



ÖSTERREICHISCHER  
VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN  
REVISIONSVERBAND

An das  
Bundesministerium für Digitalisierung  
und Wirtschaftsstandort  
Stubenring 1  
1010 Wien  
E-Mail: Post.V7\_19@bmdw.gv.at

Wien, am 9. Mai 2019  
Zeichen: Schi/Fei

**Betrifft:** Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und erstattet dazu zur Wahrung der Interessen seiner Mitglieder nachstehende

### **Stellungnahme.**

#### **I. Vorbemerkung**

Wir begrüßen ausdrücklich, dass durch diesen Gesetzesentwurf eine Reihe von gesetzlichen Maßnahmen, die eine Modernisierung, Stärkung und Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bedeuten und gleichzeitig positive Impulse für leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten gesetzt werden. Diese Ziele sind aus wohnungs-, sozialpolitischen sowie volkswirtschaftlichen Gründen zu begrüßen. Mit diesem Gesetzesentwurf wird ein weiterer Schritt zur Sicherung des gemeinnützigen Vermögensbindungsprinzips gesetzt. Die Sicherung der Vermögensbindung, die eine tragende Säule des Systems der Wohnungsgemeinnützigkeit darstellt, ist eine positive Voraussetzung für ein nachhaltiges Wirtschaften in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Das Bekenntnis im Regierungsprogramm zur Wohnungsgemeinnützigkeit ist klar und deutlich erkennbar durch eine Reihe wichtiger Maßnahmen, die im Bereich der Vermögensbindung und Vermögensbildung sowie des Instrumentariums der Aufsichtsbehörden umgesetzt werden.

Durch das im wohnwirtschaftlichen Finanzierungskreislauf gebundene gemeinnützige Eigenkapital und das enge Zusammenspiel mit der Wohnbauförderung kann so eine stabile

Produktion von kostengünstigem Wohnraum gesichert und dadurch auch ein maßgeblicher Beitrag zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt geleistet werden. Gleichzeitig werden – wie wir ebenfalls positiv hervorheben wollen – erkennbar auch Klarstellungen getroffen oder Änderungen vorgenommen, die einerseits die Zukunftsfähigkeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sicherstellen und stärken sowie andererseits zu mehr Klarheit und Rechtssicherheit im Interesse der Bewohner und Bewohnerinnen in Baulichkeiten, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, führen.

## II. Rechtliche Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen der WGG-Novelle 2019

Im Einzelnen möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

### A. Neuregelung des § 7 Abs 1a WGG

Entsprechend dem Regierungsprogramm ist Eigentum langfristig die angestrebte und günstigste Form des Wohnens. Sowohl die sofortige Wohnungseigentumsbegründung und Veräußerung von Objekten im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung einer Baulichkeit als auch die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung bzw der nachträgliche Erwerb eines schon bestehenden Wohnungseigentumsobjekts gehören daher richtigerweise zum Kerngeschäft (= Hauptgeschäft) einer gemeinnützigen Bauvereinigung. Ausdrücklich begrüßt wird daher die Klarstellung in § 7 Abs 1a WGG dahingehend, dass jene Rechtsgeschäfte dem Kerngeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen zuzurechnen sind.

Der OGH hat in der Entscheidung **5 Ob 54/16a** festgehalten, dass eine Bauvereinigung ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume unter den Voraussetzungen des § 15b WGG nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen darf. Das gilt, auch wenn dies in den Bestimmungen der §§ 15b ff WGG – im Unterschied zu § 13 Abs 1 WGG – nicht ausdrücklich erwähnt ist, auch für **Garagen und Abstellplätze**; auch diese können grundsätzlich nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen werden. In diesem Sinne ersuchen wir um Klarstellung, dass gemäß § 7 Abs 1a Z 2 WGG alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen, Geschäftsräumen, Garagen und Abstellplätzen an die bisherigen Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 15c WGG oder ihnen nach § 15g Abs 3 WGG gleichgestellten Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen zusammenhängen, ein Kerngeschäft darstellen.

Wir ersuchen daher zur Verstärkung der Rechtssicherheit und im Sinne von mehr Klarheit für den Rechtsanwender höflich, die Bestimmung des § 7 Abs 1a Z 2 WGG wie folgt zu adaptieren:

Alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen, Geschäftsräumen, **Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen** an die bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 15c WGG, **ihnen nach § 15g Abs 3 WGG gleichgestellten Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen** zusammenhängen.

## B. Neuregelung des § 7 Abs 3 Z 4 WGG

Durch die Einfügung von „[einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie)“ soll nun in § 7 Abs 3 Z 4 WGG klargestellt werden, dass auch Gemeinschaftsanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie zugunsten der jeweiligen Baulichkeit von gemeinnützigen Bauvereinigungen im steuerbefreiten Nebengeschäftskreis errichtet werden können. Der Gesetzgeber berücksichtigt durch diese beispielhafte Anführung, dass sich der Begriff der Gemeinschaftseinrichtung mit der Entwicklung der Lebensumstände stetig ändert. Aus diesem Grunde erscheint es aber auch zielführend, neben der beispielhaften Anführung von Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im Sinne der E-Mobilitätsoffensive der Bundesregierung (mission2030) auch die **E-Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge**, welche als Gemeinschaftsanlage bzw Gemeinschaftseinrichtung den Bewohnern des Hauses dient, anzuführen.

Nach der ständigen Rechtsprechung ist für die Qualifikation als Gemeinschaftseinrichtung im Sinne des § 7 Abs 3 Z 4 WGG nicht erforderlich, dass diese Einrichtungen oder Anlagen ausschließlich den Bewohnern der von der gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen; **vielmehr reicht ein überwiegendes Dienen** (vergleiche *Schuchter* in *Schwimmann* ABGB IV § 7 WGG Rz 30). Im Sinne dieser ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und im Sinne von mehr Rechtssicherheit und -klarheit möge auch im Gesetz explizit festgehalten werden, dass es sich um eine „überwiegende Dienlichkeit“ für die Bewohner handelt.

Unser Vorschlag für eine Adaptierung und Ergänzung des § 7 Abs 3 Z 4 WGG im Sinne der E-Mobilitätsoffensive der Bundesregierung lautet wie folgt:

„die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie oder **Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge**), die **überwiegend** den Bewohnern der von der Bauvereinigung **oder den Bauvereinigungen** errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt“

Positiv begrüßt wird, dass in den Erläuternden Bemerkungen entsprechend der Lehrmeinungen im Schrifttum (zB *Schuchter* in *Schwimann* ABGB IV § 7 WGG Rz 30) und der Rechtsprechung ausdrücklich festgehalten wird, dass lediglich für den zweiten Tatbestand des § 7 Abs 3 Z 4 WGG (nämlich die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung) die Einschränkung gilt, dass der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegen darf.

### C. Neuregelung des § 7 Abs 4d WGG

Der erste Satz des § 7 Abs 4d WGG ist ausdrücklich zu begrüßen. Wir ersuchen jedoch, **vom zweiten Satz „Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 lit. ca.“ Abstand zu nehmen** und begründen dies wie folgt:

Wie auch den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen ist, handelt es sich bei diesen Bestandobjekten um Objekte, die im Regelfall – aber nicht immer – kurzfristig einer (Übergangs)Wohnversorgung dienen sollen; dies jedoch nicht aufgrund einer touristischen Nutzung, sondern etwa aufgrund beruflicher Erfordernisse oder prekärer familiärer Situation (nach Scheidung oder bei Gewaltopfern). Solche Verträge werden teils für vorübergehende Zeit, teils aber auch auf längere Zeit oder gar unbefristet abgeschlossen; jedoch immer, um in dieser Wohnung ein regelmäßiges Wohnbedürfnis befriedigen zu können.

Losgelöst von der Frage, ob die Einrichtung der langfristigen oder kurzfristigen Wohnversorgung dient, sollten solche Tatbestände jedenfalls weiterhin unter § 7 Abs 1 WGG subsumiert werden können und nicht als Ausnahmegeschäft qualifiziert werden. Dies lässt sich unseres Erachtens wie folgt begründen: Die Errichtung von Heimen ist ein Hauptgeschäft, während diese Einrichtung („Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung“) als Ausnahmegeschäft vorgesehen ist. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Gesetzgeber jetzt von der bisherigen einhelligen Linie in Judikatur und Schrifttum abweicht und hier Einrichtungen zur kurzzeitigen Wohnversorgung anders beurteilt als etwa Heime. Beides ist im Sinne der Daseinsvorsorge wichtig.

