

## Erläuterungen

### Zu Artikel 1

#### Allgemeines

Auf Basis von Erhebungen der Statistik Austria ist davon auszugehen, dass Österreich bis zum Jahr 2030 voraussichtlich etwa 9,2 Mio. Einwohner haben wird. Das bedeutet einen Anstieg um 8,3% oder über 700.000 Einwohner innerhalb von 15 Jahren. Bundesweit wird es über 10% mehr Haushalte geben, wobei ein überproportionales Wachstum von Einpersonenhaushalten angenommen wird (Anstieg um beinahe 17%). Nach aktuellen Prognosen der ÖROK wird das Hauptbevölkerungswachstum in den jeweiligen Landeshauptstädten und deren unmittelbarer Umgebung erwartet: Beispielsweise (a) wächst allein Wien bis 2030 um etwa 300.000 Einwohner auf mehr als 2 Mio. Einwohner, pro Jahr daher um durchschnittlich 15.000 Menschen. Umgerechnet werden daher ca. 105.000 bis 120.000 Wohnungen benötigt, dafür ist die Schaffung von jährlich 7.000 bis 10.000 Wohneinheiten notwendig. (b) Ein starker Bevölkerungszuwachs zeigt sich auch für den oberösterreichischen Zentralraum Linz-Wels. (c) In Graz werden bis 2030 pro Jahr etwa um die 1500 Wohnungen geschaffen werden müssen. Der geförderte Wohnbau wird aber den Bedarf an leistbarem Wohnen nicht vollständig abdecken können. Bei einem „drohenden Wohnungsmangel“ entwickle sich – so etwa die Einschätzung der BIG-Tochter ARE – ein „dynamischer Markt für Miet- und Wohnungseigentumsobjekte“ und ein „steigender Bedarf im Bereich des leistbaren Wohnens“.

Dem soll mit dem Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. dem WBIB-G budgetschonend entgegen gewirkt werden. Mit Hilfe einer (entgeltlichen) Haftungsübernahme des Bundes für 500 Mio. € wird es der neu zu schaffenden Wohnbauinvestitionsbank – WBIB (mit privaten Gesellschaftern ausschließlich aus dem Bereich von Wohnbaubanken bzw. Bausparkassen) ermöglicht, Globaldarlehen im Ausmaß von bis zu 700 Mio. € bei Instituten bzw. Einrichtungen gem. § 3 Abs. 2 abzuholen. Auf Basis der Haftungsvereinbarungen zwischen Bund und WBIB soll das Spezialinstitut WBIB diese Mittel – zusätzlich zur Wohnbauförderung der Länder – in Form möglichst kostengünstiger Wohnbaukredite an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie an Kommunen zugunsten siedlungsbezogener Wohninfrastruktur vergeben, wodurch ein den Wohnungsmarkt insgesamt entlastendes und Konjunktur belebendes Investitionsvolumen von insgesamt 5,75 Mrd. € zu erwarten ist. 750 Mio. € für siedlungsbezogene Wohninfrastruktur und 5 Mrd. € für die Schaffung von insgesamt 30.000 *leistbaren Wohnungen* für rd. 68.000 Bewohner, zumal die modellbegründeten Kostenvorteile unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsnutzer weiterzureichen sind.

#### Zu § 1

Die Aufnahme von bundesbehäfteten Krediten der WBIB für Gebietskörperschaften hat jedenfalls in Maastricht neutraler Weise zu erfolgen; in Verbindung mit dem gleichzeitig erweiterten Geschäftsfeld der Wohnbaubanken wird vor allem zugunsten von Kommunen „eine alternative Finanzierungsmöglichkeit für die rasche Aufschließung von Stadtentwicklungsprojekten geschaffen“ (Ministerratsvortrag vom 24. März 2015).

Unter „siedlungsbezogener Wohninfrastruktur“ sind jedenfalls alle „Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten“ im Sinn des § 1 Abs. 3 Z 6 Bausparkassengesetz, BGBl. Nr. 532/1993, bzw. § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a und Abs. 2 Z 2 der in Artikel 2 dieses Entwurfes vorgesehenen Novellierung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus zu verstehen.

International gesehen gibt es Beispiele für WBIB-vergleichbare Modelle – für den Neubau und die Sanierung – in Großbritannien und Irland.

Auch das verpflichtende Modell einer Kaufoption zugunsten der Mieter von WBIB-finanzierten Mietwohnungen (zwingend zwischen elften und Ablauf des 15. Jahres nach Erstbezug) stellte bspw. für die Inanspruchnahme von EIB-Mitteln kein grundsätzliches Problem dar, zumal der WBIB-finanzierte Bauträger den Kaufpreis diesfalls entweder zur anteiligen Tilgung des Darlehens oder für neue Bauvorhaben verwenden müsste.

Kostenvorteile sollten sich – nach Abzug der für die Errichtung, den Betrieb und die Führung der WBIB erforderlichen Kosten – sowohl aufgrund der günstigeren Kreditkonditionen für Kredite der Institute und Einrichtungen gemäß § 3 Abs. 2 als auch aufgrund der von der WBIB im Zuge der Finanzierung vorzunehmenden Fristentransformationen ergeben. „Kurz- und mittelfristige Wohnbaufinanzierungen führen zu doppelt so hohen Mieten wie langfristige Finanzierungen – bei 20 Jahren Laufzeit ergibt sich

eine durchschnittliche Miete von rund 7 Euro, bei 10 Jahren hingegen von 16 Euro“ (Ministerratsvortrag vom 24. März 2015).

Die „Schaffung energieeffizienten Wohnraums im Altbestand“ umfasst u.a. auch die „Nachverdichtung“ schon bebauter Liegenschaften. Eine diesbezügliche gesetzliche Prüf- und gegebenenfalls Umsetzungspflicht im Zusammenhang mit umfassenden Sanierungen ist in der in Artikel 3 dieses Entwurfes enthaltenen Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (§ 23 Abs. 4e) vorgesehen.

#### **Zu § 2**

Die in Abs. 2 geregelte Einschränkung des Kreises potentieller Gesellschafter auf Bausparkassen und Wohnbaubanken gründet in der Tatsache, dass es sich hierbei um Spezialkreditinstitute handelt, die auf eine jahrzehntelange Erfahrung in der u.a. staatlich geförderten Wohnbaufinanzierung in Österreich verweisen können. Eine möglichst rasch anzustrebende Einigung der potentiellen Gesellschafter samt Errichtung des Gesellschaftsvertrages rund um das Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes ist vorgesehen. Ein späteres Eintreten anderer Marktteilnehmer aus dem Kreis der Wohnbaubanken und Bausparkassen in die WBIB ist auch in Zukunft grundsätzlich möglich.

Vorbehaltlich einer (bankrechtlichen) Konzessionierung durch die FMA umschreibt § 2 Abs. 3 den Geschäftsgegenstand der WBIB als „Spezialkreditinstitut“ und „Fördergesellschaft“ im Sinn der Tatbestandsmerkmale des § 3 Abs. 1 Z 11 BWG.

Abs. 4 geht davon aus, dass für das operative Geschäft der WBIB keine kostenintensiven eigenen, neuen Strukturen geschaffen werden, sondern regelmäßig auf erfahrene Dienstleister im Bereich der Wohnbaufinanzierung gegriffen wird. Dessen lit. b zielt insbesondere auf Erfüllungsgehilfen im EDV-Bereich.

#### **Zu § 3**

„Kreditrückflüsse“ gemäß Abs. 2 lit. e sollen im Sinn eines revolving Systems für die Ziele der WBIB verwendet werden.

Die Tätigkeiten gemäß Abs. 3 (Abwicklungsstelle für Förderungen zugunsten wohnbaubezogener Maßnahmen) dürfen gegenüber den Tätigkeiten gemäß Abs. 1 nicht überwiegen; dadurch ist sichergestellt, dass die Tätigkeiten gemäß Abs. 3 nur als Hilfstätigkeit zur Banktätigkeit im Sinn des § 1 Abs. 3 BWG anzusehen sind.

