 4.3.

4.3 LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN DER FINANZIERUNGSSEITIGEN HINDERNISSE

Für nahezu alle unter 4.2 aufgezeigten rechtlichen (4.2.1) und abwicklungstechnischen (4.2.2) Hemmnisse konnten im Rahmen des vorliegenden Projekts Lösungen gefunden werden, welche im Folgenden in der gleichen Strukturierung wie die beiden vorgenannten Kapitel im Detail dargestellt werden.

4.3.1 LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN ZU BANKINTERNEN HINDERNISSEN DER EIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Bei Schuldübernahmen stellen sich für die den ursprünglichen Schuldner finanzierende Bank die in Kapitel 4.2.1 ausgeführten Herausforderungen, welche wie folgt gelöst werden können:

- a) Die Vorgabe, dass der übernommene Darlehensteil auf einem separaten Konto zu führen ist, ist mittlerweile unbestritten. In einzelnen Banken gibt es die Möglichkeit, zum ursprünglichen Globalkonto Subkonten zu führen, auf welche die auf das jeweils verkaufte Top lautende Zahlungen verbucht werden. Dies ist – gleiche Konditionen auf dem Haupt- und Subkonto vorausgesetzt – eine kostensparende Möglichkeit der Darstellung einer Vielzahl ähnlicher Konten.
- b) Die konsequente Umsetzung des „Know your Customer“-Prinzips, also die Legitimierung des Erwerbers, ist ebenso unbestritten. Erleichterungen ergeben sich durch die im 4. Abschnitt des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes vorgesehene Möglichkeit, sich bei der Erfüllung der Sorgfaltspflichten qualifizierter Dritter bedienen zu können, insbesondere der Dienste von Notaren und Rechtsanwälten. Dadurch wird es möglich, dass der Kunde nicht bei der – möglicherweise weit von seinem Wohnort entfernten – nächsten Filiale des finanzierenden Instituts erscheinen muss, sondern die Legitimierung für die Bank zeitgleich mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags beim Notar erledigen kann.
- c) Der Wechsel des Kunden vom Kommerzbereich einer Bank, in welchem das Globaldarlehen an die GBV vergeben wurde, in den Privatkundenbereich, in welchem künftig der Käufer betreut wird, hat sich in der Praxis als leichter handhabbar erwiesen, wenn beide Bereiche fix definierte Spezialisten für den Bereich der Schuldübernahmen nominieren, welche sich zu Beginn eines jeden zu übernehmenden Projekts zusammensetzen und die Besonderheiten der aktuellen Schuldübernahme klären.
- d) Die Bonitätsprüfung ist aufgrund der Ausnahme der NÖ Förderdarlehen aus dem HIKrG künftig nicht mehr nach dessen Vorgaben zu erfüllen. Eine vereinfachte Bonitätsprüfung wird aber dennoch weiterhin zur Erfüllung der allgemeinen Sorgfaltspflichten des jeweiligen Instituts erforderlich sein. Ablehnungen aufgrund der Bonität sollten unter Hinweis auf die bestehende Bürgschaft des Landes künftig nur noch in gerechtfertigten Sonderfällen (insb. bei Insolvenzgefahr, laufenden Schuldenregulierungsverfahren u.Ä.) nötig sein. Siehe detailliert dazu oben Punkt 4.1.5.

Bezogen auf das seit 2014 in NÖ in Geltung stehende Fördermodell ergeben sich folgende zusätzliche Abwicklungsthemen von aus geförderten Globaldarlehen abgespaltenen Einzeldarlehen, für welche die folgenden Lösungsansätze gefunden werden konnten:

- a) Die Notwendigkeit, bei Eigentumsbegründung und Schuldübernahme Einzel-Haftschreiben des Landes zugunsten des Erwerbers auszustellen, konnte zugunsten einer Weiterwirkung der Global-Bürgschaft des Landes zugunsten der GBV unter den Bankjuristen geklärt werden. Die Besicherung der abgespaltenen Privatarlehen erfolgt somit durch die Global-Bürgschaft, welche mit den einzelnen Privatarlehen gekoppelt werden.
- b) Hinsichtlich der Konditionen der von den Erwerbern übernommenen Darlehensteile konnte Übereinstimmung erzielt werden, dass die an den Bauträger für die ersten 10 Jahre vergebenen Konditionen

auch nach Eigentumsbegründung weiterhin in Geltung bleiben. Das hat zum einen den faktischen Grund, dass die Vorschreibung durch den Bauträger nur möglich ist, wenn alle Darlehensteile dieselbe Kondition haben. Wichtiger ist aber die Argumentation, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung (Bürge- und Zahler-Haftung) der endgültige Risikoträger das Land NÖ ist, und daher dessen – auch nach Eigentumsbegründung unveränderte – Bonität in die Konditionierung einfließen muss.

- c) Die Bankjuristen kamen zum Schluss, dass die Zinsgleitklausel im Teilkreditübernahmevertrag aus konsumentenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, da in den Verträgen nach dem NÖ Fördermodell von Anfang an explizit die Klausel eingefügt war, dass für die variable Kondition einerseits eine Untergrenze in Höhe der Marge vereinbart ist. Zugleich wird explizit eine Obergrenze in Form der durch die Förderung (Zinszuschüsse) nach oben hin gedeckelten Zinssätze vereinbart. Damit ist das vom Konsumentenschutzgesetz in § 6 Abs. 1 Z. 5 geforderte Äquivalenzgebot für Entgeltänderungen gegeben.

4.3.2 LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR HINDERNISSE AUS DEM ZUSAMMENSPIEL VON BANKEN MIT GBV UND ERWERBERN

Grundsätzlich wird das derzeitige Fördersystem des Landes NÖ aus Sicht der Banken als sinnvoll und praktikabel angesehen. Allerdings haben die im Rahmen des Forschungsprojekts durchgeführten Workshops ergeben, dass es unter den Banken und Bauträgern nicht unbeträchtliche Unsicherheiten in der konkreten Abwicklung insbesondere der Schuldübernahmen gibt (s. Kap. 4.2.2).

Die nächstliegende Lösung ist daher die möglichst weitgehende Vereinheitlichung und Vereinfachung der Abwicklung und der aktuell noch abweichenden Detailregelungen der involvierten Banken und Bauträger. Das vorgeschlagene, mit allen involvierten Banken und führenden Vertretern der Bauträger abgestimmte, überarbeitete Abwicklungsmodell ist in Kapitel 5 detailliert dargestellt, weshalb hier nur auf einige – allerdings zentrale – Mosaiksteine eingegangen wird.

Bei Eigentumsübertragungen und Schuldübernahmen ergeben sich aus dem Zusammenspiel der vier Akteure Land – GBV – Bank – Erwerber verschiedene Schnittstellenprobleme (s. Kap. 4.2.1), die wie folgt gelöst werden sollen:

- a) Zur Vermeidung von Irritationen bei Kaufinteressenten über die Kontaktnahme der Bank im Zuge der Bonitätsprüfung und das Ersuchen um Vorlage von Einkommensnachweisen sollen diese von der GBV zusammen mit dem Kaufanbot ein standardisiertes Informationsblatt des Landes erhalten, in welchem die Voraussetzungen für den Eigentumserwerb ausgeführt sind. Dieses Blatt solle für alle Kreditinstitute denselben Inhalt aufweisen, sodass für die GBV als Verkäuferin keine Unterschiede zu berücksichtigen sind.
- b) Für die gem. Finanzmarkt-Geldwäschegesetz unverzichtbare Legitimierung des Kreditnehmers gegenüber der finanzierenden Bank kann durch einen Notar gemeinsam mit den Beglaubigungen der Unterschriften der Käufer auf dem Kaufvertrag vorgenommen werden. Separat zu klären ist die Kostentragung bzw. die Möglichkeit, diese Leistung in den zwischen GBV und Notar in der Regel für die Durchführung der gesamten Eigentumsbegründung vereinbarten Pauschalpreis aufzunehmen.
- c) Um zu vermeiden, dass die halbjährliche Ratenfälligkeit des Darlehens vergeht, und sich die Werte hinsichtlich des zu übernehmenden Betrages in Kaufvertrag und Teilkreditübernahmevertrag entsprechend ändern, sollte der Verwertungsstart des Projekts vom Bauträger möglichst so festgelegt werden, dass zwischen Verwertungsstart und nächster Darlehensfälligkeit mindestens vier Monate liegen, in welchen die Käufer Zeit haben, die Unterlagen vorzulegen, und die Bank Zeit hat, diese zu prüfen und die Kreditentscheidung zu treffen.

- d) Bei Soforteigentum ist es von Vorteil, wenn der Zeitraum zwischen faktischem Bezug der Baulichkeit und Endabrechnung so kurz wie möglich gehalten wird, damit der zeitliche Zusammenhang zwischen Unterfertigung des Anwartschaftsvertrages und der Schuldübernahme aus Sicht des Käufers nachvollziehbar ist.
- e) Einen besonderen Stellenwert für die Forcierung von gefördertem Soforteigentum hat die Qualität der Information, die der Kaufinteressent frühzeitig erhalten soll. Das standardisierte Informationsblatt zum Ablauf wurde bereits unter a) beschrieben. Zusätzlich wird die Durchführung einer Informationsveranstaltung für die GBV unter Beteiligung des Landes und der Banken empfohlen, die sich insbesondere an Mitarbeiter des Wohnungsverkaufs und des Rechnungswesens richtet. Zudem wird vorgeschlagen, dass sich zu Beginn eines jeden Projekts die zuständigen Vertreter von GBV und Banken über zu klärende Punkte und Ansprechpartner abstimmen. Nicht zuletzt sollte das Format, das im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojekts entwickelt wurde, beibehalten werden, um eine laufende Evaluierung und gegebenenfalls Weiterentwicklung des Fördermodells sicherzustellen.
- f) Das „Single Point of Contact“ System mit der Verkaufsabteilung des Bauträgers als alleiniger Anlaufstelle für Fragen des Kaufinteressenten zur Abwicklung der Eigentumsbegründung hat sich als vorteilhaft erwiesen. Dabei sollen die Erwerber nicht nur über die genannten Abwicklungsschritte informiert, sondern auch die erforderlichen Bonitätsunterlagen eingeholt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Da die GBV bei geförderten Projekten ohnehin die Einkommensverhältnisse der Erwerber zu prüfen haben, sollte bei Soforteigentum die Weitergabe dieser Unterlagen an die finanzierende Bank mit vertretbarem Aufwand möglich sein. Die datenschutzrechtliche Grundlage dafür ist die explizite Zustimmung des Erwerbers in einem Formblatt „Datenschutzerklärung“ (s. Kap. 5.9.1). Bei Begründung von Optionseigentum (wo die Förderwürdigkeit nicht neuerlich erhoben wird) sollen diese Unterlagen nach Angebotslegung entweder auch über den Bauträger oder wie bisher über die Bank eingeholt werden.
- g) Im Interesse einer möglichst wirtschaftlichen Abwicklung des Modells wird vorgeschlagen, dass die GBV auch nach Eigentumsbegründung als nunmehrige Hausverwaltung die Annuitäten auf monatlicher Basis einhebt und halbjährig über die HYPO NOE an die finanzierende Bank weiterleitet. Dieser Mechanismus ist an geeigneter Stelle in den Ausschreibungsunterlagen des Landes festzuhalten. Diese Vorgangsweise hat den Vorteil, dass die Raten gemeinsam mit den Betriebskosten monatlich eingehoben werden und der Erwerber nicht mit Liquiditätsproblemen konfrontiert ist, welche aus der halbjährlichen Zahlung resultieren können. Die GBV können die Raten nach demselben Schlüssel wie die Betriebskosten vorschreiben. Die Konditionen sind für alle Darlehensteile gleich. Bei Zahlungsrückständen einer Rate springt das Land NÖ als Bürge und Zahler bereits bei der Weiterleitung der Gesamtzahlung an die Förderbank ein. Bei nachhaltiger Nichtzahlung wird das Land NÖ nach den Regeln des Fördermodells als Bürge gemäß §§ 1358, 1422 ABGB eine komplette Forderungseinzahlung vornehmen, sodass an Stelle des Kreditgebers „Förderbank“ das Land NÖ tritt, welches für die Rückstände bisher aufgekommen ist und sich aus dem als Sicherheit der Bürgschaft dienenden Pfandrecht regressieren kann. Dem Bauträger kann somit aus der Einhebung der Raten und Weiterleitung kein wirtschaftlicher Nachteil entstehen. Für den Kreditnehmer bleiben hingegen die Flexibilität der bisherigen Direktdarlehen des Landes NÖ und die damit verbundenen erweiterten Möglichkeiten zur Anpassung der Rückzahlung gewahrt.

5 PROZESSBESCHREIBUNG HAFTUNGSDARLEHEN NEU

Die projektbezogenen Analysen zeigen, dass der Prozess von Förderung, Finanzierung und Eigentumsbegründung beim Soforteigentum analog zur nachträglichen Eigentumsbegründung (Kaufoptionswohnungen) angelegt werden kann. Dies vereinfacht die Handhabung, nicht zuletzt auch in Hinblick auf zukünftige weitere Reformen. Dennoch hat das Procedere beim Soforteigentum Vorrang, da hier eine unmittelbare Umsetzung möglich ist, während die ersten nachträglichen Eigentumsübertragungen mit dem bezuschussten Haftungsdarlehen 2024 anfallen, hier also noch einige Zeit für Anpassungen bleibt. Unabhängig vom Eigentumsmodell und der Förderschiene sind möglichst einheitliche Prozesse über verschiedene GBV und (Förder-)Banken anzustreben, um die notwendigen Erklärungen kurz und einheitlich sowie die erforderlichen Fristen möglichst kurz halten zu können.

5.1 ABLAUF DER EIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Tabelle 10 veranschaulicht das Procedere der Eigentumsbegründung mit den geringfügigen Abweichungen zwischen Soforteigentum und nachträglicher Eigentumsbegründung. Unterschiede ergeben sich insb. durch Voraussetzungen für die Gewährung (z.B. Baufortschritt) und Übernahme (z.B. Endabrechnung, endgültige Aufteilungsverhältnisse) von geförderten Finanzierungen, die im Rahmen der Errichtung durchlaufen werden müssen. Diese sind bei nachträglichen Eigentumsbegründungen i.d.R. bereits abgeschlossen, während sie beim Soforteigentum abgewartet werden müssen.

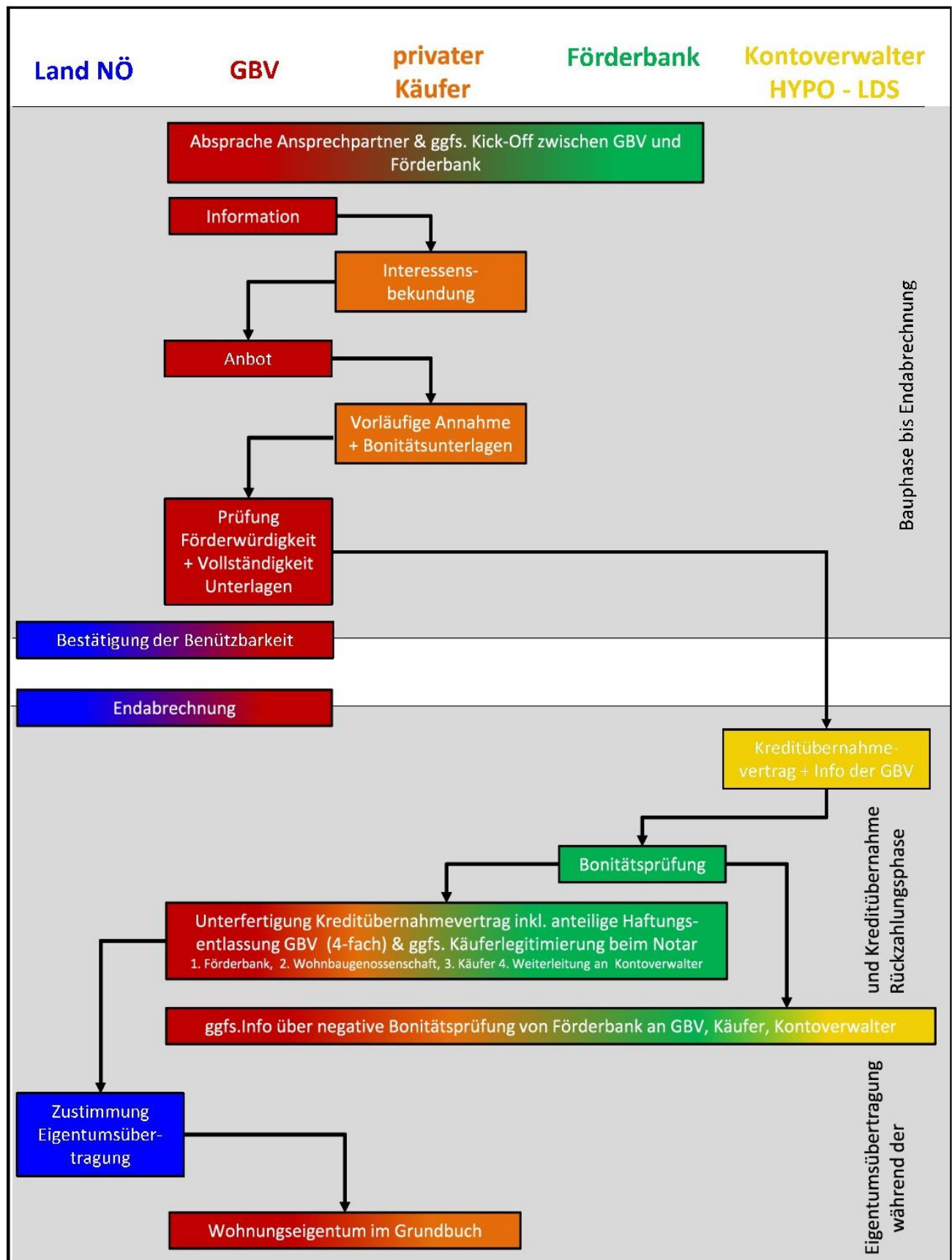
Zu den spezifischen Aufgaben der Banken siehe „Leitfaden für finanzierende Banken“ (Kap. 5.8.2, S. 53); zu jenen der GBV im Zuge der Eigentumsübertragung siehe „Leitfaden für GBV“ (Kap. 5.8.1, S. 53).

