

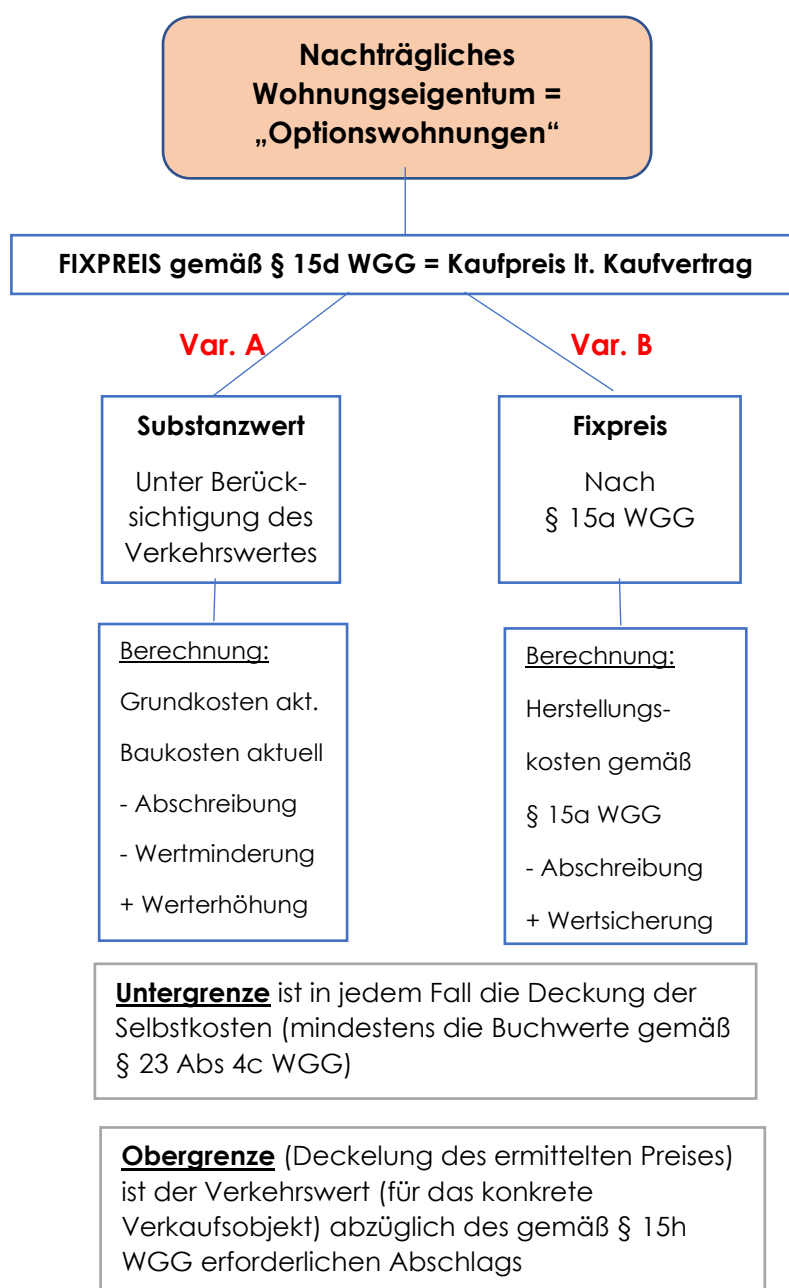
BRV-RL-2 i.d.F. 2025-10-14

Richtlinie des Revisionsverbandes

zur

Ermittlung des Kaufpreises bei nachträglicher Eigentumsbegründung

Gemäß den Bestimmungen des WGG hat die Kaufpreisbildung bei der nachträglichen Übertragung ins Wohnungseigentum des bisherigen Mieters nach folgendem Berechnungsschema zu erfolgen. Es ist jeweils jener Variante der Vorzug zu geben, die zu einer Ertragsmaximierung im Verkaufsprozess führt.



Erläuterung der Darstellung (rechtliche Basis):

Die rechtlichen **Voraussetzungen** für die nachträgliche Eigentumsbegründung bzw. Eigentumsübertragung finden sich in **§ 15b WGG**.

Die Regelung zur **Preisbildung** findet sich in **§ 15d WGG**.

In § 15b Abs 1 lit e WGG wird hinsichtlich des zulässigen Verkaufspreises festgelegt, dass es sich um einen „angemessenen Preis“ handeln muss. Bezüglich der Regelung, was als „angemessener Preis“ gilt, wird auf die Grundsätze des § 23 WGG verwiesen. § 15d WGG ergänzt dazu, dass es sich bei dem anzubietenden Verkaufspreis um einen Fixpreis handelt.

