

Bericht

des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (895 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, sowie

über den Antrag 1264/A(E) der Abgeordneten Dr. Gabriela Moser, Kolleginnen und Kollegen betreffend Wohnungsvergabe, Kontrolle und Compliance bei gemeinnützigen Wohnbauunternehmungen

Zur Regierungsvorlage 895 der Beilagen:

Auf Basis von Erhebungen der Statistik Austria ist davon auszugehen, dass Österreich bis zum Jahr 2030 voraussichtlich etwa 9,2 Mio. Einwohner haben wird. Das bedeutet einen Anstieg um 8,3% oder über 700.000 Einwohner innerhalb von 15 Jahren. Bundesweit wird es über 10% mehr Haushalte geben, wobei ein überproportionales Wachstum von Einpersonenhaushalten angenommen wird (Anstieg um beinahe 17%). Nach aktuellen Prognosen der ÖROK wird das Hauptbevölkerungswachstum in den jeweiligen Landeshauptstädten und deren unmittelbarer Umgebung erwartet: Beispielsweise (a) wächst allein Wien bis 2030 um etwa 300.000 Einwohner auf mehr als 2 Mio. Einwohner, pro Jahr daher um durchschnittlich 15.000 Menschen. Umgerechnet werden daher ca. 105.000 bis 120.000 Wohnungen benötigt, dafür ist die Schaffung von jährlich 7.000 bis 10.000 Wohneinheiten notwendig. (b) Ein starker Bevölkerungszuwachs zeigt sich auch für den oberösterreichischen Zentralraum Linz-Wels. (c) In Graz werden bis 2030 pro Jahr etwa um die 1500 Wohnungen geschaffen werden müssen. Der geförderte Wohnbau wird aber den Bedarf an leistbarem Wohnen nicht vollständig abdecken können. Bei einem „drohenden Wohnungsmangel“ entwickle sich – so etwa die Einschätzung der BIG-Tochter ARE – ein „dynamischer Markt für Miet- und Wohnungseigentumsobjekte“ und ein „steigender Bedarf im Bereich des leistbaren Wohnens“.

Dem soll mit dem Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. dem WBIB-G budgetschonend entgegen gewirkt werden. Mit Hilfe einer (entgeltlichen) Haftungsübernahme des Bundes für 500 Mio. € wird es der neu zu schaffenden Wohnbauinvestitionsbank – WBIB (mit privaten Gesellschaftern ausschließlich aus dem Bereich von Wohnbaubanken bzw. Bausparkassen) ermöglicht, Globaldarlehen im Ausmaß von bis zu 700 Mio. € bei Instituten bzw. Einrichtungen gem. § 3 Abs. 2 abzuholen. Auf Basis der Haftungsvereinbarungen zwischen Bund und WBIB soll das Spezialinstitut WBIB diese Mittel – zusätzlich zur Wohnbauförderung der Länder – in Form möglichst kostengünstiger Wohnbaukredite an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie an Kommunen zugunsten siedlungsbezogener Wohninfrastruktur vergeben, wodurch ein den Wohnungsmarkt insgesamt entlastendes und Konjunktur belebendes Investitionsvolumen von insgesamt 5,75 Mrd. € zu erwarten ist. 750 Mio. € für siedlungsbezogene Wohninfrastruktur und 5 Mrd. € für die Schaffung von insgesamt 30.000 *leistbaren Wohnungen* für rd. 68.000 Bewohner, zumal die modellbegründeten Kostenvorteile unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsnutzer weiterzureichen sind.

Zusätzlich sollen unterstützende Maßnahmen im Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz umgesetzt werden, damit das Konjunkturpaket rascher und effizienter umgesetzt werden kann.

Zum Antrag 1264/A(E):

Die Abgeordneten Dr. Gabriela **Moser**, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Entschließungsantrag am 7. Juli 2015 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„Der große Bestand gemeinnütziger Wohnungen in Österreich sorgt für vergleichsweise erschwingliche Wohnkosten in Österreich. Gerade deshalb sollten die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, die steuerliche Vorteile lukrieren und wohnbauförderungsmäßig profitieren, vorbildlich wirtschaften und günstigen Wohnraum für sozial schwächere Schichten bereitstellen. Bereits im Regierungsprogramm wurde eine Novellierung des WGG in Aussicht gestellt. Auf Grund aktueller Anlässe bei Wohnungsvergaben (Muchitsch und Wurm) und der Notwendigkeit im nachfrage-intensiven Wohnungsmarkt für Transparenz bei der Wohnungsvergabe zu sorgen, sollten klare und allgemeinverbindliche Regeln für die Vergabe von Wohnungen an Wohnungssuchende zutreffen, Leerstände vermieden werden und für die MitarbeiterInnen der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften einheitliche Compliance-Regeln gelten.“

