

WGG-Novelle 2019

1. Stellungnahme zum Gesetzesentwurf

Zu § 7 Abs. 1a

Ausdrücklich zu begrüßen ist, dass der Gesetzgeber den bereits in der Wohnrechtsnovelle 2002 (GP XXI AB 890 zu Art. 1, § 13 Abs. 1) geäußerten Willen, die nachträgliche Übertragung von (Wohnungs-)Eigentum an ursprünglich als Mietwohnraum errichteten Baulichkeiten als dritten Aufgabenkreis den Hauptgeschäften hinzuzufügen, nunmehr auch legislativ umgesetzt hat.

Durch die textgleiche Übernahme des früheren Abs. 3 Z. 6 wurden allerdings darüber hinaus auch noch zahlreiche weitere Nebengeschäfte, nämlich *der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen* dem Hauptgeschäftskreis zugeordnet.

Das ist zweifellos überschießend, dazu besteht nach meiner Auffassung auch – grosso modo - keinerlei Veranlassung.

Wenngleich der Erwerb von Grundstücken – der bisher als Hilfsgeschäft angesehen wurde – mit einem Teil der Lehre noch vertretbar als Hauptgeschäft qualifiziert werden kann, trifft dies auf die weiteren Geschäfte nicht zu.

Insbesondere sind Veräußerungsgeschäfte, die vom VwGH in Einzelfällen sogar als absolut unzulässige Geschäfte qualifiziert wurden, keinesfalls als Hauptgeschäfte anzusehen.

Unklar ist nach wie vor, auf welchen Teil des Satzes sich die Wortwendung „*an andere Bauvereinigungen*“ bezieht.

Zu § 7 Abs. 3 Z 6

Durch die Änderung dieser Bestimmung wurde nunmehr auch der Verkauf von leerstehenden Objekten offenbar als Nebengeschäft qualifiziert, ohne dass dies im Gesetz ausdrücklich Erwähnung findet.

Durch die zweifache Beschränkung der Anwendung dieser Bestimmung (§ 7 Abs. 1a Z 2 einerseits, § 10a Abs. 1 lit. d und e andererseits) wird deren Anwendungsbereich jedenfalls nicht hinreichend deutlich, zumindest wäre eine eindeutige Textierung wünschenswert, statt der Anwendung eines „Ausschlussverfahrens“.

Zu § 7 Abs. 4d

In dieser Bestimmung werden zwei völlig unterschiedliche Bereiche zusammengefasst.

Zunächst geht nur aus den Erl hervor, welche Maßnahmen mit Haupt- und Nebengeschäften artverwandt sein sollen, wobei mit Hauptgeschäften artverwandte Geschäfte systematisch wohl eher dem Nebengeschäftskreis zuzuordnen wären.

Herausuarbeiten wäre auch der Unterschied zwischen „*Maßnahmen zugunsten der sozialen Infrastruktur*“ und den Nebengeschäften des Abs. 3 Z 5.

Auch die Einführung des neuen Begriffes „*Beherbergungsbetrieb ohne touristische Nutzung*“ ist entbehrlich, darüber hinaus ist kein Wertunterschied zu einem Heim im Sinn des § 2 zu erkennen.

So ist etwa ein Studentenheim ja auch nicht für dauernde Wohnzwecke gewidmet.

Außerdem ist unklar, ob es sich um die Errichtung, den Betrieb oder die Verwaltung derartiger Betriebe handelt.

Zu § 8 Abs. 3

Unklar ist die Bedeutung der Wortwendung im Einleitungssatz „*bei der, vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder, grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen*“.

Ist damit eine Einschränkung der befristeten Vermietung angedacht, bzw. wie verhält sich die zitierte Wortwendung zur Zulässigkeit befristeter Vermietung in § 20 Abs. 1 Z 1b, in dem § 29 MRG ausdrücklich für anwendbar erklärt wird?

Zu § 10a

Zu begrüßen ist die weitere Verschärfung der Bestimmungen gegen die Spekulation mit gemeinnützigem Vermögen.

Es besteht allerdings keine Veranlassung, „Kleinspekulationen“ mit bis zu drei Wohnungen zuzulassen.

