



Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin M*, vertreten durch Mag. Katharina Rieder, Rechtsanwältin in Korneuburg, und Mag. Walter Rosifka, Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien, *, gegen die Antragsgegnerin G*, reg. GenmbH, *, vertreten durch GFK Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6a iVm §§ 15 ff WGG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. November 2023, GZ 40 R 222/23b-45, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 4. September 2023, GZ 30 MSch 25/22y-35, bestätigt wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 502,70 EUR (darin 83,78 EUR USt)

bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

B e g r ü n d u n g :

[1] Die Antragstellerin ist seit 1. Juli 2011 Nutzungsberechtigte einer Wohnung (Erstbezug) in einem von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten Wohnhaus in Wien. Die Antragsgegnerin (eine gemeinnützige Bauvereinigung) ist Alleineigentümerin der Liegenschaft. Die Wohnung der Antragstellerin hat eine Wohnnutzfläche von 63,08 m² und einen Wert von 344.800 EUR. Mit Schreiben vom 7. April 2021 bot die Antragsgegnerin der Antragstellerin den Erwerb dieser Wohnung zu einem Gesamtkaufpreis von 245.646 EUR an.

[2] Die Antragstellerin beantragte fristgerecht die Feststellung der offenkundigen Unangemessenheit des von der Antragsgegnerin für die Wohnung angebotenen Fixpreises und dessen Neubemessung.

[3] Das **Erstgericht** wies den Antrag ab.

[4] Die Bestimmung des § 15h WGG habe den Zweck, die Erwerber von Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, zur Nutzung für den Eigenbedarf zu veranlassen; mit der WGG-Novelle 2019 sei die Rechtslage zur Prüfung der Angemessenheit des Fixpreises nicht geändert worden.

[5] Das **Rekursgericht** gab dem Rekurs der Antragstellerin dagegen nicht Folge.

[6] Über Einwendungen gegen den angebotenen Fixpreis für eine nachträgliche Eigentumsübertragung nach dem WGG sei zu prüfen, ob dieser Preis offenkundig unangemessen sei. Die Lehrmeinungen zur Rechtslage infolge

der Änderung des § 15h WGG durch die WGG-Novelle 2019 seien nicht einheitlich. Seit der WRN 2002 sei der Fixpreis nur dann überprüfbar, wenn er den ortsüblichen Preis frei finanziert gleichartiger Objekte übersteige; damit sei aber die Mietzinsbildung für die Preisbildung nicht (mehr) relevant. Unmittelbarer Vergleichsmaßstab sei – wie bisher – das frei finanzierte, mit der konkreten Wohnung gleichartige Vergleichsobjekt. Der Sachverständige habe diese Ermittlungen in seinem Gutachten vorgenommen und den Ausstattungszustand der konkreten Wohnung (und damit auch werterhöhende Investitionen) zugrunde gelegt.

[7] Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil sich der Oberste Gerichtshof mit der Frage, ob sich die Änderung des § 15h WGG durch die WGG-Novelle 2019 auf die Angemessenheit des Fixpreises bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum auswirkt, bisher noch nicht befasst habe.

[8] In ihrem **Revisionsrekurs** wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung beantragt die Antragstellerin, die Entscheidung im stattgebenden Sinn abzuändern, hilfsweise aufzuheben.

[9] Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

[10] Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

[11] 1.1 Zur behaupteten Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens ist die Antragstellerin darauf zu verweisen, dass sich das Rekursgericht mit der Mängelrüge betreffend die im erstinstanzlichen Verfahren beantragte Gutachtensergänzung sowie die angebliche Überraschungsentscheidung des Erstgerichts inhaltlich

auseinandergesetzt hat, weshalb eine neuerliche Geltendmachung des Verfahrensmangels nicht zulässig ist (vgl RS0043919 [T1] ua).

[12] 1.2 Besteht für die Wertermittlung durch einen Sachverständigen keine gesetzlich vorgeschriebene Methode, so unterliegt das von den Tatsacheninstanzen gebilligte Ergebnis eines Gutachtens keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, weil es um eine Tatfrage geht. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn eine grundsätzlich inadäquate Methode angewendet wurde (RS0118604 [T5, T8]; vgl auch RS0119439 [T8, T9]). Der Oberste Gerichtshof kann demnach die generelle Eignung der gewählten Methode überprüfen, nicht aber das Ergebnis der Anwendung einer an sich geeigneten Methode (RS0127336).