#### **Zu § 4**

Abs. 1 orientiert sich an der bewährten Regelung des § 1 Abs. 2 Z 3 des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus.

Abs. 2 verweist im Zusammenhang mit der bei WBIB-finanzierten Mietwohnungen zugunsten der Mieter einzuräumenden Wohnungseigentumsoption auf die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) normierten Modelle und deren Voraussetzungen als Mindeststandard. Dazu gehören insbesondere die Leistung eines Mieter-Finanzierungsbeitrages zu den Grund- und/oder Baukosten im Ausmaß gem. § 15c lit. a Z 1 WGG sowie diesfalls die Einräumung einer Option zwischen dem elften und Ablauf des 15. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit gem. § 15e Abs. 1 lit a WGG. Nicht gemeinnützigen Bauträgern und Vermietern ist es aber keinesfalls verwehrt, darüber hinaus Mieter-begünstigende Modelle einer nachträglichen Wohnungseigentumsoption, beispielsweise die Einräumung einer Kaufoption auch schon vor Ablauf von zehn Jahren nach Erstbezug der Baulichkeit, vorzusehen.

Um die angestrebten Ziele dieses Bundesgesetzes (§ 1: „im Sinn eines leistbaren Wohnens ... kurz- und mittelfristig erhöhte Wohnbautätigkeit sowie ein erhöhtes Wohnungsangebot in Miete und Wohnungseigentum ...“) zu gewährleisten und den in Relation zur Wohnbauförderung additiven Charakter der (bundesbehafteten) WBIB-Finanzierungen zu unterstreichen:

- (a) soll die WBIB gem. Abs. 3 verpflichtet werden, dafür Vorsorge zu treffen, dass durchschnittlich mindestens die Hälfte aller aus bundesbehafteten Mitteln jährlich zu vergebenden Finanzierungen für eine Kofinanzierung mit Mitteln der Landes-Wohnbauförderung zur Verfügung stehen, wodurch:

entweder – baulichkeitsbezogen – es den Ländern ermöglicht werden soll, bei gleich hohem Mitteleinsatz insgesamt ein Mehr an landes-wohnbaugeförderten Wohnraum zu erreichen oder – projektbezogen – zur rascheren Umsetzung von Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsvorhaben dem Markt (den Bauträgern) höhere Finanzierungs-Volumina angeboten werden können;

- (b) dürfen gem. Abs. 4 die bundesbehafteten Finanzierungen und Förderungen nur für Projekte in den Ländern erfolgen, die diese additive Inanspruchnahme in Form von jährlichen und rollierenden Planungen belegen können.

**Zu § 5**

In den Richtlinien auf Basis des § 5 Abs. 1 wird in geeigneter Weise u.a. darauf einzugehen sein – etwa in Form einer Quotenregelung, wie das Ziel der Finanzierungsaktivitäten und des Mitteleinsatzes der WBIB bestmöglich zu erreichen ist. Darüber hinaus können je nach Förderprogramm (z. B. Stadtentwicklung und -erneuerung, Energieeffizienz etc.) auch gesonderte Richtlinien erstellt werden.

Betreffend Abs. 2 Z 3 sind bei den „sachlichen Voraussetzungen“ die Vorgaben der jeweiligen Institute und Einrichtungen gem. § 3 Abs. 2 bzw. des Bundes zu konkretisieren, bei den „persönlichen Voraussetzungen“ ist die Eignung der Kreditnehmer zur Durchführung der jeweiligen Maßnahme sowohl in organisatorischer und technischer als auch wirtschaftlicher Hinsicht zu präzisieren.

Gem. Abs. 2 Z 5 haben die Richtlinien zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen näher auszuführen, in welcher Form die Finanzierungs- und Förderungswerber zu verpflichten sind, einerseits nationalen und andererseits insbesondere den von den jeweiligen Instituten und Einrichtungen gem. § 3 Abs. 2 geforderten Vorgaben zur Energieeffizienz im Gebäudesektor nachzukommen.

Gem. § 5 Abs. 3 sind in den Richtlinien einerseits auch die in § 4 Abs. 4 normierten Voraussetzungen zu konkretisieren, andererseits soll auf Basis des § 4 Abs. 4 der Fall näher umschrieben werden, wenn einzelne Länder ausdrücklich auf WBIB-Finanzierungen und deren Voraussetzungen abstellende, kofinanzierende Förderschienen einrichten. Der WBIB soll bei Vorliegen geeigneter Länderprogramme die Möglichkeit haben, sich vertraglich zu verpflichten, bundesbehafete Finanzierungsmittel in einem zu bestimmenden Ausmaß nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Ländern zuzusichern, wodurch den Ländern letztlich die Entscheidung über die Allokation höherer Finanzierungsvolumina zukommt (mit der gleichzeitigen Möglichkeit, ein Mehr an geförderten Wohnungen zu erreichen!) und gleichzeitig der Verwaltungs- und Abwicklungsaufwand der WBIB minimiert wird, da in der Praxis bereits die Förderzusicherung des Landes die Finanzierungsvoraussetzungen der WBIB und die Bedingungen deren Einhaltung berücksichtigen wird müssen.

WBIB-finanzierte Baulichkeiten sollen gegebenenfalls unter Hinweis auf die europäischen Finanzierungsmittel und die Haftung des Bundes mit einer einheitlich gestalteten „Bundes-Plakette“ ausgestattet werden. Nähere Bestimmungen dazu sind in den Richtlinien gem. § 5 vorzusehen.

**Zu § 6**

Diese Bestimmung sieht die Einrichtung eines Beirates zur Beratung der WBIB und des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft vor. Die aufgrund des Abs. 3 zu erlassende Geschäftsordnung kann eine Differenzierung der Einsichts- und Prüfrechte vorsehen, beispielsweise je nach Herkunft der Refinanzierungsmittel, Höhe der Kreditsumme (etwa Ausschluss der Prüfung von Bagatellkrediten) etc.

Inhalt und Gliederung des Fortschrittsberichtes gemäß Abs. 4 sind ebenfalls in der Geschäftsordnung des Beirats in Grundzügen zu regeln.

Die in Abs. 5 vorgesehene, anlassbezogen und projektorientiert Hinzuziehung von Vertreter von Ländern und Sozialpartnern in Einzelfällen soll es der WBIB-Geschäftsführung ermöglichen, auch kompetenzüberschreitende, praktische Umsetzungsprobleme institutsintern besser thematisieren zu können. Potentielle Umsetzungsprobleme sind in der Praxis vor allem in den Bereichen Raumordnung, Grundstückswidmung und –beschaffung sowie kommunale Wohninfrastruktur denkbar.

**Zu § 7**

§ 7 enthält die grundsätzliche Ermächtigung des Bundesministers für Finanzen zur Haftungsübernahme in Form von Ausfallbürgschaften bis zu einem maximalen Gesamtbetrag von 500 Mio. Euro.

**Zu § 8**

Maßgebliche Kriterien der Evaluierung sind einerseits durch die WBIB erzielbare Finanzierungsvorteile, gemessen an der Differenz der durchschnittlichen Kosten für Wohnbaukredite laut OeNB-Kreditstatistik, andererseits ein messbarer Anstieg der Wohnbauleistung im von der WBIB finanzierten Segment, gemessen am Zuwachs der Bauleistung laut Statistik Austria.

**Zu § 9**

Die Befreiung von Rechts- und Stempelgebühren entspricht der Gebührenbefreiung, wie sie auch anderen Förderungsabwicklungsstellen des Bundes eingeräumt wird (u.a. der Austria Wirtschaftsservice GmbH gemäß § 9 Austria Wirtschaftsservice-Gesetz, der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank GmbH gemäß § 8 KMU-Förderungsgesetz und der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft mbH gemäß § 14 Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft mbH-Errichtungsgesetz). Zusätzlich sollen

Rechtsgeschäfte der WBIB von Gerichtsgebühren analog zu den entsprechenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und des Wohnhaussanierungsgesetzes befreit werden.

