

An das
Präsidium des Nationalrates
Dr. Karl Renner Ring 3
1017 Wien

Name/Durchwahl:
Dr. Gundula Hennemann

Geschäftszahl:
BMWA-50.080/0001-C1/7/2005

Antwortschreiben bitte unter Anführung
der Geschäftszahl an die E-Mail-Adresse
post@bmwa.gv.at richten.

Betreff: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Änderung; Versendung zur Begutachtung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit übermittelt anbei den gegenständlichen Entwurf einer Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt Erläuterungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme bis

20. März 2005.

Sollte bis zum angegebenen Zeitpunkt keine Stellungnahme einlangen, wird Bedenkfreiheit angenommen.

Weiters kann der Entwurf samt Vorblatt und Erläuterungen auf der Homepage des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit unter der Adresse www.bmwa.gv.at unter der Rubrik Rechtsvorschriften/Entwürfe eingesehen und heruntergeladen werden.

Beilagen

Mit freundlichen Grüßen
Wien, am 24.01.2005
Für den Bundesminister:
Mag.Dr.rer.soc.oec. Michael Losch

Elektronisch gefertigt.



Entwurf

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 113/2003, wird wie folgt geändert:

1. In § 13 Abs. 7 zweiter Satz entfällt die Wortfolge „unter Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15b“.
2. In § 14 Abs. 1a wird die Wortfolge „in den Fällen des § 15b“ durch die Wortfolge „in den Fällen des § 15c lit. a Z 1“ und die Wortfolge „eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a“ durch die Wortfolge „eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4b“ ersetzt.
3. In § 14a Abs. 1 erster Satz wird nach der Wortfolge: "im jeweils ortsüblichen Standard erhalten" die Wortfolge "und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt" eingefügt.
4. In § 14a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz wird nach der Wortfolge „von ernsten Schäden der Baulichkeit“ die Wortfolge „oder um die Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung“ eingefügt.
5. In § 14 wird folgender Abs. 3b eingefügt:

"(3b) Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Abs. 2 durchzuführen, insbesondere auch durch Maßnahmen gemäß § 14a Abs. 2 Z 5 und 7."
6. Nach § 14d wird folgender § 14e samt Überschrift angefügt:

"Vermietung von Wohnungseigentum

§ 14e. (1) Jeder einzelne Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand, der im Wohnungseigentum einer Bauvereinigung steht, gilt als eigene Baulichkeit im Sinne des § 13 Abs. 1.

(2) Zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung dieser Baulichkeiten sind nach Maßgabe des Abs. 3 jene Beträge zu Grunde zu legen, die nach wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen auf die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte entfallen.

(3) Für die Überlassung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes, der im Wohnungseigentum einer Bauvereinigung steht, sind ausgehend von Abs. 2 die §§ 13 bis 14d sinngemäß anzuwenden."

7. § 15 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes (spätestens bei Bekanntgabe des Preises) vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt“.

8. In § 15e wird folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen."

9. In § 15f wird die Wortfolge „ein Anspruch auf Einräumung eines Vorkaufsrechts“ durch die Wortfolge: „ein Vorkaufsrecht“ ersetzt.

10. § 17b zweiter Satz lautet:

„§ 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 4 sind sinngemäß anzuwenden.“

11. In § 18 Abs. 2 wird die Wortfolge "gemäß § 15a" durch die Wortfolge "gemäß § 15a oder § 15d" ersetzt.

12. § 18 Abs. 4 lautet:

"(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, insbesondere auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2) können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3, längstens jedoch binnen drei Jahren gerichtlich geltend gemacht werden. § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG sind sinngemäß anzuwenden. § 19 Abs. 1 letzter Satz bleibt unberührt."

13. Nach § 19 wird folgender § 19a samt Überschrift angefügt:

"Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum"

§ 19a. (1) Die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum haben auf Grundlage des § 34 WEG 2002 nach Maßgabe des § 14e für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt zu erfolgen.

(2) § 19 Abs. 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden."

14. § 20 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. Wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstand der Baulichkeit im Wohnungseigentum der Bauvereinigung steht, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sowie die in Z 1 lit. a und b genannten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.“

15. In § 20 Abs. 1 werden nach der Z 2 folgende Ziffern 2a und 2b eingefügt:

„2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.