[13] 1.3 Auch zur Ermittlung des ortsüblichen Preises für frei finanzierte gleichartige Objekte hat der Fachsenat bereits ausgesprochen, dass kein Methodenzwang für den Sachverständigen existiert und es bei fehlenden Vergleichsobjekten dem Sachverständigen obliegt, eine geeignete Methode für die Ermittlung des fiktiven Vergleichspreises zu wählen (5 Ob 137/18k mwN). Hier wurde aber nun die – in den Bereich der rechtlichen Beurteilung fallende – Frage nach dem grundsätzlichen Erfordernis einer Berücksichtigung der gesetzlich angeordneten Mietzinsbegrenzung des § 15h WGG im Rahmen der Überprüfung der Angemessenheit des Fixpreises bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum aufgeworfen.

[14] 2.1 Mit der WRN 2002 hat der Gesetzgeber für die nachträgliche Übereignung von Wohnungen und Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum des Mieters eine (damals neue) Preisregelung nach § 15d iVm § 23 Abs 4c

WGG eingeführt. Die Preisbildungsbestimmung sieht seither vor, dass gegen die Höhe des von der gemeinnützigen Bauvereinigung angebotenen (oder mit dieser vereinbarten) Fixpreises Einwendungen nur wegen „offenkundiger Unangemessenheit“ geltend gemacht werden können (§ 18 Abs 3a WGG). Die Regelungen zur Ermittlung des jeweiligen Fixpreises (Barpreises) sind gebarungsrechtlicher Natur und gehören dem öffentlich-rechtlichen Teil des WGG an (näher dazu 5 Ob 203/11f). Der Kaufinteressent hat keine Möglichkeit, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Preisbildungsbestimmungen des § 23 Abs 4c WGG zu kontrollieren (5 Ob 27/22i; 5 Ob 35/22s; 5 Ob 54/16a).

[15] 2.2 Ein Fixpreis ist „offenkundig unangemessen“ iSd § 18 Abs 3b WGG, „wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte – unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung – übersteigt“. Nach der ständigen Rechtsprechung zu § 18 Abs 3b WGG liegt infolge des eindeutigen Gesetzeswortlauts in jedem Fall der Preisermittlung die „offenkundige Unangemessenheit“ des Fixpreises im – wenn auch nur geringfügigen – Übersteigen des ortsüblichen Preises für gleichwertige freifinanzierte Objekte (vgl RS0124635; so auch bereits 5 Ob 120/05s).

[16] 2.3 Durch die WGG-Novelle 2019, BGBl I 2019/85, wurde die Bestimmung des § 15h WGG eingefügt, die bei nachträglicher Eigentumsübertragung von Wohnungen, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, für 15 Jahre eine Begrenzung der Mieterträge regelt. Diese Neuregelung wurde von einigen Autoren zum Anlass genommen, dieser gesetzlich geregelten – zeitlich befristeten – Begrenzung des Ertragswerts im

Rahmen der Überprüfung der offenkundigen Unangemessenheit iSd § 18 Abs 3b WGG eine Bedeutung beizumessen.

[17] 3.1 In der Literatur finden sich zwei gegensätzliche Standpunkte zur Wertrelevanz des § 15h WGG:

[18] 3.1.1 Nach der Ansicht von *Prader/Hauswurz* (Zur Bewertung der (Un-)Angemessenheit des Fixpreises bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung im Bereich des WGG, Zak 2020, 24; ebenso bereits *Prader/Pittl*, „Investmentfalle“ GBV-Objekt, Zak 2019, 327) habe das mit der WGG-Novelle 2019 eingeführte Verwertungshindernis von 15 Jahren zur Folge, dass es die für die Preisermittlung relevanten „frei finanzierten gleichartigen Objekte“ nicht mehr gebe. Da der Verkehrswert eines Objekts letztlich auch vom Ertrag abhängt, bilde dieser eine wichtige Größe. Die 15-jährige Beschränkung sei so zu berücksichtigen, dass die Differenz zwischen Richtwertmietzins und am Markt erzielbarem Hauptmietzins zu ermitteln und dieser Betrag vom Vergleichswert in Abzug zu bringen sei.

