

Mag. Andreas Grieb

Richter des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien

Geschäftszahl: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)

Sehr geehrter Herr Ministerialrat Dr. Sommer, sehr geehrter

Herr Mag. Zenz!

Sehr geehrte Damen und Herren!

Eingangs erlaube ich mir, meinen Dank für die Gelegenheit auszudrücken, mich zu dem oben genannten Entwurf zu äußern und erlaube mir wie folgt Stellung zu nehmen:

Die Anmerkungen folgen im Wesentlichen der Zusammenziehung einzelner Punkte wen den Erläuterungen.

Zuletzt sollen noch Vorschläge zu vereinfachten Formulierungen erfolgen.

Vorab darf darauf hingewiesen werden, dass die zahlreichen Verweisungen schon bisher sowohl in der Bevölkerung wie auch in fachkundigen Kreisen zu massiver Kritik geführt haben, weil die Lesbarkeit dadurch zumindest nicht unwesentlich erschwert wird. Dabei wird nicht übersehen, dass der Vorteil der Verweisung naturgemäß in der Verkürzung und Vereinheitlichung liegt. Es empfiehlt sich dabei aber, Verweisungen zukünftig so zu gestalten, dass auf einen normrelevanten Tatbestand mit Worten verwiesen wird, wie dies auch in den Erläuterungen erfolgt (Beispiel Seite 1, 3. Absatz: „in die Hauptgeschäfte gemäß Abs. 1-2 „verschoben“.)

Zu Z 1:

Die Verschiebung ist inhaltlich zu begrüßen, doch erscheint thematisch eine Umformulierung im bestehenden § 7 Abs 1 3. Satz unter Berücksichtigung des Erwerbs und der - auch nachträglichen - Veräußerung von Grundstücken bzw. Liegenschaftsanteilen (Miteigentum, Wohnungseigentum) oder der Übertragung im Baurecht

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

an andere Bauvereinigungen oder bisherige Meter ausreichend. Eine gesonderte Anführung der Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen sollte durch den allgemeineren Begriff der (Fremd-) Finanzierung ersetzt werden.

Zu Z 2: Die Ergänzung erscheint sinnvoll.

Zu Z 3: Die Änderung erübrigt sich beim Vorgehen laut Z 1.

Zu Z 4: Die Erweiterung um die Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie gehört systematisch zu Verbesserungsarbeiten und sollte daher nicht Teil von Abs 3, sondern von Abs 1 sein.

Zu Z 5: Die Neufassung von § 7 Abs 3 Z 6 bietet sich im Sinne der erläuternden Bemerkungen dazu an, ausdrücklich anzuführen, dass die Veräußerung leerstehender oder vermieteter Objekte an Dritte grundsätzlich als Nebengeschäft zu qualifizieren ist. Zur Vermeidung eines diesbezüglichen Ausverkaufs sollte angedacht werden, die Zustimmungspflicht der Landesregierung im Sinne des Abs 4 auszuweiten.

Die Erwähnung der Grundsätze des § 23 erscheint dagegen entbehrlich, weil diese ohnedies eingehalten werden müssen.

Zu Z 6: Derartige konnexe Geschäfte sollten nicht nur im Fall der Finanzierung, Förderung oder Beauftragung genehmigungsfähig sein, sondern auch dann, wenn eine entsprechende privatrechtliche Verpflichtung der GBV z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgt.

Zu Z 7: Die Ausnahme erscheint aufgrund der Sonderstellung von GBV sinnvoll.

Zu ZZ8 und 9: Bevorzugungen einer bestimmten Personengruppe

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

unterliegen stets der Gefahr, dem Gleichheitsgrundsatz der österreichischen Bundesverfassung zuwiderzulaufen. Daher muss davor gewarnt werden, soweit nicht ausreichend im Gesetz selbst die Kriterien enthalten sind, die eine sachliche Differenzierung zu rechtfertigen vermögen.