#### **Zu § 10**

Das WBIB-Gesetz soll aus Gründen der Rechtssicherheit an die Europäische Kommission zur beihilferechtlichen Prüfung (prä-)notifiziert werden. Dies bedingt, dass vor dem Inkrafttreten des Gesetzes die Entscheidung der Europäischen Kommission im Prüfverfahren abgewartet werden muss.

Die gesetzliche „Betrachtung“ der WBIB und damit der öffentlich-rechtliche Auftrag an die WBIB zur Erfüllung der in § 1 genannten Ziele, einschließlich der WBIB-Möglichkeit, bundesbehafete Refinanzierungen gem. § 3 Abs. 2 lit. b iVm § 7 formal zu verhandeln und zu vereinbaren, kann frühestens mit Inkrafttreten und soll spätestens neun Monate nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes wirksam werden. Das heißt spätestens zu diesem Zeitpunkt muss sich eine Gesellschaft, die den Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 entspricht (insbesondere im Hinblick auf das Vorliegen einer Bankkonzession), „formiert“ haben.

#### **Zu Artikel 2**

Die Ergänzung öffentlicher Finanzierungs- und Wohnbauförderungssysteme durch geschlossene private Finanzierungskreisläufe, wie das der Wohnbaubanken, hat sich als besonders effizient erwiesen. Die Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnbaubanken sollen daher – in grundsätzlicher Analogie zu § 1 Abs. 3 Z 6 Bausparkassengesetz – auch auf wohnnahe Infrastrukturbereiche ausgeweitet werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass diese Maßnahme, mit in fünf Jahren bis zu 750 Mio. € zusätzlicher Finanzierungsmittel, wesentlich beitragen wird, die mit Etablierung der Wohnbau-Investitionsbank angepeilte zusätzliche Neubauleistung von bundesweit rd. 30.000 Wohnungen realisieren zu können.

Siehe MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Erweiterung des Geschäftsfeldes der Wohnbaubanken um die Finanzierung von siedlungsbezogener Infrastruktur“.

#### **Zu Artikel 3**

##### **Zur Z 1 (§ 1 Abs. 3 WGG)**

Mit der ausdrücklichen Normierung eines „Generationenausgleichs“ sollen die Ziele des im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gründenden gemeinnützigen Wohnbaus sowie der Gesetzeszweck des WGG in knapper und anschaulicher Weise programmatisch dargestellt werden.

Das in § 1 und den folgenden Einzelregelungen schon de lege lata vielfach ausgestaltete, gemeinnützigkeitsrechtliche Vermögensbindungsprinzip – siehe etwa das gesetzlich vorgegebene Nominalprinzip: bei der Dividendenausschüttung (§ 10 Abs. 1 WGG), beim Ausscheiden von Gesellschaftern oder Genossenschaftlern (§ 10 Abs. 2 WGG), bei Auflösung einer gBV (§ 10 Abs. 3 WGG) sowie beim Entzug des Gemeinnützigkeitsstatus (§ 36 WGG), wonach die erwirtschafteten Rücklagen der rein privatrechtlich organisierten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu verbleiben haben und zu verwenden sind – wird, unter erstmalig ausdrücklichen Hinweis auch auf die Funktion eines *Generationenausgleichs* in § 1 Abs. 3 WGG normativ zusammengefasst (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau ...“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau: Die gesetzlich beschränkten Erträge der GBV sollen ausdrücklich auch zugunsten nachträglicher Nachfrager-Generationen verwendet werden“).

##### **Zur Z 2 (§ 3 WGG)**

Die nach geltender Rechtslage von der örtlich zuständigen Landesregierung (Aufsichtsbehörde) vorzunehmende Bedarfsprüfung soll entfallen, zumal u.a. deren grundrechtliche Rechtfertigung vielfach in Frage gestellt wird. Jedoch wird im Zuge des Anerkennungsverfahrens gem. den §§ 31 f verstärkt einerseits auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen sowie andererseits auf bereits geltende oder gem. § 24 *neu* für Eigentümer und Organwalter in den Unternehmen zu etablierende Corporate Governance- und persönliche Eignungs- sowie Zuverlässigkeitskriterien zu achten sein. Intention der Abschaffung der Bedarfsprüfung ist der erleichterte Zugang für kleinere Genossenschaften bzw. kleine gBV oder neu zu gründende gBV. Die gewählte Formulierung soll gewährleisten, dass Genossenschaften der Zugang zum Gemeinnützigkeitsstatus nicht benachteiligt werden, sondern beabsichtigterweise gefördert werden sollen.

**Zur Z 3 (§ 7 Abs. 3 Z 10 WGG)**

Wie schon nach geltendem Recht die Beteiligung gemeinnütziger Bauvereinigungen an Bausparkassen als steuerbefreites Nebengeschäft erlaubt ist, soll in Zukunft auch eine Beteiligung an Wohnbaubanken ermöglicht werden, die in dieser Form zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WGG noch gar nicht als „Wohnbau-Sonderfinanzierungsinstrument“ eingerichtet waren. Wie auch bei allen anderen Beteiligungen einer Bauvereinigung (siehe § 7 Abs. 4 Z 3 und Abs. 4b Z 4 WGG sowie § 1a Abs. 1 GRVO) sollen diese Beteiligungsmöglichkeiten aber jedenfalls nicht in Form einer übermäßigen Kapitalbindung erfolgen. (Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „... *höheres Maß an Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle und zukünftige Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ...*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Beteiligung von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) an Wohnbaubanken.“)

**Zur Z 4 (§ 7 Abs. 6 WGG)**

Nach geltender Rechtslage ist gemeinnütziges Eigenkapital, sofern es nicht der Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebs und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse einschließlich der Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve dient (= „Reservekapital“), binnen *drei* Jahren für zulässige Geschäfte iS des WGG zu verwenden. Vor allem im Interesse einer verstärkten Neubau- und Sanierungstätigkeit soll dieser Zeitraum zumindest und vorab wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich auf *zwei* Jahre verkürzt werden.

**Zur Z 5 (§ 10 Abs. 5 WGG)**

Das österreichische Modell der Wohnungsgemeinnützigkeit dient der staatlichen Daseinsvorsorge durch die Mobilisierung und gemeinwohlorientierte gesetzliche Einbindung von Privatkapital zur Wohnversorgung der Bevölkerung („Volkswohnungswesen“). Die österreichische Finanz- und Versicherungswirtschaft hat sich in ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nachhaltig im Sektor der Wohnungsgemeinnützigkeit engagiert. Dies aufrecht zu erhalten ist für die weitere Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus wichtig, nicht zuletzt in Hinblick auf den budgetären Druck der Länder bei der Finanzierung der Wohnbauförderung.

Nach gängiger Praxis werden in der unternehmensrechtlich gebotenen externen Rechnungslegung von Unternehmen der Finanz- und Versicherungswirtschaft bei der Darstellung der Werthaltigkeit der Beteiligung an einer gemeinnützigen Bauvereinigung die aus dem WGG folgenden Besonderheiten einer solchen Beteiligung transparent gemacht.

Mit 1. Jänner 2016 tritt die in Umsetzung der Solvency-II-Rahmenrichtlinie erfolgte Novellierung des Versicherungsaufsichtsgesetzes durch BGBl I 34/2015 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind Versicherungsunternehmen gemäß § 157 VAG verpflichtet, zusätzlich zum Jahresabschluss eine sogenannte „Solvenzbilanz“ zu erstellen. Diese stellt mit Blick auf das Ziel des Versichertenschutzes zentral auf die tatsächliche Verfügbarkeit von Kapital auch in Extremsituationen ab, sodass auch im Falle außergewöhnlicher Ereignisse das Versicherungsunternehmen in der Lage ist, die Ansprüche der Versicherten zu begleichen. So soll durch die Solvenzkapitalanforderung (SCR) eine Krisenresistenz des Versicherungsunternehmens im Falle eines nur alle 200 Jahre eintretenden Schadensereignisses sichergestellt werden.