Tabelle 10: Procedere der Eigentumsbegründung Förderung mit Haftungsdarlehen

	Sofortigentum	Nachträgliche Übertragung (Kaufoption)
1. Verwertungsbeginn / Interessenbekundung:	Verwertungsbeginn und Vorverträge u.U. bereits vor Baubeginn.	Interessenbekundung der Mieter bisher nach 10 Jahren (div. Differenzierungen); seit 2019 3 x im 6.-20. Jahr; Neu: förderungsrechtliche Verpflichtung der GBV zur Information an Mieter.
2. Kaufangebot der GBV und Beilagen:	Angebot Kaufanwartschaftsvertrag, Formulare, Beilagen. Neu: standardisiertes Informationsblatt über Schuldübernahme an Kunden (s. Kap. 5.8 und 5.9).	Kaufangebot, Preisinformation, Formulare, Beilagen. Neu: standardisiertes Informationsblatt über Schuldübernahme an Kunden (s. Kap. 5.8 und 5.9).
3. Käufer liefert Unterlagen an GBV:	Neu: Prüfung der Formulare und Unterlagen durch die GBV auf Vollständigkeit, nicht aber inhaltlich; ggf. Urgenz; Prüfung der Förderwürdigkeit durch GBV.	Neu: Prüfung der Formulare und Unterlagen durch die GBV auf Vollständigkeit, nicht aber inhaltlich; ggf. Urgenz;
4. Kreditvertrag Haftungsdarlehen an GBV:	Frühestens nach Fertigstellung Rohbau.	Bereits in Vergangenheit erfolgt.
5. Unterzeichnung Kaufanwartschaftsvertrag:	Zeitpunkt: frühestens nach Fertigstellung Rohbau: • Unterfertigung Kaufanwartschaftsvertrag; • Vormerkung der Begründung von Wohnungseigentum und beabsichtigter Verpfändung im Grundbuch.	
6. Wohnungsbezug	Frühestens nach Unterfertigung Kaufanwartschaftsvertrag.	Bereits in Vergangenheit als Mietverhältnis erfolgt.
7. Unterlagen GBV an finanzierende Bank (über Kontoverwalter):	Zeitpunkt: mit Endabrechnung: • Liste Kaufwerber mit Aufteilung der zu übernehmenden Darlehensteile; • Weitere Unterlagen: 3 Gehaltszettel bzw. ESt-Erklärung Vorjahr, Ausweiskopie, Datenschutzzustimmung, Merkblatt PEP.	Zeitpunkt: Baldigst nach Annahme des Kaufangebots: • Liste Kaufwerber mit Aufteilung der zu übernehmenden Darlehensteile; • Weitere Unterlagen: 3 Gehaltszettel bzw. ESt-Erklärung Vorjahr, Ausweiskopie, Datenschutzzustimmung, Merkblatt PEP.
8. Prüfung Kreditwürdigkeit durch Förderbank:	Zeitpunkt: nach Endabrechnung: • Prüfung Unterlagen, insb. Bonitätsunterlagen, Lichtbildausweis, Einwilligungserklärung etc.; • Neu: Information Prüfergebnis an Kunden und (via Kontoverwalter) an die GBV.	Zeitpunkt: Baldigst nach Annahme des Kaufangebots: • Prüfung Unterlagen, insb. Bonitätsunterlagen, Lichtbildausweis, Einwilligungserklärung etc.; • Neu: Information Prüfergebnis an Kunden und (via Kontoverwalter) an die GBV.
9. Unterzeichnung Verträge:	Zeitpunkt: nach positiver Bonitätsprüfung; Termin bei Notar oder Bank, einzeln oder als Gruppe: • Kaufvertrag • WE-Vertrag (Einzelverträge); • Update Einkommensnachweis und endgültige Finanzierungsentscheidung; • Ggf. Legitimation gegenüber der finanzierenden Bank (durch Bank oder entgeltlich Notar); • Schuldübernahmevertrag.	Zeitpunkt: Baldigst nach Annahme des Kaufangebots und nach positiver Bonitätsprüfung; Termin bei Notar oder Bank, einzeln oder als Gruppe: • Kaufvertrag; • WE-Vertrag (Einzelverträge); • Ggf. Legitimation gegenüber der finanzierenden Bank (durch Bank oder entgeltlich Notar); • Schuldübernahmevertrag.
10. Antrag des Käufers um Zustimmung an die NÖ Landesregierung:	Unterlagen: Kaufvertrag mit Schuldübernahme, Bestätigung der Förderungswürdigkeit durch GBV.	Unterlagen: Kaufvertrag mit Schuldübernahme, Bestätigung der Förderungswürdigkeit durch GBV.
11. Rückmeldung Förderabteilung	Einwilligungserklärung des Landes.	Einwilligungserklärung des Landes.
12. Parifizierung, Eintragung ins Grundbuch, Entlassung des Bauträgers aus der Haftung:	Nach Endabrechnung.	Baldigst möglich.

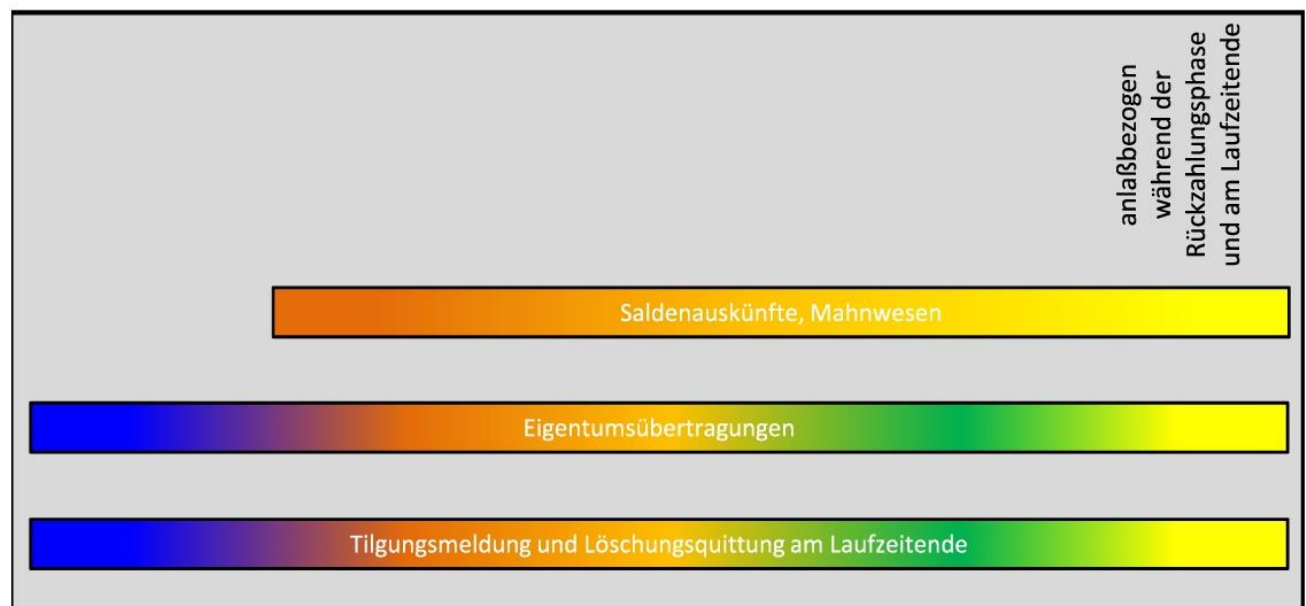
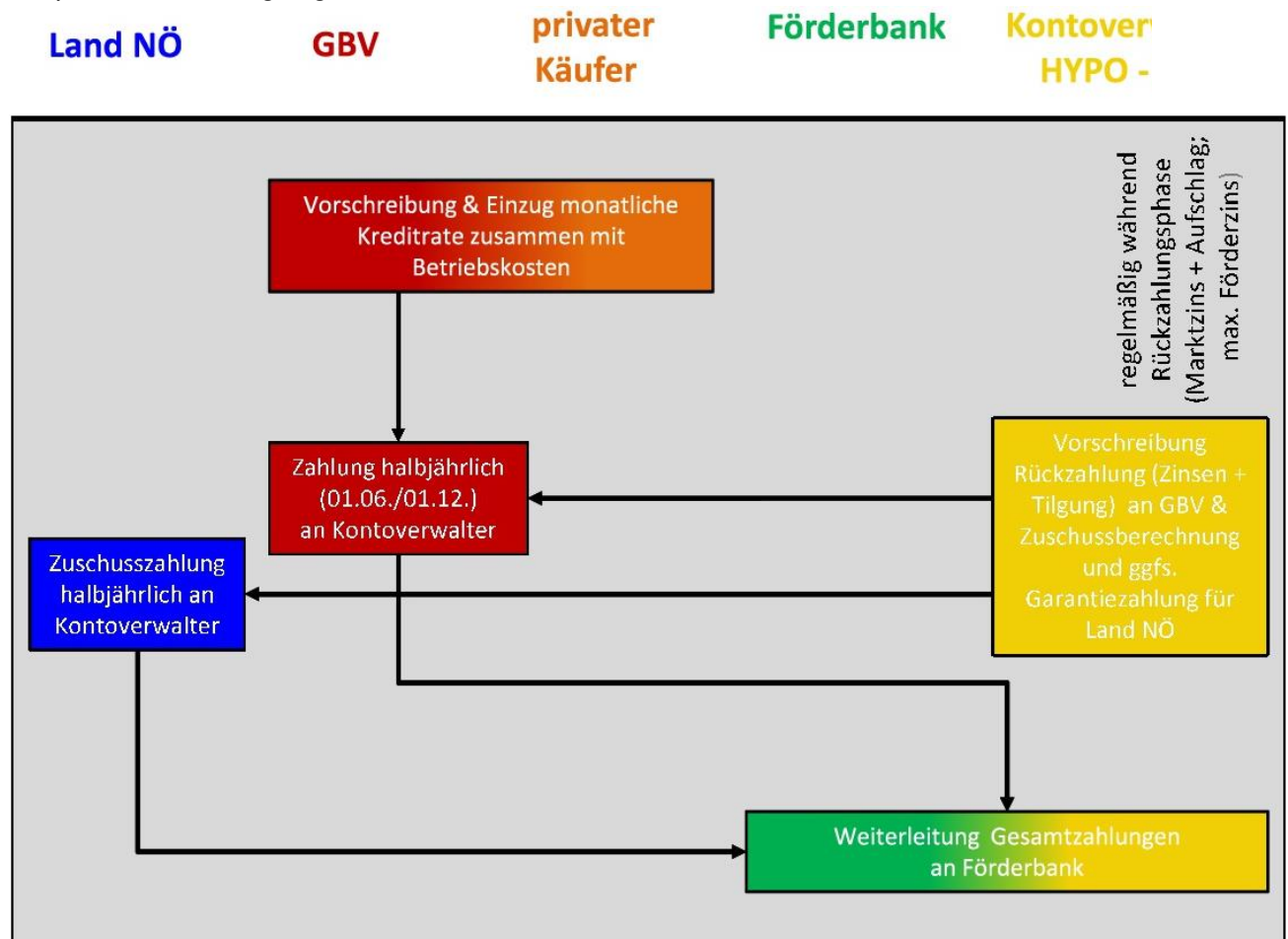
Quelle: IIBW

Graphik 11: Prozess der Schuldübernahme (1)



Quelle: Autoren

Graphik 12: Nachgelagerte Prozesse nach der Schuldübernahme



Quelle: Autoren

5.2 BESCHLEUNIGUNG DER EIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Ein vieldiskutierter Hemmschuh beim Modell Soforteigentum ist die im Vergleich zu freifinanziertem Eigentum lange Frist bis zur Verbücherung des Eigentums, die erst nach Endabrechnung des Bauvorhabens möglich ist. Dies ist systemimmanent und ohne grundlegende Änderung des Förderungsmodells nicht zu beheben. Allerdings genießt der Käufer ab Unterfertigung des Kaufanwartschaftsvertrags volle Eigentumsrechte einschließlich der Möglichkeit, das Eigentum hypothekarisch zu belasten.

Möglich erscheint jedoch, die zeitliche Frist bis zur Verbücherung zu verkürzen und besser vorhersehbar zu gestalten. Typischer Weise dauert die Endabrechnung (Einholung aller Schlussrechnungen und Aufbereitung durch die GBV) und deren nachfolgende Prüfung durch das Land ein Jahr ab der baubehördlichen Fertigstellungsmeldung. Für eine Verkürzung der Frist sind gleichermaßen die GBV und das Land gefordert. Die GBV beurteilen die bestehenden Abläufe in der Praxis und die aktuellen Wartezeiten dennoch überwiegend als ausreichend und nicht hinderlich für die Verwertung der Wohnungen.

5.3 ANWENDUNG AUCH FÜR ÄLTERE FÖRDERUNGSMODELLE

Bei der Anwendung der erarbeiteten Lösungen auf ältere Förderungsfälle (Förderungsdarlehen, Annuitätenzuschüsse) ist folgendes zu beachten: Eine standardisierte Durchführung analog dem hier beschriebenen Haftungsmodell ist jedenfalls zweckmäßig. Abweichungen ergeben sich aus dem Wegfall der einheitlichen Dokumentation durch den Kontoverwalter sowie durch die Abwicklung der geförderten Finanzierung ohne Bankbeteiligung (Förderungsdarlehen des Landes). Zentraler Akteur für die Abwicklung dieser Finanzierungen der Wohnbauförderung ist daher umso mehr die beteiligte GBV.

Förderungsdarlehen des Landes werden auch nach dem Wohnungskauf weiterhin zentral der GBV (bzw. dem Hausverwalter) vorgeschrieben. Da der Kreditgeber dieser Förderdarlehen direkt das Land Niederösterreich ist, fallen diese Darlehen nicht unter das BWG und eine Legitimation und Bonitätsprüfung sind folglich nicht erforderlich. Die anteilige Entlassung der GBV aus der Globalhaftung (für Landesdarlehen und freie Bankfinanzierung) kann analog dem Haftungsmodell ebenso im Teilkreditübernahmevertrag dargestellt werden.

5.4 PROZESSBESCHREIBUNG AUS GBV-SICHT

Das Procedere der Eigentumsbegründung ist zusammengefasst in Tabelle 10 (S. 45) ersichtlich.

- a) Bei einer Entscheidung für Soforteigentum ist leider nicht auszuschließen, dass einzelne Wohnungen dennoch in Miete vergeben werden müssen. Die Verwaltung gemischter Objekte ist mittlerweile mit vernachlässigbarem Mehraufwand möglich. Problematischer ist die steuerliche Behandlung der Errichtung. Hier erweist sich als praktikabelstes Modell die Errichtung als Eigentumsobjekt mit allfälliger späterer Umwidmung einzelner Wohnungen in Mietobjekte (Nachversteuerung).
- b) Die Kosten der Endabrechnung liegen meist unter den vorläufigen Kosten. Es kann aber auch zu Mehrkosten kommen, wenn z.B. ein Käufer aufgrund von Sonderwünschen den Zuschlag für Barrierefreiheit verliert.
- c) Mit Beginn der Eigentumsübertragung vereinbaren GBV und Förderbank konkrete Ansprechpartner und legen das gewünschte Procedere der Vertragsunterzeichnung fest. Abhängig von der Anzahl der Kaufinteressenten und der beteiligten Förderbank bieten sich Sammeltermine bei einem von der GBV

beauftragten Notar oder die individuelle Unterfertigung der Kreditübernahmeverträge in der Bankfiliale an. Entsprechend erfolgt die Legitimation entweder in der Bank oder durch den Notar.

- d) Im Erstkontakt sendet die GBV eine kurze Information über die Möglichkeit zum Wohnungskauf an alle Kaufinteressenten.
- e) Erst nach einer konkreten Interessensbekundung durch die Bewohner übermittelt die GBV alle Kaufunterlagen inkl. Ablaufinformationen (Prozessbeschreibung, erforderliche Unterlagen, beteiligte Parteien) und Muster des Kreditübernahmevertrags an die potentiellen Käufer.
- f) Nimmt der Käufer das Kaufanbot vorläufig an (vorbehaltlich der Bonitätsprüfung durch die Förderbank) und übermittelt die geforderten standardisierten Bonitätsunterlagen an die GBV zurück, überprüft diese die retournierten Unterlagen auf Vollständigkeit.
- g) Die Prüfung der Förderwürdigkeit von Sofortkäufern erfolgt durch die GBV gemäß der bisherigen Praxis.
- h) Die GBV leitet alle Käuferunterlagen (Kaufvertrag, Bonitätsunterlagen) und Aufteilungslisten an den Kontoverwalter, wobei spätestens jetzt die Benützungsbewilligung vorliegen und die Förderung beim Land NÖ endabgerechnet sein muss. Der Kontoverwalter leitet diese Unterlagen gesammelt mit den individuellen Kreditübernahmeverträgen an die Förderbank weiter.
- i) Die Förderbank unterfertigt nach positiver Bonitätsprüfung die Kreditübernahmeverträge einseitig und übermittelt sie an die GBV.
- j) Die GBV koordiniert (möglichst) einen Sammeltermin beim Notar zur beglaubigten Unterzeichnung des Kaufvertrags (in 4-facher Ausführung für die drei Vertragsparteien Förderbank, GBV und Käufer sowie ein Exemplar für den Kontoverwalter) und ggfs. zur nicht beglaubigten Unterzeichnung der Kreditübernahmeverträge inkl. Legitimation durch den Notar, was insb. anzustreben ist, falls die Förderbank keine Filialen in Objektnähe zur Abwicklung anbieten kann. Nach dem Sammeltermin beim Notar übermittelt die GBV alle individuellen Kreditübernahmeverträge inkl. den Legitimationsunterlagen jeweils an den Kontoverwalter und die Förderbank. Die Förderbank entlässt die GBV anteilig aus der Haftung.
- k) Bei individuellen Terminen für die Unterzeichnung der Kreditübernahmeverträge unterfertigt die GBV die Kreditübernahmeverträge einseitig und übermittelt diese an die Förderbank (das genaue Prozedere wird zu Beginn von der GBV und der Förderbank festgelegt, siehe c)). Nach Vertragsunterzeichnung übermittelt die Förderbank 1x Kreditübernahmevertrag inkl. Legitimation an den Kontoverwalter und 1x Kreditübernahmevertrag inkl. anteiliger Haftungsentlassung an die GBV.
- l) Die Annuitäten zur Kredittilgung der Haftungsdarlehen der neuen Eigentümer werden weiterhin durch die GBV eingehoben. Dies ist zieführend, da die GBV als Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage ohnehin wohnungsbezogene Einzelkonten führt und alle Alternativen zu unvertretbarem Mehraufwand führen würden.
- m) Bei nachträglicher Eigentumsbegründung von Wohnungen, die nach älteren Bestimmungen gefördert wurden, ist davon auszugehen, dass die dargestellten Prozedere auch ohne gesetzlich/vertragliche Bindung anwendbar sind.