Inhaltlich fällt auf, dass im Einleitungssatz von einer grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen die Rede ist, während aufgrund § 20 Abs 1 Z 1 b) WGG ausdrücklich auf eine befristete Vermietung durch die Verweisungsnorm des § 29 MRG auch bei Wohnungen auf mindestens 3 Jahre anzuwenden ist.

Bei der Formulierung empfiehlt sich im Übrigen die Einhaltung der Reihenfolge in der Darstellung des Tatbestandes und der daraus resultierenden Rechtsfolge als Grundregel. Erst daran anschließend sollten Ausnahmen systematisch aufgezählt werden wie zB "vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben".

Wird eine größere Transparenz gewünscht, wie sich dies aus den Erläuterungen ergibt, würde sich anbieten, eine entsprechende ausdrückliche Formulierungen in das Gesetz aufzunehmen wie etwa die Führung von öffentlich einsehbaren Listen und dergleichen.

Grundsätzlich begrüßenswert erscheint die Bevorzugung von Opfern von Gewalt, doch ist es dabei erforderlich, im Gesetz näher zu definieren, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Vergabe eine Einstweilige Verfügung nach § 382b oder 382e EO aufrecht sein muss (Achtung Befristung).

Zu Z 10: Bei den vorgeschlagenen Ausnahmen von der Zustimmungspflicht der Landesregierung nach d) und e) handelt es sich inhaltlich nicht um weitere Tatbestände des § 10a Abs 1, sondern in Wahrheit um eine Ausnahme von der Notwendigkeit einer Zustimmung nach Abs 3. Daher würde sich anbieten, diesen Abs 3 als Grundlage und ersten Tatbestand mit einer neuen a) zu versehen und als b) die Veräußerung von Objekten (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschäftsräume sowie Ein- und

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

Abstellplätze an den bisherigen Mieter oder an gemeinnützige Bauvereinigungen vorzusehen, während die Veräußerung an Dritte nur bis zu 3 Objekten ausgenommen ist.

Zu Z 11 und 12: Dies erscheint jeweils sinnvoll.

Zu ZZ 13 und 17: Eine Vorauszahlung von Bauzins könnte, wenn dies gewünscht ist, in die Fälle einer Vorauszahlung in § 13 eingefügt werden. Im Übrigen wäre zu überlegen, in § 14 Abs. 1 Z 4 auch die Überwälzung einer allfälligen Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals in diesem Zusammenhang, zumal ansonsten die Eigenmittelverzinsung in Z 3 genannt ist und damit argumentiert werden könnte, dass die Z 4 daher nicht miterfasst ist.

Zu Z 14: Dies erscheint sinnvoll.

Zu Z 15: Die Ergänzung erscheint sinnvoll, doch bedingen Leerstände nicht per se Kosten, sondern einen Einnahmenausfall an Entgelt und Betriebskosten und sollten daher auch als solcher bezeichnet werden.

Zu Z 16: Die Ausnahme erscheint sinnvoll vor dem Hintergrund der mittlerweile 8 Klausel-Entscheidungen, doch empfiehlt sich eine andere Formulierung und zwar als 2. Satz nach einem Punkt: „§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG findet keine Anwendung.“

Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass es keine weiteren Diskussionen darüber gibt, ob diese Bestimmung einen restlichen Anwendungsbereich außerhalb der Vereinbarung und der Veränderlichkeit haben könnte.

Zu Z 18 und 23: Die Einführung eines Äquivalents zum § 18 Abs 1 Z 5 MRG ist zu begrüßen, ebenso die gleichartige Formulierung,

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

doch wird darauf hingewiesen, dass auch § 18 MRG insoweit anzupassen wäre, als der nach freier Überzeugung festzusetzende Pauschalbetrag nicht mehr auf § 273 ZPO Bezug zu nehmen hat, sondern auf § 34 AußStrG, weil dies auch § 37 Abs 3 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG entspricht.

Zu ZZ 19, 22 und 4: Erleichterungen bei der Produktion erneuerbarer Energie sind jedenfalls zu begrüßen.

Die Einfügung in § 14a Abs 2 Z 5 mit dem Verweis auf § 23 erscheint – wie an anderer Stelle schon erwähnt – entbehrlich.

