immolex

NEUES MIET- UND WOHNRECHT
MAI 2019

05

www.immolex.at

153 – 188

Rsp-Nr
44 – 54

Mietrecht

Wesentliche Neuerungen für Studentenheime

Wohnungseigentumsrecht

Zur konkludenten Umwidmung in Allgemeinflächen

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Die Kaufpreisbildung einer „Miete mit Kaufoption“

Immobilienbesteuerung

Umsatzsteuerbemessungsgrundlage für Richtwertmietzinse

Forum Immobilientreuhänder

Zur eindeutigen Zuordnung des Zubehör-Wohnungseigentums

ISSN 1605-2536 Österreichische Post AG MZ 02Z032704 M Verlag Manz, Gutheil Schoder Gasse 17, 1230 Wien

MANZ

Die Kaufpreisbildung bei einer „Miete mit Kaufoption“ im Spannungsverhältnis bundesstaatlicher Kompetenzverteilungen

Landesregierungen sind einerseits Förderungsgeber im Rahmen der Wohnbauförderung, gleichzeitig üben diese aber auch die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen iS des WGG aus. Für gemeinnützige Bauvereinigungen,[1)] die unter Inanspruchnahme dieser öffentlichen Mittel Bauvorhaben errichten, birgt dieses Spannungsfeld in der Praxis so manche unliebsame (unrechtmäßige?) Überraschung.

§ 1 Abs 2, § 21 Abs 4, § 23 WGG

Kaufoption; Förderungsrecht; Wohnungsgemeinnützigkeit

DANIEL KÖLL

A. Einleitung

Der wohnrechtliche Rahmen für GBV, insb im Bereich des geförderten Wohnbaus, zeichnet sich in der Praxis – mitunter auch historisch bedingt durch die „Verländerung“ der Wohnbauförderung Ende der 1980er-Jahre – durch seine teilweise Heterogenität in Bezug auf das Zusammenspiel von Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)[2)] als Bundesgesetz und dem jeweiligen Förderungsrecht auf Landesebene aus.[3)]

Aufgrund der vielschichtigen Verflechtungen der bundesgesetzlichen Bestimmungen des WGG mit

Dr. *Daniel Köll,* MSc, ist Prokurist der NEUEN HEIMAT TIROL, Gemeinnützige WohnungsGmbH und gerichtlich beeideter Sachverständiger für Immobilien.

1) Im Folgenden kurz GBV.
2) BGBl 1979/139 idF BGBl I 2018/69.
3) Vgl auch *Rosifka,* Zum Zusammenspiel von Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Wohnbauförderungsrecht, wobl 2010, 193.

den landesrechtlichen Förderungsbestimmungen werden sowohl an den Bundes- als auch an die neun Landesgesetzgeber erhöhte Anforderungen gestellt, um iS des bundesverfassungsrechtlich statuierten Rücksichtnahmegebotes[4] Widersprüche zu erkennen bzw a priori zu vermeiden.[5] Gerade aber im Bereich der Wohnbauförderungsgesetze ist dies in der Praxis nicht immer ganz einfach, stellt doch die Wohnbauförderung eines der sozial-, wirtschafts- und umweltpolitisch wichtigsten Politikinstrumente auf Ebene der Bundesländer dar und sind insb die GBV seit jeher ihr bevorzugtes Instrument zur Umsetzung dieser Ziele.

Die Komplexität, die inhaltliche Ausgestaltung sowie in Teilbereichen auch die Widersprüchlichkeit dieser Gesetze kann für die Rechtsanwender und Normadressaten in mancher Hinsicht nicht den geforderten Ansprüchen an Rechtssicherheit und -klarheit genügen.[6] Im vorliegenden Aufsatz soll exemplarisch das Verhältnis zwischen dem WGG als Bundesrecht und dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG 1991) als Landesrecht in Bezug auf die Kaufpreisbildung bei Mietwohnungen mit Kaufoption dargestellt werden.

B. Alte Rechtslage im Bereich der Wohnbauförderung

Im Sinn des in der österreichischen Bundesverfassung festgeschriebenen bundesstaatlichen Prinzips kommen sowohl dem Bund als auch den Ländern jeweils eigene Gesetzgebungs- und Vollzugszuständigkeiten zu (siehe hierzu insb Art 10 bis 15 B-VG).[7]

Die kompetenzrechtlichen Grundlagen im Bereich der Wohnbauförderungsgesetze des Bundes fanden sich für das Wohnbauförderungsgesetz 1954 (WFG 1954),[8] das Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 1968)[9] und dasWohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984)[10] noch in Art 10 Abs 1 Z 13 B-VG oder für das Wohnhaussanierungsgesetz 1984 (WSG 1984)[11] in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG in der damals geltenden Fassung („Volkswohnungswesen"). Nach diesen Bestimmungen war die Wohnbauförderung Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung.

