



**Postgradualer Universitätslehrgang  
„Immobilienmanagement und Bewertung“**

# **Bewertung von Wohnungsgemeinnützigkeitsobjekten**

## **Mietwohnungen mit Kaufoption unter Berücksichtigung der förderungsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Wien**

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines  
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

Betreuer: Dipl. Ing. Martin Roth, MRICS, CIS HypZert (F/R)

**Ing. Franz Pranckl**

Wien, 2009 02 28

---

**8107093**

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, Ing. Franz Pränckl, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Bewertung von Wohnungsgemeinnützigkeitsobjekten – Schwerpunkt Mietwohnungen mit Kaufoption unter Berücksichtigung der förderungsrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes Wien", 67 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>IV</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>IV</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>V</b>
<b>Vorwort .....</b>	<b>VI</b>
<b>1 Gemeinnütziges Wohnungswesen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Definition .....	2
1.2 Wesentliche Grundsätze.....	3
1.3 Regulative Bestimmungen der Gemeinnützigkeit und Überprüfung deren Einhaltung .....	4
1.4 Historische Entwicklung .....	4
1.5 Verwaltungsbestand / Neubauleistung.....	5
1.5.1 Verwaltungsbestand .....	5
1.5.2 Wohnungsneubauaktivitäten.....	7
1.6 Mietwohnung mit Kaufoption .....	9
1.7 Wohnbauförderung .....	10
<b>2 Maßgebliche Bestimmungen des WGG .....</b>	<b>11</b>
2.1 Nachträgliche Übertragung von WGG-Objekten .....	11
2.1.1 Arten der Eigentumsübertragung .....	12
2.1.2 Gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Übertragung in Wohnungseigentum:.....	12
2.2 Vorgaben des WGG zur Preisbildung .....	16
<b>3 Maßgebliche Bestimmungen der Wohnbauförderung.....</b>	<b>20</b>
3.1 Spezifische Bestimmungen der Wiener Wohnbauförderung.....	20
3.1.1 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) .....	20
3.1.2 Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen (Pauschalierungsverordnung).....	25

<b>4</b>	<b>Diskussion der Bewertungskriterien und Bewertungsansätze.....</b>	<b>29</b>
4.1	Allgemein.....	29
4.1.1	Verkauf an Mieter.....	29
4.1.2	Verkauf an Dritte.....	30
4.2	Fixpreisermittlung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswert.....	32
4.2.1	Substanzwert.....	32
4.2.2	Verkehrswert.....	37
4.2.3	Preisermittlung ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert.....	39
4.3	Fixpreis nach § 15a.....	40
4.4	Sachgerechte und angemessene Absetzung für Abnutzung und Wertsicherung.....	40
4.5	Sonstige eventuell den Wert beeinflussende Faktoren.....	41
4.5.1	aufrechtes Mietverhältnis.....	41
4.5.2	Investitionen von Mietern.....	41
4.5.3	Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge / Rücklagen.....	41
4.6	Sonstige, gemäß § 23 Abs 4c WGG, bei der Kaufpreisfestsetzung zu berücksichtigende Komponenten.....	42
4.6.1	Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung.....	42
4.6.2	Finanzierungsbeitrag (gemäß § 17 WGG).....	42
4.6.3	Allfällig bestehende Rücklagenanteile.....	44
4.6.4	Kosten der Wohnungseigentumsbegründung.....	44
<b>5</b>	<b>Musterbewertung.....</b>	<b>45</b>
5.1	Zweck der Bewertung.....	45
5.2	Bewertungsstichtag.....	45
5.3	Befundaufnahme.....	45
5.3.1	Zur Verfügung stehende Unterlagen.....	45
5.3.2	Objektlage / Infrastruktur.....	45
5.3.3	Liegenschaftsdaten.....	47
5.3.4	Besitzstand, Grundbuchsstand.....	47
5.3.5	Herstellkosten lt. Endabrechnung (exkl. Ust).....	47
5.3.6	Nutzwerte gemäß Nutzwertfeststellung.....	47
5.3.7	Finanzierungsstruktur.....	48
5.3.8	Nutzungsdauer, AfA.....	48
5.3.9	Bebauung.....	48
5.3.10	Technische Beschreibung Allgemeinbereiche.....	49
5.3.11	Technische Beschreibung Wohnungen.....	51
5.3.12	Bewertungsobjekte.....	52

5.4	Bewertung .....	56
5.4.1	Erläuterung der gewählten Methodik .....	56
5.4.2	Preisermittlung gemäß § 15a WGG .....	57
5.4.3	Substanzwertberechnung .....	57
5.4.4	Vergleichswerterhebung .....	58
5.4.5	Preisermittlung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes .....	61
5.5	Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse .....	62
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen.....</b>	<b>63</b>
	<b>Kurzfassung.....</b>	<b>65</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>66</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der GBV-Anzahl von 1890 bis 2008.....	5
Abbildung 2: Gesamtwohnungsbestand in Österreich 2001 nach Eigentümern .....	6
Abbildung 3: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn 1970 - 2002.....	7
Abbildung 4: Fertigstellungen von Wohnungen der GBV nach Arten 1970 - 2006 .....	9
Abbildung 5: Voraussetzungen WE-Übertragung .....	14
Abbildung 6: Grundkostenanteil für Lagezuschläge.....	35
Abbildung 7: Lage Musterbewertungsobjekt .....	46
Abbildung 8: Hofansicht Bewertungsobjekt, 16 Ottakring 71 .....	48
Abbildung 9: Gebäudeschnitt 16, Ottakring 71 .....	50
Abbildung 10: Grundriss Top 4, 16 Ottakring 71 .....	53
Abbildung 11: Grundriss Top 35, 16 Ottakring 71 .....	55
Abbildung 12: Vergleichswerterhebung Top 4 – TU Wien .....	59
Abbildung 13: Vergleichswerterhebung Top 35 – TU Wien .....	60

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Mietenvergleich WGG – Marktmieten .....	1
Tabelle 2: Vergleich Jahresmieten 1999 .....	2
Tabelle 3: Verwaltungsbestand gemeinnütziger Bauträger nach Bundesländern 2007.....	6
Tabelle 4: Neubaufertigstellung GBV nach Bundesländern 2007.....	7
Tabelle 5: Neubaufertigstellung von Wohnungen der GBV 1970 - 2005.....	8

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BGVO	Bilanzgliederungsverordnung
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBI	Landesgesetzblatt
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
PRVO	Prüfungsrichtlinienverordnung
TU	Technische Universität
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle
WWFSG	Wohnhaussanierungsgesetz
RichtWG	Richtwertgesetz
AfA	Absetzung für Abnutzung
ATS	Österreichische Schilling
Ö-Norm	Österreichische Norm
Abs	Absatz
lit.	Litera
Z	Ziffer
vH	von Hundert
iVm	in Verbindung mit
i.d.g.F.	in der derzeit geltenden Fassung

## **Vorwort**

Obwohl WGG–Objekte einen gewichtigen Anteil am gesamten Wohnungsbestand in Österreich darstellen (etwa jeder sechste Bewohner Österreichs lebt in einer von Gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten und/oder verwalteten Wohnung) finden sich weder in den geltenden normativen und gesetzlichen Grundlagen der Liegenschaftsbewertung (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG und Ö-Norm B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) noch in der Standardliteratur zur Liegenschaftsbewertung (Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung 2007, Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreichs 2007, etc.) speziell für dieses Segment Regeln, Empfehlungen oder Ausarbeitungen.

In dieser Arbeit werden die gesetzlichen Grundlagen einer Bewertung von WGG-Objekten dargelegt und die bewertungsrelevanten Fragen und möglichen Bewertungsfälle diskutiert.

Anhand eines konkreten Objektes erfolgt die Anwendung und praktische Darstellung in Form einer vereinfachten, transparenten und jederzeit in einfacher Form nachvollziehbaren Bewertung, die künftig Liegenschaftsbewertern und deren Auftraggebern als Beurteilungshilfe dienen kann.

Bedanken möchte ich mich bei folgenden meine Arbeit unterstützenden Personen:

Herrn Dipl.Ing. Martin Roth, als Betreuer dieser Masterthese und für die Anregungen hinsichtlich der Musterbewertung;

Herrn Univ. Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr, Leiter des Departments für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, Technische Universität Wien, für die Erstellung der Vergleichswertermittlung mittels hedonischer Preise;

Herrn Direktor Theodor Österreicher, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen für das informative Gespräch.

Herrn Mag. Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, für die gewährte Unterstützung.



# 1 Gemeinnütziges Wohnungswesen

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist in Österreich im Wesentlichen im Gleichschritt mit der Entwicklung in Deutschland entstanden, hat sich aber mittlerweile seit Jahrzehnten weitgehend autonom weiterentwickelt. Seit der Beendigung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland Ende der 1980er Jahre ist Österreich das einzige europäische Land mit einer eigenen diesbezüglichen gesetzlichen Regelung.

Ein Leistungsbeweis des gemeinnützigen Wohnungswesens ist ein Vergleich der Mieten in WGG-Wohnungen mit den Marktmieten für Wohnungen. In einer im Auftrag des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen mit dem Titel „Volkswirtschaftliche Analyse der Ist-Situation der gemeinnützigen Wohnbaupolitik in Österreich“ im Jänner 2001 erstellten Studie haben Schneider/Mader tabellarisch einen Mietenvergleich, gegliedert nach Bauperioden, (noch in ATS) erarbeitet:

Bauperiode	Anzahl Wohnungen	m <sup>2</sup> Größe der Whg	Miete incl. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ATS/m <sup>2</sup> /Monat (1)	Referenzwert private Vermieter ATS/m <sup>2</sup> /Monat (2)	Differenz (1)-(2)
vor 1919	9.068	60	24	30	6
1919-45	46.775	60	24	53	29
1945-60	59.034	60	24	59	35
61-70	90.989	65	28	70	42
71-75	35.000	67	33	69	36
76-80	38.156	73	46	69	23
81-90	81.111	75	41	73	32
91-99	110.000	75	50	67	17
<b>Gesamt</b>	<b>470.133</b>	<b>69</b>	<b>37</b>		

<sup>1)</sup> Definition Referenzwert: errechnet aus Mikrozensus-Daten, Ergebnis entspricht Durchschnittsmieten privater Vermieter als Mischwert aus „alten Verträgen“ (Friedenskrone (+EVB) Kategoriemiete) und Neuvermietung zu Richtwert bzw. angemessener Miete/freier Vereinbarung Quelle: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

**Tabelle 1:** Mietenvergleich WGG-Objekte – Marktmieten

**Quelle:** Schneider / Mader 2001, S. 44

Vergleicht man die WGG-Mieten mit den Mieten im privaten Bereich, so erkennt man unmittelbar, dass die Mietpreisunterschiede beträchtlich sind. Bereits bei Bezug sind die Mieten in gemeinnützigen und gefördert errichteten Objekten deutlich günstiger als die Marktmieten. Nach dem Auslaufen der Darlehensrückzahlungen

sind die Mieten in Objekten der GBV's teilweise sogar deutlich mehr als 50% billiger als die Marktmieten.

In einem fiktiven Vergleich zeigt eine Aufsummierung der im Jahr 1999 angefallenen Mieten aller bis inklusive 1999 errichteten GBV-Wohnungen, dass der Mietaufwand bei Marktmieten um 78,5% höher gewesen wäre.

Bauperiode	m <sup>2</sup> /Whg	Miete Gemeinnützig/Jahr in Mio. ATS	Miete Privat/Jahr in Mio. ATS	Differenz in Mio. ATS
vor 1919	60	156,70	195,87	39,17
1919-45	60	808,27	1.784,93	976,66
1945-60	60	1.020,11	2.507,76	1.487,66
61-70	65	1.987,20	4.968,00	2.980,80
71-75	67	928,62	1.941,66	1.013,04
76-80	73	1.537,53	2.306,30	768,77
81-90	75	2.993,00	5.329,00	2.336,00
91-99	75	4.950,00	6.633,00	1.683,00
<b>Gesamt</b>	<b>69</b>	<b>14.381,42</b>	<b>25.666,52</b>	<b>11.285,10</b>

Quelle: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, eigene Berechnungen

**Tabelle 2:** Vergleich Jahresmieten 1999

**Quelle:** Schneider / Mader 2001, S. 45

## 1.1 Definition

„Gemeinnützig“ ist, was der Gemeinschaft nützt, lässt sich das Wesen und das Selbstverständnis der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) im Kern zusammenfassen. Gemeinnützige sehen ihre Aufgabe vorrangig in der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnungen.

Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Ges.m.b.H. oder einer AG mit Sitz im Inland, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 08.03.1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, kurz Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG genannt, samt der zur Durchführung erlassenen Verordnungen und vorgesehenen Bedingungen erfüllen. Sie haben Ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten sowie ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen.

Die Bauvereinigungen errichten Ihre Objekte im Regelfalle unter Inanspruchnahme der Wohnbauförderungen der Länder und haben sich dadurch in ihrer Gebarung auch den Wohnbauförderungsgesetzen sowie zugehöriger Durchführungsverordnungen zu unterwerfen.

## 1.2 Wesentliche Grundsätze

**Kostendeckung:** GBV's müssen mit Ihren Kunden ein angemessenes Entgelt vereinbaren, welches nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als sich aus den Kosten der Herstellung bzw. Bewirtschaftung der Wohnhäuser ergibt.

**Gewinnbeschränkung:** Ertragskomponenten sind durch Gesetz und Verordnungen genau festgelegt und in Ihrer Höhe begrenzt. Sie sind Bestandteil der kostendeckenden Preise.

**Eigenkapital:** Das notwendige Eigenkapital erwirtschaften die Unternehmen durch ihre wohnwirtschaftliche Tätigkeit. Eigenkapital ist die günstigste Finanzierungsform für Grundstücksvorsorge, Neubau und Sanierung von Wohnungen. Wird das Eigenkapital innerhalb der gesetzlichen Frist nicht entsprechend eingesetzt, muss es versteuert werden.

**Vermögensbildung:** Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden. Dies wird durch eine Begrenzung der Gewinn-Ausschüttung an die Eigentümer und durch andere Beschränkungen gewährleistet.

**Personelle Einschränkungen:** Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen von Angehörigen des Baugewerbes und der Bauindustrie unabhängig sein, um Geschäfte zum Kundennachteil zu verhindern. Bezüge von Angestellten und Funktionären dürfen gesetzliche Grenzen nicht übersteigen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen nicht der Gewerbeordnung.

## 1.3 Regulative Bestimmungen der Gemeinnützigkeit und Überprüfung deren Einhaltung

Die Aktivitäten gemeinnütziger Bauvereinigungen sind vor allem im **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 1979** verankert.

Weiters hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit folgende Verordnungen für den Vollzug erlassen:

**Gebahrungsrichtlinienverordnung (GRVO) 1979:** Enthält Richtlinien der ordentlichen Geschäftsgebarung.

**Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO) 1979:** Legt den Umfang der Prüfung fest.

**Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) 1994:** Enthält Bestimmungen über die Höhe der Entgelte, die GBV von ihren Wohnungsinhabern verlangen dürfen.

**Bilanzgliederungsverordnung (BGVO) 1997:** Regelt Form und Inhalt von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung der GBV.

#### **Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997**

Die Einhaltung all dieser Bestimmungen wird durch regelmäßige Kontrollen überwacht. Kernstück dieser Kontrollen ist der gesetzliche Revisionsverband mit seinen unabhängigen Prüfern. Der Prüfungsumfang ist im WGG, in der Prüfungsrichtlinienverordnung und im Genossenschaftsrevisionsgesetz im Detail festgelegt. Geprüft wird vor allem nach folgenden Gesichtspunkten: Gesetzeskonformität, Sparsamkeit, Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage.

