

Die (un)heilige Kuh des WGG und ihre zivilrechtliche Schlachtbank

31. Fachtagung Zukunft.Wohnbau

11. September 2026, Bad Ischl

Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Priv.-Doz. Dr. Isabelle Vonkilch, LL.M. (Hamburg)

Entwicklung des Meinungsstandes

§ 7 WGG ↔ Erfordernis der Selbstnutzung

Rechtsansicht des Verbandes in seinem Schreiben an die Steiermärkische Landesregierung vom 15.12.2015

*„Bei einem Geschäftsmodell, bei dem ein Investor jene Wohnungen ankaufen möchte, für die es Interessenten für ein Mietkauf-Modell gibt, sind die betroffenen Wohnungen unserer Meinung nach als **Geschäftsräume** zu betrachten, da sie der **Käufer nicht selbst für Wohnzwecke**, sondern offensichtlich **für gewerbliche Zwecke** (Vermietung und späterer Verkauf) **nutzt**.*

*Gemäß **§ 7 Abs 3 Z 2 WGG** ist die **Errichtung von Geschäftsräumen im Zuge der Errichtung von Wohnungen grundsätzlich erlaubt**, sofern die **Nutzfläche aller Geschäftsräume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt**.“*

Entwicklung des Meinungsstandes

§ 7 WGG ↔ Erfordernis der Selbstnutzung

Die Gesetzesmaterialien zur WGG-Novelle BGBl I 2022/88

„E contrario liegt daher bei drei oder weniger zu veräußernden Wohnungen oder Geschäftsräumen ein Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 WGG (im Neubau) oder ein Nebengeschäft gemäß § 7 Abs. 3 Z 6 WGG (im Bestand) vor. Nur bei der nachträglichen Übertragung im Bestand (§ 10a Abs. 1 lit. e WGG) wird über die bloß quantitative Beschränkung hinaus, auch schon bei einer einzelnen Wohnung (Geschäftsraum) eine geschäftskreisrelevante (in das Ausnahmegeschäft weisende) Zustimmung dann gefordert, wenn es sich beim Erwerber nicht um den bisherigen Mieter (oder Gleichgestellte oder Bauvereinigungen) handelt.“

Entwicklung des Meinungsstandes

§ 7 WGG ↔ Erfordernis der Selbstnutzung

Beurteilung aus verfassungsrechtlicher Perspektive durch
Univ.-Prof. Dr. Claudia Fuchs (wobl 2026, 263)

*„Wiewohl diese Eingriffe grundsätzlich durch das in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG zum Ausdruck kommende öffentliche Interesse an der Bereitstellung erschwinglicher Klein- und Mittelwohnungen gerechtfertigt werden können, ist bei einfachgesetzlicher Ausgestaltung dennoch weiterhin auch auf die grundrechtliche Dimension der Geschäftskreisregelung und die damit einhergehende Notwendigkeit zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit zu achten. In dem Sinn wäre einer (allfälligen künftigen) **pauschalen gesetzlichen Regelung, demnach „jede andere Nutzungsart“ [als jene der Selbstnutzung] aufsichtsbehördlicher Genehmigungspflicht unterliegen solle, mit Vorsicht zu begegnen.**“*

Entwicklung des Meinungsstandes

§ 7 WGG ↔ Erfordernis der Selbstnutzung

Burgenländischer Landtag – Gp. XXIII – Untersuchungsausschuss
Neue Eisenstädter Abschlussbericht S. 92

„Im Ergebnis lassen sich die Veräußerungen weder dem Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z1 WGG noch dem genehmigungspflichtigen Ausnahmehaus nach § 7 Abs. 4 WGG zurechnen; die NE hat beim Verkauf der 26 Wohnungen gegen § 1 Abs 2 (Vermögensbindungsprinzip), § 1 Abs 3 (Generationenausgleich), § 7 (Geschäftskreis) und § 8 WGG (Personenkreis) verstoßen.“

Regierungsprogramm 2025

„Jetzt das Richtige tun. Für Österreich“

„Von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtete Wohnungen sind keine Spekulations- oder Anlageobjekte. Deshalb soll der interpretatorische Spielraum beim Verkauf von frei finanzierten Wohnungen eine Klärung dergestalt erfahren, dass die Selbstnutzung deutlich im Vordergrund steht und jede andere Nutzungsart einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung unterliegt.“

Spekulationsschutz durch Selbstnutzungsklauseln?

„Ich/wir erkläre/n, dass ich/wir das Kaufobjekt in der Absicht erwerbe/n, um mein/unser Wohnbedürfnis oder das naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) bzw. das Wohnbedürfnis unseres Geschäftsführers oder eines unserer Gesellschafter oder dessen naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) zu befriedigen.“

OGH 10 Ob 25/23h

Unbefristetes Vorkaufsrecht an öffentlich geförderter Eigentumswohnung zugunsten Stadtgemeinde verstößt gegen § 38 Abs 1 Z 3 WEG

*„[...] Das vorliegende Vorkaufsrecht schränkt dieses Recht schon dadurch massiv ein, dass es **keine zeitliche Befristung** enthält.*

Der (unstrittig) unter dem Marktpreis liegende Kaufpreis rechtfertigt es [...] nicht, die Rechte der KI auf Dauer einzuschränken.“

*Wenn das BerufungsG ausführt, **schon ein Blick auf § 15g WGG zeige, dass dafür ein befristetes Vorkaufsrecht ausreiche**, begegnet das keinen Bedenken. [...]*“

Spekulationsschutz durch Selbstnutzungsklauseln?

