



Amt der Wiener Landesregierung

Magistratsdirektion der Stadt Wien  
Geschäftsbereich Recht  
Rathaus, Stiege 8, 2. Stock, Tür 428  
1082 Wien  
Tel.: +43 1 4000 82345  
Fax: +43 1 4000 99 82310  
E-Mail: post@md-r.wien.gv.at  
www.wien.at

Bundesministerium  
für Digitalisierung und  
Wirtschaftsstandort

**MDR - 349942-2019-4**  
**Entwurf eines Bundesgesetzes,**  
**mit dem das Wohnungsgemein-**  
**nützigkeitsgesetz geändert wird;**  
**Begutachtung;**  
**Stellungnahme**

Wien, 8. Mai 2019

**zu BMDW-50.110/0052-V/7/2019**

Zu dem mit Schreiben vom 17. April 2019 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird, wird wie folgt Stellung genommen:

**Zur Ziffer 9:**

**§ 8 Abs. 3, letzter Satz:**

Die gesetzliche Klarstellung zur Unzulässigkeit von touristischen Kurzzeitvermietungen wird prinzipiell begrüßt, jedoch fehlen dem Gesetzesentwurf Durchsetzungsmöglichkeiten insbesondere gegenüber nicht-gemeinnützigen ErwerberInnen bzw. nicht mehr gemeinnützigen EigentümerInnen. Es wird daher dringend angeregt, solche Sanktionsmöglichkeiten vorzusehen (wie etwa die Schaffung eines Verwaltungsstrafatbestandes bei Zuwiderhandeln). Aus Publizitätserwägungen wird zudem vorgeschlagen, eine Kennzeichnung des gemeinnützigen Wohnungsbestands im Grundbuch vorzusehen.

**§ 8 Abs. 4:**

Bereits vor der Veränderung der Wohnbauförderung, insbesondere aber danach, haben die Länder für leistbaren Wohnraum gesorgt. Nach Aufhebung der Zweckwidmung von gemeinschaftlichen Bundesabgaben für die Wohnbauförderung sorgen in erster Linie die Länder selbst dafür, in welchem Umfang geförderte, leistbare Wohnungen errichtet werden. Es scheint also verfassungsrechtlich und im Sinne des Finanzausgleichs äußerst fragwürdig, wenn der Bundesgesetzgeber vorsieht, neben den historisch gewachsenen Kriterien spezielle Vergabekriterien für den, von den Gemeinden Österreichs raumordnungspolitisch und von den Ländern finanziell unterstützten leistbaren Wohnraum vorzugeben und die Länder für die Einhaltung dieser Vergabерichtlinien verantwortlich zu machen.

Darüber hinaus wirft auch die Ausgestaltung der Bestimmung Fragen auf. So ist nicht hinreichend bestimmt, worin eine „vorrangige“ Ausrichtung auf die aufgezählten Personengruppen besteht bzw. inwieweit eine „nachrangige“ Wohnversorgung anderer Personen zulässig sein soll.

Die geplante Regelung greift auf bedenkliche Weise in ein bewährtes Wohnungsvergabe- system ein. Sie stellt Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen ebenso wie auch Wohnungssuchende vor eine unklare Rechtssituation, bürdet ersteren mit der Prüfung der Zugangsvoraussetzungen einen im Einzelfall wesentlich erhöhten Verwaltungsaufwand auf und ist im Ergebnis abzulehnen.

**Zur Ziffer 10 (§ 10a Abs. 1 lit. d):**

Die Klarstellung betreffend die Zustimmungspflicht zu Paketverkäufen ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten wird ausdrücklich begrüßt (lit. d). Es sollten allerdings die Zustimmungsgründe demonstrativ aufgezählt werden. Insbesondere sollte klargestellt werden, dass Einzelpersonen nicht erlaubt sein soll, in mehreren Anlagen und auch nicht durch zeitlich hintereinander liegende (jeweils getrennte) Rechtsgeschäfte eine Anzahl von insgesamt mehr als drei Objekten zu erwerben.

