

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Klimaneutrales Österreich

Mit gutem Beispiel voran — SEITE 4

Gemeinschaft der Generationen

fokus.tirol.vorarlberg — SEITE 7



Neuland § 15h WGG

EINFLUSS AUF DIE FIXPREISBILDUNG GEM. §§ 15a, 15d WGG?

§ 15b WGG bildet rechtliches Neuland. Die 15-jährige Mietzinsbegrenzung bei Wiedervermietung infolge nachträglicher Eigentumsbegründung gem. § 15b ff WGG wirft in der Praxis Fragen hinsichtlich der zulässigen Höhe des Fixpreises auf. Ein tiefer Blick in die Materie lässt Wertanpassungen aus diesem Grund jedoch nicht geboten erscheinen.

VON WOLFGANG SCHWETZ, MSC, BA

Eingefügt wurde § 15h WGG im Rahmen der WGG-Novelle 2019. Als eine flankierende Schwesterbestimmung zu § 15g WGG soll er Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum hintanhalten und die Selbstnutzung nachträglich gem. § 15b ff WGG erworbenen, geförderte errichteten Wohnraums fördern. Anzuwenden ist die Bestimmung, sofern ein Antrag auf nachträgliche Übereignung gemäß § 15e WGG bzw. ein freiwilliges Kaufanbot der betreffenden gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß § 15c lit b WGG nach dem 31. 7. 2019 datiert. Folglich gem. § 39 Abs. 36 WGG letzter Satz auch auf bestehende Vertragsverhältnisse.

So wird das nachträglich übereignete vor- malige Mietobjekt befristet dem Volla- wendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterworfen. Ein Hauptmietzins, der den jeweiligen Richtwert ohne Zu- und Ab- schläge überschreitet, ist von Teilnichtig- keit betroffen. Entsprechend § 29 Abs. 1 Z 3 MRG ist bei befristeter Vermietung zudem ein Befristungsabschlag im Ausmaß von 25 Prozent in Ansatz zu bringen – und es gilt den vergleichsweise engen mietrecht- lichen Betriebskostenkatalog zu beachten. Die Folgen im Falle einer Weitervermietung an Dritte sind im Vergleich zur Situation vor Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019 be- deutsam: Typischerweise fielen Options- wohnungen aufgrund des Datums der Baubewilligung im Fall des privilegierten

Erwerbs bisher unter den Teilausnahmetat- bestand. Im Regelfall bedeutete dies freie Mietzinsbildung einerseits und den Entfall des Befristungsabschlags andererseits. Die §§ 18 Abs. 3a und 3b WGG setzen der Fix- preisbildung gem. §§ 15a, 15d WGG ihre be- tragsmäßige Grenze in Gestalt der offen- kundigen Unangemessenheit. Diese liegt vor, sofern der ortsübliche „Preis für frei fi- nanzierte gleichartige Objekte“ überschrit- ten wird. In diesem Fall sieht § 15d Abs. 2 WGG die gerichtliche Preisfestsetzung vor.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) kennt explizit das Ertragswert-, Vergleichs- wert- und Sachwertverfahren. Auf den Er- tragswert eines Objekts haben die durch § 15h WGG (befristet) herabgesetzten miet- rechtlichen Ertragsmöglichkeiten wertmin- dernden Einfluss. Es stellt sich allerdings die Frage, inwieweit das Ertragswertverfahren eine geeignete Methode im Bereich der Preisfestsetzung im Zusammenhang mit der nachträglichen Eigentumsbegründung gem. §§ 15b ff WGG ist: Der Gesetzgeber präfe- riert im gegenständlichen Kontext – wie erwähnt – explizit die Selbstnutzung des zu erwerbenden Objekts. Dies wird wiederum gegen die methodische Tauglichkeit des Ertragswertverfahrens ins Treffen zu führen sein: dem Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG liegt der kapitalisierte Reinertrag aus der Vermietung zugrunde. Er zielt dadurch auf die Fremdnutzung ab, was methodisch die



Intention des Gesetzgebers hinsichtlich der Selbstnutzung konterkarieren würde. Wie- wohl an dieser Stelle anzumerken ist, dass Prader/Hauswurz dahingehend argumen- tieren, die geminderten Ertragsmöglichkei- ten in der Preisbildung zu berücksichtigen. Hier bleibt allerdings mit Garzon zu beden- ken, dass der Gesetzgeber einen Vergleich frei finanzierter Objekte mit geförderte er- richteten Objekten direkt anordnet und auf die Art der Errichtung bzw. deren Merkmale abstellt – nicht auf die Ertragsstärke.

Auch die Rechtsprechung der jüngeren Vergangenheit in Gestalt des OGH rückt (tendenziell) den Vergleichswert in den Vordergrund. Würth/Zingher beschäftig- ten sich mit dem Bedeutungsinhalt der Be- grifflichkeit des Substanzwertes gem. § 23 Abs. 4c WGG, der dem LBG fremd ist. Sie kommen zum Schluss, dass im Zuge der Wertermittlung bei nachträglicher Eigen- tumsbegründung „das Ertragswertverfah- ren (§ 5 LBG) ausgeschlossen wäre“.

Der Blick in Materien, Rechtsprechung und die Literatur lassen Wertanpassungen im Bereich des Fixpreises im Zusammenhang mit § 15h nicht geboten erscheinen.

Schwetz Strategics Smart Immo
+43 (0) 676 / 3101 559
office@schwetz-strategics.at
www.schwetz-strategics.at