

KOMPILATION

ERLÄUTERUNGEN RV UND BEGRÜNDUNGEN AÄA

ZU WGG-NOVELLE 2016 imWBIB-G

Zu Artikel 3

Zur Z 1 (§ 1 Abs. 3 WGG)

Mit der ausdrücklichen Normierung eines „Generationenausgleichs“ sollen die Ziele des im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gründenden gemeinnützigen Wohnbaus sowie der Gesetzeszweck des WGG in knapper und anschaulicher Weise programmatisch dargestellt werden.

Das in § 1 und den folgenden Einzelregelungen schon de lege lata vielfach ausgestaltete, gemeinnützigkeitsrechtliche Vermögensbindungsprinzip – siehe etwa das gesetzlich vorgegebene Nominalprinzip: bei der Dividendenausschüttung (§ 10 Abs. 1 WGG), beim Ausscheiden von Gesellschaftern oder Genossenschaftern (§ 10 Abs. 2 WGG), bei Auflösung einer gBV (§ 10 Abs. 3 WGG) sowie beim Entzug des Gemeinnützigkeitsstatus (§ 36 WGG), wonach die erwirtschafteten Rücklagen der rein privatrechtlich organisierten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu verbleiben haben und zu verwenden sind – wird, unter erstmalig ausdrücklichen Hinweis auch auf die Funktion eines *Generationenausgleichs* in § 1 Abs. 3 WGG normativ zusammengefasst (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „*Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau ...*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „*Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau: Die gesetzlich beschränkten Erträge der GBV sollen ausdrücklich auch zugunsten nachträglicher Nachfrager-Generationen verwendet werden*“).

Zu § 3 WGG [RV]

Die nach geltender Rechtslage von der örtlich zuständigen Landesregierung (Aufsichtsbehörde) vorzunehmende Bedarfsprüfung soll entfallen, zumal u.a. deren grundrechtliche Rechtfertigung vielfach in Frage gestellt wird. Jedoch wird im Zuge des Anerkennungsverfahrens gem. den §§ 31 f verstärkt einerseits auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen sowie andererseits auf bereits geltende oder gem. § 24 *neu* für Eigentümer und Organwalter in den Unternehmen zu etablierende Corporate Governance- und persönliche Eignungs- sowie Zuverlässigkeitskriterien zu achten sein. Intention der Abschaffung der Bedarfsprüfung ist der erleichterte Zugang für kleinere Genossenschaften bzw. kleine gBV oder neu zu gründende gBV. Die gewählte Formulierung soll gewährleisten, dass Genossenschaften beim Zugang zum Gemeinnützigkeitsstatus nicht benachteiligt werden, sondern beabsichtigterweise gefördert werden sollen.

Zu § 3 *neu*WGG [AÄA]

Aufgrund des Entfalls der Bedarfsprüfung ist es erforderlich, dass neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neu zu gründenden gemeinnützigen Bauvereinigung auch die persönliche Zuverlässigkeit, fachlich praxisbezogene Eignung und Qualifikation der Eigentümer einer neu zu gründenden Bauvereinigung sowie von deren Organe (Mitglieder der Geschäftsleitung, Aufsichtsratsmitglieder und Inhaber von Schlüsselfunktionen) sichergestellt werden.

Zu § 6 Abs. 2 und § 39 Abs. 20 WGG [AÄA]

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Risikovorsorge, die besondere volkswirtschaftliche Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und insbesondere zum Schutz (zukünftiger) Wohnungsnutzer soll bei Neugründungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, neben anderen sonder-gesellschaftsrechtlichen Regelungen, auch eine ausreichende Mindest-Ausstattung mit Eigenkapital gegeben sein. Wohingegen die Höhe des Mindestbetrages eines Genossenschaftsanteils gem. § 6 Abs. 1 unverändert bleibt.

Zu § 7 Abs. 1 WGG [AÄA]

Klarstellung, dass auch die (Vor-)Finanzierung von Maßnahmen, die die Bauvereinigung im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer Verwaltungsbestände durchführt, jedenfalls Teil der begünstigten Hauptgeschäfte ist (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *„Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“*).

Zu § 7 Abs. 3 Z 6 WGG [ÄÄÄ]

Ergänzende Klarstellung, dass derartige Rechtsgeschäfte und Kooperationen (Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung mit allenfalls Kaufpreisstundung bzw. die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen) konzern- bzw. branchenintern - vor allem zugunsten Eigenkapitalschwächerer Unternehmen - als Nebengeschäfte im steuerbefreiten Geschäftskreis möglich sein sollen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *"Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit"*).

Zur Z 3 (§ 7 Abs. 3 Z 10 WGG)

Wie schon nach geltendem Recht die Beteiligung gemeinnütziger Bauvereinigungen an Bausparkassen als steuerbefreites Nebengeschäft erlaubt ist, soll in Zukunft auch eine Beteiligung an Wohnbaubanken ermöglicht werden, die in dieser Form zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WGG noch gar nicht als „Wohnbau-Sonderfinanzierungsinstrument“ eingerichtet waren. Wie auch bei allen anderen Beteiligungen einer Bauvereinigung (siehe § 7 Abs. 4 Z 3 und Abs. 4b Z 4 WGG sowie § 1a Abs. 1 GRVO) sollen diese Beteiligungsmöglichkeiten aber jedenfalls nicht in Form einer übermäßigen Kapitalbindung erfolgen. (Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „... *höheres Maß an Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle und zukünftige Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ...*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Beteiligung von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) an Wohnbaubanken.“)

Zu § 7 Abs. 3a WGG [ÄÄÄ]

Möglichkeit zur Einreichung eines sogenannten "Eventualantrages" im Hinblick auf die ex ante - Zuständigkeit der Aufsichtsbehörden bei gemeinnützigen Ausnahmegeschäften gem. § 7 Abs. 4a bis 4c. § 6a Abs. 3 KStG regelt bereits de lege lata die Möglichkeit eines "Eventualantrages" bei den Finanzbehörden, im Hinblick darauf, ob ein Geschäft in den steuerbegünstigten Geschäftskreis fällt oder nicht (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *"Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit"*).

Zu § 7 Abs. 4c WGG neu [ÄÄÄ]

Für die von der Zustimmung der Aufsichtsbehörde abhängigen Geschäfte und Beteiligungen (Abs. 4a bis 4c) soll der Revisionsverband zwingend und unverzüglich vom Inhalt und Ergebnis des Verfahrens gemäß § 6a KStG in Kenntnis gesetzt werden, zumal solche Geschäfte ein wichtiges Prüfungsfeld darstellen, das bei der Schwerpunktsetzung von Prüfungshandlungen (Hauptprüfung und allfällige Vorprüfungen) unbedingt zu berücksichtigen ist (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *"Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft"*).

Zu § 7 Abs. 5 WGG [ÄÄÄ]

Die Neuregelung soll zu mehr Flexibilität und einer Dynamisierung der Bautätigkeit führen.

Zur Z 4 (§ 7 Abs. 6 WGG) [RV]

Nach geltender Rechtslage ist gemeinnütziges Eigenkapital, sofern es nicht der Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebs und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse einschließlich der Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve dient (= „Reservekapital“), binnen *drei* Jahren für zulässige Geschäfte iS des WGG zu verwenden. Vor allem im Interesse einer verstärkten Neubau- und Sanierungstätigkeit soll dieser Zeitraum zumindest und vorab wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich auf *zwei* Jahre verkürzt werden.

Zu § 7 Abs. 7 WGG [ÄÄÄ]

Im Hinblick auf die Angleichung der Rechnungslegung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Bereich der bisherigen Rücklagen an die allgemeinen Bilanzierungsregeln iZm dem RAG 2014, soll iSd der besseren Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen auch die für die Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG bestehende Sonderregelung des § 7 Abs. 7 WGG entfallen.

Zu ZZ 4b und 4c (§ 9 WGG [ÄÄÄ])

Personengesellschaften des Handelsrechts gibt es nicht mehr, die Bezeichnung Personengesellschaften wird als ausreichend betrachtet.

Zu ZZ 3b, 3c, 4d - 4g (§ 7 Abs. 4 Z 3, Abs. 4b Z 4, § 9a Abs. 2 Z 2, Abs. 2a, 3, 5 und 6 WGG [AÄÄ])

Die geltenden "Unvereinbarkeitsbestimmungen" für "In-sich-Geschäfte" mit Funktionsträgern sollen insofern verschärft werden, als:

(a) anstelle der bisherigen Zustimmungspflicht von einer qualifizierten Mehrheit des Aufsichtsrates nunmehr zwingend Einstimmigkeit vorgesehen ist (§ 9a Abs. 2 Z 2)

(b) der in § 9a Abs. 2 angesprochene Personenkreis ausdrücklich auch auf deren "nahe Angehörige" erweitert wird

(c) auch für alle (gewerblichen) Tochtergesellschaften gemeinnütziger Bauvereinigungen und deren Rechtsgeschäfte mit Funktionsträgern der gemeinnützigen Mütter (sowie deren nahe Angehörige) zwingend - bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit - eine Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen eingeführt wird (§ 9a Abs. 2a), wobei schon gesellschaftsvertraglich auf diese besondere "compliance"-Regel einzugehen ist (§ 7 Abs. 4 Z 4 und Abs. 4b Z 5)

(d) die Vergabe von Wohnungen durch eine Bauvereinigung oder deren gewerbliche Tochter - unabhängig von der Rechtsform der Wohnung - an "gemeinnützige Funktionsträger" und deren nahe Angehörige nur bei Vorliegen eines Wohnbedürfnisses vom Aufsichtsrat genehmigt werden darf und

(e) alle derart vom Aufsichtsrat genehmigten Rechtsgeschäfte den Prüfungsauszügen gem. § 28 Abs. 8 in Form eines "Compliance-Berichtes" anzuschließen sind, wobei gem. § 29 Abs. 6 sichergestellt ist, dass - grundsätzlich jederzeit von jedermann - bei den jeweiligen ÄdLReg Einsicht genommen werden kann.