So hat etwa der Verwaltungsgerichtshof in der Entscheidung vom 3.3.1992, 91/14/0244 festgehalten, dass für die Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses nicht entscheidend ist, ob das Wohnbedürfnis während eines längeren oder kürzeren Zeitraums befriedigt wird, sondern ob in den von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten bzw verwalteten Baulichkeit das regelmäßige Wohnbedürfnis des Bewohners befriedigt wird (so auch *Schuchter* in *Schwimann* ABGB IV § 7 WGG Rz 16). Diese Voraussetzung ist sicherlich auch in all diesen Fällen, die keiner touristischen Nutzung dienen, gegeben.

Weiters ist nicht klar, ob für die Errichtung, die Verwaltung und den Betrieb von Einrichtungen zur kurzzeitigen Wohnversorgung ohne touristische Nutzung die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit nach diesem Ministerialentwurf nur dann gegeben sein soll, wenn diese öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt werden; dies obwohl gerade auch in solchen Fällen in Notsituationen Unterkunft gewährt wird.

#### D. Neuregelung des § 8 WGG

§ 8 Abs 1 WGG konkretisiert im Sinne des Volkswohnungswesens und der Daseinsvorsorge, dass die Überlassung von Wohnraum, die Eigentumsbegründung oder die Übertragung von bestehendem Eigentum nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden darf. Bisher gab es lediglich in § 8 Abs 2 WGG für bestimmte Fälle taxativ normierte zulässige Ausnahmen von diesem Grundsatz. Hier ist im Besonderen auch auf das **„Einweisungsrecht durch eine Gebietskörperschaft“ (§ 8 Abs 2 Z 4 WGG)** hinzuweisen. Diese Beschränkungen sollen weiterhin Gesetzesinhalt sein, jedoch wird in § 8 Abs 1 WGG nur auf Absatz 4 und 5 als zulässige Beschränkung verwiesen. Es ergibt sich somit eine Unklarheit, die gesetzlich klargestellt werden möge.

Bei dem in § 8 Abs 3 bis 6 WGG neu vorgesehenen programmatischen Vorrang einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, Gleichgestellten und Ausländern mit mindestens fünfjährigem ununterbrochenem und legalem Aufenthalt in Österreich besteht aus unserer Sicht eine Unschärfe in der Formulierung hinsichtlich des **Vorbehalts wohnbauförderungsrechtlicher Bestimmungen**. Nach den Erläuternden Bemerkungen soll dieser Vorbehalt grundsätzlich für die gesamte Vergabe gelten. Ohne Berücksichtigung der Erläuternden Bemerkungen zu diesen Regelungen könnte man jedoch glauben, dass der Vorbehalt wohnbauförderungsrechtlicher Bestimmungen sich nur auf die unbefristete Vergabe beziehen würde.

Aus diesem Grunde ersuchen wir um eine klare und transparente Regelung dahingehend, dass für den Rechtsanwender eindeutiger erkennbar wird, dass der Vorbehalt wohnbauförderungsrechtlicher Bestimmungen entsprechend der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern generell für die gesamte Vergabetätigkeit gilt. Ohne eine diesbezügliche Klarstellung wären ansonsten gemeinnützige Bauvereinigungen in ihrer Vergabe von geförderten Wohnungen mit großen rechtlichen Problemen und Konflikten konfrontiert, die nicht nur rein abstrakter Natur wären. Nach den Erläuternden Bemerkungen haben die Unternehmen nämlich ein verstärktes Augenmerk auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Wohnungsvergaben zu richten und sind die Erstellung und Einhaltung der Wohnungsvergabesysteme vom Revisionsverband zu prüfen und von den Landesaufsichtsbehörden zu „vollziehen“.

In einigen Bundesländern erfolgt die Vergabe auch nicht direkt durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen, sondern durch das Land selbst. Es werden beispielhaft zwei Bundesländer genannt: So erfolgt in Vorarlberg eine Zuteilung von Mietwohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, nicht durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst, sondern laut Wohnungsvergaberichtlinie 2015 über die Standortgemeinden. Aber auch in Niederösterreich erfolgt die Vergabe in manchen Fällen durch das Wohnservice in Niederösterreich.

Die Einführung dieser Vergaberegeln würde überdies dazu führen, dass manch eine gemeinnützige Bauvereinigung den Widmungszweck ihrer Gesellschaft weitgehend nicht mehr einhalten könnte und damit in ihrer Geschäftsgrundlage bedroht wäre. Davon sind insbesondere jene gemeinnützigen Bauvereinigungen betroffen, die (im überwiegenden Ausmaß) Studierendenheime errichten, verwalten und betreiben. Die Studierenden, die in diesen Studentenhäusern wohnen, kommen aus allen Kontinenten. Insbesondere zeichnen sich auch unsere Universitäten und Fachhochschulen durch die Internationalität der Studierenden aus. Mit der Einschränkung durch die Neuregelungen die Vergabe betreffend könnten diese gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht mehr deren Gesellschaftszweck gerecht werden. Darüber hinaus haben alle Studierendenheimbetreiber, die vom BMBWF eine Förderung für Neubauten oder Großsanierungen erhalten haben, sich in der Förderungszusage verpflichtet, ausländische Studierende aufzunehmen. Diese Verpflichtung sind auch unsere Mitgliedsunternehmen, die Studentenhäuser betreiben, eingegangen. **Es sollte daher klargestellt werden, dass die Bestimmungen bei der Vergabe von Studentenheimplätzen und von Gastverträgen in Studentenheimen nicht anzuwenden sind.**

Die Neuregelung des § 8 Abs 4 WGG sieht des Weiteren aufgrund der Gesetzesformulierung vor, dass künftig „**sämtliche Tätigkeiten**“ einer gemeinnützigen Bauvereinigung vorrangig österreichischen Staatsbürgern oder ihnen gesetzlich Gleichgestellten zugutekommen sollen. Der Gesetzesentwurf lässt jedoch offen, warum die Ausrichtung des § 8 WGG auf sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung und nicht auf die Vergabe abzielt und was dies in concreto bedeutet. Insbesondere harmonieren auch in diesem Punkt die Erläuternden Bemerkungen und der Gesetzestext nicht. Wir ersuchen daher um eine entsprechende Klarstellung.

Weiters darf nicht unbedacht bleiben, dass die Prüfung der Zugangsvoraussetzungen zu einem erhöhten administrativen Mehraufwand auf Seiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen führt und deren Mitarbeiterinnen auch teilweise vor unlösbare Aufgaben stellen wird. So stellt sich beispielhaft **die Frage, wie etwa der „ununterbrochene“ fünfjährige Aufenthalt** von einem Verwaltungsmitarbeiter einer gemeinnützigen Bauvereinigung überprüft werden kann. Auch die Frage, welche Personen den österreichischen Staatsbürgern durch Staatsverträge gleichgestellt sind und welchen Status asylberechtigte

Personen nach dieser Regelung haben, lässt sich für einen Mitarbeiter aufgrund des momentanen Gesetzesentwurfs und fehlender Erläuterungen nicht einwandfrei beantworten. Der WGG-Gesetzgeber gibt in den Erläuternden Bemerkungen bekannt, dass er sich bei seinem Gesetzesentwurf an das Oberösterreichische Wohnbauförderungsgesetz angelehnt hat. In diesem Landesgesetz ist aber beispielsweise geregelt, dass es sich förderungsrechtlich bei den gleichgestellten Personen um solche handelt, denen auf Grund eines Staatsvertrags eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist. Diese Bestimmung (die auf die Förderungsgewährung Bezug nimmt) ist aber explizit nicht vom Bundesgesetzgeber übernommen worden. Des Weiteren sind Förderungen nach dem Oberösterreichischem Landesgesetz auch den Familienangehörigen von österreichischen Staatsbürgern, Staatsangehörigen eines EWR-Staates und Unionsbürgern zu gewähren. Familienangehörige werden jedoch versehentlich nicht explizit in § 8 WGG genannt.

Überdies ist das Thema Datenschutzverpflichtung im Hinblick auf sensible Daten bzw Daten über den Gesundheitszustand und die Bescheide samt Prüfungszeugnis nicht mitbedacht worden. Die Speicherung dieser Daten müsste explizit als gesetzlicher Auftrag verankert werden.

#### **E. Verbot kurzfristiger gewerblicher Nutzung für touristische Beherbergungszwecke (AirBnB)**

Das Verbot kurzfristiger gewerblicher Nutzung für touristische Beherbergungszwecke nach § 8 Abs 3 WGG wird ausdrücklich begrüßt. Schon nach der bisherigen Rechtslage war die gewerbliche (gewerbsmäßige) touristische Kurzzeitvermietung nicht mit der gemeinwohlorientierten Zielsetzung im Sinne des § 1 Abs 2 WGG vereinbar, nunmehr ist dies auch als Verbot explizit festgehalten worden. Dies ist eine wichtige Maßnahme, da Spekulation mit Wohnungen, die im Rahmen der Daseinsvorsorge errichtet wurden, wirksam zurückgedrängt wird. Unklar ist jedoch, ob gemäß § 20 Abs 1 Z 3 WGG auch die kaufoptierenden Wohnungseigentümer vom Verbot der Kurzzeitvermietung umfasst sind. Es wird daher eine Klarstellung dahingehend vorgeschlagen, dass auch diese Gruppe vom Verbot der gewerblichen Vermietung zu touristischen Zwecken umfasst wird. Klargestellt werden sollte auch, dass eine verbotene Kurzzeitvermietung zu touristischen Zwecken eine Umgehung der gesetzlich normierten Befristungsregelungen darstellt.

Darüber hinaus sollte man überlegen, ob die **Androhung einer Verwaltungsstrafe bei Zuwiderhandeln gegen diese Regelung** nicht noch weitaus stärker vermittelt, dass Objekte, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet worden sind, im Sinne der gemeinwohlorientierten Zielsetzung der Wohnungsgemeinnützigkeit nach § 1 Abs 2 WGG nicht durch touristische Kurzzeitvermietung dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden dürfen. Strafbestimmungen gibt es an sich schon für andere Tatbestände in **§ 27 Abs 5 bis 7 MRG** und könnte man bei der Ausformulierung einer entsprechenden

Regelung beispielsweise an diese Gesetzesbestimmungen anknüpfen. Sofern es die Intention der Regierung ist, den durch touristische Kurzzeitvermietungen verursachten Druck auf den Wohnungsmarkt zu verhindern oder zumindest zu lindern, ist es aber jedenfalls auch erforderlich, dass ähnliche Regelungen in anderen Bereichen (wie etwa der Raumordnung, der Bauordnung oder dem Gewerberecht) folgen.

Unseres Erachtens handelt jemand, der im Wissen des Verbots iSd § 8 Abs 3 WGG für **touristische Beherbergungszwecke vermietet, auch „unlauter“** im Sinne des UWG (Unlauteres Wettbewerbsgesetz), wenn diese Person einer gesetzlichen Vorschrift zuwider handelt, die in letzter Konsequenz auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln.

## F. Bestimmung des § 10a Abs 1 lit d WGG und Übergangsregelungen

Im Sinne einer verstärkten Absicherung gemeinnützigen Vermögens ist auch diese aufsichtsbehördliche Regelung zu begrüßen. Es sollte jedoch übergangsrechtlich klargestellt werden, für welche Fälle die neue Rechtslage anzuwenden ist. Derzeit ist nur eine Übergangsbestimmung für den Abverkauf von nicht fertiggestellten Wohnungen vorgesehen. Ob diese Neuregelung als Klarstellung im Sinne der Lehrmeinung im Schrifttum oder als Neuerung anzusehen ist, wäre ebenso zu klären wie die Frage, ob diese Bestimmung auch für schon anhängige Verfahren gelten soll oder lediglich für Sachverhalte, die nach Inkrafttreten dieser Novelle verwirklicht werden.

## G. Klarstellung in § 14 Abs 1 erster Satz

Die nunmehrige Klarstellung in § 14 Abs 1 erster Satz WGG ist ebenfalls zu begrüßen, da diese Bestimmung Rechtssicherheit bei korrekter Anwendung des WGG in der Entgeltbildung und bei korrekter Mitteilung der Entgeltänderungen an die betroffenen Bewohnerinnen garantiert. Der Gesetzgeber folgt im Rahmen dieser gesetzlichen Klarstellung den einhelligen Lehrmeinungen im Schrifttum zur bisherigen Rechtslage (so etwa beispielweise *Prader*, Zur Erfüllung des Transparenzgebots ohne Transparenz, *immolex* 2017, 339; *Schinnagl*, Entgeltvereinbarungen im WGG im Lichte des Transparenzgebots, *immolex* 2017, 345).

Durch diese Klarstellung wird durch den Gesetzgeber nochmals hervorgehoben, dass es sich **schon nach geltender Rechtslage** um ein **ex lege gesetzesunmittelbares Entgeltanpassungsrecht** handelt, welches gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht nur erlaubt, sondern diese auch verpflichtet, im Sinne des weithin bekannten Kostendeckungsprinzips das Entgelt während der Mietvertragsdauer entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des WGG und jeweils ihren eigenen Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten entsprechend zweiseitig (nach oben und nach unten)



anzupassen. Es bedarf daher keines vertraglichen Vorbehalts gemäß § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

Im Lauf eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ändert sich daher nach den Grundsätzen und der gesetzlichen Grundlage des § 14 Abs 1 WGG das Entgelt (so auch *Prader/Malaun*, Die Auswirkungen des Kostendeckungsprinzips auf den Mieter, immolex 2009, 242; *Würth/Zingher/Kovanyi* I<sup>23</sup> zu § 14 WGG Rz 2 und 7). Durch diese Klarstellung kommt es auch zu keiner Verschlechterung der Situation der Mieter, weil eine gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 14 Abs 1 Satz 2 WGG dem Mieter bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung die für die Änderung des Entgelts maßgeblichen Grundlagen bekanntzugeben hat und diese auch das Recht zur Nachprüfung haben. Sachlich nicht gerechtfertigte Erhöhungen können auch zukünftig nicht auf die Mieter überwältigt werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind weiterhin verpflichtet, das Entgelt nur im Einklang mit den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen – hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das Kostendeckungsprinzip als eine Säule der Wohnungsgemeinnützigkeit – vorzuschreiben und entsprechend (nach oben bzw unten) zu verändern.

Es erscheint **unseres Erachtens jedoch eine Adaptierung erforderlich**, da – wie oben dargelegt – für die Veränderbarkeit des Entgelts aufgrund des gesetzesunmittelbaren Rechts zur Anpassung eben keine ausdrückliche mietvertragliche Entgeltanpassungsvereinbarung erforderlich ist.

Unser Vorschlag für eine Adaptierung der Neuregelung des § 14 Abs 1 erster Satz WGG lautet wie folgt:

Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen, wobei **für die Veränderlichkeit des Entgelts § 6 Abs 1 Z 5 KSchG**, BGBl. Nr. 140/1979, keine Anwendung findet.

## H. Neuregelung des § 14 Abs 7 Z 2a und Abs 7a WGG

Im Sinne des in § 1 Abs 3 WGG verankerten Generationenausgleichs und einer nachhaltigen Sicherung einer stabilen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer mit leistbaren Wohnungen in einem erhaltungswürdigen Zustand werden die Änderungen in § 14 Abs 7 Z 2a und Abs 7a WGG ausdrücklich begrüßt. Für die laufende Erhaltung des gesamten Wohnungsbestands gemeinnütziger Bauvereinigungen, für die gebäudebezogenen Großsanierungen – die rund 15.000 Wohnungen per anno betreffen – für wohnungsbezogene Sanierungen und Brauchbarmachungen – insbesondere im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel – aber auch für Verbesserungsmaßnahmen, die ein Absinken des Wohnqualitätsstandards verhindern, technisch normiert sind

beziehungsweise den Wohnkomfort anheben, reichen die Mittel aus den laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und anderen EVB-zweckgebundenen Erträgen immer öfter nicht aus.

Nunmehr kann dies sichergestellt werden und das Besondere an diesen Neuregelungen ist – und dies ist aus sozialpolitischer Sicht hervorzuheben –, dass es im Unterschied zu einem Verfahren auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in diesem Zeitraum zu keiner Veränderung in der Höhe des laufenden Entgelts kommt und die Mieter daher finanziell keine Mehrbelastungen tragen müssen.

## I. Neuregelung des § 14a Abs 2 Z 5 WGG

Die nunmehrige Einbeziehung von Maßnahmen zur Energiegewinnung – etwa aus Sonne (Anbringung von Solarzellen), Wind oder dem Erdreich – in § 14a Abs 2 Z 5 WGG wird ausdrücklich begrüßt, da damit Rechtssicherheit herrscht und der Lehrmeinungsstreit im Schrifttum beendet wird. Bis dato war es nämlich strittig, ob auch Maßnahmen zur Energiegewinnung – mag es ein noch so rationaler Einsatz zur Gewinnung erneuerbarer Energie sein – unter § 14a Abs 2 Z 5 WGG fallen.

Wichtig ist jedoch, dass eindeutig einerseits durch den Verweis auf **§ 23 Abs 1 WGG als auch andererseits durch die Voraussetzung der wirtschaftlichen Rentabilität** klargestellt ist, dass diese Maßnahmen nur dann als „fiktive Erhaltungsarbeiten“ qualifiziert werden dürfen, sofern ein vernünftiges Verhältnis zwischen Errichtungskosten, Erhaltungszustand des Hauses, noch anstehenden Erhaltungsmaßnahmen und erwarteten Einsparungen gegeben ist (vergleiche *Löcker in Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht § 28 WEG Rz 64). Jedenfalls erforderlich ist nach der Rechtsprechung (vergleiche 5 Ob 210/10h), dass bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise auch **das Erfordernis anderer anstehender Erhaltungsarbeiten** zu prüfen ist. Und dies sollte auch in den Gesetzestext einfließen.

Unser Vorschlag für eine Adaptierung und Ergänzung des § 14a Abs 2 Z 5 WGG lautet daher wie folgt:

„nach Maßgabe des **§ 23 Abs 1** die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung **und Gewinnung** erneuerbarer Energie, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit, **anderer anstehender Erhaltungsarbeiten** und den zu erwartenden Einsparungen stehen,“

## J. Neuregelung des § 14d WGG

Auch diese Regelung wird im Sinne von mehr Rechtssicherheit begrüßt. In der Praxis stellt sich jedoch oftmals die Frage, welche Vorgänge der „erstmaligen Wohnungsbegründung“ zuzuordnen sind und welche Übertragungsvorgänge schon als „nachträglicher Wohnungseigentumserwerb“ zu qualifizieren sind. Aus diesem Grunde erscheint es zweckdienlich eine zeitliche Komponente beim 2. Tatbestand des § 14d Abs 5 WGG einzufügen und klarzustellen, **dass erst all jene Erklärungsabgaben nach § 15e Abs 3 WGG, die mindestens ein Jahr nach der erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung erfolgen, als nachträglicher Wohnungseigentumserwerb anzusehen sind.**

In diesem Zusammenhang ist aber auch auf einen **formellen Aspekt** hinzuweisen: Die Höhe der bei (erstmaliger) Wohnungseigentumsbegründung nach § 19b WGG nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Ausmaß von 60%, die in die wohnungseigentumsrechtliche Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu übertragen sind, kann nur mit Rechtskrafts- und Bindungswirkung für alle erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, für die im Rahmen der „erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung“ die Eigentumsübertragung erfolgt, einheitlich festgestellt werden. Unseres Erachtens ist dieses Verfahren (§ 14d Abs 5 1. Tatbestand WGG) daher als Mehrparteienverfahren auszugestalten, in dem all diesen Personen eine materielle Parteienstellung zukommt. Die in Rechtskraft erwachsene Entscheidung entfaltet dann auch Bindungswirkung gegenüber den Rechtsnachfolgern dieser Verfahrensparteien.

## K. Neuregelungen zur nachträglichen Übertragung ins Wohnungseigentum (Miteigentum, Alleineigentum) §§ 15b ff WGG

Die geplante frühere Übertragung von Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, Kfz-Abstellplätzen und Garagen ins Wohnungseigentum (Miteigentum, Alleineigentum) wird in ihrer praktischen Umsetzung nicht immer einfach sein, da je nach Förderungsart und Bundesland zum Teil bis zum Ablauf von fünf Jahren die Endabrechnung über die Herstellungskosten der Baulichkeit nicht vorliegt **und sohin eine ordnungsgemäße Preisbildung auf Basis einer von der Förderstelle geprüften Endabrechnung noch gar nicht möglich ist.**

Die neuen Regelungen können unseres Erachtens darüber hinaus wirtschaftlich gesehen auch nur dann zum Erfolg und zu der beabsichtigten Möglichkeit der früheren Übertragung führen, wenn der Zeitraum der Vorsteuerberichtigung bei Verkauf von **derzeit 20 Jahren wieder auf 10 Jahre verkürzt wird.** Nur in diesem Fall entfällt bei Verkauf einer Mietwohnung ins Wohnungseigentum nach zehn Jahren die Vorsteuerberichtigung auf

die Errichtungskosten. Daraus ergibt sich eine nicht unerhebliche Steuerersparnis von etwa 15 bis 18% für den erwerbenden Mieter. **Dies möge im Rahmen der Steuerreform mitbedacht werden, dh, dass der Vorsteuerrückverrechnungszeitraum verkürzt wird. Ohne steuerliche Begleitmaßnahmen wird die gewünschte Forcierung der Eigentumsbildung schwer erzielt werden können,** da der Erwerb zwischen dem fünften und zehnten Jahr ab Bezug der Baulichkeit dazu führt, dass die frühere und höhere Vorsteuerberichtigung die Gestehungskosten und den Kaufpreis entsprechend erhöhen und gerade in den ersten Jahren der Kaufpreis ohnehin noch nahe bei den ursprünglichen Herstellungskosten liegen wird.

Bei Objekten in peripheren, strukturschwachen Regionen Österreichs (zB im Waldviertel oder auch in der Obersteiermark) kann dies dazu führen, dass der gebarungsrechtlich nach § 23 WGG zu ermittelnde Kaufpreis höher als der wohnzivilrechtlich zu ermittelnde Vergleichswert und somit offenkundig unangemessen ist. Wohnzivilrechtlich darf der Kaufpreis den ortsüblichen Preis für gleichartige freifinanzierte Objekte [dh den „Verkehrswert“] nicht übersteigen. Dies bedeutet, dass gemeinnützige Bauvereinigungen allenfalls gezwungen wären mit Verlust Wohnungen zu verkaufen und Geschäftsführer der Gesellschaft, die die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes auszuüben haben, durch Abschluss solcher ungünstiger, verlustbringender Verträge ihre Sorgfaltspflicht verletzen und nicht nur gebarungsrechtlich den Vermerk eines Mangels riskieren sondern auch, von der Gesellschaft für entstandene Schäden in Regress genommen zu werden. Da es sich um ein gesetzliches Optionsrecht des Mieters handelt, wäre auch nicht die Möglichkeit der „Abstellung“ dieses Mangels nach § 29 Abs 3 WGG möglich. **Bei diesen Fallkonstruktionen müsste unseres Erachtens gesetzlich entweder klargestellt werden, dass der angebotene Kaufpreis jedenfalls den Preis für gleichartige freifinanzierte Objekte überschreiten darf oder es der gemeinnützigen Bauvereinigung erlaubt ist, das Mietobjekt bei Offenlegung dieses Problems nicht zur Übertragung ins Wohnungseigentum (Eigentum, Miteigentum) anzubieten.**

Es wird auch auf einen weiteren Aspekt hingewiesen: Bei der Errichtung von Baulichkeiten wird oftmals – dies im besonderen Interesse der Wohnungsnutzer – ein Fixdarlehen aufgenommen. Da bis dato bei neuen Baulichkeiten eine Übereignung frühestens nach zehn Jahren möglich war, wurden Fixzinsdarlehen mit einem Fixzinssatz auf zehn Jahre abgeschlossen (danach war bzw ist die Zinssatzhöhe variabel). Dieser Weg wurde deshalb gewählt, weil eine für die gemeinnützigen Bauvereinigungen schuldbefreiende Darlehensübernahme durch den erwerbenden Mieter von den Kreditinstituten abgelehnt wird und aus diesem Grunde eine Rückzahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich sein muss. Wird nun jedoch früher die Übertragung möglich, ist die gemeinnützige Bauvereinigung mit dieser Vorfälligkeitsentschädigung belastet und kann somit nur mit Verlust veräußern oder muss vor Beginn eines neuen Mietverhältnisses eine ebenfalls kostenpflichtige Umfinanzierung vornehmen.

Bezugnehmend auf Förderungen etwa in Wien im Zusammenhang mit der Neubauverordnung 2007 bedeutet die frühere Antragstellungsmöglichkeit nach bereits fünf Jahren auch noch eine Verkürzung der Wohnbauförderungsdauer auf eben diesen Zeitraum, da Förderungen nach der Neubauverordnung 2007 anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung zur Gänze zurückzuführen sind. Ein erheblicher Teil der „Mietwohnungsförderung“ ist somit bei nachträglicher Übertragung ins Eigentum vom erwerbenden Mieter zurückzuzahlen.

Neben diesen unmittelbar finanziellen Belastungen für gemeinnützige Bauvereinigungen bzw kaufwillige Mieter wird mit dieser Novelle auch der administrative Verwaltungsaufwand zukünftig deutlich zunehmen. Dieser administrative Mehraufwand (wie etwa die Kalkulation, Begehungen zur Vorbereitung des Nutzwertgutachtens, Einholung der Verkehrswertgutachten, Einholung eines Bauzustandsgutachtens nach § 37 Abs 4 WEG etc...) ist größtenteils bzw sogar gänzlich nicht weiter verrechenbar. Die Möglichkeit des Mieters, drei Mal einen Antrag auf nachträgliche Übereignung ins Eigentum nach § 15e WGG stellen zu können, bedeutet auch die Verpflichtung der gemeinnützigen Bauvereinigung, drei Mal den Mieter zu informieren, drei Mal ein Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Differenzbetrages nach § 15g WGG einzuholen und unter Umständen drei Mal ein Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbauwesen über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses und über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, welches nach § 37 Abs 4 WEG nicht älter als ein Jahr sein darf, zu übergeben. Dies alles ist kostenintensiv.

Es ist damit zu rechnen, dass zukünftig Mieter bei vermehrter Antragstellungsmöglichkeit ihre Entscheidung zum Erwerb immer wieder überdenken bzw verschieben werden und vielleicht sogar zwei bzw drei Angebote dann doch nicht annehmen. Wie bzw wem sollen in diesem Falle der zusätzliche administrative Aufwand und die Kosten für die Einholung dieser Gutachten verrechnet werden können? Aus Sicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen muss gesetzlich sichergestellt werden, dass im Sinne des WGG-immanenten Kostendeckungsprinzips jedenfalls auch diese für die Bauvereinigungen anfallenden Kosten im Verkaufspreis nach § 23 Abs 4c WGG gedeckt sind.

Für schon errichtete Baulichkeiten bzw schon übergebene Mietobjekte könnte aufgrund der Anordnung im WGG plötzlich ohne jegliche Vorbereitungszeit eine Vielzahl von Objekten von den Neuregelungen betroffen sein und wären diese für den Kauf vorzubereiten. Ein derartiges Volumen könnte selbst bei sehr routinierten und strukturierten Abläufen bei der Abwicklung des „Mietkaufs“ von vielen gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht einmal ansatzweise bewältigt werden.

## L. Neuregelung des § 15f WGG

Wir geben zu bedenken, dass diese Regelung gerade für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform von Genossenschaften im Konflikt mit dem genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz stehen könnte. Das genossenschaftsrechtliche Gleichbehandlungsgebot besagt, dass bei Vorliegen gleicher Voraussetzungen (etwa jener nach §§ 15b und 15c WGG) grundsätzlich alle Mitglieder einer Genossenschaft gleichbehandelt werden müssen. Das bezieht sich auf gleiche Rechte wie auch auf gleiche Pflichten. Durch den genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz sind alle Organe/Organwalter einer Genossenschaft im Geschäftsverkehr mit ihren Mitgliedern gebunden (so auch *Sommer*, Das genossenschaftliche Gleichbehandlungsgebot im Lichte WGG-spezifischer Vorgaben, wobl 2011, 1).

Nach der Neuregelung sollen gemäß Absatz 1 nur Personen gemäß § 8 Abs 4 WGG und ihnen gemäß § 8 Abs 5 WGG gleichgestellte natürliche Personen einen Anspruch gemäß § 15c lit a WGG auf nachträgliche Übereignung ins Eigentum haben. Gemäß Absatz 2 darf bei aufrechter Förderung ein freiwilliges verbindliches Anbot der gemeinnützigen Bauvereinigung ebenfalls nur an diese Personen erfolgen. Dies stellt doch einen nicht unbedeutenden Eingriff in die Unternehmensgestion gemeinnütziger Bauvereinigungen dar, da es diesen beispielhaft aufgrund dieser Regelung verboten wäre, ihre Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten an Personengesellschaften oder juristische Personen zu veräußern; mögen diese auch bisher Mieter der Objekte gewesen sein und auch die Tatbestandsvoraussetzungen nach §§ 15b und 15c WGG erfüllt sein. So könnte etwa eine Geschäftsräumlichkeit, die von einer GmbH angemietet worden ist, von dieser nicht erworben werden. Auch eine Firma, die für ihre Dienstnehmer Wohnungen in der Baulichkeit angemietet hat, könnte diese Wohnungen nicht erwerben. Dies verstößt unseres Erachtens gegen den verfassungsrechtlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatz.

Darüber hinaus stellt die Einschränkung des § 15f iVm § 8 WGG, welche nach dem momentanen Gesetzesentwurf auch auf bestehende Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse anwendbar sind, gemeinnützige Bauvereinigung möglicherweise auch vor haftungsrechtliche Probleme, wenn bereits bei Mietvertragsabschluss sogenannte „Fixpreisvereinbarungen“ mit den Mietern abgeschlossen wurden und somit die verbindliche Kaufmöglichkeit vertraglich vereinbart wurde. Die Nichteinhaltung dieser vertraglichen Verpflichtung aufgrund des nunmehrigen gesetzlichen Verbots könnte zu einer Schadenersatzpflicht führen.

Wir geben auch zu bedenken, dass diese angedachte Gesetzesbestimmung auch in manchen Bundesländern mit den wohnbauförderungsrechtlichen Vorgaben in Widerspruch steht. So gibt es etwa in Oberösterreich bei der Bewilligung einer Förderung, die nach dem Oberösterreichischen Wohnbauförderungsgesetz (etwa in Verbindung mit der

Oberösterreichischen Eigenheim-Verordnung 2008) für Miet(kauf)objekte gewährt wird, immer wieder in den Zusicherungsbescheiden den Hinweis, dass eine Übertragung ins Eigentum bzw ins Wohnungseigentum an österreichische oder EWR-Staatsbürger sowie an gleichgestellte Personen gemäß § 6 Abs 9 OÖ Wohnbauförderungsgesetz frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach Erstbezug erfolgen darf. Die Nichteinhaltung der förderungsrechtlich auferlegten Verpflichtungen aus der Zusicherung der Förderungsmittel kann zur Aufkündigung und allenfalls zur Rückforderung von Zinsenzuschüssen führen.

Im Gesetzestext könnte unseres Erachtens die Wortfolge „und ihnen gemäß § 8 Abs 5 gleichgestellte Personen“ entfallen, da diese Personen schon in § 8 Abs 4 WGG genannt sind.

Hinsichtlich des Inkrafttretens sollte darüber hinaus klargestellt werden, dass diese Regelung nur für neue Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse ab Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes anwendbar ist.

## M. Neuregelung des § 15h WGG

Ein reales Problem war und ist die Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum. Dies gilt sowohl für den Fall, dass die Wohnung nicht zur Selbstnutzung benötigt wird und kurz nach dem Erwerb gewinnbringend veräußert wird, als auch wenn die Wohnung zu einem völlig freien, nicht überprüfbaren Mietzins vermietet wird. Im Sinne des leistbaren Wohnens und zur Verhinderung von Spekulation mit gemeinnützigem Wohnraum wird die Mietzinsbegrenzung bei vermieteten übereigneten Wohnungen begrüßt. Durch diese Neuregelung kann **erstmalig Spekulation** im Rahmen teurer Wohnungsvermietung nach **Erwerb durch den bisherigen Mieter** verhindert werden.

Warum sich die Mietzinsbeschränkung jedoch nur auf unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel errichtete Objekte bezieht, ist sachlich nicht nachvollziehbar, da auch nach dem Regierungsprogramm grundsätzlich der selbstnutzende Käufer das Zielpublikum der nachträglichen Übereignung sein soll. § 15h WGG müsste daher für jede Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die nachträglich gemäß §§ 15b ff WGG in das Eigentum übertragen wird, zur Anwendung gelangen.

Klargestellt werden sollte außerdem, dass bei befristeten Mietverhältnissen das höchstzulässige Zinsausmaß um den Befristungsabschlag zu vermindern ist. Aus diesem Grunde ergeht das Ersuchen, die Bestimmung des § 15h WGG wie folgt abzuändern:

Bei Wohnungen (Geschäftsräumen), die nachträglich gemäß § 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten übertragen werden, **gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages der Anwendungsbereich des MRG. Bei einem**

unbefristeten Hauptmietvertrag über eine Wohnung ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den jeweils zulässigen Richtwert (§ 1 RichtWG) überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG) um 25 vH.

In diesem Zusammenhang wäre es zudem überlegenswert, die Übergangsregelung allenfalls klarer zu fassen und klarzustellen, ob diese Bestimmung auch bei Erwerb vor der neuen Rechtslage und Vermietung nachher zur Anwendung gelangen soll.

## N. Neuregelung des § 20 Abs 1 lit c WGG

Der Abschluss von unbefristeten Mietverträgen wird in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft als gesellschaftlicher Mehrwert angesehen, der zur sozialen Sicherheit und zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Gefüges beiträgt. Befristete Mietverträge werden daher auch zukünftig die Ausnahme darstellen. Nichts desto trotz gibt es immer wieder Fallkonstruktionen, bei denen die Möglichkeit, Mietverträge mit einer Unterschreitung der Mindestbefristungsdauer von drei Jahren abschließen zu können, nicht nur notwendig, sondern auch sinnvoll ist. Die Neuregelungen des § 20 Abs 1 Z 1 lit c WGG werden daher begrüßt, weil eine praxis- und zukunftsorientierte Auswahl für diese taxativ angeführten Fälle, bei welchen die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG unterschritten werden darf, getroffen wurde.

Anhand von zwei Beispielen möchten wir darstellen, warum diese Neuregelung auch im Sinne der Daseinsvorsorge positiv zu begrüßen ist: In Frauenhäusern, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und auch verwaltet werden, leben in erster Linie Frauen und deren Kinder aufgrund einer prekären familiären Situation. Die jeweilige Aufenthaltsdauer ist recht unterschiedlich und hängt insbesondere auch von der Schutzbedürftigkeit dieser Personen ab. Sie erstreckt sich oft auf einige Wochen und manchmal auch auf ein Jahr. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 3.3.1992, 91/14/0244 festgehalten, dass ein erheblicher Teil der schutzsuchenden Frauen das Frauenhaus lediglich vorübergehend zu Wohnzwecken in Anspruch nimmt und es daher in sehr vielen Fällen kurzfristig beziehbare Wohnungen für in Not geratene Frauen bedarf. Dort sollen sie ihr regelmäßiges Wohnbedürfnis in einer vorübergehenden Wohnmöglichkeit entweder kurzfristig oder auch längerfristig in Sicherheit befriedigen können. Entsprechend des jeweiligen persönlichen Lebens- oder Wohnungsschicksals dieser Frauen soll es sowohl diesen als auch der gemeinnützigen Bauvereinigung möglich sein, die Dauer des Mietverhältnisses individuell den Bedürfnissen entsprechend gestalten zu können. Die Neuregelung sichert diese Möglichkeit nunmehr ab.



Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung nimmt zu. Zuhause in der vertrauten Wohnung leben zu können, ist der Wunsch aller, insbesondere aber auch der meisten älteren Menschen. Um Menschen mit Behinderungen aber auch älteren oder schwerkranken Menschen – auch bei schwererer Pflege- und/oder Betreuungsbedürftigkeit – zu ermöglichen, in einer möglichst autonomen, selbstbestimmten und unabhängigen Form zu Hause ihr Leben gestalten zu können, kann im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit so etwa auch kurzfristig die Wohnversorgung jener pflegenden nahen Angehörigen (die nicht in der Nähe der zu betreuenden Person leben) für die Dauer der Pflege und Betreuung sichergestellt werden. Dies wird begrüßt. Bei diesen Fallkonstruktionen – wie beispielsweise im Falle der Hospizkarenz – wird eben oft eine Wohnung in unmittelbarer Nähe der zu betreuenden Person gesucht. Gemeinnützige Bauvereinigungen könnten hier als verlässliche Partner zur Verfügung stehen, die Hilfe mit Wohnraum in schwierigen Lebenssituationen anbieten und dadurch die Pflege in den eigenen vier Wänden anstelle eines Heimaufenthaltes gewährleisten.

In der **Ziffer ca** werden Mietverträge über einen Mietgegenstand, der im Rahmen des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten genannt. Nunmehr sind GBV-Heime jedoch recht vielfältig: Es gibt beispielsweise Heime für Studenten, Senioren, Arbeitnehmerheime (nicht nur für jugendliche Arbeitnehmer), Schwesternheime, Heime für in Österreich Lehrende, Frauenhäuser oder auch Dienstnehmerwohnheime.

Aufgrund der Vielfalt jener Heime, die der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen und um das WGG in diesem Punkt zukunftsorientiert zu gestalten, würde wir ersuchen, § 20 Abs 1 lit ca WGG wie folgt zu adaptieren:

über einen Mietgegenstand, der im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes ohne touristische Nutzung mit einer Mindestbefristungsdauer von zwei Monaten oder des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für **insbesondere** ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, **Arbeitnehmer**, Schüler oder Studenten oder

Auch die Neuregelungen der **§ 20 Abs 1 Z 1 lit cb bis ce WGG** werden begrüßt. Zu § 20 Abs 1 Z 1 lit cd WGG ist zu erwähnen, dass ältere Baulichkeiten einen zunehmend höheren Erhaltungs- bzw Sanierungsbedarf haben und oftmals Großinstandsetzungen (Generalsanierungen) erforderlich sind, um eine nachhaltige Erhaltung dieser Baulichkeiten im Sinne des in § 1 Abs 3 WGG verankerten Generationenausgleichs und somit auch eine stabile Wohnversorgung mit Wohnungen in einem erhaltungswürdigen Zustand gewährleisten zu können. Um einen einheitlichen Baustart einer solchen Generalsanierung absichern zu können, gleichzeitig aber auch Leerstandskosten zu vermeiden, sollte es unseres Erachtens im Interesse der Bewohner dieser Baulichkeiten, aber auch der gemeinnützigen Bauvereinigung möglich sein, auch Mietverträge mit kürzeren Mietdauern

abzuschließen. Nach dem momentanen Gesetzestext soll diese Möglichkeit nur bei „Sanierungen in größerem Umfang“ gemäß § 2 Z 1 WGG gegeben sein.

