



SCHWETZ
STRATEGICS

SMART IMMO

Neuland § 15h WGG und die Fixpreisbildung

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS / 26. St. Wolfgangner Tage

Hintergrund und Telos

§ 15h wurde durch die WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85) eingefügt.

Zielsetzung des Gesetzgebers gem 907/A 26. GP:

- a) Verhinderung von Spekulation
- b) Sozialbindung gemeinnützig errichteter Wohn- und Geschäftsräume 1

Bekanntnis zur „stärkeren Verankerung der Wohnzweckbindung gemeinnützigem Wohnraums“ in 448/A(E) 26. GP

Seine Schwesterbestimmung ist § 15g.

Anwendbarkeit und generelle Auswirkungen

kumulative Voraussetzungen zur Anwendbarkeit von § 15h:

- a) geförderte Errichtung
- b) nachträgliche WE-Begründung gem § 15b ff
- c) Antragstellung gem § 15e bzw Angebotslegung gem § 15c lit b nach Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019

generelle Auswirkungen von § 15h:

- a) 15 Jahre ab Unterfertigung des ersten Kaufvertrages befristeter Vollanwendungsbereich MRG bei Weitervermietung (Ausweitung § 1 MRG mit *Weinrauch/Zenz*)
- b) Hauptmietzins gedeckelt mit Richtwert ohne Zu- und Abschläge; ggf. Befristungsabschlag
- c) enger Betriebskostenkatalog gem MRG

Auswirkungen auf die Höhe des Fixpreises?

Die befristete Begrenzung des Hauptmietzinses führt zu einem niedrigeren Ertragswert gem § 5 LBG. Dies würde zunächst Auswirkungen auf die Preisgrenze gem § 18 nahelegen.

ABER:

Ist das Ertragswertverfahren tauglich zur Ermittlung des Fixpreises gem §§ 15a, 15d WGG?

Die Literatur weist eine klare Tendenz hin zu einer Untauglichkeit des Ertragswertverfahrens in der gegebenen Konstellation auf. So *Würth/Zingher(2002)*, *Garzon (2021)*, *Molnar (2021)*, *Schwetz (2021)*

Gegenteilig argumentieren *Prader/Hauswurz (2020)*, die einen Abschlag in Höhe des Barwertes der Differenz aus freiem MZ und RW gem § 15h auf den Vergleichswert als angemessen erachten.

Selbstnutzung contra Ertragswert

Der Ertragswert ergibt gem § 5 LBG sich aus dem kapitalisierten Reinertrag aus der Vermietung.

Der Gesetzgeber präferiert allerdings bei gem § 15b ff erworbenen Objekten die Selbstnutzung - siehe zB 907/A 26. GP

Würth/Zingher definieren den Substanzwert gem § 23 Abs 4c - dieser Begriff ist dem LBG fremd - dahingehend, dass der Ertragswert auszuschließen sei.

Garzon argumentiert dahingehend, dass der Gesetzgeber einen Vergleich freifinanzierter mit geförderten Objekten anordnet. Es werde auf Ausstattungsmerkmale etc. abgestellt. Nicht auf die per se unterschiedliche Ertragsstärke. Eine Anpassung des Verkehrswertes infolge § 15h WGG werde unterbleiben.

Molnar verweist auf die präferierte Selbstnutzung.

Conclusio

Die Rechtsfrage ist seitens der Rechtsprechung bisher ungeklärt.

Methodische Analysen, die Intention des Gesetzgebers und die Literatur werden allerdings die Praxis nahelegen, § 15h im Rahmen der Fixpreisbildung gem §§ 15a, 15d nicht zu berücksichtigen.



SCHWETZ
STRATEGICS

SMART IMMO

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Vortragenden oder der Schwetz Strategics KG ausgeschlossen ist.