Der neue § 10 Abs. 5 sieht daher eine Indikation der Beteiligungsbewertung (an gemeinnützigen Bauvereinigungen, gBV) nur bei unternehmensrechtlichen *Bilanzierungen* durch Mitglieder einer gBV (Genossenschafter, Gesellschafter) vor, wodurch die unternehmensrechtlichen Bewertungsgrundlagen aufgrund des WGG jedoch unberührt bleiben.

Die bilanzrechtliche Regelung des Abs. 5 lässt darüber hinaus auch die vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder einer gBV (Genossenschafter, Gesellschafter), wie sie unverändert in § 10 Abs. 1 bis 4 und § 10a WGG geregelt ist, unberührt, sodass es zu keinem, über die geltende Rechtslage hinaus, Abfluss von gemeinnützig gebundenen Vermögen kommt.

Es wird von dieser Neuregelung ein verstärktes Engagement der Finanz- und Versicherungswirtschaft im gemeinnützigen Wohnbau erwartet, dessen langfristige Orientierung zu einem wichtigen Element des Generationenausgleichs innerhalb der Wohnungsgemeinnützigkeit werden soll.

**Zu den ZZ 6 und 23 (§ 13 Abs. 6 und § 39 Abs. 18 WGG)**

Aufgrund der Neuregelung des § 14d (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag- EVB) – ist die Bestimmung gem. § 13 Abs. 6 über das sogenannte „Wiedervermietungsentgelt“ anzupassen (gleiches gilt für die analoge Regelung in § 39 Abs. 18 Z 2). Für ältere entschuldete oder mit nur geringen Annuitäten belastete Wohnungen ist bisher im Fall der Neuvermietung ein über der Kostendeckung liegendes Entgelt zulässig,

das unter Einrechnung des EVB mit 30% des burgenländischen Richtwerts (derzeit also 3,44 €/m<sup>2</sup>) begrenzt ist. Mit der Neuregelung wird ein Grenzbetrag in der Höhe von 1,75 €/m<sup>2</sup> nur für das Nettoentgelt festgelegt, welches anstelle des (unter dem Grenzbetrag liegenden) Entgelts iSd § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG verlangt werden darf. Die weiteren Entgeltspositionen bestimmen sich nach § 14 Abs. 1 Z 4 bis 9, also etwa ein Bauzins, der jeweils zulässige EVB, die Betriebs- und Verwaltungskosten, die Rücklage und die Umsatzsteuer. Weiters kann die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, zusätzlich verrechnet werden.

Da der EVB im Grenzbetrag nun keine Deckung mehr finden soll, ergibt sich die Höhe des neuen Grenzbetrages nach Abzug des bisherigen maximal zulässigen EVB (1,71 €/m<sup>2</sup>) vom um 30% verminderten burgenländischen Richtwert (3,44 €/m<sup>2</sup>, Basis 1.4.2014) und einer Erhöhung um 2 Cent/m<sup>2</sup>, da die erstmalige Wertsicherung des Betrages am 1.4.2018 erfolgt.

#### **Zu den ZZ 7 und 19 (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz und § 17b WGG)**

Die dem wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Kostendeckungsprinzip entspringende, letztlich zwingende Berücksichtigung von Veränderungen der objektbezogenen Finanzierungsgrundlagen bei Bemessung des angemessenen (laufenden) Entgelts gilt seit der Stammfassung des WGG (1979). Die tatsächlichen Veränderungen beschränkten sich in der Praxis über Jahrzehnte auf:

- (1) Änderungen bei den Konditionen langfristiger Finanzierungsvereinbarungen für Fremdmittel (insb. deren Zinshöhe),
- (2) Änderungen bei den öffentlich geförderten Finanzierungsanteilen (beispielsweise infolge sogenannter „Kletterdarlehen“) und
- (3) eine spätere Anrechnung von beispielsweise rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen im Entgelt gem. § 14 Abs. 6.

Mit WRN 1999 wurden insbesondere für den Bereich: Änderung der Darlehenszinsen für Fremdmittel (a) eine ausdrückliche Informationspflicht zugunsten der Wohnungsnutzer und (b) flankierend Regelungen im Gebarungsbereich eingeführt (siehe § 23 Abs. 1a WGG: ausdrückliche öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Unternehmen, allenfalls auch nachträglich, angemessene, „günstigere“ Darlehenskonditionen zu vereinbaren).

Im Zusammenhang mit dem vielfachen Auslaufen langfristiger Baurechtsverträge in den letzten Jahren und dem darauf folgenden Abschluss neuer Baurechtsverträge zu einem anderen (höheren), aber angemessenen *Bauzins* ist:

- (4) ein neuer Aspekt hinzugetreten, wobei der OGH (5 Ob72/14w vom 30.06.2014) schon die geltende Regelung des § 14 Abs. 1 – auch ohne besondere Vereinbarung mit den Wohnungsnutzern – als geeignet und ausreichend angesehen hat, Grundlage für eine entsprechende Entgeltsadaptierung zu bieten, vorausgesetzt, dass im Einzelfall das Erfordernis der Angemessenheit erfüllt wird. Mit der gegenständlichen Neufassung soll einerseits dieser Tatbestand positivrechtlich unterstrichen werden. In Einem soll andererseits:
- (5) ein weiterer, in der wohnwirtschaftlichen Praxis immer relevanter werdender Aspekt ausdrücklich hervorgehoben und transparent gemacht werden, wonach es im Bereich der Fremdmittelfinanzierung am Kapitalmarkt zu generell und objektiv immer kürzeren Darlehenslaufzeiten und einer immer kürzeren Konditionensicherheit kommt. Abgesehen von einer bloßen Anpassung der Darlehenszinssätze im Rahmen desselben Finanzierungsvertrages werden somit teilweise oder gesamte Umfinanzierungen, beispielsweise auch auf einen oder mehrere andere Darlehensgeber und damit eine Änderung der Gesamt-Konditionen dieser Finanzierungsanteile vielfach unvermeidlich um überhaupt marktkonforme und möglichst sozial verträgliche Entgelte erreichen zu können.

Während (a) § 17b Abs. 1 NEU (= § 17b aF) auf das Verbot einer Schlechterstellung der Wohnungsnutzer im Fall einer *willkürlichen*, nicht aufgrund der Sachlage zwingend notwendigen Umfinanzierung von Fremdmitteln gerichtet ist, zielt (b) § 17b Abs. 2 NEU und der dort normierte Verweis auf eine Anwendung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz bei von der gBV durchzuführenden, *notwendigen* Änderungen der (Fremdmittel-) Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit, wie insbesondere etwa im Fall der Endfälligkeit eines Darlehens und der Vermeidung einer unmittelbaren, anteiligen Überwälzung aushaftender Darlehensreste an die Wohnungsnutzer.

Die gegenständliche Neuregelung soll unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des OGH (a) einerseits „bestätigend“ iZm der Problematik auslaufender Baurechtsverträge, (b) andererseits ausdrücklich neu regelnd iZm der Problematik von „Um- und Anschlussfinanzierungen“ (5 Ob 64/14v vom 24.02.2015) diesbezüglich Klarstellungen schaffen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „*Reform des*

*Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Anpassungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zur Verwendung endfälliger EIB-Kredite“ sowie „Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird zugunsten ihrer Wohnungsnutzer verpflichtet, gegebenenfalls auch nachträglich, entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt möglichst günstige Um- und Anschlussfinanzierungen zu wählen. Erzielbare Entgeltsreduktionen sind jedenfalls an die Mieter und Nutzungsberechtigten der GBV zwingend weiterzureichen.“*

**Zu den ZZ 8, 10 und 11 (§§ 14 Abs. 1 Z 8, § 14 Abs. 3 und 14 Abs. 3a)**

Die Änderung in § 14 Abs. 3 ist eine Zitanpassung aufgrund Änderung in § 14 Abs. 2. Die Änderung in § 14 Abs. 3a ist eine Zitanpassung aufgrund Änderung des § 14d. Die Änderung in § 14 Abs. 1 Z 8 wurde aufgrund der Neuregelung des § 14d vorgenommen.