[19] 3.2.2 *Garzon* (WGG-Novelle 2019 und Fixpreisbildung – Wirkt sich § 15h WGG auf die Angemessenheit des Fixpreises bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum aus?, immolex 2021/49) weist hingegen auf die Bedeutung der gesetzlichen Formulierung „frei finanziert“ hin; schon deswegen scheidet eine Reduktion des Vergleichswerts mit dem Argument der mietrechtlichen Erträge, auf die das Gesetz gerade nicht abstelle, aus. Nach dem Zweck der Regelung sei eine möglichst lange Sozialbindung des Wohnraums zu gewährleisten und die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung solle den selbst nutzenden

Eigentümer fördern. Ziel sei es, die Weitervermietung durch den ehemaligen Mieter, der die Wohnung gekauft hat, „möglichst unattraktiv zu machen, weil er selbst von der Nutzung der Wohnung profitieren soll“. Eine Begünstigung des Erwerbers durch einen wegen der temporären Beschränkung reduzierten Preis sei weder dem Gesetz selbst noch den Materialien zu entnehmen.

[20] 3.2.3 *Schwetz* (§ 15h WGG und die Fixpreisbildung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – Zur Frage der tauglichen Wertermittlung im Rahmen der nachträglichen Eigentumsbegründung gemäß §§ 15b ff WGG, immo aktuell 2021, 61) verweist ebenfalls auf die dem WGG immanente Präferenz für die Selbstnutzung und den Telos der Verhinderung einer Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum. Auch das Ziel des Erhalts einer möglichst langjährigen Sozialbindung dieses Wohnraums gehe aus den Erläuterungen klar hervor. Die Formulierung „frei finanziert“ habe die Bedeutung „ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel“. Damit scheidet eine Einbeziehung der mietrechtlichen Ertragsstärke des Objekts bei der Preisermittlung von vornherein aus. Dem Ertragswertverfahren liege der kapitalisierte Reinertrag aus der Vermietung zugrunde; er zielt auf die Fremdnutzung ab, was die Intention des Gesetzgebers des WGG in Richtung Selbstnutzung konterkariere.

[21] 3.2.4 *Molnar* (Die Kaufoption gemäß WGG, immo aktuell 2021, 63) verweist darauf, dass der Gesetzgeber mit den WGG-Novellen 2016 und 2019 Spekulationsbeschränkungen normiert habe, um den ursprünglichen Grundgedanken weiter zu verfolgen, dass dem Mieter, der eine Wohnung schon langjährig bewohnte, unter bestimmten Voraussetzungen eine gesetzlich durchsetzbare

Kaufoption zur Eigennutzung eingeräumt werden sollte. Die Spekulationsbeschränkung sei ohne jegliche Auswirkung, wenn der Erwerber das Objekt selbst weiter benutze oder innerhalb der Familie weitergebe. Dasselbe gelte für die Deckelung des Mietzinses, auch diese wirke sich bei einer Selbstnutzung nicht aus. Für eine Angemessenheitsprüfung des Fixpreises sei zu beachten, dass die gesetzlich durchsetzbare Kaufoption immer die weitere Eigennutzung des ehemaligen Mieters im Fokus hatte. Die gesetzlichen Regelungen zur Verhinderung von Spekulation dürften keinesfalls zu einer Reduzierung der unter den Beschränkungen des WGG ermittelten Verkaufspreise durch den ehemaligen Vermieter führen.

[22] 3.2.5 *Schinnagl/Puhr* (in *Böhm/Pletzer/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht III, § 15h WGG, Rz 20) schließen sich der übereinstimmenden Auffassung von *Garzon*, *Schwetz* und *Molnar* an. Bei der Ermittlung des ortsüblichen Preises für frei finanzierte gleichartige Objekte sei für die befristete Mietzinsbegrenzung kein Abschlag vorzunehmen.

[23] 4. Der Senat hält – ebenso wie das Rekursgericht – die Argumente gegen eine Berücksichtigung der befristeten Begrenzung der Mieterträge durch § 15h WGG im Rahmen der gerichtlichen Prüfung der Angemessenheit des Fixpreises nach § 18 Abs 3b WGG für überzeugend.