In § 23 WGG findet sich unter § 23 Abs 4c WGG eine Detailregelung zur Kaufpreisbildung. Demnach gibt es **zwei mögliche Varianten**, wie der **Fixpreis als Verkaufspreis** zu berechnen ist (beachte: der Begriff „Fixpreis“ kommt im Gesetz in zwei verschiedenen Bedeutungen, nämlich als Oberbegriff „Fixpreis gemäß § 15d WGG“, aber auch in der Bezeichnung der Subvariante B „Fixpreis nach § 15a WGG“ vor):

- A) ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert ODER
- B) ausgehend von einem Fixpreis gemäß § 15a WGG unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung zuzüglich Wertsicherung.

Der Gesetzgeber trifft in § 15 ff WGG keine Festlegung, welcher der beiden Varianten der Fixpreisberechnung im Einzelfall der Vorzug zu geben ist. In beiden Varianten muss der Kaufpreis unabhängig vom tatsächlichen Ergebnis der Fixpreisberechnung aber mindestens so hoch angesetzt werden, dass die Kostendeckung gewährleistet ist.

Im Sinne der Business Judgement Rule ist die Geschäftsführung verpflichtet, bei der Fixpreisberechnung die für das Unternehmen bessere, also grundsätzlich die gewinnmaximierende Variante, heranzuziehen.

Die Kostendeckung ist ergänzend zum Berechnungsergebnis eine absolute Untergrenze für den Kaufpreis bei nachträglicher Eigentumsbegründung. Unter der Kostendeckung darf nicht verkauft werden.

Der zu berechnende Fixpreis gemäß § 15d WGG ist somit ein Betrag, der sich aus der Berechnungsmethode A) oder B) ergibt und **jedenfalls über der Kostendeckung** liegen muss.

1. Berechnung der Variante A): Kaufpreisberechnung ausgehend vom Substanzwert

Der Substanzwert ist mangels Konkretisierung im WGG oder in den dazu erlassenen Verordnungen nach dem Sachwertverfahren in Kombination mit dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Demnach sind für die Substanzwertberechnung die im Zeitpunkt der Berechnung gegenwärtigen Grundkosten vergleichbarer Liegenschaften heranzuziehen und als Baukosten die gegenwärtigen Neuherstellungskosten für vergleichbare Objekte unter Abzug eines angemessenen Abschlages auf Basis des tatsächlichen Alters des zu bewertenden Gebäudes für eingetretene Wertminderung (Abschreibung – in der

Regel 1,5 % p.a.). Zu berücksichtigen sind auch etwaige außerordentliche Umstände (sei es als Wertminderung oder Werterhöhung).

Bevor jedoch der ermittelte Substanzwert endgültig als „Fixpreis“ der Kaufpreisfestsetzung zu Grund gelegt werden kann, ist zu prüfen, ob bei dessen Anwendung die Unter- sowie Obergrenzen eingehalten werden (zur Berechnung der Unter- und Obergrenzen siehe unten Pkt. 3. und 4.).

Beispiel:

I.	Grundkosten lt. Vergleich mit ähnlich bebaubaren Grundstücken in der Umgebung, in Euro /m ² Wohnnutzfläche	320 €
II.	Baukosten bei Neuherstellung eines vergleichbaren Gebäudes, berechnet als Gesamtbaukosten pro m ²	2.210 €
III.	Abzüglich Wertminderung; Annahme: Gebäude vor 20 Jahren zum ersten Mal bezogen → 2.210 – 1,5 % Abschreibung p.a.	- 663 €
	Ergibt als Substanzwert pro m ² Nutzfläche = Kaufpreis lt. Kaufvertrag	1.867 €

2. Berechnung der Variante B): Kaufpreisberechnung als Fixpreis gemäß § 15a WGG

Der Kaufpreis ist alternativ zu A) auch ausgehend von einem Fixpreis gemäß § 15a WGG unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung sowie eine Wertsicherung zu ermitteln.

Der Fixpreis gemäß § 15a WGG errechnet sich nach den Bestimmungen des § 23 Abs 4b WGG. Demnach ist der Fixpreis nach § 15a WGG in einer Bandbreite zu ermitteln. Diese Bandbreite wird in § 7b GRVO näher definiert.

Untergrenze für den Fixpreis nach § 15a WGG sind demzufolge die tatsächlichen (historischen) Herstellungskosten (Grund- und Baukosten), Obergrenze die Herstellungskosten zuzüglich einer Rücklagenkomponente (2 %) sowie einem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung (3 v.H. der Grund- und Baukosten gemäß § 7b Abs 2 Z 1 und 2 GRVO).

