

4 von 4
4/SN-260/ME

Univ.-Prof.Dr.Gottfried Call
Institut für Zivilrecht der
Universität Innsbruck

betrifft GESETZENTWURF	
Zi.	26 - GE/19 - RS
Datum:	30. APR. 1993
Verteilt	30. April 1993

A. Labuda

Stellungnahme zum Entwurf

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

I.

Dem am 25.3.1993 in einer Pressekonferenz der Bundesminister für Justiz, Dr. Nikolaus Michalek, und für wirtschaftliche Angelegenheiten, Dr. Wolfgang Schüssel, (neben dem Entwurf des Bundesministeriums für Justiz "Bundesgesetz über das Wohnrecht [Bundeswohnrechtsgesetz – BWRG]") vorgelegten Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (GZ. 50.080/3/-X/B/8/93, Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten) wird insgesamt zugestimmt.

II.

Das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (im folgenden WGG) soll seit seiner Stammfassung (BGBl 1979/139) mit dem vorliegenden Entwurf, soweit ersichtlich, nunmehr zum siebenten Mal geändert werden, sodaß es aus Gründen der besseren materiellen Publikation sowie der Übersichtlichkeit angezeigt erscheint, anlässlich dieser Novelle das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wiederzuverlautbaren. Gerade die letzte Änderung des WGG (Bundesgesetz, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Körperschaftsteuergesetz 1988, das Umsatzsteuergesetz 1972, das Bewertungsgesetz 1955, das Vermögensteuergesetz 1954 und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 [dieses Gesetzeszitat ist nicht ganz präzise!] geändert werden und ein Bundesgesetz über steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnbaus eingeführt wird, BGBl 1993/253; die WGG-Novelle ist zT am 1.1.1991 bzw 1.1.1992 und zT am 21.4.1993 in Kraft getreten; vgl Art VI leg cit) macht deutlich, wie unübersichtlich dieses Rechtsgebiet geworden ist. Gegen eine Wiederverlautbarung des WGG spricht auch nicht der Umstand, daß der vorliegende Entwurf nach der erklärten Absicht der Koalitionsparteien im Zuge der parlamentarischen Behandlung des Entwurfs "Bundesgesetz über das Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz – BWRG)" in diesem Gesetz zumindest teilweise aufgehen soll. Allein schon der geplante Zeitrahmen – das zusammenfassende Bundeswohnrechtsgesetz soll noch im Juli 1993 vom Nationalrat verabschiedet werden – läßt aber ein derartiges Unterfangen als aussichtslos erscheinen; zu schwierig sind nämlich die Probleme der legislativen Integration und Harmonisierung, als daß sie in einem derartigen Eiltempo gleichsam über Nacht gelöst werden können.

III.

Der vorliegende Entwurf ist, verglichen mit jenem über das Bundeswohnrechtsgesetz (siehe die Stellungnahme vom 26.4.1993), inhaltlich, aber auch legislativ bedeutend besser verfaßt und daher im wesentlichen gesetzesreif. Neben wohnbauförderungsrechtlich und legislativ bedingten Anpassungen und einer Abrundung des Geschäftskreises gemeinnütziger Bauvereinigungen (im folgenden GBV) verfolgt der Entwurf das Ziel, die Bestandsbewirtschaftung durch eine Reihe von Maßnahmen (zB "Nachverdichtung" durch Zubauten oder Aufstockung oder Dachgeschoßausbau, Neuordnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags mit Wegfall der Bauerneuerungsrückstellung, Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwertschlüssel auch im Mietbereich, Möglichkeit von Fixpreisvereinbarungen bei Wohnungseigentumsverträgen, Neuvermietung von Geschäftsräumen und Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge zum angemessenen Mietzins sowie Neuvermietung von Altwohnungen zum Kategorie-Mietzins nach Mietrechtsgesetz) effizienter zu gestalten. Im Mittelpunkt der politischen Auseinandersetzung steht die Frage der Eigentumbildung durch nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen durch Mieter, wobei im Neubaubereich dem Mieter ein Rechtsanspruch innerhalb von zehn Jahren ab Erstbezug eingeräumt wird, falls die GBV innerhalb der ersten beiden Jahre den Grundkostenanteil eingehoben hat (Modell nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz); der politische Kompromiß erscheint im Ganzen einigermaßen ausgewogen. Schließlich will der Entwurf die Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch mehrere Maßnahmen stärken: Eigen- und Mindestkapitalausstattung der GBV, Begründung von Wohnungseigentum an alten oder neuen Mietwohnungen mit Zweckbindung des Verkaufserlöses, zeitlich variabler Einsatz von Eigenkapital, Einbringung nicht mehr benötigter Einkünfte aus der Substanzerhaltung in den Neubau und Dynamisierung des Kostendeckungsprinzips für einen bestimmbaren Zeitraum durch Wertsicherung des Entgelts. Auch diese Zielvorgaben des Entwurfs werden im wesentlichen erfüllt.

IV. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfs

1. § 2 Z 1 Satz 2, § 2 Z 3 und § 14 Abs 5 ergeben sich aus der Notwendigkeit, das inzwischen veränderte Wohnbauförderungsrecht im Bundesgesetz zu berücksichtigen und anzupassen.
2. § 2 Z 1 Satz 2 (am Ende: "mindestens die Hälfte der Wohnungen") und § 7 Abs 3 Z 4 a stellen durchaus sinnvolle Geschäftskreiserweiterungen dar.
3. § 13 Abs 2 a, Abs 3 Satz 1 und Abs 5 bis 8 führen das dynamische Kostendeckungsprinzip mit den Mitteln der Wertsicherung, des Ausbaus der Angemessenheits- und Kategoriemietzinstatbestände (letztere beschränken die Neuvermietung nicht mehr auf bestimmte Altwohnungen, nämlich auf jene nach dem Schillingseröffnungsbilanzengesetz; vgl bisher § 39 Abs 18 Z 2 WGG idF des 2.