2b. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, gelten die in Z 3 genannten Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.“

16. Nach § 20 Abs. 2 Z 2 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 3 angefügt:

„3. wenn die Bauvereinigung, mit schriftlicher Zustimmung aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten in einer (insbesondere aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen) abzutragenden Baulichkeit, zumindest gleichwertige Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände zu einem angemessenen Entgelt (einschließlich der neben dem laufenden Entgelt zu leistenden Beträge gemäß § 17) in einer in räumlicher Nähe errichteten Baulichkeit (§ 2 Z 1) angeboten hat. Das Entgelt ist angemessen, wenn es jedenfalls niedriger ist als jenes fiktive Entgelt, das sich bei Ermittlung der Kosten gemäß § 14 Abs. 3b ergäbe oder nach gerichtlicher Entscheidung ergeben hat."

17. In § 20 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) § 382f EO gilt für ein diesem Bundesgesetz unterliegendes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis entsprechend."

18. In § 20 Abs. 5 Z 2 lit. a entfällt der letzte Beistrich und folgende Wortfolge wird angefügt:

„sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme,“.

19. § 20 Abs. 5 Z 4 lit. a und b lauten:

„a. bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,

- b. bei Aufkündigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Bauvereinigung;“

20. Nach § 20 Abs. 5 Z 4 wird folgende Z 4a eingefügt:

„4a. Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruches in Form oder Inhalt nicht der Regelung der Z 4, so hat die Bauvereinigung den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.“

21. § 22 Abs. 1 Z 6a lautet:

„6a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a und § 15d);“

22. § 22 Abs. 5 entfällt.

23. Der Einleitungssatz in § 23 Abs. 4c lautet:

“(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder unter Bedachtnahme auf § 15a, insbesondere zu berücksichtigen:“

24. § 23 Abs. 4c lit. c lautet:

„c) die dem vertraglich vereinbarten Ausmaß entsprechende, anteilige Übertragung des Rechnungsbetrages der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage gemäß § 31 Wohnungseigentumsgesetz 2002 oder die anteilige Höhe der Rücklage im Zeitpunkt des Erwerbes,“

25. § 36 lautet:

„§ 36. (1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion, der Bauvereinigung eine gemäß den Grundsätzen des Abs. 3 zu bemessende, zunächst vorläufige Geldleistung aufzuerlegen. Grundlage für die Bemessung dieser vorläufigen Geldleistung ist die letzte (uneingeschränkt) bestätigte Bilanz (§ 28 Abs. 3).

(2) Die endgültige Geldleistung ist auf Grundlage der Bilanz für das Geschäftsjahr, in der die Entziehung rechtswirksam geworden ist, zu bemessen. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluss erstellt, so hat die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen.

(3) Die endgültige Geldleistung ist, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion, unter Berücksichtigung der vorläufigen Geldleistung so zu bemessen, dass den Mitgliedern (Genossenschaftlern, Gesellschaftern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs. 2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt.

(4) Die Erfüllung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Leistungen kann im Verwaltungswege erzwungen werden.

(5) Die gesamten erbrachten Geldleistungen sind von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.“

26. In § 39 werden folgende Abs. 29 und 30 angefügt:

“(29) Die §§ 14e und 19a in der Fassung der WRN 2005, BGBl. I Nr. xxx/2005, sind auf Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2005 beginnen.

(30) § 20 Abs. 5 Z 4 und 4a in der Fassung der WRN 2005, BGBl. I Nr. xxx/2005, sind anzuwenden, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nach dem 30. Juni 2005 aufgelöst wird.“

27. In Artikel IV wird folgender Abs. 1m eingefügt:

„(1m) § 13 Abs. 7, § 14 Abs. 1a und Abs. 3b, § 14a Abs. 1 und 2, § 14e, § 15 Abs. 1, § 15e Abs. 3a, § 15f, § 17b, § 18 Abs. 2 und 4, § 19a, § 20 Abs. 1 Z 2 bis 2b, § 20 Abs. 2 Z 2, § 20 Abs. 3a, § 20 Abs. 5 Z 2, Z 4 und Z 4a, § 22, § 23 Abs. 4c, § 36 und § 39 Abs. 29 und 30 in der Fassung der WRN 2005, BGBl. I Nr. xxx/2005, treten mit 1. Juli 2005 in Kraft.“

Vorblatt

1. Problem

Mit 17. Jänner hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf zu einer Wohnrechtsnovelle 2005, mit Änderungen zum WEG 2002 sowie zum MRG, zur Begutachtung versendet.

