

Mag. *Matthias Knoll* und *Marco Scharmer* B.A., Innsbruck

IWD – Rechtsänderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Am 20.06.2016 fand im Rahmen der Vortragsreihe „Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog“ (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle wohnrechtliche Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck ein Vortrag von Mag. *Walter Rosifka* zum Thema „Rechtsänderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ statt.¹

Der Vortragende

Mag. *Walter Rosifka* ist Wohnrechtsexperte der Arbeiterkammer Wien. Im Zuge seiner langjährigen Tätigkeit auf den Gebieten des Wohnrechts und der Wohnungspolitik war er unter anderem auch mit der Betreuung von Musterprozessen und Verbandsklagen befasst. Darüber hinaus ist er Mitglied der Arbeitsgruppe „Wohnrecht“ im Bundesministerium für Justiz und Verfasser von Publikationen zum Makler-, Miet-, Wohnungsgemeinnützigkeits-, Wohnungseigentums- und Wohnbauförderungsrecht.

Das Thema

Gemeinsam mit dem Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) wurden auch Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) erlassen, die zum überwiegenden Teil schon seit 1. Januar 2016 in Kraft sind, teilweise aber erst mit 1. Juli 2016 in Kraft treten. Als Herzstück der WGG-Novelle gelten die Neuregelungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB), des sogenannten Wiedervermietungsentgelts (§ 13 Abs 6 WGG) und der Entgeltbegrenzung nach Entschuldung der Baulichkeit (§ 14 Abs 7a WGG) sowie die Änderungen im Bereich der Erhaltungspflichten der Bauvereinigungen. Der Vortrag erläutert die wichtigsten zivilrechtlichen Neuerungen im WGG.

Der Vortrag

Der Vortragende, Mag. Walter Rosifka, trug – im Wesentlichen – vor:

Eingangs berichtete der Referent über das Zustandekommen des *Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer*

Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, welches mit 28.12.2015 in Kraft getreten ist. Insb wurde erwähnt, dass Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) relativ kurzfristig und ursprünglich an den zuständigen Bautensprechern vorbei „auf Schiene gebracht“ wurden. Erst in einem späten Stadium der Gesetzwerdung waren diese dann doch eingebunden und konnten noch maßgeblich Einfluss auf die Normsetzung nehmen.

Im nächsten Schritt ging der Vortragende auf die erfolgten Änderungen im Einzelnen ein.

Rechnungslegung über die Herstellungskosten

§ 18 Abs 3 WGG verpflichtet nunmehr die Bauvereinigung, jedem Vertragspartner binnen fünf Jahre nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) die Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs 2 WGG) zu legen. Die Frist verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern das Bauvorhaben gefördert ist und die förderungsrechtliche Endabrechnung nicht spätestens 6 Monate vor ihrem Ablauf durch die Förderstelle genehmigt und bekanntgegeben wurde. Eine weitere Verpflichtung der Bauvereinigung besteht darin, ihren Vertragspartnern innerhalb von drei Jahren nach Legung der Endabrechnung in geeigneter Weise Einsicht in die dazugehörigen Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen der Vertragspartner sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anzufertigen zu lassen.

Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten sind binnen drei Kalenderjahren ab Legung der Abrechnung gerichtlich geltend zu machen.

Ganz grundsätzlich betonte der Vortragende, dass Einwendungen im WGG bezüglich des Mietzinses entweder die Grundlagen des Entgelts oder das Entgelt an sich betreffen können. Die Differenzierung zwischen diesen beiden Fällen ist vor allem deshalb wichtig, da sich die dreijährige Frist im § 18 Abs 3 WGG nur auf Einwendungen gegen die Herstellungskosten bezieht, nicht jedoch gegen Einwendungen gegen die Miethöhe an sich.

Befristungsabschlag

Ein Wunsch auf Mieterseite bestand laut dem Vortragenden darin, den § 13 Abs 4 WGG abzu-

¹ Zur Website des IWD <https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/forschung/wohnrecht/iwd/>.

schaffen. Jener erlaubt in einem bestimmten Teilbereich von Wohnungen, die dem WGG unterliegen, eine angemessene Miete zu veranschlagen. Aufgrund der diversen Interessenskonflikten wurde der § 13 Abs 4 WGG mit der Novelle zwar nicht abgeschafft, jedoch wurde in § 13 Abs 4a WGG ein Befristungsabschlag in diesem Teilbereich eingefügt, welcher § 16 Abs 7 MRG entspricht. Hervorgehoben wurde vom Vortragenden noch, dass dieser Befristungsabschlag nur für Mietverhältnisse gilt, die ab dem 1.1.2016 abgeschlossen wurden und werden.