**Zur Z 9 (§ 14 Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 2b WGG)**

In § 14 Abs. 2 erfolgt durch die Einfügung der Wendung „unter Einrechnung der den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge sowie“ keine Änderung des materiellen Rechts sondern eine Klarstellung, dass der „EVB-Topf“ nicht nur durch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge selbst, sondern auch durch andere Einnahmen gespeist wird, vgl. etwa Abs. 7, Abs. 8 und Abs. 9 des § 14.

Weiters wird in Abs. 2 der Verteilungszeitraum, für den das Gericht über Antrag der Bauvereinigung eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages festsetzen kann, auf grundsätzlich 20 Jahre, statt bisher zehn Jahre, festgelegt. In der Regel handelt es sich ja bei den Arbeiten, welche einem Erhöhungsbegehren zugrunde gelegt werde, um solche, deren Bestanddauer in jedem Fall über zehn Jahre hinausgeht und in der Regel mindestens 20 Jahre beträgt. Beispiele wären etwa die Erneuerung eines Daches, die Herstellung einer Wärmeschutzfassade oder der Ersatz eines unbrauchbar gewordenen Aufzuges durch einen neuen. Durch die Erstreckung des Refinanzierungszeitraumes können die monatlichen Erhöhungen der Wohnkosten im Zusammenhang mit solchen Generalsanierungen fast halbiert werden, eine in der Regel von den Nutzungsberechtigten präferierte Variante (längere Refinanzierungsdauer, niedrigere monatliche Belastung).

Nur für den Fall, dass die der beantragten Erhöhung des EVB zugrunde liegenden Arbeiten eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer als 20 Jahre aufweisen, hat das Gericht – über diesbezügliches Vorbringen einer Verfahrenspartei und eines diesfalls wohl erforderlichen Sachverständigengutachtens – die kürzere oder längere Bestanddauer als Verteilungszeitraum festzusetzen.

Die Transferierung des letzten Satzes von Abs. 2 [Arbeiten, die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.] nach § 14a Abs. 3 bedeutet keine materielle Rechtsänderung, sondern lediglich eine Klarstellung, dass das Primat der privilegierten Erhaltungsarbeiten unabhängig von einer Antragstellung nach § 14 Abs. 2 gilt und diese Arbeiten jedenfalls vorzunehmen sind, auch wenn ihre Kosten durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge und ihnen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge nicht (vollständig) gedeckt sind.

Der bisherige Abs. 2a kann entfallen, da die dort vorgesehene Erweiterung des bisherigen Verteilungszeitraumes von zehn auf 15 Jahre durch die neue Grundregel eines zwanzigjährigen Verteilungszeitraumes obsolet ist.

Der frühere Abs. 2b wird zu Abs. 2a; in diesem ist – aufgrund der Änderungen in § 14a Abs. 2 das Zitat bezüglich der Arbeiten anzupassen, welche eine Bauvereinigung bei Vermietung von in ihrem Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekten treffen können. Während ja nach Wohnungseigentumsbegründung etwa Arbeiten iSd § 14a Abs. 2 Z 1 (allgemeine Teile) der Eigentümergemeinschaft und nicht mehr der Bauvereinigung obliegen, sind Arbeiten iSd neuen § 14a Abs. 2 Z 2b in der Erhaltungspflicht der ein Wohnungseigentumsobjekt vermietenden Bauvereinigung.

Schriftliche Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit ihren Mietern über eine freiwillige Erhöhung der laufend, als Teil des Entgelts zu leistenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) sind schon nach geltender Rechtslage zulässig (§ 14 Abs. 2 und Abs. 2b WGG), allerdings ist eine in der Praxis vielfach nicht erreichbare Einstimmigkeit Voraussetzung. Der gegenständliche Vorschlag des § 14 Abs. 2b WGG knüpft an der ehemals bundesrechtlichen Vorschrift des § 38 Abs. 2 Wohnhaussanierungsgesetz (WSG, BGBl. Nr. 483/1984) an, der im Zuge der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung mit BGBl. Nr. 685/1988 in Landesrecht transformiert worden ist. Materiell in

Anlehnung an die genannte Vorgängerbestimmung ist wesentlicher Inhalt der Neuregelung, dass derartige (befristete) Vereinbarungen einer gBV auch nur mit einer qualifizierten Mietermehrheit ermöglicht werden sollen (sofern mindestens drei Viertel der Mieter zustimmen), allerdings nur *gebäudebezogen* zugunsten öffentlich geförderter, thermisch-/energetischer sowie Sanierungen zur Barrierefreiheit. Den Mietern oder Nutzungsberechtigten ist vor einer solchen Vereinbarung eine Stellungnahme eines Sachverständigen über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen vorzulegen (wobei eine Stellungnahme der Förderstelle der eines Sachverständigen gleichkommt); weiters sind in der Vereinbarung die Kosten der Arbeiten, Höhe und Ausmaß der Förderung, die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten Beträge, die Dauer der Erhöhung (Beginn und Ende) sowie das genaue Ausmaß der Erhöhung anzuführen. Die öffentliche Förderung als Voraussetzung, sichert im Regelfall einerseits eine entsprechende „Angemessenheitsprüfung“ der dergestalt zu finanzierenden Maßnahmen, andererseits ist sichergestellt, dass im Fall einer Objektförderung mieterseitig auch die grundsätzliche Möglichkeit zum Erhalt einer Subjektförderung (Wohnbeihilfe) besteht. (Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „*praxisgerechte Lösung im Zusammenhang mit dem Einstimmigkeitserfordernis der Mieter*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Um Mietwohnungen/Gebäude leichter sanieren zu können, soll künftig eine ¾ Mieter-Mehrheit für die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ausreichen, sofern thermisch/energetische oder barrierefreie Sanierungen öffentlich gefördert sind.“).

#### **Zu Z 12 (§ 14 Abs. 5 WGG)**

§ 14 Abs. 5 WGG regelt, unter welchen Voraussetzungen Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten in einem Verfahren auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten. Nach der bisherigen Rechtslage gelten unter dem Aspekt der Verringerung der Gesamtbelastung lediglich mittels Darlehensförderung geförderte Sanierungsarbeiten, unbeschadet, dass es sich dabei auch um über die bloße Erhaltung hinausgehende Verbesserungsarbeiten handelt, im Verfahren zur Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die Dauer des Verteilungszeitraums als Erhaltungsarbeiten. Werden jedoch aufgrund landesgesetzlicher Förderungsbestimmungen oder aufgrund einer Förderung des Bundes Zuschüsse im Wege eines Einmalzuschusses gewährt, käme nach der bisherigen Rechtslage die Bestimmung des § 14 Abs. 5 nicht zur Anwendung.

Zukünftig sollen, dem Regelungszweck der Bestimmung entsprechend, solche geförderten Sanierungsmaßnahmen, unabhängig von der Art der der gewährten Förderungsmitel, das heißt unabhängig davon, ob es sich um eine Darlehensförderung oder um eine Sanierungsförderung mit (Einmal)Zuschüssen handelt, die Voraussetzungen des § 14 Abs. 5 vorliegen, sofern dadurch bei der gesetzlich geforderten Vergleichsrechnung, unter Berücksichtigung der gewährten Förderungszuschüsse, eine Verringerung der Gesamtbelastung für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten erzielt wird.

#### **Zu Z 13 (§ 14 Abs. 7a WGG)**

Die Regelung des Abs. 7, wonach Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden können, wurde mit dem durch die WRN 1999 geschaffenen Abs. 7a beschränkt. Nach Entschuldung der Baulichkeit sind bestimmte Teile des Entgelts besonders begrenzt, was in der Regel – jedenfalls bei jüngeren Baulichkeiten – zum in Abs. 7a genannten Zeitpunkt zu einer Senkung bestimmter Entgeltsbestandteile führen kann.