Der so ermittelte Fixpreis nach § 15a WGG ist einer angemessenen Abschreibung zu unterwerfen (diese wird im Regelfall bei 1,5 % p.a. liegen).

Weiters ist eine Wertsicherung des nach Abschreibung verbleibenden Betrages vorzunehmen; hier bietet sich der Baukostenindex an.

Beispiel (Baufertigstellung/Erstbezug 2002):

I.	Grundkosten lt. Endabrechnung bei Bezug im Jahr 2002 in Euro /m ² Wohnnutzfläche	280 €
II.	Baukosten lt. Endabrechnung bei Bezug im Jahr 2002, berechnet als Gesamtbaukosten pro m ² Nutzfläche	1.820 €
III.	zuzüglich 2 % Rücklagenkomponente (280+1.820 als Basis)	42 €
IV.	zuzüglich 3 % Risikokomponente (280+1.820 als Basis)	63 €
V.	abzüglich Abschreibung für 20 Jahre Basis: 1.820 +2% + 3% → 1,5 % Abschreibung p.a.	- 573 €
VI.	zuzüglich Wertsicherung/Aufwertung für 20 Jahre Basis: Beträge I bis V: 1.631,70 → Baukostenindex 101 – 170	1.114 €
	Ergibt als Fixpreis pro m ² Nutzfläche = Kaufpreis lt. Kaufvertrag	2.746 €

3. Ermittlung der Untergrenze – Mindestverkaufskaufpreis

Die Untergrenze für den in den Varianten A) bzw. B) ermittelten Kaufpreis ist der Buchwert bzw. die Selbstkostendeckung, die auf Basis der Buchwerte im Rechnungswesen nach den Vorgaben des § 23 Abs 4c WGG zu ermitteln ist.

Ist der ermittelte Kaufpreis niedriger als die erwähnte Untergrenze, so ersetzt der als Untergrenze ermittelte (Buchwert-) Betrag den zuvor errechneten Wert als Fixpreis.

Beispiel:

I. Grundkosten lt. Buchhaltung	280 €
II. Baukosten lt. Buchhaltung	1.820 €
III. abzgl. Abschreibung Baukosten (im 20. von 100 Jahren Nutzungs-d.)	-364 €
IV. Berichtigung der Vorsteuer (bei Verkäufen innerhalb von 10 Jahren)	0 €
V. Kosten der Wohnungseigentumsbegründung	60 €
VI. Anteilige Rücklage gemäß § 31 Abs 1 WEG bei bestehendem WEG	40 €
VII. <u>Aufzulösende Mehr-/Mindertilgung</u>	120 €
Buchwerte zum Zeitpunkt der Kaufpreisberechnung	1.956 €

Das Buchwert-Ergebnis ist zu Vergleichen mit:

Substanzwert pro m² Nutzfläche = Kaufpreis lt. Var. A	1.867 €
Fixpreis pro m² Nutzfläche = Kaufpreis lt. Var B	2.746 €

In diesem Beispiel ist die errechnete Untergrenze des Kaufpreises 1.956 Euro. Im Falle der Variante A würde daher diese Untergrenze den ermittelten Substanzwert ersetzen. Da der Kaufpreis laut Variante B höher ist, als jener laut Variante A, ist aber schon deswegen für die Kaufpreisfestsetzung der Variante B der Vorzug zu geben. Da der Kaufpreis in der Variante B über dem Buchwert = Untergrenze liegt, muss dieser nicht durch die Untergrenze nach oben korrigiert werden.

Somit ist im Ergebnis für den Kaufpreis die Variante B mit **2.746 Euro** heranzuziehen.

4. Ermittlung der Obergrenze – Deckelung des Kaufpreises

Eine betragsmäßige Deckelung des in den Varianten A) oder B) ermittelten Kaufpreises erfolgt durch den Verkehrswert. Ist der Verkehrswert niedriger als der ermittelte Kaufpreis, so ersetzt der Verkehrswert den nach Variante A bzw. B vorläufig ermittelten Wert als Kaufpreis.

Der Verkehrswert ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes - LBG zu ermitteln. Dabei ist auf die für Eigentumswohnungen üblicherweise anzuwendende Verkehrswertermittlungsmethode abzustellen, was im Regelfall die Vergleichswertmethode ist (sofern hinreichend Vergleichsobjekte vorhanden sind).