Der Bautenausschuss hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 4. Dezember 2015 in Verhandlung genommen. Zur Regierungsvorlage 895 der Beilagen berichtete die Abgeordnete Mag. Michaela **Steinacker**, zum Antrag 1264/A(E) die Abgeordnete Dr. Gabriela **Moser**. An der Debatte beteiligten sich außer den beiden Berichterstatterinnen die Abgeordneten Johann **Singer**, Josef **Muchitsch**, Mag. Gerald **Loacker**, Mag. Dr. Klaus Uwe **Feichtinger**, Christian **Hafenecker**, MA, Mag. Albert **Steinhauser**, Franz **Kirchgatterer**, Ulrike **Weigerstorfer**, Ing. Thomas **Schellenbacher** und Katharina **Kucharowits** sowie der Staatssekretär im Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft Dr. Harald **Mahrer** und die Ausschussobfrau Abgeordnete Mag. Ruth **Becher**.

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten Mag. Ruth **Becher**, Johann **Singer**, Kolleginnen und Kollegen einen Abänderungsantrag eingebracht, der wie folgt begründet war:

„Zur Z 2 (§ 3 Abs. 3 WGG)

Aufgrund des Entfalls der Bedarfsprüfung ist es erforderlich, dass neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neu zu gründenden gemeinnützigen Bauvereinigung auch die persönliche Zuverlässigkeit, fachlich praxisbezogene Eignung und Qualifikation der Eigentümer einer neu zu gründenden Bauvereinigung sowie von deren Organe (Mitglieder der Geschäftsleitung, Aufsichtsratsmitglieder und Inhaber von Schlüsselfunktionen) sichergestellt werden.

Zu den ZZ 2b und 24a (§ 6 Abs. 2 und § 39 Abs. 20 WGG)

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Risikoversorge, die besondere volkswirtschaftliche Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und insbesondere zum Schutz (zukünftiger) Wohnungsnutzer soll bei Neugründungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, neben anderen sonder-gesellschaftsrechtlichen Regelungen, auch eine ausreichende Mindest-Ausstattung mit Eigenkapital gegeben sein. Wohingegen die Höhe des Mindestbetrages eines Genossenschaftsanteils gem. § 6 Abs. 1 unverändert bleibt.

Zur Z 2c (§ 7 Abs. 1 WGG)

Klarstellung, dass auch die (Vor-)Finanzierung von Maßnahmen, die die Bauvereinigung im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer Verwaltungsbestände durchführt, jedenfalls Teil der begünstigten Hauptgeschäfte ist (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *„Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“*).

Zur Z 2d (§ 7 Abs. 3 Z 6 WGG)

Ergänzende Klarstellung, dass derartige Rechtsgeschäfte und Kooperationen (Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung mit allenfalls Kaufpreisstundung bzw. die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen) konzern- bzw. branchenintern - vor allem zugunsten Eigenkapitalschwächerer Unternehmen - als Nebengeschäfte im steuerbefreiten Geschäftskreis möglich sein sollen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *„Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“*).

Zur Z 3a (§ 7 Abs. 3a WGG)

Möglichkeit zur Einreichung eines sogenannten „Eventualantrages“ im Hinblick auf die ex ante - Zuständigkeit der Aufsichtsbehörden bei gemeinnützigen Ausnahmefällen gem. § 7 Abs. 4a bis 4c. § 6a Abs. 3 KStG regelt bereits de lege lata die Möglichkeit eines „Eventualantrages“ bei den Finanzbehörden, im Hinblick darauf, ob ein Geschäft in den steuerbegünstigten Geschäftskreis fällt oder

nicht (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „*Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit*“).

Zur Z 3d (§ 7 Abs. 4c WGG neu)

Für die von der Zustimmung der Aufsichtsbehörde abhängigen Geschäfte und Beteiligungen (Abs. 4a bis 4c) soll der Revisionsverband zwingend und unverzüglich vom Inhalt und Ergebnis des Verfahrens gemäß § 6a KStG in Kenntnis gesetzt werden, zumal solche Geschäfte ein wichtiges Prüfungsfeld darstellen, das bei der Schwerpunktsetzung von Prüfungshandlungen (Hauptprüfung und allfällige Vorprüfungen) unbedingt zu berücksichtigen ist (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „*Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*“).