C. „Verländerung" der Wohnbauförderung

Die sog „Verländerung" der Wohnbauförderung erfolgte in mehreren Teilschritten, welche im Folgenden überblicksmäßig skizziert werden.[12] Mit der Novelle des B-VG im Jahr 1987[13] wurde die Wohnbauförderung aus dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen" des Bundes herausgelöst und in Gesetzgebung und Vollziehung auf die Länder übertragen. Nur etwas später erfolgte mit Hilfe des 1. Wohnrechtsänderungsgesetzes (1. WÄG)[14] eine Überführung bundesgesetzlicher Förderungsvorschriften in Landesrecht. In diese „Gesetzgebungsära" fiel etwa auch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 (RBG 1987),[15] das Regelungen betreffend die bis dahin noch aushaftenden Förderungsdarlehen getroffen hat. Die Überleitung der wesentlichen Grundsätze der bisherigen bundesgesetzlichen Regelungen wurde schließlich mit einer neuerlichen Novelle des B-VG im Jahr 1988[16] sowie einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern nach Art 15 a B-VG[17] abgeschlossen. Sämtliche Bundesländer verfügen seitdem über eigene Wohnbauförderungsgesetze, die – trotz dieser gemeinsamen Vergangenheit – heute inhaltlich vergleichsweise unterschiedlich ausgeformt sind. Im Folgenden sollen nun, wie eingangs erwähnt, im Speziellen die Regelungen im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG 1991)[18] in Bezug auf die Grundlagen der Miete mit Kaufoption dargestellt und Abweichungen bzw Problemfelder zum bundesrechtlichen WGG aufgezeigt werden.

D. Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 – TWFG 1991

Das TWFG 1991 sieht in § 35 die Möglichkeit vor, dass die Landesregierung in Richtlinien nähere Bestimmungen über die dort angeführten Regelungsinhalte erlassen kann.[19] Ebenso beinhaltet das Gesetz an mehreren Stellen eine Verordnungsermächtigung für einzelne, klar determinierte Sachverhalte.[20] Die Landesregierung hat von diesen Ermächtigungen auch Gebrauch gemacht und stehen neben dem TWFG 1991 noch folgende Richtlinien und Verordnungen in Geltung: Tiroler Wohnbauförderungsverordnung 1991,[21] die Wohnbauförderungsrichtlinie (Ausgabe

4) Vgl VfSlg 3163/1957; 8831/1980; 10292/1984 ua.
5) *Gutknecht,* Gemeinnützigkeit und Wohnbauförderungsrecht, in *Korinek/Nowotny* (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994) 455.
6) Vgl *Rosifka,* Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 313.
7) BGBl 1930/1 idgF.
8) BGBl 1954/153.
9) BGBl 1967/280.
10) BGBl 1984/482.
11) BGBl 1984/483.
12) *Amann,* Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen, in FGW-Forschungsgesellschaft für Bauen, Wohnen und Planen (1999), Schriftenreihe Nr 132, 56 ff.
13) BGBl 1987/146.
14) BGBl 1987/340.
15) BGBl 1987/340.
16) BGBl 1988/685.
17) Vereinbarung vom 29. 11. 1988, genehmigt mit Beschluss des Nationalrates BGBl 1989/390.
18) Gesetz vom 15. 5. 1991 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung (Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 – TWFG 1991), LGBl für Tirol 1991/55 idF LGBl für Tirol 2018/144.
19) „Die Landesregierung hat durch Richtlinien nähere Bestimmungen über die Voraussetzungen, die Arten und den Umfang der Förderung, über die angemessenen Gesamtbaukosten und die normale Ausstattung von Förderungsobjekten, über die Vergabe von Leistungen, über das Verfahren und über die begünstigte Rückzahlung zu erlassen."
20) Vgl etwa § 27 Abs 1 lit d: „Die Landesregierung hat die zur ordnungsgemäßen Erhaltung erforderlichen Beträge durch Verordnung festzusetzen, wobei auf die auf Grund des Alters des Gebäudes sich ergebenden durchschnittlichen Erhaltungskosten je Quadratmeter Nutzfläche Bedacht zu nehmen ist."
21) LGBl für Tirol 1991/81 idF LGBl 2017/44.

vom 1. 1. 2019),[22] die Wohnhaussanierungsrichtlinie (Ausgabe vom 1. 1. 2019)[23] und die Wohnungsvergaberichtlinie (Ausgabe vom 1. 1. 2002).