Wie schon in der bisherigen Vollzugspraxis ist davon auszugehen, dass mit Personen gem. § 9a Abs. 2 Z 2, die "an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind" jedenfalls nicht Genossenschafter und deren Geschäftsanteil gem. § 6 Abs. 1 gemeint sind.

Zu § 10 Abs. 1, § 10 Abs. 6 sowie § 39 Abs. 35 WGG [AÄÄ]

Durch das RÄG 2014 ist im Hinblick auf EU-rechtliche Vorgaben der Hauptposten „B. Unversteuerte Rücklagen“ in der in § 224 UGB normierte Bilanzgliederung entfallen. Im Rahmen der Bilanzgliederungsverordnung gemäß § 23 Abs. 4 WGG wurde als Unterposten 1. unter diesem Hauptposten (in der BGVO als „sonstige Rücklagen bezeichnet“) der für die Darstellung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemeinnütziger Bauvereinigungen wesentliche Posten „Bewertungsreserve (Fehlbetrag) auf Grund von Entschuldungen“ ausgewiesen. Durch den Entfall dieses Hauptpostens, ist der Ausweis der bisher hierunter erfassten Beträge im Rahmen des WGG neu zu regeln.

Die Laufzeit der Fremdfinanzierung von Bau – und Baunebenkosten im Rahmen der Herstellung von Objekten ist in der Regel kürzer, als die der unternehmensrechtlichen Abschreibung zugrunde zu legende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Dadurch entstehen aus dem erforderlichen Ansatz der Tilgungen im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG, welches zu Umsatzerlösen aus Mieten/Nutzungsentgelten führt, und der entgegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen während der Laufzeit der Fremdfinanzierung unbare Gewinne (Mehrtilgungen). Diese sind künftig einer objektbezogenen zweckgebundenen Gewinnrücklage („zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“) zuzuführen.

Ist in einem Geschäftsjahr kein ausreichender Jahresüberschuss für die erforderliche Zuführung zur dieser zweckgebundenen Gewinnrücklage vorhanden, so sind die entsprechenden Mehrtilgungsbeträge zur späteren Rücklagenzuführung (bei Vorliegen eines ausreichenden Jahresüberschusses) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Sind die im Rahmen des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG vorgeschriebenen objektweisen Tilgungen phasenweise niedriger als die dagegenstehenden unternehmensrechtlichen Abschreibungen, dann entstehen unbare Verluste (Mindertilgungen). Diese führen zu einer Auflösung der zweckgebundenen Gewinnrücklage. Übersteigen diese Mindertilgungen die bestehende zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung, sind die übersteigenden Beträge ebenfalls zur späteren Verrechnung mit sonst erforderlichen Zuführungen zur zweckgebundenen Gewinnrücklage (aus Mehrtilgungen) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes ist die zweckgebundene Gewinnrücklage in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung aufzulösen.

Eine zum 31.12.2015 bestehende Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen ist zum 1.1.2016 in die zweckgebundene Gewinnrücklage einzustellen. Ein zum 31.12.2015 bestehender Fehlbetrag aufgrund von Entschuldungen ist zum 1.1.2016 mit bestehenden freien Rücklagen zu verrechnen. Auch dieser Verrechnungsbetrag ist zur späteren Verrechnung mit sonst erforderlichen Zuführungen zur zweckgebundenen Gewinnrücklage (aus Mehrtilgungen) evident zu halten und im Anhang anzugeben.

Zur Z 5 (§ 10 Abs. 5 WGG) [RV]

Das österreichische Modell der Wohnungsgemeinnützigkeit dient der staatlichen Daseinsvorsorge durch die Mobilisierung und gemeinwohlorientierte gesetzliche Einbindung von Privatkapital zur Wohnversorgung der Bevölkerung („Volkswohnungswesen“). Die österreichische Finanz- und Versicherungswirtschaft hat sich in ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nachhaltig im Sektor der Wohnungsgemeinnützigkeit engagiert. Dies aufrecht zu erhalten ist für die weitere Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus wichtig, nicht zuletzt in Hinblick auf den budgetären Druck der Länder bei der Finanzierung der Wohnbauförderung.

Nach gängiger Praxis werden in der unternehmensrechtlich gebotenen externen Rechnungslegung von Unternehmen der Finanz- und Versicherungswirtschaft bei der Darstellung der Werthaltigkeit der Beteiligung an einer gemeinnützigen Bauvereinigung die aus dem WGG folgenden Besonderheiten einer solchen Beteiligung transparent gemacht.

Mit 1. Jänner 2016 tritt die in Umsetzung der Solvency-II-Rahmenrichtlinie erfolgte Novellierung des Versicherungsaufsichtsgesetzes durch BGBl I 34/2015 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt sind Versicherungsunternehmen gemäß § 157 VAG verpflichtet, zusätzlich zum Jahresabschluss eine sogenannte „Solvenz-bilanz“ zu erstellen. Diese stellt mit Blick auf das Ziel des Versichertenschutzes zentral auf die tatsächliche Verfügbarkeit von Kapital auch in Extremsituationen ab, sodass auch im Falle außergewöhnlicher Ereignisse das Versicherungsunternehmen in der Lage ist, die Ansprüche der Versicherten zu begleichen. So soll durch die Solvenzkapitalanforderung (SCR) eine Krisenresistenz des Versicherungsunternehmens im Falle eines nur alle 200 Jahre eintretenden Schadensereignisses sichergestellt werden.

Der neue § 10 Abs. 5 sieht daher eine Indikation der Beteiligungsbewertung (an gemeinnützigen Bauvereinigungen, gBV) nur bei unternehmensrechtlichen *Bilanzierungen* durch Mitglieder einer gBV (Genossenschafter, Gesellschafter) vor, wodurch die unternehmensrechtlichen Bewertungsgrundlagen aufgrund des WGG jedoch unberührt bleiben.

Die bilanzrechtliche Regelung des Abs. 5 lässt darüber hinaus auch die vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder einer gBV (Genossenschafter, Gesellschafter), wie sie unverändert in § 10 Abs. 1 bis 4 und § 10a WGG geregelt ist, unberührt, sodass es zu keinem, über die geltende Rechtslage hinaus, Abfluss von gemeinnützig gebundenen Vermögen kommt.

Es wird von dieser Neuregelung ein verstärktes Engagement der Finanz- und Versicherungswirtschaft im gemeinnützigen Wohnbau erwartet, dessen langfristige Orientierung zu einem wichtigen Element des Generationenausgleichs innerhalb der Wohnungsgemeinnützigkeit werden soll.

Zu § 10a Abs. 1 und 2 sowie § 10b und § 33 Abs. 2 WGG [ÄÄÄ]

Im Sinn einer vertieften Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung sollen:

(a) einerseits preislich nicht angemessene Veräußerungen von (Gesamt-)Baulichkeiten (das betrifft sohin nicht einzelne Wohnungen) an nicht gemeinnützige Erwerber - bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit - der Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde unterliegen. Der VwGH hat bereits mehrfach die umfassende Prüfungspflicht der Landesregierung in Verfahren nach dem WGG bejaht (vgl 23. 2. 1988, 87/05/0189, 4. 4. 1991, 90/05/0245 und 20.12.2002, 2001/05/0147). Dies gilt auch und im Besonderen für Verfahren über zustimmungspflichtige Vereinbarungen wie im nunmehr ergänzten § 10a WGG.

(b) andererseits soll mit § 10b verhindert werden, dass eine Bauvereinigung während laufender, behördlicher Mängelverfahren ihren Sitz verlegt. Die Sitzverlegung einer Bauvereinigung soll erst rechtswirksam werden, wenn eine aufsichtsbehördliche Zustimmung erteilt wurde. Dadurch soll insbesondere im Fall nicht behobener Gebarungsmängel eine „Flucht aus der Aufsicht“ durch Sitzverlegung vermieden werden (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *„Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) ... mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“*).

Zu § 10a Abs. 2 lit. a WGG [ÄÄÄ]

Mit dem Ersatz des Begriffes „Nennwert des Anteils“ durch „eingezahlte Einlagen wird eine Angleichung an Abs. 2 vorgenommen, dies bedeutet aber keine materielle Änderung.

Zu (§ 13 Abs. 4a WGG) [ÄÄÄ]

Da ein Entgelt nach § 13 Abs. 4 – sofern die gesetzlichen Höchstgrenzen ausgeschöpft werden – auch wesentlich über dem kostendeckenden Entgelt gem. § 14 Abs. 1 liegen kann, ist es sachgerecht, dass eine Regelung analog § 16 Abs. 8 MRG (= im Fall eines befristeten Mietverhältnisses 25 %-iger Abschlag vom höchstzulässigen Entgelt) auch hier anwendbar ist.

Zu § 13 Abs. 6 und § 39 Abs. 18 WGG [RV]

Aufgrund der Neuregelung des § 14d (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag- EVB) – ist die Bestimmung gem. § 13 Abs. 6 über das sogenannte „Wiedervermietungsentgelt“ anzupassen (gleiches gilt für die analoge Regelung in § 39 Abs. 18 Z 2). Für ältere entschuldete oder mit nur geringen Annuitäten belastete Wohnungen ist bisher im Fall der Neuvermietung ein über der Kostendeckung liegendes Entgelt zulässig, das unter Einrechnung des EVB mit 70% des burgenländischen Richtwerts (derzeit also 3,44 €/m²) begrenzt ist. Mit der Neuregelung wird ein Grenzbetrag in der Höhe von 1,75 €/m² nur für das Nettoentgelt festgelegt, welches anstelle des (unter dem Grenzbetrag liegenden) Entgelts iSd § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG verlangt werden darf. Die weiteren Entgeltpositionen bestimmen sich nach § 14 Abs. 1 Z 4 bis 9, also etwa ein Bauzins, der jeweils zulässige EVB, die Betriebs- und Verwaltungskosten, die Rücklage und die Umsatzsteuer. Weiters kann die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, zusätzlich verrechnet werden.

Da der EVB im Grenzbetrag nun keine Deckung mehr finden soll, ergibt sich die Höhe des neuen Grenzbetrages nach Abzug des bisherigen maximal zulässigen EVB (1,71 €/m²) vom um 30% verminderten burgenländischen Richtwert (3,44 €/m², Basis 1.4.2014) und einer Erhöhung um 2 Cent/m², da die erstmalige Wertsicherung des Betrages am 1.4.2018 erfolgt.

Zu § 14 Abs. 1 zweiter Satz und § 17b WGG [RV]

Die dem wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Kostendeckungsprinzip entspringende, letztlich zwingende Berücksichtigung von Veränderungen der objektbezogenen Finanzierungsgrundlagen bei Bemessung des angemessenen (laufenden) Entgelts gilt seit der Stammfassung des WGG (1979). Die tatsächlichen Veränderungen beschränkten sich in der Praxis über Jahrzehnte auf:

- (1) Änderungen bei den Konditionen langfristiger Finanzierungsvereinbarungen für Fremdmittel (insb. deren Zinshöhe),
- (2) Änderungen bei den öffentlich geförderten Finanzierungsanteilen (beispielsweise infolge sogenannter „Kletterdarlehen“) und
- (3) eine spätere Anrechnung von beispielsweise rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen im Entgelt gem. § 14 Abs. 6.

Mit WRN 1999 wurden insbesondere für den Bereich: Änderung der Darlehenszinsen für Fremdmittel (a) eine ausdrückliche Informationspflicht zugunsten der Wohnungsnutzer und (b) flankierend Regelungen im Gebarungsbereich eingeführt (siehe § 23 Abs. 1a WGG: ausdrückliche öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Unternehmen, allenfalls auch nachträglich, angemessene, „günstigere“ Darlehenskonditionen zu vereinbaren).

Im Zusammenhang mit dem vielfachen Auslaufen langfristiger Baurechtsverträge in den letzten Jahren und dem darauf folgenden Abschluss neuer Baurechtsverträge zu einem anderen (höheren), aber angemessenen Bauzins ist:

- (4) ein neuer Aspekt hinzugetreten, wobei der OGH (5 Ob72/14w vom 30.06.2014) schon die geltende Regelung des § 14 Abs. 1 – auch ohne besondere Vereinbarung mit den Wohnungsnutzern – als geeignet und ausreichend angesehen hat, Grundlage für eine entsprechende Entgeltsadaptierung zu bieten, vorausgesetzt, dass im Einzelfall das Erfordernis der Angemessenheit erfüllt wird. Mit der gegenständlichen Neufassung soll einerseits dieser Tatbestand positivrechtlich unterstrichen werden. In Einem soll andererseits:
- (5) ein weiterer, in der wohnwirtschaftlichen Praxis immer relevanter werdender Aspekt ausdrücklich hervorgehoben und transparent gemacht werden, wonach es im Bereich der Fremdmittelfinanzierung am Kapitalmarkt zu generell und objektiv immer kürzeren Darlehenslaufzeiten (und innerhalb der Darlehenslaufzeit einer kürzeren Konditionensicherheit) kommt. Abgesehen von einer bloßen Anpassung der Darlehenszinssätze im Rahmen desselben Finanzierungsvertrages werden somit teilweise oder gesamte Umfinanzierungen, beispielsweise auch auf einen oder mehrere andere Darlehensgeber und damit eine Änderung der Gesamt-Konditionen dieser Finanzierungsanteile vielfach unvermeidlich um überhaupt marktkonforme und möglichst sozial verträgliche Entgelte erreichen zu können.

Während (a) § 17b Abs. 1 NEU (= § 17b aF) auf das Verbot einer Schlechterstellung der Wohnungsnutzer im Fall einer *willkürlichen*, nicht aufgrund der Sachlage zwingend notwendigen Umfinanzierung von Fremdmitteln gerichtet ist, zielt (b) § 17b Abs. 2 NEU und der dort normierte Verweis auf eine Anwendung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz bei von der gBV durchzuführenden, *notwendigen* Änderungen der (Fremdmittel-) Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit, wie insbesondere etwa im Fall der Endfälligkeit eines Darlehens und der Vermeidung einer unmittelbaren, anteiligen Überwälzung aushaftender Darlehensreste an die Wohnungsnutzer.

Die gegenständliche Neuregelung soll unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des OGH (a) einerseits „bestätigend“ iZm der Problematik auslaufender Baurechtsverträge (siehe auch OGH 5 Ob 72/14w), (b) andererseits ausdrücklich neu regelnd iZm der Problematik von „Um- und Anschlussfinanzierungen“ (5 Ob

64/14v vom 24.02.2015) diesbezüglich Klarstellungen schaffen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Anpassungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zur Verwendung endfälliger EIB-Kredite“ sowie „Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird zugunsten ihrer Wohnungsnutzer verpflichtet, gegebenenfalls auch nachträglich, entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt möglichst günstige Um- und Anschlussfinanzierungen zu wählen. Erzielbare Entgeltsreduktionen sind jedenfalls an die Mieter und Nutzungsberechtigten der GBV zwingend weiterzureichen.“).

Zu den ZZ 8, 10 und 11 (§§ 14 Abs. 1 Z 8, § 14 Abs. 3 und 14 Abs. 3a) [RV]

Die Änderung in § 14 Abs. 3 ist eine Zitat Anpassung aufgrund Änderung in § 14 Abs. 2. Die Änderung in § 14 Abs. 3a ist eine Zitat Anpassung aufgrund Änderung des § 14d. Die Änderung in § 14 Abs. 1 Z 8 wurde aufgrund der Neuregelung des § 14d vorgenommen.

Zur Z 9 (§ 14 Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 2b WGG) [RV]

In § 14 Abs. 2 erfolgt durch die Einfügung der Wendung „unter Einrechnung der den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge sowie“ keine Änderung des materiellen Rechts sondern eine Klarstellung, dass der „EVB-Topf“ nicht nur durch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge selbst, sondern auch durch andere Einnahmen gespeist wird, vgl. etwa Abs. 7, Abs. 8 und Abs. 9 des § 14.

Weiters wird in Abs. 2 der Verteilungszeitraum, für den das Gericht über Antrag der Bauvereinigung eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages festsetzen kann, auf grundsätzlich 20 Jahre, statt bisher zehn Jahre, festgelegt. In der Regel handelt es sich ja bei den Arbeiten, welche einem Erhöhungsbegehren zugrunde gelegt werden, um solche, deren Bestanddauer in jedem Fall über zehn Jahre hinausgeht und in der Regel mindestens 20 Jahre beträgt. Beispiele wären etwa die Erneuerung eines Daches, die Herstellung einer Wärmeschutzfassade oder der Ersatz eines unbrauchbar gewordenen Aufzuges durch einen neuen. Durch die Erstreckung des Refinanzierungszeitraumes können die monatlichen Erhöhungen der Wohnkosten im Zusammenhang mit solchen Generalsanierungen fast halbiert werden, eine in der Regel von den Nutzungsberechtigten präferierte Variante (längere Refinanzierungsdauer, niedrigere monatliche Belastung).

Nur für den Fall, dass die der beantragten Erhöhung des EVB zugrunde liegenden Arbeiten eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer als 20 Jahre aufweisen, hat das Gericht – über diesbezügliches Vorbringen einer Verfahrenspartei und eines diesfalls wohl erforderlichen Sachverständigengutachtens – die kürzere oder längere Bestanddauer als Verteilungszeitraum festzusetzen.

Die Transferierung des letzten Satzes von Abs. 2 [Arbeiten, die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.] nach § 14a Abs. 3 bedeutet keine materielle Rechtsänderung, sondern lediglich eine Klarstellung, dass das Primat der privilegierten Erhaltungsarbeiten unabhängig von einer Antragstellung nach § 14 Abs. 2 gilt und diese Arbeiten jedenfalls vorzunehmen sind, auch wenn ihre Kosten durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge und ihnen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge nicht (vollständig) gedeckt sind.

Der bisherige Abs. 2a kann entfallen, da die dort vorgesehene Erweiterung des bisherigen Verteilungszeitraumes von zehn auf 15 Jahre durch die neue Grundregel eines zwanzigjährigen Verteilungszeitraumes obsolet ist.

Der frühere Abs. 2b wird zu Abs. 2a; in diesem ist – aufgrund der Änderungen in § 14a Abs. 2 das Zitat bezüglich der Arbeiten anzupassen, welche eine Bauvereinigung bei Vermietung von in ihrem Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekten treffen können. Während ja nach Wohnungseigentumsbegründung etwa Arbeiten iSd § 14a Abs. 2 Z 1 (allgemeine Teile) der Eigentümergemeinschaft und nicht mehr der Bauvereinigung obliegen, sind Arbeiten iSd neuen § 14a Abs. 2 Z 2b in der Erhaltungspflicht der ein Wohnungseigentumsobjekt vermietenden Bauvereinigung.

Schriftliche Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit ihren Mietern über eine freiwillige Erhöhung der laufend, als Teil des Entgelts zu leistenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) sind schon nach geltender Rechtslage zulässig (§ 14 Abs. 2 und Abs. 2b WGG), allerdings ist eine in der Praxis vielfach nicht erreichbare Einstimmigkeit Voraussetzung. Der gegenständliche Vorschlag des § 14 Abs. 2b WGG knüpft an der ehemals bundesrechtlichen Vorschrift des § 38 Abs. 2 Wohnhaussanierungsgesetz (WSG, BGBl. Nr. 483/1984) an, der im Zuge der „Verlängerung“ der Wohnbauförderung mit BGBl. Nr. 685/1988 in Landesrecht transformiert worden ist. Materiell in Anlehnung an die genannte Vorgängerbestimmung ist wesentlicher Inhalt der Neuregelung, dass derartige (befristete) Vereinbarungen einer gBV auch nur mit einer qualifizierten Mietermehrheit ermöglicht werden sollen (sofern mindestens drei Viertel der Mieter zustimmen), allerdings nur *gebäudebezogen* zugunsten öffentlich geförderter, thermisch-/energetischer sowie Sanierungen zur

Barrierefreiheit. Den Mietern oder Nutzungsberechtigten ist vor einer solchen Vereinbarung eine Stellungnahme eines Sachverständigen über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen vorzulegen (wobei eine Stellungnahme der Förderstelle der eines Sachverständigen gleichkommt); weiters sind in der Vereinbarung 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 anzuführen. Die öffentliche Förderung als Voraussetzung, sichert im Regelfall einerseits eine entsprechende „Angemessenheitsprüfung“ der dergestalt zu finanzierenden Maßnahmen, andererseits ist sichergestellt, dass im Fall einer Objektförderung mieterseitig auch die grundsätzliche Möglichkeit zum Erhalt einer Subjektförderung (Wohnbeihilfe) besteht. (Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „*praxisgerechte Lösung im Zusammenhang mit dem Einstimmigkeitserfordernis der Mieter*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Um Mietwohnungen/Gebäude leichter sanieren zu können, soll künftig eine ¾ Mieter-Mehrheit für die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ausreichen, sofern thermisch/energetische oder barrierefreie Sanierungen öffentlich gefördert sind.“).

Zu § 14 Abs. 2a und § 19d Abs. 1 Z 2 WGG [AÄA]

Wenn eine Bauvereinigung nur mehr Wohnungseigentum vermietet, trifft sie keine Erhaltungspflichten betreffend der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft; diese obliegen der Eigentümergemeinschaft, ebenso wie die Beseitigung erster Schäden des Hauses in den einzelnen Objekten. Alle anderen Kosten gemäß § 14a für Maßnahmen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte treffen jedoch weiterhin die Bauvereinigung. Anstatt in den betreffenden Gesetzesbestimmungen, die sich auf die der Bauvereinigung verbleibenden Erhaltungspflichten beziehen, wie bisher auf bestimmte Ziffern des § 14a zu verweisen, wird nun die Wendung „Kosten gemäß § 14a für Maßnahmen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte“ verwendet; diese Formulierung erscheint im Sinn einer Klarstellung geeigneter.

Zu § 14 Abs. 2c WGG [AÄA]

Die in der RV enthaltene Bestimmung des § 14 Abs. 2b (Erhöhung des EVB für bestimmte Arbeiten mittels ¾ Mehrheit der Mieter) ist in Anlehnung an die frühere Bestimmung des § 38 WSG konzipiert worden. Sachlich damit in Zusammenhang war mit § 14 Abs. 2c eine Bestimmung über das Überprüfungsrecht eines überstimmten Mieters einzufügen, wie es in § 39 WSG ja auch vorgesehen war. Darauf wurde im Begutachtungsverfahren mehrfach hingewiesen.

Zu § 14 Abs. 5 WGG [RV]

§ 14 Abs. 5 WGG regelt, unter welchen Voraussetzungen Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten in einem Verfahren auf Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten. Nach der bisherigen Rechtslage gelten unter dem Aspekt der Verringerung der Gesamtbelastung lediglich mittels Darlehensförderung geförderte Sanierungsarbeiten, unbeschadet, dass es sich dabei auch um über die bloße Erhaltung hinausgehende Verbesserungsarbeiten handelt, im Verfahren zur Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die Dauer des Verteilungszeitraums als Erhaltungsarbeiten. Werden jedoch aufgrund landesgesetzlicher Förderbestimmungen oder aufgrund einer Förderung des Bundes Zuschüsse im Wege eines Einmalzuschusses gewährt, käme nach der bisherigen Rechtslage die Bestimmung des § 14 Abs. 5 nicht zur Anwendung.

Zukünftig sollen, dem Regelungszweck der Bestimmung entsprechend, solche geförderten Sanierungsmaßnahmen, unabhängig von der Art der der gewährten Förderungsmittel, das heißt unabhängig davon, ob es sich um eine Darlehensförderung oder um eine Sanierungsförderung mit (Einmal)Zuschüssen handelt, die Voraussetzungen des § 14 Abs. 5 vorliegen, sofern dadurch bei der gesetzlich geforderten Vergleichsrechnung, unter Berücksichtigung der gewährten Förderungszuschüsse, eine Verringerung der Gesamtbelastung für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten erzielt wird.

Zu § 14 Abs.7a WGG [RV]

Die Regelung des Abs. 7, wonach Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden können, wurde mit dem durch die WRN 1999 geschaffenen Abs. 7a beschränkt. Nach Entschuldung der Baulichkeit sind bestimmte Teile des Entgelts besonders begrenzt, was in der Regel – jedenfalls bei jüngeren Baulichkeiten – zum in Abs. 7a genannten Zeitpunkt zu einer Senkung bestimmter Entgeltsbestandteile führen kann.

Aufgrund der beabsichtigten Neuregelung des § 14d (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag- EVB) war auch § 14 Abs.7a anzupassen. Derzeit ist in Summe der sich aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 (also unter

Einrechnung des EVB) ergebenden Entgeltsbestandteile ein Entgelt zulässig, das mit 30% des burgenländischen Richtwerts (derzeit also 3,44 €/m²) begrenzt ist.

Mit der Neuregelung wird ein Grenzbetrag in der Höhe von maximal 1,75 €/m² für das Nettoentgelt festgelegt, welches anstelle des (über diesem Betrag liegenden) Entgelts verlangt werden darf, das sich aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 ergibt. Wenn sich also etwa aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 ein Betrag von 5,23 €/m² ergibt, ist ab dem in Abs. 7a genannten Zeitpunkt das Entgelt auf 1,75 €/m² zu senken. Zur Klarstellung ist angemerkt: Wenn sich aus Abs. 7 iVm Abs. 1 Z 1 bis 3 ein Betrag von beispielsweise 1,43 €/m² ergibt, kommt die Regelung des Abs. 7a nicht zu tragen.

Die weiteren verrechenbaren Entgeltspositionen bestimmen sich nach § 14 Abs. 1 Z 4 bis 9, also etwa ein Bauzins, der jeweils zulässige EVB, die Betriebs- und Verwaltungskosten, die Rücklage und die Umsatzsteuer. Schließlich kann auch die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, zusätzlich verrechnet werden.

Da der EVB im Grenzbetrag nun keine Deckung mehr finden soll, ergibt sich die Höhe des neuen Grenzbetrages nach Abzug des bisherigen maximal zulässigen EVB (1,71 €/m²) vom um 30% verminderten burgenländischen Richtwert (3,44 €/m², Basis 1.4.2014) und einer Erhöhung um 2 Cent/m², da die erstmalige Wertsicherung des Betrages am 1.4.2018 erfolgt.

Zu § 14 Abs. 8 WGG [AÄA]

Die bisherige Regelung war wegen der missverständlichen Formulierung des letzten Satzes („Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Fortsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.“) unklar und in seinen Rechtsfolgen umstritten. Die Neuregelung enthält nun eine eindeutige Klarstellung, wie die Entgelte gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft (in der Praxis: Kfz-Abstellplätze) zu verwenden sind.

Zu § 14a WGG [RV]

Zur Erhaltungs- und Wartungsfrage gab es schon vor einigen Jahren einen Sozialpartnerkompromiss, der nunmehr als Basis der Neuregelung im WGG herangezogen wurde. Die Neuregelungen sind von der Idee getragen, dass die Erhaltungspflichten während des laufenden Mietverhältnisses – auch hinsichtlich des Inneren des Mietgegenstandes – umfassend und abschließend geregelt sein sollen. Ein im WGG rechtlich unregelter Bereich der Erhaltung („Graubereich“) während des aufrechten Mietverhältnisses liegt demnach nach den Neuregelungen nicht mehr vor. Weiters wird § 14 Abs. 2 Z 2 WGG in der bisherigen Fassung in die ZZ 2 und 2a aufgespalten und eine neue Z 2b eingefügt, in der die prinzipielle Erhaltungspflicht des Vermieters für den Mietgegenstand bzw. das Nutzungsobjekt, seine Ausstattung und die für ihn bestimmten Einrichtungen sowie für die – gegebenenfalls – mitvermieteten Einrichtungsgegenstände festgelegt wird.

Zu § 14a Abs. 1 letzter Satz:

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 ergebenden weitergehenden, also die über § 14a Abs. 2 hinausgehenden Ansprüche dem Mieter im Geltungsbereich des WGG zustehen, also auch hinsichtlich „Erhaltung“ iSd § 1096 ABGB. Letztlich erfolgt dadurch, vor allem im Hinblick auf die besondere Marktstellung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und deren besondere soziale Verantwortung für ihre Bewohnerschaft (siehe auch § 1 Abs. 3 *neu*) kein wohnrechtlicher „Paradigmenwechsel“, zumal ohnehin davon auszugehen war, dass die RSp künftighin im Bereich des WGG von einer Zwingendstellung des § 1096 ABGB ausgegangen wäre.

Zu § 14a Abs. 2 Z 2 WGG:

Durch die Einbeziehung der erstmaligen Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder einer Wärmeversorgung oder der Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung bewirken, wird eine weitere Gruppe von Arbeiten, sogenannte „fiktive Erhaltungsarbeiten“ (Maßnahmen zur „Aufkategorisierung“ bzw. zur Modernisierung auf einen normalen Ausstattungszustand) den eigentlichen Erhaltungsarbeiten gleichgestellt. Eine gemeinnützige Bauvereinigung ist berechtigt, diese Arbeiten vor der Vermietung des Bestandobjektes vorzunehmen. Bei diesen „fiktiven Erhaltungsarbeiten“ betreffend ein zu vermietendes Mietobjekt handelt es sich somit 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 Z 2 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 (siehe Z 2b).

Zu § 14a Abs. 2 Z 2b WGG:

Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Mietgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, obliegen – ausgenommen Erhaltungsarbeiten an Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von „Klein-“ bzw. Bagatellreparaturen und die Erhaltung von Malerei und Tapeten – dem Vermieter.

„Klein-“ bzw. Bagatellreparaturen werden sich in den typischerweise vom Mieter selbst durchgeführten Reparaturbereichen wie bspw. Brause- und Waschmaschinenschläuche, „verkalkte“ Armaturen oder undichte Klosettspülungen finden. Dies knüpft an die Lehre an, wonach der Bestandnehmer kleinere Ausbesserungen selbst zu erledigen hat (Binder in Schwimann, ABGB³ V, § 1096 Rz 73) sowie an die Rechtsprechung, dass Bagatellreparaturen vom Mieter durchzuführen sind (6Ob 81/09v). Auch nach deutschem Mietrecht, das eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters vorsieht, ist die Übertragung von Kleinreparaturen an den Mieter grundsätzlich zulässig (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, § 535 BGB Rdn. 588). Es soll nicht durch Kleinreparaturen und Ausbesserungen, die vom Mieter leichter und kostengünstiger durchgeführt werden können, der EVB-Topf übermäßig belastet werden. Zu denken ist beispielsweise an den Austausch eines defekten Duschkopfes, das Ausbessern von Fensterabdichtungen, das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters etc. Nicht davon umfasst ist aber beispielsweise die fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen (Silikonfugen). 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. Schließlich ist zu bemerken, dass die im Erstentwurf vorgesehene Erhaltungspflicht des Vermieters auch für Kleinreparaturen sogar von Mieterverbänden kritisiert wurde, da diese das „Ausräumen“ der EVB-Töpfe und eine übermäßiges Eindringen des Vermieters in die Privatsphäre der Mieter durch oftmaliges Betreten der Wohnung befürchteten.

Die Regelung stellt dabei auf den Zustand ab, den der Vermieter anlässlich der für den Zeitpunkt der Übergabe getroffenen Vereinbarung schuldet, bzw. zu dessen Herstellung er sich verpflichtet hat. Damit sind auch jene Ausstattungen des Mietgegenstandes von seiner Erhaltungspflicht erfasst, die der Vermieter etwa erst nach Übergabe des Mietgegenstandes herzustellen verpflichtet ist.

Die gemeinnützige Bauvereinigung hat in Aufrechterhaltung der Äquivalenz der wechselseitigen Leistungen für die laufende Erhaltung einzustehen. Entsprechend der gesetzlichen Regelung greift die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren nur dann, wenn kein Fall des § 8 Abs. 1 MRG vorliegt. Zur Klarstellung wird auch angeordnet, dass die gemeinnützige Bauvereinigung keine gesetzliche Pflicht zur Vornahme von „Schönheitsreparaturen“ trifft (abweichende Vereinbarungen sind aber naturgemäß zulässig). Grundsätzlich obliegt der Bauvereinigung jedenfalls (a) nicht der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, (b) nicht die Erhaltung von Malerei und Tapeten, ausgenommen iZm Nach- bzw. Nebenarbeiten zu Maßnahmen, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen sowie (c) Kleinreparaturen. Die Bauvereinigung hat darüber hinaus normale Abnützungen weiterer Innenflächen des Mietgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) nicht zu beseitigen, solange dadurch deren Brauchbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigt ist. In einem solchen Fall (normale Abnutzung, Brauchbarkeit jedoch noch gegeben) liegt keine Erhaltungsarbeit im eigentlichen Sinn vor. Wie im Allgemeinen soll mit der gegenständlich getroffenen Neuregelung über die erweiterte Erhaltungspflicht eines Vermieters nach WGG keinerlei rechtliches Präjudiz für die angestrebten Neuregelungen im Bereich der §§ 3 und 8 MRG geschaffen werden.

Zu § 14a Abs. 2 Z 3 WGG:

Eingefügt und klargestellt wird lediglich, dass die Erhaltungsarbeiten allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlage durchzuführen sind. Dies entspricht schon jetzt ständiger Rechtsprechung.

Zu § 14a Abs. 2 Z 7 WGG:

Diese fiktiven Erhaltungsmaßnahmen zählen nur unter folgenden Voraussetzungen als Erhaltung. Es muss sich unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten um Maßnahmen zur Herstellung eines behindertengerechten, kinder- oder altengerechten zeitgemäßen Ausstattungszustandes an der Baulichkeit handeln, für die öffentliche Förderungsmittel gewährt werden.

Zu § 14a Abs. 2 WGG [ÄÄÄ]

In Abänderung der Regierungsvorlage wurde in Z 2b das Wort „Kleinreparatur“ durch das Wort „Bagatellreparatur“ ersetzt. Dies erfolgte in Entsprechung des in der österreichischen Rechtsprechung (vgl. 6 Ob 81/09v) verwendeten Begriffes, während sich „Kleinreparatur“ in der deutschen Judikatur wiederfindet.

Diese Arbeiten, ebenso wie die der Ersatz von Beleuchtungsmitteln und die Erhaltung von Malerei und Tapeten, sollen nicht der Bauvereinigung obliegen. Wie schon nach bisheriger Rechtslage sind Reparaturen an Malerei und Tapeten jedoch dann von der Bauvereinigung durchzuführen, wenn es sich um Nacharbeiten zu anderen von

ihr durchzuführenden Maßnahmen handelt; beispielsweise die Wiederherstellung der Malerei nach Behebung eines Wasserrohrbruchs.

Bagatellreparaturen sind die typischerweise von einem durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beiziehung von Fachleuten/Professionisten - durchführbaren Reparaturbereiche an ihm zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung, wie bspw. Brause- und Waschmaschinenschläuche, Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtungen 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 (vgl. 6 Ob 81/09v) 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. Wie bereits zur RV erwähnt, soll diese Begrenzung der Verpflichtung des Vermieters 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 sei auch noch angemerkt, dass es sich bei den gemäß Z 2b 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.

Die Formulierung in Z 7 lautet nun gleich, wie die Regelung in § 14 Abs. 2b; beide Regelungen zielen auf behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen „an allgemeinen Teilen der Baulichkeit“ ab, nicht aber auf derartige Maßnahmen in den Miet- oder Nutzungsgegenständen

Zu § 14b WGG [RV]

Die Möglichkeit, Verbesserungen durchzuführen und deren Kosten in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu verrechnen, wird erweitert.

Nach der bisherigen Gesetzeslage hat § 14b Abs. 2 WGG im Einzelnen in einem taxativen Katalog aufgezählt, welche Maßnahmen iSd Abs. 1 als nützliche Verbesserungen zu qualifizieren sind. Außerhalb dieses taxativen Katalogs liegende Veränderungen, wie beispielhaft die Überdachung der Hauseingänge, der Einbau von Sicherheitstüren oder von nicht in der Baulichkeit bestehenden Brandschutzanlagen oder auch die Errichtung von Balkonen, kamen bisher als nützliche Verbesserungen iSd § 14b auch dann nicht in Betracht, wenn sie eine Verbesserung des bisherigen Zustands und des Wohnkomforts für die Baulichkeit, die Mietgegenstände oder die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen und Einrichtung anstrebten und somit für die Baulichkeit und die Mieter oder Nutzungsberechtigten vorteilhaft waren.

Dieser taxative Katalog entfällt nunmehr.

Der Begriff der nützlichen Verbesserung wird durch § 14b Abs. 1 erster Halbsatz definiert. Er ist aber auch weiterhin mehrfach begrenzt. Eine Verbesserung iSd § 14b Abs. 1 erster Halbsatz muss aus dem bestehenden Zustand einen für die Mieter bzw. Nutzungsberechtigten und die Baulichkeit insgesamt „besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver zu bewertenden Zustand“ herstellen, darf aber gleichzeitig nie über die Herstellung des in § 2 Z 2 WGG normierten, „normalen Ausstattungszustands“ hinausgehen.

Für die Einstufung einer Investition als Verbesserungsarbeit im Sinne des § 14b Abs. 1 wird auch weiterhin ein Verbesserungszweck verlangt, sodass die Maßnahme sich durch eine Nützlichkeit, das heißt durch einen klaren und überwiegenden Vorteil für die Bewohner des Hauses, auszuzeichnen hat. Darüber hinaus ist eine nützliche Verbesserung, die insbesondere nur der Verschönerung der Baulichkeit, seiner Gemeinschaftsanlagen, Einrichtungen oder der Mietgegenstände dient, als „Luxusaufwendungen“ zu qualifizieren und nicht unter die Bestimmung des § 14b subsumierbar. Des Weiteren ist hinsichtlich der Frage, ob eine Verbesserungsarbeit durchzuführen ist oder nicht, auch weiterhin auf die Wirtschaftlichkeit Bedacht zu nehmen.

Das Finanzierungssystem hinsichtlich durchzuführender Verbesserungen ist gleich geblieben und beinhaltet keine materiellen Änderung zur bisherigen Rechtslage.

Zu Z 16 (§ 14c Abs. 1 und 1a WGG) [RV]

Durch die Novellierung des §14c werden zunächst ein dem Gesetzgeber anlässlich der WRN 2000 im Zusammenhang mit der damaligen Schaffung von § 14a Abs. 2 Z 7 offensichtlich unterlaufener Redaktionsfehler bereinigt und eine planwidrige Unvollständigkeit beseitigt (*Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche

Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313) und ausdrücklich die Möglichkeit der Durchsetzung der in § 14a Abs. 2 Z 7 genannten Erhaltungsarbeiten und das Antragsrechts einer Mehrheit der Mieter bzw. Nutzungsberechtigten im Rahmen des § 14c Abs. 1 Z 2 bejaht.

Schon nach geltender Rechtslage kommt der vermietenden Bauvereinigung das Recht (und die Pflicht) zu, wie im MRG auch, Erhaltungsarbeiten ohne jede Mieterzustimmung durchzuführen; andererseits kann der Mieter die Durchführung von ("unterlassenen") Erhaltungsarbeiten allenfalls auch gerichtlich durchsetzen. Diese ausgewogene Systematik hat grundsätzlich auch dann zu gelten, wenn im WGG ein erweiterter Umfang an Erhaltungsarbeiten normiert ist.

Der derzeitigen ständigen Rechtsprechung entsprechend ist die Erhaltungspflicht des Vermieters nur dann gegeben, wenn in casu ein Mangel im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit vorliegt.

Zu 14d Abs. 2 WGG [ÄÄÄ]

Zitat-Anpassung an die geltende Rechtslage. In § 10 Abs. 4 EAVG 2014 [richtig: 2012] ist normiert, dass „Soweit in anderen Bundesgesetzen auf Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, BGBl. I Nr. 137/2006, verwiesen wird, erhalten die Verweisungen ihren Inhalt aus den entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes“.

Zu §§ 14d Abs. 2 bis 5 sowie 39 Abs. 32 WGG) [RV]

Die derzeitige Regelung über die Höhe und Entwicklung des EVB, insbesondere die jeweils für zehn Jahre gleichbleibende Höhe und danach hohe Sprünge, welche etwa am Beginn des elften Jahres eine Erhöhung des EVB um 165% mit sich bringen kann, war wenig sachgerecht.

Ziel der neuen Regelung ist daher, eine aufkommensneutrale Glättung der EVB-Sprünge bis zum 21. Jahr ab Erstbezug zu erreichen. Für fünf Jahre ab Erstbezug wird ein Betrag von 0,5 €/m² (derzeit 0,43 €/m²) festgelegt, welcher mit jedem Jahr um 0,06 €/m² steigt, sodass etwa im elften Jahr ab Erstbezug ein EVB von maximal 0,86 €/m² (derzeit 1,14 €/m²) erreicht wird.

Bis zum 30. Jahr ab Erstbezug soll der Betrag des EVB auf maximal 2 €/m² steigen dürfen. Dies ist aus der Erhöhung der Erhaltungspflichten der Bauvereinigung nach § 14a iVm § 14c und den kostenintensiven, immer höher werdenden Standards und Normen (auch zur Umsetzung von Umweltschutz-, Energieeffizienz- und Sicherheitsvorgaben), welche nicht nur beim Neubau – mit daraus erhöhtem Umfang (z. B. Lüftungsanlagen im Passivhaus) – sondern auch bei der Sanierung zu berücksichtigen sind, sachlich begründet (siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „Steigerung der Investitionskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für mehr Neubau und Sanierung“ und „Forcierung thermischer Sanierung“).

Unter „weiteren wohnwirtschaftlichen Werten“, deren Veränderung aufgrund gesetzlicher Wertsicherungen in transparenter, nachvollziehbarer und geeigneter Weise nach Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft von einem Revisionsverband zu veröffentlichen sein werden, sind insbesondere zu verstehen:

- (a) die Obergrenze der Entgelte im Wiedervermietungsfall gem. § 13 Abs. 6 und § 39 Abs. 18,
- (b) die Entgeltsbegrenzung nach Tilgung der Fremdmittel gem. § 14 Abs. 7a,
- (c) die Höhe der jeweils angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z 3,
- (d) die Höhe der Einmalbeträge zu den Grund- und/oder Baukosten § 15c sowie
- (e) die Verwaltungskostenpauschalen gem. § 6 Abs. 2 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994).

Zu § 15g und § 22 Abs. 1 Z 12a WGG [RV]

Anknüpfend an die Regelungen des § 15b Abs. 6 und 7 WGG idF 3. WÄG soll einerseits kein „Eigentum zweiter Klasse“ geschaffen werden, andererseits aber für den Fall einer Veräußerung innerhalb einer zehnjährigen „Spekulationsfrist“ sichergestellt sein, dass von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützte Preisvorteile zugunsten (und vorallem) des nachträglich erwerbenden Mieters, insbesondere bei spekulativen Erwerben und Veräußerungen, im Sinn eines „Generationenausgleichs“ (siehe § 1 Abs. 3 WGG NEU) wieder – zugunsten Neubau und Sanierung von Wohnungen – in das gemeinnützig gebundene Vermögen zurückfließen. Aus diesem Grund sind Rechtsgeschäfte der gBV iZm der ggstdl. Nachbesserungspflicht des nicht selbst nutzenden Mieters jedenfalls auch nicht „begünstigungsschädlich“ iS des § 6a KStG 1988.

Binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages soll dergestalt eine gegenüber dem tatsächlich geleisteten Kaufpreis grundsätzliche „Nachbesserungspflicht“ im Sinn der gemeinnützigen Vermögensbindung verankert werden.

Die „Nachbesserungspflicht“ binnen zehn Jahren bezieht sich auf den beim Ersterwerb, letztlich einvernehmlich, jedenfalls nicht zwingend im Weg über ein Gutachten eines Sachverständigen, festzustellenden „Differenzbetrag“ (zwischen dem tatsächlich an die Bauvereinigung geleisteten Kaufpreis gegenüber dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Erstveräußerung), der:

- (a) entweder im Fall eines (Erst-)Verkaufs an einen nicht privilegierten „Zweitkäufer“
- (b) oder aber auch im Fall eines späteren Verkaufs von einem gem. Abs. 3 privilegierten „Zweitkäufer“ an einen nicht privilegierten „Drittkäufer“ (zumal das Vorkaufsrecht bei Veräußerungen an den in Abs. 3 genannten Personenkreis nicht erlischt!)

an die Bauvereinigung zu leisten ist.

Das gegenständliche Vorkaufsrecht – als *lex specialis* zum grundsätzlichen Verbot des § 38 Abs. 1 Z 3 WEG 2002 – soll insbesondere der (kostengünstigen) Sicherung dieses Anspruchs der Bauvereinigung dienen und erlischt jedenfalls nach Leistung des „Differenzbetrages“ gem. Abs. 2 bzw. spätestens nach zehn Jahren. Keinesfalls sind willkürliche Handlungen in Bezug auf die Ausübung des Vorkaufrechts der Bauvereinigung intendiert.

Die „Haushaltsgemeinschaft“ von Lebensgefährten bedingt ein Zusammenleben in einer im äußeren Erscheinungsbild der Ehe oder der eingetragenen Partnerschaft ähnlichen Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft.

Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „Anpassung der gesetzlich normierten Einräumung der Mietkaufoption bei Neu- und Wiedervermietung“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Einführung einer Spekulationsfrist bei Verkauf von gemeinnützigem Wohnungseigentum“.

Zu § 15g Abs. 2 und 4 WGG [ÄÄÄ]

Zu Abs. 2: Für den Fall einer Veräußerung innerhalb einer zehnjährigen „Spekulationsfrist“ soll nicht nur bei nachträglich erwerbenden Mietern sichergestellt sein, dass von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützte Preisvorteile in das gemeinnützig gebundene Vermögen zurückfließen. Auch Erwerbsvorgänge iSd § 15b von Dritten (welche nicht als Mieter der Bauvereinigung kaufen) sollen erfasst sein. Daher war gegenüber der Regierungsvorlage Abs. 2 entsprechend zu präzisieren, sodass auch für Erwerber, welche nicht als Mieter der Bauvereinigung nachträglich Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) erwerben, die Werte nach Z 1 und Z 2, aus denen sich der allenfalls an die Bauvereinigung zu leistende Differenzbetrag errechnet, klar festzustellen sind.

Zu Abs. 4: Im Begutachtungsverfahren wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass ein Rechtsschutzmechanismus zugunsten des kaufenden Vertragspartners der Bauvereinigung einzuführen ist. Im Anfall, das heißt im Falle des Entstehens der Zahlungspflicht des Differenzbetrages, wird ihm die Möglichkeit gewährt, die Richtigkeit dieses Betrages überprüfen zu lassen. Einwendungen gegen die Höhe des zugrunde gelegten und von der Bauvereinigung bekanntgegebenen Verkehrswerts sind binnen sechs Monaten gerichtlich (bzw. Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

Zu § 17 Abs. 1 WGG [ÄÄÄ]

Derzeit besteht die unbefriedigende Situation, dass die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages (aber auch einer „normalen“ Mietzinsvorauszahlungen und – strittig - einer entgegen § 16b MRG nicht insolvenzfest angelegten Kautions) als "vor Auflösung des Bestandvertrages bedingte Konkursforderung" behandelt wird (8 Ob 166/06d, wobl 2008/41 (Engelhart); 8 Ob 74/09d MietSlg 62.904). Aus diesem Grund würde der ausscheidende Nutzungsberechtigte, der seinen Mietvertrag uU Jahrzehnte vor Insolvenzeröffnung abgeschlossen hat, nur die Konkurs- oder Ausgleichsquote seines vorab geleisteten Betrages erhält, auch wenn er das Mietverhältnis nach Insolvenzeröffnung beendet.

In der E 1 Ob 53/12v war etwa die Rückzahlung eines Finanzierungsbeitrages nach § 69 WWFSG 1989 (dieser ist § 17 WGG nachgebildet) strittig; der ehemalige Mieter erhielt von der Vermieterin lediglich 20% (Zwangsausgleichsquote) des geleisteten, auf die Wohnung entfallenden Finanzierungsbeitrages zurückerstattet, obwohl die Vermieterin vom nachfolgenden Mieter 100% des Finanzierungsbeitrages vereinnahmen konnte.

Die vorgesehene Änderung soll den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten dahingehend schützen, als dass nunmehr klargestellt ist, dass der Anspruch erst mit Auflösung des Bestandvertrages entsteht. Damit wird bewirkt, dass es sich – bei Auflösung des Bestandvertrages nach Konkurseröffnung - bei den zurückzuzahlenden Beträgen gem. § 17 eindeutig um eine Masseforderung und nicht um eine Konkursforderung handelt, dementsprechend auch der volle Betrag und nicht die Quote auszubehalten ist.

Zu § 17 Abs. 3 und § 22 Abs. 1 Z 12 [ÄÄÄ]

Entsprechend der Regelung zu § 16b Abs. 2 MRG soll mit der Neuformulierung klargestellt werden, dass nicht nur über die rechnerische Richtigkeit der von der Bauvereinigung bekannt gegebenen Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages gem. § 17 Abs. 1 iVm Abs. 4 im Außerstreitverfahren zu entscheiden ist. In der Praxis erfüllt ja auch der Finanzierungsbeitrag für die Bauvereinigung Sicherstellungsfunktion wie eine Kautions, daher soll im Außerstreitverfahren über die Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages

auch über Forderungen der Bauvereinigung aus dem Mietverhältnis abgesprochen werden. Davon nicht berührt ist die Möglichkeit des Mieters, in einem streitigen Verfahren, in dem die Bauvereinigung Schadenersatz iSd § 1111 ABGB begehrt, Rückzahlungsansprüche nach § 17 Abs. 3 aufrechnungsweise geltend zu machen.

Zu § 17c WGG [RV]

Mit der Neueinführung eines § 17c sollen in Ergänzung zu den Regelungsinhalten des

(a) § 17a (Umfinanzierung von *Grund- und Baukostenbeiträgen* der Nutzer) und

(b) § 17b (Umfinanzierung von *Fremdmitteln*)

(c) Rahmenbedingungen – über § 13 Abs. 2b hinaus – für eine möglichst flexible Umfinanzierung von *Eigenmitteln* durch die Bauvereinigung geschaffen werden. Angestrebtes Ziel ist jedenfalls eine objektbezogen möglichst Wohnkosten schonende Refinanzierung von Wohnungen mittels allenfalls – je nach Kapitalmarktbedingungen – auch nur jeweils vorübergehender Eigenmitteleinsätze der Bauvereinigung.

Bei allen Formen von Um- oder Anschlussfinanzierungen gem. § 17b und § 17c sind die erzielbaren Entgeltsreduktionen jedenfalls in vollem Umfang an die Mieter und Nutzungsberechtigten „weiterzureichen“ und entgeltsmindernd zu berücksichtigen. Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „... *höheres Maß an Flexibilisierung und Anpassung an aktuelle und zukünftige Herausforderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum*“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird zugunsten ihrer Wohnungsnutzer verpflichtet, gegebenenfalls auch nachträglich, entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt möglichst günstige Um- und Anschlussfinanzierungen zu wählen. Erzielbare Entgeltsreduktionen sind jedenfalls an die Mieter und Nutzungsberechtigten der GBV zwingend weiterzureichen.“

Zu § 18 Abs. 3 WGG [AÄA]

Während der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Richtigkeit des Entgelts im außerstreitigen Verfahren gemäß § 22 WGG überprüfen lassen konnte, war die Legung der Baukostenendabrechnung über die gesamten Herstellungskosten, die letztendlich als Basis der Entgeltsberechnung zugrunde liegt, nicht durchsetzbar. Dieser Wertungswiderspruch wird nun beseitigt.

Es wird klargestellt, dass eine Bauvereinigung die Abrechnung binnen fünf Jahren nach Bezug zu legen hat. Bei Bauvorhaben, die gefördert wurden, verlängert sich diese Frist jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Förderstelle die förderungsrechtliche Endabrechnung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf genehmigt und bekanntgegeben hat.

Kommt eine gemeinnützige Bauvereinigung der Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtsgewährung nicht nach, so ist diese auf Antrag eines Vertragspartners der Bauvereinigung, das heißt auf Antrag eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten aber auch des Wohnungseigentümers, dazu zu verhalten. Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt zugrunde liegenden Herstellungskosten (siehe § 22 Abs. 2 und Abs. 2a WGG) sind binnen drei Kalenderjahren ab Legung der Abrechnung gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

Zu § 19 Abs. 1 WGG [AÄA]

Die Ermöglichung einer elektronischen Abrechnungslegung im WGG mit dem Wahlrecht des Nutzungsberechtigten zwischen Papier- und elektronischer Rechnung – ähnlich der Regelungen im WEG 2002 – bringt der Bauvereinigung eine Verwaltungsvereinfachung und dem Bewohner mehr Komfort im Zugang zur Abrechnung.

Zu § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a und lit. b WGG [AÄA]

Die Regelungen zur Kautions im MRG (§ 16b) sollen auch für Miet- oder Nutzungsverhältnisse, die dem WGG unterliegen gelten.

Zu § 20 Abs. 4 WGG [AÄA]

Da die bisher in Abs. 4 vorgesehene Ungleichbehandlung sachlich nicht gerechtfertigt erscheint und die praktische Bedeutung von Bauvereinigungen gem. § 8 ohnehin abgenommen hat, wird die Regelung dahingehend klargestellt, dass nach dem WGG alle Mieter und Nutzungsberechtigten von Bauvereinigungen jeglicher Rechtsform dieselben Rechte iSd §§ 12 und 14 MRG haben sollen. Bei Genossenschaften sind die nach § 12 oder § 14 des Mietrechtsgesetzes in den Nutzungsvertrag eintretenden Personen über Aufforderung der Genossenschaft aber verpflichtet, dieser als Mitglied beizutreten.

Zu § 22 Abs. 1 Z 12a WGG [ÄÄÄ]

Die Richtigkeit der Höhe des gem. § 15g geleisteten bzw. begehrten Differenzbetrags kann im Außerstreitverfahren gemäß § 22 WGG überprüft werden. Gemäß Z 12a hat das zuständige Bezirksgericht (die Gemeinde, § 39 MRG) über die Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrags gemäß § 15g Abs. 2 zugrundeliegenden und von der Bauvereinigung bekanntgegebenen Verkehrswerts gemäß § 15g Abs. 2 Z 1 zu entscheiden.

Zu § 22 Abs. 1 Z 13a [ÄÄÄ]

Verfahrensbestimmung zur Durchsetzung der mit diesem Gesetz bestimmten Verpflichtung zur Legung der Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten (§ 18 Abs. 3).

Zu § 22 Abs. 1 Z 14 WGG [ÄÄÄ]

Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann nach Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses nunmehr auch ausdrücklich im Geltungsbereich des WGG die Feststellung des von der Bauvereinigung zurückzuzahlenden Kautionsbetrags im Außerstreitverfahren gemäß § 22 WGG begehren.

