



MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Das kostendeckende Entgelt im WGG

verfasst von | submitted by

Mag. iur. Florian Friedrich J Medwed

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 999 080

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LL.M.

Abstract

Das WGG wurde am 8.3.1979 auf Grund des Kompetenztatbestands „*Volkswohnungswesen*“ gemäß Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG erlassen und unterliegt in Gesetzgebung dem Bund und in Vollziehung den Ländern. Innerhalb des Gesetzes werden einerseits öffentlich-rechtliche Normen als eine Art „*Sondergewerberecht*“ für GBV und andererseits wohnzivilrechtliche Normen als eine Art „*Sondermietrecht*“ für Mietverhältnisse, die dem Anwendungsbereich des WGG unterliegen, normiert.

Die zentrale wohnzivilrechtliche Norm ist das Kostendeckungsprinzip nach § 13 Abs 1 WGG, welches auch das wesentliche Unterscheidungsmerkmal zu Mietverhältnissen darstellt, die dem Anwendungsbereich des MRG unterliegen. Als direkter Ausfluss des Kostendeckungsprinzips stellt das kostendeckende Entgelt nach § 14 Abs 1 WGG die maßgebliche Form der Entgeltbildung im WGG dar.

Wesentliche Aufgabe jeder GBV ist es, gemäß dem in § 1 Abs 3 WGG verankerten Generationenausgleich, ihr erwirtschaftetes Eigenkapital auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens und zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer zu verwenden.

Das zur Erfüllung dieser Aufgabe notwendige Eigenkapital kann eine GBV im Zuge des kostendeckenden Entgelts insbesondere durch die Vorschreibung einer Rücklage iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG iHv maximal zwei Prozent der Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 – 5 WGG einnehmen. Wesentlich hierfür sind aber auch die anderen Formen der Entgeltbildung im Anwendungsbereich des WGG, die vom Kostendeckungsprinzip abweichen und daher eine (eingeschränkte) Gewinnerzielung ermöglichen. Der Verbleib dieser so erzielten Gewinne im Kreislauf der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist durch öffentlich-rechtliche Normen gewährleistet.

Ein „*Auspendeln*“ aus dem Regime WGG ist nur möglich, wenn der bisherige Mieter das Objekt gemäß den §§ 15b – 15i WGG im Zuge einer nachträglichen Eigentumsübertragung erwirbt. Zusammen mit der Tatsache, dass GBV gemessen an der gesamten österreichischen Wohnbauproduktion im mehrgeschossigen Wohnbau – hierbei handelt es sich um Baulichkeiten mit zumindest drei Objekten – mit etwa 41% der Gesamtbauleistung einen sehr großen Anteil haben, kann die steigende Wichtigkeit des WGG nicht oft genug betont werden.

Genderhinweis

Soweit in dieser Master-Thesis auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen diese sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

Inhaltsverzeichnis

Abstract	I
Genderhinweis	II
Inhaltsverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	V
A. Einleitung	1
I. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft.....	1
II. Der Anwendungsbereich des WGG	4
III. Das Kostendeckungsprinzip.....	6
B. Das kostendeckende Entgelt nach § 14 Abs 1 WGG	9
I. Herstellungskosten.....	11
1. Baukosten	12
2. Grundkosten.....	13
3. Aufschließungskosten.....	15
4. Bauverwaltungs- und sonstige Kosten	15
II. Entgeltbestandteile	18
1. Absetzung für Abnutzung/Tilgung der Fremdmittel	20
2. Angemessene Verzinsung laut Schuldschein	22
3. Angemessene Verzinsung der Eigenmittel.....	24
4. Bauzins	26
5. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.....	28
6. Verwaltungskosten	30
7. Betriebskosten	31
8. Rücklagen	33

9. Umsatzsteuer	34
III. Sonderfall Altbaulichkeiten	35
C. Weitere Entgeltbildungen im Anwendungsbereich des WGG	37
I. Angemessenes Entgelt	39
1. Für Wohnungen nach § 13 Abs 4 WGG.....	41
2. Für Geschäftsräume nach § 13 Abs 5 WGG	43
II. Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG	43
III. Fixpreisorientiertes Entgelt nach § 14 Abs 1a WGG.....	46
IV. Auslaufannuität nach § 14 Abs 7 WGG	49
V. Grundentgelt nach § 14 Abs 7a WGG	51
VI. SEBG-Entgelt nach § 38 Abs 18 Z 2 WGG	53
D. Resümee.....	54
Literaturverzeichnis.....	X
Kommentare, Festschriften, Handbücher	X
Zeitschriften	XI
Gesetzesmaterialien	XII
Internetquellen	XIII
Judikaturverzeichnis.....	XIII
Entscheidungen	XIII
Rechtssätze.....	XVI

Abkürzungsverzeichnis

AB	Ausschussbericht
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 946
Abs	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
Anm	Anmerkung, -en
Art	Artikel
BauRG	Baurechtsgesetz RGBI 1912/86
BauRGNov	Baurechtsgesetznovelle 1990 BGBl 1990/258
bbl	Baurechtliche Blätter (1998 ff)
BGBI	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilage, -n zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz BGBl 1930/1
B-VGN	Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988 BGBl 1988/685
bzw	beziehungsweise
Der Mieter	Wohnen & Recht – Von der Praxis für die Praxis, Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs
E	Entscheidung
ErläutRV	Erläuterungen zur Regierungsvorlage
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung 1994 BGBl 1994/924
EStG	Einkommensteuergesetz 1988 BGBl 1988/400
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

EvBl	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen in Österreichische Juristen-Zeitung (1934 - 1938, 1946 ff)
f	und der, die folgende
ff	und der, die folgenden
FS	Festschrift
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung, -en
GeKo	Gesamtkommentar
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 BGBl I 1997/127
GewO	Gewerbeordnung 1994 BGBl 1994/194
ggT	gegenteilig
GP	Gesetzgebungsperiode
GRVO	Gebärungsrichtlinienverordnung BGBl 1979/523
Hrsg	Herausgeber
IA	Initiativantrag
idF	in der Fassung
iHv	in Höhe von
immolex	Neues Miet- und Wohnrecht (1997 ff)
iS	im Sinn
iSd	im Sinn des, -der
idS	in diesem Sinn
iSv	im Sinn von
iVm	in Verbindung mit
JGS	Justizgesetzsammlung, Gesetze und Verordnungen im Justizfach (1780 - 1848)

Kfz	Kraftfahrzeug, -e
KSchG	Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl 1992/150
LGBI	Landesgesetzblatt
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
LS	Leitsatz
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen (1922 ff), derzeit herausgegeben von Pfiel
MRG	Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520
OGH	Oberster Gerichtshof
RBG 71	Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 BGBl 1971/336
RBG 87	Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 BGBl 1987/340
RdW	Österreichisches Recht der Wirtschaft
RGBI	Reichsgesetzblatt
RIS	Rechtsinformationssystem des Bundes
RS	Rechtssatz
Rz	Randzahl
RZ	Österreichische Richterzeitung (1907 - 1938, 1954 ff)
S	Satz
SEBG	Schillingeröffnungsbilanzgesetz BGBl 1954/190
sic	wirklich so
sog	sogenannt, -e, -er, -es

SZ	Entscheidungen des österreichischen Obersten Gerichtshofes in Zivil- (und Justizverwaltungs-)sachen, veröffentlicht von seinen Mitgliedern (1919 - 1938, 1946 ff)
TaKo	Taschenkommentar
UStG	Umsatzsteuergesetz 1994 BGBl 1994/663
UStR	Umsatzsteuerrichtlinien 2000
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtige Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes, Neue Folge (1921 - 1933, 1946 ff)
VPI	Verbraucherpreisindex
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl 1979/139
WGG 1940	Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen RGBl 1940/438
WGGDV	Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen RGBl 1940/1012
wobl	Wohnrechtliche Blätter (1988 ff)
WRN	Wohnrechtsnovelle
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 LGBl 1989/18
Z	Ziffer
Zak	Zivilrecht aktuell (2005 ff)
zB	zum Beispiel
ZFR	Zeitschrift für Finanzmarktrecht (2006 ff)

zust

zustimmend

ZVG

Zahlungsverzugsgesetz BGBl I 2013/50

1. StabG

1. Stabilitätsgesetz 2012 BGBl I 2012/22

4. MILG

4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz BGBl 2025/12

A. Einleitung

Trotz der immensen Wichtigkeit des WGG¹, vor allem auf Grund der steigenden Anzahl an Objekten, auf die es Anwendung findet, wird die Materie auch unter Wohnrechtsjuristen gerne etwas vernachlässigt. Die Komplexität des WGG rührt sicher auch daher, dass öffentlich-rechtliche Normen mit wohnzivilrechtlichen Normen gemeinsam in einem Gesetz geregelt werden.

Mit dieser Arbeit soll ein kleiner Beitrag zur besseren Verständlichkeit geleistet werden, indem das kostendeckende Entgelt als zentrale Form der Entgeltbildung im WGG übersichtlich abgehandelt und verständlich erläutert wird.

Einleitend sollen wesentliche Grundsätze der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sowie deren Beitrag zur Gesamtbauleistung in Österreich dargelegt werden. Diese Bauleistung ist in Kombination mit dem Anwendungsbereich des WGG von großer Bedeutung, um die steigende Wichtigkeit der Materie aufzuzeigen und verstehen zu können. Anschließend wird das Kostendeckungsprinzip als wesentliche wohnzivilrechtliche Norm des WGG und Grundlage für das kostendeckende Entgelt erläutert.

Im Hauptteil der Arbeit werden zunächst die Herstellungskosten iSd § 13 Abs 2 Z 1 – 3 WGG iVm §§ 1 - 4 ERVO² dargestellt, welche die Basis für das kostendeckende Entgelt nach § 14 Abs 1 WGG bilden. In weiterer Folge wird auf die einzelnen Bestandteile des kostendeckenden Entgelts näher eingegangen, wobei die Abhandlung hierbei nach der vorgegebenen Reihenfolge des § 14 Abs 1 Z 1 – 9 WGG erfolgt.

Unter eingeschränkten gesetzlichen Vorgaben ist es Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) auch erlaubt, Entgelte zu vereinbaren, die nicht dem Kostendeckungsprinzip nach § 13 Abs 1 WGG unterliegen. Abschließend sollen daher diese anderen Entgeltbildungsmöglichkeiten im Anwendungsbereich des WGG der Vollständigkeit halber überblicksmäßig dargestellt werden.

I. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft

In einem Kompetenzfeststellungserkenntnis aus dem Jahr 1951 hat der VfGH ausgesprochen, dass die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen sowie von städtischen Siedlungen vom Kompetenztatbestand „*Volkswohnungswesen*“ erfasst und daher in Gesetzgebung

¹ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl 1979/139.

² Entgeltrichtlinienverordnung 1994 BGBl 1994/924.

Bundessache und in Vollziehung Landessache ist.³ Auf Grund dieses Kompetenztatbestandes in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG⁴ erfolgte im Jahr 1979 dann der Erlass des WGG durch den zuständigen Bundesgesetzgeber.⁵

Die Bestimmungen des WGG sind gewissermaßen zweigeteilt. Der öffentlich-rechtliche Teil stellt eine Art „*Sondergewerberecht*“ für GBV dar, während der wohnzivilrechtliche Teil eine Art „*Sondermietrecht*“ für Mietverhältnisse, die dem Anwendungsbereich des Gesetzes unterliegen, enthält.⁶

Wird eine Bauvereinigung als gemeinnützig im Sinne des WGG anerkannt, hat sie ihre Tätigkeit gemäß § 1 Abs 2 WGG unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten. Hierbei hat sie ihr Vermögen zweckgebunden zu verwenden sowie ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig überprüfen und überwachen zu lassen.

Sowohl die Geschäftsführung als auch die Verwaltung jeder GBV haben dabei nach den in § 23 Abs 1 WGG festgeschriebenen Grundsätzen der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit zu agieren, welche die wesentlichen gebärungsrechtlichen Grundsätze des WGG widerspiegeln.⁷

Zweckgebundenheit des Vermögens bedeutet, dass GBV ihr nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung erwirtschaftetes Eigenkapital gemäß § 1 Abs 3 WGG is eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung für jetzige und zukünftige Nutzer auf Dauer für den gemeinnützigen Wohnbau zu verwenden haben.

Der Begriff „*erwirtschaftetes Eigenkapital*“ steht eigentlich im Widerspruch zum eminenten Prinzip der Kostendeckung im WGG, weshalb festgehalten werden muss, dass GBV keineswegs einem absoluten Gewinnverbot unterliegen. Im Zuge der notwendigen Bildung von Eigenkapital zur Erfüllung der oben angeführten Aufgaben sind vor allem die Rücklage, die Eigenkapitalverzinsung und die Pauschalierung von Verwaltungskosten zu nennen,⁸ welche neben den weiteren Entgeltbestandteilen in Kapitel B dieser Arbeit näher behandelt werden.

³ VfGH 13.10.1951 KII-1/51.

⁴ Bundes-Verfassungsgesetz BGBl 1930/1.

⁵ RV 760 BlgNR 14. GP 15.

⁶ Sommer in Kainc/Reiber, immolexikon, „WGG“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).

⁷ Regner in Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar⁴ (2022) § 23 WGG Rz 1.

⁸ Funk in Korinek/Nowotny, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994) 339 f.

Die regelmäßige Überprüfung und Überwachung des Geschäftsbetriebs ist durch die, unabhängig ihrer Rechtsform, verpflichtende Mitgliedschaft jeder GBV in einem Revisionsverband nach dem GenRevG⁹ sichergestellt.

Gemäß § 5 Abs 1 WGG muss ein Revisionsverband über einen ständigen Prüfungsbetrieb verfügen, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt, nach dessen Satzung die Aufnahme einer GBV nicht abgelehnt werden kann und dessen Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen des WGG miteinschließt.

Da das WGG keine Beschränkungen bezüglich Anzahl der Revisionsverbände vorsieht,¹⁰ existieren in Österreich mittlerweile zwei Revisionsverbände iSd § 5 Abs 1 WGG, nämlich der „*Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband*“ sowie der erst im Jahr 2023 gegründete „*Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen*“.

Der Revisionsverband nimmt auch die Interessensvertretung der ihm zugehörigen GBV wahr,¹¹ weshalb abzuwarten bleibt, wie eine einheitliche Vertretung der Interessen aller in Österreich tätigen GBV auf Grund der Mehrzahl an zur Vertretung berufenen Institutionen in Zukunft gewährleistet werden kann.¹²

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf die 176 Mitglieder¹³ des „*Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband*“, da dieser der deutlich größere der beiden Revisionsverbände ist und die Daten seiner Mitglieder in der jährlich herausgegebenen Verbandsstatistik sehr gut aufbereitet. Die Bauleistung der acht Mitglieder¹⁴ des „*Bundesrevisionsverbandes für gemeinnützige Bauvereinigungen*“ wird bei den nachfolgenden Ausführungen daher nicht berücksichtigt.

⁹ Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 BGBl I 1997/127.

¹⁰ Zenz in immolexikon, „Revisionsverband“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).

¹¹ siehe etwa § 33 Abs 2 letzter Satz WGG, wonach der Revisionsverband zur Durchführung seiner Interessensvertretungsaufgabe insbesondere berufen ist, Stellungnahmen zu Gesetzentwürfen und -vorhaben zu erstatten.

¹² zu weiteren noch zu klärenden Fragestellungen in diesem Zusammenhang siehe Walch, Aktuelle gesellschafts- und vereinsrechtliche Fragen zum WGG, wobl 2023, 473.

¹³ *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband*, Verbandsstatistik 2024 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (2024) 5.

¹⁴ https://revisionsverband.at/assets/files/Mitglieder_2025.pdf (abgerufen am 7.5.2025).

Betrachtet man die gesamte österreichische Wohnbauproduktion, haben die GBV im Jahr 2023 einen Marktanteil von etwa 25%. Beim Geschößwohnbau, das sind neu errichtete Baulichkeiten mit zumindest drei Objekten (Wohnungen), liegt der Marktanteil sogar bei 41%.¹⁵

Im Jahr 2023 wurden 15.390 Wohnungen durch GBV fertiggestellt, was um 8,7% unter den Fertigstellungen des Jahres 2022 von 16.850 Wohnungen und 6,3% unter dem 10-jährigen Schnitt von 16.400 Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2022 liegt. Diese Zahlen sind insofern beachtlich, da die Gesamtbauleistung in Österreich im Jahr 2023 auf ungefähr 62.000 Wohnungen gesunken ist, was sogar einen Rückgang von etwa 22,5 % zu den fast 80.000 im Jahr 2022 gebauten Wohnungen bedeutet.¹⁶

Der Fokus liegt im Neubaubereich klar auf Miet- und Genossenschaftswohnungen. So wurden lediglich 12% des Neubauvolumens als Eigentumswohnungen errichtet, von den übrigen 88% an Miet- und Genossenschaftswohnungen sind etwa bei 34% Kaufoptionen gemäß § 15c WGG möglich.¹⁷ Diese Differenzierungen sind insbesondere für ein mögliches Auspendeln aus dem Anwendungsbereich des WGG, welcher im nächsten Kapitel dargestellt wird, relevant.

II. Der Anwendungsbereich des WGG

Während das MRG¹⁸ für die Beurteilung der Frage seiner Anwendbarkeit im Wesentlichen an das Alter eines Gebäudes anknüpft, ist für die Anwendbarkeit des WGG darauf abzustellen, ob eine Baulichkeit von einer GBV im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet oder zur Sanierung größeren Umfangs durch eine GBV erworben wurde. Auf diese Objekte kommen die Bestimmungen des MRG gemäß § 1 Abs 3 MRG iVm § 20a WGG nach Maßgabe des § 20 Abs 1 WGG zur Anwendung.¹⁹

Darüber hinaus ist sowohl für die Errichtung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung als auch für die Sanierung größeren Umfangs noch eine zweite Voraussetzung notwendig. Die

¹⁵ Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Verbandsstatistik 2024 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (2024) 8.

¹⁶ Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Verbandsstatistik 2024 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (2024) 5 ff.

¹⁷ Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Verbandsstatistik 2024 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (2024) 9.

¹⁸ Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520.

¹⁹ Schinnagl/Puhr in Böhm/Pletzer/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner, Gesamtkommentar Wohnrecht III (2023) § 20 WGG Rz 7.

Wohnung muss von der GBV auch in Bestand gegeben worden sein, da der Gesetzgeber nur in diesem Fall die Anwendbarkeit der wohnzivilrechtlichen Regelungen des WGG normiert hat.²⁰

Durch die „*Verweisnorm*“ des § 1 Abs 3 MRG soll verhindert werden, dass die Regelungen des § 1 Abs 4 MRG (sog Teilanwendungsbereich des MRG) auf diese Objekte zur Anwendung gelangen.²¹ Bei der für eine GBV durchaus üblichen Errichtung der Baulichkeit unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel soll so auch die Anwendbarkeit des § 1 Abs 4 Z 1 MRG *e contratio* (sog Vollanwendungsbereich des MRG) vermieden werden.

Andererseits soll dadurch auch klargestellt werden, dass das WGG ein selbstständiges, vollwertiges „*Sondermietrecht*“ darstellt, weshalb es unter Berücksichtigung der Besonderheiten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch notwendig ist, wohnrechtliche Reformen unmittelbar im WGG selbst vornehmen zu können.²²

Für die Errichtung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung muss die GBV als Bauherrin auftreten. Das bedeutet einerseits, dass Eigenverantwortung bei der Realisierung des Bauvorhabens vorliegen muss, dieses also nach dem Willen und den Vorstellungen der GBV umgesetzt wird, sowie andererseits die Übernahme des wirtschaftlichen Risikos.²³

Die Sanierung größeren Umfangs wird gemäß § 2 Z 1 S 2 WGG der Errichtung der Baulichkeit durch eine GBV gleichgesetzt, wenn nach der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten mindestens die Hälfte der Objekte sowie die allgemeinen Teile der Baulichkeit die Anforderungen des § 2 Z 2 WGG erfüllen.

Nach § 2 Z 2 WGG müssen die Objekte insbesondere hinsichtlich Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen, in den in Betracht kommenden Gebieten über einen Fernwärmeanschluss verfügen, ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte umfassen sowie barrierefrei ausgestaltet sein.

Während Mietverträge²⁴, die nach Erwerb eines Gebäudes durch eine GBV zum Zwecke der Sanierung größeren Umfangs abgeschlossen werden, den Regelungen des WGG unterliegen,

²⁰ OGH 5 Ob 80/21g wobl 2023/93 (zust Zenz) = immolex 2022/47 (zust Prader); idS auch Kollmann/Zenz in Radlegger/Zenz/Wimmer, WGG kompakt (2025) 147.