Direkt im TWFG 1991 finden sich keinerlei Regelungen zum Thema Miete mit Kaufoption. In der aufgrund der Ermächtigung des § 35 TWFG 1991 erlassenen Wohnbauförderungsrichtlinie findet sich jedoch unter Pkt 5.1. ua folgende Bestimmung:

„Bei objektgeförderten Mietwohnanlagen (außer bei Vorhaben des besonderen Mietwohnbaues, bei Baurechtsgründen und bei Vorhaben, bei denen sich eine Gebietskörperschaft das [Weiter-]Vergaberecht vertraglich gesichert hat) muss vom Bauträger – spätestens in den Mietverträgen – die Option eingeräumt werden, dass die Mieter nach Ablauf von 10 Jahren nach Bezug ihre Wohnungen erwerben können."

In den „Sonstigen Bedingungen und Auflagen der Zusicherung" zu den Förderungskrediten, welche zwischen GBV und der Förderstelle des Landes abgeschlossen werden, findet sich eine textähnliche Bestimmung:

„Bei objektgeförderten Mietwohnungen ist – unter den in den Wohnbauförderungsrichtlinien festgelegten Voraussetzungen – vom Bauträger die Option einzuräumen, dass die Mieter ihre Wohnungen nach Ablauf von 10 Jahren ab Bezug kaufen können."

Aufgrund dieser Bestimmungen/Vorgaben wird den Mietern ein Anspruch auf Erwerb der Mietwohnung und damit ein zu den Bestimmungen des WGG zusätzlicher Übertragungsanspruch gewährt.

E. Problemfelder der Miete mit Kaufoption iS des TWFG 1991

Aus diesen eben dargestellten, inhaltlich doch recht knappen Vorschriften ergeben sich für den Rechtsanwender in der Praxis einige nicht ganz unwesentliche Fragestellungen.

1. Anspruch auf nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum iS des TWFG 1991

Wie bereits ausgeführt gibt es weder im TWFG 1991 selbst noch in den auf dessen Basis erlassenen Richtlinien oder Verordnungen nähere Ausführungen dazu, welcher Mieter nach Ablauf von zehn Jahren überhaupt einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in sein Eigentum hat. Infrage kämen dafür bspw nur der Erstmieter oder jeder Mieter im zehnten Jahr nach Erstbezug der Gesamtanlage, unabhängig von der individuellen Mietdauer. Offen bleibt weiters etwa auch die Frage, wie lange diese Kaufoption angeboten werden muss, zB vom zehnten bis zum 15. Jahr ab Übergabe (in Anlehnung an die Bestimmungen des WGG) oder etwa während der gesamten Laufzeit des Wohnbauförderungskredits.

Die praktische Lösung wird wohl bei den meisten GBV so aussehen, dass diese nach Ablauf von zehn Jahren ab Erstbezug der Gesamtanlage ein Anbot an sämtliche Mieter (unabhängig von deren bisherige individuelle Mietdauer) legt, um möglichst alle Mietwohnungen abzuverkaufen.[24] In der Folge wird man iS einer Verwaltungsvereinfachung[25] auch jedem späteren Mieter die Kaufoption ermöglichen bzw aktiv anbieten, um möglichst bald sämtliche Wohnungen abverkauft zu haben. Auf die durch diesen förderungsrechtlich auferlegten Abverkauf hervorgerufene (gebarungsrechtliche) Problematik, ob dieser gegenüber den in § 7 Abs 1 und 2 WGG genannten Geschäften noch als untergeordnetes „Nebengeschäft" iSd § 7 Abs 3 WGG zu werten ist, kann hier nicht näher eingegangen werden.[26]

Im Bereich des WGG besteht für den Erstmieter ein Anspruch auf Übertragung der bisherigen Mietwohnung ins Eigentum nach Ablauf von zehn Jahren, wenn die Voraussetzungen des § 15 c lit a Z 1 WGG erfüllt sind. Der Nachmieter hingegen kann einen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung ins Wohnungseigentum nur nach § 15 c lit a Z 2 WGG geltend machen, wonach dieser – ohne Rücksicht auf die Dauer des Mietverhältnisses seines Vormanns – abermals eine Mietdauer von zehn Jahren nachzuweisen hat.[27]

Der Anspruch sowohl des Erstmieters als auch des Nachmieters erlischt gem § 15 e Abs 1 WGG fünf Jahre nach dem Zeitpunkt, in dem er erstmalig hätte geltend gemacht werden können.