[24] 4.1 Die gesetzliche Bestimmung des § 18 Abs 3b WGG wurde durch die WGG-Novelle 2019 nicht geändert und erklärt nach wie vor für die offenkundige Unangemessenheit den „ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte“ als maßgeblichen Vergleichswert. Dass damit auf die – in ihrer konkreten Lage, Bauweise und Ausstattung gleichartigen – Objekte abzustellen ist, die ohne

Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, ist nicht zu bezweifeln. Der von der Revisionsrekurswerberin und den erwähnten Literaturstimmen verfolgte Ansatz, nach dem keine Gleichartigkeit zwischen frei finanzierten und von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Objekten mehr gegeben sei, weil für frei finanzierte Objekte solche Mietzinsbeschränkungen nicht gelten, ist – wie die zitierten gegenteiligen Literaturstimmen aufgezeigt haben – mit dem Gesetzeswortlaut nicht vereinbar: Für die Prüfung der Unangemessenheit iSd § 18 Abs 3b WGG ist zu fragen, wie hoch der ortsübliche Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte ist. Es wäre aber unzulässig, mit dem – als zusätzliches Kriterium der Prüfung vorgesehenen – Begriff „gleichartig“ die Bedeutung der Wortfolge „frei finanzierte“ gleichsam aufzuheben, indem für die Preisbildung nicht mehr die frei finanzierten Objekte herangezogen werden könnten, die das Gesetz ausdrücklich als Maßstab anordnet. Eine – wie im Rechtsmittel behauptet – „planwidrige Regelungslücke“ lässt sich auf diese Weise ebenfalls nicht argumentieren, denn sie käme einer Konstruktion gleich, bei der ein Begriff durch einen dem anderen zugemessenen Bedeutungsinhalt „ausgehobelt“ wird. Auch in den Begriff „ortsüblich“ lässt sich die Mietzinsbegrenzung nach dem WGG nicht – wie die Antragstellerin meint – hineinlesen, denn auch dieses Kriterium stellt gerade nicht auf die Finanzierung der Errichtung des Wohnraums durch öffentliche Mittel oder auf die – speziell im WGG aus den bereits dargelegten Gründen und nur befristet angeordnete – Mietzinsbegrenzung ab.

[25] 4.2 Auch die Behauptung der Antragstellerin, Käufer von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen wären schlechter gestellt als die Käufer frei finanzierter Objekte, wenn die in § 15h WGG geregelte

Mietzinsbegrenzung sich nicht wertbildend auswirke, trifft nicht zu: Die – unbestritten als Maßnahme zur Verhinderung von Spekulationen angeordnete – vorübergehende Begrenzung der für das Objekt erzielbaren Mietzinse (und damit des Ertragswerts) ist für den diese Wohnung selbst nutzenden Erwerber nicht wirksam, denn wenn er (oder seine Familie) in dieser Zeit das Objekt – wie vom Gesetzgeber intendiert – bewohnt, ist ein bloß hypothetischer Ertrag durch Vermietung und dessen Höhe für den Wert dieser Wohnung letztlich unbedeutend.

[26] 4.3 Gleiches gilt für das Argument, das auf eine vom Gesetzgeber beabsichtigte Stärkung der Eigentumsbildung in der gemeinnützigen Wohnwirtschaft Bezug nimmt: Auch daraus lässt sich eine Berücksichtigung der befristeten Mietzinsdeckelung bei der Überprüfung der (Un-)Angemessenheit des Fixpreises nicht rechtfertigen, weil der Gesetzgeber des WGG den gesetzlichen Anspruch des bisherigen Mieters gegen die Vermieterin auf Eigentumsübertragung mit dieser zeitlich befristeten Begrenzung verknüpft hat, um eine längerfristige Sozialbindung des gemeinnützig errichteten Wohnraums durch Eigennutzung sicherzustellen (vgl Erläut 140/ME 26. GP 6).

[27] 4.4 Eine Berücksichtigung der in § 15h WGG angeordneten befristeten Mietzinsbegrenzung in Form eines Abschlags bei der Wertermittlung ist daher nach den klaren Anordnungen des WGG nicht zu rechtfertigen.

[28] 5. Der Senat hat bereits ausgesprochen, dass gegen die klare und eindeutige Bestimmung des § 18 Abs 3b WGG keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen (5 Ob 137/18k). Auch zur Bestimmung des § 15h WGG ist eine Überschreitung des rechtspolitischen Gestaltungsspielraums durch den Gesetzgeber nicht

erkennbar, weshalb es der von der Antragstellerin angeregten Überprüfung der Bestimmung durch den Verfassungsgerichtshof nicht bedarf.

[29] 6. Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG.

Oberster Gerichtshof
Wien, am 27. Mai 2024
Dr. J e n s i k
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: