



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Die Umfinanzierung im WGG“

verfasst von / submitted by

Mag. Wolfgang Vanecek

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2020 / Vienna 2020

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

A 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Dr. Andreas Sommer

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	1
II.	Grundlagen der Unternehmensfinanzierung.....	3
	A. interne und externe Finanzierung.....	3
	B. Kreditfinanzierung.....	5
	C. Anleihe.....	5
III.	Zum kostendeckenden Entgelt.....	6
	A. Grundlagen der Entgeltbildung.....	6
	B. Zu den Herstellungskosten.....	7
	C. Die Ermittlung des kostendeckenden Entgelts.....	8
	D. Zur Berücksichtigung der Finanzierungsbeiträge.....	10
	E. Die Entgeltvereinbarung im Lichte des Transparenzgebotes.....	10
	F. Der Hauptmietzins iSd WGG.....	12
	G. Zum objektbezogenen Kostendeckungsprinzip.....	12
IV.	Zur Versteinerung der Ursprungsfinanzierung.....	13
	A. maßgebender Zeitpunkt.....	13
	B. Ursprungsfinanzierung.....	15
	C. Zum Entgeltanpassungsmechanismus.....	16
	D. Zur Zulässigkeit einer vertraglichen Entgeltänderungsvereinbarung.....	20
V.	Umfinanzierung von Beiträgen nach § 17a WGG.....	22
	A. Gesetzgebung.....	22
	B. Judikatur.....	25
	C. Exkurs Finanzierungsbeitrag.....	25
	D. Zur sinngemäßen Anwendung des § 13 Abs 2b WGG.....	26
	E. Zulässigkeit der Entgelterhöhung.....	27
	F. Eigene Meinung.....	31
VI.	Umfinanzierung von Fremdmitteln nach § 17b WGG.....	32
	A. Gesetzgebung.....	32
	B. Judikatur.....	34
	C. Unterschied „willkürlich“ und „notwendige“ Umfinanzierung.....	36
	D. Zur sinngemäßen Anwendung des § 13 Abs 2b WGG.....	39
	E. Eigene Meinung.....	39

VII. Umfinanzierung von Eigenmitteln nach § 17c WGG.....	42
A. Gesetzgebung	42
B. Judikatur	43
C. Zur sinngemäßen Anwendung des § 13 Abs 2b WGG	43
D. Exkurs Eigenmittelverzinsung	46
E. Eigene Meinung	51
VIII. Zum Begriff der Umfinanzierung.....	53
A. Gesetzgebung	53
B. Lehre.....	54
C. Judikatur	55
D. Nachverhandlungen iSd § 23 Abs 1a WGG.....	56
E. Eigene Meinung	59
IX. Zusammenfassung / Abstract.....	61
X. Literaturverzeichnis	V
XI. Verzeichnis der Judikatur	V

I. Einleitung

Eine gemeinnützige Bauvereinigung hat ihre Tätigkeit unmittelbar auf die dem Gemeinwohl dienende Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu richten. Das in sich geschlossene Regelwerk des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes BGBl 1979/139 (WGG) normiert dabei die Rahmenbedingungen für die Erfüllung der Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und enthält neben wohnzivilrechtlichen Bestimmungen auch die als öffentliches Recht geltenden Ordnungs- sowie Gebarungsvorschriften.

Wesentliche Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit sind neben der Geschäftskreisbeschränkung, das Vermögensbindungs- bzw Vermögenswidmungsprinzip sowie das Kostendeckungsprinzip. Diese Grundsätze finden ihren Ausfluss sowohl im privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Teil des WGG, zwischen denen insofern eine systembedingte Verzahnung besteht.

Die zentralen wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des Kostendeckungsprinzips finden sich in den §§ 13 und 14 WGG wieder. § 13 Abs 2 erster Teilsatz normiert dabei den Grundsatz, dass der Berechnung des Entgelts die gesamten Herstellungskosten zu Grunde zu legen sind. Aus der Finanzierungsstruktur dieser Herstellungskosten leitet sich das kostendeckende Entgelt ab. Ändert sich die Finanzierungsstruktur nachträglich, hat dies in der Regel auch Auswirkungen auf das laufende Entgelt.

Aus dem in § 13 Abs 2 WGG programmatisch normierten Grundsatz für die Berechnung des kostendeckenden Entgelts haben Lehre¹ und Rechtsprechung² die „Versteinerung“ der ursprünglichen Finanzierungsstruktur abgeleitet. Das WGG regelt unter welchen Voraussetzungen von der Ursprungsfinanzierung der Herstellungskosten abgewichen werden kann und in Durchbrechung der Versteinerung der Ursprungsfinanzierung eine Änderung des laufenden Entgelts zulässig ist. Die Umfinanzierungsmöglichkeiten werden in den §§ 17a bis 17c WGG geregelt.

¹ Vonkilch, „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen und WGG, wobl 2008, 128 (128); Scherz/Sommer, Das WGG und die Finanzierung bzw. Umfinanzierung von Darlehen zur Deckung der gesamten Herstellungskosten mit Hilfe von Fremdmitteln. In: *GBV/ÖMB/MVÖ*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012) 219.

² OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v.

Die seit der WGG-Novelle 2016³ geltende Rechtslage ermöglicht es, praktisch die gesamte ursprüngliche Finanzierungsstruktur umzufinanzieren. Durch die vom Gesetzgeber nach und nach geschaffenen Umfinanzierungsmöglichkeiten wurde der Grundsatz der „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung sukzessive aufgeweicht.⁴

Die grds im Ermessen der gemeinnützigen Bauvereinigung liegende Entscheidung einer Umfinanzierung von Fremd- und/oder Eigenmittel ist dadurch beschränkt, dass sich das periodisch insgesamt zu leistende Entgelt – ohne Zustimmung sämtlicher Mieter – nicht erhöhen darf.⁵ Im Falle einer nach § 23 Abs 1 WGG notwendigen Umfinanzierung, ist laut dem mit 1.1.2016 in Kraft getretenen § 17b Abs 2 WGG nun auch eine Änderung und sohin eine Erhöhung des laufenden Entgelts zulässig.

