

Bundesministerium für
Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

per E-Mail: POST.V7_19@bmdw.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

ZI. 13/1 19/64

BMDW-50.110/0052-V/7/2019

BG, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird (WGG-Novelle 2019)

Referent: Präs. d. DR Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Der ÖRAK erlaubt sich einleitend darauf hinzuweisen, dass der Entwurf im Gesamten als positiv beurteilt wird und die entsprechenden Anmerkungen lediglich dazu dienen sollen, Praxisprobleme in bestimmten Bereichen aufzuzeigen.

Zur Neuregelung im § 15c:

Die im Regierungsprogramm ausgedrückte politische Vorgabe der Verstärkung der Möglichkeiten für eine Eigentumsbildung, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Allerdings sollte überlegt werden, ob nicht die ebenfalls gewünschte „Absicherung eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes in Ballungsräumen“ durch die Erhöhung der Mindestgröße von Wohnungen, die im Bestand der Wohnungsgesellschaften verbleiben dürfen und hinsichtlich der keine Option zum Erwerb durch den Mieter besteht, besser gewährleistet wird, wenn die Mindestgröße der Objekte die nicht angeboten werden müssen und somit im Bestand der Wohnungsgesellschaften verbleiben, von den vorgeschlagenen 40 m² auf 50 m² oder sogar 60 m² angehoben wird.

Nur die wirklichen „Kleinstwohnungen“ unter 40 m² zwingend im Bestand der Wohnungsgenossenschaften zu belassen, reicht wohl nicht aus, um den vorgenannten Anspruch auf Beibehaltung eines dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestands in Ballungsräumen zu gewährleisten.

Speziell Jungfamilien sind oftmals finanziell nicht in der Lage, in den ersten Jahren ihrer Wohnraumsuche sofort Eigentum zu begründen, sondern sind, wie sich zunehmend zeigt, darauf angewiesen, den angesprochenen „sozial gebundenen Mietwohnungsbestand in Ballungsräumen“ in Anspruch zu nehmen.

Speziell dann, wenn möglicherweise bereits ein Kind zur Jungfamilie gehört und die finanziellen Mittel schon aus dem Grund nicht mehr ausreichen, um Eigentum zu erwerben, würde die Notwendigkeit, sozial erschwingliche geförderte Wohnungen für diese Personen oder Familiengruppen bei den gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und dort im Vermietungsbereich zu behalten, bestehen.

Die in den Erläuternden Bemerkungen zum Gesetzentwurf angesprochenen „Markteinsteiger“ haben nicht nur Bedarf an Wohnungen, die kleiner als 40 m² sind, sondern aus den genannten Gründen wahrscheinlich viel mehr auch an Wohnungen, die für eine „Kleinfamilie“ geeignet sind.

Dieselben Erwägungen gelten für „Senioren“, die möglicherweise finanziell nicht mehr in der Lage sind, Mietwohnungen auf dem „freien Wohnungsmarkt“ anzumieten, dennoch aber mit Garconnieren/Einraumwohnungen – dabei handelt es sich im Regelfall bei Wohnungen unter 40 m² Größe – aber nicht das Auslangen finden können und wollen.

Zusammengefasst:

Den in den Erläuternden Bemerkungen ausgedrückten Grundsätzen der gewünschten „Erhaltung eines breiten dauerhaft sozialgebundenen Mietwohnungsbestandes in Ballungsräumen“ würde mit einer bestandsgesicherten Mindestgröße von zumindest 50 m² oder besser noch 60 m² im Vermögen der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften wesentlich effizienter gedient sein, als nur mit einem „Stock“ von Kleinstwohnungen/Einraumwohnungen.

Zu § 15g:

Leider wurde die Möglichkeit nicht genutzt, die rechtlich problematische Regelung im § 15g Abs. 1 hinsichtlich des „Vorkaufsrechts“ zu verbessern.

Der Gesetzgeber dieser Regelung hätte es schon damals in der Hand gehabt, anstelle des Vorkaufsrechts ein gesetzliches „Veräußerungsverbot“ zu normieren, um zu gewährleisten, dass eine Weiterübertragung der geförderten Wohnung nur unter Sicherung der Bezahlung des Differenzbetrages zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem teilweise wesentlich geringeren „Verkaufspreis“ im Rahmen der Veräußerung an den Mieter an die gemeinnützige Bauvereinigung möglich ist.

Wie wichtig dem Gesetzgeber diese „Sicherung“ vor Spekulationen ist, ist an der Verlängerung der „Vorkaufsfrist“ von bisher 10 auf 15 Jahre zu erkennen. Das „Vorkaufsrecht“ als Instrument der gewünschten Steuerung ist allerdings nicht

geeignet, diesen Zweck zu gewährleisten.

a) Die Bearbeitung eines „Vorkaufsfalls“ im Falle der Weiterübertragung der Wohnung erfordert zunächst entsprechenden Aufwand in der „begünstigten“ Bauvereinigung, da dort nach bloßer Verständigung vom Vorkaufsfall zunächst von selbst geprüft werden muss, ob eine „unschädliche“ Weitergabe im nahen Familienkreis des §15g Abs. 3 erfolgt oder eine spekulative Veräußerung nach „Außen“, die ja Zahlungspflichten auslöst.