Insbesondere einige der vorgeschlagenen mietrechtlichen Änderungen erfordern eine harmonisierte Anpassung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das in die legistische Zuständigkeit des BMWA fällt.

Die Novellierungsanliegen für alle drei Wohnrechtsmaterien (WEG 2002, MRG und WGG) sollen letztendlich aber in einem Paket: Wohnrechtsnovelle 2005 zusammengeführt werden.

2. Ziele und Inhalte des Entwurfs

- a) Sofern erforderlich, harmonisierte und inhaltsgleiche Übernahme der geplanten mietrechtlichen Änderungen in den wohnzivilrechtlichen Teil des WGG.
- b) Legislative Klarstellungen insbesondere im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungseigentum auf Basis des WGG (§§ 14e und 19a) sowie diverse Adaptionen und legistische Reparaturen.
- c) Materiellrechtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Gleichstellung aller Mieter einer gemeinnützigen Bauvereinigung, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach einer nachträglichen Wohnungseigentums-Begründung eingegangen worden ist (§ 20 Abs. 1 Z 2), im Zusammenhang mit der Einführung eines so genannten (nur mit Zustimmung aller Mieter möglichen!) "Re-Constructing-Modells" (§§ 14 Abs. 3b und 20 Abs. 2 Z 3) sowie im Zusammenhang mit der Neuregelung des Verfahrens bei allfälliger Aberkennung des Gemeinnützigkeitsstatus durch die Aufsichtsbehörden (§ 36).

3. Alternative

Eine Nicht-Harmonisierung des wohnzivilrechtlichen Teiles des WGG mit dem MRG (mit entsprechenden Rechtsfolgen für die etwa 450 000 Mieter im gemeinnützigen Bestand) sowie eine „Nicht-Wartung“ der Gesetzesmaterie: WGG, vor allem im Hinblick auf die in nächster Zeit verstärkt zu erwartenden Mieteranträge auf nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung, kann nicht als sinnvolle Alternative in Betracht gezogen werden.

4. Kosten

Eine Mehrbelastung der öffentlichen Haushalte ist nicht zu erwarten. Im Fall der Neuregelung des § 36 ist demgegenüber zumindest potentiell von höheren Geldleistungen zugunsten der Länder als Aufsichtsbehörden (bzw. in Folge für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens) auszugehen.

5. Auswirkungen auf die Beschäftigung und der Wirtschaftsstandort Österreich

Keine negativen Auswirkungen.

6. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine Besonderheiten.

7. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechtes der Europäischen Union.

Erläuterungen

Zu den §§ 13 Abs. 7, 14 Abs. 1a, 15 Abs. 1 und 15f:

Beseitigung von in der Praxis, insbesondere im Zusammenhang mit der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung, möglicherweise sinnstörenden Redaktionsversehen. Im Hinblick auf § 13 Abs. 7 siehe *Rosifka*, „Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002“, IV/1, wobl 2002, 65, sowie zu § 14 Abs. 1a *Rosifka*, IV/2, aaO.

Im Hinblick auf § 15 Abs.1 siehe *Würth*, „Wohnrecht 2002 Teil I“, Anmerk. 3 zu § 15 WGG, Manz 2002, sowie zu § 15f *Würth*, Anmerk. 3 zu § 15f, aaO.

Zu § 14 Abs. 3b:

Vergleichsverfahren im Falle des so genannten, (nur mit Zustimmung aller Mieter möglichen!) „Re-Constructing“, in dem die erforderlichen Kosten einer Gesamtanierung auf Neubaustandard ermittelt werden, insbesondere auch um sie den Kosten bzw. der Wohnungsaufwandbelastung eines Neubaus oder einer in größerem Umfang bereits sanierten Baulichkeit gegenüber stellen zu können (siehe auch § 20 Abs. 2 Z 3).

Zu § 14a Abs. 1 und 2 Z 2:

Harmonisierung mit § 3 Abs. 1 und 2 Z 2 MRG in der geplanten Fassung der WRN 2005.