2. Die Kaufpreisbildung nach Ablauf von zehn Jahren

Weder im TWFG 1991 selbst noch in den aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung erlassenen Richtlinien und Verordnungen sind Vorschriften über die Kaufpreisbildung bei Mietwohnungen mit Kaufoption enthalten. In der Praxis wird den gemeinnützigen Bauträgern dennoch der Modus der Kaufpreisbildung von der Förderstelle („abgesichert" durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot auf der Liegenschaft aufgrund der Inanspruchnahme eines Förderungskredits für die Errichtung des Bauvorhabens)[28] vorgegeben wie folgt:[29]

---

22) https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01 – 01-2019.pdf (abgerufen im April 2019).

23) https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/ws-richtlinie_1 – 1-2019.pdf (abgerufen im April 2019).

24) Aufgrund der bisherigen Rsp des OGH (5 Ob 163/98 a immolex 1998/172 = wobl 1999/56 *[Call]*) ist nicht gänzlich auszuschließen, dass man die Übernahme des Wohnbauförderungskredits dem Mieter/Käufer anbieten muss; deshalb erscheint es mE fraglich, ob man diesen vorzeitig tilgen kann, um aus dem Kaufpreisregime der Förderstelle „herauszufallen".

25) Insb in Hinblick auf eine einfachere Abrechnung, Verwaltung usw der Objekte.

26) Siehe hierzu im Detail *Prader,* Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung im Spannungsfeld der Gebarungsgrundsätze des § 7 WGG, immolex, 2019, 58.

27) Siehe hierzu ausführlich die E 5 Ob 177/16 i immolex-LS 2016/78 = wobl 2017/38 *(Sommer); Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer,* Miet- und Wohnrecht I[23] § 15 c WGG Rz 2; *Prader/Pittl,* Zur Kaufoption des Nachmieters nach Wohnungsgemeinnützigkeit- und Wohnbauförderungsrecht, wobl 2014, 229; ggt dazu etwa *Österreicher/Sommer,* Die Liebe zu den Modellen, wobl 2010, 191 f; *dieselben,* Die Liebe zu den Modellen II, in FS Würth (2014) 162 ff.

28) Siehe § 25 Abs 6 TWFG 1991.

29) Berechnungsschema Stand März 2019; dies kann jedoch einseitig durch die Förderstelle jederzeit abgeändert werden; so konnte etwa

Baukosten lt Endabrechnung	Grundkosten lt Endabrechnung
abzügl allfälliger Zuschüsse für energiesparende Maßnahmen	zuzügl Aufwertung im Ausmaß des VPI
abzügl Abwertung im Ausmaß von 1,75% pa	(Monat Bezug/Monat Berechnungsdatum)
zuzügl Aufwertung im Ausmaß des VPI	
(Monat Bezug/Monat Berechnungsdatum)	
= max Baukosten	= max Grundkosten

Tabelle: Kostenübersicht

Gemäß der Bestimmung des § 23 Abs 4 c WGG ist der nach § 15 d WGG zu ermittelnde Fixpreis entweder ausgehend vom Substanzwert[30] – unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Anbots der Fixpreisvereinbarung – oder ausgehend von § 15 a WGG (§ 23 Abs 4 b WGG) unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und Wertsicherung zu berechnen.[31] Der Fixpreis muss dabei mindestens dem Buchwert entsprechen und in ihm muss jedenfalls die Summe aus den folgend angeführten Kosten Deckung finden:

- die anteilige Verpflichtung der Bauvereinigung,
- die anteilig von ihr eingesetzten Eigenmittel,
- die von der GBV zu leistenden Beträge bei einer erforderlichen Berichtigung des Vorsteuerabzugs,
- die anteiligen Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen,
- bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gem § 31 WEG.

