6. Jahrgang / August 2024 / Nr. 4

immo aktuell

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

Der aktuelle Fall
Frist zur Aufgabe des Hauptwohnsitzes

Wohnraum- und Bauoffensive
Zweckzuschüsse und antispekulative Regelungen

Erheblich nachteiliger Gebrauch
Räumungsklage vs gerichtliche Aufkündigung

Cash-Management im (Immobilien-)Konzern
Rechtliche Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten

Praxisinformationen
Blick in die Immobilienbranche
Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

Linde
www.lindeverlag.at

liegen eines Bauträgervertrags iSd § 1 Abs 1 BTVG, § 2 Abs 1 BTVG zu Recht bejaht. Der dazu gewonnene Leitsatz (Rn 38) ließe sich allerdings dahin präzisieren: *„Ein […] Optionsvertrag, der auf den Erwerb von (Wohnungs-) Eigentum gerichtet ist und für diesen eine Vorauszahlungspflicht iSd § 1 Abs 1 BTVG vorsieht, ist ein Bauträgervertrag iSd § 2 Abs 1 BTVG."* Es kommt nämlich meiner Ansicht nach nicht auf die Entgeltlichkeit des Optionsrechts, sondern darauf an, ob die Optionsprämie (auch) Vorauszahlung für den Eigentumserwerb ist.

Johann Höllwerth

§§ 15, 15d, 15h, 18 Abs 3a, 18 Abs 3b, 23 Abs 4c WGG immo aktuell 2024/25

Kein Einfluss von § 15h WGG auf die offenkundige Unangemessenheit gem § 18 Abs 3b WGG

OGH 27. 5. 2024, 5 Ob 46/24m

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, sind ein bloß hypothetischer Ertrag durch Vermietung und dessen Höhe für den Wert dieser Wohnung letztlich unbedeutend. […] 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. […] 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 VfGH nicht bedarf.

Sachverhalt: Die Antragstellerin ist seit 1. 7. 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 €. Mit Schreiben vom 7. 4. 2021 bot die Antragsgegnerin der Antragstellerin den Erwerb dieser Wohnung zu einem Gesamtkaufpreis von 245.646 € an. Die Antragstellerin beantragte fristgerecht die Feststellung der offenkundigen Unangemessenheit des von der Antragsgegnerin für die Wohnung angebotenen Fixpreises und dessen Neubemessung.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. 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.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin dagegen nicht Folge. 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 finanzierter 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. Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil sich der OGH 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.

In ihrem Revisionsrekurs wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung beantragt die Antragstellerin, die Entscheidung im stattgebenden Sinn abzuändern, hilfsweise aufzuheben. Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben. Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung: […] 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 RIS-Justiz RS0043919 [T1] ua).

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 OGH, 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 OGH kann demnach die generelle Eignung der gewählten Methode überprüfen, nicht aber das Ergebnis der Anwendung einer an sich geeigneten Methode (RS0127336).

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.

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 WGG 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).

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).

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.

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

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 abhänge, 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.

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 scheide 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.

3.2.3 *Schwetz* (§ 15h WGG und die Fixpreisbildung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – Zur Frage der tauglichen Wertermittlung im Rahmen der nachträglichen Eigentumsbegründung gem §§ 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 scheide eine Einbeziehung der mietrechtlichen Ertragsstärke des Objekts bei der Preisermittlung von vornherein aus. Dem Ertragswertverfahren liege der kapitalisierte Reinertrag aus der Vermietung zugrunde; er ziele auf die Fremdnutzung ab, was die Intention des Gesetzgebers des WGG in Richtung Selbstnutzung konterkariere.

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.

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.

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.

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 „ausgehebelt“ 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.

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, sind ein bloß hypothetischer Ertrag durch Vermietung und dessen Höhe für den Wert dieser Wohnung letztlich unbedeutend.

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 ErlME 140 BlgNR 26. GP, 6).

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.

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 Gestaltungs-

spielraums durch den Gesetzgeber nicht erkennbar, weshalb es der von der Antragstellerin angeregten Überprüfung der Bestimmung durch den VfGH nicht bedarf.

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

Anmerkung

Den Rahmen der Causa bildet die behauptete Unangemessenheit des Fixpreises einer durch eine gemeinnützige Bauvereinigung gem §§ 15 ff WGG an die nachträglich in das Eigentum der Nutzungsberechtigten übertragenen Wohnung. Die Einfügung von § 15h WGG durch BGBl I 2019/85 begründe ebenjene Unangemessenheit, da der Preis nicht entsprechend reduziert wurde. Überdies würde die Mietzinsbeschränkung der Eigentumsbildung rechtspolitisch entgegenstehen.