Gegenstand dieser Arbeit ist neben der Darstellung der einzelnen Umfinanzierungsmöglichkeiten auch deren Auswirkungen auf das Vermögen der gemeinnützigen Bauvereinigung, wodurch ein Praxisbezug zu diesem Thema hergestellt werden soll.

Mit der WGG-Novelle 2016 wurde auch die Möglichkeit eröffnet, die zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzten Eigenmittel durch Fremdmittel zu ersetzen. Dadurch kommt es zu einem Kapitalrückfluss der bis dahin an die Baulichkeit gebundenen Eigenmittel. Kann das dadurch freigesetzte Kapital anderweitig besser verzinst werden, sprechen betriebswirtschaftliche Gründe für diese Umfinanzierungsvariante. Gerade in Niedrigzinsphasen stellt sich die Frage, wie hoch die Eigenmittelverzinsung überhaupt angesetzt werden darf. In gegenständlicher Arbeit wird daher auch die (zulässige) Höhe der Eigenmittelverzinsung näher untersucht.

Verliert eine Bauvereinigung ihren Gemeinnützigkeitsstatus oder wird das Liegenschaftsvermögen an eine nicht gemeinnützige Bauvereinigung übertragen, tritt die sog „Janusköpfigkeit“ des WGG hervor. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Gebarungsvorschriften) sind auf die Bauvereinigung nicht mehr

³ BGBl I 2015/157.

⁴ Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar³ § 17b Rz 2.

⁵ *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (131).

anwendbar. Für die Bewirtschaftung des Liegenschaftsbestandes sind jedoch weiterhin die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG zu beachten.⁶

Da die Umfinanzierung im wohnzivilrechtlichen Teil geregelt wird, gelten nachstehende Ausführungen auch für den Liegenschaftsbestand ehemals gemeinnütziger Bauvereinigungen. Wenn im Folgenden von Mietverträgen und Mietern gesprochen wird, sind damit auch die Gebrauchsüberlassung aufgrund sonstiger Nutzungsverträge sowie die Nutzer solcher Bestandobjekte gemeint.

II. Grundlagen der Unternehmensfinanzierung

A. interne und externe Finanzierung

Die Finanzwirtschaftslehre unterscheidet bei der Aufbringung finanzieller Mittel zur Deckung des unternehmerischen Kapitalbedarfs nach der Mittelherkunft zwischen interner und externer Finanzierung.⁷ Eine Innenfinanzierung kann etwa aus Umsatzerlösen aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgen.

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips darf eine gemeinnützige Bauvereinigung nur in eingeschränktem Ausmaß Gewinne erzielen. So ist im Rahmen des kostendeckenden Entgelts auch die Vorschreibung einer Eigenkapitalkomponente⁸ (Rücklage) zulässig, die zur Abfederung des mit der Wohnbautätigkeit verbundenen Risikos dienen soll. Im wohnzivilrechtlichen Teil finden sich an verschiedenen Stellen weitere Gewinnkomponenten die im Laufe des Lebenszyklus der Immobilie bzw der Hausbewirtschaftung schlagend werden und zur Stärkung des Eigenkapitals einer gemeinnützigen Bauvereinigung dienen.⁹

Die Erfüllung der aufgrund der Geschäftskreisbeschränkung überwiegend von gemeinnützigen Bauvereinigungen zu erbringenden (kostenintensiven) Haupt- und Nebengeschäfte ist nicht mit einer reinen Innenfinanzierung möglich. Eine gemeinnützige Bauvereinigung ist daher regelmäßig auf Kapital von dritter Seite angewiesen.

⁶ Siehe hierzu im Detail: § 20 Abs 1 Z 3 WGG.

⁷ Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Grundlagen der Finanzierung (2015) 137.

⁸ § 14 Abs 1 Z 8 WGG.

⁹ Siehe hierzu im Detail: Grundbichler, Gemeinnützige Bauvereinigungen (2014) 32 ff.

Einem Kapital suchenden Unternehmen stehen hiebei grds zwei Formen der externen Finanzierung zur Verfügung:

1. Bei der Beteiligungsfinanzierung (externe Eigenfinanzierung) wird das Kapital von (Mit-)Eigentümern aufgebracht und das so beschaffte Kapital als Eigenkapital bezeichnet.
2. Bei der Kreditfinanzierung (externe Fremdfinanzierung) wird das Kapital hingegen von Kapitalgebern aufgebracht und das so beschaffte Kapital als Fremdkapital bezeichnet.¹⁰

Die Finanzierung mittels Beteiligungskapital ist für gemeinnützige Bauvereinigungen aufgrund der das Vermögensbindungsprinzip normierenden Bestimmungen der §§ 10, 10a und 11 WGG kein geeignetes Finanzierungsinstrument. Eine gemeinnützige Bauvereinigung ist daher zur Verwirklichung ihrer Unternehmensziele regelmäßig auf Fremdkapital angewiesen.

Das WGG unterscheidet iZm der Entgeltberechnung begrifflich zwischen „Fremdmittel“ und „Darlehen aus öffentlichen Mitteln“.¹¹ Mit Letzteren sind aufgrund landesgesetzlicher Wohnbauförderungsbestimmungen gewährte Darlehen oder Annuitätenzuschüsse im Rahmen einer sog Objektförderung gemeint. „Fremdmittel“ bezeichnen grds ein zu den am Kapitalmarkt herrschenden Konditionen aufgenommenes Darlehen bei einem Kreditinstitut bzw einer Bank. Das WGG ordnet die aus öffentlichen Mitteln gewährten Darlehen den Fremdmitteln unter (arg „*einschließlich*“).