Für die Bewertung ist zu unterstellen, dass die zu bewertende Wohnung bestandsfrei übergeben wird. Der Umstand, dass die zu bewertende Wohnung bei der nachträglichen Übereignung an den kaufenden Mieter nicht bestandsfrei ist, bleibt für die Ermittlung des Verkehrswertes ohne Ansatz, da Personenidentität zwischen dem Käufer und dem bisherigen Mieter besteht (und somit der Bestandsvertrag für den Käufer keinen Nachteil bedeutet).

Der mit der WGG-Novelle 2019 eingeführte § 15h WGG, wonach bei der nachträglichen Übereignung von *unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteter Wohnungen* für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages

eine Mietzinsbeschränkung auf den Richtwert ohne Zu- und Abschläge vorsieht, ist hingegen von Relevanz.

Denn diese Verwertungsbeschränkung bedeutet im Warenverkehr eine gesetzlich bedingte Wertminderung und ist diese deshalb bei der Verkehrswertermittlung preismindernd in Abzug zu bringen.

Zur Ermittlung dieser Wertminderung ist die Differenz zwischen der am Markt erzielbaren Miete und der sich aus § 15h WGG ergebenden Mietzinsobergrenze für einen Zeitraum von 15 Jahren zu kapitalisieren und sodann vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

Dem Argument, eine gesetzlich normierte Mietzinsbeschränkung (Mietzinsdeckelung) wäre für die Verkehrswertermittlung irrelevant, da die im Rahmen der nachträglichen Kaufoption erworbene Wohnung ohnedies durch den bisherigen Mieter eigengenutzt und nicht vermietet wird, ist unseres Erachtens nicht zu folgen.

Einerseits weil in der Verkehrswertermittlung das Bestandsrecht des bisherigen Mieters ohnedies nicht wertmindernd berücksichtigt ist, andererseits es auch keinen Rechtsgrund gibt, der eine Fremdvermietung ausschließt.

Von dem nach dem Vergleichswertverfahren ermittelten „vorläufigen“ Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren ist daher ein Betrag für die Wertminderung durch die gesetzlich normierte Mietzinsbeschränkung abzuziehen.

Der daraus resultierende Verkehrswert deckelt als Obergrenze den nach Variante A) bzw. B) ermittelten Betrag.

Beispiel:

vorl. Verkehrswert lt. Verkehrswertgutachten/Umkreisanalyse:	2.800 €
abzgl. Abschlag gemäß § 15h WGG;	
Freier Mietzins 10,18 Euro pro m ²	
Richtwert 6,67 Euro pro m ²	
Differenz 3,51 Euro pro m ²	
Ergibt (hier unter Berücksichtigung eines Abzinsungsfaktors in Höhe von 3 %):	
3,51 x 12 Monate x 11,93 Jahre	-503 €
objektbezogener Verkehrswert = Kaufpreis-Obergrenze	2.297 €

5. Ergebnis

Es ergibt sich daher (obige Beispielberechnungen sortiert der Höhe nach):

als Substanzwert pro m ² Nutzfläche = Kaufpreis Var. A	1.867 €
als Preisuntergrenze (Buchwert pro m ²)	1.956 €
als Obergrenze pro m ² = Verkehrswert mit Abschlag	2.297 €
als Fixpreis pro m ² Nutzfläche = Kaufpreis Var B	2.746 €
als Verkehrswert pro m ² ohne Abschlagsrechnung	2.800 €

Die Kaufpreisberechnung nach Variante B liegt über der absoluten Untergrenze und ergibt einen höheren Verkaufspreis als die Kaufpreisberechnung nach Variante A. Daher ist der Variante B der Vorzug zu geben. Allerdings hat in diesem Beispiel eine Deckelung durch den Verkehrswert unter Berücksichtigung des Abschlages für die Mietentgeltbeschränkung nach § 15h WGG zu erfolgen.

Somit darf der **Kaufpreis** laut Kaufvertrag **2.297 Euro** pro m² Nutzfläche betragen.

Als **Verkehrswert ist im Kaufvertrag** der ermittelte Wert von **2.800 Euro** anzuführen. Im Falle einer nicht begünstigten Weiterveräußerung innerhalb von 15 Jahren ist

demzufolge der Differenzbetrag in Höhe von 503 € je m² (2.800 € abzüglich 2.297 €) vom jetzigen Käufer an die Bauvereinigung zu zahlen.

6. Einspruchsrechte des Käufers gegen die Höhe des Kaufpreises

Der angebotene Kaufpreis kann vom Kaufinteressenten bzw. Käufer gemäß § 18 Abs 3b WGG angefochten werden.

Voraussetzung für eine Anfechtung ist, dass die Höhe des vereinbarten bzw. angebotene Fixpreises offenkundig unangemessen ist.

Offenkundige Unangemessenheit liegt vor, wenn der Fixpreis den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte (unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung) übersteigt.