²¹ OGH 5 Ob 40/99i immolex 1999/185 = MietSlg LI/14 = MietSlg 51.218.

²² Österreicher/Sommer, Zum Verhältnis von Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2012, 304 (306).

²³ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) § 20 WGG Rz 8.

²⁴ unter Mietvertrag wird in dieser Masterarbeit stets auch der sonstige Nutzungsvertrag verstanden.

ist auf Altmietverträge, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits abgeschlossen waren, das MRG nach Maßgabe dessen § 1 anzuwenden.²⁵

Gemäß § 20a Z 3 WGG kommen die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen auf Altmietverhältnisse lediglich zur Anwendung, wenn der Mieter²⁶ nach schriftlicher, verständlicher Information über die Rechtsfolgen der Umwandlung schriftlich zustimmt, wobei hier insbesondere auf das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG²⁷ Rücksicht zu nehmen sein wird.²⁸

Es gilt der Grundsatz „*einmal WGG – immer WGG*“, sodass trotz einer Veräußerung an Dritte sowohl bestehende als auch neu begründete Mietverhältnisse weiterhin den wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG unterliegen.²⁹

Dieser Grundsatz wird gemäß § 20 Abs 1 Z 2a 2. Fall WGG lediglich in einem Fall durchbrochen, nämlich wenn der bisherige Mieter das Objekt gemäß §§ 15b – 15i WGG erwirbt („*nachträgliche Übertragung*“). Wenn nach § 20 Abs 1 Z 2a 1. Fall WGG Wohnungseigentum aus Anlass der Errichtung eingeräumt und das Objekt gemäß den § 15 und § 15a WGG gekauft worden ist („*Soforteigentum*“), waren die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG mangels vorangegangenen Mietvertrags nämlich nie auf dieses Objekt anwendbar.³⁰

Sollte ein Objekt nach einer Eigentumsübertragung weiterhin dem Anwendungsbereich des WGG unterliegen, besteht seit der WGG-Novelle 2019³¹ nach § 20 Abs 6 WGG die Verpflichtung, aus Anlass der Eigentumsübertragung an einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit eine Anmerkung im Grundbuch vornehmen zu lassen, dass bei Vermietung weiterhin die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG gelten.

III. Das Kostendeckungsprinzip

Eine GBV hat gemäß § 13 Abs 1 WGG für die Überlassung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren.

²⁵ Rudnigger in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 20a WGG Rz 1.

²⁶ unter Mieter wird in dieser Masterarbeit stets auch der sonstige Nutzungsberechtigte verstanden.

²⁷ Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140.

²⁸ Prader/Pittl, WGG² (2022) § 20a Rz 2.

²⁹ Prader, Zu den Folgen des Erwerbs von gemeinnützigen Bauten durch einen „Dritten“, immoLex 2013, 230.

³⁰ Arthold, Einmal WGG - Immer WGG? wobl 2019, 49 (51).

³¹ Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes BGBl I 2019/85.

Das in § 13 Abs 1 WGG normierte Kostendeckungsprinzip prägt als eine der zentralen wohnzivilrechtlichen Normen des WGG die gemeinnützige Wohnungswirtschaft und stellt ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu Objekten dar, die dem Anwendungsbereich des MRG unterliegen.³²

Das Entgelt darf nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

Höher darf das Entgelt nicht angesetzt werden, da es eine zentrale Aufgabe jeder GBV ist, breiten Bevölkerungsschichten Wohnraum unter den Marktpreisen zur Verfügung zu stellen. Niedriger darf es nicht angesetzt werden, da auch in diesem Fall auf Grund eines Verstoßes gegen das Kostendeckungsprinzip aufsichtsrechtliche Konsequenzen drohen.³³

Angemessen iSd Kostendeckungsprinzips ist das vereinbarte oder begehrte Entgelt, wenn es in Bezug auf Höhe und Einzelbestandteile den gesetzlichen Vorschriften entspricht.³⁴ Zugrunde gelegt werden der Berechnung des Entgelts die gesamten Herstellungskosten der Baulichkeit, die sich gemäß § 13 Abs 2 Z 1 – 3 WGG aus Baukosten, Grundkosten, Aufschließungskosten und sonstigen Kosten zusammensetzen, sowie die weiteren Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 5 – 9 WGG. Eine nähere Abhandlung der einzelnen Kostenpositionen erfolgt in Kapitel B dieser Arbeit.

Die Bestimmungen über die Entgeltbildung im WGG sind zu Gunsten des Mieters einseitig zwingendes Zivilrecht.³⁵ Demnach sind vom Kostendeckungsprinzip abweichende, für den Mieter nachteilige Vereinbarungen von Teilnichtigkeit bedroht, während Abweichungen zu Gunsten des Mieters zivilrechtlich zwar wirksam sind, gegebenenfalls aber - wie bereits erwähnt - zu aufsichtsbehördlichen Maßnahmen führen können.³⁶

Trotz einer Anpassung der Wortfolge des § 13 Abs 1 WGG von „*Bewirtschaftung der Baulichkeit*“ auf „*Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten*“ durch die WRN 2002³⁷ ist das

³² Rudnigger in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 13 WGG Rz 1.

³³ Garzon in immoLexikon, „Kostendeckung“ (Stand 1.3.2024, rdb.at).

³⁴ RIS-Justiz RS0118030.

³⁵ OGH 5 Ob 270/02w wobl 2005/29 = immoLex 2004/34.

³⁶ OGH 5 Ob 69/87 MietSlg 39.697.

³⁷ Wohnrechtsnovelle 2002 BGBl I 2001/162.

Kostendeckungsprinzip weiterhin objektbezogen und nicht etwa - wie die Formulierung vermuten ließe - unternehmensbezogen zu verstehen.³⁸

Dies gilt insbesondere, da nach der zentralen Preisbildungsbestimmung des § 14 Abs 1 WGG, als wesentlicher Ausfluss des Kostendeckungsprinzip nach § 13 WGG, das Entgelt streng objektbezogen zu kalkulieren ist.³⁹

Durch diese legistische Änderung sollte lediglich dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das ursprünglich objektbezogene Kostendeckungsprinzip seit dem 3. WÄG⁴⁰ durch immer mehr unternehmensbezogene Möglichkeiten der Entgeltbildung durchbrochen wird.⁴¹ Eine überblicksmäßige Darstellung der Entgelte, die das Kostendeckungsprinzip durchbrechen, erfolgt in Kapitel C dieser Arbeit.

Nach § 13 Abs 2a WGG kann die Kostendeckung aber auch erst über einen von der GBV zu bestimmenden Zeitraum von zumindest fünf und maximal zwanzig Jahren erreicht werden. Im Zuge dieser sogenannten dynamischen Kostendeckung ist es gestattet, ein zunächst unterkostendeckendes, aber dafür wertgesichertes Entgelt zu vereinbaren, ohne gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu verstoßen.⁴²

In weiterer Folge muss das Entgelt über den Lauf der Jahre überproportional ansteigen, damit eine Kostendeckung erreicht werden kann. Der Gesetzgeber unterstellt Mietern offenbar, dass ein regelmäßiger Wohnungswechsel nicht die Norm darstellt, da für einen Auszug vor dem überproportionalen Anstieg des Mietzinses keine Regelungen getroffen wurden.⁴³

Nachdem der durch das unterkostendeckende Entgelt entstandene Fehlbetrag zuzüglich Zinsen auf Grund der vertraglich vereinbarten Wertsicherung wieder erwirtschaftet wurde, ist das Entgelt so vorzuschreiben, dass es dem Kostendeckungsprinzip nach § 13 Abs 1 iVm § 14 Abs 1 WGG entspricht.⁴⁴

³⁸ Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65 (71).

³⁹ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 10.

⁴⁰ 3. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 1993/800.

⁴¹ AB 890 BlgNR 21. GP 2.

⁴² Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 14.

⁴³ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ Ergänzungsband Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2016) § 13 Rz 3.

⁴⁴ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 14.

B. Das kostendeckende Entgelt nach § 14 Abs 1 WGG

In § 14 Abs 1 WGG wird das sogenannte „*Sollentgelt*“ iSd Kostendeckungsprinzips nach § 13 Abs 1 WGG normiert.⁴⁵ Da es sich um kein gesetzliches Entgelt handelt, bedarf es zur Verrechnung des Entgelts an den Mieter aber zumindest einer iSd § 863 ABGB⁴⁶ konkludenten Entgeltvereinbarung.⁴⁷

Bezugnehmend auf die Gesetzesmaterialien zum ZVG⁴⁸ unterstellt *Rudnigger* dem Gesetzgeber den Willen, das kostendeckende Entgelt als gesetzliches Entgelt im WGG normieren zu wollen, dem die Judikatur allerdings nicht gefolgt ist.⁴⁹

Auch *Prader/Pittl* sind der Ansicht, dass es sich seit der Änderung des § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG durch das ZVG um ein gesetzliches Entgelt handelt, räumen aber selbst ein, dass der OGH ihrer Ansicht nicht folgt.⁵⁰

Nach der Rechtsprechung reicht es für das konkludente Zustandekommen einer Entgeltvereinbarung nach § 14 Abs 1 WGG aus, wenn der Mieter die ihm nach den einzelnen Bestandteilen aufgeschlüsselten monatlichen Vorschreibungen über einen längeren Zeitraum hinweg ohne Beanstandungen begleicht.⁵¹

Gemäß § 13 Abs 2 WGG sind der Berechnung des kostendeckenden Entgelts iSd § 13 Abs 1 iVm § 14 Abs 1 WGG die gesamten Herstellungskosten der Baulichkeit zu Grunde zu legen. Innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach erstmaligem Bezug hat die GBV gemäß § 18 Abs 3 WGG die Verpflichtung, eine Endabrechnung über die angefallenen Herstellungskosten zu legen.

Bis zur Legung dieser Endabrechnung, die bei Bezug regelmäßig noch nicht vorliegen wird, kann mit den Mietern daher nur ein vorläufiges Entgelt vereinbart werden. Erst auf Basis der Endabrechnung kann dann ein, den Grundsätzen des WGG entsprechendes, kostendeckendes Entgelt rückwirkend festgelegt werden.⁵²

⁴⁵ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd WGG (2016) § 14 Rz 2.

⁴⁶ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 946.

⁴⁷ RIS-Justiz RS0083344 (T3).

⁴⁸ Zahlungsverzugsgesetz BGBl I 2013/50.

⁴⁹ *Rudnigger* in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 20 WGG Rz 3.

⁵⁰ *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 20 Rz 27.

⁵¹ siehe etwa OGH 5 Ob 72/14w wobl 2014/97 (zust *Vonkilch*) = immolex LS 2014/63 = MietSlg 66.541.

⁵² *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) § 18 WGG Rz 11.

Neben einer rückwirkenden Festlegung ist auch eine rückwirkende Korrektur des bis dahin vorgeschriebenen vorläufigen Entgelts zwingend notwendig, da das WGG iSd Kostendeckungsprinzips keine rechtswirksame Vereinbarung über ein Entgelt anhand geschätzter Kosten kennt.⁵³

Es liegt in der Natur des Entgelts iSd § 14 Abs 1 WGG, dass es variabel ist, da sowohl Veränderungen nach oben als auch nach unten iSd Kostendeckungsprinzips von der GBV an die Mieter weitergegeben werden müssen. Es handelt sich somit um ein gesetzlich normiertes Entgeltänderungsrecht, auf das § 6 Abs 1 Z 5 KSchG per se nicht zur Anwendung gelangen kann, da die Bestimmung nur auf vertraglich vereinbarte Entgeltänderungen anzuwenden ist. Dennoch wurde in § 14 Abs 1 WGG aus Gründen der Rechtssicherheit positiv-rechtlich normiert, dass § 6 Abs 1 Z 5 KSchG nicht zur Anwendung gelangt.⁵⁴

Gemäß § 14 Abs 1 S 2 WGG iVm § 13 Abs 2 ERVO darf eine Änderung der dem Entgelt zu Grunde gelegten Beträge des § 14 Abs 1 Z 1 – 9 WGG frühestens ab dem nächsten Zahlungstermin vorgeschrieben werden. Mit der Vorschreibung des geänderten Entgelts hat auch eine schriftliche Bekanntgabe der maßgeblichen Grundlagen für die Entgeltänderung zu erfolgen.

Die Bekanntgabe der Information muss dem Mieter als Anhang oder Beilage zur nächsten Entgeltvorschreibung übersendet bzw übergeben werden. Wird lediglich ein Anschlag im Haus vorgenommen, ist dies als unzureichend anzusehen.⁵⁵

Die Fälligkeit des geänderten Entgelts knüpft neben der (neuen) Vorschreibung auch an die Erfüllung der Informationspflicht an. Da die Regelung im WGG - im Gegensatz zu § 16 Abs 9 MRG - keine Präklusionswirkung vorsieht, ist bei Nachholung der Informationspflicht auch eine rückwirkende Einforderung des erhöhten Entgelts innerhalb der Verjährungsfrist nach § 1486 Z 4 ABGB von drei Jahren zulässig. Allerdings kann eine Missachtung der Informationspflicht aufsichtsbehördliche Maßnahmen nach sich ziehen, da vom Kostendeckungsprinzip des § 13 WGG abgewichen wird.⁵⁶

Die Norm ist somit keine bloße Ordnungsvorschrift, sieht aber andererseits auch keine wirklichen Sanktionen für eine Verletzung der Informationspflicht vor, sodass eine

⁵³ OGH 5 Ob 111/02p wobl 2003/92 (*Rosifka*).

⁵⁴ IA 907/A 26. GP 13 f.

⁵⁵ *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 321 (325).

⁵⁶ OGH 5 Ob 307/03p wobl 2006/45 = RdW 2005/19.

entsprechende Aufschlüsselung, selbst wenn sie erst in einem Überprüfungsverfahren erfolgt, als ausreichend anzusehen ist.⁵⁷

I. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten bilden die Basis für das von der GBV an den Mieter zu verrechnende Entgelt. Maßgeblicher Zeitpunkt zur Ermittlung ist nach § 13 Abs 2 letzter Satz WGG hierbei die erstmalige Überlassung des Gebrauchs bzw die erstmalige Übertragung des Eigentums.

Früher ging man dem Wortlaut der Bestimmung folgend von einer „*Versteinerung*“ der vorhandenen Finanzierungsstruktur ab diesem Zeitpunkt aus, sodass diese im Nachhinein nicht mehr verändert werden durfte. Dieser Grundsatz wurde im Zuge der WRN 2002 allerdings durchbrochen.⁵⁸ Auf die Möglichkeiten der GBV zur Umfinanzierung von Beiträgen, Fremdmitteln und Eigenmittel gemäß §§ 17a - 17c WGG wird in dieser Arbeit nicht näher eingegangen.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich nach § 13 Abs 2 Z 1 – 3 WGG um die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, um die Grundkosten und die Aufschließungskosten sowie um die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind.

Näher konkretisiert werden die einzelnen Positionen in den §§ 1 - 4 ERVO, welche durch den Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten auf Grund der ihm in § 13 Abs 3 WGG übertragenen Kompetenz erlassen wurde.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung der Herstellungskosten geht das WGG von der Neuerrichtung der Baulichkeit als Standardfall aus. Abweichend davon normiert § 13 WGG Herstellungskosten für die nachträgliche Errichtung in Abs 7 sowie für die Sanierung größeren Umfangs in Abs 8.

Bei nachträglicher Errichtung von Mietgegenständen nach Abrechnung der Herstellungskosten sind diese als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Als Grundkosten werden nach § 13 Abs 7 WGG im Zusammenhang mit Duldungen oder Abtretungen von der GBV an die

⁵⁷ Prader, Manz Wohnrecht, WGG^{5.02} § 14 E 16 (Stand 1.1.2025, rdb.at).

⁵⁸ Vonkilch, "Glättung" von Annuitätensprünge durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128 (128).

Altmietler geleistete Zahlungen, allenfalls notwendige Aufschließungskosten und angemessene Kosten für baubedingte Leerstände für einen Zeitraum von maximal 18 Monaten angerechnet. Baukosten sind in diesem Zusammenhang die tatsächlichen Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten sowie durch die Baumaßnahme ersetzten nützlichen Verbesserungsarbeiten.

Bei Baulichkeiten, die zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs erworben wurden, gelten gemäß § 13 Abs 8 lit a WGG die Kosten des Erwerbs, wenn sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen, als Baukosten, im Übrigen als Grundkosten. Die gesamten Sanierungskosten sind nach lit b als Baukosten zu behandeln und die Kosten zur Durchführung von Sanierungskonzepten nach lit c als sonstige Kosten.

1. Baukosten

Baukosten sind nach § 1 Abs 1 ERVO die nachweislich zur Errichtung der Baulichkeit aufgewendeten Kosten, wobei Skonti gemäß § 6 GRVO⁵⁹ mindernd zu berücksichtigen sind. Den angefallenen Baukosten sind gemäß § 1 Abs 1 Z 1 und 2 ERVO die Kosten für Aufwendungen zur widmungsgemäßen Benützung sowie Rückstellungen, das sind Aufwände in Zusammenhang mit der Errichtung, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt anfallen, hinzuzurechnen.

Die Aufwendungen zur widmungsgemäßen Benützung entsprechen im Wesentlichen den Aufschließungskosten iSd § 3 ERVO 1994 und sind daher normalerweise den Grundkosten nach § 13 Abs 2 Z 2 WGG mit der Folge zuzuordnen, dass sie nicht als Grundlage für die Berechnung der Bauverwaltungskosten iSd § 4 Abs 3 ERVO 1994 herangezogen werden können. Sollten die Kosten im Zusammenhang mit der Aufschließung des Grundstücks aber doch den Baukosten zugeordnet werden können (zB Kosten für Kanalanschluss), sind sie als Basis für die Ermittlung der Bauverwaltungskosten als tatsächlich angefallene Kosten miteinzubeziehen.⁶⁰

Rückstellungen können notwendig sein, da baubehördliche Anordnungen erwartet werden (zB Anschlusskosten, die erst nach Fertigstellung fällig werden) oder zukünftige

⁵⁹ Gebärungsrichtlinienverordnung BGBI 1979/523.

⁶⁰ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) § 4 ERVO 1994 Rz 2.

Nutzungsänderungen/-verbesserungen der Anlage bereits geplant sind (zB nachträgliche Errichtung eines Kinderspielplatzes unter Mitbestimmung der Mieter).⁶¹

Sollten die rückgestellten Beträge nicht zu Deckung der nachträglichen Maßnahmen ausreichen, könne diese durch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) finanziert werden, wenn sie als Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahme iSd § 14a oder § 14b WGG zu qualifizieren sind.⁶²

Gemäß § 1 Abs 2 ERVO sind Baukosten für Garagen, Abstellplätze, Gemeinschaftseinrichtungen und andere sonstige Räumlichkeiten bei den Baukosten jener Baulichkeit zu berücksichtigen, der diese Einrichtungen zugerechnet werden. Wenn eine klare Abgrenzung nicht möglich ist, weil die Einrichtungen mehreren Baulichkeiten zuzuordnen sind, stellt sich die Frage der Verteilung der Kosten.

Bei Vorliegen solcher Abgrenzungsschwierigkeiten sind die Kosten im Verhältnis der Nutzflächen auf die jeweiligen Gebäude aufzuteilen, selbst wenn innerhalb einer Baulichkeit andere Aufteilungsschlüssel verwendet werden, da andere Aufteilungsschlüssel eine Verhältnismäßigkeit nur innerhalb der Baulichkeit selbst herstellen und daher nicht für eine Verteilung über diese hinaus als sachgerecht anzusehen sind.⁶³

2. Grundkosten

Grundkosten sind nach § 2 Abs 1 ERVO jene Kosten, die bei einem Verkauf unter gewöhnlichen Umständen zum Zeitpunkt des Grunderwerbs angefallen wären, also dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

Nach § 2 Abs 5 und Abs 6 ERVO sind auch die seit dem Erwerb nachweislich vorgenommenen Aufwendungen seitens der GBV zu berücksichtigen, wenn sich diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit als notwendig oder nützlich erwiesen haben.

Darunter sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen, die ein Grundstück baureif machen oder erhalten, im Sinn einer späteren Verwendung des Grundstücks als wertvermehrend anzusehen sind oder gemäß behördlichem Auftrag am Grundstück erfolgen.

⁶¹ Schinmagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) § 4 ERVO 1994 Rz 3.

⁶² Schinmagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) § 4 ERVO 1994 Rz 3.

⁶³ Schinmagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) § 4 ERVO 1994 Rz 3.