**Zur Ziffer 13 (§ 13 Abs. 2b):**

Die in den Erläuternden Bemerkungen angeführte OGH-Entscheidung spricht nur darüber ab, dass der Bauzins gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG nicht zu den Bewirtschaftungskosten, sondern zu den Baukosten im weiteren Sinne zählt. Eine eindeutige Aussage dahingehend, ob sie als Teil der Herstellungskosten den Grundkosten oder den Baukosten im engeren Sinn zuzuordnen sind, ist diesem Judikat nicht zu entnehmen.

Im Sinne dessen, dass der Bauzins die Anschaffungskosten für ein Grundstück ersetzt, erscheint es nahe liegend, diese den Grundkosten zuzuordnen.

Sollte eine diesbezügliche gesetzliche Änderung bzw. Klarstellung erwünscht sein, dann wäre es erforderlich, dies sowohl in § 13 Abs. 2 WGG und in den §§ 1 bis 4 der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) anzupassen.

**Zur Ziffer 14 (§ 13 Abs. 2c):**

Durch die Aufnahme des Wortes „kann“ wird die bisherige Verpflichtung, einen unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis als Anschaffungspreis zur Berechnung des kostendeckenden Entgelts zu Grunde zu legen, ad absurdum geführt; diese Gesetzesänderung stünde auch diametral zu den Bestrebungen der Wiener Wohnbaupolitik, die Grundkosten einzudämmen. Im Rahmen der Bauordnungsnovelle 2018, LGBI. für Wien Nr. 69/2018, wurden in § 5 Z 1 WWFSG 1989 die Grundkosten limitiert.

**Zur Ziffer 15 (§ 13 Abs. 7 zweiter Satz):**

Bemerkenswert ist, dass es dazu keine Erläuternden Bemerkungen gibt. Die Formulierung „angemessene Kosten für baubedingte Leerstände“ stellt einmal mehr einen unbestimmten Gesetzesbegriff dar, der im Zuge einer Baukostenendabrechnung zu massiven Streitungen führen wird.

Es sollte daher in Anlehnung an die Bestimmung des § 20 Abs. 1 lit. d MRG eine zeitliche Determinierung vorgenommen werden.

**Zur Ziffer 16 (§ 14 Abs. 1 erster Satz):**

Die Einfügung dieser klarstellenden Bestimmung ist begrüßenswert und entspricht bereits der derzeitigen ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

**Zur Ziffer 17 (§ 14 Abs. 1 Z 4):**

Unklar ist, warum auch ein „bestimmbarer“ Zeitraum als erforderlich angesehen werden muss. Es ist die Aufgabe einer Bauvereinigung im Zuge einer Vereinbarung über eine Bauzinsvorauszahlung auch den Zeitraum, für den die Vorauszahlung erfolgt, exakt zu vereinbaren.

Ist dieser Zeitraum nicht bestimmt vereinbart, dann wäre analog zu § 27 MRG von einer verbotenen Vereinbarung auszugehen und die Vorauszahlung als nicht auf die MieterInnen und Nutzungsberchtigten überwälzbar anzusehen. Es werden dadurch neuerlich Rechtsprobleme für die Praxis geschaffen.

**Zur Ziffer 18 (§ 14 Abs. 2):**

Die ausdrückliche Normierung, einen Pauschalbetrag für die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) zu berücksichtigen, stellt eine schon lange geforderte, aber bisher nicht umgesetzte Maßnahme dar und ist daher grundsätzlich zu begrüßen.

Allerdings wäre eine nähere Determinierung wie in § 18 Abs. 1 Z 5 MRG für die Praxis wünschenswert. Insbesondere unter Berücksichtigung der üblichen Bestanddauer von baulichen Maßnahmen, sollte eine Überwälzung vorfinanzierter Erhaltungsarbeiten auf einen bestimmten Zeitraum eingeschränkt werden. Im Hinblick auf § 14 Abs. 2 WGG sollte dieser Zeitraum 20 Jahre nicht übersteigen.

**Zur Ziffern 20 und 21 (§ 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a):**

Die geplante Regelung, ausgelaufene Fremdmitteleinsätze aus der Refinanzierung der Herstellungskosten auch „für von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigte Eigenmitteleinsätze“ zu verwenden, ist im Sinne des MieterInnenschutzes zu hinterfragen.