### **1.4 Historische Entwicklung**

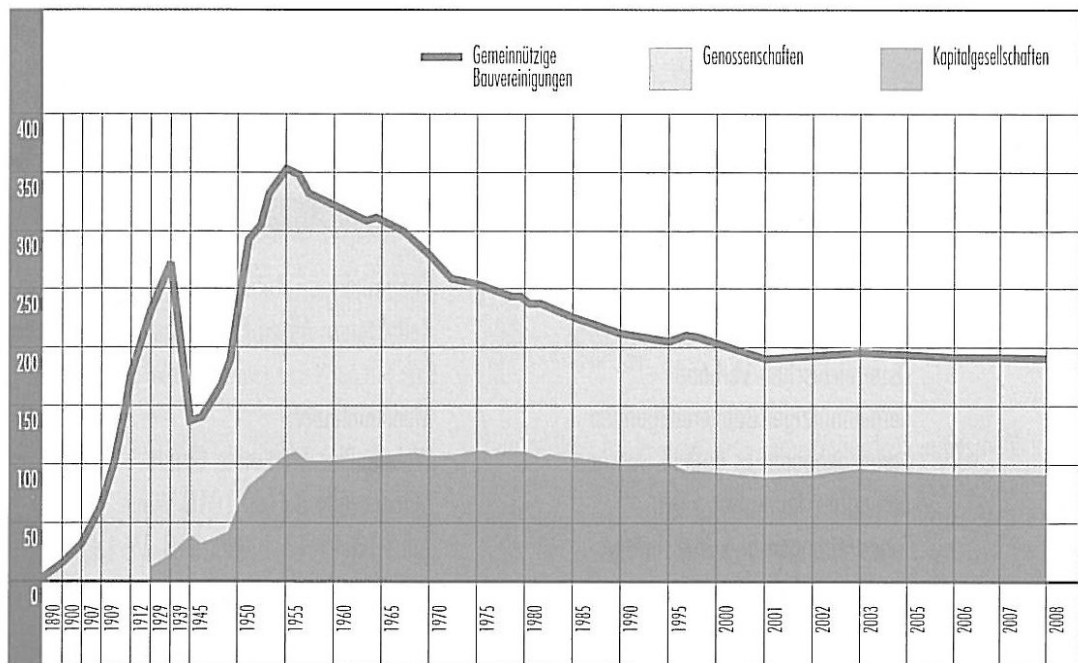
Die Wurzeln gemeinnütziger Bauvereinigungen liegen in der Mitte des 19. Jahrhunderts und dem damaligen Wohnungselend des beginnenden Industriezeitalters. Verantwortungsbewusste Gemeinden errichteten erste „Armenwohnungen“, Industriebetriebe bauten Quartiere für Ihre Arbeiter, staatliche Stellen solche für Beamte.

Von grundlegender Bedeutung wurde der „Kaiser Franz Joseph I. Regierungsjubiläumsfonds 1908“, da darin erstmals „Gemeinnützigkeit“ definiert wurde, unter anderem durch Normierung von Gewinnbeschränkung. Dieser Fond und das Wohnungsfürsorgegesetz 1910 führten zur Gründung zahlreicher Baugenossenschaften, die jedoch während des ersten Weltkrieges großteils wieder verschwanden. Der „Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds“ brachte 1921 eine zweite kurze Gründungswelle, schnell gedämpft durch Wirtschaftskrise und nachfolgenden Kriegswirren.

Die dritte und bedeutendste Gründungswelle fand während der Wiederaufbauzeit der Nachkriegsjahre statt, maßgeblich durch den 1948 geschaffenen „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“, beeinflusst durch den wiederbelebten „Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds“.

Nach dem Krieg gab es 1945 141 gemeinnützige Bauvereinigungen, deren Zahl bis 1955 auf 361 anstieg. Diese Zahl sank seither durch einen kontinuierlichen Prozess von Zusammenschlüssen und Fusionen.

Derzeit gibt es 190 gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich, davon 19 Aktiengesellschaften, 81 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 99 Genossenschaften.<sup>1</sup>



**Abbildung 1:** Entwicklung der GBV-Anzahl von 1890 bis 2008

**Quelle:** Die gemeinnützigen GBV 2009: S. 3

## 1.5 Verwaltungsbestand / Neubauleistung

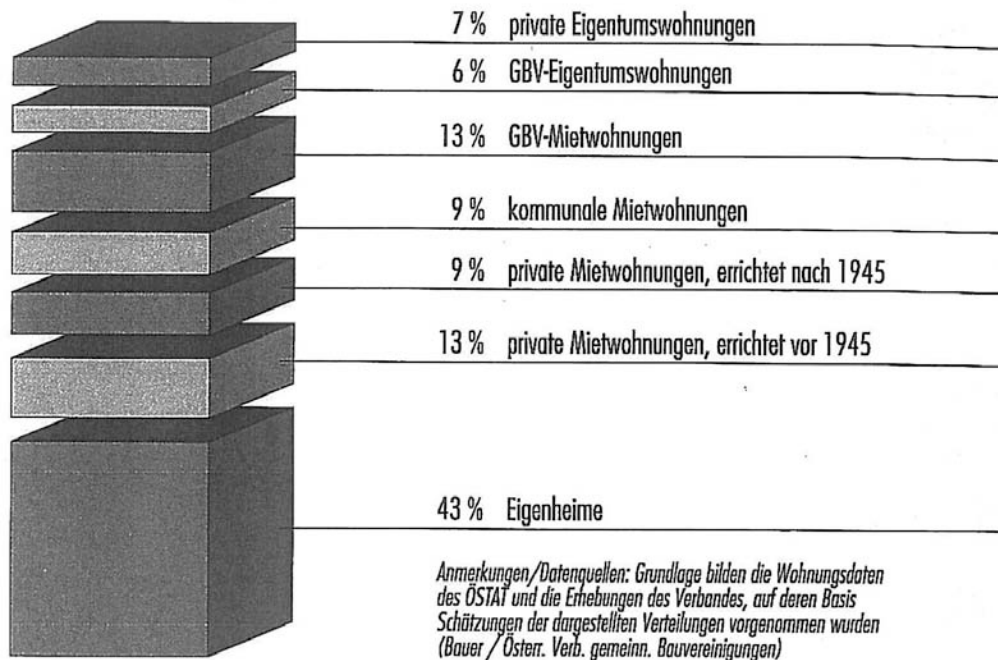
### 1.5.1 Verwaltungsbestand

Nach der „Enthebung“ der Bundesgesellschaften aus der Gemeinnützigkeit 2001 betrug der Verwaltungsbestand der GBV's Ende 2007 rund 790.000 Wohnungen, das entspricht ca. 22% des gesamten Wohnungsbestandes in Österreich. Im

<sup>1</sup> Die gemeinnützigen GBV 2009: 3

Geschosswohnbau des städtischen Bereichs liegt die Quote wesentlich höher. Dort beträgt der Verwaltungsbestand bereits über 40%. Unterschiedlich ist die Gewichtung in den einzelnen Bundesländern. Während in Oberösterreich und im Burgenland der GBV-Anteil 55 bis 65% des Anteils am Geschosswohnbau beträgt, liegt am anderen Ende der Skala Wien mit ca. 23%.

#### Wohnungsbestand 2001 (gesamt 3,8 Millionen)



**Abbildung 2:** Gesamtwohnungsbestand in Österreich 2001 nach Eigentümern

**Quelle:** Die gemeinnützigen GBV 2009: S. 5

	ÖSTERREICH	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
	verwaltete Wohnungen 2007 absolut (nach Sitz der Bauvereinigung)									
<b>GESAMT</b>	789.800	18.500	41.700	103.200	153.100	62.600	116.500	52.700	19.100	222.400
davon in										
Eigentumsbauten	241.200	1.700	8.100	39.300	45.600	27.700	58.100	21.700	4.400	34.600
Miete in eigenen Bauten	512.100	15.900	33.300	58.500	104.000	32.200	48.500	29.200	14.700	175.800
Miete in fremden Bauten	36.500	900	300	5.400	3.500	2.700	9.900	1.800	0	12.000
	verwaltete Wohnungen nach Typ in %									
Eigentumsbauten	31	9	19	38	30	44	50	41	23	16
Miete in eigenen Bauten	64	86	80	57	68	52	42	56	77	79
Miete in fremden Bauten	5	5	1	5	2	4	8	3	0	5
	Wohnungen der „Auspendler“ (Stand April 2001)									
Wohnungen	69.100	0	13.430	0	28.760	0	0	0	0	26.890

**Tabelle 3:** Verwaltungsbestand gemeinnütziger Bauträger nach Bundesländern 2007

**Quelle:** Die gemeinnützigen GBV 2009: S. 7

Die von den Gemeinnützigen verwalteten Wohnungen verteilen sich ca. zu einem Drittel auf Eigentumswohnungen und zu zwei Drittel auf Miet- und Genossenschaftswohnungen.<sup>2</sup>

### 1.5.2 Wohnungsneubauaktivitäten

Noch stärker als im Wohnungsbestand ist die Gewichtung der Gemeinnützigen im Wohnungsneubau. Dort betrug der Anteil an den Fertigstellungen in den letzten Jahren rund ein Viertel; bei den Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnbau lag er fast bei 50%.

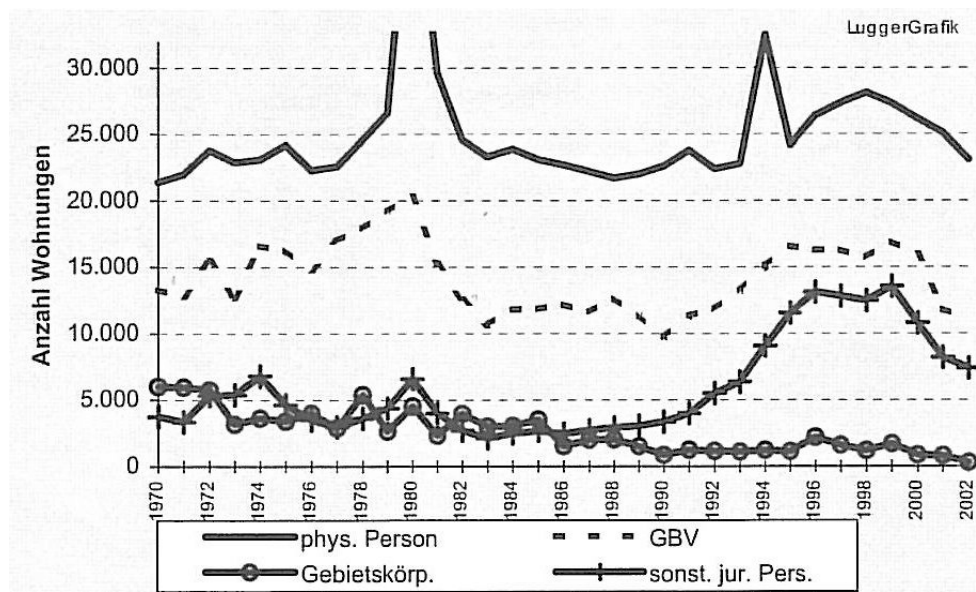


Abbildung 3: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn 1970 - 2002

Quelle: Lugger 2007: S. 52

	ÖSTERREICH	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
	fertiggestellte Wohnungen 2007 nach Sitz der Bauvereinigung									
WOHNUNGEN GESAMT	16.980	920	960	3.240	2.160	1.240	1.850	1.330	210	5.070
davon										
Eigentum	1.130	10	0	200	150	40	250	300	0	180
Miete eigene Bauten	14.990	910	960	3.020	1.730	1.110	1.480	990	210	4.580
Miete fremde Bauten	860	0	0	20	280	90	120	40	0	310
	fertiggestellte Wohnungen in %									
Eigentum	7	1	0	6	7	3	14	23	0	4
Miete eigene Bauten	88	99	100	93	80	90	80	74	100	90
Miete fremde Bauten	5	0	0	1	13	7	6	3	0	6

Tabelle 4: Neubaufertigstellung GBV nach Bundesländern 2007

Quelle: Die gemeinnützigen GBV 2009: S. 7

<sup>2</sup> Die gemeinnützigen GBV 2009: 5

Im Jahr 2007 betragen die Fertigstellungen 16.980 Wohnungen; der langjährige Durchschnitt liegt bei etwa 15.000 Wohnungen.<sup>2</sup>

	1970-1988			1989-2006			
	Mietwo. in eig. Bauten	Eigentumswo./Betreuungsbauten	Summe	Mietwo. in eig. Bauten	davon Mietkaufwo <sup>65</sup>	Eigentumswo./Betreuungsbauten	Summe
1970	7.364	10.935	18.299	1989	8.169	6.531	14.700
1971	6.849	9.985	16.834	1990	7.662	5.325	12.987
1972	8.543	12.839	21.382	1991	8.251	1.000	15.595
1973	6.119	12.356	18.475	1992	10.057	1.000	15.886
1974	8.591	15.608	24.180	1993	10.270	1.000	16.246
1975	8.012	12.642	20.654	1994	13.018	1.000	18.339
1976	7.892	13.854	21.746	1995	16.745	1.000	21.918
1977	7.303	12.453	19.756	1996	16.160	5.000	19.832
1978	6.642	9.638	16.280	1997	17.735	5.000	21.924
1979	6.251	10.428	16.679	1998	15.698	5.000	19.038
1980	6.017	10.464	16.481	1999	16.167	5.000	19.818
1981	7.252	9.481	16.733	2000	14.244	5.000	17.312
1982	6.773	8.314	15.087	2001	11.560	6.000	13.135
1983	6.933	8.426	15.359	2002	12.661	7.000	14.025
1984	7.972	7.106	15.078	2003	11.947	5.000	13.795
1985	8.184	7.124	15.308	2004	11.657	6.000	13.490
1986	6.791	6.453	13.244	2005	13.156	6.000	14.680
1987	7.600	6.701	14.301	2006			13.400
1988	8.206	6.474	14.680				

**Tabelle 5:** Neubaufertigstellung von Wohnungen der GBV 1970 - 2005

**Quelle:** Lugger 2007: S. 76

Zu beachten ist, dass fünf große Bundesgesellschaften 2001 aus der Gemeinnützigkeit ausgeschieden sind, die in den Jahrzehnten davor ca. 10% der Neubauleistungen erbracht hatten.

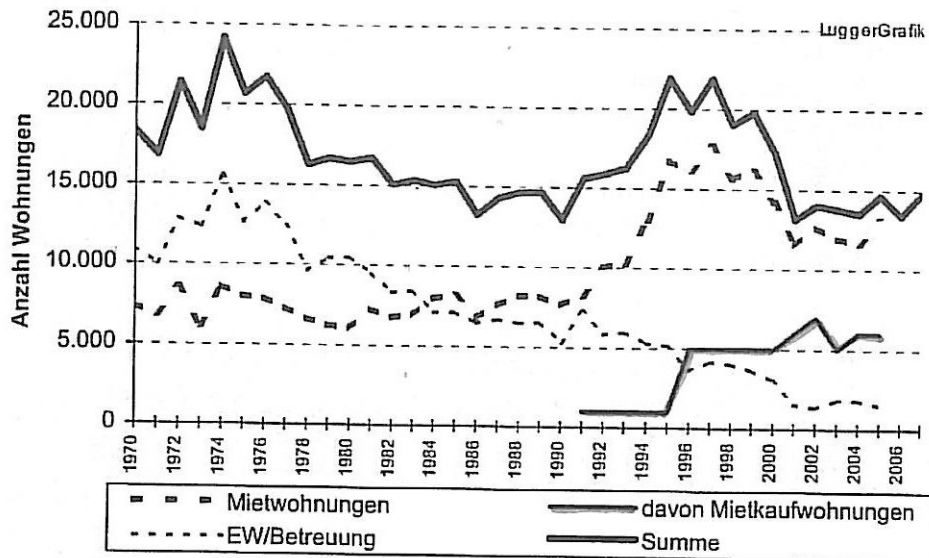
Der Anteil der Mietwohnungen mit Kaufoption daran betrug in den letzten Jahren jährlich zwischen 5.000 und 7.000, also mehr als ein Drittel.<sup>3</sup> Bis 2005 wurden gesamt ca. 60.000 Mietwohnungen mit Kaufoption errichtet. Im Jahr 2004 hat es aus diesem Rechtstitel über 800 Übereignungen gegeben.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Die gemeinnützigen GBV 2009: 6

<sup>3</sup> Lugger 2007: 76

<sup>4</sup> Lugger 2007: 77





**Abbildung 4:** Fertigstellungen von Wohnungen der GBV nach Arten 1970 - 2006

**Quelle:** Lugger 2007: S. 77

Auch im Neubau sind regionale Unterschiede zu beobachten. In den östlichen Bundesländern ist die relative Bedeutung gemeinnütziger Bauvereinigungen für das Angebot an Neubauwohnungen stärker als in den westlichen Bundesländern. Im 10-jährigen Beobachtungszeitraum der Jahre 1994 – 2003 betrug der Anteil der GBV am Geschoßwohnbau z.B. im Burgenland 71%, in Niederösterreich 62% und in Wien 44%, während in Vorarlberg lediglich ein Anteil von 24% und in Tirol von 31 % zu beobachten war.

### 1.6 Mietwohnung mit Kaufoption

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietwohnung mit Kaufoption wurden erstmals 1993 geschaffen (die Eigentumbildung wurde als eine Kernaufgabe der Gemeinnützigkeit gesetzlich normiert) und seitdem mehrfach geändert und (mit Wirksamkeit vom 01.01.2002) auch rückwirkend für die kaufwilligen Mieter verschlechtert.

Laut WGG ist die Ausübung der Kaufoption nach frühestens 10 Jahren ab Erstbezug bzw. nach 10 Jahren Mietvertragsdauer möglich. Die gesetzlichen Bestimmungen sehen weder die Anrechnung der bezahlten Miete noch die ausdrückliche Bekanntgabe des später zu bezahlenden Kaufpreises schon bei Mietvertragsabschluss vor.