Auch wenn unmittelbarer Normadressat des § 23 Abs 4 c WGG als Gebarungsbestimmung die GBV bzw deren Geschäftsführung ist, so kann insb die Aufforderung, dass der Fixpreis mindestens dem Buchwert entsprechen muss, auch als Aufforderung an die Förderstellen der Länder verstanden werden, bei „freiwillig" vereinbarten Preisbeschränkungen für die nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum ist dieses Erfordernis iS der Sicherung des gemeinnützigen Vermögens zu berücksichtigen.[32]

Aufgrund des bereits kurz unter Pkt A. angeführten bundesstaatlichen Rücksichtnahmegebots dürfen Landesgesetzgeber mit ihren förderungsrechtlichen Regelungen nicht Vorschriften des WGG konterkarieren, was durch die beschriebenen Vorgaben in Hinblick auf die Preisbildung zweifelsohne erfolgt und daher unzulässig ist.[33] Dieses Rücksichtnahmegebot bindet die Verwaltung auch im Bereich der Vollziehung im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung.[34] Verfassungsrechtlich verwehrt ist es daher insb im Rahmen der Gewährung von Förderungsmitteln, Bedingungen aufzustellen, deren Erfüllung die GBV zwangsläufig in Widerspruch zu den Anforderungen des WGG setzen würde.[35]

3. Wirtschaftlichkeitsgebot des § 23 WGG

Die Preisbildungsvorgaben der Förderstelle stehen insb hinsichtlich der Wertsicherung[36] und der teilweise fehlenden Berücksichtigung der in § 23 Abs 4 c WGG angeführten Komponenten klar im Widerspruch zu den bundesgesetzlichen Regelungen im WGG.

§ 23 WGG statuiert die Verpflichtung der GBV, bei der Geschäftsführung und Verwaltung stets den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen.

Durch die von der Förderstelle vorgegebene Kaufpreisbildungsvorschrift kann es zu einer Verletzung dieser Prinzipien kommen. Dies insb dann, wenn es aufgrund der von der Förderstelle vorgegebenen und im Vergleich zu jenen des WGG geringeren Verkaufspreise zu einem Substanzverlust bzw Abfluss gemeinnützigen Vermögens kommt.

4. Eigenkapitalbildung und Generationenausgleich

§ 1 Abs 2 WGG verpflichtet die GBV dazu, ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten und ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen. Diese Vermögensbindung erfährt eine nähere Ausprägung durch die gesetzliche Beschränkung des Geschäftskreises in § 7 WGG, durch spezifische Preisregelungen und beschränkte Gewinnerzielungs- und Gewinnentnahmemöglichkeiten.[37] Das WGG ist ebenso durch das

bis zum Jahr 2018 nur mit der halben Änderung des VPI aufgewertet und die Abwertung mit 1,33% pa angesetzt werden!

30) Der überwiegende Teil der Lehre geht davon aus, dass unter dem „Substanzwert" der „Sachwert" iS des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) zu verstehen ist; vgl hierzu etwa *Würth,* Einige Streitfragen aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2007, 121; *Puhr,* Der Kaufpreis bei nachträglicher Übertragung eines Mietgegenstands in Eigentum, immolex 2013, 170; gegenteilig *Friedl,* Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WRN 2006, immolex 2006, 301.

31) Vgl auch *Mundt/Amann/Komendantova,* Kaufoptionswohnungen der Gemeinnützigen – Strategien für hohe Verkaufsquoten, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (2009).

32) *Feichtinger,* Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 248.

33) *Korinek/Holoubek,* Unbegrenzte Wirtschaftsaufsicht? – Möglichkeiten und Schranken der Aufsicht nach dem WGG, ecolex 1997, 399 ff.

34) *Korinek/Holoubek,* Grundlagen staatlicher Privatwirtschaftsverwaltung, 1993, 113.

35) *Holoubek,* Verfassungsrechtliche Grundlagen des Wohnrechts, wobl 2000, 345.

36) Fraglich ist, ob der Verbraucherpreisindex – welcher bis 2018 auch nur im halben Ausmaß bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt werden durfte – überhaupt eine adäquate Wertsicherung darstellt oder ob diese etwas durch den Baukostenindex oÄ besser abbildbar wäre.