Wiedervermietungsentgelt und Entgeltbegrenzung nach Entschuldung

Ein Eckpunkt der WGG Novelle war die Umstellung des Entgeltsystems. Folglich kann nun nach § 13 Abs 6 WGG bei der Vermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG) für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 €. Eine entsprechende Wertsicherung tritt ab dem 1.4.2018 ein.

Weiters wurde in § 14 Abs 7a WGG die Entgeltbegrenzung nach „Entschuldung der Baulichkeit“ im WGG geändert. Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus § 14 Abs 7 WGG iVm § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 €.

Dabei betonte der Vortragende, dass es sich hierbei um einen Grenzbetrag handelt und die GBV diesen Betrag nicht jedenfalls verlangen darf. Wenn sich aus § 14 Abs 7 WGG iVm § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG etwa je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nur ein Betrag von 1,04 € ergibt, dann ist dieser Betrag zu verlangen und eine Erhöhung auf 1,75 € nicht zulässig.

Die Neuregelung der Entgeltberechnung gilt sowohl hinsichtlich § 13 Abs 6 WGG als auch § 14 Abs 7a WGG, ungeachtet bisheriger vertraglicher Vereinbarungen, mit 1.7.2016.

Der Referent fügte jedoch noch hinzu, dass bereits ein Antrag auf Prüfung der Verfassungswidrigkeit des § 14 Abs 7a WGG beim VfGH vorliegt². Darin wird vorgebracht, die Neuregelung sei ein unzulässiger Eingriff in das Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums, ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz und widerspreche dem Legalitätsprinzip.³

² Der Antrag bezieht sich zwar auf § 14 Abs 7a WGG in der bis 30.6.2016 geltenden Fassung, die vorgebrachten Argumente zielen aber genauso auf die Neufassung dieser Bestimmung ab.

³ „Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln...“ sei ein unbestimmter Gesetzesbegriff.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14d WGG)

Gemäß § 14d Abs 2 WGG beträgt der EVB nunmehr als Ausgangswert 0,50 €/m², sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt. Dieser Betrag erhöht sich um 12 % jährlich, gerechnet vom Ausgangsbetrag; maximal dürfen 2 €/m² verlangt werden. Es vermindern oder erhöhen sich die vorangeführten Werte entsprechend der Veränderung des Jahresdurchschnittswerts des VPI jeweils jedes zweite Jahr mit 1. April, das erste Mal beginnend mit 2018. Die Neuregelung hinsichtlich der neuen Höhe greift erst mit 1.7.2016, die restlichen Vorschriften bereits mit 1.1.2016. Die Verwendungsverpflichtung wurde auf 20 Jahre erhöht (§ 14d Abs 4 WGG).

Der Referent betonte, dass durch die Abschaffung der zwei EVB-Arten nunmehr eine unbedingte und klare Rückzahlungspflicht bei nicht rechtzeitiger Verwendung hinsichtlich des gesamten EVB besteht.

Erhöhung der EVB mangels Deckung

Die sprachliche Neugestaltung des Einleitungssatzes des § 14 Abs 2 WGG führt zu keiner materiellen Änderung der Rechtslage, sondern stellt nur klar, dass der EVB nicht nur aus dem eigentlichen EVB iSd § 14d WGG gespeist wird, sondern auch aus den Einnahmen aus Vermietung oder Überlassung aus Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken, den inkludierten, aber nicht erwähnten EVB in den Fällen des § 13 Abs 4 und 5 WGG (bei letzteren Geschäftsräumlichkeiten) sowie Einnahmen iSd § 14 Abs 7 Z 3, § 14 Abs 8 Z 3 und § 14 Abs 9 Z 1 WGG.