Wohnrechtsänderungsgesetzes), des Eigenmitteleinsatzes der GBV auf mindestens fünf und höchstens fünfzehn Jahre und der Bildung neuer wirtschaftlicher Einheiten ein.

4. Der bisher am häufigsten novellierte § 14 wird fast zur Gänze neu gefaßt und stellt nur mehr eine Entgeltbildungsnorm dar, während jetzt § 16 die Verteilungsvorschrift enthält; dies dient der Übersichtlichkeit. § 14 Abs 1 Z 5 ersetzt die 'ewige' Erhaltungsrückstellung durch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 14 d; vgl § 14 Abs 7 Satz 2 Z 3. § 14 Abs 3 a berücksichtigt die Entgeltkalkulation bei "Nachverdichtung" (§ 13 Abs 8) durch neue wirtschaftliche Einheiten.

5. § 14 d Abs 1 Satz 1 stellt klar, daß die GBV den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter bestimmten Voraussetzungen einzuheben hat (bisher "kann"), und folgt damit der Judikatur (Gleichbehandlungsgrundsatz). § 14 d Abs 2 sieht gegenüber der geltenden Rechtslage eine zT beträchtliche Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gestaffelt nach dem Baualter vor: bis 10 Jahre (zur Finanzierung des Fernwärmeanschlusses) je Quadratmeter Nutzfläche und Monat S 3,70 (statt 2,08), 10 bis 20 Jahre 9,90 (statt 9,48), über 20 Jahre 14,80 (statt 13,18). § 14 d Abs 4 und 7 erklärt den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zum fixen, nicht mehr rückzahlungspflichtigen Entgeltbestandteil.

6. § 15 a regelt die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen durch Vertrag der GBV mit dem jeweiligen Mieter. Abs. 2 sieht als Reaktion auf den Antrag des Mieters das (schriftliche?) Anbot der GBV vor, unterscheidet dieses aber ohne einsichtigen Grund von der schriftlichen Zusage eines Wohnungseigentumsorganisations iSd § 23 Abs 1 WEG 1975. Insgesamt positiv zu sehen ist die Preisbildung nach dem Verkehrswert einer vermieteten Wohnung, weil damit der gemeinnützige Abschlag gut berücksichtigt wird: der Erwerb der Mietwohnung soll einerseits zu einem für den Mieter attraktiven Preis erfolgen, ohne daß andererseits Wohnungen von GBV gleichsam verschleudert werden. Gerechtfertigt ist die Veräußerungsbeschränkung in Abs 4 und 5 (der Wohnungseigentümer hat den Abschlagbetrag einer vermieteten Eigentumswohnung an die GBV zu leisten, falls er binnen sieben Jahren veräußert), um damit Spekulationsgeschäfte zurückzudrängen.

7. Zu § 16 Abs 1 (Möglichkeit, auch das Entgelt für Mietwohnungen nach dem Nutzwertschlüssel zu verteilen) fällt auf, daß § 6 des Entwurfs zum Bundeswohnrechtsgesetz dazu diametral im Gegensatz steht: dort werden für Miet- und Eigentumswohnungen die Aufwendungen grundsätzlich einheitlich nach dem Nutzflächenschlüssel verteilt. Wo bleibt hier die Wohnrechtsharmonisierung? Der Nutzwertschlüssel ist idR sachgerechter, da er den Wohn- oder Geschäftswert besser wiedergibt.

8. § 21 Abs 4 (Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen, die vom gesetzlichen Auftrag von GBV abweichen) ist offensichtlich als Reaktion auf Skandale und Malversationen einiger GBV in den letzten Jahren zu sehen.

9. § 23 a führt für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern oder für die Begründung von Wohnungseigentum bei Neubauten wahlweise das System des Fixpreises anstelle der bisher in § 15 ausschließlich vorgesehenen Entgeltkalkulation mit Baukostenabrechnung ein. Systematisch besser wäre es, § 23 a als § 15 b vorzusehen, da § 23 a eher einen erratischen Block darstellt. Inhaltlich gesehen, bringt die Bestimmung durchaus einen Fortschritt, da damit das leidige Problem gelöst werden kann, welchen Umfang und Inhalt die Baukostenabrechnung haben muß und wie der Erwerber die Abrechnung zivilrechtlich bekämpfen kann. In der Verordnungsermächtigung des § 23 a Abs 2 darf allerdings nicht übersehen werden, die Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentümers angemessen auf beide Vertragsparteien zu verteilen; hat sie ausschließlich der Erwerber zu tragen, zahlte er für einen Rechtsschutz, den ihm bereits das ABGB von Gesetzes wegen einräumt.

V.

Zusammenfassend macht der Entwurf in vielen Punkten deutlich, daß das Kostendeckungsprinzip für die Errichtung und Bewirtschaftung von GBV-Bauten im WGG zwar künftig flexibler gestaltet, aber doch konsequent weiterverfolgt werden soll. Damit unterscheidet sich der Entwurf sowohl vom geltenden Mietrecht als auch – in verstärktem Maß! – vom geplanten Bundeswohnrechtsgesetz.

Innsbruck, am 27.4.1993