Aufgrund der beabsichtigten Neuregelung des § 14d (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag- EVB) war auch § 14 Abs. 7a anzupassen. Derzeit ist in Summe der sich aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 (also unter Einrechnung des EVB) ergebenden Entgeltsbestandteile ein Entgelt zulässig, das mit 30% des burgenländischen Richtwerts (derzeit also 3,44 €/m<sup>2</sup>) begrenzt ist.

Mit der Neuregelung wird ein Grenzbetrag in der Höhe von maximal 1,75 €/m<sup>2</sup> für das Nettoentgelt festgelegt, welches anstelle des (über diesem Betrag liegenden) Entgelts verlangt werden darf, das sich aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 ergibt. Wenn sich also etwa aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 ein Betrag von 5,23 €/m<sup>2</sup> ergibt, ist ab dem in Abs. 7a genannten Zeitpunkt das Entgelt auf 1,75 €/m<sup>2</sup> zu senken. Zur Klarstellung ist angemerkt: Wenn sich aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 ein Betrag von beispielsweise 1,43 €/m<sup>2</sup> ergibt, kommt die Regelung des Abs. 7a nicht zu tragen.

Die weiteren verrechenbaren Entgeltspositionen bestimmen sich nach § 14 Abs. 1 Z 4 bis 9, also etwa ein Bauzins, der jeweils zulässige EVB, die Betriebs- und Verwaltungskosten, die Rücklage und die Umsatzsteuer. Schließlich kann auch die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, zusätzlich verrechnet werden.

Da der EVB im Grenzbetrag nun keine Deckung mehr finden soll, ergibt sich die Höhe des neuen Grenzbetrages nach Abzug des bisherigen maximal zulässigen EVB (1,71 €/m<sup>2</sup>) vom um 30% verminderten burgenländischen Richtwert (3,44 €/m<sup>2</sup>, Basis 1.4.2014) und einer Erhöhung um 2 Cent/m<sup>2</sup>, da die erstmalige Wertsicherung des Betrages am 1.4.2018 erfolgt.

#### **Zu Z 14 (§ 14a WGG)**

Zur Erhaltungs- und Wartungsfrage gab es schon vor einigen Jahren einen Sozialpartnerkompromiss, der nunmehr als Basis der Neuregelung im WGG herangezogen wurde. Die Neuregelungen sind von der Idee getragen, dass die Erhaltungspflichten während des laufenden Mietverhältnisses – auch hinsichtlich des Inneren des Mietgegenstandes – umfassend und abschließend geregelt sein sollen. Ein im WGG rechtlich un geregelter Bereich der Erhaltung („Graubereich“) während des aufrechten Mietverhältnisses liegt demnach nach den Neuregelungen nicht mehr vor. Weiters wird § 14 Abs. 2 Z 2 WGG in der bisherigen Fassung in die ZZ 2 und 2a aufgespalten und eine neue Z 2b eingefügt, in der die prinzipielle Erhaltungspflicht des Vermieters für den Mietgegenstand bzw. das Nutzungsobjekt, seine Ausstattung und die für ihn bestimmten Einrichtungen sowie für die – gegebenenfalls – mitvermieteten Einrichtungsgegenstände festgelegt wird.

Zu § 14a Abs. 1 letzter Satz:

Im Gegensatz zum bisherigen letzten Satz des § 14a Abs. 1, den die RSp so ausgelegt hat, dass § 1096 ABGB hinsichtlich „Erhaltung“ nicht anwendbar sei, soll durch die neue Anordnung sichergestellt werden, dass sämtliche sich aus § 1096 ABGB ergebenden weitergehenden, also die über § 14a Abs. 2 hinausgehenden Ansprüche dem Mieter im Geltungsbereich des WGG zustehen, also auch hinsichtlich „Erhaltung“ iSd § 1096 ABGB. Letztlich erfolgt dadurch, vor allem im Hinblick auf die besondere Marktstellung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und deren besondere soziale Verantwortung für ihre Bewohnerschaft (siehe auch § 1 Abs. 3 *neu*) kein wohnrechtlicher „Paradigmenwechsel“, zumal ohnehin davon auszugehen war, dass die Rsp künftighin im Bereich des WGG von einer Zwingendstellung des § 1096 ABGB ausgegangen wäre.

Zu § 14a Abs. 2 Z 2 WGG:

Durch die Einbeziehung der erstmaligen Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder einer Wärmeversorgung oder der Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung bewirken, wird eine weitere Gruppe von Arbeiten, sogenannte „fiktive Erhaltungsarbeiten“ (Maßnahmen zur „Aufkategorisierung“ bzw. zur Modernisierung auf einen normalen Ausstattungszustand) den eigentlichen Erhaltungsarbeiten gleichgestellt. Eine gemeinnützige Bauvereinigung ist berechtigt, diese Arbeiten vor der Vermietung des Bestandobjektes vorzunehmen. Bei diesen „fiktiven Erhaltungsarbeiten“ betreffend ein zu vermietendes Mietobjekt handelt es sich somit weniger um eine Pflicht, sondern um ein Recht einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die für diese Maßnahmen entstandenen Kosten als Ausgaben in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu verrechnen.

Dem neuen Mieter erwächst somit aus Z 2 kein zwingender Anspruch auf erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder einer Wärmeversorgungsanlage oder der Modernisierung einer an sich funktionstüchtigen, mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungs- oder sanitären Anlage, außer die Bauvereinigung hätte sich ihm gegenüber dazu vertraglich verpflichtet (siehe Z 2b).

Zu § 14a Abs. 2 Z 2b WGG:

Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Mietgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand zu erhalten, obliegen – ausgenommen Erhaltungsarbeiten an Beleuchtungsmitteln (generell) – dem Vermieter. Die Regelung stellt dabei auf den Zustand ab, den der Vermieter anlässlich der für den Zeitpunkt der Übergabe getroffenen Vereinbarung schuldet, bzw. zu dessen Herstellung er sich verpflichtet hat. Damit sind auch jene Ausstattungen des Mietgegenstandes von seiner Erhaltungspflicht erfasst, die der Vermieter etwa erst nach Übergabe des Mietgegenstandes herzustellen verpflichtet ist.

Die gemeinnützige Bauvereinigung hat in Aufrechterhaltung der Äquivalenz der wechselseitigen Leistungen für die laufende Erhaltung einzustehen. Entsprechend der gesetzlichen Regelung greift die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren nur dann, wenn kein Fall des § 8 Abs. 1 MRG vorliegt. Zur Klarstellung wird auch angeordnet, dass die gemeinnützige Bauvereinigung keine gesetzliche Pflicht zur Vornahme von „Schönheitsreparaturen“ trifft (abweichende Vereinbarungen sind aber naturgemäß

zulässig). Sie hat normale Abnutzungen der Innenflächen des Mietgegenstandes (wie insbesondere Malerei, Tapeten, Bodenbelag und Verfliesung) nicht zu beseitigen, solange dadurch deren Brauchbarkeit nicht beeinträchtigt ist. In einem solchen Fall (normale Abnutzung, Brauchbarkeit jedoch noch gegeben) liegt keine Erhaltungsarbeit im eigentlichen Sinn vor.

Zu § 14a Abs. 2 Z 3 WGG:

Eingefügt und klargestellt wird lediglich, dass die Erhaltungsarbeiten allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlage durchzuführen sind. Dies entspricht schon jetzt ständiger Rechtsprechung.

Zu § 14a Abs. 2 Z 7 WGG:

Diese fiktiven Erhaltungsmaßnahmen zählen nur unter folgenden Voraussetzungen als Erhaltung. Es muss sich unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten um Maßnahmen zur Herstellung eines behindertengerechten oder altengerechten zeitgemäßen Ausstattungszustandes an der Baulichkeit oder an oder im Mietobjekt handeln, für die öffentliche Förderungsmittel gewährt werden; hinsichtlich kindergerechter Maßnahmen gilt dies nur für solche auf allgemeinen Teilen der Baulichkeit. Nur unter diesen Voraussetzungen zählen die genannten Maßnahmen zur Erhaltung, prinzipiell sind sie aber weiterhin als nützliche Verbesserung im Sinne des § 14b anzusehen.

