

Bundesministerium für Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

Dr. Dagmar Dimmel
Sachbearbeiterin

+43 1 521 52-0
Museumstraße 7, 1070 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an team.z@bmvrdj.gv.at zu richten.

Geschäftszahl: BMVRDJ-Z20.352/0002-I 2/2019

Entwurf für ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird Stellungnahme des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz – Sktionen I – IV

Das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (Sktionen I – IV) beeht sich, zu dem Entwurf für ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird, wie folgt Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahme wird auch dem Präsidium des Nationalrats übermittelt.

Zu Z 7 (§ 7 Abs. 7 WGG)

Es wird dazu auf die laufenden Gespräche verwiesen.

Zu Z 16 (§ 14 WGG)

Ausgehend davon, dass – wie in den Erläuterungen ausgeführt wird – § 14 Abs. 1 WGG ein gesetzliches Entgeltanpassungsrecht einräumt, wäre näher zu prüfen, weshalb die Anwendung von § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG ausgeschlossen werden soll. Da § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG (nur) auf Vertragsbestandteile anwendbar ist, wäre ein Ausschluss nur erforderlich, wenn das Entgeltanpassungsrecht nicht schon auf Grund des Gesetzes bestünde, sondern einer Vereinbarung bedürfte. Der ausdrückliche Ausschluss könnte daher so verstanden werden, dass die Entgeltänderung sehr wohl vertraglich vereinbart werden muss, allerdings ohne dass diese Vereinbarung die Anforderungen des § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG zu erfüllen hat. Um derartige Unklarheiten zu vermeiden, wäre es wahrscheinlich zweckmäßiger, anstelle eines

Ausschlusses des § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG die Qualifikation als gesetzliches Entgeltanpassungsrecht ausdrücklich in § 14 Abs. 1 WGG festzuschreiben und nur in den Erläuterungen zu erwähnen, dass damit eine Prüfung am Maßstab des § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG nicht in Betracht kommt.

Zu Z 31 (§ 15h WGG)

Es ist davon auszugehen, dass hier als Mietzinsbegrenzung der für die jeweilige Zinsperiode geltende (also entsprechend valorisierte) Richtwert gemeint ist. Der Verweis auf den „jeweils zulässigen Richtwert aufgrund des RichtWG (BGBl. Nr. 1993/800)“ bringt dies möglicherweise nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck. Stattdessen sollte auf den „für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert“ verwiesen werden.

Zu Z 35 (§ 20 WGG)

Die in § 20 Abs. 1 lit. c sublit. cd vorgesehene Ausnahme unter anderem von der Mindestbefristungsdauer für „Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden,“ sollte – sowohl im Sinne der Vermieter als auch im Sinne der Mieter – näher konkretisiert werden. Die vorgeschlagene Formulierung lässt offen, wie konkret sich das Sanierungsvorhaben bereits manifestiert haben muss, was unter dem Ausdruck „in absehbarer Zeit“ genau zu verstehen ist und ob die Befristung zumindest bis zum geplanten Baubeginn reichen muss. Die einzelnen Tatbestandselemente sollten klarer geregelt werden, weil Ungewissheiten über deren Reichweite dazu führen könnten, dass die Gerichte einen vermeintlichen Fristvertrag doch als unbefristetes Mietverhältnis qualifizieren.

Zu Z 39 (§ 24 Abs. 1 WGG)

Der gewählte Begriff „Organwalter“ ist insofern unpräzise, als darunter gemeinhin diejenigen natürlichen Personen verstanden werden, die eine juristische Person „als Organ“ vertreten (also Vorstandsmitglieder/Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder), nicht aber die rechtsgeschäftlichen Stellvertreter (Prokurist, Handlungsbevollmächtigter). Aus den Erläuterungen ergibt sich, dass der bisherige Anwendungsbereich „insbesondere“ auch auf Aufsichtsräte ausgedehnt werden soll, was den Schluss zulässt, dass auch ein weiterer Personenkreis mit einbezogen wird. Im Interesse der Rechtssicherheit sollte daher eine klarere Formulierung gewählt werden.

Um den im § 24 Abs.1 erster Satz WGG beschriebenen Personenkreis (Vorstand, Aufsichtsrat, Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter) zu umfassen, könnte der dritte Satz beispielsweise lauten:

„Es dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.“

Zudem soll der geänderte § 24 Abs. 1 WGG mit dem der Kundmachung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft treten. Dies könnte insofern problematisch sein, als der Gesetzesstext offenlässt, ob die neue Qualitätsanforderung auch für bereits bestellte Aufsichtsratsmitglieder gelten soll. Sollte dies gemeint sein, müsste den Unternehmen durch eine angemessene Übergangsfrist Gelegenheit für eine allenfalls notwendige Neubesetzung geboten vorgesehen werden.

Zu Z 44 (§ 35a WGG)

Zu der in den Erläuterungen genannten Begründung der mangelnden Kenntnis der jeweiligen Anteilseigner ist festzuhalten, dass sich die Gesellschafter aus dem Firmenbuch (§ 78 Abs. 1 GmbH), Aktienbuch (§ 61 Abs. 2 AktG) bzw. Mitgliederverzeichnis (§ 14 GenG) ergeben; nur die dort Verzeichneten gelten der Gesellschaft gegenüber als Gesellschafter. Allfällige Treuhandverhältnisse sind hier nicht von Bedeutung.

Zu Z 45 (§ 37 Abs. 2 WGG)

Künftig sollen die Gerichte neben den Landesregierungen auch den Revisionsverbänden Eintragungen in das Firmenbuch mitteilen, die eine Änderung des Vorstands, des Genossenschaftsvertrags, des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung, die Auflösung oder die Löschung einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung betreffen. Die damit verbundene Mehrbelastung für die Gerichte sollte in der WFA zum Ausdruck gebracht werden.

8. Mai 2019

Für den Bundesminister:

Dr. Georg Kathrein

Elektronisch gefertigt