Nach § 983 ABGB ist ein Darlehensvertrag ein Vertrag, in dem sich der Darlehensgeber verpflichtet, dem Darlehensnehmer vertretbare Sachen mit der Bestimmung zu übergeben, dass der Darlehensnehmer über die Sachen nach seinem Belieben verfügen kann. Gegenstand eines Darlehens können Geld oder andere vertretbare Sachen sein. In der Praxis überwiegen Gelddarlehen.¹²

¹⁰ Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Finanzierung (2015) 137.

¹¹ Siehe § 14 Abs 1 Z 1 WGG.

¹² Griss/Bollenberger in KBB⁵ (2017) Kurzkommentar zum ABGB § 984 ABGB Rz 1.

Ferner können Darlehen entgeltlich oder unentgeltlich sein. § 988 ABGB nennt den entgeltlichen Darlehensvertrag über Geld Kreditvertrag.

Eine Umfinanzierung der zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzten Beiträge oder Fremdmittel durch (andere) Fremdmittel erfolgt überwiegend mittels Gelddarlehen. Für dieses wird regelmäßig eine (angemessene) Verzinsung der zur Verfügung gestellten Darlehensvaluta als Vergütung vereinbart. Aus Sicht der hier zu behandelnden Umfinanzierung spielt die juristische Unterscheidung zwischen Darlehen und Kredit keine Rolle, weshalb diese Begriffe im Folgenden synonym verwendet werden.

B. Kreditfinanzierung

Bei dem vom Kreditnehmer zur Verfügung gestellten Geldbetrag handelt es sich um Fremdkapital, welches der Kreditnehmer zu den im Kreditvertrag vereinbarten Bedingungen zurückzahlen muss. Der Kreditgeber hat insofern einen Anspruch auf Rückzahlung des zur Verfügung gestellten Geldbetrages sowie auf Bezahlung einer „Leihgebühr“ (Zinsen).¹³ Der Zinssatz ist der Preis für die Kapitalüberlassung.

Darlehensnominale, vereinbarte Verzinsung, Laufzeit, Tilgungsform sowie Gebühren und Spesen werden zusammengefasst als Darlehenskonditionen bezeichnet.¹⁴ Ändern sich die Darlehenskonditionen, ändert sich damit auch der Tilgungsplan. Bei einem Darlehen mit variabler Verzinsung ändert sich der Zinssatz erfahrungsgemäß während der Laufzeit mehrmals. Dies hat zur Folge, dass sich auch der Tilgungsplan entsprechend ändert.

C. Anleihe

Die Anleihe gehört ebenfalls zu den klassischen Instrumenten der langfristigen Fremdmittelfinanzierung. Eine Anleihe bezeichnet einen langfristigen Kredit, bei dem die Gesamtsumme in einzelne Teilschuldverschreibungen zerlegt wird.¹⁵ Im Unterschied zur Darlehensfinanzierung stehen dem Unternehmen, welches die Anleihe emittiert, daher eine Vielzahl von Gläubigern gegenüber.

¹³ Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Finanzierung (2015) 140.

¹⁴ Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Finanzierung (2015) 147.

¹⁵ Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Finanzierung (2015) 159.

Je nach Emittent gibt es unterschiedliche Bezeichnungen einer Anleihe. So werden Anleihen die von Staaten begeben werden als Staats- oder Bundesanleihen bezeichnet.

Bezüglich Tilgungsmodalitäten können Anleihen entweder (analog zum Darlehen mit konstanter Tilgung) in einzelnen Raten oder zur Gänze erst am Ende der Laufzeit getilgt werden. Letztere werden auch als endfällige Anleihen bezeichnet.¹⁶

III. Zum kostendeckenden Entgelt

Einer der zentralen Grundsätze im WGG ist das sog Kostendeckungsprinzip. Die Wohnraumvergabe, sei es in Miete oder bei Übertragung ins Wohnungseigentum, darf (mit einigen Ausnahmen¹⁷) grds nur zu einem dem Kostendeckungsprinzip entsprechendem „Preis“ erfolgen. Es dürfen nur jene Kosten verrechnet werden, die tatsächlich angefallen und gerechtfertigt sind, daher keine von der Bauvereinigung „verursachten“ Mehrkosten.¹⁸ Die zentralen wohnzivilrechtlichen Bestimmungen für die Ermittlung des kostendeckenden Entgelts finden sich in den §§ 13 Abs 1 bis 3 und 14 Abs 1 WGG wieder.

A. Grundlagen der Entgeltbildung

Nach § 13 Abs 1 WGG haben gemeinnützige Bauvereinigungen für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die (nachträgliche) Übertragung des (Mit-)Eigentums an einer Baulichkeit oder für die (nachträgliche) Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einem Geschäftsraum oder einem Einstellplatz (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

¹⁶ Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Finanzierung (2015) 161, 164.

¹⁷ Siehe hierzu mit einer kritischen Würdigung der Ausnahmen: Oberhammer/Berger, Überlegungen zur Sachgerechtigkeit der Entgeltbildung im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2019, 286.

¹⁸ Prader/Pittl, WGG Kurzkommentar (2019) § 13 Rz 1.

§ 13 Abs 1 WGG normiert das sogenannte Kostendeckungsprinzip.¹⁹ Der Vermietung einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit hat die Bauvereinigung ein angemessenes Entgelt zugrunde zu legen, welches nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

*Schuster*²⁰ unterteilt die der Entgeltbildung gemäß § 13 Abs 1 WGG zugrunde liegenden „Aufwendungen“ in drei Gruppen:

1. Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit;
2. Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung;
3. Aufwendungen zur Bildung von Rücklagen.