Zum einen kommt es dadurch zu einer systematischen Vermengung zwischen dem Kostendeckungsentgelt gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 mit dem der Erhaltung und Verbesserung gewidmeten Kostendeckungsentgelt gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 und sollten diese bislang systematisch getrennten Bereiche, zumal zwischen diesen keinerlei Zusammenhang besteht, auch getrennt bleiben.

Zum anderen führt diese Bestimmung dazu, dass eine Bauvereinigung das in unveränderter Höhe sich aus der abfinanzierten Fremdmitteltilgung zur Refinanzierung der Herstellungskosten ergebende Entgelt ohne zeitliche Begrenzung weiter vorschreiben kann. Hierzu ist nämlich festzuhalten, dass viele Bauvereinigungen entgegen den bisherigen Bestimmungen, insbesondere entgegen § 14a Abs. 3 WGG Vorgriffe zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigt haben, die mit den laufenden EVB-Einnahmen nicht abdeckbar sind und dennoch keine zeitnahe Erhöhung des EVB beantragt haben. Dadurch sind in Folge der Verrechnung von Vorlagezinsen extrem hohe Passiva in den EVB-Abrechnungen entstanden, die sich durch die weitere Endlosverrechnung noch weiter erhöhen. Diese Kosten können somit nie abgedeckt werden.

Mit der nunmehrigen Bestimmung hat die Bauvereinigung die Möglichkeit, mit der weiteren Vorschreibung der letzten Raten der ausfinanzierten Fremdmitteleinsätze diese (eigentlich rechtswidrige) Vorgehensweise auf ewig zu prolongieren.

Darüber hinaus kommt es durch diese Regelung zu einer wesentlichen Einschränkung der Rechte der MieterInnen und sonstigen Nutzungsberechtigten aus folgenden Gründen:

Eine inhaltliche Prüfung der EVB-Abrechnung ist nur im Zusammenhang mit einem Erhöhungsverfahren gemäß § 14 Abs. 2 ff WGG oder im Zusammenhang mit einem Verfahren auf Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14d Abs. 4 WGG möglich. Durch die weitere unveränderte Vorschreibung von Tilgungsraten ausgelaufener Fremdmittel zur (verstärkten) Tilgung vorgenommener Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten besteht für die MieterInnen und sonstigen Nutzungsberechtigten aber rechtlich keine Möglichkeit, die Zulässigkeit der Verrechnung der damit zu tilgenden Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten einer Überprüfung zu unterziehen.

**Zu Ziffern 25, 26, 27, 28, 32 und 33 (§ 15b Abs. 1 lit. b, § 15c lit. a, § 15c lit. a Z 2, § 15e Abs. 1, § 17a Abs. 3 und § 17b Abs. 1 und § 17c):**

Die Reduzierung auf eine fünfjährige Anwartschaftszeit zur Begründung erstmaligen Wohnungseigentums soll einer erleichterten Eigentumsbildung dienen, steht aber gleichzeitig mit der Zielsetzung, gemeinnützige Mietwohnungsbestände langfristig zu sichern, in einem eklatanten und nicht auflösbar Widerspruch.

Zudem würde die Erweiterung der Anzahl der Antragsmöglichkeiten für kaufinteressierte MieterInnen und sonstige Nutzungsberechtigte zu einem wesentlich Zeit- und Kostenaufwand auf Seiten der Bauvereinigungen und der Wohnbauförderungsstellen führen.

Aus rechtlicher Sicht ergeben sich Bedenken insoweit, als in zahlreichen Fällen im sechsten Jahr nach Erstbezug der Baulichkeit noch keine Baukostenendabrechnung vorhanden sein wird, bzw. eine solche noch in Streitanhängigkeit verfangen sein kann. Kommt es im Zuge von Fixpreisbestreitungen zur Feststellung, dass der angebotene Fixpreis den ortsüblichen Preis für gleichartige freifinanzierte Baulichkeiten übersteigt, sind die Probleme im nachfolgenden behördlichen Kaufpreisfestsetzungsverfahren damit vorprogrammiert.