Zur Z 3e (§ 7 Abs. 5 WGG)

Die Neuregelung soll zu mehr Flexibilität und einer Dynamisierung der Bautätigkeit führen.

Zur Z 4a (§ 7 Abs. 7 WGG)

Im Hinblick auf die Angleichung der Rechnungslegung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Bereich der bisherigen sonstigen Rücklagen an die allgemeinen Bilanzierungsregeln iZm dem RÄG 2014, soll iSd der besseren Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen auch die für die Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG bestehende Sonderregelung des § 7 Abs. 7 WGG entfallen.

Zu ZZ 4b und 4c (§ 9 WGG)

Personengesellschaften des Handelsrechts gibt es nicht mehr, die Bezeichnung Personengesellschaften wird als ausreichend betrachtet.

Zu ZZ 3b, 3c, 4d - 4g (§ 7 Abs. 4 Z 3, Abs. 4b Z 4, § 9a Abs. 2 Z 2, Abs. 2a, 3, 5 und 6 WGG)

Die geltenden „Unvereinbarkeitsbestimmungen“ für „In-sich-Geschäfte“ mit Funktionsträgern sollen insofern verschärft werden, als:

(a) anstelle der bisherigen Zustimmungspflicht von einer qualifizierten Mehrheit des Aufsichtsrates nunmehr zwingend Einstimmigkeit vorgesehen ist (§ 9a Abs. 2 Z 2)

(b) der in § 9a Abs. 2 angesprochene Personenkreis ausdrücklich auch auf deren „nahe Angehörige“ erweitert wird

(c) auch für alle (gewerblichen) Tochtergesellschaften gemeinnütziger Bauvereinigungen und deren Rechtsgeschäfte mit Funktionsträgern der gemeinnützigen Mütter (sowie deren nahe Angehörige) zwingend - bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit - eine Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen eingeführt wird (§ 9a Abs. 2a), wobei schon gesellschaftsvertraglich auf diese besondere „compliance“-Regel einzugehen ist (§ 7 Abs. 4 Z 4 und Abs. 4b Z 5)

(d) die Vergabe von Wohnungen durch eine Bauvereinigung oder deren gewerbliche Tochter - unabhängig von der Rechtsform der Wohnung - an „gemeinnützige Funktionsträger“ und deren nahe Angehörige nur bei Vorliegen eines Wohnbedürfnisses vom Aufsichtsrat genehmigt werden darf und

(e) alle derart vom Aufsichtsrat genehmigten Rechtsgeschäfte den Prüfungsauszügen gem. § 28 Abs. 8 in Form eines „Compliance-Berichtes“ anzuschließen sind, wobei gem. § 29 Abs. 6 sichergestellt ist, dass - grundsätzlich jederzeit von jedermann - bei den jeweiligen AdLReg Einsicht genommen werden kann.

Wie schon in der bisherigen Vollzugspraxis ist davon auszugehen, dass mit Personen gem. § 9a Abs. 2 Z 2, die „an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind“ jedenfalls nicht Genossenschafter und deren Geschäftsanteil gem. § 6 Abs. 1 gemeint sind.

Zu ZZ 4i, 5a und 25a (§ 10 Abs. 1, § 10 Abs. 6 sowie § 39 Abs. 35 WGG)

Durch das RÄG 2014 ist im Hinblick auf EU-rechtliche Vorgaben der Hauptposten „B. Unversteuerte Rücklagen“ in der in § 224 UGB normierte Bilanzgliederung entfallen. Im Rahmen der Bilanzgliederungsverordnung gemäß § 23 Abs. 4 WGG wurde als Unterposten 1. unter diesem Hauptposten (in der BGVO als „sonstige Rücklagen bezeichnet“) der für die Darstellung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemeinnütziger Bauvereinigungen wesentliche Posten „Bewertungsreserve (Fehlbetrag) auf Grund von Entschuldungen“ ausgewiesen. Durch den Entfall dieses Hauptpostens, ist der Ausweis der bisher hierunter erfassten Beträge im Rahmen des WGG neu zu regeln.

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau – und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus

Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen). Diese sind künftig einer objektbezogenen zweckgebundenen Gewinnrücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) zuzuführen.