Das Zustandekommen von Vereinbarungen nach § 14 Abs 2b ist aber vor allem bei größeren Wohnanlagen nach bisheriger Erfahrung nicht zu erwarten.

Zu Z 20: Die inhaltlich sinnvolle Ergänzung sollte wie in den Erläuterungen bezeichnet werden, weil bei Eigenmitteln keine Tilgung erfolgt, sondern allenfalls eine Refinanzierung.

Zu Z 21: Korrespondierend zu Z 20 ist die Einfügung noch um die Wortfolge „oder Refinanzierung“ zu ergänzen.

Zu Z 24: Eine Begrenzung der Überprüfbarkeit von Abrechnungen ist begrüßen.

Der Verweis in den Erläuterungen erweckt dabei den Eindruck, dass sämtliche Abrechnungen ohnedies nur innerhalb von 6 Monaten überprüfbar wären, doch trifft dies gerade auf EVB nicht zu. Vielmehr besteht hier, anders als nach dem MRG, die Ewigverrechnung und lediglich die bis zur WRN 1999 eingehobenen Beträge unterliegen keiner Überprüfungsmöglichkeit mehr. Damit besteht aber die Gefahr, dass Mieter, die ihr bisher gemietetes Objekt in Wohnungseigentum erwerben, die Abrechnungen nicht mehr überprüfen lassen können, die Übrigen Mieter aber entweder im Rahmen eines Verfahrens nach § 14 Abs 2 WGG oder ab der Fälligkeit

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

der ersten, nicht verbrauchten EVB im Jahr 2036.

Zu Z 25: Es bestehen keine inhaltlichen Bedenken.

Zu Z 26: Nach der gewählten Formulierung kann die GBV zwar nicht zu einem Abverkauf verpflichtet werden, der nach den Erläuterungen angedachte Erhalt sozialpflichtiger Mietwohnungen, wird aber nicht gewährleistet, wenn die GBV freiwillig ab verkaufen darf.

Zu ZZ 27, 28, 32 und 33: Die Forcierung der Eigentumsbildung als politisches Postulat ist naturgemäß zu respektieren. Die entsprechenden Anpassungen auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des OGH gegen die 2 Modelle sind die logische Konsequenz.

Allerdings kann dies auch zu vielfachen Abverkäufen nach Ablauf von 20 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung führen. Dann greift aber § 37 Abs 4 WEG, wonach ein Gutachten über den Gebäudezustand, dass nicht älter als ein Jahr ist, dem Wohnungseigentumsbewerber zu übergeben ist, weil andernfalls ein Erhaltungszustand als vereinbart gilt, der in den nächsten 10 Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert. Die Stellung der GBV als Wohnungseigentumsorganisator in diesem Zusammenhang erscheint unzweifelhaft, bewirkt aber dann in der Konsequenz, dass bei sukzessiven Abverkäufen jährlich ein neues Gutachten einzuholen ist.

Zu Z 29: Inhaltlich darf zu den verfassungsrechtlichen Bedenken oben zu ZZ 8 und 9 verwiesen werden.

Zu ZZ 30, 31, 36 und 37: Die Erweiterung des zeitlichen Anwendungsbereichs gegen Spekulationen ist zu begrüßen.

Die Konstruktion in § 15g betreffend das Vorkaufsrecht zu

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

einem bestimmten Betrag erscheint aber weiterhin verbesserungswürdig.

Zur Mietzinsbildung nach § 15h ist darauf hinzuweisen, dass im Vollanwendungsbereich des MRG für Geschäftsräume der angemessene Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG gilt, während für Wohnungen die Mietzinsbildung grundsätzlich nach dem Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG beschränkt ist. Ein Verweis auf die Abs 3 und 4 beziehen sich wiederum auf den Lagezuschlag, während in den Erläuterungen ausdrücklich in Klammer erwähnt ist, dass ausschließlich der Richtwertmietzins ohne Zu- und Abschläge anzuwenden sein soll. Ist derartiges gewünscht, sollte eine entsprechende Formulierung auch ausdrücklich zum Ausdruck bringen, welche Zu- und Abschläge allenfalls doch zu berücksichtigen sind wie z.B. nach § 16 Abs 2 Z 5 MRG Abschläge für eine niedrigere Ausstattungskategorie.

