

Mietzins im Anwendungsbereich des WGG

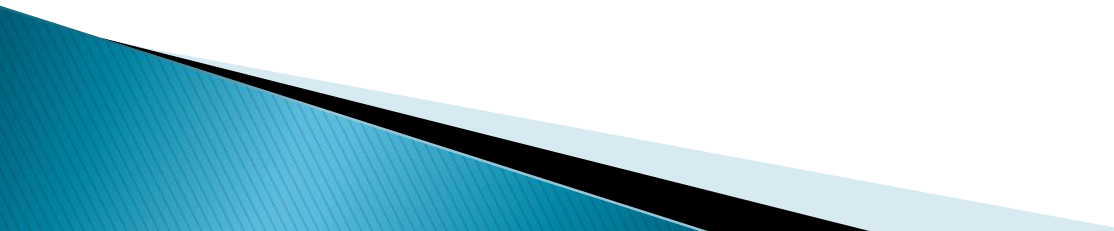
Dr. Georg Arthold



MRG vs. WGG

- ▶ **Grundlegend verschiedene Systeme**
 - Renditesystem
 - Refinanzierungssystem

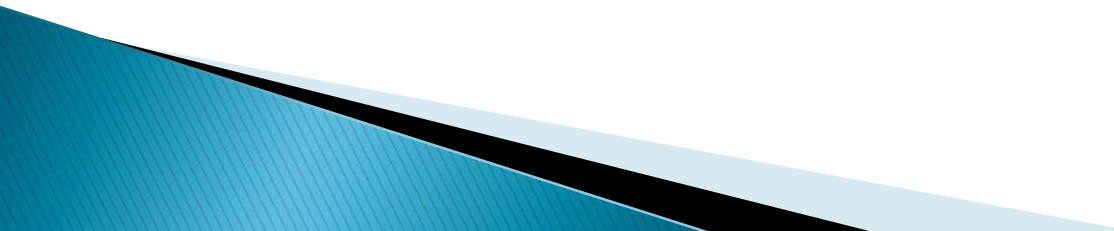
Geltungsbereich

- ▶ Errichtung im eigenen Namen
 - ▶ Erwerb zum Zweck der Sanierung
- 

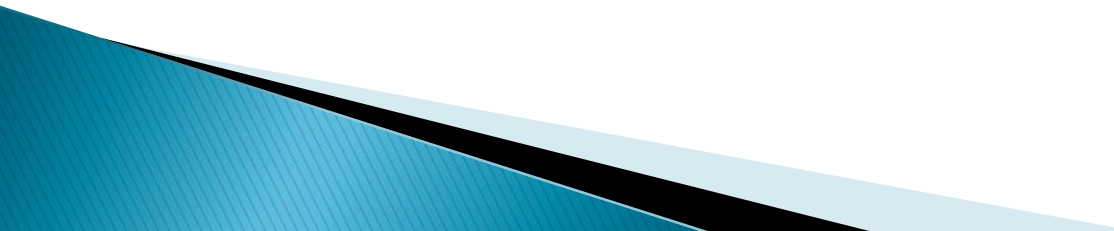
Zentrales Prinzip des WGG

- ▶ **Kostendeckungsprinzip**
 - unternehmensbezogenes Kostendeckungsprinzip
 - strenges Kostendeckungsprinzip
 - dynamisches Kostendeckungsprinzip

Entgeltbildung

- ▶ Kostendeckendes Entgelt
 - ▶ Vorläufiges Entgelt
 - ▶ Endabrechnung
 - ▶ Endgültiges Entgelt
- 

Mittelherkunft

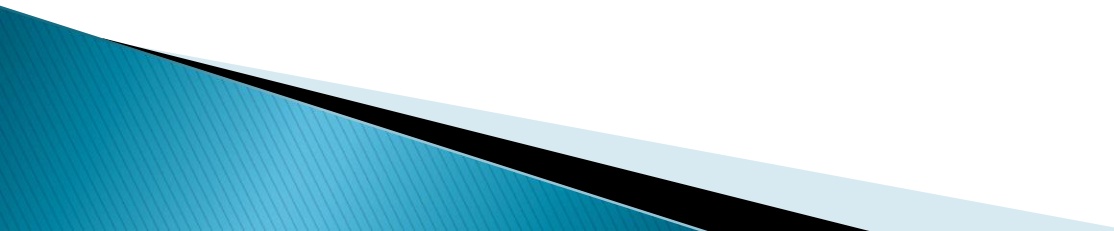
- ▶ Eigenmittel der gBV
 - ▶ Eigenmittel der Mieter
(Finanzierungsbeiträge)
 - ▶ Fremdmittel
- 

Entgeltbestandteile

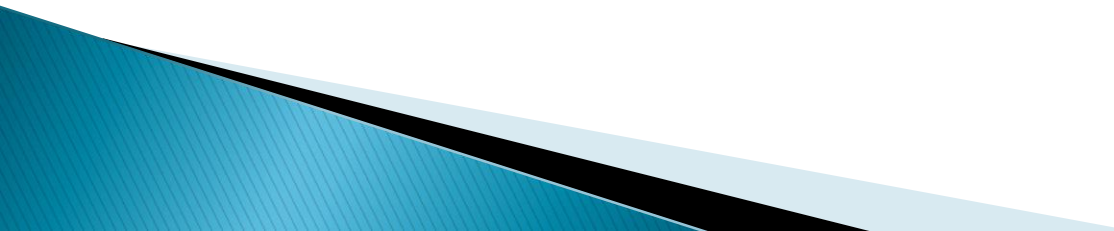
§ 14 Abs. 1 WGG

- Z. 1 AfA oder Kapitaltilgung
- Z. 2 Verzinsung der Fremdmittel
- Z. 3 Verzinsung der Eigenmittel
- Z. 4 Bauzins
- Z. 5 Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag (EVB)
- Z. 6 Verwaltungskosten
- Z. 7 Betriebskosten
- Z. 8 Rücklage
- Z. 9 Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe

Änderungen des Entgelts

- ▶ Zinssatzänderungen
 - ▶ Erhöhung des EVB
- 

Auslaufgewinne („Auslaufannuität“)

- ▶ Verstärkte Tilgung anderer Darlehen
 - ▶ Auslaufentgelt höchstens EUR 1,75 pro Quadratmeter
 - ▶ Befristete Speisung des EVB (5 Jahre)
 - ▶ Zuführung zur Rücklage
- 

Wiedervermietungsentgelt

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorien A und B

- ▶ Angemessenes Entgelt, höchstens EUR 1,75 pro Quadratmeter

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorien C und D

- ▶ Auslaufentgelt, höchstens EUR 1,75 pro Quadratmeter
- 

Ausnahme für Geschäftslokale

- ▶ Angemessener Mietzins