Unabhängig von der geltenden gebarungsmäßigen Preisbestimmungsregelung gem § 15d WGG iVm § 23 Abs 4c WGG sieht § 18 Abs 3a WGG vor, dass Einwendungen gegen den seitens der GBV angebotenen Fixpreis nur wegen dessen offenkundiger Unangemessenheit erhoben werden können. Eine offenkundige Unangemessenheit ist gem § 18 Abs 3b WGG gegeben, sofern der Fixpreis den ortsüblichen Preis für vergleichbare frei finanzierte Objekte – selbst geringfügig – übersteigt. Die auf 15 Jahre befristete Mietzinsbegrenzung gem § 15h WGG bei geförderter Errichtung führte in der Literatur zu einer Diskussion, ob diese zu einer iSd offenkundigen Unangemessenheit zu berücksichtigenden Wertminderung führen müsse. *Prader/Hauswurz* und *Prader/Pittl* argumentierten dahingehend. Es gäbe infolge der spezifischen Regelung des § 15h WGG keine vergleichbaren frei finanzierten Objekte mehr. Der Differenzbetrag zwischen Marktmiete und Richtwert sei folglich entsprechend preismindernd zu berücksichtigen. Gegenteilig analysierten *Garzon*, *Molnar*, *Schinnagl/Puhr* und *Schwetz* die Konstellation.

Der OGH wies die Berücksichtigung der Mindereinnahmen im Vermietungsfall infolge des Inkrafttretens von § 15h WGG im Rahmen der Überprüfung der offenkundigen Unangemessenheit gem § 18 Abs 3b WGG zurück. Die Kriterien für vergleichbare frei finanzierte Objekte bestehen in der konkreten Lage, Bauweise und Ausstattung. Der Gesetzeswortlaut ordnet eindeutig frei finanzierte Objekte als Vergleichsmaßstab an. Die Anforderung der Gleichartigkeit auf die zeitlich befristet reduzierte Vermietbarkeit zu beziehen, würde einer Aufhebung der Bedeutung der Wortfolge *„frei finanziert“* gleichkommen und ist daher unzulässig. Auch eine Schlechterstellung von Käufern von dem WGG unterliegenden Wohnungen gegenüber Käufern freifinanzierter Objekte im Fall einer ausbleibenden wertmindernden Berücksichtigung von § 15h WGG schloss der OGH aus: Der Gesetzgeber intendiert die Selbstnutzung der erworbenen Wohnung, wobei die befristete Mietzinsbegrenzung als spekulationsverhindernde Maßnahme zu erachten ist. Der hypothetische Ertrag aus der Vermietung ist für einen Selbstnutzer nicht wirksam und daher nicht maßgeblich. Auch ein Widerspruch zur Eigentumsbildung besteht in Anbetracht der Stärkung der Sozialbindung des Wohnraums nicht. Eine Überschreitung des rechtspolitischen Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers in Bezug auf § 15h WGG verneint der OGH. Die Revision wurde zurückgewiesen.

Der gegenständliche Beschluss des OGH führt eine Rechtsfrage von erheblicher ökonomischer und systemischer Bedeutung der Klärung zu. Allfällige verfassungsrechtliche Bedenken iZm § 15h WGG – sowie analog dazu wohl auch gegebenenfalls bezüglich dessen Schwesterbestimmung § 15i WGG – werden verneint. Der entsprechende gesetzliche Gestaltungsspielraum wird bestätigt. Das Ertragswertverfahren wird in Bezug auf seine Bedeutung für die Wertbestimmung gemeinnützig errichteten Wohnraums deutlich reduziert. Gleichzeitig unterstreicht der OGH die Intention des Gesetzgebers hinsichtlich der Selbstnutzung und Sozialbindung gemeinnützig errichteten Wohnraums. Die Betonung der genannten Aspekte ist insb hinsichtlich bestehender Fragestellungen der Einordnung von Wohnungstransaktionen außerhalb der Selbstnutzung (wobei unter Selbstnutzung auch die Wohnversorgung naher Angehöriger bzw durch Dienstnehmer zu verstehen ist) von einiger Relevanz. Der gegenständliche Beschluss verdeutlicht wohl – was besonders auch die enthaltene Aussage zu Sozialbindung und Eigentumsbildung nahelegt – deren Verortung im Bereich des Ausnahmegeschäfts gem § 7 Abs 4 WGG.

Wolfgang Schwetz

Wolfgang *Schwetz*, MSc, BA, MRICS ist regelmäßiger Autor zu Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sowie eines WGG-Kommentars und als Konsulent selbständig tätig. Er ist Mitglied des Aufsichtsrates einer der größten gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs und des Beirats von immo aktuell. Zudem begleitete er etwa die WGG-Novellen 2019 und 2022 sowie die GRVO-Novellen 2018 und 2021 als Fachexperte.