Zu den §§ 14e und 19a:

Die Klarstellung des § 14e Abs. 1 folgt der Überlegung, dass bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung und (allenfalls sukzessivem) Abverkauf an die Mieter, in einem "Vielparteienhaus" letztlich auch nur eine einzige im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehende Mietwohnung verbleiben kann, die aber jedenfalls nach WGG-Grundsätzen zu bewirtschaften und abzurechnen ist (§ 19a). Systemkonform wird dadurch auch die klare Trennung in der Rechtsstellung der Bauvereinigung einerseits als Verwalter des wohnungseigentumsrechtlichen Gesamtobjektes (mit spezifischen Pflichten gegenüber den anderen Wohnungseigentümern) und andererseits als Wohnungseigentums-Vermieter (und damit Verwalter einzelner, eigener Wohnungen) unterstrichen, die nicht zuletzt einer Vermeidung von Interessenskollisionen dient.

Auf Basis der geltenden Rechtslage wird in § 14e Abs. 2 der Vorrang des wohnungseigentumsrechtlichen Bewirtschaftungskreislaufes, einschließlich dessen Verteilungsregeln, präzisiert. In Verbindung mit § 19a wird dem Mieter einer nach dem WGG vermieteten Eigentumswohnung (Geschäftsraum) dadurch auch ein erhöhter Informations- und Schutzstandard geboten. Dies gilt gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 unabhängig davon, ob die Vermietung vor oder nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung erfolgte.

Mit § 14e Abs. 3 wird klar- und sichergestellt, dass zulässigerweise nur jene taxativ normierten Bewirtschaftungskosten und allenfalls auf gerichtlichen Erhöhungsverfahren basierenden Beträge (zB § 14 Abs. 2 ff) überwältzt werden können, die auch vor Wohnungseigentumsbegründung anrechenbar waren. Insbesondere dürfen die Mieter nicht mit für den Wohnungseigentümer anfallenden Kosten sonstiger notwendiger und nützlicher Aufwendungen (zB aufgrund nachbarrechtlicher Konflikte) belastet werden.

Die allgemeine Abrechnungsvorschrift des § 19 wird mit § 19a für den Bereich der Vermietung von Wohnungseigentum präzisiert.

Zu § 15e Abs. 3a:

Klargestellte und verbesserte Rechtsstellung des erwerbswilligen Mieters im Hinblick auf den Fristenlauf.

Zu § 17b:

Klarstellung, die sich schon aus den Intentionen der WRN 2002 (Neueinführung des § 17b in Verbindung mit dem Wegfall der zwanzigjährigen Befristung in § 13 Abs. 2b) ergibt.

Zu § 18 Abs. 2:

Klarstellung zur WRN 2002, dass die gegenüber Abs. 1 eingeschränkte Aufschlüsselung eines Fixpreises systemkonform sowohl den Fixpreis beim Neubau als auch jenen bei der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum betrifft.

Zu § 18 Abs. 4:

Damit erfolgt einerseits eine Harmonisierung mit § 16 Abs. 8 MRG und andererseits wird klargestellt, dass neben der, seit der WRN 1999 normierten "Einwendung wegen offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen" auch andere Einwendungen gegen die Höhe des Entgeltes, etwa auf Grund nachträglicher Entgeltsanpassungen gemäß den §§ 17a und b, binnen drei Jahre nach Entgeltsvorschreibung gerichtlich geltend gemacht werden können.

Zu § 20 Abs. 1 Z 2, 2a und 2b WGG:

Schon nach bisheriger Rechtslage ist in § 20 Abs. 1 Z 1 und 3 normiert, dass für die Überlassung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in Baulichkeiten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden sind (siehe auch die „Gleichstellung“ in § 20a WGG) folgendes gilt:

1.) steht die Baulichkeit im Alleineigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (mit den in den lit. a und b genannten mietrechtlichen Besonderheiten) anzuwenden (§ 20 Abs. 1 Z 1),

2.a) geht eine Baulichkeit später: „nach der Errichtung“, also nicht etwa im Zuge der Einräumung von Wohnungseigentum aus Anlass der Errichtung (§ 15 WGG), an einen nicht gemeinnützigen Erwerber über oder

b) verliert die gemeinnützige Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit

sind weiterhin (die wohnzivilrechtlichen Teile des) WGG samt mietrechtlicher Besonderheiten analog Z 1 anzuwenden (§ 20 Abs. 1 Z 3).