**Zur Ziffer 29 (§ 15f):**

Der Eigentumserwerb an Liegenschaften durch AusländerInnen ist schon nach den derzeit bestehenden Ausländergrundverkehrsgesetzen der Länder verwaltungsrechtlichen Einschränkungen unterworfen.

Es stellt sich hierzu die Frage, inwieweit eine Zuständigkeit des Bundes für eine derartige Regelung im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 8 WGG überhaupt besteht, oder ob dies nicht nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 iVm Art. 15 Abs. 1 B-VG in den Kompetenzbereich der Länder fällt. Ebenso obliegt die Regelungskompetenz im Zusammenhang mit förderungsrechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Art. 15 Abs. 9 B-VG den Ländern (§ 15f Abs. 2 WGG). Schließlich erscheint die geplante Regelung im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot und das Diskriminierungsverbot verfassungsrechtlich äußerst bedenklich.

### **Zu Ziffern 31 und 36 (§ 15h und § 20 Abs. 1 Z 2a):**

Aufgrund der derzeitigen Formulierung besteht die Problematik, dass durch den Verweis auf § 1 Abs. 1 MRG auch § 1 Abs. 4 MRG anzuwenden ist, wodurch gerade im Hauptanwendungsfall § 1 Abs. 4 Z 3 MRG (Mietgegenstände im Wohnungseigentum in nach dem 8.5.1945 baubewilligten Gebäuden) mit der seltenen Ausnahme einer Förderung nach dem WFG 1968 eine freie Mietzinsvereinbarung trotz des § 15h WGG möglich wäre. Daher wäre im Gesetzestext aufzunehmen, dass die Anwendbarkeit des § 1 Abs. 4 MRG ausgeschlossen wird.

Ein weiteres Problem ergibt sich insofern, als die Mietzinsbegrenzung nicht nur für die Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages festgelegt wird, sondern durch die ausdrückliche Anordnung der „Rechtsunwirksamkeit“ der Mietzinsvereinbarung bei aufrechten Mietverhältnissen, deren Dauer über diese 15 Jahre hinaus geht, für die gesamte Dauer des Bestandsverhältnisses wirkt.

Ein Formulierungsvorschlag für § 15h wäre:

„Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), die nachträglich gemäß § 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages der vollständige Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Mietrechtsgesetz auch dann, wenn dessen § 1 Abs. 4 dem entgegensteht, dessen § 16 Abs. 1 bis 4 jedoch mit der Maßgabe, dass innerhalb dieses 15-jährigen Zeitraumes die Einhebung eines den jeweils zulässigen Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBI Nr. 800/1993, in der jeweils geltenden Fassung, pro m<sup>2</sup> Nutzfläche überschreitenden Betrages unzulässig ist.“

Im Sinne der Gleichbehandlung aller ErwerberInnen, die keine gemeinnützigen Bauvereinigungen sind, stellt sich die Frage, warum nicht § 20 Abs. 1 Z 3 lit. a auch dauerhaft auf MietkäuferInnen Anwendung finden soll.

### **Zur Ziffer 35 (§§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. c):**

Hingewiesen wird darauf, dass eine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung hinsichtlich der Entgeltbildung für unter dreijährig befristete Mietverhältnisse erfolgen sollte. Bis jetzt gab es diverse Auffassungsunterschiede, ob das Entgelt nach dem Kostendeckungsprinzip zu berechnen ist oder es sich z. B. bei Heimwohnungen um sonstige Räumlichkeiten im Sinne des § 13 Abs. 5 WGG handelt und die Vereinbarung eines angemessenen Entgelts möglich ist. Lediglich in der Entscheidung zu 5 Ob 72/18a hat der OGH im Rahmen eines Betriebskostenverfahrens klar gestellt, dass das Entgelt nach Kostendeckung zu berechnen ist.

Außerdem sollten Beispiele für einen „Beherbergungsbetrieb ohne touristischer Nutzung“ demonstrativ aufgezählt werden.