Wird vom Gericht die Unangemessenheit des Fixpreises festgestellt, so wird der angebotene Fixpreis durch den vom Gericht festzusetzenden Verkehrswert ersetzt. Bei der Preisfestsetzung ist gemäß § 15d Abs 2 WGG auf die Grundsätze des § 23 WGG Bedacht zu nehmen. Dies kann demnach nur in Form der Berücksichtigung der Kostendeckung (Buchwert- bzw. Selbstkostendeckung) als Untergrenze erfolgen.

Der „ortsübliche Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte“ ist gemäß § 18 Abs 3b WGG der Maßstab für das Gericht, um eine offenkundige Unangemessenheit eines Fixpreises zu beurteilen. Liegt ein angebotener Fixpreis über dem ortsüblichen Preis frei finanzierter gleichartiger Objekte, so ist er unangemessen hoch. Es ist hierbei eine Differenzierung zwischen diesem ortsüblichen Preis und dem Verkehrswert zu machen.

Der **Verkehrswert** als Deckelung des Substanzwertes betrifft den Wert des konkreten Verkaufsobjektes und sind dementsprechend auch die spezifischen wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen, wie z.B. die Wertminderung des Kaufgegenstandes auf Grund der Mietzinsobergrenze gemäß § 15h WGG.

Bei der Ermittlung des **ortsüblichen Preises** für frei finanzierte Objekte sind hingegen nach dem Wortlaut der Regelung bei dieser Vergleichswertermittlung die Kaufpreise für gefördert errichtete Objekte bei der Vergleichsmenge außer Acht zu lassen. Erwartungshaltung ist, dass die Preise freifinanzierter Objekte über jenen von gefördert errichteten Objekten liegen.

Dass es sich bei den heranzuziehenden freifinanzierten Vergleichsobjekten um „gleichartige“ Objekte handeln muss, kann sich nur auf die bautechnische Ausführung beziehen und nicht auf etwaige wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Sonderregelungen. Von einer „Gleichartigkeit“ von gefördert und frei finanziert errichteten Objekten ist grundsätzlich durchaus auszugehen. Dies deswegen, weil der geförderte Wohnbau einen sehr hohen Standard vorsieht, weshalb – ausgenommen „Luxusbauprojekte“ – durchaus eine qualitative Ähnlichkeit in der Art der Bauweise und Ausstattung zu erwarten ist.

Eine „Gleichartigkeit“ im Hinblick auf die Anwendung WGG-spezifischer Regelungen bei frei finanziert errichteten Objekten wird hingegen wohl nicht zu finden sein. Insofern hat bei der Ermittlung des ortsüblichen Preises frei finanzierter gleichartiger Objekte die

oben erwähnte Wertminderung auf Grund der Mietzinsobergrenze des § 15h WGG keinen Einfluss, bleibt also unberücksichtigt.

7. Kaufvertragsabschluss und Zahlungsmodalitäten

Eine Offenlegung der gemeinnützigen Bauvereinigung gegenüber dem Käufer, wie der Fixpreis ermittelt wurde, ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Das Vorkaufsrecht der Bauvereinigung gegenüber dem Käufer ist zwingend im Grundbuch einzuverleiben und sind die Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern (§ 15g Abs 1 WGG).

Dem Käufer ist auch der Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages bekannt zu geben (§ 15 g Abs 2 WGG).

Der noch nicht verwohnte Teil von einbezahlten Finanzierungsbeiträgen und ebenso einbezahlte Kautionen haben keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Kaufpreis. Sie reduzieren im Falle einer Gegenrechnung mit dem Kaufpreis laut Kaufvertrag lediglich den in bar einzuzahlenden Betrag.

Vertragsserrichtungskosten, Steuern und Abgaben werden unabhängig vom ermittelten Kaufpreis dem Käufer vorgeschrieben.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich aktuell nach dem vereinbarten Kaufpreis; die Eintragungsgebühr hingegen nach dem im Kaufvertrag bekannt gegeben Verkehrswert.

Diese Richtlinie versteht sich als Handlungsanweisung für eine aus Sicht des Bundesrevisionsverbandes rechtskonforme Berechnung des Verkaufspreises beim nachträglichen Eigentumserwerb durch den Mieter bzw. Nutzungsberechtigten. Dies schließt eine abweichende Handhabung nicht aus, soweit diese in den geltenden gesetzlichen Bestimmungen Deckung findet.

Gesetzesänderungen erfordern eine inhaltliche Anpassung.

Für den Bundesrevisionsverband:

Vorstand e.h.
Leitung der Revisionsabteilung e.h.