Der Regelungskomplex des § 20 Abs. 1 Z 2 bis 2b wurde hingegen vor allem im Hinblick auf das WEG 2002 neu gefasst, wobei

1.) in § 20 Abs. 1 Z 2 ausdrücklich geregelt ist, dass alle Mieter einer Wohnungseigentum vermietenden gemeinnützigen Bauvereinigung in derartigen Baulichkeiten, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach nachträglicher Wohnungseigentums-Begründung eingegangen worden ist, jedenfalls im Verhältnis zur gemeinnützigen Bauvereinigung (als Vermieterin) den gleichen mietrechtlichen Standard genießen sollen,

2.) in § 20 Abs. 1 Z 2a auf Basis der geltenden Rechtslage klargestellt wird, dass die einmal an einen (selbstnutzenden) Mieter nachträglich veräußerte Eigentumswohnung aus dem wohnzivilrechtlichen Regime des WGG ausschert und

3.) in § 20 Abs. 1 Z 2b die schon in der Z 3 normierten Rechtsfolgen, spezifisch für den Bereich Wohnungseigentum, systemkonform bekräftigt werden.

Zu § 20 Abs. 2 Z 3:

Voraussetzungen für dieses neu eingeführte Modell eines so genannten "Re-Constructing" sind im Unterschied zu § 30 Abs. 2 Z 14 und 15 MRG einerseits das Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung aller Mieter sowie andererseits eine qualifizierte Ersatzbeschaffung (Objekt in räumlicher Nähe und Gleichwertigkeit des Wohn- oder Geschäftsraumes) auf der Grundlage eines Kostenvergleiches: umfassende Sanierung versus grundsätzlich Neuerrichtung (§ 14 Abs. 3b).

Das Wesen der in § 20 Abs. 2 Z 3 normierten "Änderungskündigung" besteht darin, die Mieter einer abzutragenden Baulichkeit (mit ihrer Zustimmung!) vor die Wahl zu stellen, sich entweder zum Abschluss eines neuen Mietverhältnisses zu verpflichten oder die Beendigung des bisherigen - etwa nach Erhalt einer angemessenen Ablöse - in Kauf zu nehmen.

Allfällige derartige Ablösen (als Teil der Absiedlungskosten) gelten schon de lege lata als Kosten gemäß § 13 Abs. 2 Z 2 der "alten" Liegenschaft.

Regelmäßig wird davon auszugehen sein, dass derartige "Re-Constructing"- Modelle nur in Verbindung mit einer öffentlichen Wohnbauförderung wirtschaftlich machbar sein werden.

Zu § 20 Abs. 3a:

Bei Schaffung des einstweiligen Mietzinses nach § 382f EO durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, wurde es verabsäumt, eine gesetzliche Aussage darüber zu treffen, ob diese Regelung auch für solche Verträge gelte, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen. In der Lehre wurde dies zwar bejaht (*Stabentheiner*, Das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, wobl 2003, 1, 33 [34]), doch scheint es trotzdem sinnvoll, dies nun auch im Gesetz klarzustellen.

„Entsprechende Geltung“ des § 382f EO bedeutet, dass ein Verfahren über eine Kündigung der Bauvereinigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 MRG oder § 20 Abs. 2 WGG oder über eine Räumungsklage der Bauvereinigung gegen den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten wegen Mietzinsrückstandes nach § 1118 ABGB anhängig ist und die Bauvereinigung eine Verletzung der Entgeltzahlungspflicht des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten bescheinigt. Für die Höhe des einstweiligen Mietzinses wird davon abgesehen, an Stelle der Beträge nach § 45 Abs. 1 oder 2 MRG eigene wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Beträge zu statuieren. Hinsichtlich der „Hauptmietzinskomponente“ unterscheidet sich also der bei einem dem WGG unterliegenden Vertragsverhältnis zum Tragen kommende einstweilige Mietzins nicht von jenem bei einem Mietverhältnis im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Zu § 20 Abs. 5 Z 2 lit. a:

Harmonisierung mit § 10 Abs. 3 Z 1 MRG in der geplanten Fassung der WRN 2005.

Zu § 20 Abs. 5 Z 4:

Harmonisierung mit § 10 Abs. 4 Z 1 und 2 MRG in der geplanten Fassung der WRN 2005.