Die GBV hat die Wahl, entweder einen Fixpreis zu vereinbaren, oder die Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufantrages zum Verkehrswert zu bewerten.

Seit der Novellierung 2001 kann die GBV im Wesentlichen einen Kaufpreis verlangen, der nicht niedriger ist, als der ortsübliche Preis für frei finanzierte vergleichbare Eigentumswohnungen.

### **1.7 Wohnbauförderung**

Der größte Teil der Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen angeboten werden, sind mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet.

Bis 1988 war Wohnbauförderung Bundeskompetenz und daher einheitlich für alle Bundesländer geregelt. Den die Wohnbauförderung administrierenden Ländern wurde im Laufe der Jahre durch die Beschränkung des Bundesgesetzgebers auf Rahmenvorgaben ein gewisses Maß an Mitgestaltungsmöglichkeit eingeräumt. Mit der Änderung der Bundesverfassung 1988 wurde die Materie „Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung“ in die Länderkompetenz übertragen.

Etwa 60% aller nach 1945 errichteten Wohnungen wurden mit Hilfe öffentlicher Mittel finanziert; im Geschoßwohnbau beträgt die Quote ca. 75%. Auf die gemeinnützigen Bauträger entfällt ungefähr ein Drittel der gesamten Fördermittel.

Bei der Vermietung einer geförderten Wohnung müssen die Vorschriften der jeweiligen Förderungsgesetze berücksichtigt werden. Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Anspruch genommen werden. Ebenso ist die Mietzinsbildung gesetzlich geregelt.

## 2 Maßgebliche Bestimmungen des WGG

Im WGG ist die Eigentumsübertragung von der Gemeinnützigkeit unterliegenden Objekten geregelt. Unter gewissen Voraussetzungen hat der Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf Eigentumsübertragung und er kann diesen innerhalb einer bestimmten Frist durch einseitige Erklärung geltend machen.

Weiters finden sich im WGG Vorgaben zur Preisbildung bei nachträglicher Übertragung ins Wohnungseigentum von Mietobjekten.

Die wesentlichen für die Bewertung relevanten Bestimmungen des WGG sind:

### 2.1 Nachträgliche Übertragung von WGG-Objekten

Erstmals wurde mit der WRN 2002 im WGG die nachträgliche Übertragung von Wohnungen / Geschäftsräumlichkeiten / Baulichkeiten, die ursprünglich in Miete oder sonstiger Nutzung überlassen wurden, in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) generell geregelt.

**WGG § 7, Abs 3** Geschäftskreis – erlaubte Geschäfte:

*„6a. alle Rechtsgeschäfte, die - unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 - mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, nur nach Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15c lit. b.“*

**WGG § 15b:**

*„(1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn*

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,*
- b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,*
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,*
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder*

*deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,*

*e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.*

*(2) Im Falle der Übertragung an eine gemeinnützige Bauvereinigung sind Abs 1 lit. b und c nicht anzuwenden.*

*(3) Im Falle des § 15c lit. b ist Abs 1 lit. c nicht anzuwenden.“*

Abs (2) führt aus, dass bei einer Übertragung an eine andere GBV das Erfordernis der 10-jährigen Nutzungsdauer nicht gilt und die übertragende Bauvereinigung auch bloß Bauberechtigte sein kann.

Abs (3) besagt, dass im Falle eines freiwilligen Angebots zur Übertragung an die Mieter nach § 15c lit b auch Baurechtswohnungseigentum übertragen werden kann.

### **2.1.1 Arten der Eigentumsübertragung**

Prinzipiell sind zwei Arten der Eigentumsübertragung zu unterscheiden:

- Erwerb des Nutzungsobjektes durch einseitige Erklärung des Mieters aufgrund eines gesetzlichen Anspruchs
- Freiwilliger Verkauf durch den Eigentümer (GBV)

### **2.1.2 Gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Übertragung in Wohnungseigentum:**

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietwohnung mit Kaufoption wurden erstmals 1993 geschaffen und seitdem mehrfach geändert und (mit Wirksamkeit von 01.01.2002) auch rückwirkend geändert.

Der Anspruch auf Übertragung ins Wohnungseigentum ist im **WGG § 15 c** geregelt:

*„Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:*

*a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:*

1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,

2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs 1 erfolgt ist,

b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, dass neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend

1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß § 15e Abs 3,

2. die Finanzierung des Kaufpreises,

3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs 4c lit. d

enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 € gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“

Seit 01.04.2008 beträgt der Einmalbetrag € 58,65 / m<sup>2</sup>.

Als Übergangsrecht für ältere Wohnungen normiert **WGG § 39:**

„(21) Die §§ 15b bis f gelten, nach Maßgabe der Bestimmungen der Abs 21a und 21b, für alle Fälle einer nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) nach dem 31. Dezember 2001.

(21a) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) erwirbt einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a Z 1, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) im Zeitpunkt des Bezugs der Baulichkeit entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 bis zum 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf

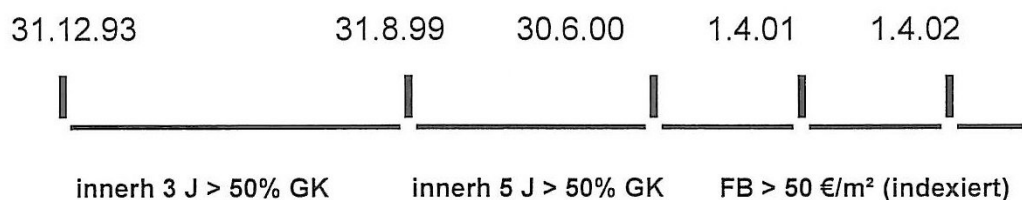
*die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen bei sonstiger Rückzahlungspflicht während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.“*

Zusammenfassend stellt sich die bestehende Rechtslage derzeit wie folgt dar:

Ein **Mieter** hat nach Ablauf von 10 Jahren seit erstmaliger Überlassung einen Anspruch

- bei einer ab dem 01.01.1994 – 31.08.1999 geförderten Wohnung (Datum Förderungszusicherung), wenn die Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten 3 Jahre eingehoben wurden, wobei bei einer den Anspruch verhindernden Stundung bei sonstiger Rückzahlungspflicht keine Zinsen verrechnet werden durften (§ 39 Abs 21a);
- bei einer ab dem 01.09.1999 – 30.06.2000 geförderten Wohnung (Datum Förderungszusicherung), wenn die Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten 5 Jahre eingehoben wurden, wobei einer den Anspruch verminderten Stundung bei sonstiger Rückzahlungspflicht keine Zinsen verrechnet werden durften (§ 39. Abs 21a);
- bei einer ab dem 01.07.2000 geförderten Wohnung (Datum Förderungszusicherung), wenn neben dem Entgelt Grund- und/oder Baukosten im Ausmaß von € 50,00 (seit 01.04.2008 € 58,65) / m<sup>2</sup> eingehoben wurden, sofern im Zeitpunkt der Antragsstellung die Förderung noch aufrecht ist (§ 15c).

Zusammengefasst (Datum Förderungszusicherung):



**Abbildung 5:** Voraussetzungen WE-Übertragung

**Quelle:** Rosifka 2008, S. 31

Ein **Nachmieter** hat ohne Rücksicht auf die Mietdauer des Vormanns einen Anspruch, wenn

- bei einer ab dem 01.07.2000 geförderten Wohnung neben dem Entgelt – hier aber nur – Grundkosten im Ausmaß von mehr als € 50,00 (seit 01.004.2008 € 58,65) / m<sup>2</sup> eingehoben wurden, die Förderung im Antragszeitpunkt aufrecht ist und während der 10-jährigen Mietdauer keine Umfinanzierung nach § 17a Abs 1 erfolgt ist (§ 15c lit a Z 2),
- eine Umfinanzierung durch die GBV, mit der die Kaufoption ausgeschlossen ist, kann nur im Einvernehmen mit dem Mieter erfolgen.

Zur Durchsetzung des Übereignungsanspruchs hat der Mieter einen Antrag an die GBV zu stellen. Dieses Antragsrecht besteht innerhalb des 11. bis 15. Jahres seit erstmaligem Bezug bzw. im Falle des Nachmieters bezogen auf dessen Vertragsdauer.

Nach einem solchen Antrag hat die GBV binnen 3 Monaten eine Fixpreisvereinbarung nach § 15d anzubieten.

Kommt die GBV der Verpflichtung zum Anbot nicht nach, dann ist der Mieter berechtigt, selbst einen Antrag auf Preisfestsetzung an das Gericht zu stellen. Eine gerichtliche Preisfestsetzung erfolgt jedoch erst, wenn die GBV auch über Aufforderung des Gerichts nicht binnen einem Monat eine Fixpreisvereinbarung nach § 15d anbietet.

Nach Vorliegen des vom Gericht festgesetzten Preises bzw. nach dem Fixpreisangebot der GBV hat der Mieter sechs Monate Zeit, das Angebot anzunehmen bzw. zu erklären, die Wohnung zum festgesetzten Preis erwerben zu wollen (§ 15e Abs 3).

Für den Fall, dass seitens des Mieters keine fristgerechte Annahme des Angebotes erfolgt, behält der Mieter, sofern das Miet- oder Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird, ein Vorkaufsrecht für weitere 5 Jahre (§ 15 f).

## 2.2 Vorgaben des WGG zur Preisbildung

**WGG § 15 d** Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum:

*„(1) Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs 4c, ein Fixpreis vereinbart werden.*

*(2) Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung (durch die Bauvereinigung) Einwendungen im Sinne des § 18 Abs 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages (§ 15e) festzusetzen.*

*(3) Der nach Abs 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.“*

**WGG § 18 Abs 3a – 3b:**

*„(3a) Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises können nur wegen offenkundiger Unangemessenheit in den Fällen*

*1. des § 15a nach schriftlicher Vereinbarung des Fixpreises, längstens sechs Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum),*

*2. des § 15d binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot gemäß § 15e Abs 1*

*gerichtlich geltend gemacht werden.*

*(3b) Ein Fixpreis gemäß §§ 15a und 15d ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte - in den Fällen des § 15d unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung – übersteigt.“*



**WGG § 23 Abs (1)** normiert allgemein:

*„Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.“*

**WGG § 23 Abs 4a – 4c:**

*„(4a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.*

*(4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten und den Baukosten gemäß § 13 Abs 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.*

*(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§23 Abs 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen:*

- die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs 1 lit.c),*
- die Einmalbeträge (§17),*
- bei bereits bestehenden Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,*

- *die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwaltung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen“*

**WGG § 39 Abs 30:**

*„§ 23 Abs 4c ist im Hinblick auf eine Fixpreisermittlung ausgehend von § 15a (§ 23 Abs 4b) anzuwenden, wenn*

*a) der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird, andernfalls die Bauvereinigung den Fixpreis zwar nach § 15a (§ 23 Abs 4b) auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen kann,*

*b) in den Fällen des § 15c lit. b die Bauvereinigung ein verbindliches Angebot vor Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer gelegt hat.“*

Bei gesetzlichem Anspruch des Mieters auf Wohnungseigentumsbegründung (§ 15c lit a iVm § 39 Abs 21a) kann also die GBV

- schon im Mietvertrag den Fixpreis nach § 15a als pauschalisierte Herstellungskosten für die Mietzinsbildung vereinbaren, oder
- den Antrag des Mieters abwarten (§ 15e Abs 1) und den Fixpreis nach § 15a, allerdings auf Grundlage der damaligen Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne Pauschalsatz, zur Risikoabgeltung anbieten (§ 39 Abs 30 lit a), oder
- nach Mieterantrag den Kaufpreis, ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes, ermitteln (§ 15d iVm § 23 Abs 4c).

Bei freiwilligem Angebot (§ 15c lit b) kann die GBV

- einen Fixpreis, ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes, ermitteln und anbieten (§ 15d iVm § 23 Abs 4c), oder

- einen Fixpreis nach § 15a – so wie bei gesetzlichem Anspruch – ermitteln, wenn das Angebot vor Ablauf einer insgesamt 20-jährigen Nutzungsdauer gelegt wird (§ 39 Abs 30 lit b).

Gerichtliche Preisfestsetzungen sind in zwei Fällen gesetzlich vorgesehen.

Im ersten Fall, wenn die GBV innerhalb von 3 Monaten ab Antrag des Mieters und einer vom Gericht gesetzten einmonatigen Nachfrist ihrer Verpflichtung zur Legung eines verbindlichen Fixpreisanbotes nicht nachkommt.

Im zweiten Fall, bei vom Mieter gerichtlich beeinspruchter offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises. Wobei laut § 18 3b WGG ein Fixpreis offenkundig unangemessen ist, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte übersteigt. Dies bedeutet, dass selbst wenn die GBV den Preis gesetzeswidrig festsetzt, aber den Preis für vergleichbare frei finanzierte Objekte nicht überschreitet, der Mieter über kein Rechtsmittel zur Durchsetzung einer gesetzeskonformen Preisfestsetzung hat.

### 3 Maßgebliche Bestimmungen der Wohnbauförderung

Bis 1988 war Wohnbauförderung Bundeskompetenz und daher einheitlich für alle Bundesländer geregelt. Den die Wohnbauförderung administrierenden Ländern wurde im Laufe der Jahre durch die Beschränkung des Bundesgesetzgebers auf Rahmenvorgaben ein gewisses Maß an Mitgestaltungsmöglichkeit eingeräumt. Mit der Änderung der Bundesverfassung 1988 wurde die Materie „Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung“ in die Länderkompetenz übertragen.

Für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung ordnen die Wohnbauförderungsbestimmungen die gänzliche oder teilweise Rückzahlung des Restdarlehens an, sodass der Käufer diese gar nicht oder nur teilweise übernehmen kann.

Die detaillierten Bestimmungen sind den Landeswohnbauförderungsgesetzen bzw. zugehörigen Pauschalierungsverordnungen zu entnehmen.

In den Landeswohnbauförderungsbestimmungen ist zumeist vorgesehen, dass die Sicherstellung der Förderdarlehen nicht nur durch eine Hypothek erfolgt, sondern auch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einverleibt wird. Dies bedeutet, dass für einen Verkauf immer die Zustimmung der Förderstelle erforderlich ist.

#### 3.1 Spezifische Bestimmungen der Wiener Wohnbauförderung

##### 3.1.1 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)

WWFSG § 2 Begriffsbestimmungen regelt wann ein Objekt als gefördert gilt:

*„6. als geförderte Wohnung gilt eine Wohnung, für die*

*a) das Förderungsdarlehen des Landes weder gekündigt noch vollständig zurückgezahlt ist,*

*b) Zuschüsse weder eingestellt noch zurückgefordert wurden,*

*c) seit der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages 40 Jahre bzw. seit der Gewährung eines Baukostenzuschusses 20 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden, [1]*

*d) die Bürgschaft noch nicht erloschen ist,*

*e) die unter lit. a bis d angeführten Kriterien gelten auch für Geschäftsräume, Heime und Eigenheime“*

**WWFSG § 2** Begriffsbestimmungen definiert die **Baukosten**:

*„8. Als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil an den Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 8 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen), sofern nicht Z 8 a anzuwenden ist; hierbei sind für unterschiedlich geförderte und nicht geförderte Bauteile die Baukosten im Verhältnis der Nutzfläche gesondert zu ermitteln und mehrere Verrechnungskreise zu bilden.“*

Die Baukosten je Einheit (Wohnung od. Geschäftslokal) sind also im Verhältnis der Nutzwerte aus den Gesamtbaukosten zu ermitteln, wobei § 8 WEG die Berechnung der Nutzwerte normiert.

Im **WEG § 2** ist der **Nutzwert** wie folgt definiert:

*„Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus den Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertmindernde Eigenschaften desselben.“*

Die verschiedenen **Förderungsarten** sind im **WWSFG § 7** aufgelistet:

- „(1) Die Förderung im Sinne des I. Hauptstückes kann bestehen*
- 1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,*
  - 2. in der Gewährung von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen,*
  - 3. in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Beiträgen,*
  - 4. in der Übernahme der Bürgschaft,*
  - 5. in der Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen,*
  - 6. in der Gewährung von Wohnbeihilfe,*

*7. in der Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen,*

*8. in der Leistung von Zahlungen an Bausparkassen.*

*(2) Förderungsmaßnahmen gemäß Abs 1 Z 5 dürfen weder allein noch ausschließlich in Verbindung mit Z 4 gewährt werden.“*

In der derzeit gültigen Fassung (zuletzt novelliert 2006) normiert das **WWFSG § 77** zur **Eigentumsbildung**:

*„(2) Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) können die nachträgliche Übertragung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in das Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes begehren.*

*(3) Bei einer gemäß § 7 Abs 1 Z 1 bis 3 geförderten Mietwohnung ist eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird.*

*(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung festzusetzen, wie gewährte Förderungen im Falle der Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen und anderen geförderten Bestandsobjekten in Miete, bei Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Gebäude (Wohnhausanlagen, Heimen) und bei Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes zu behandeln sind.*

*Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:*

*1. Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung (Geschäftsraum) als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden.*

2. Der Betrag, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzahlen hat, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Z 1 festzusetzen.