Die dargestellte Prozessbeschreibung fließt in den Leitfaden für GBV ein (s. Kap. 5.8.1, S. 53).

5.5 PROZESSBESCHREIBUNG AUS BANKENSICHT

Im Folgenden soll der Ablauf der Schuldübernahme aus Sicht der die Gesamtanlage finanzierenden Bank beschrieben werden, wie er in den Workshops unter den Banken unter Einbeziehung führender Vertreter von Bauträgern und der Förderstelle des Landes erarbeitet wurde. Der grundlegende Prozess wird in Punkt 5.1 tabellarisch dargestellt und in Punkt 5.4 aus Sicht der GBV im Detail erläutert.

Folgende grundsätzliche Prozessschritte gelten für Schuldübernahmen des geförderten Darlehensteils bei Begründung von Soforteigentum und nachträglichem Eigentum (Kaufoption) gleichermaßen, wenn die Ursprungsfinanzierung der NÖ Wohnbauförderung in ihrer ab 2014 geltenden Fassung unterliegt. Der Prozess wird wie folgt aufgesetzt:

- a) Die Bank schließt mit dem Bauträger einen Globalkreditvertrag über die Errichtung des Projekts (bei Soforteigentum erst ab Rohbaufertigstellung möglich).
- b) Der Bauträger informiert die Bank darüber, dass ein Projekt zum Abverkauf ansteht, und übermittelt eine Auflistung der aushaftenden Darlehensteile pro Top (bei Soforteigentum erst nach Endabrechnung möglich).
- c) Die Bank gibt dem Bauträger den zuständigen Ansprechpartner bekannt. Wenn nötig, findet ein Kick-Off-Termin zwischen den involvierten Personen der Bank und des Bauträgers statt.
- d) Der Bauträger weist den Kaufinteressenten bereits im Kaufangebot darauf hin, dass eine anteilige Finanzierungsübernahme der Zustimmung der Bank bedarf, und gibt den Kaufinteressenten die Kontaktdaten des zuständigen Ansprechpartners in der finanzierenden Bank sowie die für die Finanzierungsprüfung notwendigen Unterlagen bekannt.
- e) Der Bauträger sammelt die für die Bankprüfung notwendigen Unterlagen ein, kontrolliert sie auf Vollständigkeit und leitet sie im Weg über den Kontoverwalter an die Förderbank weiter. In der Regel sind das folgende Unterlagen (bei mehreren Käufern für jeden erforderlich):
 - 3 Einkommensnachweise bei Unselbständigen / letzter Einkommensteuerbescheid bei Selbständigen;
 - Lichtbildausweis;
 - ggf. Kontoauszüge der letzten 3 Monate und Nachweise über sonstige Einkünfte wie Familienbeihilfe, Alimente etc.

Zusätzlich erhält die Förderbank vom Kontoverwalter die individuellen Kreditübernahmeverträge (nach Vorgabe der Ausschreibung).

- f) Finanzierungsberatung und Bonitätsprüfung durch die Bank: Die Bonitätsprüfung kann dabei wegen der Ausnahme aus dem HIKrG in vereinfachter Form erfolgen und bezieht die Tatsache ein, dass eine Bürge- und Zahlerhaftung durch das Land NÖ vorliegt. In Ausnahmefällen kann die Bonitätsprüfung negativ ausfallen (z.B. Insolvenzgefahr), dann endet Prozess an diesem Punkt und die Entscheidung wird an den Bauträger, den potentiellen Käufer sowie über den Kontoverwalter an das Land NÖ mitgeteilt.
- g) Nach einer positiven Bonitätsentscheidung durch die Bank unterfertigt die Förderbank den vom Kontoverwalter übermittelten individuellen Kreditübernahmevertrag gemeinsam mit der GBV und holt die Kundenunterschrift ein (alternativ Unterfertigung bei einem Notar gem. Punkt h).
- h) Der Kunde wird entweder in einer Filiale oder von einem qualifiziertem Dritten (Notar oder Rechtsanwalt) legitimiert. Dieser Schritt kann bei Unterfertigung bei einem Notar mit Schritt 7 und der Unterfertigung des Kaufvertrags zusammengezogen werden (Abstimmung in Kick-Off-Termin laut Punkt c erforderlich).
- i) Der Kunde und das Geschäft werden im System nach folgenden Grundsätzen angelegt:
 - Die abgespaltenen Darlehensteile sind auf konsumentengeschützten, jedoch nicht dem HIKrG unterliegenden, Einzelkonten zu führen.
 - Die Kondition entspricht der bisher mit dem Bauträger vereinbarten Kondition und gilt bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Aufnahme der ursprünglichen Finanzierung.
 - Als Sicherheit wird die Globalbürgschaft des Landes NÖ zur Einzelfinanzierung gekoppelt.
- j) Die Bank führt Umbuchungen vom Globalkonto auf Einzelkonten durch (dadurch erfolgt die anteilige Abdeckung des Globalkontos) und entlässt den Bauträger in diesem Umfang aus der Haftung für das Darlehen.

- k) Die Käufer zahlen ihre Raten zur halbjährlichen Fälligkeit im Weg über die Hausverwaltung (monatliche Einhebung gemeinsam mit Betriebskosten) an den Kontoverwalter und in weiterer Folge gesammelt an die Förderbank zurück.
- l) Mahnlauf und ggfs. Stundungsvereinbarungen werden direkt zwischen dem Kontoverwalter und den Privatkunden abgewickelt, ggfs. in Abstimmung mit der GBV und/oder dem Land NÖ. Für die Förderbank fallen keine Tätigkeiten an, bei extremen Problemkrediten wird das Land NÖ eine Forderungseinlösung gemäß Kreditvertrag ausüben und den Teilkredit bei der Förderbank abdecken.
- m) Die darüberhinausgehende (aufsichtsrechtliche) Betreuung der Käufer hinsichtlich des abgespaltenen Darlehensteils erfolgt ggfs. laufend durch die Förderbank (in der Filiale oder zentral).

Die dargestellte Prozessbeschreibung fließt in den Leitfaden für Banken ein (s. Kap. 5.8.2, S. 53).

5.6 PROZESSBESCHREIBUNG AUS KÄUFER-SICHT

Im Folgenden soll der Ablauf der Schuldübernahme aus Sicht eines potentiellen Käufers beschrieben werden. Der grundlegende Prozess ist in Kapitel 5.1 tabellarisch dargestellt und in Punkt 5.4 aus Sicht der GBV im Detail erläutert.

Die folgenden Prozessschritte gelten für Schuldübernahmen des geförderten Darlehensteils bei Begründung von Soforteigentum und nachträglichem Eigentum gleichermaßen, wenn die Ursprungsfinanzierung der NÖ Wohnbauförderung in ihrer ab 2014 geltenden Fassung unterliegt (i.e. Haftungsmodell). Für Objekte, deren NÖ Wohnbauförderung nach älteren Förderschemata gewährt wurde (i.e. Direktdarlehen vom Land NÖ), läuft der Prozess einer nachträglichen Eigentumsbegründung von Wohnungen sinngemäß ab, wobei sich Vereinfachungen durch den Wegfall der beteiligten Förderbank und den damit verbundenen rechtlichen Anforderungen (Bonitätsprüfung, Identitätsfeststellung etc.) ergeben (s. Kap. 5.3).

Geförderte Wohnungseigentum wird entweder als Miete mit Kaufoption (bisher 10 Jahre Benützungsbewilligung; seit 2019 jeweils in Fünf-Jahreschritten nach dem individuellen Einzugsdatum) oder als Soforteigentum errichtet. Je nachdem, ob das Wohnobjekt als Soforteigentum oder als Miete mit Kaufoption erreicht und gefördert wurde, findet der tatsächliche Eigentumserwerb zu unterschiedlichen Zeitpunkten nach Errichtung statt. Die Abläufe unterscheiden sich geringfügig, da bei der Miete mit Kaufoption zum Zeitpunkt der Erstinformation durch die GBV alle relevanten Informationen bereits vorliegen und dem Käufer sofort die notwendigen individuellen Vertragsdokumente ausgestellt werden können. Bei Objekten im Soforteigentum startet die Vermarktung (Verkauf) der Wohneinheiten hingegen lange vor der Fertigstellung des Objekts. Der Globalkreditvertrag zwischen der GBV und der Förderbank zur Errichtung des Projekts kann aber erst ab Rohbaufertigstellung abgeschlossen werden und die anteiligen Kreditübernahmen der Wohnungskäufer können erst erfolgen, wenn die endgültigen Kosten der Errichtung feststehen, was erst mit der Endabrechnung der Fall ist.

Der Ablauf aus Käufersicht stellt sich wie folgt dar:

- a) Zum Auftakt erhalten alle aktuellen Mieter, die die gesetzlichen Voraussetzungen lt. WGG zum Eigentumserwerb von geförderten Wohnungen erfüllen, von der GBV eine kurze Information über die Möglichkeit zum Wohnungskauf.
- b) Nach einer formlosen Interessensbekundung durch die Bewohner übermittelt die GBV den Kaufinteressenten ein Kaufanbot und die notwendigen Unterlagen, die für eine Finanzierungsprüfung durch die finanzierende Bank (Förderbank) erforderlich sind. Diese Kaufunterlagen beinhalten auch Ablaufinformationen und ein Muster des Kreditübernahmevertrags sowie die Kontaktdaten des zuständigen

Ansprechpartners in der Förderbank. Eine anteilige Finanzierungsübernahme bedarf der Zustimmung der Förderbank, für die in der Regel folgende Unterlagen für jeden Käufer erforderlich sind:

- drei Einkommensnachweise bei Unselbstständigen / letzter Einkommensteuerbescheid bei Selbstständigen;
 - Lichtbildausweis;
 - ggf. Kontoauszüge der letzten drei Monate und Nachweise über sonstige Einkünfte wie Familienbeihilfen, Alimente etc.
- c) Der Käufer kann dieses Kaufanbot vorläufig (vorbehaltlich positiver Bonitätsprüfung) annehmen, indem er die geforderten standardisierten Bonitätsunterlagen an die GBV übermittelt.
- d) Die GBV prüft bei Soforteigentumsobjekten anhand der Unterlagen die Förderwürdigkeit der Käufer, überprüft überdies die retournierten Unterlagen auf Vollständigkeit und leitet diese via Kontoverwalter an die Förderbank zur gesetzlich vorgeschriebenen Bonitätsprüfung weiter. Falls Unterlagen zum Prüfungszeitpunkt bereits veraltet sind, wird die Förderbank direkt vom potentiellen Wohnungskäufer aktualisierte Bonitätsunterlagen verlangen.
- e) Nach einer positiven Bonitätsentscheidung durch die Förderbank unterzeichnet der Käufer den individuellen Kreditübernahmevertrag entweder bei einem Sammeltermin bei einem Notar oder in der Bankfiliale. Dies wird von der GBV und der Förderbank, abhängig von der Anzahl der Kaufinteressenten, organisiert. Dabei erfolgt auch die gesetzlich vorgeschriebene Legitimation des Käufers als Kreditnehmer.
- f) Fällt die Bonitätsprüfung durch die Förderbank trotz der Haftung des Landes negativ aus (z.B. bei unmittelbarer Insolvenzgefahr), wird der abgelehnte Kaufinteressent direkt von der Förderbank verständigt. In diesem Fall kann er die Wohnung weiterhin kaufen, wenn er selbständig eine Finanzierung aus anderen Quellen sicherstellt.
- g) Bei der Teilkreditübernahme entspricht die Kondition des Käufers der bisher mit dem Bauträger vereinbarten Kondition und gilt bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Aufnahme der ursprünglichen Finanzierung. Die Kondition nach diesem Zeitraum wird wiederum zwischen Land NÖ und der Förderbank vereinbart.
- h) Die Käufer zahlen bis zum Laufzeitende des Kredits ihre Raten zusammen mit den monatlichen Betriebskosten an die Hausverwaltung. Die halbjährliche Weiterleitung an die Förderbank wird durch die GBV erledigt.
- i) Ein allfälliger Mahnlauf und ggfs. kurzfristige Stundungsvereinbarungen werden direkt zwischen dem Kontoverwalter und dem Privatkunden abgewickelt, ggfs. in Abstimmung mit der Förderbank, der GBV und/oder dem Land NÖ. Bei Nichtzahlung einer Rate über mehr als 2 Fälligkeitstermine hinaus löst das Land NÖ die Forderung ein, überweist die ausständigen Beträge via Kontoverwalter an die Förderbank und regelt die weitere Vorgangsweise direkt (Regressrecht) mit dem Privatkunden.
- j) In Ausnahmefällen kann eine darüberhinausgehende (aufsichtsrechtliche) Betreuung der Käufer durch die Förderbank erfolgen.

5.7 NACHSCHÄRFUNG DES FÖRDERUNGSMODELLS UND DER VERGABE

In folgenden Details wird empfohlen, die bisherigen Förderungsbestimmungen nachzuschärfen, um die Funktionsfähigkeit des bestehenden Förderungsmodells zu verbessern. Die Maßnahmen betreffen nur diesen Aspekt und nicht allfällig weiterführende Reformen, wie in Kapitel 6.2.1 (S. 71) dargestellt. Die Anpassungen sind über die Förderungsrichtlinien zu bewerkstelligen und können dadurch ohne Befassung des Landtags umgesetzt werden:

- a) Förderungsrechtliche Verpflichtung der GBV zur zeitgerechten Information an Mieter über Fälligwerden und Konditionen einer Kaufoption; Darstellung des Preisbildungsmechanismus.

- b) Verpflichtende Einhebung der Annuitäten für Haftungsdarlehen durch die GBV (als Verwalterin einer WE-Anlage).
- c) Verpflichtende Einzel-Kreditverträge mit Käufern.
- d) Verpflichtende Beistellung ausgefüllter Formulare gemäß Vorlagen (s. Kap. 5.9, S. 56).
- e) Ergänzende Bestimmungen zur Ausschreibung von Haftungsdarlehen in Bezug auf den Eigentumsübergang bezüglich Cap und Floor der Verzinsung.
- f) Anpassungen hinsichtlich Folgefinanzierungen nach Auslaufen der zehnjährigen Haftungsdarlehen: Klärung der Zeichnungspflichten; analoge Regelung zu § 6 Abs. 1 Z. 5 WGG (nur Information über Konditionsänderungsrecht); Information an die GBV und über diese an die Eigentümer.
- g) In der Ausschreibung der Bankfinanzierung sollte an geeigneter Stelle eine Formulierung aufgenommen werden, dass die Vergabe durch Zuschlag zugleich die Wirkung einer Beauftragung durch das Land im Sinne des § 5 Abs. 2 Z. 3 HIKrG hat. Eine solche Formulierung schafft auf Bankenseite Rechtssicherheit hinsichtlich der Nicht-Anwendbarkeit der entsprechenden HIKrG-Regelung.

Zu ergänzen ist dies durch folgende Aktivitäten im Zuge der Förderungszusicherung:

- Information über die Berechtigung der Weitergabe personenbezogenen Daten an die finanzierenden Banken.
- Beilagen von Informationsblättern, Leitfäden und Formularen gem. Kapitel 5.8 und 5.9; Verweis auf Homepage mit allen relevanten Unterlagen zum Download.

5.8 LEITFÄDEN

Folgende Leitfäden zum Umgang mit Haftungsdarlehen bei der Eigentumsbegründung sollen seitens der Förderungsstelle des Landes an die Zielgruppen weitergegeben werden.

5.8.1 LEITFADEN FÜR GBV (SOFORTEIGENTUM/NACHTRÄGLICHE ÜBERTRAGUNG)

Möglichst große Wahlfreiheit des Bewohners hinsichtlich Miete, Kaufoption oder Direkteigentum wird angestrebt. Dies ist allerdings nur im Rahmen einer wirtschaftlichen Umsetzung durch die GBV möglich. Besonders bewährt hat sich die Vorgangsweise, in geeigneten Lagen von Soforteigentum auszugehen und bei unvollständiger Verwertung einzelne (parifizierte) Wohnungen zu vermieten mit entsprechender steuerlicher Korrektur.

Der Leitfaden kann aus folgenden Inhalten des vorliegenden Berichts zusammengestellt werden:

- a) Tabellarische Übersicht des Ablaufs (Tabelle 10, S. 45).
- b) Prozessbeschreibung gem. Kapitel 5.4 (S. 48).
- c) Notwendige Inhalte aller Drucksorten und Inhalten der Webpage der GBV zum Eigentumserwerb und -übergang: detaillierter Ablauf; Zulässigkeit der Weitergabe personenbezogenen Daten an die finanzierenden Banken; Information an die Mieter von Kaufoptionswohnungen über Fälligwerden und Konditionen der Option sowie Darstellung des Preisbildungsmechanismus; etc.

5.8.2 LEITFADEN FÜR FINANZIERENDE BANKEN (SOFORTEIGENTUM/NACHTRÄGLICHE ÜBERTRAGUNG)

Der Leitfaden bezieht sich auf Schuldübernahmen sowohl bei „Soforteigentum“ wie auch bei nachträglicher Eigentumsbegründung, wenn die Globalfinanzierung vom Land NÖ nach den seit 2014 geltenden Regeln gefördert wurde.