Der VfGH hat in einem Erkenntnis aus dem Jahr 1999 ausgesprochen, dass der Begriff der Grundkosten iSd § 13 Abs 2 Z 2 WGG, der durch § 2 ERVO konkretisiert wird, auch die Finanzierungskosten für den Grundstückserwerb miteinschließt.⁶⁴ Als weitere Beispiele für Nebenkosten, die den Grundkosten hinzuzurechnen sind, können etwa Steuern oder Anwaltskosten genannt werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks anfallen.⁶⁵

Die ermittelten Grundkosten (einschließlich Nebenkosten) sind aber jedenfalls mit dem Verkehrswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Grunderwerbs als Maximalwert nach oben hin begrenzt.⁶⁶

Gemäß § 13 Abs 2c WGG iVm § 2 Abs 2 ERVO ist anstelle des Verkehrswerts ein niedrigerer vertraglich festgelegter Wert anzusetzen, wenn der Veräußerer sich dies zur Senkung des Entgelts ausbedungen hat, der aber mindestens den tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs zu entsprechen hat. Diese Grundsätze sind nach § 13 Abs 2d WGG auch auf die Veräußerung oder den Tausch von Liegenschaften unter GBV anzuwenden.

Der nach Abs 1 oder Abs 2 ermittelte Betrag darf gemäß § 2 Abs 3 ERVO vom Zeitpunkt des Erwerbs an aufgewertet (indexiert) werden. Sollte keine Aufwertung vorgenommen werden, dürfen nach § 2 Abs 4 ERVO bei Fremdmittelfinanzierung die Zinsen hinzugerechnet werden, bei Eigenmittelfinanzierung darf eine Verzinsung höchstens im Ausmaß des Abs 3 erfolgen.

Der Indexierung ist gemäß § 2 Abs 3 Z 1 und 2 ERVO als Ausgangsbasis der Indexwert des Monats, in dem das Grundstück erworben wurde, zu Grunde zu legen. Dieser wird mit dem Indexwert des zweitvorangegangenen Monats vor erstmaliger Überlassung des Gebrauchs oder erstmaliger Überlassung des Eigentums bzw Einräumung des Wohnungseigentums verglichen, um die erfolgte Preissteigerung feststellen zu könnten.

Popper/Schindler definieren den Zeitpunkt des Erwerbs als den Zeitpunkt der Erlangung des Eigentumsrechts.⁶⁷ *Derbolav* beschreibt diesen Zeitpunkt als den Zeitpunkt der grundbücherlichen Durchführung iSd § 431 ABGB.⁶⁸

⁶⁴ VfGH V 108/96 MietSlg LI/1.

⁶⁵ *Derbolav*, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979) § 13 Anm 9.

⁶⁶ *Schinmagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 31.

⁶⁷ *Popper/Schindler*, Durchführungsverordnungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1980) § 3 Abs 1 ERVO 1979 Anm 3.

⁶⁸ *Derbolav*, Die Richtlinienverordnungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1980) § 3 ERVO 1979 Anm 5.

Nach *Schinnagl/Puhr* richtet sich der Zeitpunkt des Erwerbs mangels abweichender Vereinbarung im Kaufvertrag über Nutzungsmöglichkeit und Gefahrenübertrag nach dem sachenrechtlichen Eigentumsübergang.⁶⁹

Tatsächlich beschreiben aber die Erlangung des Eigentumsrechts, der Zeitpunkt der grundbücherlichen Durchführung und der sachenrechtliche Eigentumsübergang denselben Moment, sodass trotz unterschiedlich verwendeter Begriffe in der Lehre Einigkeit über den maßgeblichen Zeitpunkt herrscht.

3. Aufschließungskosten

Aufschließungskosten sind gemäß § 3 Z 1 und 2 ERVO Kosten innerhalb und außerhalb des Grundstücks, die zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks und der errichteten Baulichkeit dienen oder für die spätere Grundstücksnutzung auf Grund eines behördlichen Auftrags vorzunehmen sind, soweit sie nicht schon unter den § 1 oder § 2 ERVO berücksichtigt wurden.

Als innere Aufschließungskosten sind etwa Ausgaben für Wasserleitungsanschlüsse, die Einleitung von Strom oder auch Hauptkanäle und Trafostationen innerhalb der Baulichkeit zu nennen. Als äußere Aufschließungskosten sind die für die Infrastruktur notwendigen Aufwendungen außerhalb der Baulichkeit zu verstehen.⁷⁰

In den Gesetzesmaterialien werden als weitere Aufschließungskosten noch die Kosten für die Niveausherstellung und die mit Wegabtretungen verbundenen Kosten demonstrativ aufgezählt.⁷¹

4. Bauverwaltungs- und sonstige Kosten

Sonstige Kosten sind nach § 4 Abs 1 und 2 ERVO Kosten, die für die Errichtung und Bewohnbarkeit der Baulichkeit erforderlich waren und nicht schon unter die §§ 1 – 3 ERVO zu subsumieren sind. Darunter sind insbesondere Kosten der Außenanlagen, Bauverwaltungs-kosten, Kosten der Planung und örtlichen Bauaufsicht, Finanzierungskosten sowie die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer zu verstehen.

⁶⁹ *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 28.

⁷⁰ *Popper*, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979) § 13 Abs 2 Anm 3.

⁷¹ ErläutRV zum Entwurf der ERVO 1979 abgedruckt in *Derbolav*, Die Richtlinienverordnungen zum WGG (1980) 54.

Es handelt sich dabei lediglich um eine demonstrative Aufzählung, sodass etwa auch Reinigungskosten nach Abschluss der Baulichkeiten zur Bewohnbarmachung der einzelnen Wohnungen darunter zu verstehen sind.⁷²

Der Begriff der Außenanlagen wird im WGG nicht verwendet, sondern findet sich ohne nähere Definition lediglich in der ERVO wieder. Darunter sind Anlagen zu verstehen, die sich außerhalb der Baulichkeit und der Ein- oder Abstellplätze befinden, wie etwa Wege, Gartenanlagen, Kinderspielplätze oder Schwimmbäder.⁷³

Unter Bauverwaltungs-kosten versteht man die organisatorischen, administrativen und kommerziellen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Herstellung der Baulichkeit.⁷⁴ Die geschäftliche Leitung eines Projekts ist daher als Bauverwaltung zu verstehen.⁷⁵

Diese können nach § 4 Abs 3 ERVO entweder gegen Nachweis in angemessener Höhe oder pauschal verrechnet werden. Bei einer pauschalen Verrechnung sind je nach Anzahl der in der Baulichkeit befindlichen Objekte unterschiedliche Prozentsätze der nach § 1 ERVO nachweislich angefallenen Baukosten zu verrechnen. Bei Baulichkeiten mit höchstens zwölf Wohnungen sind das dreieinhalb Prozent, von 13 bis 23 Wohnungen dreieinviertel Prozent und ab 24 Wohnungen drei Prozent.

Unter dem Überbegriff der Bauüberwachung sind technische Arbeiten zu verstehen, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit anfallen. Diese können in Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht geteilt werden.⁷⁶

Der Begriff Büroleistung entspricht dem Begriff der Kosten der Planung iSd §4 Abs 2 Z 3 ERVO. Darunter sind etwa der Vorentwurf, der Entwurf, die Einreichung, die Kostenabrechnung, die Ausführungszeichnung und die Teilzeichnungen zu verstehen. Die künstlerische und technische Leitung des Projekts ist hingegen unter den Begriff der örtlichen Bauaufsicht zu subsumieren.⁷⁷

⁷² *Popper/Schindler*, Durchführungsverordnungen zum WGG (1980) § 5 Abs 1 ERVO 1979 Anm 2.

⁷³ *Derbolav*, Die Richtlinienverordnungen zum WGG (1980) § 5 ERVO 1979 Anm 4.

⁷⁴ RIS-Justiz RS0058786.

⁷⁵ RIS-Justiz RS0058779.

⁷⁶ RIS-Justiz RS0058786.

⁷⁷ RIS-Justiz RS0058779.

Unter Finanzierungskosten sind gemäß § 4 Abs 2 Z 4 ERVO etwa die tatsächlich angefallenen Kosten für Bau- oder Zwischenkredite, Geldbeschaffungskosten oder Zinsen für Eigenmittel zu subsumieren.

Zusätzlich zum Bauverwaltungshonorar dürfen nach § 4 Abs 4 ERVO auch maximal drei Prozent der Kosten der tatsächlich erbrachten Mehrleistungen für über die normale Ausstattung hinausgehenden Sonderausstattungen, die auf Wunsch einzelner Mieter erfolgt sind, verrechnet werden.

Soweit nicht durch die Bauverwaltungskosten nach Abs 3 gedeckt, darf eine GBV gemäß § 4 Abs 5 ERVO auch Zusatzleistungen im technischen und im rechtlichen Bereich verrechnen, wobei die angesetzten Pauschalbeträge unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen müssen.

Unter technischen Zusatzleistungen sind gemäß § 2 Z 1 WGG die technische Vorbereitung der Baulichkeit, die Überwachung von Ausführungsarbeiten, die Vornahme von Kostenabrechnungen und die Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten zu verstehen.

Das Verfassen von Plänen für die Einreichung bei Behörden ist von hierzu befugten Personen vorzunehmen, sodass solche Arbeiten gemäß der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 17 WGG nur mehr von der GBV selbst durchgeführt werden dürfen, wenn sie solche Arbeiten bereits vor Inkrafttreten der Bestimmung dieses Bundesgesetzes selbst durchgeführt hat.

Rechtliche Zusatzleistungen dürfen verrechnet werden, sofern diese besondere juristische Kenntnisse erfordern und im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum notwendig werden, wobei die Erstellung von Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen beispielhaft in § 4 Abs 5 Z 2 ERVO genannt wird.

Die geforderten besonderen juristischen Kenntnisse sind aber dahingehend zu verstehen, dass das Ausfüllen eines vorformulierten, standardisierten Kauf- oder Wohnungseigentumsvertrages nicht zur zusätzlichen Verrechnung eines Entgelts berechtigt. Vielmehr bedarf es einer über die Befugnisse des Immobilienreuhänders zum Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge nach § 117 Abs 6 GewO⁷⁸ hinausgehenden Tätigkeit, auch wenn solche Verträge letztlich als

⁷⁸ Gewerbeordnung 1994 BGBl 1994/194.

Vertragsformblatt zu qualifizieren sind. Zu denken ist hierbei etwa an liegenschaftsbezogene abweichende Abrechnungsregelungen oder die Einräumung notwendiger Dienstbarkeiten.⁷⁹

II. Entgeltbestandteile

Vor der Berechnung des kostendeckenden Entgelts sind gemäß § 14 Abs 1 S 3 WGG die von den Mietern vor oder im Zuge der Unterzeichnung des Vertrages zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens betragsmindernd zu berücksichtigen.

Umgangssprachlich hat sich der Begriff Finanzierungsbeitrag für diese Einmalzahlungen herausgebildet, wobei der Gesetzestext diese Formulierung nicht kennt. Die Beiträge werden je nach vertraglicher Ausgestaltung den Bau- oder Grundkosten zugeführt, weshalb in diesem Zusammenhang auch von Bau- oder Grundkostenbeiträgen gesprochen wird.⁸⁰

Obwohl es sich beim Finanzierungsbeitrag um eine Einmalzahlung handelt, ist dieser nach § 27 Abs 2 lit a MRG nicht unter den Begriff der verbotenen Vereinbarung iSd § 27 Abs 1 MRG zu subsumieren.

Finanzierungsbeiträge stellen echte Mietzinsvorauszahlungen dar⁸¹ und sind daher gemäß § 17 Abs 1 WGG bei Auflösung des Mietverhältnisses zurückzubezahlen, wobei eine AfA iHv ein Prozent pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benutzungsbewilligung, nach Abs 4 in Abzug zu bringen ist.

Ganz im Sinn dieses „*dogmatischen Vehikels*“ der Mietzinsvorauszahlung auf 100 Jahre - in diesem Zusammenhang wird auch von der jährlichen Verwohung des Finanzierungsbeitrages gesprochen - führt der Finanzierungsbeitrag zu einer Reduktion des monatlich zu leistenden Entgelts und hat darüber hinaus auch eine Sicherungsfunktion im Sinne einer Kautio.⁸²

Da es im WGG keine Beschränkung dahingehend gibt, ist eine Einhebung von Finanzierungsbeiträgen bis zur Höhe der gesamten Herstellungskosten denkbar. Regelmäßig ergeben sich aber durch landesgesetzliche Vorgaben Beschränkungen, wenn

⁷⁹ Prader, Zusammenspiel von WGG mit BTVG, MRG und WEG bei (nachträglichem) Erwerb von Wohnungseigentum in *Auer/Faber/Graf/Mattiangeli/Pletzer*, Liber Amicorum Helmut Böhm (2019) 183 (196 f).

⁸⁰ *Ortbauer* in GeKo Wohnrecht III (2023) § 17 WGG Rz 1.

⁸¹ OGH 5 Ob 178/00p wobl 2001/109 (krit *Call*) = MietSlg 52.626.

⁸² *Kollmann/Zenz* in WGG kompakt (2025) 155.

Wohnbaufördermittel zur Errichtung der Baulichkeit in Anspruch genommen werden,⁸³ wie beispielsweise in § 69 Abs 1 WWFSG⁸⁴.

Prader/Pittl kritisieren diese Beschränkung durch landesgesetzliche Vorgaben über eine verpflichtende Höhe des Finanzierungsbeitrages, da somit unmittelbar in die eigentlich vorrangigen Entgeltbestimmungen des WGG eingegriffen wird.⁸⁵

Die Rechtsprechung teilt diese Bedenken jedoch nicht, da im Zuge der „*Verlängerung*“ der Wohnbauförderung die Länder gemäß Art VII Abs 1 B-VGN⁸⁶ iVm einer Art 15a B-VG-Vereinbarung ermächtigt wurden, die für die Wohnbauförderung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts, mit Ausnahme der Auflösung von Bestandverhältnissen, zu erlassen. Im Ergebnis gehen somit für die Förderdauer die landesgesetzlichen Bestimmungen als Spezialbestimmungen jenen des WGG vor.⁸⁷

Das kostendeckende Entgelt iSd § 14 Abs 1 WGG ist nach der Verteilungsbestimmung des § 16 WGG zu berechnen. Das bedeutet, dass alle Entgeltbestandteile für die gesamte Baulichkeit zu erfassen und entsprechend dem nach § 16 WGG vorgegebenen oder vereinbarten Aufteilungsschlüssel auf die einzelnen Objekte zu verteilen sind.

Eine gesetzliche Definition des Begriffs der Baulichkeit ist weder im öffentlich-rechtlichen noch in wohnzivilrechtlichen Teil des WGG zu finden.⁸⁸ Auch in der Verteilungsnorm des § 16 Abs 1 WGG wird nicht der Begriff der Baulichkeit verwendet, sondern vielmehr von den Gesamtkosten des Hauses gesprochen, wobei der OGH davon ausgeht, dass der Begriff des Hauses dem im WGG regelmäßig verwendeten Begriff der Baulichkeit als Synonym gleichzuhalten ist.⁸⁹

Grundsätzlich erfolgt die Verteilung gemäß § 16 Abs 1 WGG nach dem Verhältnis Nutzflächen zueinander und entspricht daher im Wesentlichen den Regelungen des § 17 MRG. Allerdings werden im Anwendungsbereich des WGG weiterreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei der Verteilung eingeräumt.⁹⁰ So ist es einer GBV nach § 16 Abs 3 WGG auch erlaubt, abweichend

⁸³ *Ortbauer* in GeKo Wohnrecht III (2023) § 17 WGG Rz 3.

⁸⁴ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 LGBI 1989/18.

⁸⁵ *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 17 Rz 4.

⁸⁶ Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988 BGBI 1988/685.

⁸⁷ OGH 5 Ob 1/13b wobl 2014/15 (*Vonkilch*) = immolex 2014/97 = immolex LS 2013/58 = Zak 2013/473 = RZ 2014 EÜ 19, 20 = MietSlg 65.515 = MietSlg 65.518.

⁸⁸ *Prader*, Liegenschaftsübergreifende Vorschreibung und Verrechnung von EVB nach Wohnungseigentumsbegründung, immolex 2021, 418 (419).

⁸⁹ OGH 5 Ob 37/16a wobl 2017/39 (*Arthold*); OGH 5 Ob 27/17g wobl 2017/114 (krit *Zenz*).

⁹⁰ *Prader* in GeKo Wohnrecht III (2023) § 16 WGG Rz 1.

davon eine Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte iSd § 2 Abs 8 WEG⁹¹ zueinander vorzunehmen.

Insofern kann eine GBV frei entscheiden, ob eine Verteilung nach Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel erfolgen soll, wobei auch Mischformen hinsichtlich einzelner Entgeltkomponenten möglich und in der Praxis häufig anzutreffen sind.⁹²

Gemäß § 16 Abs 5 Z 1 WGG kann auch ein von den Verteilungsregeln nach Abs 1 und 3 abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart werden, wenn es eine schriftliche Vereinbarung zwischen der GBV und allen Mietern gibt.

Im Zuge einer solchen Vereinbarung können auch an sich nicht beachtliche Teile, wie etwa Terrassen oder Gartenflächen, in die Verteilung miteinbezogen werden,⁹³ wobei es dem Kostendeckungsprinzip des § 13 Abs 1 WGG folgend nur zu einer Umverteilung und keinesfalls zu einer Erhöhung der insgesamt zu verteilenden Kosten kommen darf.⁹⁴

Anschließend an diese allgemeinen Ausführungen zum kostendeckend Entgelt iSd § 14 Abs 1 WGG erfolgt nun die nähere Abhandlung der einzelnen Entgeltbestandteile der Z 1 - 9 nach der dem Gesetz entnommen Reihenfolge.

1. Absetzung für Abnutzung/Tilgung der Fremdmittel

Gemäß § 14 Abs 1 Z 1 S 1 WGG darf ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung (AfA), deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt, angerechnet werden. Der anzurechnende Betrag ergibt sich nach § 8 Abs 1 ERVO aus den Baukosten, den Aufschließungskosten sowie den Bauverwaltungs- und sonstigen Kosten, nicht aber aus den Grundkosten.

Die AfA wird auf eine Maximaldauer von 100 Jahren berechnet und beträgt somit nach § 8 Abs 1 ERVO zumindest ein Prozent pro Jahr. *Schinnagl/Puhr* sehen die Höchstgrenze nach allgemeinen unternehmensrechtlichen Grundsätzen bei zwei Prozent pro Jahr,⁹⁵ jedoch ohne dies näher zu begründen.

⁹¹ Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70.

⁹² *Rudnigger* in WGG kompakt (2025) 130.

⁹³ *Prader* in GeKo Wohnrecht III (2023) § 16 WGG Rz 13.

⁹⁴ OGH 5 Ob 121/04m wobl 2005/119 = MietSlg 56.582.

⁹⁵ *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 57.

Im Steuerrecht wird gemäß den § 8 Abs 1 iVm § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG⁹⁶ unabhängig davon, ob sich die Baulichkeit im Privatvermögen oder im betrieblichen Vermögen befindet, bei Errichtung zu Wohnzwecken nach 1915 eine AfA von eineinhalb Prozent pro Jahr angenommen.

Weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich Darlehen aus den öffentlichen Mitteln von der AfA ab, ist nach § 14 Abs 1 Z 1 S 2 WGG diese Tilgung stattdessen anzurechnen. Da ein Abweichen den Regelfall darstellt, ist üblicherweise die Tilgung der Fremdmittel bei der Entgeltberechnung anzurechnen⁹⁷ und zwar auch dann, wenn diese unter einem Prozent liegt.⁹⁸

Gemäß dem Wortlaut des § 8 Abs 1 ERVO dürfen die Grundkosten nicht bei der Entgeltbildung nach § 14 Abs 1 WGG berücksichtigt werden, sodass keine AfA für die zur Grundkostenfinanzierung verwendeten Eigenmittel kalkuliert werden darf. Offen ist hingegen die Frage, ob die Tilgung von fremdfinanzierten Grundstückskosten der Berechnung des Entgelts zu Grunde gelegt werden darf.

Bereits *Derbolav* war der Ansicht, dass, wenn nicht bereits durch den Baukostenbeitrag abgedeckt, die Tilgung zur Deckung der Grundstückskosten im Zuge einer Analogie zu berücksichtigen ist, da § 14 Abs 1 Z 1 WGG keine Anhaltspunkte für einen Ausschluss der Grundstückskosten bietet.⁹⁹

Auch *Prader/Pittl* vertreten unter Berufung auf die Gesetzesmaterialien zur Urfassung des § 14 Abs 1 WGG die Ansicht, dass die Tilgung von Fremdmitteln auch auf die Grundkosten bezogen in die Entgeltberechnung mit einfließen soll und bei Unterschreiten der Tilgungskomponente unter die AfA verrechnet werden könne. Der aktuelle Gesetzestext ändere daran nichts, da sich kein Hinweis finde, dass eine abweichende Regelung geschaffen werden sollte.¹⁰⁰

Schinnagl/Puhr verweisen auf die mangelnde praktische Relevanz dieser Frage, da die Grundkosten in der Regel durch Eigenmittel der GBV oder Finanzierungsbeiträge der Mieter

⁹⁶ Einkommensteuergesetz 1988 BGBl 1988/400.

⁹⁷ *Würth*, Die Entwicklung des (wohnzivilrechtlichen) Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts in FS 200 Jahre ABGB (2011) 741 (754).

⁹⁸ *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 59; idS auch *Popper*, WGG (1979) § 14 Abs 1 Z 2 Anm 3.

⁹⁹ *Derbolav*, Die Richtlinienverordnungen zum WGG (1980) § 7 ERVO 1979 Anm 3.

¹⁰⁰ *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 14 Rz 4.

iSd § 17 WGG finanziert werden, womit auch eine gewisse Stabilität des Entgelts gewährleistet werden soll.¹⁰¹

Rechtsprechung zu dieser Frage ist – soweit ersichtlich – noch nicht ergangen. Auf Grund des Wortlauts des § 14 Abs 1 Z 1 WGG, der keine dahingehende Einschränkung hergibt, muss es meines Erachtens aber möglich sein, die Tilgung der fremdfinanzierten Grundkosten im Rahmen des kostendeckenden Entgelts auf die Mieter zu überwälzen. Dafür spricht auch, dass es dem Gesetzgeber offen gestanden wäre, die Tilgung der Fremdmittel in § 8 Abs 1 ERVO mit aufzunehmen, dieser aber ausdrücklich nur von der AfA spricht.

Bei der nachträglichen Errichtung von Mietgegenständen iSd § 13 Abs 7 WGG ist die AfA gemäß § 8 Abs 2 ERVO unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der gesamten Baulichkeit und der Laufzeit der Finanzierung, insbesondere der öffentlichen Förderungen, zu bemessen.

Ähnlich verhält es sich auch bei Baurechtsliegenschaften, wo der maßgebliche Zeitraum für die Bemessung der AfA der Zeitraum zwischen der Fertigstellung der Baulichkeit und dem Auslaufen des Baurechts ist.¹⁰²

2. Angemessene Verzinsung laut Schuldschein

Bei Fremdfinanzierung darf gemäß § 14 Abs 1 Z 2 WGG neben der Tilgungskomponente auch die auf Grund des Schuldscheins vorzunehmende angemessene Verzinsung einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln angerechnet werden, wobei gemäß § 9 ERVO nur zu leistende oder tatsächlich geleistete angemessene Beträge anzurechnen sind. Der Begriff der Angemessenheit wird in § 13 Abs 1 ERVO näher konkretisiert.

Demnach ist bei Errichtung der Baulichkeit mit öffentlichen Fördermitteln die Verzinsung der Fremdmittel angemessen, wenn die Zinsvereinbarung den förderrechtlichen Vorgaben entspricht, sie also bei einer Einzelfallbetrachtung die fördergesetzlichen und fördervertraglich festgelegten Darlehenskonditionen einhält.¹⁰³

Ein Abweichen von förderrechtlichen Vorgaben oder ein Wechsel von förderrechtskonformen in förderrechtswidrige Zinsklauseln hat einen Verstoß gegen die Konkretisierung des § 13

¹⁰¹ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 61.

¹⁰² Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 58.

¹⁰³ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 62.

Abs 1 ERVO und somit die offensichtliche Unangemessenheit der Zinsvereinbarung zur Folge.¹⁰⁴

Mangels vorhandener förderrechtlicher Vorgaben für die Baulichkeit - etwa bei einem freifinanzierten Neubau - erfolgt die Prüfung der Angemessenheit einer Zinsklausel durch einen Vergleich mit den am Kapitalmarkt orts- und marktüblichen Konditionen,¹⁰⁵ wobei nach § 13 Abs 1 ERVO kein offenkundiges Missverhältnis bestehen darf.

Nach *Rudnigger* ergibt sich aus dem Wortlaut der Bestimmung, dass lediglich bei einer relevanten Überschreitung der orts- und marktüblichen Konditionen eine Unangemessenheit der Zinsvereinbarung und eine damit einhergehende (Teil-) Unwirksamkeit der Entgeltvereinbarung angenommen werden kann.¹⁰⁶

Für die Beurteilung der Angemessenheit einer Zinsvereinbarung ist auf die Gegebenheiten des Einzelfalles im Zeitpunkt des Abschlusses der Darlehenszusicherung bzw einer nach diesem Zeitpunkt getroffenen Zusatzvereinbarung (Umschuldungsvereinbarung) abzustellen.¹⁰⁷

Den Grundsätzen des § 23 WGG entsprechend hat die GBV aber auch während aufrechtem Darlehensvertrag auf eine geänderte Zinslandschaft zu reagieren und die Verpflichtung, zumindest einen Versuch zu unternehmen, auf eine Anpassung des Zinssatzes gegenüber dem Darlehnsgeber hinzuwirken, um noch von einer angemessenen Verzinsung iSd § 14 Abs 1 Z 2 WGG sprechen zu können.¹⁰⁸

Auch der Abschluss einer Fixzinsvereinbarung kann als sachgerecht und wirtschaftlich vernünftig iSd § 23 WGG beurteilt werden, da eine gewisse Unsicherheit bei der Zinsentwicklung unvermeidbar ist. Das Zinsrisikomanagement ist Aufgabe einer GBV bzw deren Organwalter, weshalb Fixzinsvereinbarungen nicht per se als unangemessen iSd § 13 Abs 1 ERVO anzusehen sind.¹⁰⁹

Vielmehr liegt es im Wesen einer Fixzinsvereinbarung, dass sich diese bei ungünstigen Zinsentwicklungen für die Mieter positiv auswirkt, da sich ein Anstieg des Zinsniveaus nicht auf die Tilgung auswirkt, aber auch mit dem Risiko verbunden ist, sich bei einer günstigen Entwicklung negativ auszuwirken, da auch eine Senkung des Zinsniveaus nicht berücksichtigt

¹⁰⁴ OGH 5 Ob 6/03y wobl 2004/41 (*Vonkilch/Würth*) = immolex 2004/35 = MietSlg 55/10.

¹⁰⁵ RIS-Justiz RS0125920.

¹⁰⁶ *Rudnigger* in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 14 WGG Rz 3.

¹⁰⁷ OGH 5 Ob 165/23k immolex 2024/185 (*Schwet*).

¹⁰⁸ *Rosifka*, wobl 1999, 321 (325).

¹⁰⁹ OGH 5 Ob 50/19t wobl 2020/69 (*Schinnagl*) = immolex 2019/114 (zust *Garzon*) = MietSlg 71.490.

werden kann.¹¹⁰ Für die Beurteilung der Angemessenheit einer Fixzinsvereinbarung ist ebenfalls auf die Gegebenheiten zum Abschlusszeitpunkt abzustellen.¹¹¹

Auch Darlehen mit fixer Verzinsung, die sich in periodischen Abständen die Annuitäten anhand der Wertveränderung eines Indikators erhöhen (sog Kletterdarlehen), wurden vom OGH als orts- und marktüblich angesehen.¹¹²

Im Anwendungsbereich des WGG existieren grundsätzlich keine gebarungsrechtlichen Beschränkungen dahingehend, welche Art der Finanzierung eine GBV zu wählen hat, sodass es unter Berücksichtigung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit iSd § 23 WGG auch gestattet ist, Finanzprodukte zur Finanzierung zu erwerben.

Es stellt sich lediglich die zivilrechtliche Frage, welche Kosten unter § 14 Abs 1 Z 2 WGG subsumiert und an die Mieter weiterverrechnet werden dürfen. Dem klaren Wortlaut nach dürfen nämlich nur die angemessenen Zinsen laut Schuldschein verrechnet werden, sodass etwaige, durch die gewählte Art der Finanzierung oder des Finanzprodukts entstehende, darüber hinausgehende Kosten seitens der GBV zu tragen sind.

3. Angemessene Verzinsung der Eigenmittel

Bei Eigenmittelfinanzierung darf nach § 14 Abs 1 Z 3 WGG eine angemessene Verzinsung angerechnet werden, wobei diese bei der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumlichkeiten dreieinhalb Prozent grundsätzlich nicht übersteigen darf.

Überschritten werden darf diese Grenze lediglich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweils vorangegangenen Kalenderjahres diesen Prozentsatz übersteigt, wobei die absolute Höchstgrenze bei fünf Prozent liegt.

Gemäß § 19a Z 2 ERVO hat ein Revisionsverband die Eigenmittelverzinsung iSd § 14 Abs 1 Z 3 WGG kundzumachen, wobei eine Veröffentlichung auf der Homepage dafür jedenfalls geeignet ist. Seit dem 1.4.2025 beträgt der Eigenmittelzinssatz dreieinhalb Prozent.¹¹³

¹¹⁰ OGH 3 Ob 143/18b ZFR 2019/35 (Wolfbauer/Brandstätter).

¹¹¹ OGH 5 Ob 50/19t wobl 2020/69 (Schinnagl) = immolex 2019/114 (zust Garzon) = MietSlg 71.490.

¹¹² OGH 5 Ob 22/10m wobl 2011/10 = MietSlg 62.497 = MietSlg 62.842.

¹¹³ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (abgerufen am 19.3.2025).

Seitens der GBV besteht keine Verpflichtung, einen niedrigeren Zinssatz als den nach § 19a Z 5 ERVO vom Revisionsverband verlautbarten heranzuziehen. Vielmehr handelt es sich um eine angemessene Verzinsung von Gesetzes wegen, sodass der Zinssatz zulässigerweise voll ausgeschöpft werden darf.¹¹⁴

Das LGZ Wien¹¹⁵ und *Rudnigger*¹¹⁶ sehen die dreieinhalb Prozent als eine gesetzlich definierte Untergrenze der angemessenen Verzinsung der Eigenmittel iSd § 14 Abs 1 Z 3 WGG an, sodass die Heranziehung dieses Prozentsatzes auch in Niedrigzinsphasen jedenfalls als angemessen und daher zulässig zu erachten ist.

Dem Wortlaut des Gesetzes nach kann dieser Meinung nicht beigetreten werden, da die dreieinhalb Prozent eindeutig eine relative Höchstgrenze bilden (arg: „nicht übersteigen darf“), die sich unter den oben angeführten Parametern auf bis zu fünf Prozent als absolute Höchstgrenze verändern kann. An dieser Stelle muss aber auch angemerkt werden, dass sich der von einem Revisionsverband veröffentlichte Zinssatz seit zumindest 2004 konstant mit dreieinhalb Prozent bemisst.¹¹⁷

Im Unterschied zur Fremdmittelfinanzierung ist es bei der Eigenmittelfinanzierung unzweifelhaft, dass der Zinsberechnung die zur Finanzierung des Bauvorhabens eingesetzten Eigenmittel einschließlich der Grundkosten zu Grunde gelegt werden.¹¹⁸ Nach § 13 Abs 2b WGG dürfen befristete Eigenmittel allerdings nicht zur Finanzierung der Grundkosten verwendet werden.

Im Fall der Rückzahlung der Eigenmittel sind die Zinsen gemäß § 11 ERVO vom jeweils noch nicht getilgten Betrag zu berechnen. Der Beginn eines befristeten Eigenmitteleinsatzes richtet sich nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Gebrauchsüberlassung.

Die Bestimmung trat im Zuge der WRN 1999¹¹⁹ mit 1.9.1999 in Kraft und ist seitdem gemäß Art IX Z 11 WRN 1999 auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden.

¹¹⁴ OGH 5 Ob 224/18d immolex LS 2019/60 = MietSlg 71.494 = MietSlg 71.696.

¹¹⁵ LGZ Wien 22.1.2020, 39 R 306/19t.

¹¹⁶ *Rudnigger* in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 14 WGG Rz 4.

¹¹⁷ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/Wohnwirtschaftliche-Werte/BUBL%20WoWe%2001012015%20ab%202008.pdf?exp=51757&fps=e118c875db428e7dfded7edfa36a415392c9970f> (abgerufen am 15.5.2025).

¹¹⁸ AB 1220 BldNR 14. GP 3.

¹¹⁹ Wohnrechtsnovelle 1999 BGBl I 1999/147.

4. Bauzins

Wenn der GBV ein Baurecht für die Errichtung einer Liegenschaft eingeräumt wurde, darf gemäß § 14 Abs 1 Z 4 WGG auch der an den Grundstückseigentümer zu entrichtende Bauzins der Entgeltberechnung zu Grunde gelegt werden. Eine Vorauszahlung des Bauzinses muss auf die jeweils entsprechenden Perioden verteilt werden.

Obwohl der Bauzins eigentlich die Grundkosten ersetzt, die ansonsten als Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten bei der Anschaffung des Grundstücks anfallen würden, ordnet der OGH den Bauzins nicht den Grundkosten, sondern den Baukosten im weiteren Sinn zu.¹²⁰

Unter dem Entgeltbestandteil Bauzins iSd § 14 Abs 1 Z 4 WGG ist nur der rechtlich zulässige Bauzins zu verstehen, sodass lediglich dieser in die Entgeltberechnung miteinfließen kann.¹²¹ Nach § 3 Abs 2 S 2 BauRG¹²² sind Wertsicherungsvereinbarungen des Bauzinses zulässig, soweit die Wertsteigerung nicht an den Wert von Grund und Boden geknüpft ist.

Weicht die Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der GBV zu Lasten des Mieters von § 3 Abs 2 BauRG ab, ist sie gemäß § 21 Abs 1 Z 1 WGG unwirksam.¹²³ Bei Verrechnung des Bauzinses im gesetzlichen Ausmaß, stellt dieser für die GBV einen echten Durchlaufposten dar.¹²⁴

Beim Auslaufen eines Baurechts, dieses kann gemäß § 3 Abs 1 BauRG auf mindestens zehn und maximal 100 Jahre eingeräumt werden, befindet sich die GBV naturgemäß in einer schlechten Verhandlungsposition für einen Neuabschluss, sodass es regelmäßig zu einer Erhöhung des Bauzinses kommen wird. In diesem Zusammenhang kann sich auch die Frage der Zulässigkeit der Weiterverrechnung des erhöhten Bauzinses an die Mieter stellen.¹²⁵

Auf Grund des Kostendeckungsprinzips iSd § 13 Abs 1 WGG hat die GBV auch durch Neuabschluss erhöhte Bauzinse der Entgeltberechnung zu Grunde zu legen und es ist keinesfalls zeitlich unbegrenzt vom ursprünglich vereinbarten Bauzins auszugehen. Allerdings

¹²⁰ OGH 5 Ob 6/94 MietSlg XLVI/5.

¹²¹ OGH 5 Ob 6/94 MietSlg XLVI/5.

¹²² Baurechtsgesetz RBG1 1912/86.

¹²³ OGH 5 Ob 6/94 MietSlg XLVI/5.

¹²⁴ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 72.

¹²⁵ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 76.

ist es in diesem Zusammenhang unzulässig, dass die GBV mit dem Liegenschaftseigentümer einen Bauzins „*jenseits von Gut und Böse*“ vereinbart.¹²⁶

Die Frage, wann die Grenze „*von Gut und Böse*“ des vereinbarten Bauzinses überschritten wird, ist schwierig zu beurteilen, da keine gesetzlichen Regelungen bezüglich der angemessenen Höhe existieren. In § 3 BauRG wird lediglich die Zulässigkeit der Wertsicherung eines vereinbarten Bauzinses normiert. Eine Beschränkung der Angemessenheit kann aus den Grundsätzen des § 23 Abs 1 WGG abgeleitet werden, woraus aber kein unmittelbarer Anspruch des Mieters begründet wird.¹²⁷

Jedenfalls beschränkt ist der zulässige Bauzins mit allgemeinen zivilrechtlichen Schranken, also der Sittenwidrigkeit nach § 879 Abs 1 ABGB, dem Wucher nach § 879 Abs 2 Z 4 ABGB und der Verkürzung über die Hälfte nach § 934 ABGB.¹²⁸

Eine Beschränkung der zulässigen (bzw zulässigerweise der Entgeltbildung zu Grunde gelegten) Höhe des Bauzinses kann sich auch aus den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder ergeben. So sieht etwa § 5 Z 1 WWFSG vor, dass bei laufender Bauzinszahlung ein Betrag von € 0,68 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche im Monat nicht überschritten werden darf.

Nach der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 14 WGG idF 3. WÄG darf der gesetzlich angemessene Bauzins auch dann verrechnet werden, wenn der Baurechtsvertrag vor Inkrafttreten der BauRGNov¹²⁹ am 1.7.1990 abgeschlossen wurde.

Mit der BauRGNov erfolgte eine legistische Klarstellung in Hinblick auf die Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen in Baurechtsverträgen sowie eine rückwirkende Sanierung von bereits in solchen Verträgen enthaltener Wertsicherungsvereinbarungen.¹³⁰

Durch die Übergangsbestimmung des § 39 Abs 14 WGG kam es daher zu der Möglichkeit, auch durch Wertsicherungsvereinbarungen erhöhte Bauzinse, die die GBV an den Grundstückseigentümer zu bezahlen hatte, bei der Entgeltbildung nach § 14 WGG zu berücksichtigen.

¹²⁶ Vonkilch, Fragen der Entgeltsbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198 (199 f).

¹²⁷ Pittl/Prader, Zur Verrechnung des Bauzinses im gemeinnützigen Wohnungsbau bei Verlängerung nach Ablauf des Baurechtsvertrags, immolex 2012, 302.

¹²⁸ siehe zum allgemeinen Bestandsrecht etwa Riss in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} § 1094 Rz 13 (Stand 1.10.2016, rdb.at).

¹²⁹ Baurechtsgesetznovelle 1990 BGBl 1990/258.

¹³⁰ IA 356/A 17. GP 2 f.

5. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG darf auch ein EVB iSd § 14d WGG der Entgeltberechnung zu Grunde gelegt werden. Gemäß § 14d Abs 1 WGG soll dadurch die laufende Erhaltung iSv in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten, aber auch Verbesserungsarbeiten der Baulichkeit durch rechtzeitige und vorausschauende Einhebung der Finanzierungskosten sichergestellt werden.

Seit dem 3. WÄG ist die GBV verpflichtet, einen EVB einzuheben, sofern der Abbruch des Gebäudes durch die Baubehörde weder bewilligt noch beauftragt wurde. Der eingehobene EVB darf je Quadratmeter Nutzfläche und Monat den Höchstbetrag nach § 14d Abs 2 WGG nicht übersteigen und richtet sich nach dem Alter der Baulichkeit.

Innerhalb der ersten fünf Jahre ab Erstbezug bleibt die Höhe von € 0,50 konstant, ab dem sechsten Jahr erhöht sich der EVB um zwölf Prozent pro Jahr, berechnet vom Ausgangswert, wobei eine absolute Grenze von € 2,00 nicht überschritten werden darf. Diese Beträge sind entsprechend der Valorisierungsregelung des § 14d Abs 2 WGG anzupassen.

Gemäß § 14d Abs 3 WGG iVm § 19a Z 3 ERVO ist die Höhe des EVB iSd § 14 Abs 2 WGG durch einen Revisionsverband kundzumachen, wobei auch in diesem Fall eine Veröffentlichung auf der Homepage jedenfalls geeignet ist. Seit dem 1.1.2024 beträgt der EVB für die ersten fünf Jahre ab Bezug der Baulichkeit € 0,59 und erhöht sich nach den dargestellten Regeln ab dem 30. Jahr nach Erstbezug auf € 2,33 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat.¹³¹

Innerhalb der Obergrenzen des § 14d Abs 2 WGG sind bei der Bemessung des EVB gemäß § 12 Abs 2 ERVO unter anderem das Baualter, der Bauzustand und die Abnutzungsdauer zu berücksichtigen.

Die GBV trifft somit keine Verpflichtung, die Höchstsätze nach § 14d Abs 2 WGG auszuschöpfen, allerdings muss sie sich nach der Judikatur diese Tatsache in einem etwaigen Erhöhungsverfahren nach § 14 Abs 2 WGG entgegenhalten lassen, sodass der Differenzbetrag zwischen tatsächlich eingehobenem und theoretisch möglichem EVB nicht eingefordert werden kann.¹³²

¹³¹ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (abgerufen am 26.3.2025).

¹³² so der Glosse von *Prader* zu OGH 5 Ob 232/14z immolex 2015/97 folgend OGH 5 Ob 115/20b wobl 2021/51 (krit *Schinnagl*) = immolex 2020/112 (zust *Prader*) = MietSlg 72.476.

Ein solches Erhöhungsverfahren kann gemäß § 14 Abs 2 WGG seitens der GBV beim örtlich zuständigen Bezirksgericht oder bei der Gemeinde (§ 39 MRG) eingeleitet werden, wenn die nicht verbrauchten EVB und die zukünftig im gesetzlichen Höchstmaß einzuhebenden EVB nicht zum ordnungsgemäßen Erhalt der Baulichkeit ausreichen.

Das Gericht oder die Gemeinde hat dann darüber zu entscheiden, ab wann und in welchem Umfang eine Erhöhung des EVB stattfindet und in Anbetracht der wirtschaftlichen Lage der Mieter einen Erhöhungszeitraum von grundsätzlich 20 Jahren vorzusehen. Wenn die beantragten Arbeiten eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer aufweisen, ist diese Bestanddauer als Zeitraum für die Erhöhung festzusetzen.

Sollte der EVB innerhalb von 20 Jahren durch die GBV nicht zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verwendet worden sein, hat sie diesen gemäß § 14d Abs 4 WGG zuzüglich der gesetzlichen Zinsen nach § 1000 ABGB iHv vier Prozent zurückzuerstatten.

Anspruchsberechtigt ist nach § 14d Abs 4 WGG immer der Mieter, der zum Zeitpunkt Fälligkeit die gegenständliche Wohnung bewohnt. Nicht gesetzlich geregelt ist hingegen, wer die Zahlung leisten muss. Es ist aber davon auszugehen, dass derjenige, der im Zeitpunkt der Fälligkeit Vermieter ist, zur Zahlung verpflichtet ist.¹³³

Der Anspruch auf Rückzahlung nicht verbrauchter EVB verjährt als Bestandteil des Hauptmietzinses gemäß § 1486 Z 4 ABGB innerhalb von drei Jahren¹³⁴ und kann sich immer nur auf die vom Mieter selbst geleisteten Beträge und nicht auf EVB beziehen, die beispielsweise aus der Vermietung sonstiger Räumlichkeiten der Liegenschaft stammen.¹³⁵

Exkurs: Wenn an einer Baulichkeit Wohnungseigentum iSd § 2 Abs 1 WEG begründet ist, haben die Eigentümer nach § 31 Abs 1 WEG eine angemessene Rücklage zu bilden. Diese darf (grundsätzlich) € 0,90 nicht unterschreiten und wird gemäß der Regelung des § 31 Abs 5 WEG valorisiert. Die valorisierten Werte werden auf der Homepage des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht und betragen seit 1.1.2024 € 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche.¹³⁶

¹³³ Prader in GeKo Wohnrecht III (2023) § 14d WGG Rz 27; idS auch Beer/Vospernik in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 14d WGG Rz 6.

¹³⁴ OGH 5 Ob 115/20b wobl 2021/51 (*Schinagl*) = immolex 2020/112 (*Prader*) = MietSlg 72.476.

¹³⁵ Puhr, Grundmiete versus Wiedervermietungsentgelt, immolex 2018, 242.

¹³⁶ <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/weg-mindestrl-2024> (abgerufen am 26.3.2025).

Bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung existiert eine Sonderregel für die Überführung des vom Mieter bezahlten EVB in die Rücklage nach WEG. Gemäß § 14d Abs 5 WGG erwirbt der Mieter mit Abgabe der Erklärung nach § 15e Abs 3 WGG einen Anspruch auf Übertragung des nach der Abrechnung iSd § 19b WGG nicht verbrauchten EVB in die Rücklage im Ausmaß von 60 Prozent.

6. Verwaltungskosten

Zur Deckung der Verwaltungskosten darf gemäß § 14 Abs 1 Z 6 WGG ein nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit iSd § 23 Abs 1 WGG der Entgeltbildung angemessener Betrag zu Grunde gelegt werden.

Angemessen ist der Betrag, wenn er nach § 5 ERVO iVm § 5 Abs 2 GRVO die Summe der nach den §§ 6 und 7 ERVO errechneten Pauschalbeträgen zuzüglich Kosten für notwendige und nützliche Informationen der Mieter nicht übersteigt und nachgewiesen werden kann.

Gemäß § 6 Abs 1 ERVO darf statt einem angemessenen Betrag für die Verwaltung ein Pauschalbetrag verlangt werden. Die Pauschalbeträge iSd § 6 ERVO sind gemäß § 19a Z 5 ERVO von einem Revisionsverband kundzumachen, wobei eine Veröffentlichung auf der Website jedenfalls geeignet ist.

Seit dem 1.4.2024 betragen diese nach § 6 Abs 1 Z 1 ERVO bei Mietobjekten gemäß lit a € 299,04 und bei Eigentumsobjekten gemäß lit b € 368,28.¹³⁷ Bei Geschäftsräumlichkeiten nach Z 2 sind zumindest die Beträge nach Z 1 heranzuziehen und bei Einstellplätzen nach Z 3 lit a die Hälfte bzw bei Abstellplätzen nach Z 3 lit b ein Fünftel der Pauschalbeträge.

Die Pauschalbeträge werden nach § 6 Abs 2a ERVO jedes Jahr zum 1.4. valorisiert und verändern sich in dem Maß, in dem sich der von der Statistik Austria verlautebarte Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 verändert hat.

Mit der in der Praxis gängigen Variante der Pauschalverrechnung sind Tätigkeiten, die der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind und typischerweise zu den Aufgaben einer

¹³⁷ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (abgerufen am 27.3.2025).

Hausverwaltung gehören, abgegolten und es kann dafür kein zusätzliches Entgelt verrechnet werden.¹³⁸

Für Tätigkeiten, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, können hingegen zusätzliche Entgelte verlangt werden. Denkbar wäre eine solche zusätzliche Verrechnung etwa bei der Bauüberwachung und Bauverwaltung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach § 7 Abs 1 ERVO.¹³⁹

Werden bei einer Pauschalverrechnung der Verwaltungskosten nach § 6 Abs 1 ERVO die Grenzen der verlautbarten Pauschalwerte nicht überschritten, ist eine weitere Angemessenheitsprüfung ausgeschlossen.¹⁴⁰

Die Verwaltungskosten stellen im Anwendungsbereich des WGG keine Betriebskosten dar, sondern sind als eigenständige Entgeltkomponente gesondert zu vereinbaren. Da es sich dabei um keine Betriebskosten nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG handelt, müssen die Verwaltungskosten im Gegensatz zu den Regelungen im MRG auch nicht in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen werden.¹⁴¹

7. Betriebskosten

Nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG darf auch ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten iSd MRG, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen und zur Deckung der auf die Liegenschaft fallenden öffentlichen Abgaben der Entgeltbildung zu Grunde gelegt werden.

Gemäß § 21 Abs 1 lit a und lit b WGG sind die Bestimmungen der §§ 21 - 24 MRG über die Betriebskosten mit Ausnahme der Auslagen für die Verwaltung nach § 21 Abs 1 Z 7 iVm § 22 MRG sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 MRG auch auf Objekte anzuwenden, die dem WGG unterliegen. Der Betriebskostenbegriff ist somit bis auf die angeführten Ausnahmen im Anwendungsbereich des WGG ident mit jenem des MRG.¹⁴²

Somit gelten auch für Objekte, die dem Anwendungsbereich des WGG unterliegen, nach § 21 Abs 1 iVm § 23 Abs 1 und § 24 Abs 1 MRG - mit Ausnahme der Verteilungsgrundsätze - die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung, die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung, die regelmäßig

¹³⁸ RIS-Justiz RS0050060.

¹³⁹ Rudnigger in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 14 WGG Rz 7.

¹⁴⁰ OGH 5 Ob 209/12i wobl 2014/16 = MietSlg 65.521 = Der Mieter 2014, 77.

¹⁴¹ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 97.

¹⁴² OGH 5 Ob 1/95 MietSlg 47.290.

durchzuführenden Rauchfangkehrungen, Kanalräumungen sowie die Unratabfuhr und Schädlingsbekämpfung, die Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses, die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschäden, Leitungswasserschäden sowie die Haftpflichtversicherung, die Glas- und Sturmschadenversicherung bei Zustimmung der Mietermehrheit, die angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung und der Anteil an den Gemeinschaftsanlagen als Betriebskosten.

Wie am Beginn von Kapitel B bereits erörtert, bedarf es für die Verrechnung der einzelnen Entgeltkomponenten nach § 14 Abs 1 WGG zumindest einer konkludenten Vereinbarung iSd § 863 ABGB zwischen der GBV und dem Mieter, da das WGG keinen gesetzlichen Mietzins normiert.¹⁴³

Nach *Würth/Zingher/Kovanyi* stellen die Betriebskosten nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG eine Ausnahme dieses Grundsatzes dar, weil gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG der § 21 Abs 3 – 5 MRG unmittelbar zur Anwendung gelangt, sodass es zur Verrechnung keiner Vereinbarung bedarf.¹⁴⁴

Diesen Ausführungen folgend hat auch die Rechtsprechung die Verrechnung der Betriebskosten nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG trotz fehlender Vereinbarung zwischen der GBV und dem Mieter bejaht.¹⁴⁵

Die Nichtanwendung der MRG-Regelung zu den Verwaltungskosten hat auf Grund der eigenständigen Regelung über die Verwaltungskosten in § 14 Abs 1 Z 6 WGG iVm §§ 5 – 7 ERVO keine Auswirkungen.

Die Nichtanwendung der Aufteilungsgrundsätze des § 24 MRG hat hingegen nicht unwesentliche Auswirkungen. Im MRG sind inhaltsleere Rechte, also eine fehlende objektive Benützungsmöglichkeit, auch ohne eine entsprechende Vereinbarung zu beachten, sodass Mieter bei Vorliegen einer solchen von der Kostentragungspflicht befreit sind. Auf Grund einer nicht vorhandenen äquivalenten Regelung im WGG ist auf inhaltsleere Rechte hingegen keine

¹⁴³ RIS-Justiz RS0083344 (T3).

¹⁴⁴ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd WGG (2016) § 14 WGG Rz 2; idS auch *Würth in Rummel*, ABGB³ § 14 WGG Rz 2 (Stand 1.1.2003, rdb.at).

¹⁴⁵ OGH 5 Ob 18/18k wobl 2019/117 (*Schinagl*) = immolex 2018/111 (*Prader*) = Zak 2018/643 = RZ 2019 EÜ 8 = EvBl 2019/40 = MietSlg 70.296 = MietSlg 70.498.

Rücksicht zu nehmen, sodass sich Mieter (grundsätzlich) trotz mangelnder objektiver Benutzungsmöglichkeit an den Kosten einer Gemeinschaftsanlage beteiligen müssen.¹⁴⁶

8. Rücklagen

Es ist einer GBV gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG auch gestattet, Rücklagen iHv maximal zwei Prozent der sich aus den Z 1 – 5 ergebenden Beiträge bei der Entgeltbildung zu berücksichtigen. Diese Rücklagen dienen nach § 14 ERVO auch der Deckung von Entgelt- und anderen unvorhergesehen Ausfällen im Zusammenhang mit der Verwaltung. Trotz der irreführenden begrifflichen Identität hat die Rücklage iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG nichts mit der Rücklage nach § 31 WEG zu tun.

Hauptsächlich dient die Rücklage aber der Vermögensbildung der GBV und bildet gemeinsam mit anderen Einnahmen, die beispielsweise auf Grund der Verwendungsregel des § 14 Abs 9 Z 2 WGG vereinnahmt werden¹⁴⁷ (siehe hierzu Kapitel C dieser Arbeit), die Grundlage für den in § 1 Abs 3 WGG festgeschriebenen Generationenausgleich zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung für bestehende und zukünftige Nutzer.

Schon im Jahr 1991 hat die Rechtsprechung in Bezug auf die Rücklage festgestellt, dass diese - wie alle anderen Entgeltbestandteile mit Ausnahme der Betriebskosten nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG - zwischen der GBV und dem Mieter zumindest konkludent vereinbart werden muss, damit sie eingehoben werden darf. Sollte die GBV die Einhebung einer Rücklagenkomponente nicht von Anfang an, sondern erst ab einem späteren Zeitpunkt des Mietverhältnisses vorsehen, bedarf es hierzu eines entsprechenden Anpassungsvorbehaltes im Vertrag.¹⁴⁸

Gemäß § 39 Abs 3 WGG dürfen gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen, das sind GBV, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WGG am 1.1.1980 weniger als 2000 Wohnungen verwaltet haben und innerhalb von fünf Jahren der Aufsichtsbehörde schriftlich mitgeteilt haben, dass sie keine Bautätigkeit mehr entfalten werden, als Rücklage iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG maximal ein Prozent der sich aus § 14 Abs 1 Z 1 - 5 WGG ergebenden Beträge verrechnen.

¹⁴⁶ Prader, Zum Problem der fehlenden Benutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsanlagen im WGG, wobl 2004, 224.

¹⁴⁷ Prader/Pittl, WGG² (2022) § 14 Rz 18.

¹⁴⁸ OGH 5 Ob 85/91 MietSlg XLIII/25.

9. Umsatzsteuer

Nach § 14 Abs 1 Z 9 WGG ist auch die Umsatzsteuer iSd UStG¹⁴⁹ bei der Entgeltbildung zu berücksichtigen, wobei die Mieter um die anfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Für die Vermietung zu Wohnzwecken samt deren Nebenleistungen mit Ausnahme der Lieferung von Wärme kommt gemäß § 10 Abs 2 Z 3 lit a UStG ein begünstigter Steuersatz iHv 10% zur Anwendung. Die Lieferung von Wärme unterliegt mangels Sonderregelung gemäß § 10 Abs 1 UStG dem Normalsteuersatz iHv 20% der Bemessungsgrundlage.

Die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ist gemäß § 6 Abs 1 Z 16 UStG unecht steuerbefreit, sodass der Vermieter einer Geschäftsräumlichkeit grundsätzlich keine USt abführen muss, daher aber auch keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

Seit dem 1. StabG¹⁵⁰ ist eine Option des Vermieters zur Steuerpflicht nur mehr möglich, wenn der Mieter die Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs 2 letzter Satz UStG nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich eine Bagatellgrenze von höchstens 5% für schadhafte Umsätze, also solche, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen.¹⁵¹

Schinnagl/Puhr vertreten auf Grund der Anwendbarkeit des § 15 MRG gemäß § 20 Abs 1 lit b WGG auf Mietverhältnisse, die dem Anwendungsbereich des WGG unterliegen, die Ansicht, dass es dem Vermieter nach dem Gesetz gestattet ist, die auf das Entgelt entfallende Umsatzsteuer auf den Mieter zu überwälzen.¹⁵²

Dieser Ansicht muss unter Berücksichtigung der zu § 15 MRG ergangenen Judikatur¹⁵³ sowie der herrschenden Lehre¹⁵⁴ und dessen erwähnten direkten Anwendbarkeit auf Mietverhältnisse, die dem WGG unterliegen, beigetreten werden, sodass die Umsatzsteuer, neben den Betriebskosten, einen weiteren Entgeltbestandteil darstellt, für dessen Verrechnung es keiner Vereinbarung zwischen der GBV und dem Mieter bedarf.

¹⁴⁹ Umsatzsteuergesetz 1994 BGBl 1994/663.

¹⁵⁰ 1. Stabilitätsgesetz 2012 BGBl I 2012/22.

¹⁵¹ ErläutRV 1680 BlgNR 24. GP 23.

¹⁵² *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 105.

¹⁵³ siehe etwa RIS-Justiz RS0113838; OGH 5 Ob 503/91 MietSlg XLIII/6; LGZ Graz 3 R 171/91 MietSlg 43.188.

¹⁵⁴ *Lovrek in Böhm/Pletzerl/Spruzina/Stabentheiner*, Gesamtkommentar Wohnrecht I (2018) § 15 MRG Rz 9; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²³ (2015) § 15 MRG Rz 10; *Prader*, Manz Wohnrecht, MRG^{6.12} § 15 E 6 (Stand 1.4.2024, rdb.at).

Exkurs: Finanzierungsbeiträge iSd § 14 Abs 1 S 3 WGG sind gemäß der Rz 2610 der UStR¹⁵⁵ mangels steuerbaren Umsatzes nicht bereits im Zeitpunkt der Entrichtung durch den Mieter, sondern erst nach Maßgabe der Verwohnung zu versteuern. Auch die Rückzahlung noch nicht verwohnter Finanzierungsbeträge nach Maßgabe des § 17 WGG löst keine Umsatzsteuer aus, da der Betrag bis dato nicht versteuert wurde.

III. Sonderfall Altbaulichkeiten

In § 39 Abs 8 WGG wird normiert, inwieweit die Bestimmungen des WGG auf Verträge iSd § 13 Abs 1 WGG anwendbar sind, die bereits vor Inkrafttreten am 8.3.1979 erstmalig bezogen wurden oder für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde. Unter erstmaligem Bezug ist nach § 39 Abs 12 WGG der Bezug des Objekts durch einen hierzu berechtigten Vertragspartner zu verstehen.

Bei Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung nach dem 31.12.1979 findet § 39 Abs 8 WGG auch Anwendung, wenn gemäß § 38 Abs 11 WGG mit dem Bau bereits vor Inkrafttreten des WGG begonnen wurde und die Baulichkeit mit anderen Baulichkeiten eine wirtschaftliche Einheit bildet, für die zu diesem Zeitpunkt bereits eine baubehördliche Benützungsbewilligung vorlag.

Die Bestimmungen des WGG gelten grundsätzlich auch für diese Altverträge, soweit in § 39 Abs 8 - 12 WGG nichts anderes bestimmt wird. Sollten die Bestimmungen des WGG nicht anwendbar sein, sind die Bestimmungen des § 7 Abs 2 des WGG 1940¹⁵⁶ sowie § 11 Abs 3 S 1 – 3 der WGGDV¹⁵⁷ weiter anzuwenden. Auch andere nach den Vorschriften des WGG 1940 zulässige Berechnungen, die zu einer Senkung des Entgelts geführt haben, bleiben nach § 38 Abs 8 Z 4 WGG unberührt.

Gemäß § 38 Abs 8 Z 1 WGG finden § 14 Abs 1 Z 1, Z 2 und Z 8 WGG keine Anwendung auf Mietverträge über Wohnungen und Geschäftsräume. Anstelle der Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen zueinander kommt die Aufteilung nach dem Verhältnis der Wohnfläche iSd WGG 1940 zur Anwendung.¹⁵⁸

¹⁵⁵ Umsatzsteuerrichtlinien 2000.

¹⁵⁶ Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen RGBI 1940/438.

¹⁵⁷ Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen RGBI 1940/1012.

¹⁵⁸ OGH 5 Ob 3/88 MietSlg XL/33.

Der Saldo zum 31.12.1978 ist nach § 39 Abs 8 Z 2 bei Abrechnungen iSd § 19 Abs 1 WGG auszuweisen und gilt als endgültig anerkannt, sodass nach § 39 Abs 8 Z 3 WGG keine Anträge gemäß § 22 WGG gestellt werden können, die sich auf die Überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baulichkeit oder des Saldos beziehen.

Auf Verträge über Ein- und Abstellplätze, die sich in Baulichkeiten iSd § 39 Abs 8 WGG befinden, kommen nach § 39 Abs 9 WGG die Bestimmungen des WGG mit Ausnahme von § 13 Abs 5 WGG zur Anwendung.

Bei Erwerb eines Grundstücks vor dem 1.7.1979 sind gemäß § 38 Abs 10 WGG die Bestimmungen des § 13 Abs 2 WGG hinsichtlich der Berechnung der Grundstückskosten nicht anzuwenden, sodass weiterhin die Bestimmungen des WGG 1940 bzw der WGGDV zur Anwendung gelangen.