Diesbezüglich möchten wir auf folgende Aspekte hinweisen: Eine Sanierung größeren Umfangs nach § 2 Z 1 WGG ist nur dann gegeben, wenn gleichzeitig Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden und nach Abschluss der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß § 2 Z 2 WGG entsprechen, dh eine normale Ausstattung sichergestellt ist. Wir geben zu bedenken, dass die **Legaldefinition der „Sanierung größeren Umfangs“ nach § 2 Z 1 WGG nicht mehr zeitgemäß ist** und möchten dies kurz begründen:

Im Laufe der letzten WGG-Novellen wurden immer mehr „fiktive“ Erhaltungsmaßnahmen gesetzlich in § 14a WGG den Erhaltungsarbeiten gleichgestellt, obwohl es sich bei diesen Maßnahmen im eigentlichen Sinne um keine Erhaltungs-, sondern Verbesserungsarbeiten handelt. Es handelt sich um die in § 14a Abs 2 Z 2 zweiter Satz sowie 4 bis 7 WGG genannten Arbeiten. So ist etwa die Errichtung eines Aufzuges nach Z 7 als eine Erhaltungsarbeit zu qualifizieren, ebenso die thermisch-energetische Sanierung der Baulichkeit (Z 4) oder die Vornahme kindergerechter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Der Erhaltungsbegriff des WGG ist somit stetig erweitert worden, sodass es in der Praxis aufgrund der Begriffsdefinition des WGG immer schwieriger wird, neben Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer Großsanierung auch Verbesserungsarbeiten durchzuführen. Auch in dieser WGG-Novelle sollen weitere „fiktive Erhaltungsarbeiten“ in die Erhaltungspflicht der GBV fließen, nämlich die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie. Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten sind darüber hinaus auch oft schwer voneinander abzugrenzen (so schon die RV 245 Blg NR 16. GP zu § 11 WSG in *Würth/Zingher* MRG Ergänzungsband 1985 S 100). Während bei Inkrafttreten des WGG 1979 ursprünglich in erster Linie die Wohnungen im Rahmen einer Generalsanierung oder Sanierung größeren Umfangs im Standard angehoben wurden, um eine normale und zeitgemäße Ausstattung herzustellen, hat sich dies im Laufe der Jahrzehnte geändert: Durch solche Großsanierungen soll zeitgemäßes Leben in einer alten Bausubstanz einer Baulichkeit ermöglicht werden, der Wohnkomfort verbessert werden und die Wohnqualität etwa durch thermische und/oder energetische Gebäudeeigenschaften oder barrierefreie Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder die Gebäudehülle und die gebäudetechnischen Systeme nachhaltig aufgewertet werden. Diese Maßnahmen können etwa im Rahmen einer Sockelsanierung, einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung, einer durchgreifenden Sanierung eines bestandsfreien Objekts oder im Rahmen einer Totalsanierung (Reconstructing: Abbruch eines Objekts und Neubau) vorgenommen werden.

Wie dem Regierungsprogramm zu entnehmen ist, sollen auch Maßnahmen gesetzt werden, die die Sanierung und Erhaltung von bestehenden Wohngebäuden gewährleisten bzw auch

forcieren. Aus diesem Grunde ersuchen wir, die Legaldefinition der Sanierung größeren Umfangs in § 2 Z 1 WGG wie folgt abzuändern:

[...]; der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfangs durch die Vornahme von Erhaltungs- **bzw** Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluss der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen

Nach dem momentanen Entwurf soll die Möglichkeit dieser Kurzzeitbefristung nur bei „Sanierungen größeren Umfangs“, nicht jedoch bei **Reconstructing** oder **Totalsanierungsfällen** zur Anwendung gelangen. Doch genau in einem solchen Fall wäre das kürzere Mietverhältnis zweckdienlich, weil gerade hier bei meist sehr langer Vorbereitung einer „Totalsanierung“ oder eines „Reconstructing“ kürzere Mietverhältnisse einen längeren Leerstand der Gebäude vermeiden.

Wir ersuchen daher höflich, die **Möglichkeit des § 20 Abs 1 Z 1 lit cd WGG** auch für Mietverträge über Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 WGG in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden oder einer Totalsanierung bzw einem Reconstructing zugeführt werden, zu eröffnen.

#### **O. Neuregelung des § 24 Abs 1 WGG**

Neben den Anforderungen an Persönlichkeit, Berufserfahrung, Integrität und Verlässlichkeit ist unseres Erachtens auch **auf eine ausreichende zeitliche Verfügbarkeit** von Geschäftsführern, Vorstandsmitgliedern oder Aufsichtsratsmitgliedern Bedacht zu nehmen. Eine ordentliche und gewissenhafte Leitung einer gemeinnützigen Bauvereinigung setzt ebenso wie eine sorgfältige Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben eines Aufsichtsratsmitgliedes voraus, dass diese Organe ausreichend Zeit für die Erfüllung ihrer Aufgaben aufwenden können.

#### **P. Neuregelung des § 26 WGG**

Die Formulierung „Erst-Bestellung“ wirft die Zweifelsfrage auf, was bei der Wiederbestellung solcher Erst-Bestellten gilt. Unseres Erachtens sollte die Formulierung daher durch **„Für Anstellungsverträge von neuen Mitgliedern des Vorstandes oder der Geschäftsführung [...]“** ersetzt werden.

## Q. Regierungskommissär (§ 30 WGG)

Die Einführung eines Regierungskommissärs durch die Landesregierung oder eines Entziehungsverfahrens gemäß §§ 29 und 35 WGG, die Möglichkeit zur Übernahme von Eigentumsrechten (Anteilen) gemäß § 35a WGG anstelle der Entziehung der Gemeinnützigkeit als Ultima-Ratio-Bestimmung sowie die Parteienstellung des Revisionsverbandes bei aufsichtsbehördlichen Verfahren stellen zweifellos eine wirksame „Firewall“ gegen spekulative Interessen und Abfluss gemeinnützigen Vermögens dar und wird daher die Stärkung all dieser aufsichtsbehördlichen Maßnahmen begrüßt.

Angesichts der zu befürchtenden langen Verfahrensdauer solcher Verfahren möge in **Anlehnung an § 83 Abs 9 BWG jedoch noch mitbedacht werden, dass allfällige Rechtsmittel gegen die Anordnung der Bestellung des Regierungskommissärs keine aufschiebende Wirkung haben.** Die besonderen Gefahren, Zweck und Inhalt der Regelung des § 30 WGG zur Bestellung eines Regierungskommissärs, die Interessen Dritter sowie das öffentliche Interesse begründen unseres Erachtens die Erforderlichkeit einer abweichenden Regelung über die aufschiebende Wirkung. Das öffentliche Interesse am sofortigen Vollzug und einer zeitnahen Aufsicht durch den Regierungskommissär überwiegt unseres Erachtens in solchen Fallkonstruktionen grundsätzlich das subjektive Rechtsschutzinteresse der betroffenen Gesellschaft an der Zuerkennung einer aufschiebenden Wirkung.

Es besteht nämlich ein besonderes öffentliches Interesse an einem funktionierenden Sektor der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, da gemeinnützige Bauvereinigungen in einem volkswirtschaftlichen Schlüsselbereich tätig sind. Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit nimmt eine soziale und gesellschaftspolitisch wichtige Rolle in Österreich ein. Sie trägt als wichtige Säule der österreichischen Wohnungswirtschaft mit ihren Wohnungen zu wirtschaftlicher Stabilität sowohl in der Gesamtwirtschaft als auch in der Wohnungswirtschaft bei. **Das öffentliche Interesse am „klaglosen Funktionieren der Wohnungsgemeinnützigkeit“, die „Einhaltung der Gesetze durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen“, „das Vertrauen in den Markt der gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie in eine ordnungsgemäße Abwicklung der Geschäfte“ sowie das allgemeine öffentliche Interesse an einer Stabilität in dieser Branche ist somit zweifelsfrei geeignet, unmittelbar und mit einer besonderen Dringlichkeit die Anordnung auf Bestellung des Regierungskommissärs zu vollziehen.** Dies zeigt anschaulich die Notwendigkeit der sofortigen Umsetzung dieses Bescheides.

## R. Parteienstellung des Revisionsverbands (§ 33 WGG)

Die Zuerkennung der Parteienstellung des Revisionsverbands in den nunmehr in einem taxativen Katalog angeführten Verfahren wird begrüßt. Klargestellt werden sollte aber, dass

die Parteistellung lediglich für jene Verfahren, die ab dem Inkrafttreten anhängig gemacht werden, nicht jedoch für vorher anhängig gemachte Verfahren, zur Anwendung gelangt.

## S. **Verwaltungsvereinigungen Übergangsbestimmung des § 39 Abs 3a WGG**

Diese Regelung wird ausdrücklich begrüßt, da dadurch kleinen Bauvereinigungen für eine befristete Zeit die Möglichkeit eröffnet wird, unter grundsätzlichem Beibehalt der Rechte nach dem WGG sich auf den Status einer gemeinnützigen Verwaltungsvereinigung zurückziehen zu können und damit nicht mehr der sonst bestehenden Baupflicht zu unterliegen.

