



Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird (WGG-Novelle 2019)

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

In allgemeiner Hinsicht:

Wohnungen mit Miete-Kauf-Option führen zur Bildung von (neuen) Mischhäusern, weil nicht alle Mieter von der Kaufoption Gebrauch machen. Die gemeinnützige Bauvereinigung bleibt weiterhin Mehrheits- oder Großmiteigentümerin und kann dadurch Abstimmungsergebnisse (Beschlussfassungen) dominieren. Auch wird die weitgehend unbekannte Beschränkung der Wohnungseigentümer, den Verwaltungsvertrag mit der gemeinnützigen Bauvereinigung nur bei einer groben Pflichtverletzung der gemeinnützigen Bauvereinigung als Verwalterin durch das Gericht auflösen zu lassen (§ 19a Abs 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG) unverändert aufrechterhalten. Solange die gemeinnützige Bauvereinigung daher über die Mehrheit der Miteigentumsanteile verfügt, ist es nicht möglich, den Verwaltungsvertrag aufzulösen.

Darüber hinaus ist der Kaufpreis im Voraus für den am Kauf interessierten Mieter nicht ausreichend genug ermittelbar. Die vertragliche Vereinbarung eines Fixpreises bereits bei Anmietung ist unrealistisch, weil für den Fall der zu erwartenden wesentlichen Erhöhung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Option keine gemeinnützige Bauvereinigung sich wird vorhalten lassen wollen, bei Anmietung einen zu niedrigen Preis vereinbart zu haben.

Investitionen, die ein kaufwilliger Mieter selbst getätigt hat, wirken preiserhöhend. Daran ändert auch die Möglichkeit des Mieters einer Investitionsablöse nach § 20 Abs 5

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG nichts, zumal der dort vorgesehenen Investitionskostenersatz wesentlich eingeschränkt ist (Oberster Gerichtshof 29. September 2016, 5 Ob 54/16a). Die jahrelang bezahlte Miete / das Nutzungsentgelt wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet.

Bei Errichtung von Neubauten, in denen Wohnungseigentum „originärer Wohnungseigentümer“ einerseits und ein Mehrheitsanteil mit von gemeinnützigen Bauvereinigungen vermieteten Eigentumswohnungen andererseits von vornherein vorgesehen ist, verfügt die gemeinnützige Bauvereinigung als Eigentümerin der Mietwohnungen über die Anteilsmehrheit und lässt sich bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages gleich additiv über die Kaufverträge für Eigentumswohnungen zur Verwalterin mit einer umfangreichen Vollmacht bestellen. Die Geltendmachung von Ersatzansprüchen aus Gewährleistung, Schadenersatz etc an den allgemeinen Teilen ist dann ein noch größeres Problem, als es meist schon ist. Denn auch im gewerblichen Wohnbau ist das Interesse des Verwalters an der Geltendmachung derartiger Ansprüche gegenüber dem nicht selten gesellschaftsrechtlich nahestehenden Bauträger beschränkt. Dies gilt umso mehr, wenn Bauträger (die gemeinnützige Bauvereinigung) und Verwalter (detto die gemeinnützige Bauvereinigung) identisch sind.

All diese erwähnten Nachteile des Mietkaufs überwiegen den einzigen – soweit erkennbar – Vorteil, dass der Käufer beim Mietkauf Umsatzsteuer an den Verkäufer nicht bezahlen muss, nicht.

Maßstab für den „offenkundig unangemessen“ von einer gemeinnützigen Bauvereinigung angebotenen Fixpreis ist der ortsübliche Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte. Unter den jetzigen „Rahmenbedingungen“ und „dem aktuellen Marktumfeld“ (Höchstpreise für freifinanziertes errichtetes Wohnungseigentum“) stellt der „Mietkauf“ einen sozial orientierten Start ins Eigentum nicht dar, sondern indiziert vielmehr die Schaffung von Wohnungseigentum zweiter Güte/zweiter Klasse.

Vorgeschlagen wird, alle wohnrechtlichen Aufgaben des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG (aber auch zum Heizkostenabrechnungsgesetz HeizKG) dem Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz zu übertragen, was einer Harmonisierung aller wohnrechtlichen Materiengesetze unter einem Dach förderlich wäre.

Zu Bestimmungen im Einzelnen:

Zu Z 25 Gesetzentwurf (Änderung des § 15b WGG):

Der Gesetzentwurf sieht zu dieser Bestimmung eine Änderung des Abs 1 lit c nicht vor. Weiterhin soll daher nach dem Gesetzentwurf die Möglichkeit eines gesetzlichen Anspruches nicht bestehen, an auf Grund eines Baurechts errichteten Wohnungen Baurechtswohnungseigentum übertragen zu erhalten. Der Bundesgesetzgeber hat daher festzulegen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen auch eine Übertragung von aufgrund eines Baurechts errichteten Wohnungen in das Baurechtswohnungseigentum vertraglich vorsehen können.

Zu Z 27 Gesetzentwurf (Änderung des § 15c lit a Z 2 WGG) im Zusammenhalt mit Z 32 Gesetzentwurf (Entfall des § 17a Abs 3 WGG):

Auf den ersten Blick scheint es so, dass gemeinnützige Bauvereinigungen nicht mehr einseitig den Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum via Umfinanzierung (zumindest eines Teiles) des Eigenmittelbeitrages vermeiden können.

Nicht auszuschließen ist jedoch, dass gemeinnützige Bauvereinigungen Erstbezugsmietern oder Folgemieter gegenteilige Vereinbarungsentwürfe unterbreiten könnten.

Der Bundesgesetzgeber ist daher aufgefordert, solche denkmöglichen gegenteiligen Vereinbarungen für rechtsunwirksam zu erklären.

Auch würde es die Wohnungseigentumsbildung fördern, wenn nicht ein „Folgemieter“ ebenfalls eine Nutzungsdauer von 5 Jahren erfüllen müsste. Der Bundesgesetzgeber hat daher die Anrechnung der Nutzungsdauer des Vormieters zu ermöglichen.

Zu Z 47 Gesetzentwurf (Einfügung eines § 39 Abs 3a):

Die seinerzeit im Jahre 1979 im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG vorgefundene Opting-out Bestimmung für kleine Bauvereinigungen (derzeit § 39 Abs 3 WGG), mit der diese sich von der Baupflicht befreien konnten, indem sie sich auf den Status einer gemeinnützigen Verwaltungsvereinigung zurückzogen, soll nun in § 39 Abs 3a wiederbelebt werden. Allerdings wird nun ohne jede Begründung sowohl der Anwendungsbereich (nun nur noch 1000 verwaltete

Wohnungen anstelle vormals 2000 verwaltete Wohnungen) und die Optionsfrist (nun nur noch zwei Jahre anstatt vormals fünf Jahre) wesentlich verringert. Außerdem erscheint generell das Abstellen auf verwaltete Wohnungen (worunter - soweit erkennbar - unterschiedslos sowohl eigene Wohnungen der Bauvereinigung als auch von dieser verwaltete Eigentumswohnungen zu verstehen sind) nicht wirklich nachvollziehbar.

9. Mai 2019