C. Weitere Entgeltbildungen im Anwendungsbereich des WGG

Soweit durch die Bestimmungen des WGG gedeckt, ist es einer GBV in eingeschränktem Rahmen erlaubt, Entgelte zu vereinbaren, die nicht dem Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 Abs 1 WGG entsprechen. Insoweit kommt es zur partiellen Durchbrechung dieses Prinzips, wobei der Verbleib zusätzlicher Erträge innerhalb der gemeinnützigen Wohnwirtschaft auf Grund der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des WGG gewährleistet ist.¹⁵⁹

Eine Aufweichung des Kostendeckungsprinzips bedeutet aber natürlich eine höhere Kostenbelastung für die Mieter der GBV. Andererseits dient die dadurch bessere Eigenkapitalausstattung auch dem eminenten Ziel der Versorgung der wohnungssuchenden Bevölkerung mit günstigem Wohnraum, sodass es gilt, einen adäquaten Ausgleich zwischen diesen beiden Zielen zu schaffen.¹⁶⁰

Die Mehrerträge, die von einer GBV auf Grund der Durchbrechung des Kostendeckungsprinzips erzielt werden, sind gemäß § 14 Abs 8 und 9 WGG nach einer gesetzlich festgelegten Reihenfolge der Deckung anderer liegenschaftsbezogener Aufwendungen oder der Eigenkapitalausstattung zuzuführen.

Nicht von diesen allgemeinen Verteilungsregeln erfasst ist § 14 Abs 7 WGG (Auslaufannuität), da dieser eine selbstständige Verteilungsregel normiert sowie § 14 Abs 1a WGG (fixpreisorientiertes Entgelt), sodass etwaige dadurch vereinnahmte Mehrerträge direkt dem Eigenkapital der GBV zufließen.

Mit dem 3. WÄG wurde die Verwendungsregel des § 14 Abs 8 WGG eingeführt, wodurch eine Normierung für die Verwendung des angemessenen Entgelts für die Benutzung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft iSd § 13 Abs 5 WGG erfolgte.

Die so erzielten Einnahmen sind vorrangig zur Deckung der Verwaltungskosten nach § 6 ERVO zu verwenden, darüberhinausgehende Überschüsse sind der Baulichkeit, in dem sich das Objekt befindet, zuzuführen. Die Verwendung erfolgt dabei in aufsteigender Reihenfolge bei den Betriebskosten, der Deckung der Herstellungskosten und schließlich dem EVB.

Die Überschüsse werden zuerst im Ausmaß von 25% des Entgelts den Betriebskosten der Baulichkeit zugeführt, womit die Betriebskostenbelastung aller Mieter, die ein

¹⁵⁹ Rudnigger in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 13 WGG Rz 4.

¹⁶⁰ Korinek in HbdgWw (1994) 379.

kostendeckendes Entgelt iSd § 14 Abs 1 WGG bezahlen, um diesen Betrag reduziert wird. Wenn die Herstellungskosten der Baulichkeit iSd § 13 Abs 2 WGG noch nicht endgültig refinanziert sind, ist der Restbetrag der Refinanzierung zuzuführen - meist zur Bedienung von Annuitäten. Sollte die Baulichkeit bereits vollständig refinanziert sein, ist ein etwaiger Überschuss des Entgelts nach Abzug der den Verwaltungs- und Betriebskosten gewidmeten Teilen dem EVB zuzuführen.¹⁶¹

Der Verwendungsregel des § 14 Abs 8 WGG können selbstverständlich nur tatsächlich bezahlte Entgelte unterliegen, sodass bei einer etwaigen Minderzahlung oder gerechtfertigten Mietzinsminderung iSd § 1096 ABGB der Fehlbetrag nicht bei der Verteilung berücksichtigt wird. Gleiches gilt auch für leerstehende sonstige Räumlichkeiten oder anderen Teile der Liegenschaft, da es auch in diesem Fall effektiv zu keinem Zufluss kommt.¹⁶²

In der Praxis ist die Verwendungsregel des § 14 Abs 8 WGG insbesondere bei den vereinnahmten Entgelten aus der Vermietung von Ein- oder Abstellplätzen für Kfz von Bedeutung. Da diese nach § 16 Abs 2 WGG nicht Teil der Nutzfläche sind, finden sie bei einer Verteilung der Gesamtkosten nach Nutzflächenschlüssel keine Berücksichtigung. Im Ergebnis müssen die Mieter der Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses auch die auf die Ein- oder Abstellplätze entfallenden Kosten tragen. Das ist insofern sachgerecht, da ihnen auch die Erträge der Ein- oder Abstellplätze nach § 14 Abs 8 WGG zugutekommen.¹⁶³

In § 14 Abs 9 WGG wird je nach Art der Entgeltbildung differenziert, wie ein etwaiger Mehrbetrag zu verwenden ist, wenn diese Beträge keiner anderen Verwendungsregel mehr unterliegen.

Nach § 14 Abs 9 Z 1 WGG sind Mehrerträge, die sich aus dem Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG, der Grundmiete nach § 14 Abs 7a WGG oder dem Entgelt nach § 39 Abs 18 Z 2 WGG ergeben, für fünf Jahre dem EVB und anschließend der Rücklage zuzuführen. Mehrerträge, die sich aus dem angemessenen Entgelt nach § 13 Abs 4 WGG für Wohnungen oder Abs 5 – jedoch nur für Geschäftsräumlichkeiten – ergeben, sind nach § 14 Abs 9 Z 2 WGG unmittelbar den Rücklagen zuzuführen.

¹⁶¹ Rudnigger in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 14 WGG Rz 16.

¹⁶² Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 152.

¹⁶³ Arthold, Die Garage im WGG - vom Gesetzgeber vergessen? immolex 2013, 73.

Die Fünfjahresfrist beginnt bei Vermietung von Wohnungen zu einem angemessenen Entgelt nach § 13 Abs 4 WGG mit erstmaliger Vermietung der konkreten Wohnung zu laufen und endet nach Ablauf des fünften Jahres. Eine zwischenzeitige (oder nachfolgende) Neuvermietung lässt die Frist daher nicht von neuem zu laufen beginnen.¹⁶⁴ Bei der Grundmiete nach § 14 Abs 7a WGG muss die Frist meines Erachtens mit dem Monat der erstmaligen Vorschreibung des neuen Entgelts zu laufen beginnen und endet mit Ablauf des fünften Jahres nach diesem Zeitpunkt.

Die so erzielten thesaurierenden Gewinne jeder GBV sind – mit Ausnahme der beschränkten Gewinnausschüttungsmöglichkeit nach § 10 Abs 1 WGG – gemäß dem in § 1 Abs 3 WGG verankerten Generationenausgleich wieder in den gemeinnützigen Wohnbau zu reinvestieren und kommen so der Gesellschaft zugute.¹⁶⁵

I. Angemessenes Entgelt

Das angemessene Entgelt stellt seit der Einführung durch das 1. WÄG¹⁶⁶ als echte Ausnahme des maßgeblichen Prinzips der Kostendeckung das Entgelt mit den wenigsten Beschränkungen aller Entgelte im WGG dar¹⁶⁷ und wird nach wohnwertbezogenen Kriterien, die im Wesentlichen § 16 Abs 1 MRG nachgebildet sind, berechnet.¹⁶⁸

Während das angemessene Entgelt bei Geschäftsräumen, sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft gemäß § 13 Abs 5 WGG den Regelfall darstellt, darf es für Wohnungen gemäß § 13 Abs 4 WGG nur unter bestimmten Voraussetzungen anstelle des kostendeckenden Entgelts nach § 14 Abs 1 WGG verlangt werden, wobei die Voraussetzungen im Streitfall von der GBV zu behaupten und zu beweisen sind.¹⁶⁹ Näheres zu den notwendigen Voraussetzungen in Kapitel C.I.1. dieser Arbeit.

Die Höhe des angemessenen Entgelts bestimmt sich nach der Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Objekts sowie der Baulichkeit oder mehrerer Baulichkeiten, die vergleichbare Merkmale aufweisen. Eine genaue Festsetzung kann unter Bedachtnahme auf die ortsüblichen Werte lediglich durch einen Sachverständigen ermittelt

¹⁶⁴ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 155.

¹⁶⁵ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 156.

¹⁶⁶ 1. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 1987/340.

¹⁶⁷ OGH 5 Ob 72/18a wobl 2019/45 (*Vonkilch*) = immolex 2019/18 (*Prader*) = Zak 2019/61 = RZ 2019 EÜ 95 = SZ 2018/93 = MietSlg 70.500.

¹⁶⁸ AB 214 BlgNR 17. GP 5.

¹⁶⁹ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 117.

werden, wozu im Regelfall das Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG¹⁷⁰ zur Anwendung gelangt.¹⁷¹

Das angemessene Entgelt unterliegt keiner gesetzlichen Valorisierung, weshalb insofern auf die vertragliche Vereinbarung abzustellen ist. In diesem Zusammenhang müssen auf Grund des regelmäßig vorliegenden Verbrauchergeschäfts zwischen der GBV und dem Mieter insbesondere die Regelungen des § 879 Abs 3 ABGB sowie des § 6 Abs 1 Z 5 und Abs 6 Z 4 KSchG beachtet werden.¹⁷² Es darf an dieser Stelle auf die aktuellen Problemstellungen zu Wertsicherungsklauseln in (Verbraucher-)Mietverträgen verwiesen werden, eine nähere Abhandlung des Themas würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen.¹⁷³

Auch bei Verrechnung eines angemessenen Entgelts ist es zulässig, Finanzierungsbeiträge iSd § 17 WGG einzuheben, sodass diese im Zuge der Verwohnung bei der monatlichen Vorschreibung betragsmindernd zu berücksichtigen sind.¹⁷⁴

Nach dem Gesetzeswortlaut kann das angemessene Entgelt abweichend von den Entgeltbestandteilen des § 13 Abs 1 und 2 WGG verlangt werden und ersetzt daher die Baukosten, Grundkosten und sonstigen Kosten, die unter dem Begriff Herstellungskosten zusammengefasst werden und den Entgeltbestandteilen des § 14 Abs 1 Z 1 – 4 WGG entsprechen.

Schinnagl vertritt entgegen der überwiegenden Lehre die Ansicht, dass - neben den unstrittigen weiteren Entgeltbestandteilen der Verwaltungskosten (Z 6), der Betriebskosten (Z 7) und der Umsatzsteuer (Z 9) - auch der EVB (Z 5) und die Rücklage (Z 8) zusätzlich zum angemessenen Entgelt verrechnet werden dürfen.¹⁷⁵

Prader/Pittl vertreten hingegen unter Berufung auf zwei nicht veröffentlichte Entscheidungen des LGZ Wien die Meinung, dass der EVB bereits im angemessenen Entgelt enthalten ist und daher nicht zusätzlich verrechnet werden darf. Auch die Rücklage darf ihren Ausführungen

¹⁷⁰ Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl 1992/150.

¹⁷¹ *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 128.

¹⁷² *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 129.

¹⁷³ siehe hierzu etwa *Vonkilch*, Pathologie von Wertsicherungsabreden im Bestandsrecht, wobl 2024, 485.

¹⁷⁴ OGH 5 Ob 98/04d wobl 2005/118 = immolex 2004/164 = RZ 2004 EÜ 117 = RdW 2004/677 = MietSlg 56.585.

¹⁷⁵ *Schinnagl*, Heime und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2019, 336 (343).

nach nicht zusätzlich verrechnet werden, da sich diese aus den im Entgelt bereits integrierten Positionen ergibt.¹⁷⁶

Würth/Zingher/Kovanyi sprechen in diesem Zusammenhang von einer notwendigen berichtigenden Auslegung des § 13 Abs 4 WGG, sodass im Ergebnis nur die Verwaltungskosten, die Betriebskosten und die Umsatzsteuer als Durchlaufbeträge zusätzlich verrechnet werden dürfen.¹⁷⁷ Diese Ansicht wird auch von *Rudnigger* vertreten, jedoch ohne eine nähere Begründung.¹⁷⁸

Meines Erachtens ist hier auf Grund des klaren Gesetzeswortlauts der Meinung von *Schinnagl* zu folgen. Das angemessene Entgelt darf gemäß § 13 Abs 4 WGG abweichend von den Abs 1 und 2 verrechnet werden. Dort wird auf die Herstellungskosten der Baulichkeit Bezug genommen, welche sich in den Entgeltbestandteilen des § 14 Abs 1 Z 1 – 4 WGG widerspiegeln, die der Refinanzierung der Herstellungskosten dienen.

Diesen Überlegungen folgend dürfen die Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 5 – 9 WGG zusätzlich verrechnet werden. Es muss aber auch festgehalten werden, dass eine abschließende Beantwortung dieser Frage, vor allem auf Grund fehlender öffentlicher Zugänglichkeit dazu offenbar bereits ergangener zweitinstanzlicher Entscheidungen, im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich ist.

1. Für Wohnungen nach § 13 Abs 4 WGG

Bei der Vermietung von Wohnungen ist es der GBV – entgegen der Regelung bei Geschäftsräumen, sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft – nach § 13 Abs 4 WGG nur gestattet, ein angemessenes Entgelt zu verlangen, wenn zur Errichtung der Baulichkeit aufgenommene Darlehen aus öffentlichen Mitteln vorzeitig gemäß dem RBG 87¹⁷⁹ zurückbezahlt wurden.

Ab diesem Zeitpunkt darf neu geschlossenen Mietverhältnissen demnach ein angemessenes Entgelt zu Grunde gelegt werden, während die vorzeitige Rückzahlung auf bestehende Mietverhältnisse keinerlei Auswirkungen hat.¹⁸⁰ Ebenfalls ohne Auswirkungen ist eine

¹⁷⁶ *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 13 Rz 14 unter Berufung auf LGZ Wien R 234/19x sowie LGZ Wien 38 236/20t (*sic*).

¹⁷⁷ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²³ (2015) § 13 WGG Rz 15.

¹⁷⁸ *Rudnigger* in Wohnrecht TaKo⁴ (2022) § 13 WGG Rz 12.

¹⁷⁹ Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 BGBl 1987/340.

¹⁸⁰ OGH 5 Ob 1063/92 MietSlg 44.680.

vorzeitige Rückzahlung nach dem RBG 71¹⁸¹, da gemäß § 12 Abs 3 letzter Satz RBG 71 die Bestimmungen über die Mietzinsbildung nach dem WGG dadurch nicht berührt werden.

Im Zuge der WGG-Novelle 2016¹⁸² wurde der Befristungsabschlag in § 14 Abs 4a WGG eingeführt. Demnach ist das höchstzulässige (angemessene) Entgelt für Wohnungen im Falle einer Befristung um 25 Prozent zu mindern. Da das angemessene Entgelt betragsmäßig deutlich über dem kostendeckenden Entgelt liegen kann, sollte durch diese Regelung - analog zu § 16 Abs 8 MRG - eine sachgerechte Lösung geschaffen werden.¹⁸³

Bei der Umwandlung eines befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis ist eine Erhöhung des Entgelts nur zulässig, wenn eine ziffernmäßige Gegenüberstellung der Beträge schriftlich im Vertrag ausgewiesen wurde. Anwendung findet der Befristungsabschlag gemäß der Übergangsbestimmung des Art IV Abs 1q WGG auf Mietverhältnisse, die nach dem 31.12.2015 geschlossen worden sind.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Befristung von Mietverträgen im Anwendungsbereich des WGG grundsätzlich keine Pflicht zur Berücksichtigung eines Befristungsabschlages auslöst¹⁸⁴ und das angemessene Entgelt für Wohnungen somit eine Ausnahme darstellt. Die Praxisrelevanz wird insofern noch weiter eingeschränkt, da nur knapp unter fünf Prozent aller Wohnungsmietverträge von GBV überhaupt befristet abgeschlossen werden.¹⁸⁵

Gemäß § 13 Abs 4b WGG, der ebenfalls im Zuge der WGG-Novelle 2016 eingeführt wurde und § 16 Abs 8 MRG nachgebildet ist, sind Vereinbarungen über das Entgelt iSd § 13 Abs 4 und 4a WGG insoweit unwirksam, als der höchstzulässige Betrag überschritten wird.

Die Unwirksamkeit ist nach § 13 Abs 4b iVm § 22 Abs 1 Z 6 WGG bei unbefristeten Verträgen binnen drei Jahren gerichtlich (bzw nach § 39 MRG bei der Gemeinde) geltend zu machen. Bei befristeten Verträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Vertrages oder seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis, wobei die Verjährungsfrist in diesen Fällen zehn Jahre beträgt.

¹⁸¹ Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 BGBl 1971/336.

¹⁸² Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes BGBl 2015/157.

¹⁸³ AB 965 BlgNR 25. GP 4.

¹⁸⁴ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 121.

¹⁸⁵ Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen 2024 - Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis und wohnspezifischen Merkmalen 2024.

2. Für Geschäftsräume nach § 13 Abs 5 WGG

Für Geschäftsräume, sonstige Räumlichkeiten und andere Teile der Liegenschaft kann gemäß § 13 Abs 5 WGG eine Entgeltbildung nach den Grundsätzen des Abs 4 auch dann erfolgen, wenn keine begünstigte Rückzahlung iSd RBG 87 erfolgt ist. Da § 13 Abs 4a WGG in diesen Fällen nicht zur Anwendung gelangt, muss auch bei einem befristeten Mietverhältnis kein Abschlag vom angemessenen Entgelt vorgenommen werden.

Der Begriff der sonstigen Räumlichkeiten wird im WGG trotz mehrfacher Verwendung nicht näher definiert. Dem Wortlaut des Gesetzes nach sind jedenfalls weder Wohnungen noch Geschäftsräumlichkeiten darunter zu subsumieren, sodass insbesondere alle anderen verfügbaren Räumlichkeiten wie etwa Garagen, Hobbyräume oder Lagerräumlichkeiten darunter zu verstehen sind.¹⁸⁶

Bei anderen Teilen der Liegenschaft ist insbesondere an KFZ-Abstellplätze zu denken, die von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen, der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zugänglich sind und sich von diesen deutlich abgrenzen, sowie an offene Balkone, Terrassen, Keller- und Dachgeschossräume und Hausgärten.¹⁸⁷

Auch die Angemessenheit des Entgelts nach § 13 Abs 5 WGG ist gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG bei Gericht (bzw. nach § 39 MRG bei der Gemeinde) überprüfbar. Entgegen der Regelung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG muss ein Geschäftsraummieter im Anwendungsbereich des WGG aber mangels entsprechender Regelung die Unangemessenheit der Zinshöhe nicht spätestens im Zuge der Übergabe rügen. Vielmehr kann diese Unangemessenheit innerhalb der Präklusionsfrist des § 18 Abs 4 WGG iVm § 16 Abs 8 MRG geltend gemacht werden.¹⁸⁸

II. Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG

Das sogenannte Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG wurde durch die WRN 1999 erstmalig positiv-rechtlich normiert und besteht in seiner jetzigen Fassung seit der WGG-Novelle 2016. Demnach darf bei der Überlassung von Wohnungen der Kategorie A oder B iSd § 15a Abs 1 Z 1 und Z 2 MRG anstatt der Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 – 3 WGG abweichend vom Kostendeckungsprinzip pauschal ein höherer Betrag verlangt werden.

¹⁸⁶ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 125.

¹⁸⁷ Schuster in Schwimann/Böhm, ABGB IV² (2001) §§ 13, 14 WGG Rz 20.

¹⁸⁸ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 127.

Entgegen der irreführenden Bezeichnung des Entgelts kann es theoretisch auch bei Erstvermietung zur Anwendung gelangen, wenn dies den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit iSd § 23 WGG entspricht. Da das kostendeckende Entgelt bei Erstbezug regelmäßig höher ausfallen wird als das Entgelt nach § 13 Abs 6 WGG, werden sich die praktischen Anwendungsfälle jedoch in Grenzen halten.¹⁸⁹

Der unter diesem Titel eingehobene Pauschalbetrag ist nach § 13 Abs 6 WGG insofern begrenzt, als dass pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat nicht mehr als € 1,75 verrechnet werden dürfen und unterliegt einer gesetzlichen Valorisierung, die seit dem 4. MILG¹⁹⁰ eine – auch im MRG angewandte – Anpassungsmöglichkeit in Kombination mit einer Deckelung nach oben hin vorsieht.

Demnach erhöht sich der Betrag beginnend mit 2018 jedes zweite Jahr in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 verändert hat. Am 1.4.2024 wurde die Valorisierung mit einer maximalen Anhebungsmöglichkeit von fünf Prozent nach oben hin begrenzt.

Am 1.4.2026 ergibt sich die Anpassung aus der Veränderung des Durchschnittswertes des VPI 2010 des Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des VPI 2010 des diesem vorangegangenen Jahres, wobei die Valorisierung mit maximal fünf Prozent nach oben hin begrenzt ist.

Ab dem 1.4.2027 erfolgt dann eine jährliche Anpassung, wobei die Veränderung vom letzten Anpassungszeitpunkt zur durchschnittlichen Veränderung des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 der drei vorangegangenen Kalenderjahre heranzuziehen ist und ein fünf Prozent übersteigender Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen ist (Beispiel: Eine durchschnittliche Steigerung der Jahresdurchschnittswerte des VPI 2010 der letzten drei Kalenderjahre iHv sechs Prozent verglichen zum letzten Anpassungszeitpunkt ergibt am 1.4.2027 eine tatsächliche Valorisierung iHv fünfeinhalb Prozent).

¹⁸⁹ *Puhr*, immolex 2018, 242.

¹⁹⁰ 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz BGBl 2025/12.

Der valorisierte Betrag ist gemäß § 19a Z 1 2. Fall ERVO von einem Revisionsverband kundzumachen, wobei die Veröffentlichung auf der Homepage jedenfalls dazu geeignet ist. Seit dem 1.4.2024 liegt dieser bei € 2,05 pro Quadratmeter.¹⁹¹

Die gesetzliche Valorisierungsregel führt jedoch zu keiner automatischen Anpassung des Entgelts, weshalb es einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung bedarf, um eine Indexierung während aufrechten Mietverhältnisses geltend machen zu können.¹⁹²

Zusätzlich zu dem Pauschalbetrag des § 13 Abs 6 WGG, der ja ausdrücklich nur anstelle der Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 – 3 WGG verrechnet wird, dürfen die weiteren Entgeltbestandteile der Z 4 - 9 sowie nach § 13 Abs 6 letzter Satz WGG die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln, die die GBV zur Finanzierung der Grundstückskosten verwendet hat, verrechnet werden.

Gemäß der Inkrafttretensbestimmung des Art IV Abs 1q letzter Satz WGG gilt § 13 Abs 6 WGG idF der WGG-Novelle 2016 seit 1.7.2016 ungeachtet bisheriger vertraglicher Vereinbarungen auch für bereits bestehende Verträge.

Demnach kann es entgegen der derzeitigen Beschränkung auf Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B auch Wohnungen der Kategorie C oder D geben, deren Mietern ein Wiedervermietungsentgelt vorgeschrieben wird. Diese Objekte fallen, ohne entsprechende Sanierung samt einhergehender Kategorieaufwertung, erst mit Neuvermietung aus dem Regelungsregime des § 13 Abs 6 WGG heraus.¹⁹³

Es steht GBV auch frei, eine sogenannte „*Pendelklausel*“ in ihre Mietverträge aufzunehmen. Diese Klausel erlaubt es GBV unter gewissen Voraussetzungen zwischen dem Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG und dem kostendeckenden Entgelt nach § 14 Abs 1 WGG zu pendeln und bietet aus Vermietersicht daher regelmäßig einen finanziellen Vorteil.¹⁹⁴

Demnach ist es einer GBV bei Vereinbarung eines Wiedervermietungsentgelts in Kombination mit einer Pendelklausel erlaubt, auf das kostendeckende Entgelt zu pendeln, wenn die von den Altmietern noch zu bezahlenden Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 – 3 WGG den von den

¹⁹¹ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (abgerufen am 15.4.2025).

¹⁹² Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 137.

¹⁹³ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 139.

¹⁹⁴ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 140.

Neumieter zu zahlenden Pauschalbetrag des § 13 Abs 6 WGG übersteigen. Jede zum Nachteil des Mieters darüber hinausgehende Pendelklausel ist jedoch nach § 21 Abs 1 Z 1 WGG unwirksam.¹⁹⁵

Entgegen der offenbar noch in den Gesetzesmaterialien getroffenen Annahme¹⁹⁶ ist es einer GBV ohne Pendelklausel und nur allein auf Grund der Tatsache, dass die entsprechenden Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 WGG betragsmäßig über dem pauschalen Entgelt des § 13 Abs 6 WGG liegen, daher nicht erlaubt, eine Anpassung vorzunehmen.¹⁹⁷

III. Fixpreisorientiertes Entgelt nach § 14 Abs 1a WGG

Mit der WRN 1999 wurde die Möglichkeit eingeführt, anstatt des kostendeckenden Entgelts nach § 14 Abs 1 WGG ein fixpreisorientiertes Entgelt nach § 14 Abs 1a WGG als Pauschale für einzelne Entgeltbestandteile zu vereinbaren.¹⁹⁸

Die bereits bewährte Fixpreisregelung zur Ermittlung der gesamten Herstellungskosten im Bereich der Wohnungseigentumsbegründung sollte dadurch auch auf Mietkaufmodelle (*sic!*) erweitert werden.¹⁹⁹ Entgegen dem Wortlaut der Gesetzesmaterialien kennt das WGG allerdings kein echtes Mietkaufmodell, vielmehr handelt es sich dabei um einen gesetzlichen Anspruch des Mieters auf nachträgliche Wohnungseigentumsübertragung gemäß § 15c WGG.

Nach § 14 Abs 1a WGG ist es einer GBV erlaubt, die herstellungsbezogenen Entgeltbestandteile iSd § 14 Abs 1 Z 1 – 4 WGG sowie die Rücklage nach Z 8 und die von Mietern zu leistenden Einmalzahlungen auf Grundlage eines Fixpreises iSd §§ 15a iVm 23 Abs 4b WGG zu ermitteln. Der Berechnung des Fixpreises werden dabei pauschalisierte Herstellungskosten zu Grunde gelegt,²⁰⁰ wobei auch eine in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes iS einer Indexierung berücksichtigt werden kann.

Trotz des ausdrücklichen Verweises von § 14 Abs 1a WGG auf § 15c lit a Z 1 WGG wird im Schrifttum die Ansicht vertreten, dass diese Form der Entgeltbildung nicht auf die Fälle der gesetzlichen nachträglichen Eigentumsübertragung begrenzt ist, sondern auch bei einer vertraglich eingeräumten Eigentumsübertragung zur Anwendung gelangt, selbst wenn keine

¹⁹⁵ OGH 5 Ob 196/12b wobl 2014/95 (*Etzersdorfer*) = immolex 2013/78 (*Prader*) = MietSlg 65.519.

¹⁹⁶ AB 2056 BlgNR 20. GP 2.

¹⁹⁷ Würth in *Rummel*, ABGB³ § 13 WGG Rz 13 (Stand 1.1.2003, rdb.at); idS auch *Rosifka*, wobl 1999, 321 (330).

¹⁹⁸ *Friedl*, Fixpreis nach § 15a WGG bei Mietkaufmodellen noch denkbar? immolex 2006, 140.

¹⁹⁹ ErläutRV 2056 BlgNR 20. GP 3.

²⁰⁰ *Schinnaagl/Puhr* in *GeKo Wohnrecht III* (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 143.

öffentlichen Fördermittel zur Errichtung verwenden wurden.²⁰¹ Rechtsprechung zu dieser Frage ist – soweit ersichtlich – allerdings noch nicht ergangen.

Der Berechnung des Fixpreises nach § 15a WGG ist gemäß § 7b Abs 2 Z 3 GRVO iVm § 16 Z 2 ERVO ein Betrag zur Bildung einer Rücklage, höchstens jedoch zwei Prozent der gesamten Herstellungskosten, zu Grunde zu legen.

Friedl ist daher der Ansicht, dass die Rücklage als integrierter Bestandteil des Fixpreises nicht noch einmal als eigenständiger Entgeltbestandteil nach § 14 Abs 1 Z 8 WGG verrechnet werden darf, da dies zu einer Doppelverrechnung dieser Position führen würde und kein Grund ersichtlich sei, gerade in dieser Konstellation eine doppelte Rücklagenbildung zuzulassen.²⁰²

Die herrschende Lehre geht jedoch davon aus, dass eine Verrechnung der Rücklage iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung auch bei der Vorschreibung eines fixpreisorientierten Entgelts zulässig ist. Begründet wird dies einerseits damit, dass die Rücklage bei der Berechnung des Fixpreises berücksichtigt werden kann, aber nicht muss, andererseits damit, dass es auf Grund der Wortfolge „*wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8*“ in § 14 Abs 1a WGG ausdrücklich erlaubt ist, die Rücklage bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung zu verrechnen.²⁰³

Richtig ist, dass sich der Fixpreis nach § 15a WGG innerhalb einer Bandbreite bewegen kann und die Berücksichtigung der Rücklage nach § 7b Abs 2 GRVO lediglich im Zusammenhang mit der Obergrenze innerhalb dieser Bandbreite relevant wird. Somit kann nicht jedenfalls von einer Doppelverrechnung dieser Entgeltkomponente ausgegangen werden. Auf Grund dieser Überlegungen erscheint es auch nachvollziehbar, dass es einer GBV möglich sein muss, zusätzlich zum fixpreisorientierten Entgelt nach § 14 Abs 1a WGG eine Rücklage iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG vorschreiben zu können.

Aus meiner Sicht spricht aber auch nichts gegen eine Doppelverrechnung im weitesten Sinne, da es dem Gesetzgeber offen gestanden wäre, ein ausdrückliches Verbot aufzunehmen. Die Bildung der Rücklage dient iSd Generationenausgleichs nach § 1 Abs 3 WGG der Allgemeinheit, da so die Neuerrichtung von Baulichkeiten durch GBV refinanziert wird. Die

²⁰¹ *Schinnaagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 142; *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 14 Rz 20; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²³ (2015) § 14 WGG Rz 21; ggt offenbar *Friedl*, Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 2006, 301.

²⁰² *Friedl*, immolex 2006, 301.

²⁰³ *Schinnaagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 144; *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 14 Rz 20.

Möglichkeit einer verstärkten Eigenkapitalbildung ist in diesem Fall offenbar bewusst ermöglicht worden.

Die Vereinbarung eines fixpreisorientierten Entgelts iSd § 14 Abs 1a WGG bedeutet, dass der Mieter keinen Anspruch auf eine prüffähige Abrechnung über die Herstellungskosten hat. Mangels fehlender Endabrechnung kann einerseits keine nachträgliche Erhöhung des Entgelts mehr erfolgen, sodass der Mieter insoweit mehr Planungssicherheit hat. Andererseits werden aber auch keine Vorteile aus etwaigen Skonti oder anderen Einsparungen bei den Herstellungskosten an den Mieter weitergegeben.²⁰⁴

Für den Mieter hat diese Art der Entgeltbildung einen großen Vorteil, da bei einer Fixpreisvereinbarung der spätere Kaufpreis gemäß § 39 Abs 30 lit a iVm § 23 Abs 4c 2. Fall WGG bereits weitgehend feststeht und lediglich die sachgerechte und angemessene AfA sowie eine Wertsicherung als Veränderung zukünftig noch zu berücksichtigen sind.²⁰⁵

Das Entgelt iSd § 14 Abs 1a WGG kann trotz fehlender ausdrücklicher gesetzlicher Möglichkeit im Zuge einer Analogie zum Fixpreis nach § 18 Abs 3 iVm § 22 Abs 1 Z 6a WGG auf dessen Zulässigkeit überprüft werden.²⁰⁶ In einem solchen Verfahren wird als Vorfrage lediglich die Berechnung des Fixpreises einer Überprüfung unterzogen, während dessen offensichtliche Unangemessenheit erst bei Übertragung ins Wohnungseigentum maßgeblich ist.²⁰⁷

Exkurs: Da die gebaltungsrechtlichen Vorschriften des § 23 Abs 4b WGG iVm § 17 ERVO und § 7a und § 7b GRVO zur Fixpreisbildung als öffentlich-rechtliche Bestimmung keinen zivilrechtlich durchsetzbaren Anspruch des Mieters auf Überprüfung begründen,²⁰⁸ ist die insofern nur interne Berechnung der GBV lediglich in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren wegen offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises nach § 18 Abs 3b iVm § 22 Abs 1 Z 6a WGG von Bedeutung.²⁰⁹

Eine vertragliche Vereinbarung zur – lediglich für den Mieter vorteilhaft möglichen – Preisbildung ist in einem solchen Verfahren allerdings unbeachtlich, da lediglich die

²⁰⁴ Friedl, immolex 2006, 301.

²⁰⁵ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 147.

²⁰⁶ Friedl, immolex 2006, 301.

²⁰⁷ Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 146.

²⁰⁸ OGH 5 Ob 54/16a wobl 2017/54 = immolex LS 2016/77 = Zak 2016/773 = RZ 2017 EÜ 12 = bbl 2017/58 = MietSlg 68.440 = MietSlg 68/7.

²⁰⁹ Würth, Zur Wohnrechtsnovelle 2006 - ein Nekrolog, wobl 2006, 105 (105).

offenkundige Unangemessenheit iSd § 18 Abs 3b WGG als zwingende öffentlich-rechtliche Obergrenze Prüfungsgegenstand ist.²¹⁰

IV. Auslaufannuität nach § 14 Abs 7 WGG

In § 14 Abs 7 WGG wird die sogenannte Auslaufannuität geregelt, wonach die Beträge gemäß § 14 Abs 1 Z 1 und Z 2 WGG weiterhin der Berechnung des Entgelts zu Grunde gelegt werden können, auch wenn sie (teilweise) nicht mehr zur Rückzahlung der Fremdmittelfinanzierung einschließlich Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden.

Die so vereinnahmten Beträge sind nach § 14 Abs 7 Z 1 – 4 WGG in aufsteigender Reihenfolge für die verstärkte Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, zur verstärkten Tilgung noch aushaftender Darlehen aus öffentlichen Mitteln und zur verstärkten Tilgung von der GBV zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zu verwenden. Im Anschluss daran sind die Beträge für fünf Jahre dem EVB und schlussendlich der Rücklage zuzuführen.

Solche Entgeltkomponenten, die noch für die Verzinsung und Tilgung offener aushaftender Fremdmittel einschließlich Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, sind dem Kostendeckungsprinzip iSd § 13 WGG entsprechend weiterhin veränderlich, sodass auch die Auslaufannuität als Entgelt per se noch Änderungen unterworfen sein kann.²¹¹

Dem Wortlaut des § 14 Abs 7 WGG nach handelt es sich um eine „*Kann-Bestimmung*“, sodass die GBV den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit iSd § 23 WGG entsprechend im Einzelfall zu entscheiden hat, ob den Mietern eine Auslaufannuität verrechnet werden soll oder nicht.²¹² Bei Verrechnung einer solchen darf der Betrag jedoch nicht über dem des § 14 Abs 7a WGG liegen.²¹³

Der Begriff der Fremdmittel iSd § 14 Abs 7 WGG ist in Zusammenschau mit § 13 Abs 1 und Abs 2 WGG zu verstehen, weshalb lediglich Darlehen zur Finanzierung der Herstellungskosten und nicht etwa Sanierungsdarlehen darunter fallen. Es ist einer GBV daher nur erlaubt, diese Beträge unverändert der Berechnung der Auslaufannuität zugrunde zu legen.²¹⁴

²¹⁰ OGH 5 Ob 27/22i wobl 2024/103 (Zenz) = Zak 2022/628.

²¹¹ OGH 5 Ob 92/20w immolex 2021/51 (zust Prader) = Zak 2021/130 = MietSlg 72.477.

²¹² Schimnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 108.

²¹³ OGH 5 Ob 154/01k MietSlg 53.582.

²¹⁴ LGZ Wien 38 R 112/15z MietSlg 67.515.

Sollte sich eine GBV nicht dazu entschließen, bereits getilgte Darlehen weiter vorzuschreiben und einer verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Darlehen zuzuführen, ist es ihr zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gestattet, das Entgelt über das reduzierte Ausmaß hinaus anzuheben. Es dürfen dem Wortlaut des § 14 Abs 7 WGG nach nämlich nur die letzten vorgeschriebenen Fremdmitteltilgungen unverändert der Berechnung des Entgelts zu Grunde gelegt werden.²¹⁵

Im Zuge der WGG-Novelle 2019 wurde durch § 14 Abs 7 Z 2a WGG die Möglichkeit eingeführt, die Beträge, die nicht mehr zur Rückzahlung der Fremdmittelfinanzierung einschließlich Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, vor einem Absenken auf das Grundentgelt iSd § 14 Abs 7a WGG zur Deckung von Eigenmitteleinsätzen, die für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigt wurden, zu verwenden.

Durch diese Neuregelung sollte ein Anreiz für GBV geschaffen werden, Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrumente einzusetzen und so, ohne unmittelbare Auswirkungen auf das laufend vorgeschriebene Entgelt, die Sicherung des Gebäudebestands im Sinne des Generationenausgleichs nach § 1 Abs 3 WGG gewährleisten zu können.²¹⁶

Prader/Pittl vertreten die Ansicht, dass diese Grundsätze gleichermaßen auch für zu diesem Zweck aufgenommene Fremdmittel gelten müssen, was insbesondere bei für diese Arbeiten gewährten Förderungen der Fall sein wird.²¹⁷ Eine nähere Begründung dieser, dem Gesetzeswortlaut widersprechenden Auffassung wird seitens der Autoren nicht ins Treffen geführt, weshalb dieser Ansicht meines Erachtens nicht beizutreten ist.

Da sich die angemessene Verzinsung der Eigenmittel iSd § 14 Abs 1 Z 3 WGG nur auf Eigenmittel bezieht, die zur Refinanzierung der Herstellungskosten aufgewendet wurden, stehen der GBV bei Eigenmitteleinsätzen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten angemessene Zinsen zu, die sich an den ortsüblichen Verzinsungen für Fremdmittel bei der Finanzierung gleichartiger Maßnahmen zu orientieren haben.²¹⁸

²¹⁵ *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 109 unter Verweis auf die nicht veröffentlichte Entscheidung LGZ Wien 38 R 13/18w.

²¹⁶ IA 907/A 26. GP 14 f.

²¹⁷ *Prader/Pittl*, WGG² (2022) § 14 Rz 22.

²¹⁸ *Puhr*, Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im WGG, immolex 2015, 111.

V. Grundentgelt nach § 14 Abs 7a WGG

In § 14 Abs 7a WGG wird das sogenannte Grundentgelt geregelt, das nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gemäß § 14 Abs 7 Z 1 – 2a WGG anstatt der Entgeltkomponenten des § 14 Abs 1 Z 1 – 3 WGG verlangt werden darf.

Das unter diesem Titel eingehobene Entgelt ist nach § 14 Abs 7 iVm Abs 1 Z 1 – 3 WGG insofern begrenzt, als dass die Summe dieser Entgeltbestandteile je Quadratmeter Nutzfläche und Monat € 1,75 nicht überschreiten darf.

Auch dieser Betrag unterliegt – wie das Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG – einer gesetzlichen Valorisierung, die seit dem 4. MILG eine Anpassungsmöglichkeit in Kombination mit einer Deckelung nach oben hin vorsieht. Demnach erhöht sich der Betrag beginnend mit 2018 jedes zweite Jahr in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 verändert hat.

Am 1.4.2026 ergibt sich die Anpassung aus der Veränderung des Durchschnittswertes des VPI 2010 des Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des VPI 2010 des diesem vorangegangenen Jahres, wobei die Valorisierung mit maximal fünf Prozent nach oben hin begrenzt ist.

Ab dem 1.4.2027 erfolgt dann eine jährliche Anpassung, wobei die Veränderung vom letzten Anpassungszeitpunkt zur durchschnittlichen Veränderung des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 der drei vorangegangenen Kalenderjahre heranzuziehen und ein fünf Prozent übersteigender Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen ist.

Der valorisierte Betrag ist gemäß § 19a Z 1 ERVO von einem Revisionsverband kundzumachen, wobei die Veröffentlichung auf der Homepage jedenfalls dazu geeignet ist. Seit dem 1.4.2024 liegt dieser bei € 2,05 pro Quadratmeter.²¹⁹

Zuzüglich zu diesem Betrag kann gemäß § 14 Abs 7a letzter Satz WGG auch die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, die zur Finanzierung der Grundstückskosten verwendet wurde, verrechnet werden. Da das Grundentgelt anstelle der Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 –

²¹⁹ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (abgerufen am 15.4.2025).

3 WGG verrechnet wird, können auch die weiteren Entgeltbestandteile der Z 4 - 9 zusätzlich zu diesem Betrag verrechnet werden.