Die Änderung in § 20 Abs 1 Z 3 ist als redaktionelle Anpassung zu begrüßen.

Zu Z 34: Die redaktionelle Anpassung der Verweise in § 19 ist sinnvoll.

Bei dieser Gelegenheit sollte zur Reduktion unnötigen Aufwandes der Wegfall der zusätzlichen individuellen Zustellung an jeden Mieter neben der Auflage an geeigneter Stelle im Haus überlegt werden.

In der Praxis führt dies nämlich dazu, dass vielfach anstelle einer Abrechnung lediglich als „Kurzabrechnung“ bezeichnete Summenaufstellungen übermittelt werden, die naturgemäß nicht die Sechsmonatsfrist auslösen können, wie dies bereits Gegenstand von Rechtsmittelentscheidungen des Landesgericht für ZRS Wien war.

Eine individuelle Zustellung, sei sie elektronisch oder postalisch, könnte dann darauf reduziert werden, dass eine solche nur über ausdrücklichen Wunsch des Mieters erfolgt. An der Frist von 6 Monaten ab Auflage ändert dies nichts. Das MRG kennt eine

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

individuelle Zustellung ebenso wenig.

Zu Z 35: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmen in der vorgesehenen Einfügung c) sich nicht auf Objekte beziehen würden, die im Wohnungseigentum der Bauvereinigung nach Z 2 stehen.

Abgesehen davon sind die vorgesehenen weiteren Untergliederungen kasuistisch und führen nach bisheriger Erfahrung in der Rechtspraxis zu zahlreichen Diskussionen. Unabhängig davon könnte eine Gliederung auch als Z 1a) erfolgen und man würde sich zumindest die Doppelbuchstaben ersparen. Zu überlegen in diesem Zusammenhang wäre außerdem ein naheliegender Verweis auf die Vollaussnahmen nach § 1 Abs 2 MRG, weil auf diese Vollaussnahmen die Bestimmungen der §§ 12-14 MRG ohnedies nicht anzuwenden sind.

Zu Z 38: Die notwendige Ergänzung des Katalogs der Außerstreitverfahren ist zu begrüßen, auf die inhaltlichen Überlegungen wurde bereits oben eingegangen.

Zu ZZ 39 und 40: Diese Anpassungen sind ebenfalls zu begrüßen, weil sie vor allem auch zu einem erhöhten Ansehen des Volkswohnungswesens beitragen können.

Zu Z 41: Eine Konstruktion ähnlich dem Bankwesengesetz erscheint sinnvoll, doch sollte klargestellt werden, dass eine Eintragung nach § 30 Abs 4 nicht erst nach Rechtskraft des Bestellungsbescheides erfolgt, sondern die Eintragung im Firmenbuch ab der Erlassung des Bescheids zu erfolgen hat. Gerade wenn die in den Erläuterungen genannte Gefahr besteht, müssen alle Mittel ausgeschöpft werden, um Umgehungen zu verhindern, die alleine schon dadurch bewirkt werden können, dass Zustellungen des Bescheids konterkariert werden und damit die Rechtsmittelfrist gar nicht zu laufen beginnt.

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

Zu Z 42: Die Parteistellung des Revisionsverbandes ist zu begrüßen.

Zu Z 43: Die Intention korrespondiert mit § 35a, ein zusätzlicher Einschub in § 35 erscheint aber nicht erforderlich und wenn dann allenfalls als 2. HS in Abs 3.