Dies hat auch mit der erleichterten Eigentumsübertragung zugunsten der bisherigen Mieter nichts zu tun und ist abzulehnen.

Jedenfalls sollte klarer herausgearbeitet werden was in jenen Fällen passiert, in denen Wohnungen leer stehen und kein Mieter vorhanden ist, dem ein Anbot gelegt werden kann.

Zu § 13 Abs. 2b

Einmalzahlungen bei der Baurechtsbegründung sind mE als Grundkosten zu qualifizieren, die in den Erl zitierte Entscheidung 5 Ob 6/94 widerspricht dem nicht; der OGH führt ausdrücklich aus, dass *„der Bauzins, der ja die sonst von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu tragenden Grundkosten ersetzt, nicht zu den Bewirtschaftungskosten, sondern zu den Baukosten im weiteren Sinn gehört.“*

Besser wäre es, lediglich die Wortwendung *„ausgenommen der Grundkosten“* zu streichen, damit wäre auch ein flexibler Eigenmitteleinsatz für die Grundkosten möglich.

Zu § 13 Abs. 2c

Durch die Anfügung der Wortwendung *„oder an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung veräußert (getauscht) wird“*, enthält diese Bestimmung nunmehr zwei völlig unterschiedliche Tatbestände, die nicht kombiniert werden sollten.

Während die ursprüngliche Bestimmung nur die Senkung der Grundkosten durch Vereinbarung mit dem ursprünglichen Liegenschaftseigentümer (z.B. einer Gemeinde) im Auge hatte, verfolgt die nunmehrige Regelung ein weiteres Ziel, nämlich den Tausch bzw. die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen des gemeinnützigen Kreislaufs zu sozialverträglichen Preisen zu gewährleisten.

Diese Preisbildung hat sich daher nicht an den Kosten des seinerzeitigen Grunderwerbs zu orientieren, sondern an der Bestimmung des § 13 Abs. 1 Abs. 2 2. Satz.

Lediglich die Abgrenzung zum Verkehrswert im Zeitpunkt der Veräußerung iSd der Grundsätze des § 23 Abs. 1 ist auch im Lichte der jüngst verstärkt aufgetretenen Diskussion zum Thema Untreue wesentlich.

Formulierungsvorschlag eines neuen Abs. 2d:

„Bei Veräußerung bzw. Tausch an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung sind die Grundkosten im Sinn des Abs. 1 Satz 2 zu berechnen.“

Zu § 14 Abs. 1 Z 4

Im Sinne der obigen Ausführungen, wonach auch der Bauzins zu den Grundkosten zählt, ist der Passus über die Bauzinsvorauszahlung entbehrlich.

Zu § 14 Abs. 2

Zu begrüßen ist, dass nunmehr auch ein Pauschalbetrag für Kleinreparaturen analog der Bestimmung des § 18 MRG ins Gesetz aufgenommen wurde. Nach wie vor fehlt aber eine dem § 19 Abs. 3 MRG nachgebildete Bestimmung, die die Neuberechnung der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendigen erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ermöglicht.

Formulierungsvorschlag:

„... je Kalendermonat aufgebracht werden muss; § 19 Abs. 3 MRG ist analog anzuwenden.“

Zu § 14 Abs. 7 Z 2a

Sprachlich besser wäre folgendes:

1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
- 2a. im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen eingesetzten Eigenmittel zu verwenden,
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
4. danach den Rücklagen zuzuführen.

„... zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen.“

Zu § 14d Abs. 5

Die Einführung von Präklusionsregelungen für Abrechnungen ist aus Gründen der Rechtssicherheit generell zu begrüßen.

Systematisch besser wäre es, statt der Anfügung eines neuen Schlusssatzes in § 14d Abs. 5 die entsprechenden (Abrechnungs-)Bestimmungen der §§ 19 ff zu ändern und die Präklusionsregelungen dort einzufügen.

Zu § 15b

Die Reduzierung der Mindestmietdauer auf fünf Jahre bedeutet im Endeffekt eine Schmälerung des Veräußerungsgewinns der gBV, da aus dem Kaufpreis auch die Vorsteuerberichtigung abzudecken ist.