*Schuster*²¹ zählt zu den Aufwendungen für die Bewirtschaftung einer Baulichkeit die in § 14 Abs 1 Z 1 bis 5, 7 und 9 WGG genannten Kostenkomponenten. Die Bewirtschaftungskosten einer Baulichkeit, die Teil des sog Schuldendienstes einer Bauvereinigung sind, resultieren im Wesentlichen aus der Finanzierung der gesamten Herstellungskosten.

B. Zu den Herstellungskosten

Nach § 13 Abs 2 WGG sind der Berechnung des kostendeckenden Entgelts die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen. Die Herstellungskosten setzen sich gemäß § 13 Abs 2 Z 1 bis 3 WGG wie folgt zusammen:

¹⁹ RIS-Justiz RS0083326; *Oberhammer/Berger*, wobl 2019, 286.

²⁰ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB Praxiskommentar IV² (2001) §§ 13, 14 WGG Rz 30.

²¹ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 30.

1. Aus den für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen;
2. den Grundkosten und Aufschließungskosten sowie
3. den sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Herstellungskosten gemäß § 13 Abs 2 WGG stellen die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des nach § 14 Abs 1 Z 1 bis 9 WGG angemessenen kostendeckenden Entgelts dar. Der individuellen Entgeltvereinbarung sind demnach die Gesamtkosten der Baulichkeit aus der Herstellung bzw die Aufwendungen aus deren Finanzierung und deren Bewirtschaftung sowie der jeweilige Verteilungsschlüssel gemäß § 16 WGG zugrunde zu legen.²²

C. Die Ermittlung des kostendeckenden Entgelts

Nach § 14 Abs 1 WGG ist das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes unter Bedachtnahme auf § 13 WGG nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 WGG zu berechnen.

Die Aufteilung sämtlicher Kosten einer Baulichkeit kann von der Bauvereinigung entweder im Verhältnis der Nutzflächen (§ 16 Abs 1 WGG) oder nach dem Verhältnis der Nutzwerte (§ 16 Abs 3 WGG) erfolgen. Die Bauvereinigung hat die freie Wahl, für welchen Aufteilungsschlüssels sie sich entscheidet, sofern dem nicht eine Vereinbarung mit sämtlichen Mietern über einen anderen Schlüssel entgegensteht.²³

Nach § 14 Abs 1 Z 1 bis 9 WGG setzt sich das kostendeckende Entgelt aus nachfolgenden Komponenten zusammen:

1. Einem Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der

²² Schuster in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 16.

²³ OGH 25.1.2016, 5 Ob 4/16y.

Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;

2. der auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmenden angemessenen Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
3. der angemessenen Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grds 3,5 % nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarkttrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, dem jeweils zu entrichtenden Bauzins, bei einer Bauzinsvorauszahlung dem jeweils für den bestimmten oder bestimmbaren Zeitraum zuzuordnende Bauzins;
5. einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG;
6. einem im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. einem Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 % der Beträge aus den Ziffern 1 bis 5, und
9. der Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994 (BGBl 1994/663), wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufge- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

D. Zur Berücksichtigung der Finanzierungsbeiträge

Nach dem Wortlaut des § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG sind Finanzierungsbeiträge der Mieter „*bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen*“. Dies könnte vom Wortlaut her so verstanden werden, dass bei der Berechnung des kostendeckenden Entgelts nach § 14 Abs 1 Z 1 bis 9 WGG der Finanzierungsbeitrag (anteilig) in Abzug zu bringen ist. Es ist zwar richtig, dass im Entgeltüberprüfungsverfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG stets das Ergebnis beider Entgeltkomponenten auf dem Prüfstand steht. Insofern sind der vom Mieter geleistete Finanzierungsbeitrag und das monatlich von diesem zu bezahlende kostendeckende Entgelt Gegenstand der Überprüfung im gerichtlichen Verfahren, oder vorgelagert, im Verfahren vor der Schlichtungsstelle.²⁴

Finanzierungsbeiträge werden zwar ebenfalls zur Finanzierung der Herstellungskosten herangezogen, sind allerdings nicht Bestandteil des kostendeckenden Entgelts. Diese verringern den Finanzierungsbedarf bzw Bewirtschaftungskostenaufwand der Bauvereinigung und wirken daher schon per se betragsmindernd auf das laufende Entgelt.²⁵ Der Finanzierungsbeitrag senkt das laufende Entgelt.²⁶ Finanzierungsbeiträge der Mieter sind bei der Berechnung des angemessenen kostendeckenden Entgelts nach § 14 Abs 1 Z 1 bis 9 WGG daher *nicht* (betragsmindernd) in Ansatz zu bringen.

E. Die Entgeltvereinbarung im Lichte des Transparenzgebotes

Beim kostendeckenden Entgelt handelt es sich um keinen gesetzlichen Mietzins. Das laufende Entgelt muss zumindest konkludent vereinbart werden und wird daher auch als „Sollentgelt“ bezeichnet.²⁷ Nach *Schuster*²⁸ bedarf es daher einer zumindest konkludenten Vereinbarung „der WGG – Entgeltregelungen“, an die keine strengen Maßstäbe angelegt werden dürfen. Die Rechtsprechung verlangt eine zumindest konkludente Vereinbarung aller Entgeltkomponenten des § 14 Abs 1 WGG.²⁹ Die

²⁴ OGH 19.12.2000, 5 Ob 178/00p.

²⁵ *Prader/Malaun*, Die Auswirkungen des Kostendeckungsprinzips auf den Mieter, immolex 2009, 242.

²⁶ *Prader/Pittl*, WGG § 14 Rz 3.

²⁷ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) vor § 14 Rz 2; RIS-Justiz RS0083344.

²⁸ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 10.

²⁹ OGH 14.5.2002, 5 Ob 111/02p; OGH 20.7.2017, 5 Ob 217/16x; zuletzt OGH 12.6.2018, 5 Ob 18/18k allerdings einschränkend dahingehend, dass die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen nach § 14 Abs 1 WGG auch ohne Vereinbarung eingehoben werden können.

(jahrelange) Vorschreibung der monatlich fälligen Entgelte, aufgeschlüsselt nach den Vorschriften des § 14 Abs 1 WGG, wurde als konkludente Vereinbarung eines kostendeckenden Entgelts gewertet.³⁰

*Prader/Malaun*³¹ bringen die dem Kostendeckungsprinzip immanenten Transparenzproblematik auf den Punkt. Das Prinzip der Kostendeckung hat zur Folge, dass die Entgeltsbildung nicht präzise vorhersagbar ist und die Höhe des Entgelts nach variablen Berechnungsgrundlagen laufend angepasst werden muss. Als Argument, dass der Gesetzgeber diese Form der Entgeltsberechnung als ausreichend bestimmt wertet, wird in der Literatur³² § 4 Abs 3 Bauträgervertragsgesetz BGBl I 1997/7 (BTVG) ins Treffen geführt.

§ 4 BTVG regelt den notwendigen Inhalt von Bauträgerverträgen, zu dem auch ein regelmäßig vereinbarter Fixpreis zählt. Wird dem Vertrag hingegen ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis zugrunde gelegt, so ist eine solche Vereinbarung gemäß § 4 Abs 3 BTVG etwa nur dann wirksam, wenn die Preisfestsetzung nach dem WGG erfolgt. Mag zwar die Vereinbarung eines kostendeckenden Entgelts grds wirksam im Sinne von transparent sein, bleibt allerdings offen, wie eine solche Vereinbarung – im Hinblick auf § 6 Abs 3 Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140 (KSchG) – konkret auszusehen hat. Eine Antwort hierauf gibt die 6. Klausel-Entscheidung des OGH.

In der 6. Klausel-Entscheidung³³ hat sich der OGH mit der Frage, welches Maß an Transparenz bei den Entgeltbestimmungen des WGG erforderlich ist, auseinandergesetzt. Unter Verweis auf die E zu 5 Ob 81/16x hielt er fest, für die Einhaltung des Transparenzgebotes sei zumindest zu fordern, dass jene Bestimmung des WGG konkretisiert wird, auf der die vertragliche Entgeltfestsetzung beruht, und die einzelnen Bestandteile, aus denen sich das Entgelt zusammensetzt, aufgeschlüsselt werden. Es müsse für den Verbraucher klar sein, auf welcher gesetzlichen Bestimmung des WGG eine Entgeltvereinbarung beruht.

³⁰ OGH 30.6.2014, 5 Ob 72/14w.

³¹ *Prader/Malaun*, immolex 2009, 242.

³² *Prader/Malaun*, immolex 2009, 242; *Pittl/Prader*, Zur Verrechnung des Bauzinses im gemeinnützigen Wohnungsbau bei Verlängerung nach Ablauf des Baurechtsvertrages, immolex 2012, 302.

³³ OGH 27.6.2017, 5 Ob 183/16x.

Im Lichte des § 6 Abs 3 KSchG setzt eine transparente Entgeltvereinbarung nach der 6. Klausel-Entscheidung des OGH die Nennung der einschlägigen gesetzlichen Norm (zB des § 14 Abs 1 WGG) voraus. Ferner sind die einzelnen Entgeltkomponenten ausdrücklich und übersichtlich aufzugliedern.³⁴

F. Der Hauptmietzins iSd WGG

Der aus dem MRG geläufige Begriff des Hauptmietzinses ist dem WGG grds fremd. Durch Verweis auf § 15 Abs 1 Z 1 MRG wird dieser Begriff auch im WGG für anwendbar erklärt. Dem Kostendeckungsprinzip folgend werden vom Gesetzgeber zugleich jene Entgeltkomponenten genannt, die unter den Begriff des Hauptmietzinses fallen. Im Ergebnis bilden die Entgeltkomponenten des § 14 Abs 1 Z 1 bis 5 und 8 WGG den Hauptmietzins im Sinne des § 15 Abs 1 Z 1 MRG.³⁵

Der Hauptmietzins setzt sich daher im Wesentlichen aus den zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzten Eigen- und/oder Fremdmittel zusammen. Die daraus resultierenden „Bewirtschaftungskosten“ für eine Baulichkeit sind Teil des sog Schuldendienstes einer Bauvereinigung.³⁶

G. Zum objektbezogenen Kostendeckungsprinzip

Mit der Wohnrechtsnovelle 2002 (WRN 2002)³⁷ wurde die in § 13 Abs 1 WGG enthaltene Wortfolge „*Bewirtschaftung der Baulichkeit*“ in „*Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten*“ geändert. Hierdurch sei dem Umstand Rechnung getragen worden, dass das ursprünglich streng objektbezogene Kostendeckungsprinzip sukzessive durch unternehmensbezogene Elemente und Varianten in der Preis- und Entgeltbestimmung ergänzt und ersetzt worden sei.³⁸ Die der Entgeltberechnung zugrunde zu legenden Herstellungskosten gemäß § 13 Abs 2 WGG beziehen sich auf eine bestimmte Baulichkeit (arg „*der Baulichkeit*“). Die konkrete Berechnung des kostendeckenden Entgelts erfolgt ebenfalls streng objektbezogen, zumal dieser ja „nur“ die Herstellungskosten einer bestimmten

³⁴ OGH 23.1.2017, 5 Ob 81/16x; OGH 27.6.2017, 5 Ob 183/16x; kritisch: *Prader*, Zur Erfüllung des Transparenzgebots ohne Transparenz? *immolex* 2017, 339.

³⁵ Vgl § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG.

³⁶ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 30.

³⁷ BGBl I 2001/162.

³⁸ AB 890 BlgNR 21. GP 2.

Baulichkeit zugrunde zu legen sind. Unternehmensbezogene Ansätze der Entgeltbildung lassen sich mE de lege lata nicht erkennen.

Die Lehre geht – nach wie vor – von einem objektbezogenen Kostendeckungsprinzip aus. Laut *Prader/Pittl* hat die Ergänzung des Kostendeckungsprinzips um unternehmensbezogene Elemente keine Auswirkungen auf die liegenschaftsbezogenen Grundsätze der Entgeltbildung.³⁹ Nach *Würth* scheint ein zurückgreifen auf das objektbezogene Kostendeckungsprinzip nur mehr dort gerechtfertigt, wo dies ausdrücklich angeordnet wird, wie etwa in § 14 Abs 1 WGG.⁴⁰ Die Beurteilung der Kostendeckung (va im Hinblick auf die Entgeltbildung) erfolgt also jeweils für eine bestimmte Baulichkeit bzw eine wirtschaftliche Einheit von Baulichkeiten.⁴¹ Diesem Gedanken folgt auch die Rechtsprechung, wenngleich noch zur Rechtslage vor der WRN 2002.⁴² Es gehe um die Refinanzierung des tatsächlichen Aufwands und nicht darum, der gemeinnützigen Bauvereinigung Mittel zur Errichtung anderer Bauten zu verschaffen. Wenn im Folgenden daher vom Kostendeckungsprinzip gesprochen wird, ist damit stets eine objektbezogene Kostendeckung gemeint.

IV. Zur Versteinerung der Ursprungsfinanzierung

Aus § 13 Abs 2 letzter Satz WGG („Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs...“) haben Lehre⁴³ und Rechtsprechung⁴⁴ die sog „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung abgeleitet.

A. maßgebender Zeitpunkt

Das WGG verwendet den Begriff der Gebrauchsüberlassung zwar an mehreren Stellen, eine gesetzliche Definition der (erstmaligen) Gebrauchsüberlassung findet sich im WGG allerdings nicht. So knüpft der Gesetzgeber an die auf einem bestimmten Rechtstitel beruhende Gebrauchsüberlassung die Anwendung der Bestimmungen des WGG und/oder

³⁹ *Prader/Pittl*, WGG § 13 Rz 2.

⁴⁰ *Würth* in *Rummel ABGB*³ § 13 WGG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 1.

⁴¹ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 11; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützlichkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65 (71); *Oberhammer/Berger*, wobl 2019, 286.

⁴² OGH 16.9.1997, 5 Ob 276/97t; OGH 16.9.1997, 5 Ob 277/97i; OGH 24.3.1998, 5 Ob 271/97g.

⁴³ *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (128); *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 219.

⁴⁴ OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v.

MRG.⁴⁵ Der Titel zum Gebrauch kann entweder auf einem Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag beruhen.

Die Rechtsprechung stellt dem Zeitpunkt der erstmaligen Gebrauchsüberlassung die Erstvermietung gleich und unterscheidet davon den Zeitpunkt des Miet- bzw Nutzungsvertragsabschlusses.⁴⁶ Die „Überlassung“ erfolge durch Einweisung zum bloßen Gebrauch durch Vermietung oder durch Abgabe zur genossenschaftlichen Nutzung.⁴⁷

Das WGG verwendet in anderem Zusammenhang mehrmals den Begriff des erstmaligen Bezugs (der Baulichkeit) als Anknüpfungspunkt verschiedener Rechtsansprüche. So hängt vom Erstbezugsdatum ua auch die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ab. In § 39 Abs 12 WGG wird definiert, was unter dem erstmaligen Bezug zu verstehen ist. Es handelt sich dabei um den Bezug des Objektes (bzw eines darin befindlichen Nutzungsobjektes) durch einen hierzu berechtigten Vertragspartner.⁴⁸

Es stellt sich daher prima facie die Frage, in wie fern sich die erstmalige Gebrauchsüberlassung vom Erstbezug unterscheidet. Dem Wortlaut nach dürfte es sich beide Male um einen rein faktischen Vorgang handeln. *Schuster*⁴⁹ stellt beim Erstbezug auf den vereinbarten Bezugstermin als Beginn der Verpflichtung zur Entgeltzahlung und nicht auf die tatsächliche körperliche Übernahme oder den tatsächlichen körperlichen Einzug ab. Er unterscheidet insofern zwischen Erstbezugsdatum und dem Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs bzw der Erstvermietung.⁵⁰

Der Rechtsprechung und Lehre folgend stellt lediglich die erstmalige Gebrauchsüberlassung auf einen rein faktischen Vorgang ab. Davon zu unterscheiden ist sowohl das Datum des Mietvertragsabschlusses, als auch des vereinbarten Mietbeginns.

⁴⁵ Siehe § 20 Abs 1 WGG.

⁴⁶ OGH 16.9.1997, 5 Ob 276/97t; OGH 16.9.1997, 5 Ob 277/97i; OGH 24.3.1998, 5 Ob 271/97g.

⁴⁷ RIS-Justiz RS0025359.

⁴⁸ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) vor § 13 Rz 3.

⁴⁹ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 25.

⁵⁰ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 28.

In der Praxis wird freilich vor Gebrauchsüberlassung regelmäßig ein entsprechender Mietvertrag abgeschlossen und damit das Erstbezugsdatum bereits fixiert worden sein.

Der Bestandgeber schuldet gemäß § 1096 ABGB die (Gebrauchs-)Überlassung des Bestandobjektes, wofür im Zweifel die Verschaffung der unmittelbaren Gewahrsame erforderlich ist.⁵¹ Letztere wird bei der Raummiete grds durch die Ausfolgung der Schlüssel verschafft.⁵² Die von der Rechtsprechung geforderte „Überlassung“ durch Einweisung zum bloßen Gebrauch durch Vermietung⁵³ erfolgt daher mE de facto durch Schlüsselübergabe.