- a) Die Bank schließt mit einem Bauträger (meist eine gemeinnützige Bauvereinigung) einen Globalkreditvertrag über die Errichtung des Projekts ab (bei Soforteigentum erst ab Rohbaufertigstellung möglich).
- b) Der Bauträger informiert die Bank darüber, dass ein Projekt zum Abverkauf ansteht, und übermittelt eine Auflistung der aushaftenden Darlehensteile pro Top (bei Soforteigentum erst nach Endabrechnung möglich).
- c) Die Bank gibt dem Bauträger den zuständigen Ansprechpartner bekannt; es findet, wenn nötig, ein Kick-Off-Termin zwischen den involvierten Personen aus Bank und Bauträger statt.
- d) Der Bauträger weist den Kaufinteressenten bereits im Kaufanbot darauf hin, dass eine anteilige Finanzierungsübernahme der Zustimmung der Bank bedarf, und gibt den Kaufinteressenten die Kontaktdaten des zuständigen Ansprechpartners in der finanzierenden Bank sowie die für die Finanzierungsprüfung notwendigen Unterlagen bekannt.
- e) Der Bauträger sammelt die für die Bankprüfung notwendigen Unterlagen ein, kontrolliert sie auf Vollständigkeit und leitet sie im Weg über die HYPO NOE an die Bank weiter. In der Regel sind das folgende Unterlagen (bei mehreren Käufern für jeden erforderlich):
 - 3 Einkommensnachweise bei Unselbständigen / letzter Einkommensteuerbescheid bei Selbständigen;
 - Lichtbildausweis;
 - Ggf. Kontoauszüge der letzten 3 Monate und Nachweise über sonstige Einkünfte wie Familienbeihilfe, Alimente etc.
- f) Finanzierungsberatung und Bonitätsprüfung durch die Bank: Die Bonitätsprüfung kann dabei wegen der Ausnahme aus dem HIKrG in vereinfachter Form erfolgen und bezieht die Tatsache mit ein, dass eine Bürge- und Zahlerhaftung durch das Land NÖ vorliegt. In Ausnahmefällen kann die Bonitätsprüfung negativ ausfallen (z.B. bei akuter Insolvenzgefahr), dann endet der Prozess an diesem Punkt.
- g) Entscheidung durch die Bank und Mitteilung an den Kunden sowie im Weg über HYPO NOE an den Bauträger und das Land.
- h) Die Bank erstellt einen Kreditübernahmevertrag nach Vorgabe der Ausschreibung (von der HYPO NOE übermittelt) und holt die erforderlichen Kundenunterschriften ein bzw. Unterfertigung bei einem Notar gem. Punkt i).
- i) Der Kunde wird entweder in einer Filiale oder von einem qualifiziertem Dritten (Notar oder Rechtsanwalt) legitimiert. Dieser Punkt kann bei Unterfertigung bei einem Notar mit Punkt h) und Unterfertigung des Kaufvertrags zusammengezogen werden (Abstimmung in Kick-Off-Termin laut Punkt c) erforderlich).
- j) Der Kunde und das Geschäft werden im System nach folgenden Grundsätzen angelegt:
 - Die abgespaltenen Darlehensteile sind auf konsumentengeschützten, jedoch nicht dem HIKrG unterliegenden, Einzelkonten zu führen.
 - Die Kondition entspricht der bisher mit dem Bauträger vereinbarten Kondition und gilt bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Aufnahme der ursprünglichen Finanzierung.
 - Als Sicherheit wird die Globalbürgschaft des Landes NÖ mit der Einzelfinanzierung gekoppelt.
- k) Die Bank führt Umbuchungen von den Einzel- auf das Globalkonto durch (dadurch anteilige Abdeckung des Globalkontos) und entlässt den Bauträger in diesem Umfang aus der Haftung für das Darlehen.
- l) Der Käufer zahlt seine Raten zur halbjährlichen Fälligkeit im Weg über die Hausverwaltung (monatliche Einhebung gemeinsam mit den Betriebskosten) an die HYPO NOE und in weiterer Folge gesammelt an die Bank zurück.
- m) Die Bank betreut die Käufer hinsichtlich abgespaltenem Darlehensteil laufend (in Filiale oder zentral).

5.8.3 FAQ – HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Die Homepages des Landes (http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Wohnbaufoerderung_Wohnungsbau.html) und der HYPO NOE (<https://www.hyponoe.at/de/service-und-beratung/forderungen/wohnbaudarlehen/haeufig-gestellte-fragen>) beinhalten bereits umfangreiche Informationen über den Weiterverkauf und die Zustimmungserklärung des Landes. Es wird empfohlen, das Informationsangebot auch auf Themen auszuweiten, bei denen das Land keinen direkten Einfluss hat. Dabei geht es um die Erklärung der Regelungen, aber auch um die Interpretation von Regelungen mit Auslegungsspielräumen. Damit kann ein Beitrag zur GBV-übergreifend einheitlichen Vorgangsweise bei der Eigentumsbegründung geleistet werden. Beispiele sind:

- Wann kann ich meine geförderte Mietwohnung erwerben?
- Welche Unterlagen benötige ich für den Erwerb meiner Wohnung?
- Wer ist mein Ansprechpartner für den Kauf?
- Wie lange dauert der Kaufprozess in etwa?
- Erhöht sich meine finanzielle Belastung durch den Kauf der Wohnung?
- Wie und wann kann ich als Käufer Eigenkapital einbringen?
- Sind Sondertilgungen möglich?
- Wer ist mein Ansprechpartner nach dem Kauf der Wohnung bei Scheidung, Weiterverkauf, Todesfall, Erbschaft etc.?

5.9 FORMULARE ZUR EIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Folgende Formulare sollen von den jeweiligen Akteuren zwingend verwendet und weitergegeben werden.

5.9.1 MUSTER „DATENSCHUTZERKLÄRUNG“

Einwilligungserklärung, dass die GBV und die finanzierende Bank personenbezogene Daten zum Zweck der Schuldübernahme untereinander austauschen dürfen (Zustimmung gemäß DSGVO und Entbindung vom Bankgeheimnis). Die bereits bestehende gesetzliche Ermächtigung in § 9 Abs. 3 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 ist dafür nicht ausreichend. Das Formular muss daher bereits gemeinsam mit dem Kaufanbot ausgehändigt werden als Basis für den weiteren Austausch von Daten zwischen GBV und Bank.

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Ich (Wir) ermächtige(n) die [FÖRDERBANK] sowie die [GBV], meine(unsere) Kontaktdaten sowie Daten zum abgespaltenen Darlehensteil (Saldo, Zinssatz, Restlaufzeit, Annuität, ggf. Höhe Wohnbauförderung) zwecks Prüfung und Gestionierung des abgespaltenen Darlehens untereinander auszutauschen und entbinde die [FÖRDERBANK] in diesem Umfang vom Bankgeheimnis.

Dies umfasst die Kontaktaufnahme (auch telefonisch oder per eMail) zwecks Beratung und Durchführung der Darlehensübernahme – insbesondere zur Legitimierung und Bonitätsprüfung – und die Übermittlung der Ergebnisse der Beratung und Bonitätsprüfung zum Zwecke der Durchführung der Darlehensübernahme und weiteren Betreuung an die [GBV], weiters gegebenenfalls die Weitergabe der Kontaktdaten an einen Notar oder Rechtsanwalt zur Durchführung der Legitimation gemäß den Vorschriften des Finanzmarkt-Geldwäschereigesetzes.

Ich (Wir) nehme(n) zur Kenntnis, dass die [FÖRDERBANK] an die beim Kreditschutzverband von 1870 (Wagenseilgasse 7, 1120 Wien) eingerichtete Kreditevidenz und Warnliste nachstehende Daten übermittelt:

anlässlich eines Finanzierungsansuchens und bei Gewährung einer Finanzierung:

Name, Adresse, Geburtsdatum, Kontonummer, angesuchte/gewährte Finanzierungshöhe, Rückzahlungsmodalitäten und allfällige vorzeitige Rückzahlung.

bei Nichterfüllung einer Verpflichtung aus der Geschäftsverbindung:

zusätzlich zu den oben genannten Daten: Fälligstellung, Kontoauflösung, Klage, Exekution, Ablegung eines eidesstattlichen Vermögensverzeichnisses, außergerichtlicher Ausgleich, Abschlagszahlung, Haftungsentlassung, Rückzahlung, Uneinbringlichkeit

Zweck der Übermittlung: die Verwahrung, Zusammenführung und Weitergabe der vorstehend angeführten Daten durch den Empfänger an andere Kreditinstitute, Leasinggesellschaften und andere Finanzinstitute und Versicherungsunternehmen zur Wahrung ihrer Gläubigerschutzinteressen.

Weiters ist die Bank berechtigt, die Daten der Finanzierung und alle im Zusammenhang damit der Bank bekannten wirtschaftlichen Daten des Kunden weiterzugeben, und zwar an:

- Mitverpflichtete, Bürgen und Sicherstellungsgeber, insbesondere an das Land Niederösterreich als Bürgen
- Finanzierungsinstitute, Versicherungsunternehmen und sonstige Unternehmen, die sich im Rahmen ihres Unternehmenszwecks an der Finanzierung durch Forderungserwerb oder Übernahme des Risikos beteiligen oder beabsichtigen, sich zu beteiligen
- die Zentralbank und sonstige Refinanzierungsbanken im Zusammenhang mit Refinanzierungskrediten der Bank

Zweck der Übermittlung: die Beurteilung des übernommenen Risikos bzw. der Bonität des Kunden durch den Datenempfänger

Ich (Wir) ermächtige(n) das finanzierungsgewährende Institut, Abschriften und Mitteilungen aus dem Personenverzeichnis über alle mich (uns) betreffenden Eintragungen bei den Grundbuchsgerichten und sonstigen zur Abfrage berechtigten Stellen einzuholen sowie die bezugsauszahlende Stelle zur Überprüfung meiner(unsere) Angaben bezüglich des Einkommens zu kontaktieren und diese Daten zu verarbeiten.

Falls Kontakt via eMail gewünscht:

- ☐ Versendung von Mitteilungen via eMail bitte an folgende eMailadresse/n
(pro Person nur 1 eMailadresse möglich):

.....

Vereinbarung über das Versenden von eMails

Ich (Wir) erlaube(n) der Bank personalisierte Mitteilungen und Informationen aus der Geschäftsverbindung mit der Bank, (z.B. Konto- und Depotauszüge) an meine (unsere) bekanntgegebene(n) eMail-Adresse(n) zu senden. Eine etwaige Änderung dieser Adressen werde(n) ich (wir) sofort schriftlich mitteilen.

Ich (Wir) wurde(n) über folgende Punkte informiert:

Derzeit gibt es in Europa keinen einheitlichen Standard für die eMail-Verschlüsselung. Deshalb könnte das Bankgeheimnis durch Unbefugte verletzt werden. Die Bank weiß daher nicht, ob andere Personen auf meine (unsere) eMail-Adressen zugreifen können und Nachrichten der Bank lesen können. Aufträge per eMail werden von der Bank nicht angenommen, da eine Prüfung der Authentizität derzeit nicht möglich ist.

Die vorstehenden Erklärungen sind als ausdrückliche und schriftliche Zustimmung gemäß § 38 Abs 2 Z 5 Bankwesengesetz zu verstehen. Diese Ermächtigungen für die Weitergabe der Daten gelten auch als Ermächtigungen zur Datenübermittlung im Sinne des Datenschutzgesetzes und der DSGVO. Diese Ermächtigungen können jederzeit widerrufen werden.

Ort, Datum

Unterschrift Käufer 1

Unterschrift Käufer 2

5.9.2 FORMULAR „ERSUCHEN UM UMFINANZIERUNG“ (NUR SOFORTEIGENTUM)

Mit dem Formular erfolgt die Geschäftsanbahnung durch den Kunden. Das erleichtert konsumenten-schutzrechtliche Regelungen, z.B. die Legitimierung des Kunden bei Gemeinschaftsterminen oder beim Notar, die dann kein „Haustürgeschäfte“ sind. Dadurch kann die Abwicklung um mehrere Wochen beschleunigt werden.

Sehr geehrte Käuferin, sehr geehrter Käufer!

Für die Finanzierung der Wohnhausanlage [ADRESSE], hat die [FIRMA GBV] eine vom Land Niederösterreich geförderte Finanzierung bei der [FÖRDERBANK] aufgenommen. Der auf Ihre Wohnung Top [TOP] sowie den Kfz-Stellplatz [STELLPLATZ] entfallende Anteil dieser Finanzierung soll nunmehr im Zuge des Wohnungskaufs von Ihnen übernommen werden. Um diese Darlehens-übernahme gemäß den gesetzlichen Vorschriften prüfen und durchführen zu können, benötigt die [FÖRDERBANK] eine Reihe von Angaben und Unterlagen, welche Sie im Folgenden finden.

Wir ersuchen Sie daher, **die unten auf dieser Seite angeführten Beilagen** möglichst rasch an die [FIRMA GBV] **entweder**

- per Post an die Adresse [GBV], z.Hd. [Berater], [Adresse], oder
- per eMail an [eMail GBV]

zu übermitteln, damit die [FÖRDERBANK] anhand dieser Unterlagen die Übernahme Ihres Kreditteils prüfen kann.

Für Fragen stehen Ihnen die Berater der [FIRMA GBV] bzw. der [FÖRDERBANK] unter den angeführten Kontaktdaten gern zur Verfügung.

Ansprechpartner [GBV], [BERATER], [TELEFON] [eMail]

Ansprechpartner [FÖRDERBANK], [BERATER], [TELEFON] [eMail]

Land Niederösterreich – Abteilung Wohnbauförderung

Persönliche Daten der Käufer

(nur auszufüllen, sofern nicht aus der Ausweiskopie ersichtlich):

Angabe	Käufer 1	Käufer 2
(Titel), Vorname, Nachname		
Adresse (wenn abweichend von obenstehender Objektadresse)		
Telefonnummer		
eMail Adresse		
Geburtsort		
Nationalität		
Bereits Kunde der [FÖRDERBANK]	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Anzahl der im Haushalt lebenden, unterhaltsberechtigten Familienmitglieder:

Ich/Wir ersuchen die [FÖRDERBANK] um Prüfung der Übernahme des im Kaufanbot/-vertrag angeführten Kreditteils der Niederösterreichischen Wohnbauförderung und um Legung des Kreditübernahmevertrags zur Finanzierung dieses Teils.

Ich/Wir bestätige/n die wahrheitsgetreue und vollständige Bekanntgabe aller meiner/unserer mit der Finanzierung in Zusammenhang stehenden Angaben.

Ort, Datum

Unterschriften aller Käufer

Beilagen (ausgefüllt und unterfertigt):

- ☐ Beiliegendes Blatt „Datenschutzerklärung“
- ☐ Beiliegendes Merkblatt „politisch exponierte Person“
- ☐ Kopie Kaufanbot/-vertrag
- ☐ Persönliche Unterlagen gemäß beiliegender Information „Persönliche Unterlagen“, insbesondere
- ☐ Kopie Amtliche(r) Lichtbildausweis(e) aller Käufer und
- ☐ Beiliegende Haushaltsrechnung

5.9.3 FORMULAR „BONITÄTSPRÜFUNG“ (SOFORTEIGENTUM/NACHTRÄGLICHE ÜBERTRAGUNG)

Das Formular „Bonitätsprüfung“ hat u.a. folgende Inhalte:

- Ausnahmetatbestand HIKrG, der aber den Nachweis der Haushaltsrechnung nicht vollständig obsolet macht (s. Kap. 4.1.5 und 4.3.1).
- Hinweis auf Datenschutzbestimmung (Formular 5.9.1).
- Freifinanzierter Darlehensteil: Regelungen zur Bonitätsprüfung gem. HIKrG (vorbehaltlich gesetzl. Änderungen) nach bankenspezifischen Regelungen.

Persönliche Unterlagen, die das Land NÖ und seine Finanzierungspartner für die Abwicklung der Kreditübernahme der Wohnbauförderung Haftungsmodell benötigen

Wir wollen sicherstellen, dass Sie sich die geplante Finanzierung leisten können. Deswegen sehen wir uns vor einer Entscheidung Ihr Einkommen, Ihre Ausgaben und die generellen wirtschaftlichen Verhältnisse im Detail an. Dazu benötigen wir vollständige und korrekte Angaben, die durch entsprechende Unterlagen belegt sein müssen.

Bitte beachten Sie: Ohne diese notwendigen Angaben und Nachweise können Ihnen die Finanzierungspartner des Landes Niederösterreich die gewünschte Finanzierung nicht zusagen.

Erforderliche Unterlagen aller Kreditnehmer

- Haushaltsrechnung
- Eigenmittelnachweis
- Amtlicher Lichtbildausweis

Einkommensnachweise für Angestellte

- Die 3 letzten aktuellen Gehaltsabrechnungen
- Kontoauszüge der letzten 3 Monate
- Nachweise über Zusatzeinkommen (mittels Auszügen, Dienstvertrag, Einkommensteuerbescheid bei Einkünften aus Vermietung, Jahreslohnzettel etc.)
- Falls zutreffend: Unterlagen Kinderbetreuungsgeld, Familienbeihilfe, Alimente

Einkommensnachweise für Selbstständige

- Einkommensteuererklärung/-bescheid oder
- Endgültige Einnahmen/Ausgaben-Rechnung oder
- Endgültige bzw. vorläufige Bilanz jeweils aus den letzten 2 Jahren und
- Vermögen- und Schuldenstatus

Zusätzlich für Deviseninländer ohne österreichische Staatsbürgerschaft

- Meldenachweis

Aktualität der Unterlagen: Während der Durchführung der Kreditübernahme kann es erforderlich sein, dass bereits vorliegende Unterlagen aktualisiert werden müssen. In diesem Fall wird sich die finanzierende Bank direkt mit Ihnen in Verbindung setzen, um aktuelle Unterlagen zu erhalten. Ohne diese aktualisierten Angaben können die Finanzierungspartner des Landes Niederösterreich die gewünschte Übernahme der Finanzierung nicht durchführen.