Ist in einem Geschäftsjahr kein ausreichender Jahresüberschuss für die erforderliche Zuführung zur dieser zweckgebundenen Gewinnrücklage vorhanden, so sind die entsprechenden Mehrtilgungsbeträge zur späteren Rücklagenzuführung (bei Vorliegen eines ausreichenden Jahresüberschusses) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Sind die im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG vorgeschriebenen objektweisen Tilgungen phasenweise niedriger als die dagegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen, dann entstehen unbare Verluste (Mindertilgungen). Diese führen zu einer Auflösung der zweckgebundenen Gewinnrücklage. Übersteigen diese Mindertilgungen die bestehende zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung, sind die übersteigenden Beträge ebenfalls zur späteren Verrechnung mit sonst erforderlichen Zuführungen zur zweckgebundenen Gewinnrücklage (aus Mehrtilgungen) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Gewinnrücklage in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen.

Eine zum 31.12.2015 bestehende Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen ist zum 1.1.2016 in die zweckgebundene Gewinnrücklage einzustellen. Ein zum 31.12.2015 bestehender Fehlbetrag aufgrund von Entschuldungen ist zum 1.1.2016 mit bestehenden freien Rücklagen zu verrechnen. Auch dieser Verrechnungsbetrag ist zur späteren Verrechnung mit sonst erforderlichen Zuführungen zur zweckgebundenen Gewinnrücklage (aus Mehrtilgungen) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Zu den Z 5b bis 5e und 23b (§ 10a Abs. 1 und 2 sowie § 10b und § 33 Abs. 2 WGG)

Im Sinn einer vertieften Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung sollen:

(a) einerseits preislich nicht angemessene Veräußerungen von (Gesamt-)Baulichkeiten (das betrifft sohin nicht einzelne Wohnungen) an nicht gemeinnützige Erwerber - bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit - der Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde unterliegen. Der VwGH hat bereits mehrfach die umfassende Prüfungspflicht der Landesregierung in Verfahren nach dem WGG bejaht (vgl. 23. 2. 1988, 87/05/0189, 4. 4. 1991, 90/05/0245 und 20.12.2002, 2001/05/0147). Dies gilt auch und im Besonderen für Verfahren über zustimmungspflichtige Vereinbarungen wie im nunmehr ergänzten § 10a WGG.

(b) andererseits soll mit § 10b verhindert werden, dass eine Bauvereinigung während laufender, behördlicher Mängelverfahren ihren Sitz verlegt. Die Sitzverlegung einer Bauvereinigung soll erst rechtswirksam werden, wenn eine aufsichtsbehördliche Zustimmung erteilt wurde. Dadurch soll insbesondere im Fall nicht behobener Gebarungsmängel eine „Flucht aus der Aufsicht“ durch Sitzverlegung vermieden werden (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *„Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“*).

Zu Z 5c (§ 10a Abs. 2 lit. a WGG)

Mit dem Ersatz des Begriffes „Nennwert des Anteils“ durch „eingezahlte Einlagen wird eine Angleichung an Abs. 2 vorgenommen, dies bedeutet aber keine materielle Änderung.

Zu Z 5f (§ 13 Abs. 4a WGG)

Da ein Entgelt nach § 13 Abs. 4 – sofern die gesetzlichen Höchstgrenzen ausgeschöpft werden – auch wesentlich über dem kostendeckenden Entgelt gem. § 14 Abs. 1 liegen kann, ist es sachgerecht, dass eine Regelung analog § 16 Abs. 8 MRG (= im Fall eines befristeten Mietverhältnisses 25 %-iger Abschlag vom höchstzulässigen Entgelt) auch hier anwendbar ist.

Zu ZZ 9 und 20c (§ 14 Abs. 2a und § 19d Abs. 1 Z 2 WGG)

Wenn eine Bauvereinigung nur mehr Wohnungseigentum vermietet, trifft sie keine Erhaltungspflichten betreffend der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft; diese obliegen der Eigentümergemeinschaft, ebenso wie die Beseitigung ernster Schäden des Hauses in den einzelnen Objekten. Alle anderen Kosten gemäß § 14a für Maßnahmen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte treffen jedoch weiterhin die Bauvereinigung. Anstatt in den betreffenden Gesetzesbestimmungen, die sich auf die der Bauvereinigung verbleibenden Erhaltungspflichten beziehen, wie bisher auf bestimmte Ziffern des § 14a zu verweisen, wird nun die Wendung „Kosten gemäß § 14a für Maßnahmen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte“ verwendet; diese Formulierung erscheint im Sinn einer Klarstellung geeigneter.