Zu § 20 Abs. 5 Z 4a:

Harmonisierung mit § 10 Abs. 4a MRG in der geplanten Fassung der WRN 2005.

Zu § 22 Abs. 1 Z 6a:

Legistische und verfahrensrechtliche Adaption.

Zum Entfall des § 22 Abs. 5:

§ 22 Abs. 5 WGG ist im Hinblick auf die Neufassung des § 190 ZPO durch das Außerstreit-Begleitgesetz ebenso entbehrlich wie der frühere § 41 MRG.

Am Rande sei darauf hingewiesen, dass der durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2004, neu gefasste § 41 MRG gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG auch für dem WGG unterliegende Vertragsverhältnisse gilt.

Zu § 23 Abs. 4c Einleitungssatz:

Klarstellung, dass der gebärungsrechtliche Auftrag an die Bauvereinigung zur Kalkulation eines angemessenen Fixpreises gemäß § 15d WGG auch durch die Zugrundelegung einer Kalkulation analog § 15a WGG (mit entsprechend sachgerechter Absetzung für Abnutzung und Wertsicherung) vorgenommen werden kann. Siehe dazu auch § 7c Gebärungsrichtlinienverordnung, sowie *Österreicher*, „Klarstellungen zur Preisbildung bei der Übertragung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Wohnungseigentum...“, wobl 2003, 207.

Zu § 23 Abs. 4c lit. c:

Die anteilige Übertragung vorhandener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge („Bauerneuerungsrückstellung“) in die Rücklage gemäß § 31 Abs. 1 WEG 2002 anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung kann nur in dem Ausmaß als (erhöhender) Preisbestimmungsfaktor in die (Fixpreis-) Kalkulation einfließen, das zwischen der Bauvereinigung und den erwerbenden Mietern (als Teile der künftigen Eigentümergemeinschaft) vereinbart wird.

In der Folge richtet sich die Bildung einer angemessenen Rücklage nach § 28 Abs. 1 Z 2 iVm § 31 WEG 2002.

Für den Fall einer späteren Wohnungsveräußerung an einen Mieter, nachdem schon zuvor Wohnungseigentum an der Baulichkeit begründet worden ist, ist der jeweils "anteilige Erwerb" an dem Sondervermögen Rücklage preisbildend zu berücksichtigen.

Zu § 36:

Mit Erkenntnis vom 22. Mai 2001 (GZ 2000/05/0034) hat der Verwaltungsgerichtshof im Hinblick auf vermögensrechtliche Beschränkungen zu Lasten der Eigentümer von gemeinnützigen Bauvereinigungen ua. festgehalten, dass das „...Grundrecht der Erwerbsfreiheit gemäß Art. 6 Abs. 1 StGG ... unter dem Regime des öffentlichen Interesses der Gemeinnützigkeit zu beurteilen ... ist“.

In dem gegenständlichen Verfahren wurde jedoch auch festgestellt, dass aufgrund der geltenden Rechtslage gemäß den §§ 35 und 36 WGG, zwischen der Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus einerseits und der Auferlegung einer Geldleistung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens andererseits „ein (zeitlich und inhaltlich) untrennbarer Zusammenhang besteht“.

Mit Blickrichtung auf das dem WGG inhärente Vermögensbindungsprinzip (den Gesellschaftern, Genossenschaftern soll auch bei Entzug der Gemeinnützigkeit kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil ... als im Fall ihres Ausscheidens aus der gemeinnützigen Bauvereinigung bzw. nach deren Auflösung verbleiben) hat die Aufsichtsbehörde bei Ermittlung der aufzuerlegenden Geldleistung aber jedenfalls auch die stillen Reserven zu berücksichtigen.

Um eine realistische Ermittlung dieser stillen Reserven zu gewährleisten, sieht die gegenständliche Novellierung ein „zweistufiges“ Verfahren vor: Vorab wird mit dem Entziehungsbescheid die Vorschreibung einer vorläufigen Geldleistung auf Basis der letzten geprüften (und uneingeschränkt bestätigten), noch im Rahmen der Gemeinnützigkeit erstellten Bilanz vorgeschrieben und erst in Folge eine bescheidmäßige, endgültige Geldleistung auf Basis der ersten, nach Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus erstellten Bilanz.