„Ich/wir erkläre/n, dass ich/wir das Kaufobjekt in der Absicht erwerbe/n, um mein/unser Wohnbedürfnis oder das naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) bzw. das Wohnbedürfnis unseres Geschäftsführers oder eines unserer Gesellschafter oder dessen naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) zu befriedigen.“

keine Befristung

✗ § 38 Abs 1 WEG

Art 3 Abs 1 Klausel-RL

Eine Vertragsklausel, die nicht im einzelnen ausgehandelt wurde, ist als mißbräuchlich anzusehen, wenn sie entgegen dem Gebot von Treu und Glauben zum Nachteil des Verbrauchers ein erhebliches und ungerechtfertigtes Mißverhältnis der vertraglichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner verursacht.

§ 879 Abs 3 ABGB

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.

Spekulationsschutz durch Selbstnutzungsklauseln?

„Ich/wir erkläre/n, dass ich/wir das Kaufobjekt in der Absicht erwerbe/n, um mein/unser Wohnbedürfnis oder das naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) bzw. das Wohnbedürfnis unseres Geschäftsführers oder eines unserer Gesellschafter oder dessen naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) zu befriedigen.“

keine Befristung

✗ § 38 Abs 1 WEG

✗ § 879 Abs 3 ABGB / Art 3 Abs 1 Klausel-RL

EuGH C-260/18 *Dziubak*

Keine ergänzende Auslegung bei missbräuchlichen Klauseln

*Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 ist dahin auszulegen, dass er **einer Schließung von Lücken eines Vertrags, die durch den Wegfall der darin enthaltenen missbräuchlichen Klauseln entstanden sind**, allein auf der Grundlage von allgemeinen nationalen Vorschriften, die die in einem Rechtsgeschäft zum Ausdruck gebrachten Wirkungen auch **nach den Grundsätzen der Billigkeit oder der Verkehrssitte** bestimmen und bei denen es sich weder um dispositive Bestimmungen noch um Vorschriften handelt, die im Falle einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsparteien anwendbar sind, **entgegensteht**.*

Spekulationsschutz durch Selbstnutzungsklauseln?

~~„Ich/wir erkläre/n, dass ich/wir das Kaufobjekt in der Absicht erwerben, um mein/unser Wohnbedürfnis oder das naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) bzw. das Wohnbedürfnis unseres Geschäftsführers oder eines unserer Gesellschafter oder dessen naher Angehöriger (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie) zu befriedigen.“~~



Vermietung legalisiert

Was ist „das Richtige“?

Gesetzliche Verankerung einer Pflicht zur Selbstnutzung

Kontrolle? Leerstandsrisiko!

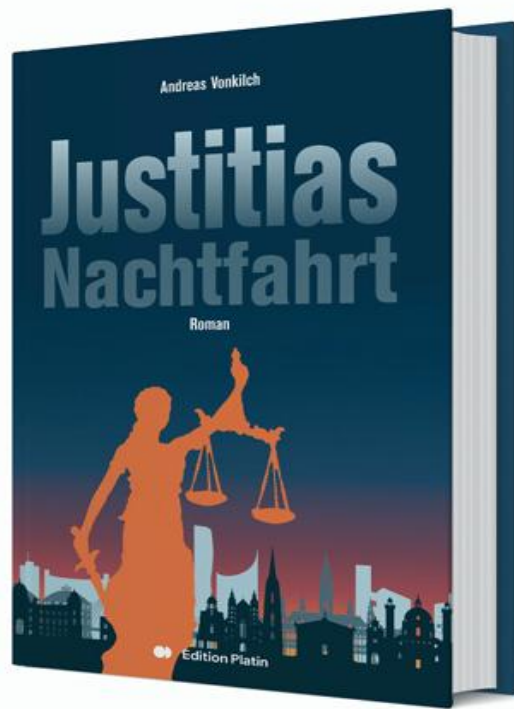
versus

Schaffung einer (zeitlich beschränkten) Mietzinsbegrenzung für den Fall der Vermietung von frei finanziert errichteten Wohnungen durch den Erwerber

z.B. mit der Angemessenheit i.S.v. § 16 Abs 1 MRG und Vorsehen eines Befristungsabschlages i.S.v. § 16 Abs. 7. MRG (25 Prozent)



Schaffung eines zusätzlichen Angebotes von Wohnungen mit deutlichem Preisabschlag gegenüber dem freien Markt



Eine satirische Betrachtung aus der Sicht einer römischen Göttin. **Justitia wacht auf im Wien von heute und kann sich nur mehr wundern.** Justitia kommt aus dem Staunen nicht raus. Was ist das für eine Welt, in die sie auf unerklärliche Weise katapultiert worden ist? Auf ihrer Erlebnisreise durch das Wien von heute macht sie jede Menge unfreiwillig komische Begegnungen. Und dabei verschwimmen die Grenzen zwischen Fiktion und Wirklichkeit. Der Autor erklärt die Irrwege des österreichischen Rechtsstaates auf satirische Weise.

Andreas Vorklich, Justitias Nachtfahrt

Roman

Hardcover mit Schutzumschlag und
Lesebändchen, 248 Seiten

EUR 25,-

ISBN 978-3-903538-25-2