Übersteigt die Auslaufannuität iSd § 14 Abs 7 WGG nach vollständiger Entschuldung den valorisierten Betrag des Grundentgelts iSd § 14 Abs 7a WGG, ist sie ab diesem Zeitpunkt auf den (niedrigeren) Betrag zu senken.²²⁰ Durch diese absolute Obergrenze soll die Leistbarkeit der gemeinnützigen Mietwohnungen langfristig gewährleistet werden.²²¹

Sollte die Auslaufannuität allerdings unter dem Betrag des zulässigen Grundentgelts liegen, besteht nach § 14 Abs 7a WGG kein Anhebungsrecht, da lediglich eine Höchstgrenze normiert wird. In dieser Konstellation muss durch die GBV weiterhin der niedrigere Betrag eingehoben werden.²²²

Nach *Puhr* darf das Grundentgelt nur so lange indexiert werden, bis es die Höhe der letzten Auslaufannuität erreicht hat, da vertragliche Grundlage in dieser Konstellation das kostendeckende Entgelt ist und dieses mit der vollen Auslaufannuität nach oben hin begrenzt wird.²²³

Entgegen dieser Einzelmeinung geht die überwiegende Lehre aber davon aus, dass es sich um eine Momentaufnahme handelt und § 14 Abs 7a WGG lediglich festlegt, auf welche Höhe im Zeitpunkt der Entschuldung abgesenkt werden muss, sodass eine (gesetzliche) Wertsicherung nach diesem Zeitpunkt jedenfalls möglich ist.²²⁴

Rechtsprechung zu dieser Frage ist – soweit ersichtlich – noch nicht ergangen. Im Ergebnis ist hier meines Erachtens aber der herrschenden Lehre zu folgen. Insbesondere bei den im Anwendungsbereich des WGG regelmäßig vorkommenden langen Mietverhältnissen würde eine Höchstgrenze des Grundentgelts mit der betragsmäßig letzten Auslaufannuität im Hinblick auf die eintretende Geldentwertung dazu führen, dass der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auf lange Sicht „*durch die Hintertür*“ Kapital entzogen werden würde.

²²⁰ *Oberhammer/Scholz-Berger*, Überlegungen zur Sachgerechtigkeit der Entgeltbildung im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2019, 286 (289).

²²¹ AB 2056 BlgNR 20. GP 3.

²²² ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 9.

²²³ *Puhr*, *immolex* 2018, 242.

²²⁴ *Schinnaagl/Puhr* in *GeKo Wohnrecht III* (2023) §§ 13, 14 WGG Rz 115; *Prader/Pittl*, *WGG*² (2022) § 14 Rz 24.

VI. SEBG²²⁵-Entgelt nach § 38 Abs 18 Z 2 WGG

In § 39 Abs 18 Z 2 WGG wird das Entgelt für Mietgegenstände geregelt, die in Baulichkeiten liegen, die nach dem SEBG neu zu bewerten waren. Demnach kann bei solchen Objekten der Ausstattungskategorie A oder B iSd § 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG anstelle der Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 – 3 WGG pauschal ein höherer Betrag vereinbart werden, der pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat € 1,75 jedoch nicht übersteigen darf.

Auch dieser Betrag unterliegt – wie das Wiedervermietungsentgelt nach § 13 Abs 6 WGG und das Grundentgelt nach § 14 Abs 7a WGG – einer gesetzlichen Valorisierung, die seit dem 4. MILG eine Anpassungsmöglichkeit in Kombination mit einer Deckelung nach oben hin vorsieht. Demnach erhöht sich der Betrag beginnend mit 2018 jedes zweite Jahr in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 verändert hat.

Am 1.4.2026 ergibt sich die Anpassung aus der Veränderung des Durchschnittswertes des VPI 2010 des Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des VPI 2010 des diesem vorangegangenen Jahres, wobei die Valorisierung mit maximal fünf Prozent nach oben hin begrenzt ist.

Ab dem 1.4.2027 erfolgt dann eine jährliche Anpassung, wobei die Veränderung vom letzten Anpassungszeitpunkt zur durchschnittlichen Veränderung des Jahresdurchschnittswertes des VPI 2010 der drei vorangegangenen Kalenderjahre heranzuziehen und ein fünf Prozent übersteigender Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen ist.

Der valorisierte Betrag ist gemäß § 19a Z 1 ERVO von einem Revisionsverband kundzumachen, wobei die Veröffentlichung auf der Homepage jedenfalls dazu geeignet ist. Seit dem 1.4.2024 liegt dieser bei € 2,05 pro Quadratmeter.²²⁶

Zusätzlich zu den Entgeltbestandteilen des § 14 Abs 1 Z 4 – 9 WGG kann von der GBV gemäß § 39 Abs 18 letzter Satz WGG auch die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, verrechnet werden.

²²⁵ Schillingeröffnungsbilanzgesetz BGBl 1954/190.

²²⁶ <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (abgerufen am 19.5.2025).

D. Resümee

Das WGG unterliegt als wohnrechtliches Gesetz naturgemäß einer starken Diskussion, da es gilt, einen Interessensausgleich zwischen den verschiedenen politischen Richtungen herzustellen, weshalb es oft zu Kompromisslösungen kommt.

Wie intensiv diese Diskussion beim WGG ist, lässt sich sehr plakativ durch die Anzahl der Novellen demonstrieren. Während das WEG und das MRG seit ihrem Inkrafttreten inzwischen 14 bzw 32 Mal novelliert wurden, ist das WGG seit dem Inkrafttreten am 8.3.1979 bereits 40 Mal novelliert worden, was fast einer Novelle pro Kalenderjahr entspricht (Stand 18.5.2025).

Hinzu kommt, dass im WGG neben den wohnrechtlichen Normen auch öffentlich-rechtliche Normen als eine Art „*Sondergewerberecht*“ für GBV Eingang gefunden haben. Auf Grund dieses gewerberechtlichen Einschlags liegt die legistische Kompetenz für das WGG auch nicht, wie beim WEG und MRG, im Justizministerium, sondern im Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten (aktuell Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus, kurz BMWET).

Das „*Volkswohnungswesen*“ unterliegt gemäß Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG in Gesetzgebung dem Bund und in Vollziehung den Ländern und stellt den verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand für den Erlass des WGG dar.

Im Zuge der „*Verlängerung*“ der Wohnbauförderung gemäß Art VII Abs 1 B-VGN iVm einer Art 15a B-VG-Vereinbarung wurden die Länder allerdings auch ermächtigt, die für die Wohnbauförderung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts, mit Ausnahme der Auflösung von Bestandverhältnissen, zu erlassen.

Im Ergebnis greifen daher die Länder im Zuge der Wohnbauförderkriterien teilweise auch in die Entgeltbestimmungen des WGG ein, indem etwa die Höhe von Finanzierungsbeiträgen oder Bauzinszahlungen beschränkt wird. Dieser indirekte Eingriff durch die Länder in die eigentlich vorrangigen Bestimmungen des WGG wird in Teilen der Lehre durchaus kritisch gesehen, allerdings seitens der Rechtsprechung bislang nicht wesentlich releviert.

All diese Punkte tragen zur schweren Verständlichkeit des WGG bei, sodass es nicht nur Bewohnern fast unmöglich ist, sich selbstständig einen Überblick über die geltende Rechtslage zu verschaffen, sondern regelmäßig auch Juristen hier an ihre Grenzen stoßen.

Wesentlicher Unterschied zu Mietverhältnissen, die dem MRG oder dem ABGB unterliegen, ist das Kostendeckungsprinzip in § 13 Abs 1 WGG, das auch die zentrale zivilrechtliche Norm des WGG darstellt.

Das kostendeckende Entgelt nach § 14 Abs 1 WGG ist als Ausfluss des Kostendeckungsprinzips die maßgebliche Entgeltbestimmung im Anwendungsbereich des WGG und soll im Wesentlichen nur die beim Bau angefallenen Kosten auf die Mieter überwälzen, sodass die Gewinnmaximierung im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern nicht im Vordergrund steht.

Die in § 14 Abs 1 Z 1 – 4 WGG geregelten Entgeltbestandteile dienen der Refinanzierung der Herstellungskosten der Baulichkeit. Dabei handelt es sich nach § 13 Abs 2 Z 1 – 3 WGG um die Baukosten, die Grundstückskosten, die Aufschließungskosten und die sonstigen Kosten, die in der ERVO, einer der vier begleitenden Verordnungen zum WGG, näher konkretisiert werden.

Der in § 14 Abs 1 Z 5 WGG geregelte EVB dient Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der Baulichkeit und erhöht sich je nach Alter des Gebäudes auf einen Quadratmeterpreis von anfänglich € 0,59 auf € 2,33 ab dem 30. Jahr nach Erstbezug (Stand 19.5.2025).

Die Betriebskosten nach § 14 Abs 1 Z 7 WGG sind für die GBV reine Durchlaufkosten und entsprechen im Wesentlichen jenen des MRG mit Ausnahme der Verwaltungskosten gemäß §§ 21 Abs 1 Z 7 iVm 22 MRG und den Verteilungsgrundsätzen des § 24 MRG, da diese in § 14 Abs 1 Z 6 WGG und § 16 WGG selbstständig geregelt werden.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauvereinigung, die von der örtlich zuständigen Landesregierung als gemeinnützig iSd § 1 Abs 1 WGG anerkannt wird, ist es, gemäß dem in § 1 Abs 3 WGG verankerten Generationenausgleich, ihr erwirtschaftetes Eigenkapital auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens und zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer zu verwenden.

Das notwendige Eigenkapital zur Erfüllung dieser Aufgabe kann eine GBV durch Pauschalierungen von Verwaltungskosten oder Teilen der Herstellungskosten erreichen, bei der Verrechnung eines kostendeckenden Entgelts erfolgt die Eigenkapitalausstattung aber hauptsächlich durch die Vorschreibung einer Rücklage iSd § 14 Abs 1 Z 8 WGG iHv maximal zwei Prozent der Entgeltbestandteile des § 14 Abs 1 Z 1 – 5 WGG.

Wesentlich für die Eigenkapitalbildung einer GBV sind aber auch die anderen Möglichkeiten der Entgeltbildung im WGG, die vom Kostendeckungsprinzip des § 13 Abs 1 WGG abweichen und daher eine (eingeschränkte) Gewinnerzielung ermöglichen. Der Verbleib dieser so erzielten Gewinne im Kreislauf der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist durch öffentlich-rechtliche Normen gewährleistet.

Seit Inkrafttreten des 2. WÄG²²⁷ mit 1.3.1991 ist ein „*Auspendeln*“ aus dem Regime WGG nur mehr möglich, wenn der bisherige Mieter das Objekt gemäß den §§ 15b – 15i WGG im Zuge einer nachträglichen Eigentumsübertragung erwirbt. Zuvor führte auch ein Verkauf an Dritte dazu, dass die Regelungen des WGG nicht mehr auf das Objekt zur Anwendung gelangten.

Gemessen an der gesamten österreichischen Wohnbauproduktion haben die GBV im mehrgeschossigen Wohnbau – hierbei handelt es sich um Baulichkeiten mit zumindest drei Objekten – mit etwa 41% der Gesamtleistung einen sehr großen Anteil.

Die Kombination dieser zwei Fakten lässt unschwer erkennen, dass die Anzahl der Objekte, auf die das WGG zur Anwendung gelangt, in Zukunft weiter steigen und die Materie daher immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

Der Autor hofft, mit dieser Masterarbeit einen Beitrag zur besseren Verständlichkeit des WGG und insbesondere der verschiedenen Möglichkeiten der Entgeltbildung im Anwendungsbereich des WGG beigetragen zu haben.

²²⁷ 2. Wohnrechtsänderungsgesetz BGBl 1991/68.

Literaturverzeichnis

Kommentare, Festschriften, Handbücher

Böhm/Pletzer/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner, Gesamtkommentar Wohnrecht III
(2023)

Böhm/Pletzerl/Spruzina/Stabentheiner, Gesamtkommentar Wohnrecht I (2018)

Derbolav, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979)

Derbolav, Die Richtlinienverordnungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1980)

Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar⁴ (2022)

Kainc/Reiber, immolexikon (Stand 1.3.2024, rdb.at)

Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} (Stand 1.10.2016, rdb.at)

Korinek/Nowotny, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994)

Popper, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979)

Popper/Schindler, Durchführungsverordnungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
(1980)

Prader, Manz Wohnrecht, MRG^{6.12} (Stand 1.4.2024, rdb.at)

Prader, Manz Wohnrecht, WGG^{5.02} (Stand 1.1.2025, rdb.at)

Prader, Zusammenspiel von WGG mit BTVG, MRG und WEG bei (nachträglichem) Erwerb
von Wohnungseigentum in *Auer/Faber/Graf/Mattiangeli/Pletzer*, Liber Amicorum
Helmut Böhm (2019) 183

Prader/Pittl, WGG² (2022)

Radlegger/Zenz/Wimmer, WGG kompakt (2025)

Rummel, ABGB³ (Stand 1.1.2003, rdb.at)

Schwimann/Böhm, ABGB IV² (2001)

Würth, Die Entwicklung des (wohnzivilrechtlichen) Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts in FS 200 Jahre ABGB (2011) 741

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ (2015)

Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ Ergänzungsband Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2016)

Zeitschriften

Arthold, Die Garage im WGG - vom Gesetzgeber vergessen? immolex 2013, 73

Arthold, Einmal WGG - Immer WGG? wobl 2019, 49

Friedl, Fixpreis nach § 15a WGG bei Mietkaufmodellen noch denkbar? immolex 2006, 140

Friedl, Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 2006, 301

Oberhammer/Scholz-Berger, Überlegungen zur Sachgerechtigkeit der Entgeltbildung im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2019, 286

Österreicher/Sommer, Zum Verhältnis von Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2012, 304

Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 321

Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65

Pittl/Prader, Zur Verrechnung des Bauzinses im gemeinnützigen Wohnungsneubau bei Verlängerung nach Ablauf des Baurechtsvertrages, immolex 2021, 302

Prader, Zum Problem der fehlenden Benutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsanlagen im WGG, wobl 2004, 224

Prader, Zu den Folgen des Erwerbs von gemeinnützigen Bauten durch einen „Dritten“, immolex 2013, 230

Prader, Liegenschaftsübergreifende Vorschreibung und Verrechnung von EVB nach Wohnungseigentumsbegründung, immolex 2021, 418

Puhr, Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im WGG, immolex 2015, 111

Puhr, Grundmiete versus Wiedervermietungsentgelt, immolex 2018, 242

Schinnagl, Heime und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2019, 336

Vonkilch, „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch die Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128

Vonkilch, Fragen der Entgeltbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198

Vonkilch, Pathologie von Wertsicherungsabreden im Bestandsrecht, wobl 2024, 485

Walch, Aktuelle gesellschafts- und vereinsrechtliche Fragen zum WGG, wobl 2023, 473

Würth, Zur Wohnrechtsnovelle 2006 - ein Nekrolog, wobl 2006, 105

Gesetzesmaterialien

AB 1220 BlgNR 14. GP

AB 214 BlgNR 17. GP

AB 2056 BlgNR 20. GP

AB 890 BlgNR 21. GP

AB 965 BlgNR 25. GP

ErläutRV 2056 BlgNR 20. GP

ErläutRV 1680 BlgNR 24. GP

ErläutRV 895 BlgNR 25. GP

IA 356/A 17. GP

IA 907/A 26. GP

RV 760 BlgNR 14. GP

Internetquellen

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband,
Verbandsstatistik 2024 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen (2024)
(cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/Verbandsstatistik/GBV%20Verbandsstatistik24.pdf?exp=74414&fps=d4571b537c748db233c38cd5f2a1bcd01b0a1112,
zuletzt abgerufen am 9.2.2025)

Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen 2024 - Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis
und wohnspezifischen Merkmalen 2024, erstellt am 18.3.2025
(<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>, zuletzt
abgerufen am 28.4.2025)

<https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERV02017-WoWe%5fVeroeff-2025-04-01.pdf?exp=75582&fps=e7e279a961ead272164133a57d6b93a93a4a4906> (zuletzt abgerufen
am 19.5.2025)

<https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/BUBL%20WoWe%2001012015%20ab%202008.pdf?exp=51757&fps=e118c875db428e7dfded7edfa36a415392c9970f> (zuletzt abgerufen am 15.5.2025)

<https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoeigenstreuhaender/weg-mindestrl-2024> (zuletzt abgerufen am 26.3.2025)

https://revisionsverband.at/assets/files/Mitglieder_2025.pdf (zuletzt abgerufen am 7.5.2025)

Judikaturverzeichnis

Entscheidungen

LGZ Graz 3 R 171/91 MietSlg 43.188

LGZ Wien 38 R 112/15z MietSlg 67.515

LGZ Wien 39 R 306/19t

OGH 3 Ob 143/18b ZFR 2019/35 (*Wolfbauer/Brandstätter*)

OGH 5 Ob 69/87 MietSlg 39.697

OGH 5 Ob 3/88	MietSlg XL/33
OGH 5 Ob 85/91	MietSlg XLIII/25
OGH 5 Ob 503/91	MietSlg XLIII/6
OGH 5 Ob 1063/92	MietSlg 44.680
OGH 5 Ob 6/94	MietSlg XLVI/5
OGH 5 Ob 1/95	MietSlg 47.290
OGH 5 Ob 40/99i	immolex 1999/185 = MietSlg LI/14 = MietSlg 51.218
OGH 5 Ob 178/00p	wobl 2001/19 (krit <i>Call</i>) = MietSlg 52.626
OGH 5 Ob 154/01k	MietSlg 53.582
OGH 5 Ob 111/02p	wobl 2003/92 (<i>Rosifka</i>)
OGH 5 Ob 270/02w	immolex 2004/34
OGH 5 Ob 6/03y	wobl 2004/41 (<i>Vonkilch/Würth</i>) = immolex 2004/35 = MietSlg 55/10
OGH 5 Ob 307/03p	wobl 2006/45 = RdW 2005/19
OGH 5 Ob 98/04d	wobl 2005/118 = immolex 2004/164 = RZ 2004 EÜ 117 = RdW 2004/677 = MietSlg 56.585
OGH 5 Ob 121/04m	wobl 2005/119 = MietSlg 56.582
OGH 5 Ob 22/10m	wobl 2011/10 = MietSlg 62.497 = MietSlg 62.842
OGH 5 Ob 196/12b	wobl 2014/95 (<i>Etzersdorfer</i>) = immolex 2013/78 (<i>Prader</i>) = MietSlg 65.519
OGH 5 Ob 209/12i	wobl 2014/16 = MietSlg 65.521 = Der Mieter 2014, 77
OGH 5 Ob 1/13b	wobl 2014/15 (<i>Vonkilch</i>) = immolex 2014/97 = immolex LS 2013/473 = RZ 2014 EÜ 19,20 = MietSlg 65.515 = MietSlg 65.518

OGH 5 Ob 72/14w	wobl 2014/97 = MietSlg 66.541
OGH 5 Ob 232/14z	immolex 2015/97 (<i>Prader</i>)
OGH 5 Ob 37/16a	wobl 2017/39 (<i>Arthold</i>)
OGH 5 Ob 54/16a	wobl 2017/54 = immolex LS 2016/77 = Zak 2016/773 = RZ 2017 EÜ 12 = bbl 2017/58 = MietSlg 68.440 = MietSlg 68/7
OGH 5 Ob 27/17g	wobl 2017/114 (krit <i>Zenz</i>)
OGH 5 Ob 18/18k	wobl 2019/117 (<i>Schinnagl</i>) = immolex 2018/11 (<i>Prader</i>) = RZ 2019 EÜ 8 = EvBl 2019/49 = MietSlg 70.296 = MietSlg 70.498
OGH 5 Ob 72/18a	wobl 2019/45 (<i>Vonkilch</i>) = immolex 2019/18 (<i>Prader</i>) = Zak 2019/61 = RZ 2019 EÜ 95 = SZ 2018/93 = MietSlg 70.500
OGH 5 Ob 224/18d	immolex LS 2019/60 = MietSlg 71.494 = MietSlg 71.696
OGH 5 Ob 50/19t	wobl 2020/69 (<i>Schinnagl</i>) = immolex 2019/114 (zust <i>Garzon</i>) = MietSlg 71.490
OGH 5 Ob 92/20w	immolex 2021/51 (zust <i>Prader</i>) = Zak 2021/130 = MietSlg 72.477
OGH 5 Ob 115/20b	wobl 2021/51 (krit <i>Schinnagl</i>) = immolex 2020/112 (zust <i>Prader</i>) = MietSlg 72.476
OGH 5 Ob 80/21g	wobl 2023/93 (zust <i>Zenz</i>) = immolex 2022/47 (zust <i>Prader</i>)
OGH 5 Ob 27/22i	wobl 2024/103 (<i>Zenz</i>) = Zak 2022/628
OGH 5 Ob 165/23k	immolex 2024/185 (<i>Schwetz</i>)
VfGH KII-1/51	VfSlg 2217
VfGH V 108/96	MietSlg LI/1

Rechtssätze

RIS-Justiz RS0050060

RIS-Justiz RS0058779

RIS-Justiz RS0058786

RIS-Justiz RS0083344 (T3)

RIS-Justiz RS0113838

RIS-Justiz RS0118030

RIS-Justiz RS0125920