3. Über die Rückzahlung ist dem Mieter und dem Förderungswerber eine Bestätigung des Landes auszustellen. Mit dem Tag der Ausstellung dieser Bestätigung sind die Förderungsmaßnahmen nach § 7 Abs 1 Z 5 und 6 nach den dann jeweils für Eigentumswohnungen geltenden Bestimmungen zu gewähren.

4. Der Betrag, der im Falle der Veräußerung von

a) gefördert errichteten Mietwohnanlagen oder gefördert errichteten Heimen,

b) Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnanlage oder eines Heimes

vom Förderungswerber zu bezahlen ist, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 bis 66 in Höhe von 25 bis 50 vH der auf die Wohnhausanlage bzw. auf das Heim entfallenden Förderungsleistung festzusetzen.

Auf die Leistung eines Pauschalbetrages kann verzichtet werden, wenn für Mietwohnungen lediglich ein Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs 1 im Ausmaß von nicht mehr als 56,59 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt wird. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“

Im Zuge der Novellierung 1994 wurde folgende **Übergangsbestimmung** eingefügt:

„Bei Bauvorhaben, für die vor dem 1. Jänner 1994 eine schriftliche Zusicherung gemäß § 29 erteilt wurde, ist § 77 in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 5/1990 weiterhin anzuwenden; Art. II, Pkt. 2, LGBl. für Wien Nr. 39/1994 vom 4.8.1994.“

Die Bestimmungen des **WWFSG § 77 in der gültigen Fassung vor der Novellierung 1994** lautenden folgendermaßen:

„(2) Hat jedoch ein Förderungswerber (...) die Grundkostenanteile innerhalb von 2 Jahren ab dem Ersterwerb der Wohnung zur Gänze vom Mieter eingehoben, so hat er diesem (oder dessen Rechtsnachfolger) über dessen Begehren die Einräumung von Wohnungseigentum (§ 23 WEG 1975) an der gemieteten Wohnung unbetagt zu folgenden Bedingungen und unter folgenden Voraussetzungen zuzusagen:

- Die Wohnung muss vor 10 Jahren erstmals bezogen worden sein.
- Das Mietverhältnis des die Übertragung begehrenden Mieters muss, unter Einrechnung der Vertragsdauer eines Vormieters, in dessen Mietrecht der derzeitige Mieter allenfalls gemäß den §§ 12 und 14 des MRG eingetreten ist, mindestens fünf Jahre ungekündigt bestanden haben.
- Der Preis für die Übereignung ins Eigentum ist nach den Bestimmungen des § 15 WGG zu ermitteln. Wobei hierfür die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung an den die Übertragung begehrenden Mieter (bzw. seinem Rechtsvorgänger) zugrunde zu legen sind. Auf diesen Betrag sind die vom Mieter anlässlich der Vermietung geleisteten Finanzierungsbeiträge und jener Teil seiner laufenden Zahlungen, der zur (teilweisen) Tilgung des zur Errichtung aufgewendeten eigenen und fremden Kapitals geführt haben, in unveränderter Höhe anzurechnen.

(3) Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf jedoch nach Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung als Eigentumswohnung nach dem zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden. Die Landesregierung kann durch Verordnung das Ausmaß allenfalls in einem Pauschalbetrag nach den vorgenannten Kriterien festsetzen, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzahlen hat. Über die Rückzahlung ist dem Mieter und dem Förderungswerber eine Bestätigung des Landes auszustellen. Mit dem Tag der Ausstellung dieser Bestätigung sind die weiteren Förderungsmaßnahmen wie bei Eigentumswohnungen zu gewähren.



*(4) die Verpflichtung gemäß Abs 2 geht auf Förderungsdauer auf den Rechtsnachfolger im Eigentum über.*

*(5) Auf die Erfüllung der Verpflichtung gemäß Abs 2 hat der Mieter klagbaren Anspruch.“*

Unter Berücksichtigung des Vorstehenden, dass der Preis nach den Bestimmungen des § 15 WGG unter Zugrundelegung der Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung an den die Übertragung begehrenden Mieter zu ermitteln ist, hat die Kaufpreisermittlung daher aus den anteilig angefallenen Herstellkosten lt. Endabrechnung abzüglich bereits bezahltem Finanzierungsbeitrag sowie laufend bezahlter Annuitäten zu erfolgen. Diese Regelung wurde von einigen Bauvereinigungen mit den Mietern vertraglich vereinbart.

In der **Vermietung von geförderten Wohnungen** sind gesetzliche Beschränkungen vorgegeben. Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Die entsprechende Definition wer als begünstigt anzusehen ist finden sich im WWFSFG § 11. Ebenso ist die Mietzinsbildung während des Förderungszeitraumes gesetzlich normiert WWFSFG §§62.

### **3.1.2 Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen (Pauschalierungsverordnung)**

Diese Verordnung ist 1995 in Kraft getreten. Durch sie wird geregelt, wie gewährte Förderungen im Falle der nachträglichen Eigentumsbegründung an geförderten Mietwohnungen (Geschäftsräumen) gemäß § 77 Abs 2 und Abs 3 WWFSFG 1989 bzw. § 15 c WGG zu behandeln sind.

*„§ 1. Im Falle der Eigentumsübertragung gemäß § 77 WWFSFG 1989 werden die Pauschalbeträge wie folgt festgesetzt:*

*1. bei Baukostenzuschüssen nach den Verordnungen der Wiener Landesregierung, LGBL. für Wien Nr. 47/1990 und Nr. 28/1989, in der Fassung LGBL. für Wien Nr. 57/1990 mit 90 vH des auf den Mietgegenstand entfallenden Baukostenzuschusses;*

2. bei Baukostenzuschüssen nach den Verordnungen der Wiener Landesregierung, LGBL. für Wien Nr. 36/1992 und Nr. 44/1994, mit 55 vH des auf den Mietgegenstand entfallenden Baukostenzuschusses.

Allfällige im Rahmen der Förderung als Mietwohnung zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden weiter geleistet. Allfällige zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum noch aushaftende, vor dem 1. April 1998 aufgenommene Eigenmittellersatzdarlehen, sind zurückzuzahlen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Baukostenzuschüsse auf die geförderten Mietgegenstände auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.

**§ 1a.** Im Falle der Eigentumsübertragung gemäß § 77 Abs 3 WWFSG 1989 werden die Pauschalbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche wie folgt festgesetzt:

1. Bei Gewährung von nicht rückzahlbaren Beiträgen in Höhe von 327,03 Euro bzw. 363,36 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 36,34 Euro bzw. mit 72,67 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 25,44 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 254,35 Euro.

2. Bei Gewährung von Baukostenzuschüssen in Höhe von 436,04 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 72,67 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 20,35 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 203,48 Euro.

3. Bei Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes nach § 2 der Neubauverordnung 2001, LGBL. für Wien Nr. 46/2001 in der geltenden Fassung, bei der Eigentumsübertragung innerhalb des ersten Jahres der Nutzung als Mietgegenstand mit 145 Euro, nach einjähriger bis zumindest zehnjähriger Nutzung als Mietgegenstand zuzüglich 10 Euro pro Jahr, maximal zuzüglich 100 Euro. Zusätzlich zu diesem Pauschalbetrag ist der Restbetrag des nach § 2 Neubauverordnung 2001 gewährten Darlehens nach dem fünften Jahr der ursprünglichen Darlehenslaufzeit gemäß § 6 Abs 3 Neubauverordnung 2001 zurückzuzahlen; allfällige zum Zeitpunkt der

*Eigentumsübertragung noch aushaftende Förderungsdarlehen nach § 4 Neubauverordnung 2001 sind gänzlich zurückzuzahlen.*

*§ 2. Im Falle der Eigentumsübertragung an nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 geförderten Mietwohnungen ist das auf den Mietgegenstand entfallende Landesdarlehen zur Gänze abzudecken. Allfällige im Rahmen der Förderung als Mietwohnung zugesicherte Annuitätenzuschüsse werden eingestellt. Allfällige zum Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum noch aushaftenden Eigenmittlersatzdarlehen sind zurückzuzahlen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Landesdarlehen auf die geförderten Mietgegenstände auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.*

*§ 3. Im Falle der Eigentumsübertragung einer nach dem 1. April 1998 im Rahmen einer Sockelsanierung, Totalsanierung oder Blocksanierung gemäß § 40 Abs 1 Z 1 bis 5 geförderten Mietwohnung ist die auf die Wohnung auf Förderungsdauer entfallende Förderungsleistung auf einen Betrag von 163,51 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für hausseitige sowie 163,51 Euro je Quadratmeter Nutzfläche für wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen zu kürzen. Vom Förderungswerber ist eine verbindliche Zuordnung der Förderungsleistungen auf Basis der Endabrechnung vorzulegen.*

*§ 4. (1) Im Falle der Veräußerung von nach § 15 WWFSG 1989 gefördert errichteter Heime und nach § 14 WWFSG 1989 gefördert errichteter Mietwohnhausanlagen bzw. Heime werden die Pauschalbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche wie folgt festgesetzt:*

- 1. Bei einem nach § 15 WWFSG 1989 gefördert errichteten Heim mit 180 Euro;*
- 2. bei einer nach § 2a der Verordnung LGBL. für Wien Nr. 44/1994 in der Fassung LGBL. für Wien Nr. 21/2000 gefördert errichteten Mietwohnhausanlage mit 70 Euro;*

3. bei allen übrigen gefördert errichteten Mietwohnhausanlagen und Heimen mit 25 vH der auf die Wohnhausanlage auf Förderungsdauer entfallenden Förderungsleistung.

Von diesen Beträgen ist die anlässlich der Weiterveräußerung zu entrichtende Grunderwerbsteuer abzuziehen.

(2) Das Land Wien kann der Veräußerung auch dann zustimmen, wenn der Veräußerer sich verpflichtet, anstelle der Rückzahlung der Förderungsleistung nach Abs 1 für jeden veräußerten Quadratmeter Wohnnutzfläche im Falle

des Abs 1 Z 1 für 1,5 Quadratmeter Wohnnutzfläche

des Abs 1 Z 2 für 0,25 Quadratmeter Wohnnutzfläche

des Abs 1 Z 3 für 1 Quadratmeter Wohnnutzfläche

anlässlich der Errichtung von Mietwohnhausanlagen auf die Dauer von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn von Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag im Sinne des § 4 der Neubauverordnung 2001 und für den restlich gestundeten Finanzierungsbeitrag lediglich die Eigenmittelverzinsung nach § 14 Abs 1 Z 3 WGG zu begehren. Zur Sicherung dieses Anspruches des Landes ist solange eine Bankgarantie beizubringen, als bis die einvernehmlich festgesetzte Wohnnutzfläche im Wege des Vorschlagsrechtes nach § 29 Abs 4 WWFSG 1989 der Wohnnutzung zugeführt wurde.

(3) Im Zuge der Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes sind obgenannte Pauschalbeträge zu dem Zeitpunkt festzusetzen, zu dem die mit Förderungszusicherung vereinbarte zustimmungspflichtige Umfinanzierung erfolgt. Die Pauschalbeträge sind im Verhältnis zum nicht veräußerten Geschäftsanteil zu kürzen. Im Übrigen sind die Absätze 1 und 2 dieser Bestimmung sinngemäß anzuwenden. “

## **4 Diskussion der Bewertungskriterien und Bewertungsansätze**

Es ist für die spätere Verwertungsmöglichkeit eines WGG-Objektes von wesentlicher Bedeutung ob eine Eigentumsübertragung an den Mieter oder einen Dritten erfolgt.

Im WGG sind entsprechende Regelungen für beide Fälle normiert.

Für die Preisermittlung beim Verkauf von WGG-Objekten gibt das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz zwei zu unterschiedlichen Preisen führende Methoden vor, die im Detail nachfolgend dargestellt werden, ebenso wie die weiteren den Kaufpreis beeinflussende Faktoren.

### **4.1 Allgemein**

Grundsätzlich gilt gemäß § 20 WGG die Regel: einmal WGG, immer WGG. Dies bedeutet, dass auch nach einem Verkauf eines WGG-Objektes an einen Dritten, vor allem hinsichtlich des Entgeltes, weiterhin die zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG anzuwenden sind.

Dieses Prinzip wird lediglich bei Verkauf an den selbst nutzenden Mieter durchbrochen.

Falls die Eigentumsübertragung durch eine GBV nicht an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung erfolgen soll, ist dies gemäß § 7 Abs 3 Z 6a WGG erst nach Legung eines freiwilligen Angebotes an die Mieter möglich. Ziel des Gesetzgebers war es offenbar, dass die verkaufswillige GBV die Wohnungen vorrangig an ihre Mieter überträgt.

#### **4.1.1 Verkauf an Mieter**

In § 20 Abs 1 Z 2a wurde bestimmt, dass die einmal an einen Mieter nachträglich veräußerte Eigentumswohnung aus dem wohnzivilrechtlichen Teil des WGG aussichert. Wenn an einem Mietgegenstand eines WGG-Objektes zugunsten des bisherigen Mieters Wohnungseigentum begründet worden ist, gelten für den Fall, dass ein derartiges Eigentumsobjekt vermietet wird, die Bestimmungen des MRG nach Maßgabe dessen § 1 Abs 1, 2, und 4; in der Regel Teilausnahme im Sinne des § 1 Abs 4 Z 3 MRG. Diese Privilegierung ist nicht an die Person des ehemaligen Mieters der GBV gebunden, sondern an den Mietgegenstand. Auch ein Rechtsnachfolger kann einen solchen Mietgegenstand nach Maßgabe § 1 Abs 1, 2 und 4 MRG vermieten.

Einschränkungen hinsichtlich der Vermietung gibt es aus den förderungsrechtlichen Bestimmungen. Solange das Mietobjekt als gefördert gilt, darf es entweder gar nicht, oder nur unter bestimmten Voraussetzungen (kostendeckend) vermietet werden.

Die Preisermittlung/Bewertung hat gemäß § 23 Abs 4c WGG zu erfolgen und wird in den nachfolgenden Kapiteln näher ausgeführt.

#### **4.1.2 Verkauf an Dritte**

Erfolgt die Eigentumsübertragung nicht an den Mieter, sind die Bestimmungen des WGG weiter anzuwenden (einmal WGG, immer WGG).

Dies bedeutet neben den förderungsrechtlichen Vermietungseinschränkungen während des Förderungszeitraumes, dass ein allfälliger Ertrag nur gemäß den Bestimmungen des WGG erzielbar ist.

Die Miete ist während des Zeitraumes der Darlehenstilgung nach dem Kostendeckungsprinzip so zu berechnen, dass die Bewirtschaftungskosten samt Darlehensrückzahlungen abgedeckt werden. In diesem bis zu 40-jährigen Zeitraum ab Erstbezug lukriert der Eigentümer keinerlei Mietertrag. Ertrag kann nur durch die Erbringung von Dienstleistungen wie z.B. Verwaltung zu allerdings in der ERVO gesetzlich festgesetzten Tarifen erzielt werden. Indirekt erbringt auch die jährliche Abzinsung („Verwohnung“ – derzeit 1% jährlich) des Grundkostenanteiles der Finanzierungsbeiträge der Mieter sowie nicht benötigte Rücklagen (es werden 2% für das Vermietungsrisiko eingehoben) bilanziellen Ertrag.

Die **Mietenberechnung nach Darlehenstilgung** wird in **§ 14 Abs 7 und 7a WGG** geregelt:

*„(7) Beträge gemäß Abs. 1 Z. 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, können unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden. Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6*

*1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,*

*2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,*

3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und

4. danach den Rücklagen zuzuführen.

(7a) Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 ergebenden Entgeltsbestandteile nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln dürfen die bisher im Entgelt verrechneten Annuitäten (Auslaufannuitäten) weiter eingehoben werden, jedoch inklusive EVB aller drei Stufen nicht mehr als 70% des burgenländischen Richtwertes betragen, wobei die ersten 5 Jahre nach vollständiger Darlehenstilgung die Auslaufannuitäten dem EVB zuzurechnen sind. Dieser Wert beträgt ab 01.04.08 € 3,02.

Bei bestehenden Mietverträgen wird die Miete, falls sie den gesetzlich zulässigen Höchstbetrag übersteigt, entsprechend abgesenkt. Mieten unter dem jeweiligen Höchstbetrag werden belassen.

Neuvermietungen sind zum gesetzlich festgesetzten Höchstbetrag möglich.