Zu Z 9 (§ 14 Abs. 2c WGG)

Die in der RV enthaltene Bestimmung des § 14 Abs. 2b (Erhöhung des EVB für bestimmte Arbeiten mittels $\frac{3}{4}$ Mehrheit der Mieter) ist in Anlehnung an die frühere Bestimmung des § 38 WSG konzipiert worden. Sachlich damit in Zusammenhang war mit § 14 Abs. 2c eine Bestimmung über das Überprüfungsrecht eines überstimmten Mieters einzufügen, wie es in § 39 WSG ja auch vorgesehen war. Darauf wurde im Begutachtungsverfahren mehrfach hingewiesen.

Zu Z 13a (§ 14 Abs. 8 WGG)

Die bisherige Regelung war wegen der missverständlichen Formulierung des letzten Satzes („Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Fortsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.“) unklar und in seinen Rechtsfolgen umstritten. Die Neuregelung enthält nun eine eindeutige Klarstellung, wie die Entgelte gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft (in der Praxis: Kfz-Abstellplätze) zu verwenden sind.

Zu Z 14 (§ 14a Abs. 2 WGG)

In Abänderung der Regierungsvorlage wurde in Z 2b das Wort „Kleinreparatur“ durch das Wort „Bagatellreparatur“ ersetzt. Dies erfolgte in Entsprechung des in der österreichischen Rechtsprechung (vgl. 6 Ob 81/09v) verwendeten Begriffes, während sich „Kleinreparatur“ in der deutschen Judikatur wiederfindet.

Diese Arbeiten, ebenso wie die der Ersatz von Beleuchtungsmitteln und die Erhaltung von Malerei und Tapeten, sollen nicht der Bauvereinigung obliegen. Wie schon nach bisheriger Rechtslage sind Reparaturen an Malerei und Tapeten jedoch dann von der Bauvereinigung durchzuführen, wenn es sich um Nacharbeiten zu anderen von ihr durchzuführenden Maßnahmen handelt; beispielsweise die Wiederherstellung der Malerei nach Behebung eines Wasserrohrbruchs.

Bagatellreparaturen sind die typischerweise von einem durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beiziehung von Fachleuten/Professionisten – durchführbaren Reparaturbereiche an ihm zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung, wie bspw. Brause- und Waschmaschinenschläuche, Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtungen an einem Wasserhahn, das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters, das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung oder das Ausbessern einer Dichtung am inneren Fensterflügel von Holzkastenfenstern. Es handelt sich um Reparaturen und Ausbesserungen, die typischerweise vom Mieter leichter und kostengünstiger durchgeführt werden können, als von der Bauvereinigung. Nicht davon umfasst (vgl. 6 Ob 81/09v) sind aber beispielsweise die fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen (Silikonfugen) oder Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme, die typischerweise nicht von einem durchschnittlichen Mieter selbst durchgeführt werden können. Wie bereits zur RV erwähnt, soll diese Begrenzung der Verpflichtung des Vermieters auch dazu beitragen, dass die vielen sorgfältigen Mieter, die seit jeher und ganz selbstverständlich eine Reihe von kleineren Erhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen selber vornehmen, nicht EVB-Erhöungsverfahren ausgesetzt werden, die dadurch erforderlich werden, weil andere Mieter wegen jeder Bagatelle den Vermieter in Anspruch nehmen. Es soll nicht durch solche Bagatellreparaturen und Ausbesserungen der EVB-Topf übermäßig belastet werden.

Klarstellend sei auch noch angemerkt, dass es sich bei den gemäß Z 2b in der Erhaltungspflicht der Bauvereinigung befindlichen mitvermieteten Einrichtungsgegenstände nicht um solche handelt, die dem Mieter von seinem Vormieter entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurden; ebenso sind das nicht solche Einrichtungsgegenstände, die der Vormieter der Bauvereinigung überlassen hat und die diese dem Mieter unentgeltlich zur Verfügung stellt oder überträgt. So soll die Bauvereinigung etwa für einen vom Vormieter in der Wohnung zurückgelassenen Vorzimmerverbau nicht erhaltungspflichtig sein, wenn sie diesen dem nachfolgenden Mieter ohne Entgelt überlässt.

Die Formulierung in Z 7 lautet nun gleich, wie die Regelung in § 14 Abs. 2b; beide Regelungen zielen auf behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen „an allgemeinen Teilen der Baulichkeit“ ab, nicht aber auf derartige Maßnahmen in den Miet- oder Nutzungsgegenständen.