Zu § 15c

Die Streichung der Wortwendung „sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gem. § 17a Abs. 1 erfolgt ist“ in lit. a Z 2 soll nach den Erl die - nach hL ohnehin nicht zulässige - einseitige Umfinanzierung während aufrechten Mietverhältnisses verhindern.

Zweckmäßig wäre es, in den Erl ausdrücklich klarzustellen, dass es der gBV selbstverständlich freisteht, vor der Neuvermietung an einen Folgemmieter eine entsprechende Umfinanzierung vorzunehmen.

Zu § 15e

Die neuformulierte Bestimmung führt im Ergebnis dazu, dass während der gesamten Förderungsdauer – entsprechende Mieterwechsel vorausgesetzt – Anträge auf Übertragung ins Wohnungseigentum gestellt werden können.

Die Einschränkung auf geförderte Objekte führt allerdings dazu, sodass es durchaus möglich ist, dass das Antragsrecht bereits vor Ablauf des zwanzigsten Jahres erlischt, und zwar dann, wenn z.B. bei Zuschussförderungen die Förderungsdauer mit zwanzig Jahren ab der Zusicherung festgelegt wird, die in der Regel rund zwei Jahre vor dem Erstbezug erteilt wird.

Auf den erhöhten Verwaltungsaufwand der gBV sei ausdrücklich hingewiesen.

Zu § 15f

Die ursprüngliche Bestimmung war nur mehr historisch erklärbar und bislang ohnehin praktisch bedeutungslos. Im Sinne der Vereinfachung und Entrümpelung der Rechtsvorschriften ist sie daher zu Recht entfallen.

Zu § 15h

Begrüßenswert ist, dass in konsequenter Weiterführung der Verhinderung von Spekulationen mit gemeinnützig errichteten Wohnungen auch die Mietzinsbildung für fünfzehn Jahre mit dem jeweiligen Richtwert begrenzt wird.

Zu bedenken ist allerdings, dass diese Maßnahme nicht nur zu einem geringeren, beim Kauf bekanntzugebenden Verkehrswert führen, sondern auch bei der offenkundigen Unangemessenheit eine Rolle spielen wird, weil gleichartige freifinanzierte Objekte dann eben nur mehr solche sind, die auch Mietzinsbeschränkungen unterliegen.

Zu weitgehend ist jedenfalls die Anführung des Anwendungsbereiches des § 1 Abs. 1 MRG.

Der Verweis auf den Vollenwendungsbereich des MRG bedeutet beispielsweise nämlich auch die Verpflichtung des jeweiligen Wohnungseigentümers zur Legung einer Betriebskosten- sowie einer Hauptmietzinsabrechnung, weiters die Geltung der Erhaltungspflichten.

Das Anführen einer Mietzinsobergrenze ist mE völlig ausreichend.

Zu § 20

Die neue lit c) samt insgesamt fünf(!) Sublitera ist völlig unübersichtlich. Darüber hinaus hätte in sublit ce) ein Verweis auf das Studentenheimgesetz völlig ausgereicht.

Das Zitat des § 5b ist unrichtig, richtiger Weise betrifft der Gastvertrag § 5a Studentenheimgesetz.

Zu § 33 WGG

Die Stärkung der Rechtsposition des Revisionsverbandes ist zu begrüßen.

Der Schlusssatz – als Empfehlung(?) - ist an dieser Stelle allerdings entbehrlich, er hat nämlich mit den übrigen Absätzen bzw. mit der Überschrift „*Entscheidung*“ nichts zu tun.

2. Zusammenfassung

Der Gesetzesentwurf ist einerseits ambitioniert, andererseits wäre es im Sinne des Regierungsprogramms – Modernisierung des Wohnrechts – ebenso erforderlich gewesen, einfachere und nachvollziehbarere Regelungen zu schaffen, mit dem Ziel „*ein verständliches, anwenderfreundliches gerechtes und transparentes Mietrecht zu schaffen*“.