§ 222 EO immo aktuell 2024/26

Simultanpfandrecht und Ersatzhypothek

OGH 3. 7. 2024, 3 Ob 91/24i

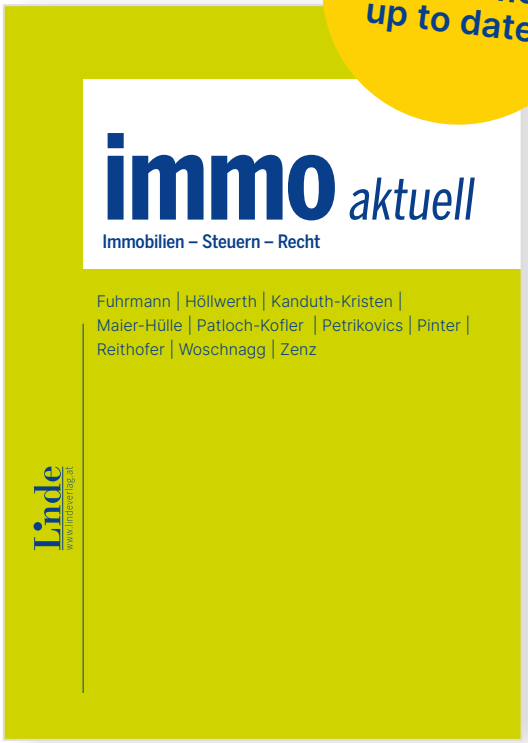
Die Eintragung einer Ersatzhypothek setzt die gleichzeitige zumindest teilweise Löschung des Simultanpfandrechts von den nicht versteigerten Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen, auf denen die Ersatzhypothek eingetragen werden soll, voraus. Diese Löschung ist aber vor dem Entstehen der Möglichkeit, die Einverleibung der Ersatzhypothek in diesem Rang zu beantragen, unzulässig.

Sachverhalt: [1] Die Betreibende führte gegen den Verpflichteten zur Hereinbringung der vollstreckbaren

Linde
Zeitschriften

Linde

Mit dem Abo immer up to date!



Jetzt 20 % Rabatt auf Ihr Halbjahresabo 2024!

Immobilien | Steuern | Recht

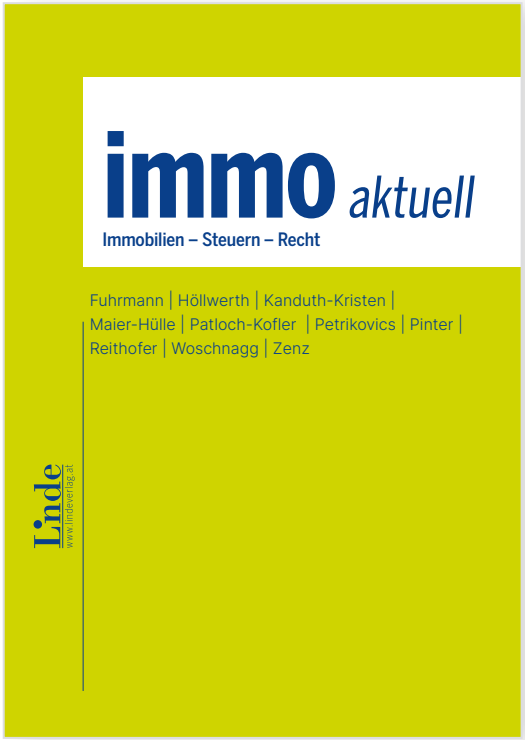
Immobilien im Fokus
Steuern – Recht – Wirtschaft

Praxisinformationen
Fälle, Branchennews, Updates

Rechtsprechung & Anmerkungen
Entscheidungen des OGH, VwGH, BFG

shop.lindeverlag.at/immo-aktuell

Linde
Zeitschriften



immo aktuell – Halbjahresabonnement 2024

Bestellen unter:

- shop.lindeverlag.at/immo-aktuell
- fachzeitschriften@lindeverlag.at

Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-24 an.

Print & Digital: **€ 148,90** (Jahresabo € 372,30)

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

Abbestellungen sind nur zum Ende eines Jahrganges möglich und müssen bis spätestens 30. November des Jahres schriftlich erfolgen. Unterbleibt die Abbestellung, so läuft das Abonnement automatisch auf ein Jahr und zu den jeweils gültigen Abopreisen weiter.

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
shop.lindeverlag.at/immo-aktuell