5.9.4 FORMULAR „HAUSHALTSRECHNUNG“

HAUSHALTSRECHNUNG		
für	erfasst am	
	Käufer 1, Käufer 2	

EINNAHMEN MONATLICH		alle Beträge in Euro
KÄUFER 1	NETTOEINKOMMEN (ohne Einrechnung 13. Und 14. Gehalt)	
	FAMILIENBEIHILFE	
	SONSTIGE EINKOMMEN (z.B. Alimente)	
KÄUFER 2 bzw. PARTNER	NETTOEINKOMMEN (ohne Einrechnung 13. Und 14. Gehalt)	
	FAMILIENBEIHILFE	
	SONSTIGE EINKOMMEN (z.B. Alimente)	
GESAMTEINKOMMEN MONATLICH		

AUSGABEN MONATLICH	VOR FINANZIERUNG	NACH FINANZIERUNG
WOHNUNGSKOSTEN z.B. Miete, Pacht, Grundbesitzabgaben, Gas-Strom, Heizung		
KOMMUNIKATION / MEDIEN z.B. Kosten für Internetanschluss, Handy, GIS		
MOBILITÄT z.B. Kraftstoff, KFZ Versicherung, Garage, öffentliche Verkehrsmittel		
LEBENSERHALTUNG UND FAMILIE z.B. Alimente, Kindergarten, Haustiere, Schulgeld		
SPAREN UND VORSORGE z.B. Bausparverträge, Versicherungen		
RISIKEN ABSICHERN z.B. Ableben, Haushalt, Unfall		
EIGENE RATENVERPFLICHTUNG		
RATE BAUSPARDARLEHEN		
FREMDE RATENVERPFLICHTUNGEN		
FREMDE LEASINGRATEN		
LEBENSERHALTUNGSKOSTEN z.B. Haushalt, Bekleidung, Freizeit, Hobby, Rauchen, Geschenke		
GESAMTAUSGABEN MONATLICH		

DIFFERENZ EINNAHMEN – AUSGABEN = FREI VERFÜGBARES EINKOMMEN		
--	--	--

Ort, Datum

Unterschrift Käufer 1

Unterschrift Käufer 2

5.9.5 FORMULAR „FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT“ (NUR SOFORTEIGENTUM)

Kein Änderungsbedarf gegenüber bestehendem Formular

5.9.6 BEILAGE „ENTWURF KREDITÜBERNAHMEVERTRAG“ (SOFORTEIGENTUM/NACHTRÄGLICHE ÜBERTRAGUNG)

Einheitlicher Entwurf entsprechend der Ausschreibung gem. Vorlage der HYPO NOE.

KREDITÜBERNAHME

Version 201906

abgeschlossen zwischen

«Kreditgeber_Name»

«Kreditgeber_Adresse»

FN «KreditgeberfirmenbuchNr»

"Kreditgeber" genannt

und

«Name_1»

«Strasse» «Postleitzahl» «Ort»

"neuer Kreditnehmer" genannt

und

«Empf1» «Empf2»

«Empf3», «Empf4»

"bisheriger Kreditnehmer" genannt

jeder für sich "**Partei**" und zusammen "**Parteien**"

PRÄAMBEL

Das Land Niederösterreich schreibt laufend durch Zinsenzuschüsse geförderte Wohnbaukredite aus und gibt zugunsten förderungswürdiger Projekte Förderungszusicherungen ab.

Der Kreditgeber hat den Zuschlag des Landes Niederösterreich in einer solchen Ausschreibung für den mit diesem Kreditübernahmevertrag anteilig zu übernehmenden Kredit erhalten.

Dieser Kredit wurde im Rahmen und gemäß den Bedingungen und Bestimmungen des NÖ Wohnbauförderungsgesetzes 2005 und den als integrierender Bestandteil des ursprünglichen Kreditvertrages geltenden verbindlichen Förderungszusicherungen des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung (s. Anlage ./I.1) im Auftrag des Landes Niederösterreich vom Kreditgeber gewährt.

Festgehalten wird, dass die Förderung des Landes Niederösterreich durch diese Kreditübernahme mit Ausnahme der hierin vorgenommenen ausdrücklichen Änderungen vollinhaltlich aufrecht bleibt und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) aus diesem Grund auf diesen Kreditübernahmevertrag nicht anzuwenden ist. Weiters ist – sofern vorhanden – die Anlage ./XII.1 ("Sonderbedingungen EIB - Finanzierungen") des ursprünglichen Kreditvertrages (Anlage ./I.1) nicht anzuwenden.

I. KREDITÜBERNAHME

1. Der Kreditgeber hat der «Empf1» «Empf2» ("bisheriger Kreditnehmer") über das Konto «H_IBAN» gemäß Kreditvertrag vom «Datum_Kreditvertrag» samt allfälligen Nachträgen einen Kredit betreffend ein Bauvorhaben in «EMPFHINWABTR» («EZ_GB») ("Bauvorhaben") eingeräumt (Anlage ./I.1). Alle Bedingungen des eingangs erwähnten Kreditvertrags (ohne dessen Punkt XII.1.f und ohne Anlage ./XII.1) samt Zusatzvereinbarungen mit Ausnahme der hierin vorgenommenen ausdrücklichen Änderungen bleiben weiterhin aufrecht.
2. Die Abwicklung und Verwaltung des Kredits erfolgt durch ein vom Land Niederösterreich beauftragtes Unternehmen ("Kontoverwalter"), derzeit durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Abteilung Landesdarlehen - Service, BIC HYPNATWWLDS, unter Zugrundelegung der einen integrierenden Bestandteil dieser Kreditübernahme bildenden Abwicklungsrichtlinien (Anlage ./I.2).
3. Der neue Kreditnehmer ist aufgrund des Kaufvertrags dem bisherigen Kreditnehmer gegenüber verpflichtet, die oben näher bezeichnete Finanzierung hinsichtlich eines Teilbetrags der ursprünglichen Darlehenshöhe von EUR «Nominale» (Euro «Betrag_in_Worte»), per «letzte_Fälligkeit» aushaftend mit EUR «Darlehensrest», zu übernehmen und verpflichtet sich hiermit, die Rückführung analog den Kreditbedingungen vorzunehmen. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass der bisherige Kreditnehmer seine Rechte und Pflichten aus dem Kreditverhältnis, jedoch nur im Ausmaß des zu übernehmenden vorstehenden Teilbetrags, an den neuen Kreditnehmer überträgt und hinsichtlich dieses Teilbetrages aus der persönlichen Haftung entlassen wird, ohne dass es einer weiteren Erklärung bedarf. Der Kredit wird gemäß den Bestimmungen der Niederösterreichischen Wohnbauförderung als Kapitalratendarlehen geführt.
4. Vom Kreditgeber muss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Bankwesengesetzes (BWG in der aktuellen Fassung) eine Identifikation aller neuen Kreditnehmer durchgeführt werden. Der neue Kreditnehmer wird sich daher anlässlich der Unterfertigung dieses Kreditübernahmevertrags mit einem amtlichen **Lichtbildausweis** (z.B. Reisepass, Führerschein, Personalausweis) ausweisen und die Anfertigung einer Kopie dieses Lichtbildausweises zulassen.
5. Der neue Kreditnehmer hat den Kreditgeber über wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse unverzüglich zu informieren.
6. Mehrere neue Kreditnehmer haften zur ungeteilten Hand. Dem Kreditgeber gegenüber ist jeder neue Kreditnehmer allein zur Disposition berechtigt.
7. Im Falle einer solidarischen Kreditübernahme durch Ehegatten unterfertigen diese neuen Kreditnehmer zum Zeichen des Einverständnisses zusätzlich das **Informationsblatt gemäß § 25a KSchG** (Anlage ./I.7).

II. KONDITIONEN

1. Die Konditionenvereinbarung laut ursprünglichem Kreditvertrag bleibt unverändert aufrecht (V.1. Höhe der Kreditzinsen s. ursprünglicher Kreditvertrag Anlage ./I.1). Im ursprünglichen Kreditvertrag wurde eine Indikatorbindung vereinbart. Für Zinssatzänderungen ist der jeweils für diesen Indikator veröffentlichte Wert maßgeblich (V.2. Höhe der Kreditzinsen s. ursprünglicher Kreditvertrag Anlage ./I.1). Fällt dieser Indikator jedoch unter 0 (null), so wird er mit 0 (null) berücksichtigt, sodass als Zinsuntergrenze der Aufschlag in Höhe von «Aufschlag»% vereinbart ist. Als Zinsobergrenze gewährt der Sicherheitengeber Land Niederösterreich ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zu diesem Kredit in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in Fünfjahres-Sprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst, sodass als Zinsobergrenze diese in 5-Jahressprüngen steigenden Werte vereinbart sind. Der Anspruch auf den Zuschuss entsteht zum halbjährlichen Fälligkeitstermin. Liegt der Darlehenszinssatz

unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Aufschlag des Kreditvertrags mit dem bisherigen Kreditnehmer gilt bis zum ebendort vermerkten Stichtag-Aufschlag (V.3. Höhe der Kreditzinsen s. ursprünglicher Kreditvertrag Anlage ./I.1). Der Aufschlag ab dem Folgetag wird durch das Land Niederösterreich im Wege von Verhandlungen oder Ausschreibungen neu ermittelt. Im Falle einer Zinssatzänderung kommt es zu einer Ratenneuberechnung auf die Restlaufzeit. Die Höhe des neuen Zinssatzes sowie die Höhe der neuen Rate wird dem neuen Kreditnehmer auf Anfrage durch die Hausverwaltung mitgeteilt. Etwaige vom Land Niederösterreich gewährte Zuschüsse in Höhe der Differenz zwischen Kredit- und Förderzinssatz bleiben davon unberührt.

2. Für diese Kreditübernahme verrechnet der Kontoverwalter einmalig Kosten lt. Preisblatt, die mit der nächsten Ratenfälligkeit zu begleichen sind (Anlage ./II.2)

III. ORDENTLICHE RÜCKZAHLUNG DES KREDITS

1. Entsprechend der Vorgaben des Amts der Niederösterreichischen Landesregierung werden die künftig fälligen Rückzahlungsbeträge bis auf weiteres durch die Hausverwaltung vorgeschrieben und zum Fälligkeitsdatum auf das bestehende Konto beim Kontoverwalter gutgebucht. Auskünfte über die Ratenverrechnung, Tilgungspläne, aktuelle Zinssätze und dergleichen erhält der neue Kreditnehmer daher auf Anfrage von der Hausverwaltung.
2. In Sonderfällen kann mit Zustimmung des Landes Niederösterreich die Kontoführung auf einem dezidierten Kreditkonto beim Kontoverwalter erfolgen, wobei in diesem Fall halbjährliche Kapitalraten gemäß Tilgungsprofil in den Förderbedingungen vorgesehen sind. Dazu erhält der neue Kreditnehmer gegebenenfalls detaillierte Informationen inkl. Tilgungsplan mittels separater Schreiben. Die Rückzahlung erfolgt mittels SEPA Direct Debit Auftrages ("Abbuchungsauftrag"). Für diese Kontoteilung verrechnet der Kontoverwalter einmalig Kosten lt. Preisblatt, die mit der nächsten Ratenfälligkeit zu begleichen sind. Bei Nichterteilung eines Abbuchungsauftrags wird das Kreditkonto mit dem Kontomodell WBF-Standard geführt und Kosten lt. Preisblatt verrechnet. In diesem Fall hat der neue Kreditnehmer jeden Betrag so zu bezahlen, dass er an seinem Fälligkeitsdatum auf dem Konto bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG gutgebucht ist. Der neue Kreditnehmer wird von seiner Schuld nur durch Zahlung auf dieses Konto befreit. Jede Zahlung hat in der zum jeweiligen Zahlungstermin gültigen Währung der Republik Österreich zu erfolgen.
3. Das beim Kontoverwalter geführte Kreditkonto wird zu den Abschlussterminen kontokorrentmäßig abgeschlossen, ihm können angelastet werden: Kapitalziehungen, Zinsen und alle Nebengebühren (Provisionen, Spesen, Barauslagen etc.). Weiters können alle notwendigen und zweckmäßigen Kosten der außergerichtlichen Betreuung verrechnet werden, soweit sie vom neuen Kreditnehmer verschuldet wurden und diese im angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.
4. Auf dem Kreditkonto einlangende Beträge werden – sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart wird – in folgender Reihenfolge verrechnet: Zuerst auf die früher, danach auf die später fällig gewordenen Forderungen. Innerhalb der zum gleichen Zeitpunkt fällig gewordenen Forderungen zunächst auf Verzugszinsen, dann auf Zinsen, folglich auf Kosten und Spesen, und schließlich auf Kapital. Zahlungen auf noch nicht fällige Forderungen werden entgegengenommen und auf die nächsten fällig werdenden Beträge verrechnet. Der Kreditgeber ist auch berechtigt, solche Überzahlungen zur Abdeckung von fälligen Forderungen auf andere für den neuen Kreditnehmer geführte Konten umzubuchen.
5. Der neue Kreditnehmer sollte frühzeitig Kontakt mit dem Kontoverwalter oder dem Kreditinstitut aufnehmen, wenn sich bei der Rückführung dieses Kredites Probleme ergeben. Der neue Kreditnehmer ist im Falle eines Zahlungsverzuges verpflichtet, Verzugszinsen und Mahnspesen (lt. Preisblatt) zu bezahlen.

IV. FÄLLIGSTELLUNG DES KREDITS

1. Aus wichtigem Grund ist der Kreditgeber jederzeit berechtigt, die sofortige Entrichtung der gesamten noch offenen Schuld zu fordern (Fälligestellung) und Betreibungsmaßnahmen mit den damit verbundenen Kosten für den neuen Kreditnehmer zu setzen. Wichtige Gründe sind insbesondere:
 - IV.1.1 schwerwiegender Zahlungsverzug von mindestens sechs Wochen trotz zweiwöchiger Nachfristsetzung und Androhung des Terminverlustes (alle offenen Beträge werden zur Zahlung fällig);
 - IV.1.2 Verstoß gegen wichtige Vertragsbestimmungen, sofern dadurch die Rechtsstellung des Kreditgebers gefährdet wird;
 - IV.1.3 wenn das Land Niederösterreich die zugesicherte Förderung nicht (weiter) gewährt oder zurückverlangt;
2. Der neue Kreditnehmer wird darauf hingewiesen, dass ausbleibende Zahlungen weitere schwerwiegende Folgen haben können und die Erlangung einer Finanzierung zukünftig erschweren. Die möglichen Folgen des Verzugs umfassen Verzugszinsen, alle notwendigen und zweckmäßigen Kosten der außergerichtlichen Betreuung, soweit sie vom Kreditnehmer verschuldet wurden und diese im angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, Terminverlust, Klage, Exekution, Verwertung der Sicherheiten und Zwangsversteigerung, Einmeldung in die Warnliste der österreichischen Kreditinstitute geführt beim Kreditschutzverband 1870, etc.
3. Im Fall der Fälligestellung ist der neue Kreditnehmer verpflichtet, dem Kreditgeber den aushaftenden Kreditbetrag samt Zinsen, Kosten und Gebühren (einschließlich jener Kosten, die durch die Fälligestellung verursacht werden) zu bezahlen.

V. DECKUNGSSTOCKFÄHIGKEIT

Dieser Kredit wird als Deckungswert für nach österreichischem Recht ausgegebene öffentliche Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen bzw. fundierte Bankschuldverschreibungen für den Kreditgeber bzw. für allfällige Konsorten herangezogen und dementsprechend in das Deckungsregister bzw. Hypothekenregister eingetragen. Gemäß § 5 Abs. 2 Pfandbriefgesetz, § 34a Abs. 2 HypBG bzw. § 2 Abs. 2 FBSchVG zeigt der Kreditgeber an, dass dieser Kreditvertrag bzw. die vom Kreditgeber gegebenenfalls für Konsorten treuhändig gehaltenen Forderungen zur Haftung für öffentliche Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen bzw. fundierte Bankschuldverschreibungen herangezogen werden und eine Aufrechnung gegen in das Deckungsregister bzw. Hypothekenregister eingetragene Forderungen nicht stattfindet.

VI. FORM VON ERKLÄRUNGEN

1. Jede Information oder Erklärung des neuen Kreditnehmers ist gegenüber dem Kreditgeber in Schriftform (inklusive Telefax) abzugeben, widrigenfalls sie nicht rechtswirksam erfolgt ist. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von etwaigen Wahlrechten und die Erfüllung von Informationspflichten.
2. Sofern dieser Kreditübernahmevertrag eine Zustimmung des Kreditgebers zu einer Maßnahme oder Handlung des neuen Kreditnehmers verlangt, hat der neue Kreditnehmer den Kreditgeber zeitgerecht vor der zustimmungspflichtigen Maßnahme um die Zustimmung zu ersuchen. Eine Zustimmung des Kreditgebers liegt nur vor, wenn sie schriftlich und ausdrücklich abgegeben wird.
3. Jede Änderung und/oder Ergänzung dieses Kreditübernahmevertrags bedarf der schriftlichen Zustimmung des Landes Niederösterreich und der unverzüglichen Information an die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Abteilung Landesdarlehen - Service.

VII. DATENSCHUTZ UND BANKGEHEIMNIS

Informationen zu Kleinkreditevidenz und Warnliste der österreichischen Kreditinstitute

1. Der Kunde wird darüber informiert, dass die Bank zur Wahrung berechtigter Interessen (Artikel 6 Abs 1 lit f DSGVO [EU] 2016/679) personenbezogene Daten des Kunden verarbeitet, um Bonitäts- und Ausfallsrisiken im Kreditgeschäft zu ermitteln. Dabei dienen die Konsumentenkreditevidenz (kurz KKE) und die Warnliste der österreichischen Kreditinstitute (kurz Warnliste) als organisierte Datenbankanwendungen, die als Informationsverbundsysteme im Sinne des – inzwischen außer Kraft getretenen – § 50 DSG 2000 organisiert waren. Bei KKE und Warnliste ist der Kreditschutzverband von 1870, Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, FN 303439i des HG Wien („KSV 1870“), Auftragsverarbeiter.

Folgende personenbezogene Daten werden an die Kleinkreditevidenz übermittelt:

- VII.1.1 Name, Anschrift, Geburtsdatum, Höhe der Kreditverbindlichkeit und Kreditrahmen
- VII.1.2 Beginn der Laufzeit, die voraussichtliche Laufzeit/Endfälligkeit und die Rückzahlungsvereinbarung
- VII.1.3 Bei Mithaftenden: Name, Anschrift und Geburtsdatum
- VII.1.4 Zahlungsanstände während der Laufzeit

Folgende personenbezogene Daten werden an die Warnliste übermittelt:

Eine Aufnahme in die Warnliste erfolgt mit Name, Anschrift, Geburtsdatum, Kontonummer, Bankleitzahl, Meldehöhe, Meldegrund (Bürge, Girokonto, Kreditkarte, Kreditkonto, Missbrauch) in Fällen von Bankomat-, Kreditkarten- oder Scheckmissbrauch und bei Vertragsverletzungen insbesondere Fälligkeit bzw. Rechtsverfolgung nach qualifiziertem Zahlungsverzug bei Girokonten, Krediten, Kreditkarten.

Die Bank wird den Kunden vor jeder Eintragung in die Warnliste eigens informieren.