Wenn man spekulative Elemente (mögliche Gesetzesänderungen, mögliche Wohnungsabverkaufsquoten – wobei durch die Ausgliederung der 5 Bundesgesellschaften hierfür durchaus Vergleichswerte vorliegen – außer Ansatz lässt, handelt es sich auch bei einem (unbefristet vermietetem) WGG-Objekt für einen nicht gemeinnützigen Dritten um ein Ertragsobjekt, jedoch mit gesetzlich fix definierten Erträgen. Eine Bewertung ist daher nach dem Ertragswertverfahren vorzunehmen. Die nachhaltig erzielbaren Mieterträge sind zu ermitteln und auf den

Bewertungsstichtag abzuzinsen. Dies wird in der Praxis erst beim Auslaufen der Darlehensrückzahlungen interessant.

## 4.2 Fixpreisermittlung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswert

### 4.2.1 Substanzwert

#### Begriff

Der Begriff Substanzwert ist in den für die Liegenschaftsbewertung in Österreich geltenden Grundlagen nicht gebräuchlich. Weder das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), noch die Ö-Norm B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen, beinhalten diesen Begriff. Auch in der in Österreich einschlägigen und gängigen Literatur wie z.B:

- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“,
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“,
- Bienert-Funk: „Immobilienbewertung Österreich“

ist dieser Begriff nicht zu finden.

Vielmehr handelt es sich um einen Begriff aus der Unternehmensbewertung:

*„Der Substanzwert ist ein Begriff aus der Unternehmensbewertung und umfasst die Geldsumme, die aufgewendet werden müsste, um ein Unternehmen zu errichten, das dem Bewertungsobjekt gleicht. (...)*

*Der Substanzwert, auch Reproduktionswert genannt, stellt den Wert dar, der kostenmäßig bei Reproduktion der vorhandenen Unternehmung anfallen würde. Addiert man die Tageswerte aller Vermögensgegenstände am Bewertungsstichtag, so erhält man den Substanzwert.“<sup>5</sup>*

Rosifka interpretiert den Begriff Substanzwert folgendermaßen:

*„Meines Erachtens scheint der Begriff Substanzwert am ehesten mit dem Begriff „Sachwert“ (§6 LBG) verwandt. Zum Sachwert wird überwiegend die Meinung vertreten, dass darunter der fiktive Herstellungswert zum Bewertungsstichtag anzusetzen ist. Sprachlich bezeichnet der Begriff*

---

<sup>5</sup> Wirtschaftslexikon24.net



*„Substanz“ meines Erachtens nichts Fiktives, sondern meint das tatsächlich Vorhandene; daraus lässt sich der Substanzwert als tatsächlicher Herstellungswert unter Berücksichtigung einer entsprechenden Abschreibung bis zum Bewertungsstichtag ableiten.“<sup>6</sup>*

Auch Friedl führt in Immolex aus, dass in abgabenrechtlichen Zusammenhang und offenbar auch sonst die Begriffe Substanzwert und Sachwert synonym verwendet werden und daher die Substanzwertermittlung einer Verkehrswertermittlung aus dem Sachwert entspricht.<sup>7</sup>

### **Substanzwertermittlung**

Die Substanzwertermittlung ist wie vorstehend ausgeführt gleichzusetzen mit der im LBG und der Ö-Norm normierten Sachwertermittlung. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Bauwert sowie Wert von allfälligen sonstig vorhandenen Bestandteilen und Zubehör.

Vom Bauwert ist die Wertminderung wegen Alters abzuziehen, bzw. sind Zu- bzw. Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände vorzunehmen.

### **Bodenwert**

Gemäß § 6 Abs 2 LBG:

*„Ist der Bodenwert in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich dem gegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft (...) ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.“*

Die Vergleichspreise werden durch Recherche von Kaufpreisen von tatsächlich durchgeführten Transaktionen ermittelt. Zu beachten ist, dass nicht jeder Kaufpreis für den Preisvergleich geeignet ist (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Preise bei Zwangsversteigerungen, etc.).

---

<sup>6</sup> Rosifka 2002: 78

<sup>7</sup> Friedl 2006

Weiters sind nur Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück weitgehend übereinstimmen. Die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen sind durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

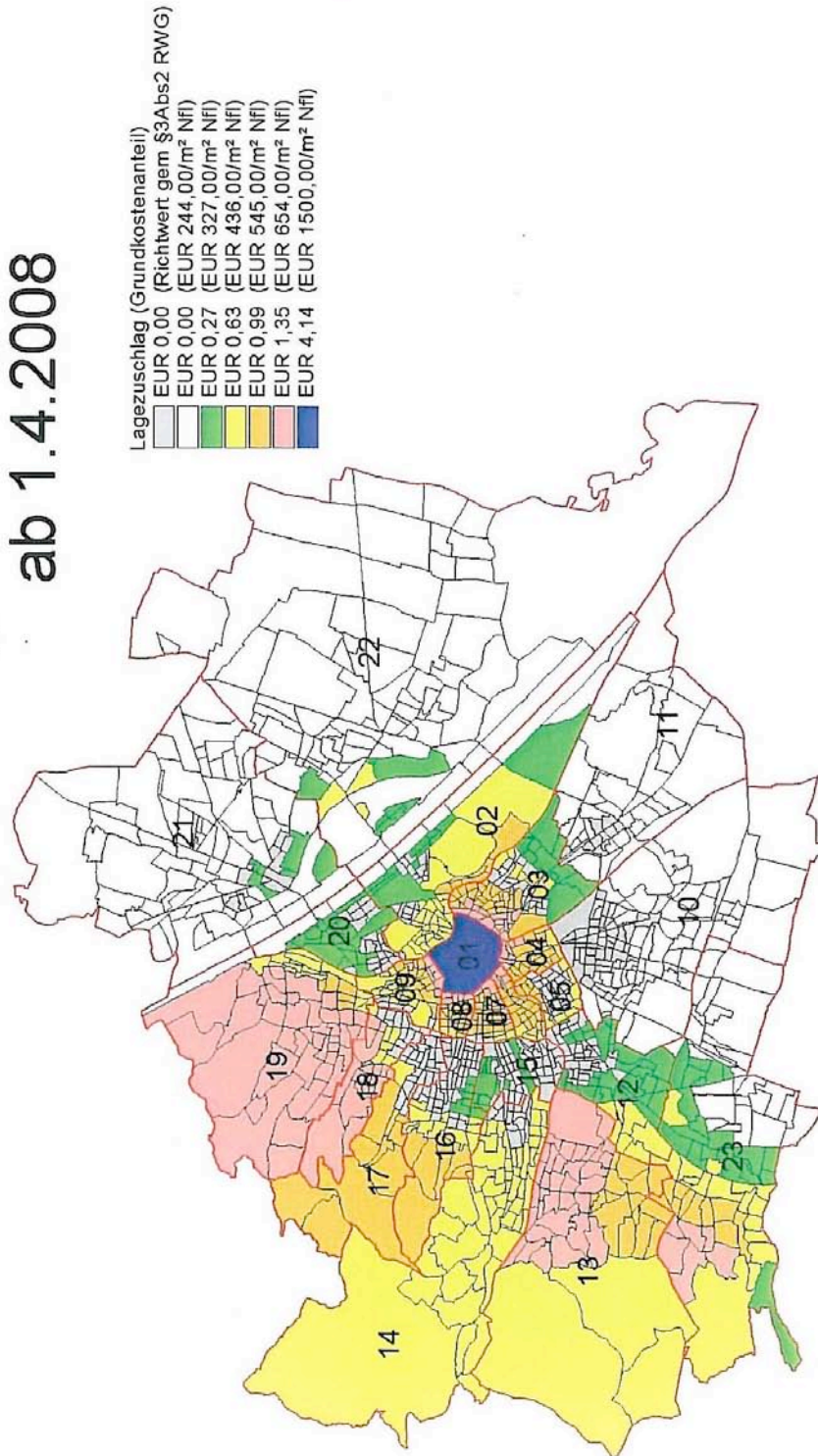
Nicht immer ist es möglich, eine genügende Anzahl an Vergleichspreisen zu ermitteln.

Für die Ermittlung von Vergleichspreisen des Bodenwertes im geförderten Wohnbau ist eine einfache und für jedermann nachvollziehbare Wertermittlungsmethode die Heranziehung der von der MA 25 – auf Basis Kaufpreisdatabank der MA 69 – herausgegebenen und als Basis für die Errechnung der Lagezuschläge gemäß Richtwertgesetz Verwendung findenden Grundkostenanteile je Quadratmeter Nutzfläche.

Der Lagezuschlag spiegelt den Wert der Wohngegend wieder und wird jährlich am 01.04. neu festgesetzt. Er ist für jedermann auf der Homepage der Stadt Wien [http://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f\\_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde\\_start](http://www.wien.gv.at/lagezuschlag/f_kunde/advcgi/lagezuschlag/kunde_start) online abfragbar.

Da der publizierte Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche die Bebauung bereits impliziert, ist grundsätzlich kein Abschlag für die Bebauung vorzunehmen.

# Lagezuschläge in Wien ab 1.4.2008



Bearbeitung MA 25  
D.I. Jarolim

**Abbildung 6:** Grundkostenanteil für Lagezuschläge

**Quelle:** MA 25

## Bauwert

Abs 3 LBG definiert den Bauwert wie folgt:

*„Ist der Bauwert die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.“*

Üblicherweise werden in der Sachwertermittlung jene Herstellkosten angesetzt, die am Bewertungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssten. Sie werden im Regelfalle Richtwerttabellen entnommen, die durchschnittliche Herstellkosten von Objekten mit einer gleichartiger Nutzung enthalten.

Im Bereich des geförderten Wohnbaues bieten auch die Obergrenzen der angemessenen Gesamtbaukosten samt Abschätzung der für das Bewertungsobjekt zutreffenden Erschwernisse der jeweils gültigen Neubauverordnung eine brauchbare Grundlage für die Festlegung der als Bewertungsgrundlage anzusetzenden Herstellkosten.

Kranewitter führt zu den Herstellkosten in der Liegenschaftsbewertung u. a. aus:

*„Wenn die tatsächlichen Baukosten bekannt sind (zB vorhandene Kostenabrechnungen, Anschaffungswert in der Bilanz usw), so können diese mit Hilfe des Baupreisindex, der von der Statistik Austria laufend veröffentlicht wird, auf die Wertverhältnisse des Bewertungsstichtages umgerechnet werden.*

*Die Baukosten müssen allerdings auf ihre Angemessenheit überprüft werden, und außerdem sollte die Zeitspanne bis zum Bewertungsstichtag nur wenige Jahre betragen.*

*Es ist darauf zu achten, dass der Baupreisindex und nicht der Baukostenindex für die Berechnung herangezogen wird. Der Baupreisindex wird von der Statistik Austria nach den tatsächlich gezahlten Preisen erhoben und liegt unter dem Baukostenindex, da die Bauunternehmen aus Kostengründen die tatsächlichen Kostensteigerungen nicht immer zur Gänze auf die Preise umlegen.“<sup>8</sup>*

Aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Bewertung ist dem Ansatz der tatsächlich laut Endabrechnung aufgewendeten Herstellkosten, valorisiert um die Preissteigerung laut Baupreisindex sowie vermindert um die Alterswertminderung (Abschreibung) gegenüber einer Schätzung fiktiver Herstellkosten der Vorzug zu geben. Insbesondere auch, da ja in diesen Kosten auch bereits die Herstellkosten für Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen, etc. gemäß tatsächlichem Aufwand entsprechend abgebildet sind. Sollten nach der Endabrechnung noch wertbildende Investitionen getätigt worden sein, sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Dieser Bewertungsansatz deckt sich auch weitgehend mit den eingangs erwähnten Ausführungen Rosifka's.

### **Wert von sonstig vorhandenen Bestandteilen und Zubehör**

Es ist für den Einzelfall zu beurteilen, ob über den in den Herstellkosten ohnehin enthaltenen Bestandteilen und Zubehör noch weiteres Bewertungsrelevantes vorhanden ist.

#### **4.2.2 Verkehrswert**

##### **Begriff**

Definition in § 2 Abs 2 LBG:

*„Abs 2: Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

---

<sup>8</sup> Kranewitter 2007: 68

*Abs 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*

Die Ö-Norm B 1802 enthält in ihrem Punkt 2.4 eine Definition des Begriffes „Verkehrswert“, der nur mit marginalen Abweichungen inhaltlich uneingeschränkt mit § 2 Abs 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes übereinstimmt.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie der Ö-Norm B 1802 sind drei Bewertungsverfahren normiert: Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Als Bewertungsgrundsatz ist in § 2 Abs 1 LBG festgelegt, dass sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist. Gemäß § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (allgemeine Regeln für die Bewertung) sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere die normierten Verfahren in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller dem Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

### **Verkehrswertermittlung**

Gemäß LBG sind für die Ermittlung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen; insbesondere sind es die drei normierten Verfahren.

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken angeschafft wird. Dies ist im Falle eines Verkaufs einer Mietwohnung mit Kaufoption an den Mieter nicht der Fall.

Die Preisermittlung im Vergleichswertverfahren erfolgt durch den Vergleich von im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Objekte

oder Liegenschaften. Es setzt eine ausreichend große Anzahl geeigneter Vergleichspreise voraus und wird klassischerweise für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter Grundstücke, aber auch Eigentumswohnungen angewendet. Es stellt die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode dar und hat den Vorteil, dass es auch für den Laien nachvollziehbar und plausibel erscheint.

Da das Ertragswertverfahren ausscheidet, verbleiben zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren (entspricht der Substanzwertermittlung) und das Vergleichswertverfahren.

#### **4.2.3 Preisermittlung ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert**

Wie auf den Verkehrswert Bedacht zu nehmen ist, dafür geben weder Gesetzestext noch verfügbare Materialien weitere Anhaltspunkte.

Im Vergleichswert findet mit den Vergleichspreisen auch die Lage auf dem Liegenschaftsmarkt zum Wertermittlungsstichtag weitgehend Berücksichtigung, womit der Vergleichswert im Allgemeinen auch den Verkehrswert darstellt. Nur wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Liegenschaftsmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, kann eine Anpassung des Vergleichswertes zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich werden. Lässt sich ein solches Anpassungserfordernis nicht begründen, ist der Vergleichswert mit dem Verkehrswert identisch.

In der in dieser Arbeit dargestellten Methodik der Substanzwertermittlung mittels tatsächlich aufgewendeten Herstellkosten wird die aktuelle Lage am Liegenschaftsmarkt im Wesentlichen nur im – über das Vergleichswertverfahren ermittelten – Bodenwert abgebildet. Eine Anpassung des Bauwertes findet lediglich durch eine Valorisierung der seinerzeitigen Herstellkosten, und nicht in Form einer allgemeinen Marktanpassung statt, weswegen bei der Substanzwertermittlung im Regelfalle ein vom Vergleichswertverfahren abweichendes Ergebnis resultieren wird.

Um der im WGG definierten Preisermittlung gerecht zu werden, ist eine Wertbildung aus dem Substanzwert und dem Verkehrswert vorzunehmen.

### 4.3 Fixpreis nach § 15a

Der Fixpreis ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln, welcher durch die Gebarungsrichtlinienverordnung 1979 § 7b festgelegt wird.

**Die Untergrenze** bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbes zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und Finanzierungskosten zuzüglich der Baukosten.

**Die Obergrenze** bilden die Grund- und Baukosten sowie eine Rücklage in der Höhe von 2 % der gesamten Herstellkosten (im Sinne des § 1 bis 4 der Entgelttrichtlinienverordnung ERVO 1994) zuzüglich eines Pauschalsatzes für Risikoabgeltung in der Höhe von 3% der Grund- und Baukosten (wenn die Herstellkosten pauschaliert zugrunde gelegt werden).

### 4.4 Sachgerechte und angemessene Absetzung für Abnutzung und Wertsicherung

Die angemessene und sachgerechte AfA bemisst sich nach der für das Gebäude angesetzten Nutzungsdauer (zwischen 50 und 100 Jahren) und beträgt daher zwischen 1 und 2%.

Für die Berechnung der Wertsicherung sind grundsätzlich mehrere Indizes geeignet. Der sachgerechteste Index ist der von der Statistik Austria ermittelte Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, der vierteljährlich das Preisniveau einschlägiger Bauprojekte abbildet.

Weitere mögliche Indizes wären der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (beobachtet die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen entstehen) oder eventuell auch der Verbraucherpreisindex<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Österreicher 2003: 207



## **4.5 Sonstige eventuell den Wert beeinflussende Faktoren**

### **4.5.1 aufrechtes Mietverhältnis**

Ein aufrechtes Mietverhältnis ist nur bei Verkauf an einen Dritten von Bedeutung und wirkt in diesem Falle als wertmindernder Umstand. Bei Verkauf an den Mieter wird der Grundsatz einmal WGG immer WGG aufgehoben, und das aufrechte Mietverhältnis wirkt nicht wertmindernd.