#### **Zu Z 15 (§ 14b WGG)**

Die Möglichkeit, Verbesserungen durchzuführen und deren Kosten in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verrechnen, wird erweitert.

Nach der bisherigen Gesetzeslage hat § 14b Abs. 2 WGG im Einzelnen in einem taxativen Katalog aufgezählt, welche Maßnahmen iSd Abs. 1 als nützliche Verbesserungen zu qualifizieren sind. Außerhalb dieses taxativen Katalogs liegende Veränderungen, wie beispielhaft die Überdachung der Hauseingänge, der Einbau von Sicherheitstüren oder von nicht in der Baulichkeit bestehenden Brandschutzanlagen oder auch die Errichtung von Balkonen, kamen bisher als nützliche Verbesserungen iSd § 14b auch dann nicht in Betracht, wenn sie eine Verbesserung des bisherigen Zustands und des Wohnkomforts für die Baulichkeit, die Mietgegenstände oder die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen und Einrichtung anstrebten und somit für die Baulichkeit und die Mieter oder Nutzungsberechtigten vorteilhaft waren.

Dieser taxative Katalog entfällt nunmehr.

Der Begriff der nützlichen Verbesserung wird durch § 14b Abs. 1 erster Halbsatz definiert. Er ist aber auch weiterhin mehrfach begrenzt. Eine Verbesserung iSd § 14b Abs. 1 erster Halbsatz muss aus dem bestehenden Zustand einen für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten und die Baulichkeit insgesamt „besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver zu bewertenden Zustand“ herstellen, darf aber gleichzeitig nie über die Herstellung des in § 2 Z 2 WGG normierten, „normalen Ausstattungszustands“ hinausgehen.

Für die Einstufung einer Investition als Verbesserungsarbeit im Sinne des § 14b Abs. 1 wird auch weiterhin ein Verbesserungszweck verlangt, sodass die Maßnahme sich durch eine Nützlichkeit, das heißt durch einen klaren und überwiegenden Vorteil für die Bewohner des Hauses, auszuzeichnen hat. Darüber hinaus ist eine nützliche Verbesserung, die insbesondere nur der Verschönerung der Baulichkeit, seiner Gemeinschaftsanlagen, Einrichtungen oder der Mietgegenstände dient, als „Luxusaufwendungen“ zu qualifizieren und nicht unter die Bestimmung des § 14b subsumierbar. Des Weiteren ist hinsichtlich der Frage, ob eine Verbesserungsarbeit durchzuführen ist oder nicht, auch weiterhin auf die Wirtschaftlichkeit Bedacht zuzunehmen.

Das Finanzierungssystem hinsichtlich durchzuführender Verbesserungen ist gleich geblieben und beinhaltet keine materiellen Änderung zur bisherigen Rechtslage.

#### **Zu Z 16 (§ 14c Abs. 1 und 1a WGG)**

Durch die Novellierung des § 14c werden zunächst ein dem Gesetzgeber anlässlich der WRN 2000 im Zusammenhang mit der damaligen Schaffung von § 14a Abs. 2 Z 7 offensichtlich unterlaufener Redaktionsfehler bereinigt und eine planwidrige Unvollständigkeit beseitigt (*Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313) und ausdrücklich die Möglichkeit der Durchsetzung der in § 14a Abs. 2 Z 7 genannten Erhaltungsarbeiten und das Antragsrechts eines Mieters bzw. Nutzungsberechtigten im Rahmen des § 14c bejaht.

Schon nach geltender Rechtslage kommt der vermietenden Bauvereinigung das Recht (und die Pflicht) zu, wie im MRG auch, Erhaltungsarbeiten ohne jede Mieterzustimmung durchzuführen; andererseits kann der Mieter die Durchführung von ("unterlassenen") Erhaltungsarbeiten allenfalls auch gerichtlich

durchsetzen. Diese ausgewogene Systematik hat grundsätzlich auch dann zu gelten, wenn – wie mit § 14a Abs. 2 Z 7 – im WGG ein erweiterter Umfang an Erhaltungsarbeiten normiert ist.

Der derzeitigen ständigen Rechtsprechung entsprechend ist die Erhaltungspflicht des Vermieters nur dann gegeben, wenn in casu ein Mangel im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit vorliegt.

Da es sich bei den in § 14a Abs. 2 Z 7 angeführten Arbeiten jedoch um sogenannte „fiktive Erhaltungsarbeiten“ handelt, das heißt um Maßnahmen, die in der Sache selbst gar nicht „Erhaltung“ darstellen, aber nach dem ausdrücklichen Willen des WGG-Gesetzgeber jenem Regime unterliegen sollen, das ansonsten nur für die Erhaltung gilt, muss bei Fehlen der Tatbestandsvoraussetzung eines Mangels für das Antragsrecht des Mieters auf Mieterseite zumindest ein berechtigtes, vernünftiges und letztendlich auch nachvollziehbares, wichtiges Interesse eines Mieters an der Durchführung solcher Arbeiten bestehen. Im Übrigen kommt in derartigen Verfahren sowohl den übrigen Mietern als auch dem Vermieter Parteistellung zu.

Dieses ist im Falle der Durchführung von behinderten- oder altengerechten Maßnahmen jedenfalls etwa bei einer bestehenden Behinderung aber auch dann gegeben, wenn eine Behinderung droht, und dies samt der beeinträchtigenden Konsequenzen zeitlich absehbar ist. Beim berechtigten wichtigen Interesse sind auch die Interessen jener Personen, die mit dem Mieter in gemeinsamen Haushalt leben, einzubeziehen.

#### **Zu den ZZ 17 und 24 (§§ 14d Abs. 2 bis 5 sowie 39 Abs. 32 WGG)**

Die derzeitige Regelung über die Höhe und Entwicklung des EVB, insbesondere die jeweils für zehn Jahre gleichbleibende Höhe und danach hohe Sprünge, welche etwa am Beginn des elften Jahres eine Erhöhung des EVB um 165% mit sich bringen kann, war wenig sachgerecht.

Ziel der neuen Regelung ist daher, eine aufkommensneutrale Glättung der EVB-Sprünge bis zum 21. Jahr ab Erstbezug zu erreichen. Für fünf Jahre ab Erstbezug wird ein Betrag von 0,5 €/m<sup>2</sup> (derzeit 0,43 €/m<sup>2</sup>) festgelegt, welcher mit jedem Jahr um 0,06 €/m<sup>2</sup> steigt, sodass etwa im elften Jahr ab Erstbezug ein EVB von maximal 0,86 €/m<sup>2</sup> (derzeit 1,14 €/m<sup>2</sup>) erreicht wird.

Bis zum 30. Jahr ab Erstbezug soll der Betrag des EVB auf maximal 2 €/m<sup>2</sup> steigen dürfen. Dies ist aus der Erhöhung der Erhaltungspflichten der Bauvereinigung nach § 14a iVm § 14c und den kostenintensiven, immer höher werdenden Standards und Normen (auch zur Umsetzung von Umweltschutz-, Energieeffizienz- und Sicherheitsvorgaben), welche nicht nur beim Neubau – mit daraus erhöhtem Erhaltungsumfang (z. B. Lüftungsanlagen im Passivhaus) – sondern auch bei der Sanierung zu berücksichtigen sind, sachlich begründet (siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „Steigerung der Investitionskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für mehr Neubau und Sanierung“ und „Forcierung thermischer Sanierung“).

Mit Inkrafttreten des neuen EVB-Systems soll auch für den Altbestand eine Umstellung auf die neuen Höchstbeträge und eine lineare Vorschreibung erfolgen, wobei diese Umstellung spätestens mit der EVB-Abrechnung 2015 den Wohnungsnutzern bekanntzugeben sein wird und mit 1. Juli 2016 zur Vorschreibung gelangen wird können.