2. Zweck der Übermittlung an KKE und Warnliste ist der Gläubigerschutz, die Bonitätsbeurteilung und die Risikominimierung sowie die Senkung der Ausfallsquote. Für den Kunden oder potentiellen Kunden (das sind Personen, die beabsichtigen mit der Bank in geschäftliche Verbindung zu treten) soll die Datenverarbeitung gleichzeitig einen Schutz vor drohender Überschuldung darstellen, weil KKE und Warnliste den Banken zur Bonitätsbeurteilung dienen, auch um sicherzustellen, dass Kunden und potentielle Kunden nicht bei unterschiedlichen Instituten Kredite aufnehmen, die in Summe über den Rückzahlungsmöglichkeiten des Kunden oder potentiellen Kunden liegen. Die KKE wird vom KSV 1870 gemeinsam mit der kreditgebenden Wirtschaft (an KKE teilnehmenden Banken, Leasingfirmen und Versicherungen) geführt und enthält personenbezogene Daten von Kunden und potentiellen Kunden. Zum selben Zweck bezieht die Bank personenbezogene Daten über Kunden und potentielle Kunden, die von anderen Teilnehmern aus der kreditgebenden Wirtschaft in die KKE oder Warnliste eingetragen werden.
3. Jede Einmeldung wird automatisch mit einer Löschfrist belegt, nähere Informationen befinden sich unter: <https://www.ksv.at/fragen-antworten-datenschutz-loeschfristen>
4. Der Kunde ist berechtigt, i) zu prüfen, ob und welche personenbezogenen Daten die Bank gespeichert hat und Kopien dieser Daten zu erhalten, ii) die Berichtigung, Ergänzung oder das Löschen personenbezogener Daten, die falsch sind oder nicht rechtskonform verarbeitet werden zu verlangen, iii) von der Bank zu verlangen, die Verarbeitung der personenbezogenen Daten einzuschränken, iv) unter den Voraussetzungen des Artikel 21 EU-DSGVO der Verarbeitung zu widersprechen, v) Datenübertragbarkeit zu verlangen, vi) die Identität von Dritten, an welche personenbezogene Daten übermittelt werden, zu kennen und vii) bei der zuständigen Behörde (Österreichische Datenschutzbehörde, Wickenburggasse 8, 1080 Wien, www.dsb.gv.at) Beschwerde zu erheben. Bei Fragen kann der Kunde sich an den Kreditgeber oder direkt an den KSV 1870, Abteilung „Kleinkreditevidenz“ oder „Warnliste“, Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, Telefon: 050 1870-1000, E-Mail: ksv@ksv.at, wenden.

Informationen zur Bonitätsprüfung bei Auskunfteien (CRIF)

5. Um das Bonitäts- und Ausfallrisiko im Kreditgeschäft zu ermitteln tauschen wir Daten mit der Auskunftei CRIF GmbH, Diefenbachgasse 35, 1150 Wien, FN 200570g HG Wien, aus. Im Zuge einer CRIF-Abfragen wird die Bank folgende personenbezogene Daten des Kunden oder potentiellen Kunden der CRIF GmbH übermitteln: vollständiger Namen, Geburtsdatum sowie Adresse.
6. Nähere Informationen zum Datenschutz befinden sich unter:
<https://www.crif.at/datenschutzerklaerung/>

Entbindung vom Bankgeheimnis

7. **Im Umfang der soeben beschriebenen Datenverwendung im Zusammenhang mit Kleinkreditevidenz, Warnliste und CRIF sowie für Auskünfte gegenüber Sicherungsgebern entbinden die fertigenden Kreditnehmer und Sicherheitengeber die Bank gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG auch von der Verpflichtung zur Wahrung der Verpflichtung zur Verschwiegenheit (Bankgeheimnis).**
8. Weitere Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten sind in der Datenschutzerklärung des Kreditgebers auf dessen Homepage abrufbar sowie als Aushang in dessen Filialen einsehbar.
9. Der Kreditgeber verarbeitet alle im Zusammenhang mit dem Kreditverhältnis erlangten Daten automationsunterstützt. Geheimnisse im Sinne des § 38 Abs. 1 BWG und personenbezogene Daten im Sinne des Art. 4 Z. 1 EU-DSGVO werden von Kreditgeber
 - VII.9.1 an das Land Niederösterreich im Falle einer Forderungsabtretung gemäß Punkt XIX.1 oder einer Einlösung gemäß Punkt XIX.2 des ursprünglichen Globalkreditvertrags, und
 - VII.9.2 an den Kontoverwalter soweit dies für die Verwaltung und Abwicklung des Kredits, einschließlich der Sicherheiten, erforderlich ist, weitergegeben.
10. Der neue Kreditnehmer stimmt der hier angeführten Datenweitergabe an die oben erwähnten Empfänger im Sinne des § 38 Abs. 2 Z. 5 BWG ausdrücklich zu. Die weitergegebenen Daten umfassen insbesondere die im Kreditantrag oder im Kreditvertrag enthaltenen Daten, Daten aus den dem Kreditgeber vom neuen Kreditnehmer übermittelten Informationen (wie Berichte und Abschlüsse) oder sonstige vom Kreditgeber im Rahmen der Risikobeurteilung verarbeitete Daten.
11. Der neue Kreditnehmer anerkennt, dass der Kreditgeber ein rechtliches Interesse daran hat, Register einzusehen, in die der neue Kreditnehmer oder eines seiner Wirtschaftsgüter eingetragen ist (insbesondere das Personenverzeichnis des Grundbuches). Der neue Kreditnehmer ermächtigt und bevollmächtigt den Kreditgeber hiermit, solche Register einzusehen und Auszüge von der registerführenden Stelle zu begehren (insbesondere zum Personenverzeichnis des Grundbuches gemäß § 5 Abs. 4 GUG).

VIII. BEILAGENÜBERSICHT

- Anlage ./I.1: ursprünglicher Kreditvertrag inkl. Zusicherung
- Anlage ./I.2: Abwicklungsrichtlinien
- Anlage ./I.7: Informationsblatt gemäß § 25a KSchG
- Anlage ./II.2: Preisblatt des Kontoverwalters

....., am
Ort, Datum **«Kreditgeber_Name»**

....., am
Ort, Datum **«Name_1»**

....., am
Ort, Datum **«Empf1» «Empf2»**

LEGITIMATIONSPRÜFUNG / UNTERSCHRIFTSPRÜFUNG

Die Echtheit der Unterschrift von **«Name_1»** (Neuer Kreditnehmer) sowie die Identität im Sinne des § 6 Abs 1 Z 1 iVm Abs 2 FM-GwG wurde geprüft.
Eine gut lesbare Kopie des für diese Identifizierung verwendeten amtlichen Lichtbildausweises liegt bei.

Name/Stampiglie und Unterschrift des
identifizierenden Bank-Mitarbeiters bzw. eines
Dritten im Sinne des § 13 FM-GwG

6 ÜBERGEORDNETER REFORMBEDARF FÜR EINE HÖHERE EIGENTUMSQUOTE

In diesem Abschnitt werden, ausgehend von den Analysen der vorangegangenen Abschnitte, Reformvorschläge aufgezeigt, die proaktiv für eine Forcierung von Wohnungseigentum wirken.

6.1 HANDLUNGSOPTIONEN IN BUNDESKOMPETENZ

Durch die Verfassungsgesetze 1988/1989 sind wesentliche Teile der im Art 11 B-VG enthaltenen Materien des Volkswohnungswesens auf die Länder übertragen worden. Seither wird wohnungspolitisch auf Bundesebene die Meinung vertreten, das Wohnungswesen in Österreich sei Ländersache. Das stimmt für den Bereich des Förderwesens weitgehend und damit verbunden auch für das Preisrecht im geförderten Wohnbau. Hinsichtlich der übrigen für die Strukturen der Wohnungswirtschaft Österreichs bestimmenden Rahmenbedingungen ist jedoch weiter der Bund zuständig und hat er das Rechtssetzungsmonopol. Nicht zuletzt ist der Bund auch Rechtsträger und hat damit mit seinem Liegenschaftspotential und seinen Bundesbetrieben unmittelbar steuernden Einfluss auf das Wohnbaugeschehen in Österreich.

Folgende Rahmenbedingungen würden die Wohneigentumsbildung im Besonderen fördern:

6.1.1 FISKALPOLITISCHE STEUERUNGSMÄßNAHMEN

Die Kostenbelastung beim Erwerb von Eigentum an der Wohnung ist erheblich von den dabei anfallenden öffentlichen Steuern und Gebühren beeinflusst. Verschiedene Gebühren sind linear auf die Kaufpreise ausgerichtet und daher proportional mit den Grund- und Baukosten angestiegen. Durch die steuerlichen Belastungspakete der Jahre 2010-2012 wurde zudem massiv in Verkehrs- und Einkommenssteuern eingegriffen. Absetzbeträge für den Eigentumswohnungserwerb wurden gestrichen und die Spekulationszeiträume auf 20 Jahre verlängert. Mit steuerlichen Begünstigungen könnte der Bund proaktiv Anreize zur Schaffung von Wohnungseigentum setzen. Diese Tatbestände könnten fokussiert auf den erstmaligen Eigentumserwerb, zur Vorsorge oder auf betraglich limitierter Basis geschaffen werden, um den Steuerentfall zu begrenzen. Durch Zeitlimits, innerhalb derer der Eigentumserwerb begonnen werden soll, könnte die Dynamik weiter verstärkt werden.

Konkrete Maßnahmen sind:

- Pauschalierung oder Aufhebung der Grundbuchsgebühren;
- Senkung oder zumindest Stundung der GrESt.;
- Absetzbeträge für Finanzierungen bei der ESt.;
- Einbeziehung der Darlehensrückzahlung für Eigentumserwerb in die geförderte Zukunftsvorsorge;
- Verkürzung der USt.-Rückverrechnung auf den Zeitraum gemäß § 15 c WGG;
- Zinsfreie Stundung der USt. mit 20-jähriger Ratenzahlung;
- Genereller pauschaler Freibetrag bei erstmaligem Eigentumserwerb für eigene Wohnzwecke;
- Entrümpelung der Vergebühnung im Baurecht;
- Klarstellungen zur Gebührenbefreiung bei Eigenheimen (130m²-Grenze äußerst restriktiv gehandhabt).

6.1.2 ORDNUNGSPOLITISCHE EINGRIFFE

Ebenso kann der Bund auf ordnungspolitischer Ebene fördernde Bestimmungen erlassen.

a) WGG-Anpassungen

Positiv zu erwähnen ist die zuletzt beschlossene Novelle zum WGG, welche durch die Flexibilisierung des Mietkaufmodells neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Insbesondere sollte die Verkürzung des Zeitraumes für das Ziehen der Eigentumsoption auf fünf Jahre dazu führen, dass die Bauträger verstärkt auf das Modell des Soforteigentums zugreifen werden. Es macht für eine GBV wohl mehr Sinn, dem Kunden sofort Eigentum einzuräumen, als bereits nach 5 Jahren wieder eine Umwandlung des Mietobjekts in Wohnungseigentum vorzunehmen. Andernfalls müsste die GBV nach Abwicklung der Endabrechnungen aus der Errichtungsphase umgehend mit den Vorbereitungen für die ersten gezogenen Kaufoptionen beginnen. Die teilweise USt.-Ersparnis der Kunden mag zwar dagegen wirken, andererseits aber dürfte für den Kunden die Möglichkeit, sofort Eigentum zu erwerben, attraktiv genug sein.

Das Fixpreismodells für Kaufoptionswohnungen sollte nachgeschärft werden. Der ursprüngliche Gedanke (1994) war eine Preisbildung, die die Darlehensübernahme und eine limitierte Gewinn tangente für die GBV umfasste. Das Alternativmodell mit Preisen des nachträglichen Eigentumserwerbs bis zum Verkehrswert kam wurde auf Betreiben des GBV-Sektors eingeführt, hauptsächlich zur Stärkung des GBV-Eigenkapitals sowie um Spekulation der Käufer mit den wohnbaugeforderten Wohnungen zu unterbinden. Mit den neuen Spekulationsregelungen (§ 15a WGG etc.) ist dieses Argument hinfällig. Aus Kundensicht sehr attraktiv wäre die stärkere Verbreitung des Fixpreismodells. Denkbar wären Fixpreise in Bandbreiten bzw. unter Berücksichtigung von Externalitäten (Inflation), denkbar auch abgestufte Fixpreise mit Anreiz für einen frühzeitigen Erwerb.

Beim NÖ Förderungsmodell „Soforteigentum“ müssen die Gemeinnützigen bis zum Abschluss des Kreditübernahmevertrags, der erst nach der Endabrechnung möglich ist, in der Haftung bleiben. Dies ist bilanz-schädlich (s. Kap. 5.4, S. 48) und kann zu negativen Anmerkungen seitens des Revisionsverbands führen. Eine entsprechende Anpassung der Bilanzierungsvorschriften ist anzuregen.

Die GBV haben in ihren Antworten zur Befragung der Forcierung von Soforteigentums insbesondere folgende Maßnahmen angesprochen (s. Kap. 2.3.2, S. 25):

- Abgeltung des zusätzlichen Aufwandes in der ERVO;
- Klarstellungen im HIKrG bezüglich Ausnahme sämtlicher geförderter Kredite;
- Senkung der Bemessungsgrundlage für Kredite zur Schaffung von Wohneigentum im Solvabilitätsregime der Banken;
- Flexibilisierung des BTVG hinsichtlich Ratenplan für Zahlungen;
- Aufbau eines Garantiemodells für Kredite im Rahmen eines WBIB Konzeptes.

b) Anpassungsbedarf im Bank- und Finanzrecht

Im Zuge der Begutachtung des WGG-Novellenentwurfs 2019 hat das Land NÖ mit Unterstützung des Projektteams eine Stellungnahme abgegeben, in der u.a. gefordert wurde, die Novelle zu einer Sammelnovelle auszuweiten, die auch das HIKrG (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) umfasst. Dieser Vorschlag fand schlussendlich keine Berücksichtigung.

Über Auftrag hat Univ.-Prof. Dr. Raschauer 2016 ein Rechtsgutachten zur Auslegung des HIKrG erstellt. In diesem Gutachten wurde von Raschauer versucht, die Ausnahme des Tatbestandes geförderter Kredite aus dem Anwendungsbereich des HIKrG definitorisch abzugrenzen. Insbesondere war fraglich, ob auch Bankkredite, für welche nach dem Förderungsrecht Zuschüsse gewährt werden, ausgenommen sind. Weiters hat Raschauer thematisiert, inwiefern jene Bankkredite, welche nach dem derzeitigen

Modell der Haftungsdarlehen vom Land gemäß Förderzusicherung des Landes gewährt werden, vom Anwendungsbereich des HIKrG nicht umfasst sind. In beiden Fällen sieht Raschauer eine Ausnahme durch den Umstand gerechtfertigt, dass die Finanzierungstätigkeit im Auftrag des Landes, daher im Rahmen von deren Förderregime erfolgt. Da das Land ohnedies durch Prüfung der Förderwürdigkeit dem Verbraucherschutz Rechnung trägt, benötige es keines zusätzlichen Schutzschirmes im Wege des HIKrG.

Für die Ausnahme in § 5 HIKrG von Bonitätsprüfungen bei Schuldübernahmen von Darlehen mit Förderungshintergrund spricht demnach die Übereinstimmung mit der korrespondierenden EU-RL, die besonders hohe Effizienz des NÖ-Förderungsmodells und der Kontext „Goldplating“. Der Konsument wird im Zuge des Wohnungserwerbsvertrags ohnedies eingehend beraten und geschützt.

c) Anpassungsbedarf BTVG

Bestehende BTVG-Regelungen, insbesondere die seit Jahrzehnten nicht angepassten Schwellenwerte erschweren die Eigentumsbildung und sollten adaptiert werden. Gewerbliche GBV-Töchter in Wien praktizieren ein Modell, dass die Anzahlung bei unter 150 €/m² liegt, womit das BTVG nicht zur Anwendung kommt.

d) Anpassung USt. auf Eigentum

Aus derzeitiger Sicht spricht v.a. die schwierige Bankfinanzierung (zzgl. 20% USt.) gegen Soforteigentum. Ein Schlüssel für eine Hebung der Eigentumsquote ist zweifellos die Beseitigung dieses USt.-Nachteils. Dies könnte auf bestimmte Gruppen von Begünstigten eingeschränkt werden (Ersterwerb, Altersgrenze, Einkommensgrenze). Für das BMF attraktiv sollte ein Modell mit Stundung der USt. sein, z.B. linear auf 20 Jahre. Dem stehen keine EU-rechtlichen Regelungen entgegen.

6.1.3 PRIVATWIRTSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN – BAULANDMOBILISIERUNG

Der Bund hätte es in der Hand, selbst als Privatrechtssubjekt direkt proaktiv einzugreifen. Zu denken ist dabei vor allem an die eigene Baulandmobilisierung. Die Digitalisierung wird beträchtliche räumliche Redimensionierungen von Verwaltungseinrichtungen des Bundes mit sich bringen. Erhebliche Teile der im 19. Jahrhundert aufgebauten Raumreserven zum Ausbau der öffentlichen Infrastruktur sind heute nicht mehr notwendig. Dies betrifft insbesondere die Bahn, und zwar gleichermaßen in den Stationsbereichen und an den Strecken. Der Bund könnte in seinem privatwirtschaftlichen Wirkungskreis einschließlich seiner zugehörigen Rechtsträger Baulandmobilisierung zur Schaffung begünstigten Wohnraumes in Wohneigentum forcieren. Angelehnt an das Erfolgsmodell BIG könnte dies über eine eigene Baulandmobilisierungsgesellschaft erfolgen.

Warum sollte der Bund aktiv werden? Zum einen führen alle diese Tätigkeiten des Bundes zu investiven Effekten, welche sofort Rückflüsse in den öffentlichen Haushalt auslösen. Die längerfristigen Struktureffekte für das Vorsorgeverhalten der Privaten hat umfassende Auswirkungen auf die Bereiche Pensionsversicherung, Mindestsicherung und Pflege. Der öffentliche Haushalt würde daher kurz und mittelfristig wirtschaftlich durch die Forcierung der Bildung von Wohneigentum profitieren.