### **4.5.2 Investitionen von Mietern**

Ob Investitionen von Mietern, welche den Wert der von ihnen gemieteten Wohnung erhöhen, bei der Berechnung des Kaufpreises Berücksichtigung finden, ist in den Bestimmungen über die Fixpreisermittlungen nicht ausdrücklich geregelt. Im Bericht des Bautenausschusses zur Wohnrechtsnovelle 2002, mit der das WGG geändert wurde, wird allerdings zu § 23 Abs 4c WGG angeführt, dass die Investitionen des Mieters nach Maßgabe der §§ 9 MRG und 20 Abs 5 WGG bei der Preisbildung zu berücksichtigen sind. Dies hätte zur Folge, dass Investitionen mitbewertet werden und der Kaufpreis dann um jenen Betrag zu mindern wäre, der sich als Investitionersatz ergibt. In diversen Aufsätzen wird unter anderem von Rosifka, Würth und Kletecka - eine kaufpreisrelevante Bewertung der wertsteigernden Investitionen des Mieters aus verschiedenen Argumenten abgelehnt. Im Falle einer kaufpreisrelevanten Bewertung würde auch durch die Entgeltlichkeit eine Gewährleistungsverpflichtung durch die GBV ausgelöst werden. In der herrschenden Praxis werden Mieterinvestitionen nicht mitbewertet.

### **4.5.3 Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge / Rücklagen**

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 gilt die Überführung des EVB in die WEG-Rücklage. Daher findet der EVB keine Berücksichtigung bei der Preisermittlung. Rücklagenbeiträge, welche nicht von den Mietern dotiert wurden, wirken wertsteigernd.

#### **4.6 Sonstige, gemäß § 23 Abs 4c WGG, bei der Kaufpreisfestsetzung zu berücksichtigende Komponenten**

##### **4.6.1 Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung**

Diese sind als kaufpreismindernd zu berücksichtigen, insbesondere die bestehenden Darlehensverpflichtungen der Bauvereinigung, welche der kaufende Mieter ausnahmslos zu übernehmen hat. Die Übernahme der Kapitaldarlehen erfolgt durch Schuld- bzw. Vertragsübernahme, die aber auch immer die Zustimmung des Kreditinstitutes erfordern. Bei den Wohnbauförderungsdarlehen erfolgt die anteilige Übernahme durch den Mieter, oder falls durch die Förderungsrichtlinien erforderlich, die vorzeitige Rückzahlung. Da die Förderdarlehen nicht nur durch eine Hypothek sichergestellt sind, sondern auch gleichzeitig ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einverleibt ist, ist auch die Zustimmung der Förderungsstelle erforderlich.

##### **4.6.2 Finanzierungsbeitrag (gemäß § 17 WGG)**

Der vom Mieter geleistete Beitrag zu den Grund- und/oder Baukosten (Finanzierungsbeitrag) ist auf den Kaufpreis anzurechnen.

#### **§ 17 WGG:**

*„(1) Im Falle der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung im gemäß Abs 4 festgesetzten Ausmaß.*

*(4) Die Beträge gemäß Abs 1 sind mit 1/100 pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben.“*

Diese Bestimmung wurde über die verschiedenen Novellen mehrfach geändert, weswegen für die Ermittlung des Rückzahlungsbetrages die **Übergangsbestimmung in § 39 Abs 27 WGG** (eingefügt durch die Wohnrechtsnovelle 2000) entsprechend zu berücksichtigen ist:

*„Abweichend von § 17 Abs 1 gilt für den Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in Baulichkeiten die vor dem 01. Juli 2000 bezogen worden sind:*

*a) der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bis 31. Dezember 2000 Anspruch auf Rückzahlung der von ihm neben dem Entgelt geleisteten Beträge im Ausmaß gemäß § 17 Abs 4 in der bis 30. Juni 2000 geltenden Fassung;*

*b) ab dem 01. Jänner 2001 vermindert um eine Abschreibung von 1/100 pro Jahr.“*

### **§ 17 Abs 4 WGG in der bis 30. Juni 2000 geltenden Fassung:**

*„Die Beträge gemäß Abs 1 sind mit 2/100 pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben. Der so ermittelte Betrag ist mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder der jeweils vorangegangenen Indizes oder der an seine Stelle getretenen Indizes ergibt. Der Berechnung der Aufwertung ist der Index-Wert des Monats, in dem die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurde, oder falls die Baulichkeit früher bezogen wurde, in dem der Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes erfolgte und der Index-Wert des der Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zweit vorangegangenen Monats zugrunde zu legen. Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Beträge, für die ein Eigenmitteldarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gewährt wurden, außer Betracht zu bleiben.“*

Es ist also ein fiktiver Rückzahlungsbetrag mit Stichtag 31.12.2000 zu ermitteln (mit 2% abzuschreiben und um den jeweiligen VPI zu valorisieren). Ab dem 01.01.2001 ist dieser Betrag entsprechend der geltenden Fassung des § 17 Abs 4 WGG um 1% abzuschreiben und nicht mehr aufzuwerten.

Die VPI-Aufwertung für die Zeit vor dem 01.01.2001 entfällt für Beträge, für die die Mieter zur Finanzierung aus Wohnbauförderungsmitteln Eigenmittlersatzdarlehen beansprucht haben.

#### **4.6.3 Allfällig bestehende Rücklagenanteile**

Bei bereits bestehendem Wohnungseigentum sind die allfällig auf das Kaufobjekt entfallenden Rücklagenanteile kaufpreiswirksam zu berücksichtigen.

#### **4.6.4 Kosten der Wohnungseigentumsbegründung**

Die Käufer haben die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen im Wege des Kaufpreises, zu übernehmen. Diese Beträge erhöhen auch die Grundbuchsgebühren und die Grunderwerbsteuer. Zu diesen Kosten wird auch ein allfällig vorzulegender Energieausweis zählen.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Prader 2008: 339

## **5 Musterbewertung**

Anhand eines konkreten Objektes erfolgt die Anwendung und praktische Darstellung der Bewertung in Form eines vereinfachten, transparenten und jederzeit in einfacher Form nachvollziehbaren Bewertungsmodells.

### **5.1 Zweck der Bewertung**

Die Bewertung wird im Rahmen der gegenständlichen Masterthese durchgeführt. Zweck der Bewertung ist die Bandbreite der gemäß dem WGG möglichen Bewertungen darzustellen und eine einfache und auch für den Laien nachvollziehbare Bewertungsmethodik anhand eines Wohnhauses mit geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption praktisch darzulegen.

### **5.2 Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 01.01.2009

### **5.3 Befundaufnahme**

#### **5.3.1 Zur Verfügung stehende Unterlagen**

- Grundbuchsauszug
- Baupläne
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Endabrechnung
- Nutzwertgutachten

#### **5.3.2 Objektlage / Infrastruktur**

##### Standort

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in der KG Ottakring, Hausnummer 71, im Bereich der Wattgasse an der Grenze zum 17. Bezirk. Auf Wunsch des die Daten zur Verfügung stellenden Bauträgers wird die Strasse nicht genannt. Die Bezeichnung erfolgt mit Ottakring 71. Im Viertel überwiegt die Bebauung mit Gründerzeithäusern und findet vorwiegend eine Wohnnutzung statt.



**Abbildung 7:** Lage Musterbewertungsobjekt

#### Verkehrsinfrastruktur

In fußläufiger Entfernung von der Liegenschaft befinden sich Haltestellen der Buslinie 10A, der Straßenbahnlinien 43 u. 44, sowie der S-Bahn S45.

Die Wattgasse ermöglicht eine Anbindung an die Westausfahrt sowie nach Norden. Via Hernalser Hauptstrasse ist der Gürtel oder das Stadtzentrum erreichbar.

#### Soziale Infrastruktur

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bewertungsobjektes befinden sich zwei Kindertagesheime der Stadt Wien, zwei kirchliche Kindergärten und ein internationaler Privatkindergarten.

Ebenso befinden sich Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien in der näheren Umgebung. Außerdem sind in den Bezirken 16 und 17 drei Höhere Lehranstalten beheimatet.

Die Versorgung mit Apotheken und Arztpraxen ist im Grätzel ausreichend gegeben.

#### Nahversorgung

Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in der Hernalser Hauptstrasse sowie in der Wattgasse, Supermärkte in der näheren Umgebung.

### Freizeiteinrichtungen

Fußläufig erreichbar ist das Kongressbad sowie die Postsportanlage mit der Bowlinghalle. Zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten befinden sich im 16. und im angrenzenden 17. Bezirk.

Weiters dienen als Naherholungsgebiet der Gallitzinberg sowie das Liebhartstal.

### **5.3.3 Liegenschaftsdaten**

Gesamtgrundstücksgröße: 1.288 m<sup>2</sup>

davon bebaut: 592 m<sup>2</sup>

Widmung: an Strassenfront gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, Trakttiefe 14,0 m. Im Hof „G“.

Mit der vorhanden Bebauung wurde die bestehende Widmung voll ausgenützt.

Die Liegenschaftskonfiguration ist annähernd quadratisch.

### **5.3.4 Besitzstand, Grundbuchsstand**

Die Liegenschaft befindet sich im Alleineigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung.

Im Lastenblatt des Grundbuches sind die Pfandrechte des Förderungsdarlehens und des Hypothekendarlehens sowie das Veräußerungsverbot gemäß § 6 WWFSG für das Land Wien eingetragen.

### **5.3.5 Herstellkosten lt. Endabrechnung (exkl. Ust)**

Grundstückskosten incl. Grundstücksnebenkosten:	€ 708.576,63
Grundstückskosten gesamt je m <sup>2</sup> Nutzfläche:	€ 256,64
Gesamtbaukosten incl. Nebenkosten und Anschlussgebühren:	€ 3.851.761,00
Gesamtbaukosten je m <sup>2</sup> Nutzfläche:	€ 1.395,06

### **5.3.6 Nutzwerte gemäß Nutzwertfeststellung**

Nutzwerte Wohnungen gesamt: 2.878

Garage nicht bewertet (Allgemeinfläche)

### 5.3.7 Finanzierungsstruktur

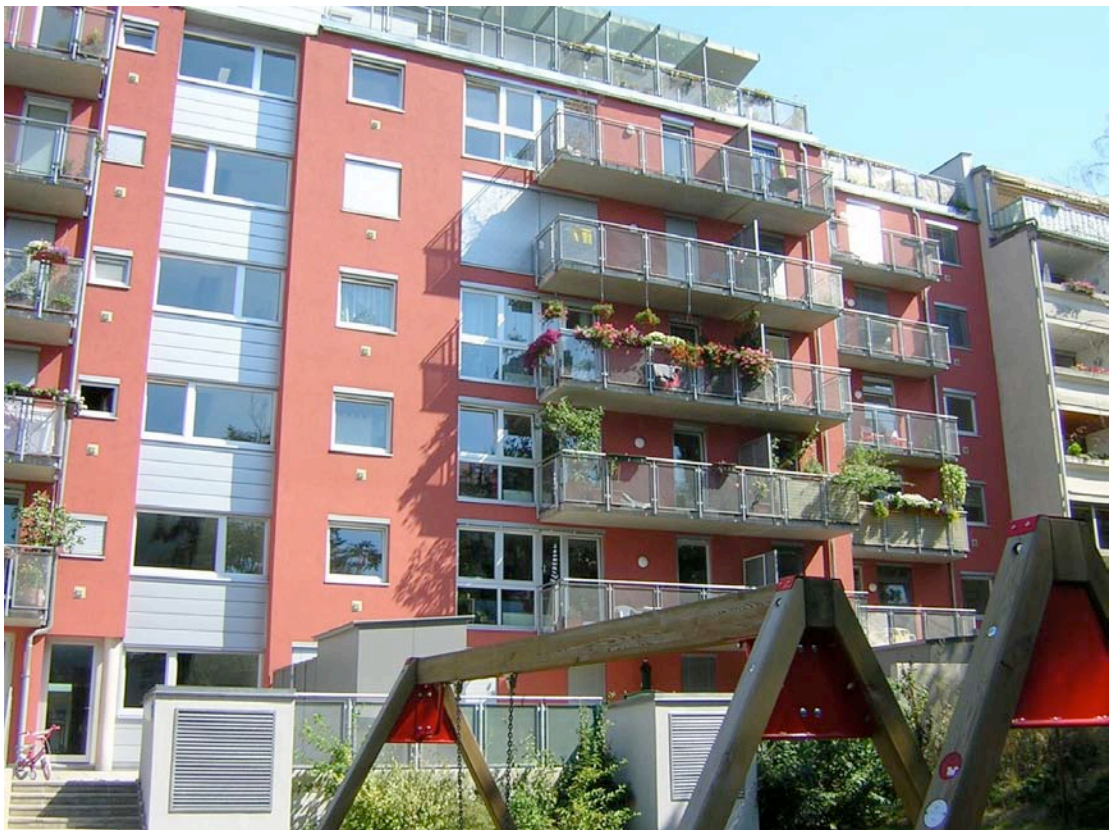
Grundkosten: Gesamt durch Finanzierungsbeiträge Mieter

Baukosten:	Finanzierungsbeiträge Mieter:	€ 481.470,15
	Wohnbauförderungsmittel:	€ 1.524.858,26
	Hypothekendarlehen:	€ 1.845.432,82

### 5.3.8 Nutzungsdauer, AfA

Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre
Restnutzungsdauer:	93,5 Jahre
AfA:	1 %

### 5.3.9 Bebauung



**Abbildung 8:** Hofansicht Bewertungsobjekt, 16 Ottakring 71

**Quelle:** GBV

Wohnhaus mit gesamt 35 Wohnungen sowie 35 Stellplätzen und Nebenräumen  
Fertigstellung: 01.07.2002



Orientierung: Straßenfront nach Osten, Orientierung Hoffront nach Westen.

Umbauter Raum: 11.991 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: 2.761 m<sup>2</sup>

Erschließung / Geschoßanzahl:

- mit einem Stiegenhaus und einem Lift
- gesamt 8 Geschosse (KG, EG, OG 1, OG 2, OG 3, OG 4, DG 1, DG 2)

### **5.3.10 Technische Beschreibung Allgemeinbereiche**

- Stiegenhaus mit Lift
- Tiefgarage mit 35 Stellplätzen, davon 30 Doppelstapelparker
- 35 Einlagerungsräume
- Heizraum plus sonstige Haustechnik-Nebenräume
- Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- Kinderspielraum, ca. 35 m<sup>2</sup>, Sauna/Ruheraum plus Nebenräume, ca. 40 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsterrasse im Hof ca. 95 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsgartenfläche mit Kleinkinderspielplatz ca. 450 m<sup>2</sup>

Versorgung:

- Heizung und Warmwasser zentral mit Gas
- Kochen: Strom
- Telekom, Telekabel und Haus – SAT – Anlage