Eine derartige Möglichkeit gab es letztmals beim Inkrafttreten des WGG 1979. Damals konnten sich Bauvereinigungen, die zum Zeitpunkt 31.3.1979 weniger als 2.000 Wohnungen verwaltet haben, innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren der Landesregierung schriftlich mitteilen, dass sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 WGG mehr entfalten werden, und galten damit als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Im Sinne dieser damaligen Regelungen würden wir es begrüßen, dass auch nunmehr Bauvereinigungen mit weniger als 2.000 Wohneinheiten die Möglichkeit gewährt wird, der Landesregierung mitzuteilen, dass sich diese auf den Status einer gemeinnützigen Verwaltungsvereinigung zurückziehen möchten.

Unser Vorschlag für eine Adaptierung der Neuregelung des § 39 Abs 3a WGG lautet wie folgt:

Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß § 1, die mit 31. Dezember 2018 weniger als **2.000 Wohnungen** verwaltet haben und innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Inkrafttreten des BG, BGBl. I Nr. xx/xxxx, der Landesregierung schriftlich mitteilen, dass sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen gemäß Abs. 3.

## T. **Übergangsbestimmungen**

Da der Gesetzesentwurf etliche Änderungen auch im Bezug auf § 7 WGG und § 10a WGG beinhaltet, müsste unseres Erachtens übergangsrechtlich klargestellt werden, für welche Fälle die neue Rechtslage anzuwenden ist. Derzeit ist nur eine Übergangsbestimmung für den Abverkauf von nicht fertiggestellten Wohnungen vorgesehen.

### 1. **§ 39 Abs 36 WGG**

Durch diese Übergangsbestimmung sollte klar und eindeutig geregelt werden, dass § 14 Abs. 2 idF BGBl. I Nr. xx/xxxx jedenfalls auf alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängigen Verfahren anzuwenden ist. Dies begründet sich damit, dass es sich hierbei – wie den

Erläuternden Bemerkungen angeführt ist – lediglich um eine Klarstellung im Sinne der Rechtssicherheit handelt.

Es möge daher folgende Änderung des 2. Satzes in § 39 Abs 36 WGG erfolgen:

§ 14 Abs 2 WGG idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist auch auf alle Verfahren, die vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes anhängig gemacht worden sind, anzuwenden. § 14d Abs 5 WGG idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist anzuwenden, wenn die Sache ab dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes anhängig gemacht worden ist.

Durch die Übergangsbestimmungen sollte weiters klar und eindeutig geregelt werden, dass die Bestimmungen der §§ 15g und 15h WGG idF dieses Entwurfes nur dann gelten, wenn nach Inkrafttreten der WGG-Novelle 2019 ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e WGG gestellt wurde oder ein freiwilliges verbindliches Anbot der gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß § 15c lit b WGG an den Mieter gelegt worden ist.

Anstelle der beiden letzten Sätze in § 39 Abs 36 WGG sollte folgende Änderung erfolgen:

§§ 15g und 15h idF BGBl. I Nr. xx/xxxx sind anzuwenden, wenn nach **deren** Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gelegt worden ist.

## 2. § 39 Abs 37 WGG

Die Anwendung der Neuregelungen auf bereits bestehende Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse oder noch im Umlauf befindliche Angebote und Annahmen, die noch nicht zu einer Verbücherung des Kaufvertrages geführt haben, kann problematisch sein. So können – dies auch im Hinblick auf den Vertrauensgrundsatz – die Bestimmung des § 15c WGG (kein Anspruch auf das Optionsrecht bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von bis zu 40m<sup>2</sup>) ebenso wenig wie § 15f WGG rückwirkend für bestehende Mietverhältnisse oder schon verbindlich erklärte freiwillige Angebote zur Anwendung gelangen. Hinsichtlich des Inkrafttretens sollte daher eine Klarstellung erfolgen, dass diese Gesetzesbestimmungen nur für neue Miet- oder sonstigen Nutzungsverträge, die nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossen werden, gelten können.

Bei bereits erstbezogenen Baulichkeiten wäre überdies eine Regelung dahingehend ideal, dass weiterhin § 15e WGG in der bisherigen Fassung gilt und zwar für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse – und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein bereits aufrehtes Mietverhältnis handelt oder dieses erst künftig abgeschlossen wird – und somit grundsätzlich erst nach zehn Jahren individueller Mietdauer der gesetzliche Anspruch auf Übereignung beginnt. Dies begründet sich wie folgt: Eine Übereignung nach fünf Jahren bei

allen Neumietverhältnissen bedeutet, dass ein neuer Mieter früher Anspruch auf Übertragung ins Wohnungseigentum hat als ein bestehender Mieter, wenn dessen Mietverhältnis noch keine fünf Jahre gedauert hat. Das ist nicht gerechtfertigt und wäre somit auch ein Grund für eine Umfinanzierung durch die GBV vor Abschluss des neuen Mietvertrags, sodass kein Übereignungsanspruch nach fünf Jahren besteht.

Klargestellt werden sollte jedenfalls auch, dass ein Anspruch auf nachträgliche Eigentumsübertragung nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahr des Mietverhältnisses nur dann besteht, wenn auch im Zeitpunkt der Antragstellung zwischen dem 15. und 20. Jahr **die übrigen Voraussetzungen nach §§ 15b und 15c WGG wie im Besonderen die aufrechte Förderung weiterhin noch gegeben sind.**

Wir regen daher eine Neuformulierung der Übergangsbestimmungen unter Berücksichtigungen unserer Hinweise an.

### III. Anregungen zu weiteren Präzisierungen bzw Klarstellungen in der WGG-Novelle

#### A. WGG-Anmerkung im Grundbuch

In der Praxis stellt sich immer wieder die Frage, ob für eine Baulichkeit oder ein Mietobjekt – gerade nach Veräußerung – die Regelungen des WGG zur Anwendung gelangen. Aus diesem Grunde würden wir es befürworten, wenn im Grundbuch angemerkt wird, dass für eine Baulichkeit bzw ein Wohnungseigentumsobjekt die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG zur Anwendung gelangen.

Die grundbücherliche Anmerkung könnte etwa gemäß § 20 lit b GBG erfolgen. Solche Anmerkungen erfordern jedoch, dass sie ausdrücklich im Grundbuchsgesetz oder in einem anderen Gesetz – am besten in § 20 WGG – vorgesehen sind und zugleich deren Wirkung festgelegt wird. Da es einer ausdrücklichen gesetzlichen Determinierung bedarf, ersuchen wir dies noch zu berücksichtigen.

#### B. Dynamische Kostendeckung

In § 13 Abs 2a WGG wird festgehalten, dass eine dynamische Kostendeckung über einen bestimmbaren Zeitraum von fünf bis zwanzig Jahre zulässig ist. Diese Bestimmung wird durch § 10 ERVO dahingehend konkretisiert, dass dieser Zeitraum vom Zeitpunkt der ersten Überlassung zu ermitteln ist.

Durch diese Präzisierung ist diese Bestimmung im Regelfall praktisch nicht umsetzbar, da üblicherweise eine Unterkostendeckung erst nach einigen Jahren notwendig wäre. So steigt

beispielhaft in Niederösterreich die Tilgungsrate des WBF-Darlehens stetig an, sodass ungefähr ab dem 17. Jahr eine Unterkostendeckung zielbringend wäre, um den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nicht übermäßig zu belasten und einen Ausgleich in den darauffolgenden fünf bis zwanzig Jahre erfolgen könnte.

Wir würden es daher begrüßen, dass in § 13 Abs 2a WGG eine Neuerung dahingehend getroffen wird, dass „eine Unterkostendeckung binnen einem Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs oder vom Zeitpunkt des Beginns der Unterkostendeckung auszugleichen ist.“

### C. Grundstückskosten

In § 13 WGG wird bei den Grundstückskosten noch auf § 17 Abs 4 zweiter Satz WGG verwiesen. Diese Bestimmung ist jedoch mit der WRN 2000 gestrichen worden. Es möge daher ein anderer Parameter für die Änderung des Geldwerts gesetzlich verankert werden.

Abschließend dankt der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband nochmals für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem oben angeführten Gesetzesentwurf. Eine Ausfertigung dieser Stellungnahme wird unter einem dem Präsidium des Nationalrates elektronisch an die E-Mail-Adresse: [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at) übermittelt.

Hochachtungsvoll

ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN  
REVISIONSVERBAND