Zu Z 16a (14d Abs. 2 WGG)

Zitat-Anpassung an die geltende Rechtslage. In § 10 Abs. 4 EAVG 2012 ist normiert, dass „Soweit in anderen Bundesgesetzen auf Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, BGBl. I Nr. 137/2006, verwiesen wird, erhalten die Verweisungen ihren Inhalt aus den entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes“.

Zu Z 18 (§ 15g Abs. 2 und 4 WGG)

Zu Abs. 2: Für den Fall einer Veräußerung innerhalb einer zehnjährigen „Spekulationsfrist“ soll nicht nur bei nachträglich erwerbenden Mietern sichergestellt sein, dass von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützte Preisvorteile in das gemeinnützig gebundene Vermögen zurückfließen. Auch Erwerbsvorgänge iSd § 15b von Dritten (welche nicht als Mieter der Bauvereinigung kaufen) sollen erfasst sein. Daher war gegenüber der Regierungsvorlage Abs. 2 entsprechend zu präzisieren, sodass auch für Erwerber, welche nicht als Mieter der Bauvereinigung nachträglich Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) erwerben, die Werte nach Z 1 und Z 2, aus denen sich der allenfalls an die Bauvereinigung zu leistende Differenzbetrag errechnet, klar festzustellen sind.

Zu Abs. 4: Im Begutachtungsverfahren wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass ein Rechtsschutzmechanismus zugunsten des kaufenden Vertragspartners der Bauvereinigung einzuführen ist. Im Anlassfalle, das heißt im Falle des Entstehens der Zahlungspflicht des Differenzbetrages, wird ihm die Möglichkeit gewährt, die Richtigkeit dieses Betrages überprüfen zu lassen. Einwendungen gegen die Höhe des zugrunde gelegten und von der Bauvereinigung bekanntgegebenen Verkehrswerts sind binnen sechs Monaten gerichtlich (bzw. Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

Zu Z 18a (§ 17 Abs. 1 WGG)

Derzeit besteht die unbefriedigende Situation, dass die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages (aber auch einer „normalen“ Mietzinsvorauszahlungen und – strittig – einer entgegen § 16b MRG nicht insolvenzfest angelegten Kautions) als "vor Auflösung des Bestandvertrages bedingte Konkursforderung" behandelt wird (8 Ob 166/06d, wobl 2008/41 (Engelhart); 8 Ob 74/09d MietSlg 62.904). Aus diesem Grund würde der ausscheidende Nutzungsberechtigte, der seinen Mietvertrag uU Jahrzehnte vor Insolvenzeröffnung abgeschlossen hat, nur die Konkurs- oder Ausgleichsquote seines vorab geleisteten Betrages erhält, auch wenn er das Mietverhältnis nach Insolvenzeröffnung beendet.

In der E 1 Ob 53/12v war etwa die Rückzahlung eines Finanzierungsbeitrages nach § 69 WWFSG 1989 (dieser ist § 17 WGG nachgebildet) strittig; der ehemalige Mieter erhielt von der Vermieterin lediglich 20% (Zwangsausgleichsquote) des geleisteten, auf die Wohnung entfallenden Finanzierungsbeitrages zurückerstattet, obwohl die Vermieterin vom nachfolgenden Mieter 100% des Finanzierungsbeitrages vereinnahmen konnte.

Die vorgesehene Änderung soll den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten dahingehend schützen, als dass nunmehr klargestellt ist, dass der Anspruch erst mit Auflösung des Bestandvertrages entsteht. Damit wird bewirkt, dass es sich – bei Auflösung des Bestandvertrages nach Konkurseröffnung – bei den zurückzuzahlenden Beträgen gem. § 17 eindeutig um eine Masseforderung und nicht um eine Konkursforderung handelt, dementsprechend auch der volle Betrag und nicht die Quote auszubezahlen ist.