Die bisherige absolute Höchstfrist des § 14 Abs 2 WGG – also der Zeitraum der Einhebung der erhöhten EVB – wurde grundsätzlich von 10 auf 20 Jahre erhöht, wobei dies keine absolute Frist mehr darstellt. Jener Zeitraum kann nämlich je nach Gesamtschau bei einer erheblich längeren/kürzeren Bestanddauer der Arbeiten sowohl unter- als auch überschritten werden.

Durch § 14 Abs 2b WGG in seiner Neufassung wird die Durchführung gewisser öffentlich geförderter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit erleichtert. So reicht nunmehr für thermisch-energetische Sanierungen sowie für behinderten-, kinder- oder altengerechten Maßnahmen – nach Vorlage einer Stellungnahme eines Sachverständigen über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen – nunmehr eine Mehrheit von mindestens drei Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – basierend auf der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände – zu einer Erhöhung des EVB (über das gesetzliche Höchstausmaß hinaus) aus.

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 sind anzuführen.

Der Referent ging bezüglich der Vorlage einer Stellungnahme eines Sachverständigen davon aus, dass diese eine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Durchführung der Maßnahme darstellt, kritisierte aber, dass sich die Stellungnahme nur auf die Angemessenheit der Kosten beziehen muss, nicht aber auf die Angemessenheit der Maßnahme an sich.

Für Zwecke der Wohnbeihilfengewährung gemäß den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder gilt eine solche Vereinbarung als gerichtliche Entscheidung iSd § 14 Abs 2 WGG.

Eine Erhöhung gem § 14 Abs 2b WGG darf, unter Berücksichtigung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und der diesen gewidmeten Beträge, das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen.

Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht zu entscheiden, ob die Erhöhung den Voraussetzungen des § 14 Abs 2b WGG entspricht.

Entgeltänderungen

In § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG wird die Parenthese „- insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes -“ durch „- insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern -“ ersetzt.

Der neu eingefügte § 17b Abs 2 WGG wurde besonders weit gefasst und lautet: *„Macht die Sachlage, insbesondere die Endfälligkeit von Finanzierungsanteilen, eine Um- oder Anschlussfinanzierung nach den Grundsätzen des § 23 Abs 1 notwendig, so ändert sich das Entgelt entsprechend“*.

Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch führte zur Konkretisierung des § 17b Abs 2 WGG das Beispiel an, dass Banken gestützt auf ihr Kündigungsrecht neue Konditionen von der GBV einfordern könnten. Der Referent ergänzte dabei insb die Pflicht der GBV mit der Bank nachzuverhandeln, um beste Konditionen möglich zu machen.

Erhaltungsarbeiten

In § 14a Abs 1 WGG wurde der letzte Satz geändert. Statt *„im Übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt“* lautet jener nun: *„Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.“*

In diesem Zusammenhang nahm der Vortragende auf die entsprechenden Materialien⁴ Bezug: *„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 erge-*

benden weitergehenden, also die über § 14a Abs 2 hinausgehenden Ansprüche dem Mieter im Geltungsbereich des WGG zustehen, also auch hinsichtlich „Erhaltung“ iSd § 1096 ABGB.“

In § 14a Abs 2 Z 2 WGG wurden zusätzlich sogenannte „fiktive Erhaltungsarbeiten“ hinzugefügt, namentlich die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolchen Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienenden Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Ausstattung bewirken.

Nach den vom Vortragenden referierten Materialien⁵ handelt es sich bei diesen „fiktiven Erhaltungsarbeiten“ betreffend ein zu vermietendes Mietobjekt 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 § 14a Abs 2 Z 2 WGG 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.

§ 14a Abs 2 Z 2b WGG lautet nun: *„in Wohnungen die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung.“*

Die Beseitigung normaler Abnutzungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfließung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.“

Der Referent verwies zur genaueren Umschreibung des Begriffs „Bagatellreparaturen“ auf die Materialien.⁶ Darin wird erläutert, dass Bagatellreparaturen typischerweise die von einem durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beziehung von

⁴ 163/ME XXV. GP – Ministerialentwurf und gleichlautend 895 der Beilagen XXV. GP – Regierungsvorlage – Erläuterungen zu § 14a Abs 1 letzter Satz.