B. Ursprungsfinanzierung

Für die Ermittlung des kostendeckenden Entgelts ist von den gesamten Herstellungskosten, bezogen auf den Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung des Gebrauchs, als Berechnungsgrundlage auszugehen. Auf diesen Stichtag hat sich auch die der Entgeltvereinbarung zugrunde zu legende Finanzierungsstruktur zu beziehen, die grds weder bei laufenden Vertragsverhältnissen, noch bei Wiedervermietungen, einseitig zum Nachteil des Mieters geändert werden darf.⁵⁴

Die Finanzierungsstruktur ist im Zeitpunkt der ersten Gebrauchsüberlassung daher insofern „versteinert“.⁵⁵ Die Bauvereinigung kann nach diesem Zeitpunkt von sich aus keine wirksame Änderung der Finanzierungsstruktur vornehmen. Die Finanzierungsstruktur iSd Ursprungsfinanzierung umfasst die ursprünglichen Finanzierungsstrukturen und deren Verhältnis zueinander.⁵⁶

Für die zur Deckung der Herstellungskosten erforderlichen Entgeltkomponenten trifft *Schuster*⁵⁷ eine Unterteilung nach der Herkunft der Finanzierungsmittel und unterscheidet hierbei zwischen:

⁵¹ *Griss/Bollenberger in KBB*⁵ (2017) Kurzkommentar zum ABGB § 1096 ABGB Rz 1.

⁵² *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1096 ABGB (Stand 1.5.2017, rdb.at) Rz 13.

⁵³ RIS-Justiz RS0025359.

⁵⁴ *Schuster in Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 28.

⁵⁵ *Vonkilch*, wobl 2008, 128.

⁵⁶ *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 219.

⁵⁷ *Schuster in Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 49, 50 und 51.

1. Eigenmittel der Mieter (sog Finanzierungsbeiträge);
2. Finanzierungsmittel von Dritten (zB Kapitalmarkt- und/oder Förderdarlehen, Anleihen, etc) sowie;
3. Eigenmittel der Bauvereinigung.

Im Sinne dieser Einteilung der Herstellungskosten nach der Mittelherkunft treffen *Scherz/Sommer*⁵⁸ eine Unterteilung der „versteinerten“ Finanzierungsstruktur in eben diese Finanzierungsmittel:

1. Fremdmittel (getrennt nach Förder- und Kapitalmarktdarlehen);
2. Eigenmittel der Bauvereinigung;
3. allfällige Einmalbeträge der Mieter, als von der gemeinnützigen Bauvereinigung zur Finanzierung der Herstellungskosten einer Baulichkeit verwendete Mittel.

Das stichtagsbezogene Verhältnis dieser Finanzierungskomponenten stellt insofern die Ursprungsfinanzierung dar.

C. Zum Entgeltanpassungsmechanismus

Beim kostendeckenden Entgelt handelt es sich, insbesondere bei fremdmittelfinanzierten Baulichkeiten, grds um ein variables Entgelt.⁵⁹ Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde liegenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend.⁶⁰ Ändert sich etwas der Zinssatz eines Darlehens, so hat die Bauvereinigung, zur Wahrung des Kostendeckungsprinzips, die entsprechende Entgeltkomponente anzupassen. Dies gilt sowohl für Zinssatzerhöhungen, als auch für Zinssatzsenkungen.

⁵⁸ *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 219.

⁵⁹ *Vonkilch*, Reflexion zur Stellung des WGG im Gefüge (sonder-)privatrechtlicher Schutzmechanismen. In: GBV, FS Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft (2019) 111 (114); *Prader/Pittl*, WGG § 14 Rz 1.

⁶⁰ Siehe § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG.

Die für die Änderung maßgeblichen Grundlagen – wie etwa die (neue) Höhe des Zinssatzes – sind dem Mieter nach § 14 Abs 1 WGG bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung schriftlich bekannt zu geben. Das aufgrund dieser Änderung errechnete Entgelt darf dem Mieter gemäß § 13 Abs 2 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 BGBl 1994/924 (ERVO) frühestens zum nächsten Zahlungstermin zur Zahlung vorgeschrieben werden. Voraussetzung dafür ist, dass die schriftliche Bekanntgabe der Änderung des Entgelts sogleich mit der Vorschreibung des geänderten Entgelts erfolgte.⁶¹

Nach der Rechtsprechung⁶² hängt die Fälligkeit des sich aus der Änderung ergebenden erhöhten Betrages von der Erfüllung der Informationspflicht und Vorschreibung ab. Die Einhaltung der Informationspflicht vorausgesetzt, ist auch eine rückwirkende Geltendmachung von Erhöhungsbeträgen innerhalb der Verjährungsfrist zulässig.⁶³ Eine erst verspätete Erfüllung der gesetzlichen Informationspflicht führt daher nicht zur Präklusion des bis dahin entstandenen Differenzbetrages und kann vom Mieter – innerhalb der Verjährungsfrist – auch rückwirkend geltend gemacht werden.⁶⁴ Die mangelnde Fälligkeit einer Vorschreibung kann auch noch im Gerichtsverfahren saniert werden.⁶⁵

Beim gesetzlich normierten Entgeltanpassungsmechanismus handelt es sich grds um eine außerhalb der Gestion der gemeinnützigen Bauvereinigung liegende Änderung von Konditionen im Rahmen und auf Basis der „versteinerten“ Finanzierungsstruktur.⁶⁶ *Scherz/Sommer*⁶⁷ führen hierfür beispielhaft im Tilgungsplan vorgezeichnete Annuitätensprünge beim Kletterdarlehen der öffentlichen Hand an. Nach *Schuster*⁶⁸ kann zudem ein von den Vertragsparteien zumindest konkludent vereinbartes Ereignis rechtlicher oder faktischer Natur ursächlich für eine Entgeltänderung sein. Beispielhaft wird hierfür eine Änderung der Finanzierungsstruktur oder der Zeitablauf eines teilweisen Entgeltverzichtes genannt.

