

**Exposé**

**Das Wohnungseigentum im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**

-

**Umgedetetes Spannungsfeld staatlicher Wohnungspolitik**

**23.06.2017**

Betreuer: o. Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Universität Wien

## 1. Einleitung:

„Heiß umfehdet, wild umstritten ...“, so lautet der Anfang der 2. Strophe des Gedichts „Land der Berge“, der Bundeshymne der Republik Österreich.<sup>1</sup> Paula Preradovic hatte mit dieser Strophe aller Wahrscheinlichkeit nach nicht einzelne Säulen der österreichischen Wohnungspolitik und deren in Europa des 21. Jahrhunderts fast einzigartigen Ausprägung des dritten Sektors zwischen Markt und Staat im Blick.

Vor allem aus der genossenschaftlichen Bewegung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Form organisierter Selbsthilfe hat sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft entwickelt.<sup>2</sup> Die krasse Wohnungsnot Ende des 19. Jahrhunderts aufgrund des Marktversagens zwang den Staat rettend und fördernd einzugreifen. So wurden erstmals auch steuerliche Begünstigungen vorgesehen, wenn gesunde und billige Arbeiterwohnungen gebaut wurden - die dadurch begünstigten Unternehmen mussten eine Begrenzung ihrer Gewinne hinnehmen. Weiters mussten dem Staat Reallasten zur Sicherung der dauernden Widmung ebenjener Wohnungen eingeräumt werden.<sup>3</sup>

Ein Meilenstein in der Entwicklung war die Verabschiedung des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, RGBI 242, betreffend die Einrichtung eines Wohnungsfürsorgefonds. In diesem Gesetz wurden erstmals ausdrückliche und nähere Umschreibungen für „gemeinnützige Bauvereinigungen“ und die Voraussetzungen für ihre rechtlichen Begünstigungen getroffen.<sup>4</sup>

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in seiner heutigen Form wurde am Ende einer langjährigen Diskussion am 30. März 1979 in BGBl. 1979/139 kundgemacht. Zahlreiche Novellen zeigen die gesellschaftspolitischen Umbrüche in den letzten über 35 Jahren.

Bis heute haben gemeinnützige Bauvereinigungen „... ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Bundeshymne der Republik Österreich, BGBl. I Nr. 2011/127.

<sup>2</sup> Schwimann/Böhm, ABGB<sup>2</sup> IV, vor § 1 WGG Rz 1.

<sup>3</sup> Schwimann/Böhm, ABGB<sup>2</sup> IV, vor § 1 WGG Rz 1.

<sup>4</sup> Schwimann/Böhm, ABGB<sup>2</sup> IV, vor § 1 WGG Rz 3.

*Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.*<sup>5</sup> Aus dieser programmatischen Bestimmung sowie aus der durch die WGG-Novelle 2016<sup>6</sup> eingeführten - ebenfalls programmatischen - Bestimmung des „Generationenausgleichs“ in § 1 Abs. 3 WGG zeigt sich, dass die Idee der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eine zutiefst auf die Zukunft ausgerichtet ist.

Dennoch lässt sich nicht verbergen, dass im politischen wie literarischen Diskurs rund um das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht die Möglichkeit einer Eigentumsbildung gemeinnützig errichteter Nutzungsobjekte grundverschiedene Reaktionen auslöst. Einerseits wird die Eigentumsbegründung durch verschiedene Regeln forciert, andererseits an bestimmte Kriterien gebunden.

Im - von teilweise ideologischen Ideen - getriebenen Diskurs wird oftmals übersehen, dass sich die gesellschaftlichen Umstände laufend ändern. Diesen mit Antworten zu begegnen ist Aufgabe der staatlichen Wohnungspolitik, die ihre Legitimation aus Art. 11 Abs. 1 Z 3 („Volkswohnungswesen“) Bundes-Verfassungsgesetz<sup>7</sup> zieht.

So prallen im politischen Diskurs kurz gefasst sozialdemokratische Ideen wie die Möglichkeit der politischen Beeinflussung des Wohnungsmarktes bzw. der Wohnkosten auf liberale und konservativen Ideen, die politische Eingriffe in Markt und insbesondere in Eigentumsrechte eher ablehnen.<sup>8</sup>

Aus diesem Grund hat sich das Spannungsfeld der Wohnungseigentumsbegründung und deren rechtliche Ausformungen und Folgen erst ergeben, zu deren „Glättung“ der Verfasser mit dieser Arbeit beitragen möchte.

---

<sup>5</sup> § 1 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz, BGBl. Nr. 1979/139 idF. BGBl. I. Nr. 2015/157.

<sup>6</sup> BGBl. I Nr. 2015/157.

<sup>7</sup> Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1930/1.

<sup>8</sup> *Becher*, Wohnungsgemeinnützigkeit und Sozialdemokratie im Internationalen Jahr der Genossenschaften, in *GBV/ÖMB/MVÖ*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012) 68.

## 2. Problemstellungen, Methodik:

Ziel des Dissertationsvorhabens ist es, durch eine umfassende Aufarbeitung des derzeitigen Rechtsstandes und Diskussion der in der (politischen) Literatur vielfach vorgenommenen „Lösungsversuche“ einen Beitrag zur Rechtsfortbildung dergestalt zu schaffen, dass der (ideologische und rechtliche) Spagat zwischen Wohnungseigentumsbegründung und Mietwohnungsbau im gemeinnützigen Wohnbau friktionsfrei gelingen möge.