Auch die Voraussetzungen für eine geplante Sanierung sind näher zu konkretisieren; insbesondere wäre zu klären, welche Maßnahmen in welchem voraussichtlichen Zeitraum eine kürzere Befristung rechtfertigen (Mindest- und Höchstdauer).

### **Zur Ziffer 38 (§ 22 Abs. 1 Z 9):**

Korrespondierend zu § 22 Abs. 1 Z 9 wird auch angeregt, in § 22 Abs. 1 Z 11 durch einen Verweis auf § 14d Abs. 5 erster und zweiter Satz eine Klarstellung vorzunehmen.

### **Zur Ziffer 40 (§§ 25 und 26):**

Aus dem vorliegenden Entwurf sind keine Bezugsobergrenzen ersichtlich. Es ist nicht klar, welche Kriterien für die Prüfung des Revisionsverbandes bzw. der Aufsichtsbehörde zu Grunde zu legen sind.

### **Zur Ziffer 41 (§ 30):**

Durch die Einführung des Regierungskommissärs wird eine langjährige Forderung der Aufsichtsbehörde erfüllt. Die Ausformulierung des vorgeschlagenen § 30 wird allerdings Vollzugsprobleme nach sich ziehen.

So ist unzureichend determiniert, unter welchen Umständen die Bestellung eines Regierungskommissärs zulässig ist. Zu bedenken gegeben sei, dass die getroffene Formulierung jedenfalls Umstände ausschließt, die zwar aufklärungswürdig sind, die aber keine „erhebliche Gefahr“ für die Einhaltung des WGG und für die Sicherung der Vermögensbindung darstellen.

Dass die Landesregierung gemäß Absatz 2 bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bescheides (dies kann mehrere Jahre dauern) selbst die Verpflichtungen des Regierungskommissärs wahrnehmen soll, scheint wenig praktikabel. Das Land Wien schlägt vielmehr vor, den fachlich hochqualifizierten Revisionsverband bis zur Rechtskraft des Bestellungsbescheides ex lege als Regierungskommissär einzusetzen.

### **Zur Ziffer 42 (§ 33 Abs. 2):**

Bei der Parteistellung der Finanzbehörde fehlt im § 33 Abs. 2 WGG der Verweis auf § 30 WGG (Verfahren zur Bestellung eines Regierungskommissärs) trotz eines entsprechenden Hinweises in den Erläuterungen zu § 30 WGG.

### **Zur Ziffer 44 (§ 35a):**

Das Land Wien erkennt an, dass mit den §§ 30 und 35a WGG das Handlungspotential der Aufsichtsbehörden erweitert werden soll.

Gleichzeitig ist zu bedauern, dass der Begutachtungsentwurf entgegen seiner Zielsetzung weitgehend darauf verzichtet, im Bereich der Schutzbestimmungen gesetzliche Graubereiche auszuräumen und Umgehungsmöglichkeiten zu schließen.

So erfahren insbesondere die Untersagungsgründe für Anteilsübertragungen in § 10 Abs. 2 WGG keine Neuregelung.

Des Weiteren darf auch daran erinnert werden, dass der Rechnungshof unlängst anlässlich der Überprüfung betreffend die Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen feststellte, dass die Frage, wer Angehöriger des Baugewerbes nach dem WGG ist, einem weiteren behördlichen Ermessen unterliege und es bisher verabsäumt wurde, den „Angehörigen des Baugewerbes“ eindeutig zu determinieren. Das Land Wien fordert daher den Bundesgesetzgeber auf, im WGG eine einheitliche Definition von Angehörigen des Baugewerbes durch eine taxative Aufzählung von Anwendungsfällen sicherzustellen.

Für den Landesamtsdirektor:

OMR MMag. Michael Ramharter

Dr. Peter Krass  
Obersenatsrat

Ergeht an:

1. Präsidium des Nationalrates
2. alle Ämter der Landes-  
regierungen
3. Verbindungsstelle der  
Bundesländer
4. MA 50  
(zu MA 50 – ad Mi 1016805/18)  
mit dem Ersuchen um Weiter-  
leitung an die einbezogenen  
Dienststellen



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>