Bei Normierung eines Veräußerungsverbots, das im Grundbuch anlässlich der erstmaligen Veräußerung der Wohnung an den Mieter zu verbüchern ist, könnten dieselben Kriterien normiert werden, die eine Veräußerung der Wohnung zulässig machen, wie beim derzeitigen Fall des Vorkaufsrechts.

Die Parteien des „Weiterverkaufsvertrages“ müssten dann aber die Nachweise liefern und eine Zustimmungserklärung in der Textfassung vorlegen, die es der Bauvereinigung leicht und ohne Aufwand ermöglichen, diese Voraussetzungen zu prüfen und die Zustimmung für das Grundbuch in geordneter Form und nach Sicherstellung allfälliger Zahlungspflichten des Erstkäufers/Verkäufers abzugeben.

b) Schon jetzt - und bei Verlängerung der „Einlösungsfrist“ auf 15 Jahre noch vielmehr - gibt es die Möglichkeit, dass ein Mieter/Erstkäufer seine Wohnung zum - wesentlich höheren - echten Marktpreis z.B. nach 8 oder 13 Jahren nach dem ursprünglichen Ersterwerb des Objekts von der Bauvereinigung „am freien Markt“ anbietet und damit die Bauvereinigung praktisch in ungewollten Zugzwang bringt.

Die Rechtsnatur des Vorkaufsrechts würde dann unerfreulich und gegen dessen erkennbaren Zweck zutage treten, wenn die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt folgendes Szenario schaffen würde:

Der Erstkäufer kauft die gegenständliche Wohnung im Jahr 2019 zum „ermäßigten Preis gemäß §15d“ von € 100.000,-- lastenfrei.

Der dem Käufer anlässlich dieses Ankaufs bekannt gegebene Verkehrswert gemäß § 15g Abs. 2 Z 1 wird zu diesem Zeitpunkt 2019 mit € 130.000,-- ermittelt bzw. festgesetzt.

Die Preisentwicklung bringt es mit sich, dass die gegenständliche Wohnung Jahre nach dem Ankauf € 200.000,-- wert ist.

Der Erstkäufer sucht und findet einen Zweitkäufer außerhalb des Angehörigenkreises des § 15g Abs. 3, der bereit ist, diesen Betrag zu bezahlen.

Der Erstkäufer verständigt im Sinne der ABGB-Regelungen über das Vorkaufsrecht die Bauvereinigung vom Vorkaufsfall, nämlich dass der dritte Käufer die gegenständliche Wohnung um € 200.000,-- kaufen würde.

Der Bauvereinigung bleibt in diesem Fall innerhalb der 30-tägigen Frist des § 1075 ABGB die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auszunutzen, was bedeutet, dass sie zu gleichen Bedingungen einlösen muss und somit als einlösender „Zweitkäufer“ dem Erstkäufer € 200.000,-- bezahlen muss.

Der Erstkäufer muss natürlich im Sinne des § 15g Abs. 2, den Differenzbetrag zwischen dem seinerzeitigen Kaufvertragspreis von € 100.000,-- und dem geschätzten Verkehrswert zum damaligen Zeitpunkt von € 130.000,--, somit € 30.000,-- bezahlen.

Sein Gewinn wäre bei diesem Szenario entsprechend.

Alternativ hätte die Bauvereinigung die Möglichkeit, die Frist für das Vorkaufsrecht ablaufen zu lassen und nicht zu kaufen, dann erlischt das Vorkaufsrecht gemäß § 1075 letzter Satz ABGB.

Die im § 15g Abs. 1 genannte Frist von 10 oder neu 15 Jahren ab Erstkaufvertragsabschluss kollidiert entweder mit der Regel des „sofortigen Erlöschen im Falle der Nichteinlösung“ gemäß § 1075 ABGB, oder das Vorkaufsrecht bleibt auch beim fremden Zweitkäufer vielleicht sogar bestehen (obwohl nicht eingelöst wurde), jedenfalls stellt es aber nur eine sehr unvollkommene Interessenswahrungsmöglichkeit für die Bauvereinigung dar, da der fremde Zweitkäufer nicht für den im § 15g Abs. 2 genannten „Differenzbetrag“ haftet und jedenfalls gleich oder in absehbarer Zeit jedenfalls die Löschung des Vorkaufsrechts im Grundbuch begehren kann - der Erstkäufer hat den vollen Kaufpreis kassiert und ist „weg“, ohne den Differenzbetrag zu bezahlen.

Faktum: Der Erstkäufer verkauft die Wohnung legal und gültig an den Zweitkäufer um € 200.000,--, die Bauvereinigung hat zwar den gesetzlichen Anspruch auf Bezahlung der „Differenz“ von € 30.000,--, muss allerdings „schauen“, wie sie diesen Anspruch durchsetzt, wenn sie nicht einlösen möchte.

Diese Besonderheit des Vorkaufsrechts, bei Nichteinlösung durch den Vorkaufsberechtigten kraft Gesetzes zu erlöschen, macht dieses Recht im aufgezeigten Sinn durchaus „zahnlos“.