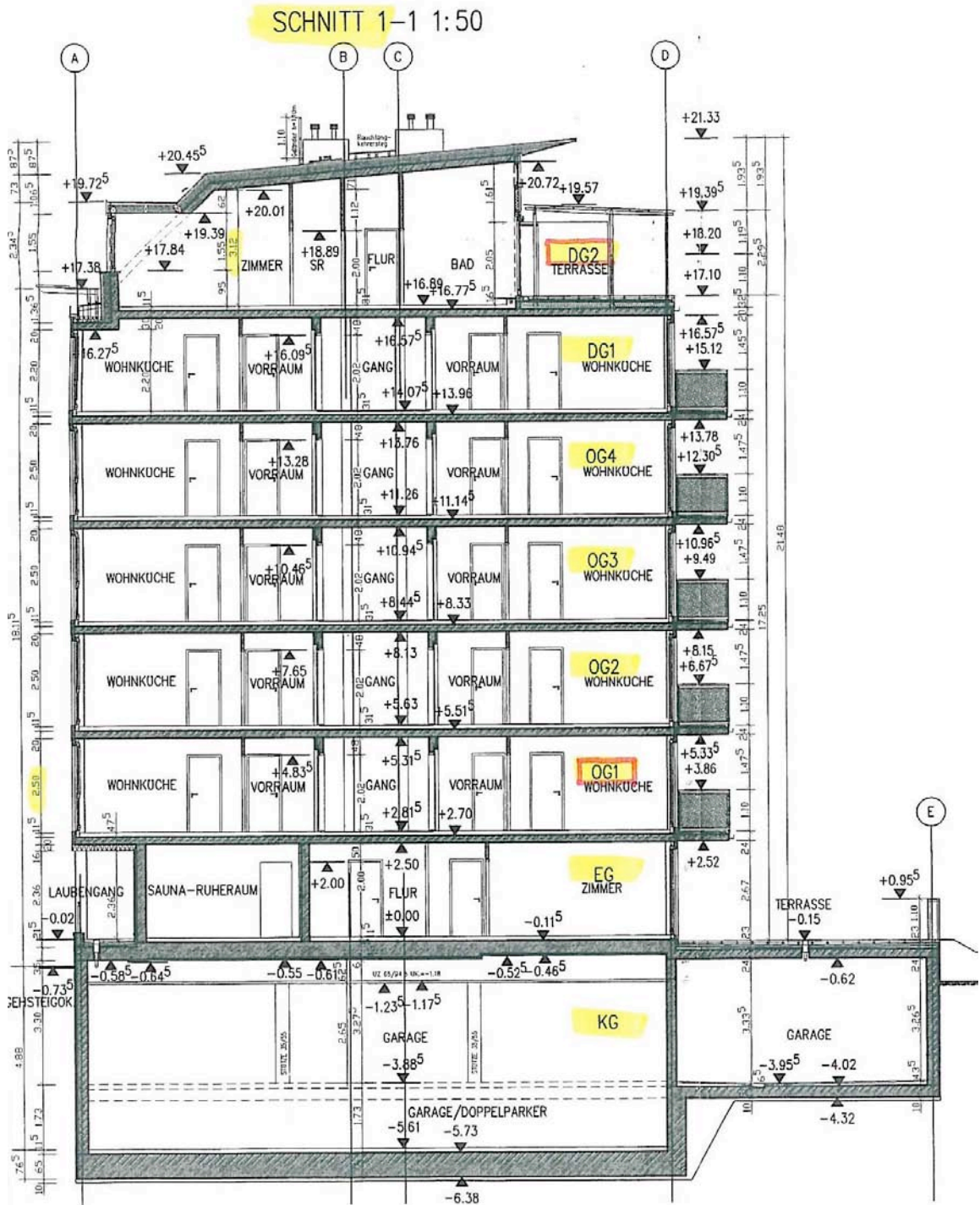


Abbildung 9: Gebäudeschnitt 16, Ottakring 71

Quelle: GBV

### **5.3.11 Technische Beschreibung Wohnungen**

#### Tischlerarbeiten:

Innentüren: Wabentüre Buche furniert, matt lackiert, Stahlzargen

Wohnzimmertüren: mit Glasfüllungen

Fenster: Holz-Alu-Konstruktion mit Isolier-Trockenverglasung; bewertetes

Schalldämmmaß: Straße 43 dB, Hof 38 dB; Buchenfensterbrett

Dachflächenfenster: System Velux GGL

Wohnungseingangstüre: Buche furniert, matt beschichtet, einbruchhemmend Klasse II und 3-fach Verriegelung; Stahlzarge; Visitenkartenrahmen mit eingeschraubter Weitwinkeloptik; Sicherheitsbeschlag

#### Schlosserarbeiten:

Außengeländer für Terrassen und Balkone in feuerverzinkter Ausführung, Formrohre mit in Winkelrahmen eingestricktem Krippgitter, Handlauf Stieengeländer wie oben, jedoch grundiert und beschichtet

#### Wandoberflächen:

Wände und Decken: einfarbige Malerei auf Innenflächen (Naturharz Dispersion)

Wandbelag Bad/WC: keramische Steingut-Wandfliesen, alpinweiß glasiert, 20x20 cm, Fugenfarbe weiß, Verfliesung bis zur Zargenoberkante

#### Bodenbeläge:

Bad/WC: Steinzeug Bodenfliesen glasiert, 20x20 cm, edelweiß, Verfugung grau

Sonstige Räume: Klebeparkett Buche lackiert

#### Heizung:

Gaszentralheizung, Kompaktradiatoren mit Thermostatventilen, weiß, individuelle Kostenverrechnung mittels Wärmemengenzähler

#### Sanitärinstallationen:

Warmwasserbereitung durch Gaszentralheizungsanlage; jede Wohnung ist mit einem Warmwasserdurchflusszähler ausgestattet

Kaltwasser: wohnungseigene Kaltwasser-Zähler,

Terrasse: Kaltwasserversorgungsleitung von der jeweiligen Nutzereinheit durch Auslaufventil, frostsicher

Tiefspül-Hänge-WC

Waschtisch mit Einhebelmischer

Körperform-Stahlblechwanne 170x75, weiß, Einhand- Wannenfüll- und Brausebatterie

#### Entlüftung:

Bäder und WC's werden über Raumventilatoren entlüftet mit elektronisch feuchteverlaufsabhängiger Automatikfunktion. Die Abluft wird über die Steigstränge über Dach geführt.

Die Küchen bzw. Kochnischen sind großteils auch durch Fenster natürlich belüftet. Bei Installation von Dunstabzugshauben durch den Mieter ist zu beachten, dass nur Umluftfilter möglich sind.

#### Elektroinstallation:

Stromkreise: 2 Licht- bzw. Steckdosenstromkreise, weitere Stromkreise für E-Herd, Waschmaschine, Geschirrspüler, Badezimmerstrahler

### **5.3.12 Bewertungsobjekte**

#### **Top. Nr. 4: (1. OG)**

Nutzfläche: 81,13 m<sup>2</sup>

Nutzwerte: 74 (5% Abschlag für Straßenlage im 1.OG, 5% Abschlag f. Lage über Garageneinfahrt, + 1 Nutzwert f. Einlagerungsraum)

Bewertungsabschlag aufgrund Nutzwertfeststellung (Verhältnis Nutzwert zu Nutzfläche): -12,50%

Orientierung straßenseitig, Raumhöhe: 2,50 m

Finanzierungsbeitrag: Grund: € 18.219,13, Baukosten: € 11.359,92,

Gesamt: € 29.579,05

Gesamtmiete bei Bezug: € 396,70 (incl. EVB, Rücklagenkomponente, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Ust)

Gesamtmiete zum Bewertungsstichtag: € 399,27

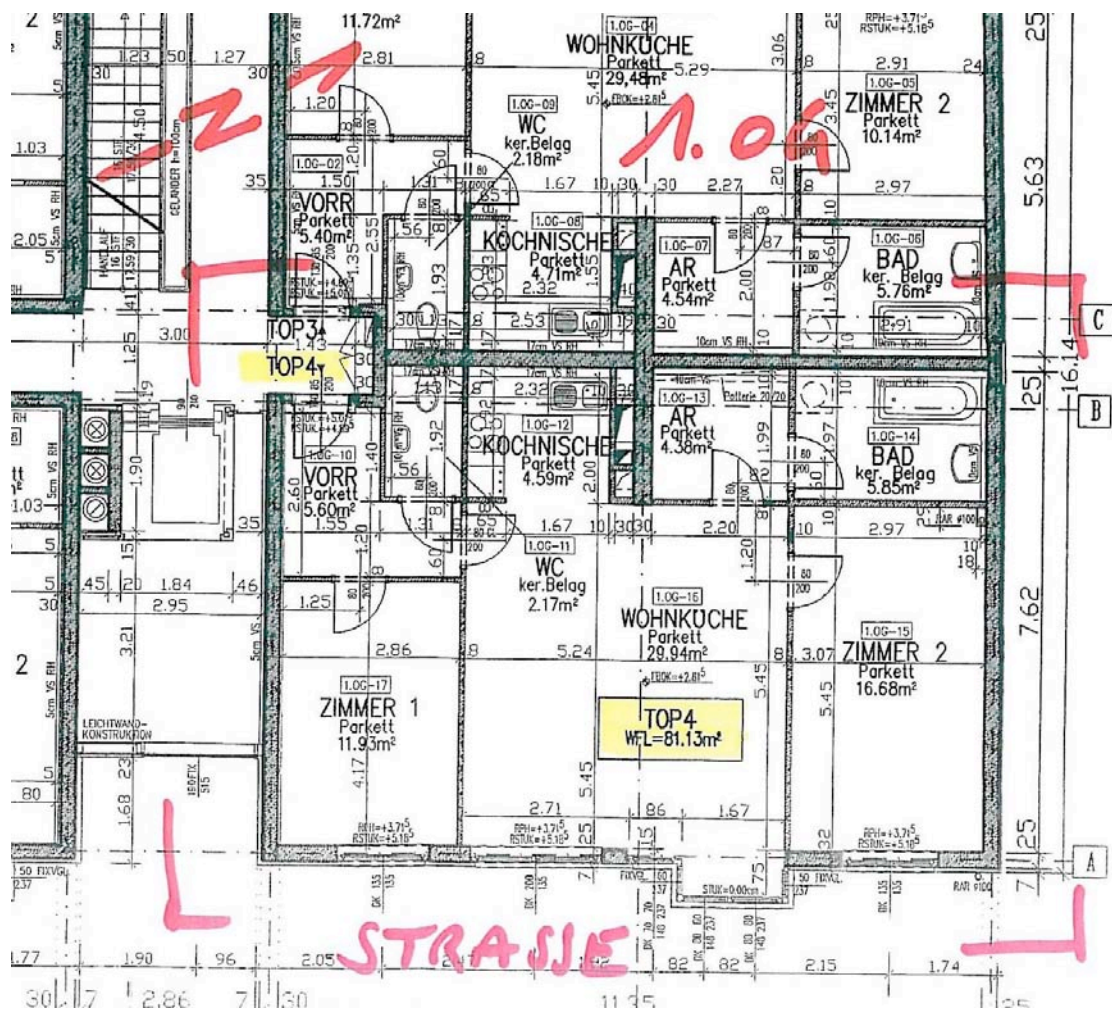


Abbildung 10: Grundriss Top 4, 16 Ottakring 71

Quelle: GBV

Raumaufteilung:

Vorraum:	5,60 m <sup>2</sup>
WC:	2,17 m <sup>2</sup>
Wohnbereich mit Kochnische:	34,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	11,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	16,68 m <sup>2</sup>
Bad:	5,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	4,38 m <sup>2</sup>

**Top. Nr. 35: (2. DG)**

Nutzfläche: 127,92 m<sup>2</sup> plus 50,11 m<sup>2</sup> Terrasse

Nutzwerte: 154 (3,5% Abschlag für Dachschräge, 2% Abschlag für Zugang über Laubengang, 10% Zuschlag für Lage im 2.DG, 5% Zuschlag für zusätzlichen Duschaum / WC, 10% Zuschlag für Terrasse nach Lage und Größe, +1 Nutzwert f. Einlagerungsraum)

Bewertungszuschlag aufgrund Nutzwertfeststellung (Verhältnis Nutzwert zu Nutzfläche): +15,49%

Orientierung: Terrasse und Zimmer 2 und 3 nach Westen (Hof), Zimmer 4 und 5 nach Osten (Straße), Wohnbereich durchgesteckt

Raumhöhe außerhalb der Dachschräge (entlang Straßenfront) 3,12 bis 3,83 m  
Wohnungszugang via Stiegenhaus über Dachterrasse (teilw. gedeckt).

Finanzierungsbeitrag: Grund: € 37.915,50, Baukosten: € 23.640,90,

Gesamt: € 61.556,40

Gesamtmiete bei Bezug: € 697,57 (incl. EVB, Rücklagenkomponente, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Ust)

Gesamtmiete zum Bewertungsstichtag: € 706,47

**Raumaufteilung:**

Vorraum:	7,52 m <sup>2</sup>
Wohnbereich plus Kochnische:	52,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	13,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	11,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 4:	16,44 m <sup>2</sup>
Zimmer 5:	15,00 m <sup>2</sup>
Flur:	4,08 m <sup>2</sup>
WC/Dusche:	3,24 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	4,43 m <sup>2</sup>

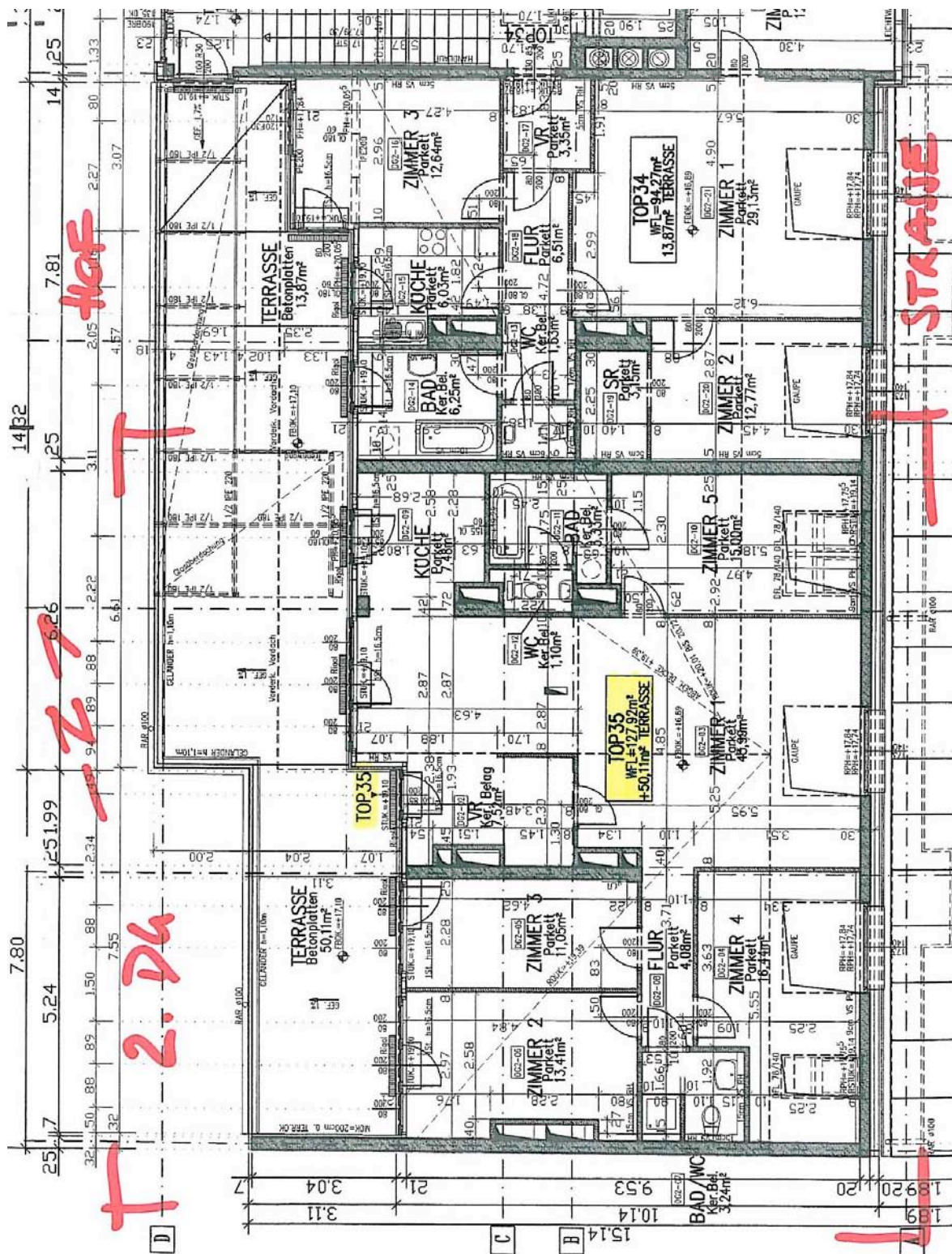


Abbildung 11: Grundriss Top 35, 16 Ottakring 71

Quelle: GBV

## 5.4 Bewertung

### 5.4.1 Erläuterung der gewählten Methodik

Ziel dieser Arbeit war, die Bewertung so einfach, nachvollziehbar und transparent als möglich zu gestalten.

**Die Bewertung nach § 15a entspricht dem Kostendeckungsprinzip** und vermindert die seinerzeitigen Gestehungskosten zuzüglich der Rücklagendotierung um die buchhalterisch angesetzte AfA.

Bei der Preisermittlung „ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ wurde der Zugrundelegung der seinerzeitigen Herstellkosten, valorisiert um den Baupreisindex, geschätzten Herstellkosten der Vorzug gegeben. Ebenso wurde bezüglich Grundkosten die Verwendung der Grundkostenanteile der Lagezuschläge laut Richtwertgesetz der Vorzug gegenüber einer echten Vergleichswertermittlung gegeben. Bei der Vergleichswertermittlung der Wohnungen wurde auf die umfangreiche, und halbjährlich aktualisierten Datenbank der TU-Wien, Institut für Stadt- und Regionalforschung, basierend auf Daten der Austria Immobilienbörse, und die daraus resultierenden Bewertung mittels hedonischen Preismodells zurückgegriffen. Diese Vergleichswertermittlung ist – bei Zurverfügungstellung der benötigten Daten – kostengünstig für jedermann zu erhalten.