Zu Z 18b und 20g (§ 17 Abs. 3 und § 22 Abs. 1 Z 12)

Entsprechend der Regelung zu § 16b Abs. 2 MRG soll mit der Neuformulierung klargestellt werden, dass nicht nur über die rechnerische Richtigkeit der von der Bauvereinigung bekannt gegebenen Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages gem. § 17 Abs. 1 iVm Abs. 4 im Außerstreitverfahren zu entscheiden ist. In der Praxis erfüllt ja auch der Finanzierungsbeitrag für die Bauvereinigung Sicherstellungsfunktion wie eine Kautions, daher soll im Außerstreitverfahren über die Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages auch über Forderungen der Bauvereinigung aus dem Mietverhältnis abgesprochen werden. Davon nicht berührt ist die Möglichkeit des Mieters, in einem streitigen Verfahren, in dem die Bauvereinigung Schadenersatz iSd § 1111 ABGB begehrt, Rückzahlungsansprüche nach § 17 Abs. 3 aufrechnungsweise geltend zu machen.

Zu Z 20a (§ 18 Abs. 3 WGG)

Während der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Richtigkeit des Entgelts im außerstreitigen Verfahren gemäß § 22 WGG überprüfen lassen konnte, war die Legung der Baukostenendabrechnung über die gesamten Herstellungskosten, die letztendlich als Basis der Entgeltsberechnung zugrunde liegt, nicht durchsetzbar. Dieser Wertungswiderspruch wird nun beseitigt.

Es wird klargestellt, dass eine Bauvereinigung die Abrechnung binnen fünf Jahren nach Bezug zu legen hat. Bei Bauvorhaben, die gefördert wurden, verlängert sich diese Frist jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Förderstelle die förderungsrechtliche Endabrechnung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf genehmigt und bekanntgegeben hat.

Kommt eine gemeinnützige Bauvereinigung der Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtsgewährung nicht nach, so ist diese auf Antrag eines Vertragspartners der Bauvereinigung, das heißt auf Antrag eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten aber auch des Wohnungseigentümers, dazu zu verhalten. Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt zugrunde liegenden Herstellungskosten (siehe § 22 Abs.

2 und Abs. 2a WGG) sind binnen drei Kalenderjahren ab Legung der Abrechnung gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

Zu ZZ 20b (§ 19 Abs. 1 WGG)

Die Ermöglichung einer elektronischen Abrechnungslegung im WGG mit dem Wahlrecht des Nutzungsberechtigten zwischen Papier- und elektronischer Rechnung – ähnlich der Regelungen im WEG 2002 – bringt der Bauvereinigung einen Verwaltungserleichterung und dem Bewohner mehr Komfort im Zugang zur Abrechnung.

Zu ZZ 20d und 20e (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. a und lit. b WGG)

Die Regelungen zur Kautions im MRG (§ 16b) sollen auch für Miet- oder Nutzungsverhältnisse, die dem WGG unterliegen gelten.

Zu Z 20f (§ 20 Abs. 4 WGG)

Da die bisher in Abs. 4 vorgesehene Ungleichbehandlung sachlich nicht gerechtfertigt erscheint und die praktische Bedeutung von Bauvereinigungen gem. § 8 ohnehin abgenommen hat, wird die Regelung dahingehend klargestellt, dass nach dem WGG alle Mieter und Nutzungsberechtigten von Bauvereinigungen jeglicher Rechtsform dieselben Rechte iSd §§ 12 und 14 MRG haben sollen. Bei Genossenschaften sind die nach § 12 oder § 14 des Mietrechtsgesetzes in den Nutzungsvertrag eintretenden Personen über Aufforderung der Genossenschaft aber verpflichtet, dieser als Mitglied beizutreten.

Zu Z 20g (§ 22 Abs. 1 Z 12a WGG)

Die Richtigkeit der Höhe des gem. § 15g geleisteten bzw. begehrten Differenzbetrags kann im Außerstreitverfahren gemäß § 22 WGG überprüft werden. Gemäß Z 12a hat das zuständige Bezirksgericht (die Gemeinde, § 39 MRG) über die Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrags gemäß § 15g Abs. 2 zugrundeliegenden und von der Bauvereinigung bekanntgegebenen Verkehrswerts gemäß § 15g Abs. 2 Z 1 zu entscheiden.

Zu Z 21a (§ 22 Abs. 1 Z 13a)

Verfahrensbestimmung zur Durchsetzung der mit diesem Gesetz bestimmten Verpflichtung zur Legung der Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten (§ 18 Abs. 3).

Zu Z 21b (§ 22 Abs. 1 Z 14 WGG)

Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann nach Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses nunmehr auch ausdrücklich im Geltungsbereich des WGG die Feststellung des von der Bauvereinigung zurückzuzahlenden Kautionsbetrags im Außerstreitverfahren gemäß § 22 WGG begehren.