3. Anregungen

Ich rege im Sinne der obigen Ausführungen an, in den Gesetzesentwurf noch folgende Vereinfachungen bzw. Klarstellungen vorzunehmen:

§ 2

Zunächst könnte der Begriff des Heimes – sofern überhaupt erforderlich - so erweitert werden, dass auch „*Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung*“ darin Deckung finden.

Das Gesetz verwendet an zahllosen Stellen folgende Wortwendungen:

- Miet- und sonstiger Nutzungsvertrag
- Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis
- Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter

Hilfreich wäre es, in einer eigenen Begriffsbestimmung klarzustellen, dass die Miete auch den genossenschaftlichen Nutzungsvertrag umfasst und das Gesetz ausdrücklich nur mehr die Begriffe Miete bzw. Mieter oder Mietverhältnis verwendet.

Dies würde die Lesbarkeit der Gesetzesbestimmungen wesentlich erleichtern.

Als Vorbildregelung kann § 1 Abs. 1 letzter Satz MRG dienen:

„in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.“

Auch die Sammlung aller im Gesetz verstreuten Begriffsbestimmungen in § 2 „Begriffsbestimmungen“ wäre wünschenswert, insbesondere weil sich einige Begriffsbestimmungen sogar im Übergangsrecht („Erstmaliger Bezug der Baulichkeiten“ in § 39 Abs. 12; „Vermögensverwaltung“ in § 39 Abs. 17a) befinden.

Zu § 14 Abs. 1

Zu 5 Ob 72/18a hat der OGH ausgesprochen, dass auch Heime hinsichtlich der Entgeltbildung dem Kostendeckungsprinzip unterliegen. Es sollte daher eine ausdrückliche Klarstellung im Gesetz erfolgen.

Zu § 14 Abs. 2b

Ich habe bereits in meinem Artikel (wobl 7-8/2016, 270, 273) darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung zu eng formuliert ist, darüber hinaus ist eine kleine Reparaturpauschale, wie sie nunmehr in Abs. 2 vorgesehen ist, auch in diesem Fall einzufügen.

Zu § 14 Abs. 7a

Es sollte klargestellt werden, dass die von den Mietern geleisteten Finanzierungsbeiträge bei der Berechnung der Auslaufannuität nicht mindernd zu berücksichtigen sind. Da die Finanzierungsbeiträge ebenso wie die laufenden Zahlungen zur Gesamtkostendeckung beitragen, ist eine Ausfinanzierung der Baulichkeit rechnerisch nämlich nur unter Anrechnung des gesamten Finanzierungsbeitrages gewährleistet.

Zu § 14 Abs 9

Durch die Änderung des Wiedervermietungsentgelts in § 13 Abs. 6 hat es den Anschein, dass die Bestimmung des § 14 Abs. 9 seit dem Inkrafttreten der Novelle insoweit keine gesetzliche Grundlage mehr hat, als es nunmehr in § 13 Abs. 6 keine „Mehrerträge“ mehr gibt.

Es ist allerdings nicht anzunehmen, dass der Gesetzgeber, der einerseits die Erhaltungspflicht gemeinnütziger Bauvereinigungen umfänglich wesentlich erweitert hat, gleichzeitig eine Verminderung des „EVB-Topfes“ gewollt hat. Eine Klarstellung ist daher erforderlich, wobei ich vorschlage, in § 14 Abs. 9 den Wortteil „*Mehr*“ in Klammer zu setzen „*(Mehr)*erträge“

Zu § 14d Abs. 5

Der Gesetzeswortlaut sieht – missverständlich – vor, dass lediglich der Mieter, der die Wohnung erwirbt, einen Anspruch auf Übertragung der nicht verbrauchten EVB in die Rücklage gem. § 31 WEG 2002 hat.

Hier sollte klargestellt werden, dass der Grund für die Übertragung des EVB in die Rücklage nicht der konkrete Erwerbsvorgang durch den Mieter ist, sondern ein Systemwechsel, weil die Verantwortung für die Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeit mit der WE-Begründung auf die Eigentümergemeinschaft übergeht. Würden Wohnungen lediglich an Nichtmieter verkauft, so würde das zu dem – nicht gewünschten – Ergebnis führen, dass der gesamte EVB bei der gBV bzw. bei dem nicht mehr gemeinnützigen Rechtsnachfolger verbleibt.

