

# zukunft. wohnbau

Das Magazin der  
ARGE Eigenheim

St. Wolfgang Tage \_\_\_\_\_ SEITE 4

Ein Projekt für Generationen \_\_\_\_\_ SEITE 18

OÖ Wohnbau: 230 Einheiten jährlich \_\_\_\_\_ SEITE 22





# WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

## OGH: KEINE PREISMINDE- RUNG DURCH § 15H WGG

Mit der Einfügung von § 15h WGG durch BGBl 185/2019 wurde in Teilen der Literatur argumentiert, dass die Bestimmung infolge des reduzierten Ertragswertes der betroffenen Wohnungen zu einer Minderung des zulässigen Fixpreises führen würde. Der OGH erkannte dies in 5Ob 46/24m vom 27.05.2024 als irrig.

Die Bestimmung soll Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum in der Vermietung hintanhalten und die Sozialbindung gewährleisten! Zu diesem Zweck unterliegen gem. § 15c übereignete Wohnungen – befristet für 15 Jahre – dem Vollanwendungsbereich des MRG und wird der zulässige Mietzins auf den jeweiligen Richtwert ohne Zu- und Abschläge [mit Befristungsabschlag] begrenzt.

Teile der Literatur argumentierten, dass der geminderte Ertragswert mit der offenkundigen Unangemessenheit gem. § 18 Abs. 3b WGG korreliere und es infolge der Einfügung von § 15h WGG keine frei finanzierten Vergleichsobjekte mehr gäbe. Der Vergleichswert der Wohnungen wäre um die aggregierte Mietzinsminderung zu reduzieren. Diese Ansicht wies der OGH explizit zurück. Die Vergleichbarkeit habe sich auf Lage, Bauweise und Ausstattung zu beziehen. Die Mietzinsbegrenzung sei bei Selbstnutzung nicht wirksam und der Minderertrag damit ein bloß hypothetischer Betrag, dessen Höhe für den Wert der Wohnung unbedeutend sei. Damit bestätigt der OGH die Rechtsansicht(en) von Garzon, Schwetz und Molnar sowie Schinnagl/Puhr.

1: 907/A 26. GP, Seite 16

Foto: Schwetz Strategics KG



SCHWETZ  
STRATEGICS  
SMART IMMO



## seiten.blicke

### SALZBURG WOHNBAU: PIONIER IM NACHHALTIGEN BAUEN



Foto: Neumayr

Die Salzburg Wohnbau blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Die Unternehmensgruppe konnte ihre Position als führender Wohnbauträger durch innovative Lösungen und nachhaltige Bauweisen festigen und ihre Marktanteile als smarter Hausverwalter in der Region weiter ausbauen. 2025 erfolgt die Staffelübergabe an das neue Geschäftsführer-Team.

Im Bild (v. li.): KommR Dipl.-Ing. (BA) Christian Struber MBA, Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Thomas Maierhofer, Dr. Georg Grundbichler, CSE, Mag. Dr. Roland Wernik MBA

## NICHT TRÄUMEN. WOHNEN.



**Styria**  
Gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Tel 07252/52932  
Fax 07252/53920  
E-Mail [office@styria-wohnbau.at](mailto:office@styria-wohnbau.at)  
Web [www.styria-wohnbau.at](http://www.styria-wohnbau.at)

### Wohlfühlen in bester Qualität!

Die gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Styria“ errichtet in ganz Oberösterreich Wohnungen mit höchstem Wohnkomfort - für Jung und Alt.

Erfahren Sie mehr zu unseren aktuellen Bauprojekten auf unserer Website unter: [www.styria-wohnbau.at](http://www.styria-wohnbau.at)

