

Bericht an den Gemeinderat

A 8/4 – 1736/2001
 Richtlinien zum Verkauf
 städtischer Wohnungen
 Außerkraftsetzung

Bearbeiterin: Katharina Peer
 Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und
 Immobilienausschuss
 BerichterstellerIn:

Graz, 18.06.2015

Der Gemeinderat hat am 6. Juli 1989 Richtlinien für den Verkauf städtischer Wohnungen, Geschäfte und Dachgeschoßflächen unter gleichzeitiger Begründung von Wohnungseigentum beschlossen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.1993 wurden die entsprechenden Richtlinien geändert und sind seither gültig. Danach besteht ausschließlich für Mieter die Möglichkeit ihre Wohnung käuflich zu erwerben, sofern die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient. Bedingung ist die grundbücherliche Einräumung eines Vorkaufs- und Wiederkaufsrechtes auf die Dauer von 7 Jahren zugunsten der Stadt Graz. Von dem Wiederkaufsrecht ist dann Gebrauch zu machen, wenn die Wohnung an Nichteintrittsberechtigte innerhalb dieser Frist weiter veräußert werden soll. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wobei der Wert der vermieteten Wohnung um einen Prozentsatz von 30 % gegenüber dem Wert einer leerstehenden Wohnung zu verringern ist. Dieser Betrag ist vom Wohnungseigentümer innerhalb der 7-jährigen Frist bei Weiterveräußerung – und Nichtgeltendmachung des Wiederkaufsrechtes durch die Stadt – wertgesichert an die Stadt nachzuzahlen.

Im gesamten Zeitraum wurden rund 140 Gemeindewohnungen an die Mieter veräußert. Die Kaufpreise (insgesamt € 5.835.000,- in einem Zeitraum von 1992 bis 2014) wurden zweckgebunden für die Beschaffung von neuen Wohnbauflächen vereinnahmt.

Seit 2003 werden Wohnungen von jenen Liegenschaften, an denen noch kein Wohnungseigentum begründet wurde, nicht abverkauft.

Nunmehr sind in der Abteilung für Immobilien wiederum drei Kaufansuchen für den Erwerb von Wohnungen gestellt worden. Es handelt sich im Gegenstand um nachstehende Liegenschaften:

Schmiedgasse 17:	9 verkaufte Wohnungen von insgesamt 21
81,28 m ² - Verkehrswert	€ 155.000,-
30 % Abzug	- € 46.500,-
Kaufpreis	€ 108.500,-

Münzgrabengürtel 20:
 60,56 m² - Verkehrswert € 85.900,-
 30 % Abzug - € 25.770,-
 Kaufpreis € 60.130,-

4 verkaufte Wohnungen von insgesamt 48

Freihofanger 8:
 55,20 m² - Verkehrswert € 75.500,-
 30 % Abzug - € 22.650,-
 Kaufpreis € 52.850,-

11 verkaufte Wohnungen von insgesamt 31

Bekanntlich wurde das Wohnungsamt mit 1.1.2015 in den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ umstrukturiert und 4.192 städtische Wohnungen in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes transferiert.

2010 wurde von der Stadtregierung eine Wohnbauoffensive gestartet und mit dem Sonderwohnbauprogramm 2010 Grundstücksflächen für die Errichtung von 500 neuen Wohnungen bereitgestellt. Durch die Bevölkerungsdynamik in der Stadt Graz ist der Bedarf an den Gemeindewohnungen derart gestiegen, dass mit 2015 ein neues Sonderwohnbauprogramm initiiert wurde und hier wiederum 500 zusätzliche Wohnungen für die GrazerInnen geschaffen werden sollen. Aus diesem Grunde wurde von Wohnen Graz angeregt, künftighin grundsätzlich keine Wohnungen mehr zu veräußern.

Es wird daher vorgeschlagen die Richtlinien zum Verkauf von Gemeindewohnungen außer Kraft zu setzen, dies umso mehr, als durch die Gewährung eines 30%igen Abschlages die Kaufpreise nicht dem marktüblichen Verkehrswert einer leerstehenden Wohnung entsprachen.

In besonderen Fällen können Wohnungen in Zukunft zu einem marktkonformen Preis verkauft werden.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Personal-, Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienausschuss den

Antrag

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBl. Nr. 77/2014, beschließen:

Die mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juni 1993 erlassenen Richtlinien über den Verkauf von Gemeindewohnungen werden ausgesetzt. In besonderen Fällen können Wohnungen in Zukunft zu einem marktkonformen Preis verkauft werden, *sofern eine positive Stellungnahme von Wohnen Graz vorliegt.*

*Bei ab sofort gestellten Anträgen für
Besidlungsbewerbung*

[Handwritten Signature]

13.6.2015

Anlage:
Richtlinien von 1993

Die Abteilungsvorständin:

Katharina Peer

(elektronisch gefertigt)

Der Finanzdirektor:

Mag. Dr. Karl Kamper

(elektronisch gefertigt)

Der Stadtsenatsreferent:

Stadtrat Univ.Doz. DI Dr. Gerhard Rüsck

(elektronisch gefertigt)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen
angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Personal-, Finanz-, Beteiligungs-
und Immobilienausschusses am

Die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

MAGISTRAT GRAZ

Mag. Abt. 4 L - Liegenschaftsverkehr

Richtlinien

A) über die Begründung von Wohnungseigentum an städtischen Mietwohnungen oder Geschäftsräumen und deren Verkauf an die Mieter bzw. über die Begründung von Wohnungseigentum an ausbaufähigen städtischen Dachgeschoßflächen und deren Verkauf an die Interessenten:

Die Stadt Graz stellt ihren Mietern frei, die von ihnen gemieteten Wohnungen oder Geschäftsräume nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu erwerben. Auf der Basis dieses Gesetzes schafft die Stadt Graz weiters die Möglichkeit, Dachgeschoßausbauten in gemeindeeigenen Wohnobjekten vorzunehmen. Entsprechende Ansuchen sind an den Magistrat Graz, Abteilung 4 - Liegenschaftsverkehr, Tummelplatz 9, 8010 Graz, zu richten.

Ein allfälliger Verkauf einer Wohnung oder von Geschäftsräumen bzw. ein allfälliger Verkauf ausbaufähiger Dachgeschoßflächen in städtischen Wohnhäusern zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum bedarf jeweils der Zustimmung des Gemeinderates, wobei grundsätzlich kein Rechtsanspruch besteht. Angemerkt wird, daß die Bewilligung für den Verkauf gemäß § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz darüber hinaus der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes bedarf.

Der Erlös der aus dem Verkauf von gemeindeeigenen Wohnungen oder Geschäftsräumen bzw. aus dem Verkauf von Dachgeschoßflächen in städtischen Wohnhäusern erzielt wird, wird zweckgebunden für die Schaffung neuer Sozialwohnungen durch Revitalisierung von Althäusern bzw. Beschaffung von Wohnbaugrundstücken in Stadterneuerungs- bzw. in Wohnvorranggebieten verwendet.

I. Bedingungen für die Begründung von Wohnungseigentum an städtischen Mietwohnungen oder Geschäftsräumen und deren Verkauf an die Mieter:

1.) Das Wohnungseigentum ist ausschließlich zugunsten des Mieters und über dessen Antrag zu ideellen Anteilen auch zugunsten dessen Ehegatten bzw. von Eintrittsberechtigten nach § 12 bzw. 14 MRG unter Zustimmung des Mieters zu begründen. Die betreffende Wohnung muß aber der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Kaufwerbers regelmäßig dienen. Im Falle eines Kaufantrages ist somit eine Überprüfung dieses "dringenden Wohnbedürfnisses" vorzunehmen.

preisspiegel, der von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zentralösterreichisch herausgegeben wird. Der Wert der vermieteten Wohnung ist um einen Prozentsatz von 30 % gegenüber dem Wert einer leerstehenden zu verringern.

Nachgewiesene Eigeninvestitionen im Sinne des § 10 MRG sind zu berücksichtigen.

Sollten am Kaufgegenstand offene Darlehen haften, so hat sich der Käufer zu verpflichten, diese Lasten in Anrechnung auf den Kaufpreis anteilmäßig zu übernehmen bzw. ist die Stadt Graz aus der auf die Wohnung entfallenden anteiligen Haftung zu entlassen. Der Käufer hat sich weiters zu verpflichten, die Stadt Graz hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

5.) Der Kaufpreis bzw. bei einer Darlehensübernahme durch den Käufer der verbleibende offene Kaufpreis kann vom Käufer wie folgt entrichtet werden:

a) zur Gänze bar- und zinsenlos binnen 8 Wochen nach Kaufvertragsunterfertigung, oder

b) in 20 oder 40 Halbjahresraten, verzinst, mit einem Zinsfuß der um 1,5 % über der jeweiligen Sekundärmarkkredite für Anleihen liegt.

Die erste Halbjahresrate ist an dem der Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages nachfolgenden 1. Jänner oder 1. Juli zu entrichten; Aus rein organisatorischen Gründen sind die folgenden Halbjahresraten ausschließlich per 1. Jänner oder 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten.

Bei Überschreitung eines Fälligkeitstermines sind Verzugszinsen vom jeweils noch aushaftenden Kaufpreis, inclusive Normalzinsen, ab dem Fälligkeitstermin der betreffenden Halbjahresrate in der Höhe von 12 % zu entrichten.

6.) Für den Fall, daß der an die Stadt Graz zu leistende Betrag in Halbjahresraten abgestattet wird, hat der Käufer hiefür der Stadt Graz zur Sicherstellung ein Pfandrecht auf der vertragsgegenständlichen Wohnung einzuräumen. Dieses Pfandrecht ist zugunsten der Stadt Graz grundbücherlich sicherzustellen.

7.) Die Übergabe bzw. Übernahme des vertragsgegenständlichen Kaufobjektes und der Übergang von Besitz und Genuß, Vorteil, Last und Gefahr auf die vertragsgegenständliche Wohnung erfolgen mit dem der Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages nachfolgenden 1. Jänner oder 1. Juli. Dieser Tag wird auch als Stichtag für die Verrechnung sämtlicher laufender Aufwendungen festgelegt.

8.) Solange in dem betreffenden Haus noch Mieter vorhanden sind, für deren Wohnungen bzw. Geschäftslokale die Betriebskosten nach den Bestimmungen der MRG aufzuteilen sind, vereinbaren die Vertragsteile im Bestreben weitergehender Vereinheitlichung der Verrechnung folgenden abweichenden Verteilungsschlüssel (§ 19 Abs. 1 Ziff. 1 und 2, WEG 1975):

Alle Aufwendungen für die gemeinschaftliche Liegenschaft, einschließlich der Beiträge für Rücklage, werden von den Miteigentümern grundsätzlich zur ungeteilten Hand nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 1 WEG 1975 nach dem Verhältnis ihrer Anteile getragen, dies mit folgender ergänzender Maßgabe zum Zwecke der weitgehenden Angleichung des Abrechnungs- und Aufteilungsvorganges an die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweiligen Fassung:

a) Soweit solche hausbezogenen Erhaltungsaufwendungen im Sinne des § 3 MRG bzw. Verbesserungsaufwendungen im Sinne des § 4 MRG aus den in den vorangegangenen zehn Jahren erzielten Mietzinsreserven oder bei Erhaltungsaufwendungen einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18, 19 MRG Deckung finden und aus diesen nach dem Mietrechtsgesetz zu bestreiten sind, werden sie im Innenverhältnis analog den einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Grundsätze und den Schlüssel der Aufteilung aufgeteilt und verrechnet.

b) Als Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie als besondere Aufwendungen werden die in den §§ 21 bis 24 MRG ausgewiesenen Kosten und Auslagen, und zwar grundsätzlich ebenfalls nach den im Mietrechtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung, vorgesehenen Verteilungsschlüssel, aufgeteilt und verrechnet.

c) Die gemäß § 16 WEG 1975 zu schaffende Rücklage wird nach den Grundsätzen und als Teil der generellen Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG gebildet, und zwar in der Form, daß die im Sinne des § 20 Abs. 1 Ziff. 1 MRG als Einnahmen auszuweisenden Beträge laufend abgeführt werden, wobei sodann der jeweilige Unterschiedsbetrag gemäß § 20 Abs. 2 MRG die jeweilige jährliche Rücklage ergibt, welche als gebundenes Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den Grundsätzen des WEG zu verwalten und zu verwenden ist.

Darüber hinausgehende Erträge aus Gebrauchsüberlassungen stehen dem jeweiligen Wohnungseigentümer gemäß § 20 WEG 1975 alleine zu, wohingegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer auch alleine die Auffüllung der, nach den Bestimmungen des § 20 MRG errechneten anteiligen Rücklage, das ist somit anteilige Reserve, obliegt.

d) Sonstige Aufwendungen werden im übrigen von den Miteigentümern gemäß § 19 Abs. 1 WEG 1975 verhältnismäßig getragen, wobei auch diese Anteile nach Nutzflächen in analoger Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zu bestimmen sind.

Die Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 1 WEG 1975 im Sinne des Pkt. 8.) ist grundbücherlich anzumerken.

9.) An jenen Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (z.B. Stiegenhäuser, Waschküchen, Grünflächen u.dgl.) kann gemäß § 1 Abs. 3 WEG 1975 Wohnungseigentum nicht bestehen bzw. begründet werden.

10.) Die Vertragserstellung und Verbücherung erfolgen durch die Stadt Graz, oder aber auf Kosten der Käufer durch einen Rechtsanwalt oder Notar, wobei die von den Käufern unterfertigte Kaufvereinbarung als fixer Bestandteil dieses Vertrages gilt. Alle mit dem Vertragsabschluß und der Verbücherung verbundenen Abgaben und sonstigen Barauslagen gehen zu Lasten des Käufers.

11.) Diese unter I) festgelegten Bedingungen gelten sinngemäß auch für die Begründung von Wohnungseigentum bzw. den Verkauf von im Eigentum der Stadt Graz befindlichen Geschäftsräumen, in erster Linie, aber nicht ausschließlich, an die Bestandnehmer.

II. Bedingungen für die Begründung von Wohnungseigentum an ausbaufähigen städtischen Dachgeschoßflächen und deren Verkauf an Interessenten:

1.) Vor einem Dachgeschoßausbau ist von der städtischen Liegenschaftsverwaltung zu prüfen, ob eine Aufstockung, eine Standardanhebung oder eine Instandsetzung (Verfahren gemäß § 18 MRG) möglich ist - wenn dies der Fall ist, ist gemäß B) dieser Richtlinien vorzugehen.

Der Dachgeschoßausbau hat zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum zu erfolgen.

Die für die Vertragserrichtung erforderlichen Voraussetzungen, wie baubehördliche Bewilligung, Nutzwertfeststellung und ein Finanzierungsplan, sind jedoch vom Bewerber so zeitgerecht vorzulegen, daß die Errichtung eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages innerhalb eines Jahres, gemessen vom Tage des Gemeinderatsbeschlusses an, erfolgen kann. Die Kosten und Lasten der entsprechenden Behördenverfahren sind - unter Umständen anteilig - vom Wohnungseigentumswerber zu tragen.

2.) Eine käufliche Überlassung von Dachgeschoßflächen an Interessenten zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum erfolgt sinngemäß wie unter I.1.) grundsätzlich an Bewerber deren Familieneinkommen den im § 2 Z. 12 bzw. § 10 Abs. 8 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 festgelegten Grenzwerten entspricht.

3.) Die Anteile zur Begründung von Wohnungseigentum am jeweiligen Kaufgegenstand werden im Nutzwertfeststellungsverfahren gemäß §§ 3 ff WEG 1975 festgesetzt.

Bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte haben die jeweiligen Wohnungseigentumswerber einer vertraglichen Vereinbarung im Sinne der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Satz 2 des WEG 1975 zuzustimmen, wonach die Übertragung der Miteigentumsanteile zum Zwecke der Berichtigung unentgeltlich zu erfolgen hat.

4.) Der Ausbau der Dachgeschoßflächen erfolgt auf Kosten und Gefahr des Wohnungseigentumswerbbers, der sich verpflichtet, den geplanten Dachgeschoßausbau entsprechend den jeweiligen Behördenverfahren ausschließlich durch hierzu befugte Unternehmer und unter äußerster Schonung des städtischen Wohnbaues durchzuführen.

Sollten während der Bauzeit irgendwelche Schäden am städtischen Wohnhaus entstehen, welche als Folge des Dachgeschoßausbaues auftreten, so verpflichtet sich der Wohnungseigentumsbewerber, derartige Schäden unverzüglich auf seine Kosten zu beheben und die Stadt Graz und allfällige Mit- (Wohnungs-) eigentümer aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

Der Ausgangszustand ist durch eine Dokumentation festzuhalten.

Weiters muß sich der Wohnungseigentumsbewerber verpflichten, die Stadt Graz für alle eventuell zu befriedigenden Entschädigungsansprüche, die Mieter auf Grund des § 8 (3) MRG wegen Beeinträchtigungen in ihrem Mietrecht durch die Umbauarbeiten gegen die Stadt Graz als Vermieter geltend machen, schadlos zu halten.

5.) Der Wohnungseigentumsbewerber verpflichtet sich weiters, mit dem Dachgeschoßausbau unverzüglich zu beginnen und ohne Unterbrechung spätestens innerhalb von 2 Jahren ab Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages bezugsfertig herzustellen, wobei diese Bauverpflichtung ausdrücklich als Bedingung im Sinne des § 901 ABGB erklärt wird.

6.) Im übrigen finden die unter I. aufgezählten Bedingungen für den Verkauf gemieteter Wohn- oder Geschäftsräume sinngemäß Anwendung.

2) für die Übertragung von Sanierungsmaßnahmen an städtischen Wohn- und Geschäftshäusern, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, an einen befugten Bauträger:

Vor dem Verkauf einzelner Wohnungen oder Geschäftsräume ist von der städtischen Liegenschaftsverwaltung zu prüfen, ob im betreffenden Haus eine Gesamtsanierung notwendig ist bzw. ob im Zuge einer solchen Gesamtsanierung auch ein Dachgeschoßausbau oder eine Aufstockung vorzunehmen ist.

Solche Sanierungs- bzw. Ausbauarbeiten sind allenfalls von einem befugten Bauträger, der jeweils von der Stadt Graz mit der Durchführung des Projektes beauftragt wird in folgender Form durchzuführen:

1.) Die Stadt Graz schließt mit einem befugten Bauträger einen Baubetreuungsvertrag ab. Die Stadt Graz bleibt dabei Eigentümerin der Liegenschaft; der befugte Bauträger übernimmt die Baubetreuung bis zur Gesamtabwicklung der Sanierung. Der Baubetreuungsvertrag geht vom Grundsatz aus, daß die jeweilige Liegenschaft nach wirtschaftlichsten Gesichtspunkten zu sanieren ist. Ein solcher Baubetreuungsvertrag muß darüber hinaus über die Finanzierungsform Aufschluß geben und alle Förderungsmöglichkeiten detailliert ausweisen.

2.) Nach Durchführung der Sanierung und Fertigstellung der Verrechnung durch den befugten Bauträger haben die Mieter wiederum die Möglichkeit, zu den unter I. aufgezählten Bedingungen ihre Mietwohnungen bzw. Geschäftsräume zu kaufen.