Zu Z 44: Entgegen der Ansicht im Entwurf erscheint eine Übernahme von Eigentumsrechten nicht erforderlich, vor allem aber begegnet das Vorgehen mit einer Verordnung erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken. Es handelt sich immerhin um einen Eingriff in das verfassungsrechtlich gewährleistete Recht auf Eigentum, sodass in einem entsprechend geregelten Verwaltungsverfahren mit Parteistellung aller Gesellschafter, Erlassung eines Bescheides unter gleichzeitiger Festsetzung einer angemessenen Entschädigung für die Enteignung und einem dazugehörigen Rechtszug zum jeweils zuständigen Landesverwaltungsgericht, allenfalls betreffend die Höhe der Entschädigung auch zu den ordentlichen Gerichten, vorzusehen wäre. Dies entspricht auch der bisherigen Vorgangsweise nach dem eisenbahnrechtlichen Entschädigungsgesetz (EisBEG) als Paradigmengesetz.

Im Übrigen im Übrigen darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass für die unterschiedlichen Rechtsformen entsprechende Sanktionen zum Ausschluss von Gesellschaftern im AktienG, GenG und GmbH-Gesetz vorgesehen sind.

Verfolgen die Organe einer GBV Ziele, die dem WGG widersprechen und handeln sie auch in Opposition zu einem allenfalls bereits eingesetzten Regierungskommissär, bietet sich als nächste Eskalationsstufe der Entzug der Geschäftsführung an und danach der vorübergehende Entzug der Gesellschafterrechte, nicht aber die Enteignung, die erst danach ganz am Ende einer

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

derartigen Eskalationskette steht.

Zu ZZ 45-50: Die übrigen Anpassungen sind zu begrüßen.

Weitere Anregungen:

#### 1. Begriffsbestimmungen

Bereits in der Vergangenheit hat Dr. Arthold vorgeschlagen, eine Verkürzung der Formulierungen für Miet- und Nutzungsgegenstände bzw. Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte vorzunehmen, indem eine entsprechende vereinfachte Begriffsbestimmung an den Anfang des Gesetzes gestellt wird, am besten als Teil der Begriffsbestimmungen nach § 2 in einer zusätzlichen Ziffer. Dies würde durch die Klarstellung, dass in der Folge mit der Bezeichnung Mieter sowohl geschlechtsneutral wie auch unabhängig von der Zuordnung als Mieter oder Nutzungsberechtigter die jeweilige Rechtsposition klarstellen.

#### 2. Berichtigung im Bereich der Erhaltungspflichten nach der WGG Novelle 2016:

Die in den Materialien bezeichneten Bagatellreparaturen sind von dem durchaus begrüßenswerten Gedanken getragen, nicht unnötig den EVB-Topf übermäßig zu belasten. Allerdings handelt es sich bei den vorgeschlagenen Reparaturen, die der Mieter selbst ohne Beiziehung von Professionisten bewältigen soll, um solche, zu denen sie zum Teil nicht befugt sind. So ist eine Manipulation an einer elektrotechnischen Anlage dem dazu ausgebildeten Fachpersonal nach dem ETG vorbehalten, ebenso wie Manipulationen im Zusammenhang mit Wasserleitungen nach dem zB Wiener Wasserversorgungsgesetz oder gleichartigen landesrechtlichen technischen Vorschriften.

Der Begriff der Bagatellreparatur spricht zwar für einen geringfügigen finanziellen Aufwand, das sagt aber noch nichts

C:\Users\wasinger\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\AO21PN2W\2019 WGG-Nov Stellungnahme Grieb.odt

über die dazu erforderliche Qualifikation aus. Dies zeigte sich bereits in der Entscheidung 5 Ob 173/10i, wonach der Vermieter nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG zum Einbau eines Fehlerstrom-Schutzschalters verpflichtet war, auch wenn der finanzielle Aufwand gering ist.

### 3. „EVB-Topf“

Bekanntlich werden noch andere Mittel den EVB zugeführt wie z.B. nach § 14 Abs 8 WGG, doch werden diese dadurch nicht ebenfalls zu EVB. Gerade im Zusammenhang mit der Rücklagenbildung nach § 14b WGG und der dort ebenfalls geregelten zahlungsmindernden Berücksichtigung erscheint eine Klarstellung sinnvoll, dass sämtliche Einnahmen, die den nicht verbrauchten EVB zugeführt wurden, ab dann auch als solche zu behandeln sind.

Wien, am 10.5.2019

Mag. Andreas Grieb