Der fremde Zweitkäufer könnte somit entweder die Löschung des Vorkaufrechts mangels Einlösung innerhalb der 30-Tagesfrist begehren oder zumindest die Vormerkung seines Eigentums durchsetzen, da ja im §15g nicht die Zustimmung der Bauvereinigung als Voraussetzung für die Wirksamkeit des Kaufvertrages normiert ist, sondern nur dieses im aufgezeigten Sinne „problematische“ Vorkaufsrecht existiert und mangels Einlösung „erlöschen“ - somit zivilrechtlich wirkungslos - ist, da es erkennbar lediglich dem Zweck dient, der Bauvereinigung die Information über einen Weiterverkauf der Wohnung nach „Außen“ zu verschaffen.

Die Chance, dass der Erstkäufer einen entsprechenden Zweitkäufer um einen entsprechend höheren Preis findet, hängt von der Marktentwicklung in den nächsten 15 Jahren ab; ein Erstkäufer, der schon nach 5 Jahren kauft, genießt den wahrscheinlich niedrigen Schätzpreis der Wohnung zu diesem Zeitpunkt und kann in aller Ruhe den Markt beobachten und „kreative“ Lösungen zu Lasten der Wohnbauvereinigung überlegen, wobei derartige Lösungen gar nicht „illegal“ sein

müssen.

Man denke an den Fall, dass der Erstkäufer mit dem fremden Zweitkäufer vereinbart, dass der Zweitkäufer, der ja im Wissen um das problematische Vorkaufsrecht einen entsprechenden Kaufvertrag abgeschlossen hat, für seine Nachteile entsprechend entschädigt wird, wenn die Bauvereinigung das Vorkaufsrecht doch ausnützt/einlöst, der Zwischenraum zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis von € 100.000,-- und dem später marktüblichen Kaufpreis von € 200.000,-- ließe eine derartige Regelung durchaus zu.

Nutznießler dieser Entwicklung wäre in jedem Fall der Erstkäufer, der den gestiegenen Preis entweder vom Zweitkäufer oder von der Bauvereinigung zu bekommen hat, den „Differenzbetrag“ wird/muss er einkalkulieren und im Extremfall nur „im Namen der Republik“ und nach einem Exekutionsverfahren bezahlen (oder auch nicht ...).

Ein gesetzliches Veräußerungsverbot im Grundbuch würde der Bauvereinigung die Möglichkeit geben, die Zustimmung zur Veräußerung an den Zweitkäufer vom (treuhändigen) Erlag des „Differenzbetrages“ gemäß §15g abhängig zu machen und wäre weder gezwungen, das Objekt „zurückzukaufen“ noch dem Differenzbetrag „nachzulaufen“.

Zu § 15h:

Die Mietzins-Beschränkung ist im Gesamtkontext der Regelung verständlich und nachvollziehbar, verliert aber für den kaufenden Mieter mit zunehmendem Ablauf der 15-Jahresfrist immer mehr ihren „Schrecken“. Die Möglichkeit, ein befristetes Mietverhältnis einzugehen, das mit dem Ende des 15-Jahreszeitraums abläuft, ist naturgemäß gegeben.

Ergänzend zur Mietzinsbeschränkung sollte im Interesse der Bauvereinigungen und der Vermeidung von Spekulationen mit den geförderten, billig verkauften Objekten vorgesehen werden, auch im Vermietungsfall die Verpflichtung des Käufers gesetzlich zu normieren, dass derjenige Erstkäufer, der die Wohnung offenkundig nicht mehr zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses benötigt, weil er sie vermietet, jedenfalls den genannten „Differenzbetrag“ gemäß § 15g zu bezahlen hat und erst nach Ablauf der genannten 15-Jahres-Frist der Käufer jedenfalls „frei“ ist.

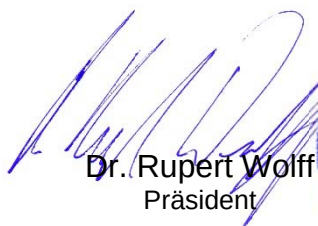
Naturgemäß bleibt die Notwendigkeit offen, überprüfen zu müssen, ob der Erstkäufer tatsächlich vermietet = das dringende Wohnbedürfnis aufgegeben hat.

Eine derartige Regelung wäre für die Bauvereinigung aber immer noch besser, da sie auch ohne Weiterverkauf, aber schon bei Aufgabe des dringenden Wohnbedürfnisses des Eigentümers, in den Genuss der genannten Differenzzahlung kommt.

Eine Mietzinsbeschränkungsregel, die die Bauvereinigung überhaupt nicht betrifft und die Verpflichtung des Erstkäufers zur Bezahlung des „geförderten Differenzbetrags“ unberührt lässt, kommt praktisch nur dem Mieter einer derartigen geförderten Wohnung zugute, die Bauvereinigung, die billig verkauft hat, hat buchstäblich nichts davon.

Wien, am 10. Mai 2019

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG


Dr. Rupert Wolff
Präsident