Unter „weiteren wohnwirtschaftlichen Werten“, deren Veränderung aufgrund gesetzlicher Wertsicherungen in transparenter, nachvollziehbarer und geeigneter Weise nach Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft von einem Revisionsverband zu veröffentlichen sein werden, sind insbesondere zu verstehen:

- (a) die Obergrenze der Entgelte im Wiedervermietungsfall gem. § 13 Abs. 6 und § 39 Abs. 18,
- (b) die Entgeltsbegrenzung nach Tilgung der Fremdmittel gem. § 14 Abs. 7a,
- (c) die Höhe der jeweils angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z 3,
- (d) die Höhe der Einmalbeträge zu den Grund- und/oder Baukosten § 15c sowie
- (e) die Verwaltungskostenpauschalen gem. § 6 Abs. 2 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994).

#### **Zur Z 18 (§ 15g WGG)**

Anknüpfend an die Regelungen des § 15b Abs. 6 und 7 WGG idF 3. WÄG soll einerseits der selbstnutzende Erwerber weiterhin privilegiert bleiben, andererseits aber für den Fall einer Veräußerung innerhalb einer zehnjährigen „Spekulationsfrist“ sichergestellt sein, dass von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützte Preisvorteile zugunsten des nachträglich erwerbenden Mieters, insbesondere im Fall spekulativer Erwerbe und Veräußerungen, im Sinn eines „Generationenausgleichs“ (siehe § 1 Abs. 3 WGG NEU) wieder – zugunsten Neubau und Sanierung von Wohnungen – in das gemeinnützig gebundene Vermögen zurückfließen. Im Fall nur der ersten Weiterveräußerung einer vom selbstnutzenden Mieter nachträglich erworbenen Wohnung soll binnen zehn Jahren dergestalt eine

gegenüber dem geleisteten Kaufpreis grundsätzliche „Nachbesserungspflicht“ im Sinn der gemeinnützigen Vermögensbindung verankert werden, als der beim Ersterwerb festzustellende „Differenzbetrag“ gegenüber dem Verkehrswert an die Bauvereinigung zu leisten ist. Das gesetzliche Vor- und Wiederkaufsrecht soll grundsätzlich nur der (kostengünstigen) Sicherung dieses Anspruchs der Bauvereinigung im Weiterveräußerungsfall dienen und keinesfalls zu willkürlichen Vor- und Wiederkäufen durch die Bauvereinigung genutzt werden. Die „Haushaltsgemeinschaft“ von Lebensgefährten bedingt ein Zusammenleben in einer im äußeren Erscheinungsbild der Ehe oder der eingetragenen Partnerschaft ähnlichen Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft. Jedenfalls klargestellt ist, dass das Vor- und Wiederkaufsrecht nach Bezahlung des „Nachbesserungsbetrages“ zu löschen ist. Dies ergibt sich aus Abs. 2 letzter Satz.

Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „Anpassung der gesetzlich normierten Einräumung der Mietkaufoption bei Neu- und Wiedervermietung“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Einführung einer Spekulationsfrist bei Verkauf von gemeinnützigem Wohnungseigentum“.

#### **Zur Z 20 (§ 17c WGG)**

Mit der Neueinführung eines § 17c sollen in Ergänzung zu den Regelungsinhalten des

(a) § 17a (Umfinanzierung von *Grund- und Baukostenbeiträgen* der Nutzer) und

(b) § 17b (Umfinanzierung von *Fremdmitteln*)

(c) Rahmenbedingungen – über § 13 Abs. 2b hinaus – für eine möglichst flexible Umfinanzierung von *Eigenmitteln* durch die Bauvereinigung geschaffen werden. Angestrebtes Ziel ist jedenfalls eine objektbezogen möglichst Wohnkosten schonende Refinanzierung von Wohnungen mittels allenfalls – je nach Kapitalmarktbedingungen – auch nur jeweils vorübergehender Eigenmitteleinsätze der Bauvereinigung.

Bei allen Formen von Um- oder Anschlussfinanzierungen gem. § 17b und § 17c sind die erzielbaren Entgeltsreduktionen jedenfalls in vollem Umfang an die Mieter und Nutzungsberechtigten „weiterzureichen“ und entgeltsmindernd zu berücksichtigen. Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „... *höheres Maß an Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle und zukünftige Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird zugunsten ihrer Wohnungsnutzer verpflichtet, gegebenenfalls auch nachträglich, entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt möglichst günstige Um- und Anschlussfinanzierungen zu wählen. Erzielbare Entgeltsreduktionen sind jedenfalls an die Mieter und Nutzungsberechtigten der GBV zwingend weiterzureichen.“

#### **Zur Z 21 (§ 23 Abs. 4e WGG)**

Mit § 23 Abs. 4d WGG wird eine gemeinnützige Bauvereinigung (gBV) nach geltender Rechtslage öffentlich-rechtlich verpflichtet, „in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf“ die Machbarkeit eines Abbruchs und Neubaus ("Reconstructing") statt einer umfassenden Sanierung zumindest unternehmensintern zu kalkulieren und gegebenenfalls (nur mit Zustimmung aller Mieter) umzusetzen. Mit dem neu eingefügten Abs. 4e soll eine analoge Verpflichtung für die „Nachverdichtung“ im Zuge umfassender Sanierungen normiert werden. Dabei kann eine Reihe positiver Wirkungen erreicht werden:

(a) ökologisch (geringerer Flächenverbrauch),

(b) im Zusammenhang mit Einsparungen bei kommunalen Infrastrukturkosten,

(c) Wohnkosten senkender Entfall zusätzlicher Grundkosten für „Neumieter“ sowie

(d) zugunsten der „Altm Mieter“ Sanierungskosten schonende Synergieeffekte.

Zeigt sich schon aufgrund offenkundiger Gegebenheiten am jeweiligen Wohnungsmarkt: bspw. in Regionen mit Abwanderung oder sehr geringer Wohnungsnachfrage, dass eine Nachverdichtung wirtschaftlich nicht zweckmäßig wäre, ist allerdings regelmäßig davon auszugehen, dass eine Machbarkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Unter Nachverdichtungsmaßnahmen gem. § 13 Abs. 7 ist nicht nur die bloße „Aufstockung“ einer bestehenden Baulichkeit zu verstehen, sondern alle Möglichkeiten der *liegenschaftsbezogenen* Herstellung weiterer Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände. Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „Bessere Nutzung bestehender Flächen durch verpflichtende Prüfung zur Nachverdichtung“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Nachverdichtung vor Sanierung: GBV werden verpflichtet, bei umfassenden Sanierungen eine Nachverdichtung zu prüfen.“

**Zur Z 22 (§ 24 WGG)**

Einführung einer spezifischen Verordnungsermächtigung – in Ergänzung zur allgemeineren Verordnungsermächtigung des § 23 Abs. 3 im Hinblick auf die „Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung“, worauf sich die geltende, den § 24 WGG konkretisierende Norm des § 3 GRVO stützt – mit dem Ziel, die besondere Bedeutung der persönlichen Eignung und Zuverlässigkeit („fit&proper“) von Funktionsträgern in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu unterstreichen. Bei einer künftigen Neufassung der GRVO materiell zu berücksichtigende, von der Zielsetzung her vergleichbare Regelungsbereiche in anderen Branchen finden sich vor allem im Bankwesen und der Gewerbeordnung.

In Einem sollen auf Basis dieser Verordnungsermächtigung auch besondere Vorgaben für die Umsetzung branchenspezifischer (a) „Corporate Governance-“ und (b) „Compliance-Regelungen“ getroffen werden können.

Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „... Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnbau mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Fit&Proper im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht: Die im WGG normierten Zuverlässigkeitskriterien („Fit&Proper“) für Organwalter und Funktionsträger in den gemeinnützigen Unternehmen sollen in Anlehnung an die im Bankenbereich vorgesehenen Regelungen adaptiert und entsprechend rasch novelliert werden“.

**Zur Z 25 (Artikel IV, Abs. 1q und 1r)**

Artikel IV regelt die Inkrafttretensbestimmungen.