Aufgrund der vom Gesetzgeber gewählten Definition „ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ wird dem Substanzwert mehr Bedeutung als dem Verkehrswert beigemessen und diesbezüglich eine Gewichtung von 2 : 1 vorgenommen.

Die Bewertung wurde nach der Nutzfläche vorgenommen, die Berücksichtigung der Nutzwertanteile erfolgte mittels Zu- bzw. Abschlägen im mit dem Nutzwertgutachten identen Verhältnis.



### 5.4.2 Preisermittlung gemäß § 15a WGG

AfA 1,0% per anno

Grundstücksgesamtkosten	je m2 Nutzfläche	€	256,64
Gesamtbaukosten	je m2 Nutzfläche	€	<u>1.395,06</u>
Gesamtkosten	je m2 Nutzfläche	€	1.651,70
2% Rücklage		€	<u>33,03</u>
		€	1.684,73
6,5% AfA		€	<u>-90,68</u>
<b>Preis</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>1.594,05</b>

<b>Top 4</b>	81,13 x 1.594,06	€	129.326,09
Abschlag (Nutzwertanpassung)	12,50%	€	<u>-16.165,76</u>
		<b>€</b>	<b>113.160,33</b>
<b>effektiver Preis :</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>1.394,80</b>

<b>Top 35</b>	127,92 x 1.594,06	€	203.912,16
Zuschlag (Nutzwertanpassung)	15,49%	€	<u>31.585,99</u>
		<b>€</b>	<b>235.498,15</b>
<b>effektiver Preis :</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>1.840,98</b>

### 5.4.3 Substanzwertberechnung

AfA: 1,0 % per anno

Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt (Basis: Durchschnitt 2000 = 100):

3. Quartal 2002: 103,1

4. Quartal 2008: 124,9

Veränderung: 21,14 %

Vergleichswerterhebung Grundstück: lt. Abfrage Grundkostenanteil Lagezuschlage

(MA 25, Stand 01.04.2008): € 244,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche

Tatsächliche Grundkosten: € 256,64 je m<sup>2</sup> Nutzfläche

Gesamtbaukosten			
aus Endabrechnung	je m2 Nutzfläche	€	1.395,06
Valorisierung lt. Baupreisindex	21,14%	€	294,92
6,5% AfA		€	<u>-90,68</u>
		€	1.599,30
anteilige Grundkosten	je m2 Nutzfläche	€	<u>256,64</u>
<b>Preis</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>1.855,94</b>
<b>Top 4</b>	81,13 x 1.855,94	€	150.572,15
Abschlag (Nutzwertanpassung)	12,50%	€	<u>-18.821,52</u>
		<b>€</b>	<b>131.750,63</b>
<b>effektiver Preis :</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>1.623,94</b>
<b>Top 35</b>	127,92 x 1.855,94	€	237.411,43
Zuschlag (Nutzwertanpassung)	15,49%	€	<u>36.775,03</u>
		<b>€</b>	<b>274.186,46</b>
<b>effektiver Preis :</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>2.143,42</b>

#### 5.4.4 Vergleichswerterhebung

Durchgeführt durch TU-Wien, Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung, Fachbereich Stadt und Regionalforschung mittels hedonischem Preismodell:

<b>Top 4</b>	=	<b>€</b>	<b>151.304,00</b>
<b>effektiver Preis :</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>1.864,96</b>
<b>Top 35</b>	=	<b>€</b>	<b>288.090,00</b>
<b>effektiver Preis :</b>	<b>je m2 Nutzfläche</b>	<b>€</b>	<b>2.252,11</b>

Die Bewertung für Top 35 wurde getrennt nach Wohnung und Terrasse durchgeführt mit folgenden Ergebnis: Anteil Grund: € 32.750.-, Anteil Wohnung: € 222.070.-, Anteil Dachterrasse: € 33.270.-



AUSTRIA IMMOBILIENBÖRSE - TU WIEN



# IMMOBILIENBEWERTUNG

Auf Grund der von Ihnen zur Verfügung  
gestellten Daten bewerten wir Ihre

## EIGENTUMSWOHNUNG

in: 1160 Wien, OTTAKRING 71/Top 4

Die Bewertung brachte  
folgendes Ergebnis:

Lagewert  
pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

€ **256.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

Gesamtwert  
pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

€ **1.849.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

Baulicher Wert  
pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

€ **1.593.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

Gesamtwert  
des Objektes

€ **151.304.-**

Siehe umseitige Erläuterungen



25.2.2009

Datum

W. Feilmayr

TU-Wien, Institut für  
Stadt- und Regionalforschung  
Bökemann / Feilmayr

Abbildung 12: Vergleichswerterhebung Top 4 – TU Wien



AUSTRIA IMMOBILIENBÖRSE - TU WIEN



# IMMOBILIENBEWERTUNG

Auf Grund der von Ihnen zur Verfügung  
gestellten Daten bewerten wir Ihre

## EIGENTUMSWOHNUNG

in: **1160 Wien, OTAKRING 71/Top 35**

Die Bewertung brächte  
folgendes Ergebnis:

Lagewert  
pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

€ **256.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

Baulicher Wert  
pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

€ **1.736.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

Gesamtwert  
pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

€ **1.992.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

Gesamtwert  
des Objektes

€ **288.090.-**

Siehe umseitige Erläuterungen

**(2.252,1)**  
**inkl. T.**



**25.2.2009**

Datum

**W. Feilmayr**

TU-Wien, Institut für  
Stadt- und Regionalforschung  
Bökemann / Feilmayr

Abbildung 13: Vergleichswerterhebung Top 35 – TU Wien

Zu Kontrollzwecken wurde zusätzlich eine Grundbuchsrecherche nach tatsächlich in der unmittelbaren Umgebung durchgeführten Transaktionen vorgenommen.

In der Liegenschaft Speckbachergasse 42 - Baujahr 1981, also 20 Jahre älter, fand per Kaufvertrag vom 07.03.2007 die Transaktion von Top 1 statt. Aus dem Kaufvertrag ist eine Wohnungsgröße von 77m<sup>2</sup> ersichtlich. Die 3-Zimmerwohnung wurde um einen Kaufpreis von € 115.000,00 verkauft.

Dieses Bestandsobjekt ist in Bezug auf Wohnungsgröße und Lage im Gebäude sehr gut mit dem Musterbewertungsobjekt Ottakring 71, Top 4, vergleichbar und bestätigt unter Berücksichtigung der bei Vergleichsobjekten zusätzlich anzusetzenden Alterswertminderung die Bewertungsergebnisse der Musterbewertung.

#### **5.4.5 Preisermittlung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes**

Substanzwert Gewichtung zwei Drittel, Vergleichswert Gewichtung ein Drittel

<b>Top 4</b>	Substanzwert	131.750,63 / 3 x 2	=	€	87.833,75
	Vergleichswert	151.304,00 / 3	=	€	<u>50.434,67</u>
				€	138.268,42

**Der Wert für Top 4 ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes beträgt:**

**€ 138.000.-**

<b>Top 35</b>	Substanzwert	274.186,46 / 3 x 2	=	€	182.790,97
	Vergleichswert	288.090,00 / 3	=	€	<u>96.030,00</u>
				€	278.820,97

**Der Wert für Top 35 ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes beträgt:**

**€ 278.000.-**

### 5.5 Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

Nachfolgend die Bewertungsergebnisse nach den gesetzlich vorgegebenen Methoden gegenüberbestellt:

#### Top 4:

Fixpreis lt. § 15 a WGG	€	113.160.-
ausgehend v. Substanzwert unter Berücksichtigung Verkehrswert	€	138.000.-

#### Top 35:

Fixpreis lt. § 15 a WGG	€	235.500.-
ausgehend v. Substanzwert unter Berücksichtigung Verkehrswert	€	278.000.-

Im von der GBV zu legenden Fixpreisanbot sind die Preiskomponenten laut Kapitel 4.6 zusätzlich zum Preis laut Bewertung zu berücksichtigen:

- Übernahme aller Verpflichtungen der GBV
- Berücksichtigung der Finanzierungsbeiträge
- Allfällige Rücklagenanteile
- Kosten der Wohnungseigentumsbegründung

Die Bewertungen nach den beiden Methoden zeigt die gesetzliche Bandbreite innerhalb derer GBV's die Wohnungen an die Mieter abverkaufen können. Der Unterschied in der Bewertung des Musterobjektes beträgt (obwohl erst 6,5 Jahre alt) bereits annähernd 20%. Diese Spreizung wird bei älteren Objekten zunehmend mit dem Alter anwachsen. Das Ausmaß des Anwachsens wird durch die Entwicklung des Baupreisindex bestimmt.

## 6 Schlussfolgerungen

WGG-Objekte umfassen einen erheblichen Anteil am mehrgeschossigen Wohnbau in Österreich.

Trotzdem haben sie in der Liegenschaftsbewertung eine nur sehr untergeordnete Bedeutung. Die von ihnen errichteten WGG-Objekte werden von den GBV's traditionell im Bestand gehalten und nicht am Liegenschaftsmarkt transaktioniert. Ausnahmsweise gibt es gelegentlich Bestandsarrondierungen. Bei Transaktionen von WGG-Objekten sind die GBV's an die im WGG vorgegebenen Grundsätze „Kostendeckungsprinzip“ sowie „Wirtschaftlichkeit“ gebunden.

Sonderfälle, wie die Ausgliederung der 5 Bundesgesellschaften sind aufgrund gesetzlicher Willensbildung möglich.

Den Verkauf von WGG-Objekten an Nichtmieter beeinträchtigt auch die im WGG normierte spezifische Ertragsituation (Mieteträge in Form von Auslaufannuitäten fließen erst nach vollständiger Darlehenstilgung und da auch nur im gesetzlich festgelegten wesentlich unter dem Marktniveau liegenden Ausmaß).

Einen möglichen Bedarf an Liegenschaftsbewertungen gibt es beim Abverkauf von Mietwohnungen und der Bewertung „ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ und/oder bei gerichtlichen Preisüberprüfungen bzw. –festsetzungen.

Gemäß Marktbeobachtungen der Arbeiterkammer liegen die von den GBV's festgesetzten Verkaufspreise im Regelfalle innerhalb der gesetzlichen Vorgaben. Gerichtliche Preisfestsetzungen aufgrund überhöhter Verkaufspreise sind bis dato nicht bekannt. Bei transparenter Bewertung und Zugrundelegung von jedermann nachvollziehbarer Grundlagen, wie in dieser Arbeit exemplarisch dargestellt, wird es auch künftig keine Notwendigkeit für gerichtliche Preisfestsetzungen geben.

Da es sich im Bezug auf die Eigentumsbildung bei WGG-Wohnungen um eine relativ „junge“ Rechtsmaterie handelt, werden erst die nächsten Jahre Aufschluss geben im welchen Umfang die Mieter von ihrer Option tatsächlich Gebrauch machen.

Aufgrund der im WGG geschaffenen Rahmenbedingungen, werden die Mieter bei Ausübung ihrer Kaufoption ihre Wohnung, wie die bisher gehandhabte Praxis zeigt,

bei Preisberechnung lt. WGG § 15 a deutlich und bei Preisberechnung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes im Regelfalle etwas günstiger als vergleichbare frei finanzierte Objekte erwerben können, wobei die gesetzlich festgelegte Abzinsung von 1% des bereits bei Mietbeginn zu entrichtenden Bau- und Grundkostenzuschusses diesen Preisvorteil wieder ein wenig egalisiert (die Abzinsung des Bau- und Grundkostenzuschusses entspricht im Falle des Wohnungskaufes der Vergabe eines mehrjährigen Kredites mit Negativverzinsung – zusätzlich zur ohnehin stattfindenden Inflationsentwertung). Die während der Mietphase entrichteten Mieten werden auf den Kaufpreis nicht angerechnet.

Die aushaftenden Darlehen sind durch den Mieter anteilig zu übernehmen. Durch die Übernahme der laufenden Darlehen wird der Mieter allerdings insofern privilegiert, da er selbst kaum derart günstige Darlehenskonditionen erhalten würde. Gerade in der aktuellen Zeit der Finanzkrise würden die Kreditinstitute entsprechende Risikoaufschläge kalkulieren.

Allerdings kann auch genau diese Finanzkrise ein Kaufargument darstellen („sichere Geldanlage“).

Durch den Abverkauf von Wohnungen wird den GBV's wieder Kapital zugeführt, das gemäß dem gesetzlichen Auftrag wieder in die Wohnungswirtschaft zu investieren ist.

Durch die Eigentumsbildung werden Verwaltungstechnisch Mischhäuser (WEG – WGG) entstehen, da es in der Praxis kaum Vorkommen wird, dass alle Mieter eines Wohnhauses kaufen werden. Dies wird die ordentliche Verwaltung dieser Häuser aufwendiger gestalten.



## Kurzfassung

Österreich ist das einzige europäische Land mit einer gesetzlichen Regelung bezüglich Wohnungsgemeinnützigkeit.

Das gemeinnützige Wohnungswesen ermöglicht im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt kostengünstiges Wohnen. Traditionell werden die WGG-Objekte von den gemeinnützigen Bauvereinigungen im Bestand gehalten und nicht am Liegenschaftsmarkt transaktioniert.

Vor einigen Jahren wurde die nachträgliche Eigentumsübertragung von WGG-Objekten generell gesetzlich geregelt. Ebenso wurde, unter gewissen Voraussetzungen ein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Eigentumsübertragung geschaffen. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind nicht verpflichtet, bei Mietbeginn den späteren Kaufpreis bereits festzulegen. Im Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz sind zwei Methoden zur Preisermittlung normiert. Einerseits Berechnung zum Kostendeckungsprinzip, andererseits Bewertung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes. Während die Berechnung nach dem Kostendeckungsprinzip den Buchwert darstellt, entspricht die Bewertung ausgehend vom Substanzwert unter Berücksichtigung des Verkehrswertes im Wesentlichen dem um die seit Baufertigstellung eingetretenen Baupreisindexsteigerungen valorisierten Buchwert des Bauwertes zuzüglich dem aktuellen Grundpreis.

Es bleibt den gemeinnützigen Bauvereinigungen überlassen, mittels welcher Methode die Preisermittlung erfolgt.

Alle anteiligen Verpflichtungen der GBV sind durch den Mieter zu übernehmen. Bei Mietbeginn vom Mieter zu leistende Finanzierungsbeiträge werden auf den Kaufpreis abgezinst angerechnet. Bis zum Kauf gezahlte Mieten finden keine Berücksichtigung im Kaufpreis.

Bei einem überhöhten Preisanbot durch die GBV kann der Mieter, für den Fall, dass der Preis von vergleichbaren frei finanzierten Objekten überschritten wird, eine gerichtliche Preisfestsetzung beantragen.

## Literaturverzeichnis

### Publikationen

Die Gemeinnützigen GBV (2009): Informationen / Daten / Adressen, WohnenPlus Marketing GmbH, Wien

Friedl H. (2006): Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 11/2006, Manz Verlag, Wien

Kranewitter H. (2007): Liegenschaftsbewertung, MANz Verlag, Wien

Lugger K. (2007): Österreichisches Wohnhandbuch 2007, Studien Verlag, Innsbruck

MA 25: Lagezuschläge in Wien ab 01.04.2008, Bearbeitung DI Jarolim, Wien

Österreicher T. (2003): Klarstellung zur Preisbildung die der Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Wohnungseigentum durch Änderung der Gebarungsrichtlinienverordnung und der Entgeldrichtlinienverordnung 1994, wobl, Springer Verlag, Wien – New York

Prader C. (2008): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Manz Verlag, Wien

Rosifka W. (2002): Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl, Springer Verlag, Wien – New York

Schneider F. / Mader S. (2001): Volkswirtschaftliche Analyse der Ist-Situation der gemeinnützigen Wohnbaupolitik in Österreich, Studie im Auftrag des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien

### Internetseiten

Wirtschaftslexikon24.net: [www.wirtschaftslexikon24.net](http://www.wirtschaftslexikon24.net), größtes deutschsprachiges online – Wirtschaftslexikon

## **Gesetzliche Grundlagen**

Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) vom 08.03.1979 i.d.g.F.

Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsgebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Gebarungsrichtlinienverordnung – GRVO) vom 12.12.1979 i.d.g.F.

Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik über Richtlinien für die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Prüfungsrichtlinienverordnung – PRVO) vom 12.12.1979 i.d.g.F.

Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt (Preis) für die Überlassung von Räumen und Grundstücken durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgeltrichtlinienverordnung – ERVO) von 1994 i.d.g.F.

Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung – BGVO) von 1997 i.d.g.F.

Bundesgesetz über die Revision von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsrevisionsgesetz - Gen RevG) von 1997 i.d.g.F.

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWSFG 1989 i.d.g.F.

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Höhe des zu leistenden Pauschalbetrages bei Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen (Pauschalierungsverordnung) von 1995 i.d.g.F.