Zu § 15b

Zunächst sollten Kfz-Abstellplätze ausdrücklich als WE-fähige Objekte genannt und in § 15c ausdrücklich ein Anspruch des Mieters normiert werden.

Weiters ist eine Klarstellung notwendig, dass die Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung auch die anteilige Übernahme allfälliger Eigenmittel umfasst die diese zur Vorfinanzierung von Erhaltungsarbeiten eingesetzt hat, sowie weiters die Entlassung aus der Haftung gegenüber dem Darlehensgeber, sodass es zu einem Schuldeintritt des Mieters und nicht im Sinne der bisherigen Rechtsprechung (5 Ob 163/98a) zu einem Schuldbeitritt kommt.

Zu § 15g

Nach Inkrafttreten dieser Bestimmung wurde darüber diskutiert, wann dem Käufer der Verkehrswert bekannt gegeben werden muss. Hierzu gibt es im Schrifttum (*Zenz* wobl 2016, 281 ff, *Prader Zak* 2016, 84) unterschiedliche Ansichten.

Damit auch im Sinne des Transparenzgebots sämtliche notwendigen Geschäftsbestandteile im Angebot offengelegt werden, sollte der Verkehrswert bereits im Zeitpunkt der Anbotslegung bekannt gegeben werden.

Zu § 16 Abs. 4

Diese Bestimmung stellt den einzigen Fall dar, in dem die erstmalige Nutzwertfestsetzung durch Schlichtungsstelle oder Gericht erfolgt.

Im Hinblick auf die jüngsten Entscheidungen des OGH, wonach zumindest bei erfolgter Wohnungseigentumsbegründung das dieser zugrunde liegende Privatgutachten Vorrang vor einer behördlichen (gerichtlichen) Entscheidung hat, sowie der in einer anderen Entscheidung aufgeworfenen Frage, ob die Nutzwertfestsetzung durch Gericht überhaupt zwingend ist, schlage ich vor, die erstmalige Nutzwertfestsetzung, wie im Wohnungseigentumsbereich bereits im Jahr 1997 erfolgt, auch im Bereich des WGG zu privatisieren.

Zu § 18 Abs. 3b

Gerade in strukturschwachen Regionen ist es denkbar, dass der Verkehrswert geringer ist als die vom Mieter gem. § 15b zu übernehmenden Darlehen. Hier sollte klargestellt werden, dass der Fixpreis dann keinesfalls unangemessen ist, die zu übernehmenden Verpflichtungen nicht übersteigt, unabhängig vom „*ortsüblichen Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte*“.

Zu § 19

Wie bereits oben ausgeführt wäre es zweckmäßiger, sämtliche Abrechnungen in § 19 zusammenzufassen; in der Überschrift könnte beispielsweise das Wort „*jährliche*“ gestrichen werden.

Nach wie vor zu fordern ist die Wiedereinführung einer Präklusionsregelung hinsichtlich der Überprüfung der EVB-Abrechnungen, da die Ewigverrechnung zu einem nicht mehr überschaubaren Arbeitsaufwand der Gerichte führt.

Darüber hinaus ist die EVB-Abrechnung nunmehr die einzige, bei der keine Präklusionsregelung normiert ist.

Formulierungsvorschlag § 19 Abs. 1 letzter Satz:

„Soweit gegen die gelegten Abrechnungen nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.“

Zu § 20

Es sollte klargestellt werden, dass jene Baulichkeiten, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen in eigenem Namen errichtet, aber - ohne diese vorher zu vermieten – direkt im Wohnungseigentum abverkauft wurden, vom Grundsatz „Einmal WGG – immer WGG“ ausgenommen sind.

Zu § 36

§ 36 enthält im Zusammenhang mit der endgültigen Geldleistung keine klaren Regelungen darüber, zu welchem Stichtag die Verkehrswerte zu ermitteln sind.

ME kann dies wohl nur der Zeitpunkt der Rechtskraft des Entziehungsbescheides sein.

Dr. Georg Arthold