Besonderes Augenmerk soll neben den dogmatischen Grundsätzen der zwei - zwar grundverschiedenen aber doch verwandten - wohnrechtlichen Materien insbesondere auf *in praxi* immer wieder vorkommende Problemstellungen iZm der (nachträglichen) Wohnungseigentumsbegründung an gemeinnützigen Mietwohnungen gelegt werden.

Durch das jüngste Judikat des Obersten Gerichtshofes<sup>9</sup> wurde bspw. der bis dato auch prominent vertretenen Theorie zweier unterschiedlicher Modelle bei der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung<sup>10</sup> eine Absage erteilt. Die dadurch erfolgten Implikationen sind noch nicht abschließend in der Literatur diskutiert.

Selbiges gilt u.a. auch für die Frage, welches Mietzinsregime bei sofortiger bzw. nachträglich erfolgter Parifizierung zu gelten habe, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung mit mehreren gewerblichen Bauträgern Nutzungsobjekte errichtet.

Eine dogmatische Auseinandersetzung mit dem mitunter auch „rätselhaft“ genannten Vorkaufsrecht<sup>11</sup> in § 15g WGG soll überdies klären, wie das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Bauvereinigung einzuordnen ist und welche Möglichkeiten sich aus angesprochener Rechtsnorm ergeben.

Im Zuge des Dissertationsvorhabens soll Licht in die unterschiedlichen Preisberechnungsmodelle bei nachträglicher WE-Begründung ebenso gebracht werden, wie in verschiedene Praxisprobleme, unter anderem die Aufteilung der neu geregelten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.

---

<sup>9</sup> OGH 25.10.2016, 5 Ob 177/16i.

<sup>10</sup> *Österreicher/Sommer*, Die Liebe zu den Modellen, wobl 2010, 191 f; Die Liebe zu den Modellen II FS Würth [2014] 162 ff.

<sup>11</sup> *Prader*, Rätselhaftes Vorkaufsrecht im WGG, Zak 2016/161.

Für die Praxis von Bedeutung ist auch der Umgang mit dem Finanzierungsbeitrag. Im Lichte der jüngsten Judikatur des LG Wiener Neustadt<sup>12</sup> und des Obersten Gerichtshofes.<sup>13</sup>

Methodisch soll sich dem Thema auf folgende Weise genähert werden: einerseits soll eine umfassende Aufarbeitung der Judikatur und der dogmatischen Hintergründe durch Literaturrecherche durchgeführt werden. Eine tiefe und praxisorientierte Auseinandersetzung mit dem Thema soll einerseits die dogmatischen Grundlagen erklären und gleichzeitig zur Rechtsfortbildung beitragen.

### **3. Vorläufiges Literaturverzeichnis:**

#### Gesetze, Verordnungen und Entscheidungssammlungen:

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. /1811/946.

Außerstreitgesetz, BGBl. I Nr. 2003/111.

Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1930/1.

Entgelttrichtlinienverordnung 1994, BGBl. Nr. 1994/924.

Gebahrungsrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 1979/523.

Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 2002/70.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 1979/139.

Zivilprozessordnung, RGBl. Nr. 1895/113.

MietSlg.

#### Literatur:

*Amann/Pernsteiner/Struber*, Wohnbau in Österreich (2014).

*Dellinger*, Genossenschaftsgesetz samt Nebengesetzen<sup>2</sup> (2014).

*GBV/ÖMB/MVÖ*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012).

*Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - MRG<sup>3</sup> (2013).

*Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht - WEG<sup>3</sup> (2013).

*Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Kurzkommentar (2011).

immolex - Neues Miet- und Wohnrecht (MANZ).

*Keinert*, Grundfragen des zivilen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (1992).

*Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> (2016).

---

<sup>12</sup> LG Wiener Neustadt, 19.04.2017, 18 R 132/15p-3.

<sup>13</sup> OGH, 10.05.2017, 3 Ob 257/16i.

- Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994).
- Leisner*, Wohnungsgemeinnützigkeit und Verfassungsrecht: grundrechtl. Schranken e. Indienstnahme Privater (München, 1986).
- Lugger/Holoubek*, Die Österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit (2008).
- ÖJZ - Österreichische JURISTEN-ZEITUNG (MANZ).
- Österreicher/Sommer/Scherz*, Wohnrechtsnovelle 2002 (2002).
- ÖVI/Dirnbacher*, WEG idF WRN 2006 (2006).
- Popper*, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979).
- Prader*, WEG<sup>4.01</sup> (2015).
- Prader*, WGG<sup>3.0</sup> (2016).
- Prader*, WGG - BTVG<sup>3</sup> (2016).
- Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> (2014).
- Schwimann/Böhm*, ABGB<sup>2</sup> (2001).
- Schwimann/Kodek*, ABGB<sup>4</sup> (2014).
- Stabentheiner/Vonkilch*, Jahrbuch Wohnrecht (2008 - 2016) (NWV).
- Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner* - Das allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch - ABGB<sup>37</sup> (2009).
- WOBL - wohnrechtliche blätter (Verlag Österreich).
- Würth - Zingher*, Miet- und Wohnrecht<sup>19</sup> (1989).
- Würth/Zingher*, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup> (1997).
- Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> (2004).
- Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>22</sup> (2011).