37) *Holoubek,* Generationsausgleich im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, in *GBV/ÖMB/MVÖ* (Hrsg), Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012) 199 ff.

sog Kostendeckungsprinzip geprägt und lässt den GBV nur einen sehr eingeschränkten Spielraum zur Bildung von Eigenkapital.[38)]

Durch die WGG-Novelle 2016[39)] wurden einerseits weitere vermögenssichernde Maßnahmen eingeführt, andererseits die ausdrückliche[40)] Verankerung der programmatischen Zielfestlegung, das erwirtschaftete Eigenkapital iS eines „Generationenausgleichs" zu verwenden, in § 1 Abs 3 WGG vorgenommen:

„Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und künftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden."

Das WGG enthält ein geschlossenes System der Aufbringung, Sicherung und Verwendung von Eigenkapital, das sicherstellen soll, dass die GBV in die Lage versetzt werden, ihrem zentralen Auftrag der kostengünstigen Versorgung der Bevölkerung mit „Volkswohnungen" nachkommen zu können, und gewährleisten soll, dass (begünstigt gebildetes) gemeinnütziges Eigenkapital auch für Zwecke gebunden bleibt („im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu verbleiben haben und zu verwenden sind" ErläutRV 895 BGBl Nr. 25. GP 5).[41)]

Bei der Übertragung von Mietwohnungen ins Eigentum der Mieter nach Ablauf von zehn Jahren müssen daher – iS des eben Dargestellten – sämtliche gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung ausgeschöpft werden, um dieses Eigenkapital gemäß dem Generationenausgleich wieder für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum künftiger Generationen verwenden zu können.

5. Nichtigkeit von Vereinbarungen iSd § 21 Abs 4 WGG

Gemäß der durch das 3. WÄG[42)] eingeführten Bestimmung des § 21 Abs 4 WGG sind „Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, […] insoweit rechtsunwirksam, als sie die gemeinnützige Bauvereinigung verpflichten, von den Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrags – insb von den §§ 13 bis 20 und 23 – abzuweichen".

Schon durch das Abweichen von den Vorschriften zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrags wird die Vereinbarung rechtsunwirksam, es muss noch kein Nachteil für die GBV vorliegen.[43)] Rechtlich gesehen wären daher dem WGG widersprechende Förderungsbestimmungen oder -auflagen, wie etwa die dargestellte Vorgabe der Kaufpreisbildung, nicht zu beachten.[44)]

38) *Korinek,* Das Eigenkapital – Funktion, Aufbringung, Sicherung und Verwendung, in *Korinek/Nowotny* (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994) 377 ff.

39) BGBl I 2015/157.

40) Schon bisher vielfach in Einzelbestimmungen de lege lata ausgestaltet, aber nicht dezidiert im WGG enthalten.

41) *Holoubek/Hanslik-Schneider* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht Taschkomm[3] § 1 WGG Rz 3.

42) BGBl 1993/800.

43) *Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig,* Wohnrecht Taschkomm[3] § 21 WGG Rz 3.

44) *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer,* Miet- und Wohnrecht I[23] § 21 WGG Rz 2.

SCHLUSSSTRICH

Seit der „Verländerung" der Wohnbauförderung wären die Landesgesetzgeber gefordert, iS des verfassungsrechtlich statuierten Rücksichtnahmegebots keine den bundesgesetzlichen Regelungen des WGG zuwiderlaufenden Förderbestimmungen zu erlassen. Dies vor allem deshalb, da die Landesregierungen einerseits als Aufsichtsbehörden über die GBV und andererseits als Förderstellen auftreten. Damit steht die Tätigkeit der Landesregierungen einerseits im Spannungsfeld des Zusammentreffens bundesgesetzlicher und landesgesetzlicher Regelungen, andererseits im Zusammenspiel zwischen hoheitlicher, aufsichtsbehördlicher Vollziehung und nicht hoheitlicher, privatwirtschaftlicher Verwaltung von Förderungsmitteln. Wie Prader/Pittl (Zur Kaufoption des Nachmieters nach Wohnungsgemeinnützigkeits- und Wohnbauförderungsrecht, wobl 2014, 229 [235]). Wie aufgezeigt, führt diese Doppelfunktion der Landesregierung bei GBV zu zahlreichen Problemen, da diese nicht „zwei Herren" dienen können. Bei der Einhaltung förderungsrechtlicher Vorgaben, die – wie aufgezeigt – grundlegenden gemeinnützigen Prinzipien widersprechen, würde die GBV Gefahr laufen, durch die Aufsichtsbehörde abgemahnt zu werden bzw den Status der Gemeinnützigkeit überhaupt zu verlieren; vgl § 35 WGG.