Zu Z 21d (§ 23 Abs. 4 WGG)

Anpassung der Bilanzgliederungsverordnung im Hinblick auf das Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 erforderlich.

Zu ZZ 21c, 21d und 23a (§ 23 Abs. 2 und 4 sowie § 28 Abs. 3 WGG)

Anpassung an die geltende Rechtslage.

Zur Z 21e (§ 23 Abs. 4c WGG)

Klarstellung, dass bei allen Modellen der Preisermittlung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung, im Sinn des WGG-immanenten Kostendeckungsprinzips jedenfalls die für die Bauvereinigung anfallenden Kosten im Verkaufspreis gedeckt sein sollen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „*Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit*“).

Zu Z 23b (§ 33 Abs. 2 WGG)

Zitatanpassung.

Zur Z 23c (§ 36 WGG)

Mit dieser Regelung soll einerseits unterstrichen werden, dass der in Abs. 2 konkretisierte Grundsatz gilt, wonach die Eigentümer einer Bauvereinigung im Fall der bescheidmäßigen Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus nicht besser gestellt sein sollen als im Fall ihres Ausscheidens (etwa nach Verkauf ihrer Anteile gem. § 10 Abs. 2) oder der Liquidation des Unternehmens gem. § 11 Abs. 1. Zu diesem Zweck soll die vorläufige und endgültige Geldleistung auf Grundlage der gleichen Bilanz ermittelt werden, wobei bei der Ermittlung der endgültigen Geldleistung gem. Abs. 3 auch die stillen Reserven zu diesem Stichtag zu berücksichtigen sind. Andererseits soll dadurch auch jeder Anreiz

vermieden werden, allenfalls sogar bewusst Entziehungsgründe zu setzen und dadurch einen Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus zu provozieren.

Siehe zu den §§ 10a Abs. 1, 32 und 36 NEU auch RP zur XXV. GP: „... *Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnbau mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit*“.

Zu Z 26 (Artikel IV)

Die Neuregelungen – ausgenommen die am 1. Juli 2016 in Kraft tretenden § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a, § 14d Abs. 2 und § 39 Abs. 18 – treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft; alle Neuregelungen gelten grundsätzlich auch für Mietverträge, die vor dem Datum des Inkrafttretens abgeschlossen wurden, jedenfalls aber mit folgenden Ausnahmen:

1. In § 14c Abs. 1a war bisher nur festgelegt, dass eine Bauvereinigung keine Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung durchführen muss, wenn sich die Gesundheitsgefährdung durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt (so etwa – bei einer gesundheitsgefährdenden Bleibelastung – durch eine zumutbare Dauer des zu ihrer Behebung erforderlichen Wasserverlaufs, vgl. 5 Ob 88/14y). Mit gegenständlicher Novelle wurde aber aufgrund der Neufassung des § 14a, insbesondere § 14a Abs. 2 Z 2b, die Befreiung der Bauvereinigung von der Beseitigung der Gesundheitsgefährdung in § 14c Abs. 1a eingeschränkt. Wenn sich die Erhaltungspflicht der GBV aus § 14a Abs. 2 Z 2b (und nicht bloß aus § 14a Abs. 2 Z 2a) ergibt, weil etwa eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser vereinbart ist, soll die Bauvereinigung die Mieter nicht auf andere zumutbare Maßnahmen zur Beseitigung der Gesundheitsgefährdung verweisen können. Diese Regelung soll aber nur für neue Mietverträge gelten, die nach dem 31. Dezember 2015 abgeschlossen werden.

2. Ebenso gilt die Regelung hinsichtlich des Befristungsabschlages von 25% gemäß § 13 Abs. 4a und 4b nur für nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Miet- oder sonstige Nutzungsverträge.“

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzentwurf unter Berücksichtigung des oben erwähnten Abänderungsantrages der Abgeordneten Mag. Ruth **Becher**, Johann **Singer**, Kolleginnen und Kollegen in getrennter Abstimmung mit wechselnden Mehrheiten (**dafür:** S, V, **dagegen:** F, G, N, T bzw. **dafür:** S, V, G, **dagegen:** F, N, T) beschlossen.

Damit gilt der Antrag 1264/A(E) der Abgeordneten Dr. Gabriela **Moser**, Kolleginnen und Kollegen als miterledigt.

Zur Berichterstatterin für den Nationalrat wurde Abgeordnete Mag. Michaela **Steinacker** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2015 12 04

Mag. Michaela Steinacker

Berichterstatterin

Mag. Ruth Becher

Obfrau