6.2 HANDLUNGSOPTIONEN IN LANDESKOMPETENZ

Wie in Kap. 1.1 (S. 11) dargestellt, ist die Eigentumsquote in Niederösterreich in den letzten fünfzehn Jahren deutlich gesunken, wiewohl noch immer über 60% im eigenen Heim wohnen. Durch eine politische Zieldefinition, welche Eigentumsquote in fünf bzw. fünfzehn Jahren erreicht werden soll, könnte klar vorgegeben werden, wie realpolitisch auf verschiedenen Ebenen der Landesverwaltung zur Anhebung der

Eigentumsquote hingearbeitet werden soll und das Verwaltungshandeln des Landes daran messbar wird. Derartige Zielbestimmungen existieren ja bereits in vielen anderen Bereichen des Wohnbaus, wie z.B. bei CO₂-Reduktionszielen.

6.2.1 WOHNBAUFÖRDERUNG ALS ANGELPUNKT

Als wichtiges Instrument steht dem Land der Finanzierungsrahmen der Wohnbauförderung zur Verfügung. Niederösterreich hat schon bisher eine Reihe von programmatischen Fördermaßnahmen umgesetzt, wie etwa das Betreute Wohnen oder das Junge Wohnen. Neuerdings wurde das Thema Ortskernbelebung auf die Zielagenda der Förderung gesetzt. Das Politikziel „Eigentumsquote“ ist vor allem durch eine Differenzierung der Fördersätze anzustreben. Die Förderschiene Soforteigentum ist zweifellos Teil davon, sollte aber modifiziert werden, indem Zusatzkosten aus Gebühren und Steuern zu den förderbaren Kosten hinzugerechnet werden. Indirekt profitiert das Land davon im Wege des Finanzausgleiches durch gesteigerte Ertragsanteile. Das bisher erfolgreich vom Land eingesetzte Mittel, einen Rahmen für die Förderpolitik an die Bauträger vorzugeben, könnte auf einen erheblichen Prozentsatz an zu schaffenden Wohnungen im Soforteigentum gebunden werden.

Ein weiteres Instrument im Rahmen der Förderung könnte die Übernahme von Haftungen für Finanzierungen sein, die die Wohnungskäufer aufnehmen müssen. Dies könnte auch in Form einer Beauftragung privater Haftungsgesellschaften umgesetzt werden, indem die Haftungskosten durch Zuschüsse gestützt werden. Auch bei diesen Instrumenten wird es notwendig sein zu differenzieren, um vor allem jene zu unterstützen, die aufgrund Ihrer Einkommenssituation sonst kaum zu Eigentum kommen würden. Auch eine Differenzierung nach der Laufzeit der Haftungsübernahme ist denkbar.

Ähnlich den Vorschlägen auf Bundesebene sollten die Verfahrensabläufe bei Förderung und Eigentumsbegründung gestrafft werden. Dem digitalen Akt wird hier wohl zentrale Bedeutung zukommen.

Zur Absicherung der interpretativen Meinung im Raschauer-Gutachten könnte das Land in den Förderbestimmungen die Beauftragungen rechtlich klarstellen, bzw. eine authentische Interpretation des HIKrG auf Bundesebene anstreben.

Wirkungsvoll wären darüber hinaus Nachweispflichten im Zuge der unternehmensbezogenen Beurteilung der Bauvereinungen im Rahmen des Wohnbauförderungsbeirats. Neben der Beurteilung der regionalen Verteilung des Neubaus und von Leerständen könnte auch die Umsetzung der neuen Förderungsschiene „Soforteigentum“ und die Quote der nachträglichen Übereignung von abgereiften Optionswohnungen in die Beurteilung einfließen.

Hinsichtlich der nachträglichen Übereignung wäre es förderungsrechtlich machbar, die sehr offenen Bestimmungen des WGG (vom Sachwert bis zum Verkehrswert) einzuschränken und ein Preisband vorzugeben.

6.2.2 RAUMORDNUNG

Dem Land kommt im Bereich der Raumordnung nicht nur bei der Rechtssetzung, sondern auch im Verwaltungswege, eine gestaltende Kraft zu. Der Weg, den bereits mehrere Bundesländer beschritten haben, um Bauland für leistbares Wohnen zu sichern, könnte Niederösterreich weiterentwickeln, indem Vorbehaltsflächen für Soforteigentum ausgewiesen werden. Dadurch würde Soforteigentum für Bauträger deutlich interessanter werden. Eine solche Initiative könnte mit Maßnahmen zur Verdichtung und Belegung von Ortskernen verknüpft werden.

6.2.3 PRIVATWIRTSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN - BAULANDMOBILISIERUNG

Wie auch der Bund könnte das Land Niederösterreich als Träger von Privatrechten Liegenschaften zur Verbauung den Bauträgern zur Verfügung stellen. In den Kaufverträgen könnte eine Zweckbestimmung hinsichtlich der Schaffung von Wohnungseigentum aufgenommen werden. Ein solches Modell könnte an die laufende Baurechtsaktion anschließen, die das Land Niederösterreich in Abstimmung mit den Gemeinden betreibt, und diese durch separate Flächen zur Schaffung von Soforteigentum attraktivieren.

6.2.4 EINFLUSSNAHME AUF DIE BUNDESPOLITIK

Die Länder haben in der österreichischen Realverfassung naturgemäß starkes Gewicht, um auf Bundesebene politische Prozesse anzustoßen. Da Niederösterreich bis Ende 2019 den Vorsitz in der Landeshauptleutenkonferenz innehat, könnte das Land in Abstimmung mit dem nächsten Vorsitzbundesland Oberösterreich bei der bevorstehenden Regierungsbildung auf Bundesebene seine Autorität dafür einsetzen, im künftigen Regierungsprogramm die Zielsetzung der verstärkten Eigentumsbildung einschließlich konkreter Umsetzungsvorschläge aufzunehmen.

6.2.5 KOMMUNIKATION

Neben den förderungsrechtlichen und sonstigen angesprochenen Maßnahmen kommt auch der Kommunikation zwischen einerseits der Landespolitik bzw. -verwaltung und andererseits den GBV und Banken große Bedeutung zu. Es muss gelten, den politischen Willen nicht nur durch Gesetze und Förderungen, sondern auch durch Überzeugung zu vermitteln. Ein Format mit hoher Effektivität wäre eine Veranstaltung der Förderungsabteilung, die sich dezidiert an die Sachbearbeiterebene der GBV richtet.

6.3 REFORMBEDARF IM GBV-SEKTOR

Im Projektzusammenhang wurde analysiert, wie sich die Zahl der geförderten Wohnungen mit Soforteigentum in den letzten zwanzig Jahren entwickelt hat (s. Graphik 3, S. 13). Vor allem in den östlichen Bundesländern Burgenland, Niederösterreich und Wien scheint diese Förderkategorie fast völlig in den Hintergrund getreten zu sein. Der Anteil von geförderten Einheiten mit Soforteigentum im mehrgeschossigen Wohnbau ist unter die Wahrnehmungsgrenze von 5% auch im traditionell eigentumsorientierten Bundesland Niederösterreich gefallen. Das ist umso erstaunlicher, als Niederösterreich ohnedies einen sehr niedrigen Strukturanteil an Eigentumswohnungen aufweist.

Zur Klärung von Gegenmaßnahmen wurde eine umfangreiche Befragung von niederösterreichischen Bauträgern mit dem Ziel durchgeführt, Rahmenbedingungen für die vermehrte Umsetzung von Soforteigentum und die nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen ins Eigentum zu identifizieren. Dabei wurden die aufgezeigten Themenfelder im Wesentlichen bestätigt, darüber hinaus aber auch die Bereiche Marketing, Ertragsmöglichkeiten für die Bauträger, Flexibilität bei der Kostenaufteilung zwischen Miet- und Kaufwohnungen und die Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke für die Schaffung von Eigentumswohnungen angesprochen.

Entsprechend der zuletzt erfolgten Novellierung des WGG (IA 907 v. 12.6.2019 XXVI GP) erstreckt sich der Tätigkeitsbereich der GBV auf alle Rechtsgeschäfte, die mit der Übertragung von Wohnungen ins Eigentum inklusive der nachträglichen Übertragung des Eigentums an Wohnungen oder Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter zusammenhängen (§ 7Abs 1a Z. 2 sowie §7 Abs. 3 Z. 6 WGG idgF. WGG).

Einzige Grenze bleibt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gemäß § 23 WGG, wonach GBV keine Geschäfte verfolgen dürfen, die für sie unwirtschaftlich oder nicht zweckmäßig sind. Darunter fallen etwa Eigentumsveräußerungen an Wohnungen oder Geschäftslokalen, die für die GBV verlustbringend oder im besonderen Maße mit Risiko behaftet sind. Im letzteren Falle müsste eben eine besondere Haftungsprämie für die GBV bestehen, um das Verlustrisiko auszugleichen. Wenn im WGG in der novellierten Fassung Bezug auf Rechtsgeschäfte genommen wird, bedeutet dies aber auch eine Einbeziehung aller faktischen Maßnahmen, die in Vorbereitung rechtsgeschäftlicher Tätigkeiten oder in Abwicklung derselben stehen. Derartige Tätigkeitsbereiche der GBV könnten Marketing, die umfassende Information betreffend Preise, Kosten und Abwicklungsmodalitäten bei Eigentumsbegründungen, persönliches Service für Kaufinteressenten inkl. definierter Ansprechpersonen für derartige Geschäftsfälle, Finanzierungshilfen inkl. Erleichterungen bei Zahlungsmodalitäten, Haftungsübernahmen für Finanzierungen, Transparenz der Preisbildung, Social-Media-Aktivitäten für die Transaktionen inkl. Legitimierungsmöglichkeit und schließlich ein elektronischer Akt sein.

6.3.1 MARKETING FÜR DEN EIGENTUMSERWERB

Betrachten wir die Felder im Einzelnen, wird Marketing vor allem darin bestehen, neben den Informationen über Preis und Abwicklungsmodalitäten, die Kunden über die Leistbarkeit an Hand eines Berechnungsbeispiels aufzuklären. Hilfreich sind Informationen über die Wohnkostensenkung bei voller Kredittilgung. Informationen über Betriebskosten ermöglichen den Kunden, einen Vergleich zu den Kosten eines selbst gebauten Hauses zu ziehen. Oft haben interessierte Kunden keine klar definierte Ansprechperson bei der GBV. Persönliche Betreuung ist aber gerade bei einem so außergewöhnlichen Vorgang wie einem Wohnungskauf essentiell. Das beginnt beim Erstgespräch und findet seine Fortsetzung bei der Abwicklung. Der Kunde möchte das Gefühl haben, jemand nimmt sich seines Problems an und erledigt alles Nötige.

6.3.2 STUNDUNG DES KAUFPREISES

Als besonders vielversprechend wird ein Modell aufgefasst, dass Gemeinnützige Bauvereinigungen die Eigentumsbildung durch eine Stundung des Kaufpreises unterstützen. Dies hat vielfältige Vorteile. Rückmeldungen aus der Branche deuten darauf hin, dass die mangelnde Finanzierbarkeit ein Haupthindernis für Eigentumsbegründung ist. Den Banken sind die Hände weitgehend gebunden (Abhängigkeit der Beleihung von der Zahlungsfähigkeit und vom Verkehrswert, was insbesondere in ländlichen Regionen problematisch ist). Eine Stundung des Kaufpreises ist bei der Risikoanalyse der Banken nicht sichtbar. Die meisten GBV sind an regelkonformem Eigenmitteleinsatz interessiert, zumal wenn die zulässige Eigenmittel-Verzinsung (3,5%) lukrierbar ist. Wesentlich ist allerdings, dass die GBV hins. § 23 WGG abgesichert werden. Das wäre durch eine Landeshaftung machbar.

6.3.3 FINANZIERUNGSUNTERSTÜTZUNGEN

Hinsichtlich der Finanzierung gilt es zu klären, in welchem Umfang bestehende Finanzierungen vom künftigen Eigentümer übernommen werden können. Vor allem die Übernahme von Förderungen ist wesentlich für den Käufer, damit diese in die Kalkulation einbezogen werden kann.

GBV können aber auch selbst Finanzierungsunterstützungen gewähren. Die jüngste WGG-Novelle hat dafür den Rechtsbestand insofern abgesichert, als nunmehr die Gewährung von Finanzierungen im Rahmen der Schaffung von Eigentum an Wohnraum zum Geschäftsgegenstand der GBV gehört. Derartige Finanzierungshilfen wären beispielsweise die Stundung des Kaufpreises oder die Übernahme von Haftungen für

die Finanzierung des Kaufpreises. Die GBV hat dabei freilich den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gemäß § 23 WGG einzuhalten und dafür ein Haftungsentgelt zu verrechnen. Sofern dies in den Förderrichtlinien des Landes vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass derartige Finanzierungsübernahmen durch die GBV als beauftragter Rechtsträger des Fördergebers vom HIKrG ausgenommen sind. Durch die Aufnahme dieser Tätigkeit im § 7 WGG ist weiters davon auszugehen, dass diese Finanzierungen kein Bankgeschäft gemäß BWG darstellen. Inwieweit sich die GBV für die organisatorische Abwicklung gesonderter Unternehmen in ihrem Einfluss bedienen, ist eine nachgelagerte Frage. Der Vorteil für den Kunden läge jedenfalls darin, dass die GBV als Verwalter der Liegenschaft ohnedies die Verrechnungsebenen eingerichtet hat und er daher weiter an die GBV zahlen kann. Differenzierungen bezüglich der Bonität der Kunden bei den Banken könnten dadurch ausgeglichen werden. Selbstverständlich wäre es für die GBV mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Dies müsste in der Entgeltbasis für die Verwaltung berücksichtigt werden.

Das Modell hat Ähnlichkeit mit dem in Wien bei gewerblichen Bauträgern verbreiteten Modell der Absatzfinanzierungen, bei dem der Bauträger neben der Baufinanzierung auch die Finanzierung der Kundenkredite übernimmt und dadurch den Kauf erleichtert.

Hinsichtlich Transparenz der Preisbildung ist es für den Kunden vorteilhaft, wenn er sowohl die Miet- als auch die Eigentumsvariante vergleichen kann. Dabei ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mit einzubeziehen und auch die künftige Betriebskostenkalkulation darzulegen.

6.3.4 DIGITALISIERUNG

Die Digitalisierung sollte vom gemeinnützigen Wohnungssektor als Chance auch im Kundenverkehr wahrgenommen werden. Modelle des elektronischen Akts mit dazugehöriger App machen gerade angesichts der Komplexität der Eigentumsbegründung viel Sinn. Für eine finanzierende Bank hätte dies den Vorteil, die Unterlagen elektronisch übernehmen zu können. Auch der Fördergeber könnte direkt eingebunden werden.

6.3.5 WAHLFREIHEIT MIETE – OPTION – SOFORTEIGENTUM

Wünschenswert wäre größtmögliche Wahlfreiheit des Bewohners zwischen Miete (Einmalzahlungen unter ca. 70 €/m²), Kaufoption (höhere Einmalzahlungen) oder Soforteigentum. In der derzeitigen Förderungspraxis ist das noch nicht implementiert. Hier besteht für die GBV die Wahl zwischen Miete (ggf. mit Kaufoption) und Soforteigentum (ggf. mit Vermietung der nicht verkauften Wohnungen). Denkbar wären geänderte Rahmenbedingungen mit Wahlfreiheit bis ca. 3 Monate vor Bezug. Dann hat sich die GBV zu entscheiden, ob sie für Miete oder Soforteigentum optiert. Eine Umsetzung ist bundesrechtlich (WGG) oder landesrechtlich (Förderung) möglich. Die Mischung innerhalb eines Objekts ist allerdings problematisch.

6.3.6 KAUFPTION: FORCIERUNG FIXPREISMODELL BEI MIETANTRITT

Bei Anwendung von Fixzinsfinanzierungen ist es möglich und rechtlich zulässig, den Barkaufpreis beim späteren Ziehen der Option (mit Inflationsanpassung) bereits bei Mietantritt festzulegen. Ein solches Preismodell schafft auf Kundenseite Sicherheit und motiviert zum zeitgerechten Ansparen. Gleichzeitig vermeidet es in Zeiten dynamischer Marktpreisentwicklung unerwartete Preissteigerungen des geförderten Objekts. Wenngleich die Wirkung quantitativ nicht abschätzbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass es die Inanspruchnahme der Kaufoption deutlich erhöhen würde.

6.3.7 MOTIVATION VON WENIG EIGENTUMSAFFINEN GBV

Niederösterreich hat bereits in der Vergangenheit Maßnahmen gesetzt, um Soforteigentum attraktiver zu gestalten. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie leisten einen weiteren Beitrag. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich nicht alle GBV mit demselben Nachdruck dem neuen Modell zuwenden bzw. die Kaufoption forcieren. Dem kann durch folgende Maßnahmen in Landeskompetenz Abhilfe geschaffen werden:

- Verpflichtende detaillierte Darlegung des Preisbildungsmodells der Kaufoption bei Mietantritt;
- Forcierung Fixpreismodell bei Mietantritt;
- Verpflichtende Information der GBV gegenüber den Mietern über das Abreifen der Option einschließlich angemessener Erstinformation über Konditionen und Preisbildung;
- Bewerbung der neuen Eigentumsmodelle, um über Kundendruck die örtlich tätigen GBV zum Handeln zu bewegen.

6.4 REFORMBEDARF BEI BANKEN

Auf Seiten der Immobilienfinanzierung sollten folgende Handlungsfelder angegangen werden:

6.4.1 VEREINFACHTE ABWICKLUNG, DOKUMENTATIONSERFORDERNISSE

Bei der Aufnahme von Finanzierungen ist dem Kunden wichtig, wer sein Ansprechpartner ist, welche Unterlagen er beizubringen hat, wie die Entscheidungen ablaufen und wie lange das Ganze dauert. Größere Banken haben getrennte Abläufe für Privatkundengeschäft und das Bauträgergeschäft. Auch das Risikomanagement folgt unterschiedlichen Kriterien für GBV bzw. Privatkunden. Bei Letzteren macht es einen Unterschied, ob sie bereits Kunden der Bank sind, da in diesem Fall die Legitimierung entfallen kann. Das System der Haftungsdarlehen in Niederösterreich führt dazu, dass die finanzierende Bank häufig nicht die Hausbank des Kunden ist. Der in Kap. 5 dargestellte überarbeitete Ablauf inkl. Leitfäden für Banken und GBV erleichtern diese Konstellation wesentlich.