⁵ 163/ME XXV. GP – Ministerialentwurf und gleichlautend 895 der Beilagen XXV. GP – Regierungsvorlage – Erläuterungen zu § 14a Abs 2 Z 2 WGG.

⁶ 965 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXV. GP – Bericht des Bautenausschusses.

Fachleuten – durchführbaren Reparaturbereiche an ihm zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung sind, wie beispielsweise Brause- und Waschmaschinenschläuche, Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn, das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters, das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung oder das Ausbessern einer Dichtung am inneren Fensterflügel von Holzkastenfenstern. Es handelt sich um Reparaturen und Ausbesserungen, die typischerweise vom Mieter leichter und kostengünstiger durchgeführt werden können, als von der Bauvereinigung. Nicht davon umfasst sind aber beispielsweise die fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen (Silikonfugen) oder Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme, die typischerweise nicht von einem durchschnittlichen Mieter selbst durchgeführt werden können.

Diese Begrenzung der Verpflichtung des Vermieters soll auch dazu beitragen, dass die vielen sorgfältigen Mieter, die seit jeher und ganz selbstverständlich eine Reihe von kleineren Erhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen selber vornehmen, nicht EVB-Erhöungsverfahren ausgesetzt werden, die dadurch erforderlich werden, weil andere Mieter wegen jeder Bagatelle den Vermieter in Anspruch nehmen. Es soll nicht durch solche Bagatellreparaturen und Ausbesserungen der EVB-Topf übermäßig belastet werden.

Klarstellend hielt der Vortragende noch fest, dass es sich bei den gemäß § 14a Abs 2 Z 2b WGG in der Erhaltungspflicht der Bauvereinigung befindlichen mitvermieteten Einrichtungsgegenstände nicht um solche handelt, die dem Mieter von seinem Vormieter entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wurden; ebenso sind das nicht solche Einrichtungsgegenstände, die der Vormieter der Bauvereinigung überlassen hat und die diese dem Mieter unentgeltlich zur Verfügung stellt oder überträgt. So soll die Bauvereinigung etwa für einen vom Vormieter in der Wohnung zurückgelassenen Vorzimmerverbau nicht erhaltungspflichtig sein, wenn sie diesen dem nachfolgenden Mieter ohne Entgelt überlässt.

Ausdrücklich betonte der Referent, dass vom Gesetzeswortlaut des § 14a Abs 2 Z 2b WGG nur Wohnungen umfasst sind. Fraglich sei daher, ob § 1096 ABGB auf Geschäftsräume anwendbar ist. Nach Ansicht des Vortragenden ist dies aufgrund

des Wortlautes in § 14a Abs 1 WGG („weitergehende Ansprüche ...bleiben unberührt...“) zu bejahen. Außerdem sei wohl nicht davon auszugehen, dass man das verfassungsrechtliche Sachlichkeitsgebot verletzen wollte. Problematisch sei nämlich, dass Geschäftsraummieter eine weitaus höhere Miete zahlen als Wohnraummieter und trotzdem weniger Erhaltungsrechte hätten.

Finanzierungsbeitrag

Im § 17 Abs 1 WGG wird nun klargestellt, dass der Anspruch auf Rückzahlung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Finanzierung des Bauvorhabens bei der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages entsteht. Damit wurde sichergestellt, dass bei einer etwaigen Insolvenz auf Vermieterseite der Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags eine Massecforderung darstellt.

Vorkaufsrecht der GBV – Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum

Nach § 15g Abs 1 WGG steht der Bauvereinigung im Fall einer nachträglichen Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß § 15b WGG in das Eigentum ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist. Das Vorkaufsrecht darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß § 15 Abs 2 WGG oder spätestens nach zehn Jahren.

Jener Differenzbetrag ergibt sich aus einem Vergleich zwischen dem Verkehrswert im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung mit dem vereinbarten Kaufpreis zwischen GBV und Käufer.

Auf Nachfrage erklärte der Referent, dass diese Regelung seiner Ansicht nach auch gelte, wenn die GBV dem Mieter vertraglich eine Kaufoption einräumte.

Korrespondenz: Mag. Matthias Knoll, Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Matthias.Knoll@uibk.ac.at; Marco Scharmer, B.A., Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Marco.Scharmer@uibk.ac.at