Zu § 23 Abs. 4 WGG [ÄÄÄ]

Anpassung der Bilanzgliederungsverordnung im Hinblick auf das Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 erforderlich.

Zu § 23 Abs. 2 und 4 sowie § 28 Abs. 3 WGG [ÄÄÄ]

Anpassung an die geltende Rechtslage.

Zur § 23 Abs. 4c WGG [ÄÄÄ]

Klarstellung, dass bei allen Modellen der Preisermittlung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung, im Sinn des WGG-immanenten Kostendeckungsprinzips jedenfalls die für die Bauvereinigung anfallenden Kosten im Verkaufspreis gedeckt sein sollen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: *"Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit"*).

Zur § 23 Abs. 4e WGG [RV]

Mit § 23 Abs. 4d WGG wird eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) nach geltender Rechtslage öffentlich-rechtlich verpflichtet, „in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf“ die Machbarkeit eines Abbruchs und Neubaus ("Reconstructing") statt einer umfassenden Sanierung zumindest unternehmensintern zu kalkulieren und gegebenenfalls (nur mit Zustimmung aller Mieter) umzusetzen. Mit dem neu eingefügten Abs. 4e soll eine analoge Verpflichtung für die „Nachverdichtung“ im Zuge umfassender Sanierungen normiert werden. Dabei kann eine Reihe positiver Wirkungen erreicht werden:

- (a) ökologisch (geringerer Flächenverbrauch),
- (b) im Zusammenhang mit Einsparungen bei kommunalen Infrastrukturkosten,
- (c) Wohnkosten senkender Entfall zusätzlicher Grundkosten für „Neumieter“ sowie
- (d) zugunsten der „Altm Mieter“ Sanierungskosten schonende Synergieeffekte.

Zeigt sich schon aufgrund offenkundiger Gegebenheiten am jeweiligen Wohnungsmarkt: bspw. in Regionen mit Abwanderung oder sehr geringer Wohnungsnachfrage, dass eine Nachverdichtung wirtschaftlich nicht zweckmäßig wäre, ist allerdings regelmäßig davon auszugehen, dass eine Machbarkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Unter Nachverdichtungsmaßnahmen gem. § 13 Abs. 7 ist nicht nur die bloße „Aufstockung“ einer bestehenden Baulichkeit zu verstehen, sondern alle Möglichkeiten der *liegenschaftsbezogenen* Herstellung weiterer Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände. Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: *„Bessere Nutzung bestehender Flächen durch verpflichtende Prüfung zur Nachverdichtung* sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: *„Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“*: *„Nachverdichtung vor Sanierung: GBV werden verpflichtet, bei umfassenden Sanierungen eine Nachverdichtung zu prüfen.“*

Zur § 24 WGG [RV]

Einführung einer spezifischen Verordnungsermächtigung – in Ergänzung zur allgemeineren Verordnungsermächtigung des § 23 Abs. 3 im Hinblick auf die „Sicherung einer ordnungsgemäßen

Geschäftsführung und Geschäftsgebarung", worauf sich die geltende, den § 24 WGG konkretisierende Norm des § 3 GRVO stützt – mit dem Ziel, die besondere Bedeutung der persönlichen Eignung und Zuverlässigkeit ("fit&proper") von Funktionsträgern in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu unterstreichen. Bei einer künftigen Neufassung der GRVO materiell zu berücksichtigende, von der Zielsetzung her vergleichbare Regelungsbereiche in anderen Branchen finden sich vor allem im Bankwesen und der Gewerbeordnung.

In Einem sollen auf Basis dieser Verordnungsermächtigung auch besondere Vorgaben für die Umsetzung branchenspezifischer (a) „Corporate Governance-“ und (b) „Compliance-Regelungen“ getroffen werden können.

Siehe dazu auch RP zur XXV. GP: „... Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnbau mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“: „Fit&Proper im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht: Die im WGG normierten Zuverlässigkeitskriterien ("Fit&Proper") für Organwalter und Funktionsträger in den gemeinnützigen Unternehmen sollen in Anlehnung an die im Bankenbereich vorgesehenen Regelungen adaptiert und entsprechend rasch novelliert werden“.

Zu § 33 Abs. 2 WGG [AÄA]

Zitatanpassung.

Zu § 36 WGG [AÄA]

Mit dieser Regelung soll einerseits unterstrichen werden, dass der in Abs. 2 konkretisierte Grundsatz gilt, wonach die Eigentümer einer Bauvereinigung im Fall der bescheidmäßigen Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus nicht besser gestellt sein sollen als im Fall ihres Ausscheidens (etwa nach Verkauf ihrer Anteile gem. § 10 Abs. 2) oder der Liquidation des Unternehmens gem. § 11 Abs. 1. Zu diesem Zweck soll die vorläufige und endgültige Geldleistung auf Grundlage der gleichen Bilanz ermittelt werden, wobei bei der Ermittlung der endgültigen Geldleistung gem. Abs. 3 auch die stillen Reserven zu diesem Stichtag zu berücksichtigen sind. Andererseits soll dadurch auch jeder Anreiz vermieden werden, allenfalls sogar bewusst Entziehungsgründe zu setzen und dadurch einen Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus zu provozieren.

Siehe zu den §§ 10a Abs. 1, 32 und 36 NEU auch RP zur XXV. GP: "... Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnbau mit der gesetzlichen Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft... mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit".

Zur ZZ 24 und 25 (§ 39 Abs. 18 und Abs. 32 bis 34 WGG) [RV]

Mit Abs. 32 werden die de lege lata geltenden Valorisierungsregeln in den §§ 13 Abs. 6 ("Wiedervermietungsentgelte"), 14 Abs. 7a ("Auslaufentgelte"), 14d Abs. 2 (EVB-Höchstbeträge) und 39 Abs. 18 ("Altentgelte" aufgrund SEBG) mit 1. Jänner 2016 ausgesetzt, sodass Wertsicherungsanpassungen entsprechend den materiellen, mit 1. Juli 2016 in Kraft tretenden Neuregelungen jedenfalls erst ab April 2018 stattfinden können.

Um möglichst „Brüche“ in den laufenden Refinanzierungen von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hintanzuhalten, sieht Abs. 33 übergangsrechtlich vor, dass eine Bauvereinigung die jeweiligen, bisher geltenden EVB-Höchstbeträge noch bis 31. Dezember 2018 – daher auch noch nach Inkrafttreten der neuen Höchstbeträge aufgrund Neufassung des § 14d Abs. 2 mit 1. Juli 2016 – einheben darf, sofern die EVB-Abrechnung des Jahres 2015 in einer Baulichkeit ein negatives Saldo ausgewiesen hat.

Im Sinne eines möglichst friktionsfreien „Rechtsübergangs“ und der Rechtssicherheit sollen gem. Abs. 34 sowohl die Neuregelung über die „Behandlung“ des nicht verbrauchten EVB (§ 14d Abs. 5) als auch die neu eingeführte „Spekulationsfrist“ (§ 15g) bei nachträglicher Eigentumsbegründung erst dann zur Anwendung kommen, wenn entweder der Antrag auf nachträgliche (Wohnungs-)Eigentumsbegründung oder das freiwillige, verbindliche Anbot der Bauvereinigung nach dem 1. Jänner erfolgt sind, sodass für zu diesem Zeitpunkt bereits laufende „Verfahren“ (Geschäftsfälle) weiterhin die alte Rechtslage gilt.

Zu Artikel IV, Abs. 1q und 1r [RV]

Artikel IV regelt die Inkrafttretensbestimmungen.

Zu Artikel IV [AÄA]

Die Neuregelungen – ausgenommen die am 1. Juli 2016 in Kraft tretenden § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a, § 14d Abs. 2 und § 39 Abs. 18 – treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft; alle Neuregelungen gelten grundsätzlich auch für

Mietverträge, die vor dem Datum des Inkrafttretens abgeschlossen wurden, jedenfalls aber mit folgenden Ausnahmen:

1. In § 14c Abs. 1a war bisher nur festgelegt, dass eine Bauvereinigung keine Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung durchführen muss, wenn sich die Gesundheitsgefährdung durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt (so etwa – bei einer gesundheitsgefährdenden Bleibelastung – durch eine zumutbare Dauer des zu ihrer Behebung erforderlichen Wasserverlaufs, vgl. 5 Ob 88/14y). Mit gegenständlicher Novelle wurde aber aufgrund der Neufassung des § 14a, insbesondere § 14a Abs. 2 Z 2b, die Befreiung der Bauvereinigung von der Beseitigung der Gesundheitsgefährdung in § 14c Abs. 1a eingeschränkt. Wenn sich die Erhaltungspflicht der GBV aus § 14a Abs. 2 Z 2b (und nicht bloß aus § 14a Abs. 2 Z 2a) ergibt, weil etwa eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser vereinbart ist, soll die Bauvereinigung die Mieter nicht auf andere zumutbare Maßnahmen zur Beseitigung der Gesundheitsgefährdung verweisen können. Diese Regelung soll aber nur für neue Mietverträge gelten, die nach dem 31. Dezember 2015 abgeschlossen werden.

2. Ebenso gilt die Regelung hinsichtlich des Befristungsabschlages von 25% gemäß § 13 Abs. 4a und 4b nur für nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Miet- oder sonstige Nutzungsverträge.