Damit sollte für Kunden, GBV und Banken klar sein, welche Abwicklungsschritte sie erwarten und welche Unterlagen beizubringen sind, sowie mit welchen Entscheidungsabläufen und Fristen zu rechnen sind. Für den Bauträger ist wichtig zu wissen, ob die Bank die Finanzierungszusage erteilt, bevor dem Kunden die Eigentumsübertragung zugesagt wird. Eine zeitliche Abstimmung der beiden Abläufe von Kaufabwicklung und Finanzierung ist daher unerlässlich. Eine Abstimmung der Vorgänge bietet sich auch bezüglich Treuhandschaften für die Einverleibung der Hypothek und den Beglaubigungen an. Die Banken müssen ihrerseits wissen, wer jeweils für die einzelnen Abwicklungsschritte zuständig ist. Es geht um Transparenz in der Abwicklung im Viereck zwischen Kunden, Bauträger, Bank und Förderung.

Bei Soforteigentum kommen zusätzliche Anforderungen des BTVG dazu. Der Sicherungsmechanismus für die Vorauszahlungen der Kunden für ihren Wohnungserwerb wird durch eine Bonitätserklärung der GBV erleichtert. In diesen Fällen sollte mit der finanzierenden Bank der Auszahlungsmodus für die Finanzierung nach Ratenplan geklärt werden. Das einfachste Modell ist eine Vorfinanzierung des Ratenplans durch die GBV und eine Bezahlung des vollen Kaufpreises erst bei Übergabe der Wohnung.

Eine generelle Ausnahme vom HIKrG oder eine authentische Interpretation des Gesetzgebers für Kredite geförderter Wohnungen inkl. nicht geförderter Ausfinanzierungskredite würde die Dokumentationsanforderungen der Banken deutlich erleichtern. Meldepflichten einschließlich Legitimierungsanforderungen werden aber bleiben. Eine Änderung bei den Risikoentscheidungen ist nicht zu erwarten, da die EZB in ihrer

Aufsicht die Vergabepolitik für Finanzierungen an erwerbende Privatkunden im Lichte der Leistbarkeit streng prüft. Ein Abgehen von dieser Ansicht seitens der EZB ist nicht zu erwarten, zumal der Immobilenkredit für Private von der EZB als ein besonders risikoreiches Bankgeschäft gewertet wird.

6.4.2 ERLEICHTERTE FINANZIERUNG UND BONITÄTSPRÜFUNG

Die Banken könnten jedoch ihrerseits das geringe Risiko von Hypothekarkrediten in ihre Kalkulation einbeziehen und entsprechend geringere Zinssätze bzw. längere Laufzeiten gewähren. Erfahrungsgemäß nutzen Private häufig die Möglichkeit vorzeitiger Tilgungen. Dieses Verhalten könnte dazu genutzt werden, am Beginn der Finanzierungslaufzeit die Tilgungskomponenten weitgehend zu reduzieren, um die Anfangsbelastung der Wohnungskäufer zu reduzieren.

Als konkretes Positivum des vorliegenden Projekts konnten sich die aktiven Förderbanken darauf verständigen, dass aufgrund einer Ausnahbestimmung im HIKrG dieses auf die Schuldübernahmen von durch das Land NÖ behafteten substituierten Förderdarlehen nicht anzuwenden ist. Daher entfallen die zwingenden Regelungen hinsichtlich Beleihungsfinanzierung und Bonitätsprüfung; es hat allerdings zumindest eine – je nach Institut auszugestaltende – rudimentäre Bonitätsprüfung stattzufinden, welche zumindest das aktuelle Einkommen den aktuellen Ausgaben des übernehmenden Käufers entgegenstellt. Damit sollte – von Ausnahmefällen wie immanenter Insolvenzgefahr u.ä. abgesehen – die Bonitätsprüfung des Kaufinteressenten nicht die Hürde für die Begründung von Soforteigentum darstellen.

6.4.3 HAFTUNGSÜBERNAHMEN FÜR FINANZIERUNGEN

Für die Beurteilung der Bonität von Privatkunden wird die Entwicklung der künftigen Leistbarkeit zunehmend bedeutsam. Die Kunden werden durch lange Fixzinsvereinbarungen gegen Veränderungen der monatlichen Belastungen abgesichert. Das neue Phänomen von kurzzeitigen Arbeitsverhältnissen wie auch die nach hinten geschobene Familienplanung bringen aber zusätzliche Unsicherheiten in die Beurteilung der langfristigen Kreditfähigkeit von Kunden. Nicht zu unterschätzen ist auch, dass durch die gestiegenen Preise von Eigentumswohnungen die Kreditsummen nach oben geschneit sind.

In Ergänzung zur bankseitigen Absicherung von Finanzierungen erscheint daher ein spezielles Garantiemodell für die Eigentumswohnungsvorsorge überlegenswert. Es könnte eine Aufgabe der genossenschaftlich verwurzelten Bausparkassen sein, ein spezielles Modell zu entwickeln, das die Vorteile aus der Ansparphase mit einer Garantie für aufzunehmende Kredite verbindet. Die Bausparkassen würden dadurch wieder ihrer ureigensten Aufgabe näher rücken, Eigentumsbildung zu ermöglichen. Auch wenn derartige Garantiemodelle in Anlehnung an die amerikanische Versicherungspraxis Zusatzkosten bedeuten, könnten Haftungen von einer Bausparkasse eine deutliche Entspannung bei der Kreditvergabe gerade für junge Familien zur Folge haben.

6.4.4 KOMMUNIKATION UND SCHULUNG

Von zentraler Wichtigkeit für den Erfolg von geförderter Eigentumsbildung ist die Qualität der Information, welche der Kaufinteressent über die erforderlichen Schritte zu einem möglichst frühen Zeitpunkt erhält. Es soll daher ein standardisiertes Informationsschreiben geben, welches die GBV bereits bei Angebotslegung den Kaufinteressenten in Niederösterreich aushändigen sollen und in welchem Kontaktpersonen sowie erforderliche Unterlagen in einheitlicher Form dargestellt werden.

Zusätzlich wird empfohlen, dass eine Informationsveranstaltung unter Beteiligung des Landes und der Banken für die Bauträger stattfinden soll, welche parallel zur Implementierung des überarbeiteten Fördermodells dieses insbesondere den Mitarbeitern der Verkaufs- und Rechnungswesenmitarbeitern der GBV vorstellen soll. Zudem wurde vorgeschlagen, dass ein laufender Informationsaustausch zwischen den Akteuren Bauträger und Bank sinnvollerweise zu Beginn jedes Projekts stehen sollte. Nicht zuletzt sollte das Format, welches im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojekts mit Banken- und Bauträgerrunden unter Beteiligung des Landes beibehalten werden, um eine laufende Evaluierung und gegebenenfalls Weiterentwicklung des Fördermodells sicherzustellen.

7 ANHANG

7.1 PROJEKTSTRUKTUR

Projektstart:	April 2019
Projektstartbesprechung:	25.4.2019
Erhebungen GBV (Kap. 1.7):	Mai/Juni 2019
Fokusgruppensitzungen (Banken/GBV/Land):	5.7.2019, 24.7.2019, 20.9.2019, 23.9.2019
Endbericht:	November 2019

7.2 FOKUSGRUPPENSITZUNGEN

An den Sitzungen am 5.7.2019, 24.7.2019, 20.9.2019, 23.9.2019 nahmen u.a. folgende Experten teil (o.T.):

- Land Niederösterreich: Helmut Frank, Bernhard Plesser;
- HYPO NOE: Michael Swoboda, Roland Nitsch, Josef Schmidinger;
- Erste Bank AG: Martin Weber, Astrid Kratschmann;
- Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien: Anton Hechtl, N.N. Koch;
- Unicredit Group: Günther Neuwirth;
- IIBW: Wolfgang Amann.

7.3 EMPIRISCHE ERHEBUNG

Folgende gemeinnützigen Bauvereinigungen wurden in die empirische Erhebung einbezogen (s. Kap. 2.1, S. 23):

- ALPENLAND - Gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, Ing.Mag.Dr. Markus Wieland;
- AMSTETTEN - Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten e.Gen.m.b.H., Bmstr. DI Wolfgang Liebl;
- ARTHUR KRUPP Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft GmbH, Dr. Friedrich Klocker;
- ATLAS Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H., Julian Kerschbaum, M.A.;
- AURA Wohnungseigentums GesmbH, Otto Skubal;
- EGW Wohnbau gemeinn. Ges.m.b.H., Mag. Attila Magyar;
- GEBÖS Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg.Gen.m.b.H., Abg.z.NR a.D. Otto Pendl;
- GEDESAG - Gemeinn. Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft, Dir. MMag. Dr. Olearczick Erlefried MBA;
- Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Prok.DI Stefan Haertl;
- KAMPTAL - Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft "KAMPTAL" GmbH, GF Wolfgang Berger;
- Kirchberg am Wagram Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, gemeinn. Ges.m.b.H., Dr. Stefan Konecny;
- MÖDLING - Gemeinn. Bau- und Wohnungsgenossenschaft für Mödling reg.Gen.m.b.H., KommRat Andreas Holzmann;
- NBG - NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte, reg.Gen.m.b.H., BR a.D. Dir. Walter Mayr;
- NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H., DI Andreas Dominko;

- NEUNKIRCHEN - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgen. reg.Gen.m.b.H., Vorstandsobmann KR Martin Weber;
- Niederösterr. FRIEDENSWERK gemeinn. Siedlungsges.m.b.H., Mag. Peter Sommer;
- NÖ Wohnbaugruppe: „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „Austria“ AG, "Gebau-Niobau“ Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H, Mag. Alexander Ziegler;
- SCHÖNERE ZUKUNFT - Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H., Mag. Raimund Haidl;
- ST. PÖLTEN - Allgemeine gemeinn. Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten, Dir. Wilhelm Gelb;
- SÜDRAUM gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,, GF Peter Schlappal;
- WALDVIERTEL Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m.b.H., VDir. Manfred Damberger;

7.4 FRAGEBOGEN

Name der GBV:

Ansprechperson:

Kontakt (Mail/Tel):

Statistik (jeweils 2018):

▪ Verwaltungsbestand Wohnungen (Jahresende):

▪ Neubau Wohnungen gesamt:

▪ Davon Miete mit Kaufoption:

▪ Neubau Soforteigentum:

▪ „Abgereifte“ Kaufoptionswohnungen:

▪ Davon ins Eigentum übertragen:

Kaufoption:

▪ Es kommen im Wesentlichen drei Preisbildungsmechanismen zum Einsatz:

a) „Fixer Barkaufpreis bei Wohnungsbezug“

b) „Fixpreis auf Basis der Herstellungskosten mit Preisfestsetzung beim Ziehen der Option“

c) „Verkehrswert minus Abschlag“

Können Sie das in Ihrem Unternehmen angewandte Preisbildungsmodell einem dieser Typen zuordnen? Mit der Bitte um Erläuterung:

▪ Das NÖ WBF-Modell sieht Wahlfreiheit bei Einmalzahlungen bzw. Miethöhe vor (reduzierte Einmalzahlungen, dafür höhere Miete). Was sind die bei Ihnen praktizierten Modelle? In welchem Verhältnis? Wenden Sie gemischte Modelle in einem Gebäude an?

Soforteigentum:

▪ Die Forcierung von mehr Eigentum beim Wohnen ist politische Zielsetzung des Landes Nö. Wie können die GBV das Land bei der Erreichung dieser Zielsetzung unterstützen? Ist das für Ihre GBV anstrebenswert mehr Angebote für Schaffung von Soforteigentum zu haben?

- Ist die Zusatzförderung von Soforteigentum für Ihre GBV interessant? Wie kann diese Förderung noch verbessert werden?

- Was sollte bei den Rahmenbedingungen verbessert werden, um es für Ihre GBV attraktiver zu machen Soforteigentum anzubieten? Nennen Sie zumindest 3 Faktoren, die aus ihrer Sicht die Vermarktung von Soforteigentum forcieren würde?

a)
b)
c)

- Welche der folgenden Maßnahmen scheinen aus Ihrer Sicht wichtig, um das Ziel einer Erhöhung der Eigentumsquote zu erreichen? Kreuzen sie bitte die 3 wichtigsten Themen aus ihrer Sicht an:

- ☐ Steuerliche Anreize
- ☐ USt.-Stundung auf 20 Jahre
- ☐ Absetzbarkeit der Finanzierung
- ☐ Prämienzahlung für Finanzierung analog Zukunftsvorsorge
- ☐ Gebührenerleichterung für Grundbuchseintragung
- ☐ Finanzierungen des Eigentumserwerbs durch Förderungen
- ☐ Haftungen für Finanzierungen seitens der Förderung
- ☐ Mehr Aufklärung über Wichtigkeit der Eigentumsbeschaffung
- ☐ Höheres Entgelt für GBV bei Eigentumsschaffung als Stärkung
- ☐ Ersatz für höheren administrativen Aufwand für GBV bei Eigentumsvermarktung
- ☐ Günstigere Grundstückskosten für Eigentumsprojekte als für Mietobjekte

- Bei Gebäuden mit Kaufoption entstehen idR Mischobjekte. Wären Mischobjekte auch mit Soforteigentum praktikabel? Denkbar wäre eine Präzisierung des Modells, dass die GBV bis 3 Monate vor Bezug auf Miete (mit Kaufoption) oder Soforteigentum (mit Vermietung nicht veräußerbarer Wohnungen) optieren kann.

7.5 TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Grafik 1:	Haus- und Wohnungseigentum in den Bundesländern 2018	11
Grafik 2:	Entwicklung Haus- und Wohnungseigentum in Niederösterreich	11
Graphik 3:	Anteil Eigentumswohnung an Fördereinheiten (o. Heime,%)	13
Graphik 4:	Neubauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich (Fertigstellungen)	14
Graphik 5:	Preiskarte Eigentumswohnungen NÖ (2018, €/m²)	15
Graphik 6:	Miet- und Immobilienpreientwicklung vs. Lohnentwicklung (Index 2007=100)	16
Graphik 7:	Marktpreise (IMMOstats) zu regionalem BIP NÖ pro Einwohner	17
Graphik 8:	Marktpreise (IMMOstats) zu jährlichem Nettohaushaltseinkommen median NÖ	17
Tabelle 9:	Entwicklung hypothetischer Fremdfinanzierungsanteil bei Einkommens-, Preis- und Zinsentwicklung	18
Tabelle 10:	Procedere der Eigentumsbegründung Förderung mit Haftungsdarlehen	45
Graphik 11:	Prozess der Schuldübernahme (1)	46
Graphik 12:	Prozess der Schuldübernahme (2)	47

7.6 ZU DEN AUTOREN

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann ist langjähriger geschäftsführender Gesellschafter des IIBW mit über 300 Projekten und Publikationen seit den 1990er Jahren. Der Referenzliste sind mehrere Projekte zu einschlägigen Themen zu entnehmen.

Dr. Astrid Kratschmann ist seit 1986 in unterschiedlichen Aufgabenbereichen und Führungsfunktionen des Geschäftsfeldes Wohnbau der Erste Bank Gruppe tätig, hat seit mehr als 20 Jahren Aufsichtsratsmandate in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft inne, war von 2016 bis 2019 Vorstandsmitglied in der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG sowie in der s Wohnbaubank AG und leitet aktuell das Social Housing Projekt der Erste Bank Österreich.

Dr. Roland Nitsch ist Abteilungsleiter für Landesdarlehen-Service in der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Gemeinsam mit dem Land Niederösterreich betreut diese Abteilung 155.000 aktive Wohnbauförderungskonten und entwickelt die NÖ Wohnbauförderung kontinuierlich weiter.

Dr. Josef Schmidinger war über 30 Jahre lang Leiter des Bereiches Wohnbau in der Ersten sowie 20 Jahre Vorstand bzw. Vorstandsvorsitzender der SBAU sowie der SWBB, als Experte in diversen parlamentarischen Ausschüssen involviert und seit 1984 an der Entwicklung wohnwirtschaftlicher Vorschriften beteiligt.

MMag. Martin Clemens Weber ist seit 2005 in verschiedenen Wohnbaubereichen der Erste Bank Gruppe tätig und hat im Zuge dessen insbesondere die Gründung der Wohnbauinvestitionsbank begleitet. Derzeit ist er Geschäftsführer der Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH und leitet die Stabstelle Immobilien der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG.

7.7 LITERATUR

WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 und Rechtsprechung (www.ris.bka.gv.at).

HIKrG – Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (www.ris.bka.gv.at).

Umsatzsteuerrecht und GerichtsgebührenG.

Förderungsvorschriften des Landes NÖ und der anderen Bundesländer.

Amann, W. & Mundt, A. (2017): Eigentum schaffen! Rahmenbedingungen für einen neuen Förderungsschwerpunkt (Wien: IIBW, gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung, F-2263).

Amann, W., Mundt, A. (2009): Kaufoption gemeinnütziger Mietwohnungen - Strategien für hohe Verkaufsquoten (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich).

Amann, W., Mundt, A. (2010-2018): Berichtstandard Wohnbauförderung 2010-2018 (Wien: IIBW, jeweils im Auftrag des Landes Wien).

Amann, W., Pernsteiner, H., Struber, Ch. (Hrsg) (2014): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof.Dr. Klaus Lugger (Wien: Manz).

Amann, W., Struber, Ch. (2019): Österreichisches Wohnhandbuch 2019 (Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag).

Amann, W., Wieser, R. (2015): Stärkung der Effizienz des gemeinnützigen Sektors in Niederösterreich (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Niederösterreich, F-2227).

EBA (2015): Guidelines on Creditworthiness Assessment, EBA/GL/2015/11 vom 19.8.2015, in Kraft getreten mit 21.3.2016 (Brüssel, European Banking Authority).

Erste Bank, IMAS International: Wohnumfragen 2017 und 2018.

Erste Bank, INTEGRAL: Wohnumfrage 2016.

IMMOUnited GmbH, IMMOstats: Kaufpreise Eigentum „Wohnungen, Reihenhäuser, Dachgeschoßwohnungen“ Bauträger, Abfrage 20190930.

Lawson, J., Milligan, V., Yates, J., Amann, W., Kratschmann, A. (2012): Housing Supply Bonds - a suitable instrument to channel investment towards affordable housing in Australia? (Melbourne: AHURI, Australian Housing and Urban Research Institute).

Prader, C. (2008): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Praxiskommentar (Wien: Manz Universitätsverlag).

S Real & wohnnet: Wohnumfrage 2019.

Welser R., Kletecka A (2018): Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band I: Allgemeiner Teil. Sachenrecht, Familienrecht, 15. Auflage (Wien: Manz Universitätsverlag).