⁶¹ Siehe § 13 Abs 2 zweiter Satz ERVO.

⁶² RIS-Justiz RS0119207.

⁶³ RIS-Justiz RS0119207.

⁶⁴ *Prader/Malaun*, immolex 2009, 242.

⁶⁵ RIS-Justiz RS0119207.

⁶⁶ *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 219.

⁶⁷ *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 219 (FN 7).

⁶⁸ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 48.

Mit der WGG-Novelle 2019⁶⁹ wurde § 14 Abs 1 WGG um den Gliedsatz, „wobei im Hinblick auf dessen Veränderlichkeit keine vertragliche Vereinbarung erforderlich ist und § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, keine Anwendung findet.“, ergänzt.

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG beschränkt einseitige Änderungen des Entgelts durch den Unternehmer.⁷⁰ Nach der Rechtsprechung des OGH ist die Vereinbarung eines kostendeckenden Entgelts nach § 14 Abs 1 WGG im Lichte des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unbedenklich.⁷¹

Die Nicht-Anwendbarkeit der betreffenden Bestimmung des KSchG wurde vom Gesetzgeber aus Rechtssicherheitsgründen positivrechtlich verankert. Im Initiativantrag⁷² zur WGG-Novelle 2019 wird hierzu ausgeführt, dass § 14 Abs 1 WGG der gemeinnützigen Bauvereinigung unmittelbar ein gesetzliches Entgeltanpassungsrecht einräumt und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG auf gesetzlich normierte Entgeltänderungen nicht zur Anwendung kommt. Dem Entgeltanpassungsmechanismus des § 14 Abs 1 WGG zugrunde liegende Änderungen müssen daher nicht entsprechend der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG vereinbart werden.

Auch *Vonkilch*⁷³ geht davon aus, dass das WGG der gemeinnützigen Bauvereinigung unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen schon ex lege ein gesetzliches Entgeltanpassungsrecht einräumt und es daher keines vertraglichen Vorbehaltes iSd § 6 Abs 1 Z 5 KSchG bedarf, damit von der gemeinnützigen Bauvereinigung während des laufenden Mietverhältnisses das Entgelt entsprechend angepasst werden darf.

Ferner geht *Prader*⁷⁴ davon aus, dass der gesetzliche Anpassungsmechanismus des § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG bei Vereinbarung eines kostendeckenden Entgelts auch ohne ausdrückliche Vereinbarung Anwendung findet, denn eine Entgeltvereinbarung nach § 14 Abs 1 WGG inkludiere den gesetzlichen Entgeltanpassungsmechanismus. Der

⁶⁹ BGBl I 2019/85.

⁷⁰ *Kathrein/Schoditsch* in *KBB*⁵ (2017) Kurzkommentar zum ABGB § 6 KSchG Rz 10.

⁷¹ OGH 23.1.2017, 5 Ob 81/16x.

⁷² IA 907 BlgNR 26. GP 13 und 14.

⁷³ *Vonkilch*, FS Wurm 111 (115).

⁷⁴ *Prader*, *immolex* 2017, 339.

Ansicht *Praders*, dass die Variabilität des Entgelts insofern als (wohl konkludent) mitvereinbart gilt, ist mE zuzustimmen.

Lehre und Rechtsprechung gehen von einer zum Zeitpunkt der ersten Gebrauchsüberlassung „versteinerten“ Ursprungsfinanzierung aus. Die Finanzierungsstruktur und damit auch die Wahl der zur Finanzierung der Herstellungskosten konkret eingesetzten Mittel, gelten mit diesem Stichtag als festgelegt. Damit stehen auch sämtliche zu diesem Zeitpunkt bereits dem Grunde nach angelegten Änderungen des laufenden Entgelts fest. Auskunft darüber geben bei fremdmittelfinanzierten Baulichkeiten der jeweilige Schuldschein sowie der diesem zugrunde liegende Tilgungsplan. Letzterer wird bei variablen Zinssatzvereinbarungen laufend Anpassungen unterliegen. Darin liegt auch die Schwierigkeit einer letztlich transparenten Entgeltvereinbarung. Die Entwicklungen am Kapitalmarkt und damit die konkrete Mietzinsentwicklung sind im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses wohl nur mit hellseherischen Fähigkeiten vorhersehbar. Die Rechtsprechung⁷⁵ legt an die transparente Gestaltung von Entgeltvereinbarungen im WGG allerdings keinen allzu strengen Maßstab an. Mit der Vereinbarung eines kostendeckenden Entgelts iSd § 14 Abs 1 WGG gelten daher sämtliche außerhalb der Gestion der Bauvereinigung liegende bzw von dieser nicht unmittelbar beeinflussbare Faktoren der weiteren Mietzinsentwicklung – zumindest konkludent – als mitvereinbart.

Das Prinzip der Kostendeckung ist in wohnzivilrechtlicher Hinsicht daher mehrfach determiniert.⁷⁶ Zum einen objektbezogen auf eine bestimmte Baulichkeit bzw wirtschaftliche Einheit von Baulichkeiten. Zum anderen zeitlich und zwar:

1. Hinsichtlich der gesamten Herstellungskosten bezogen auf den Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung des Gebrauchs (sog „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung);
2. als auch hinsichtlich der auf die jeweiligen Entgeltzahlungsperioden entfallenden Gesamtaufwendungen.⁷⁷ Auch *Vonkilch*⁷⁸ geht mE zutreffend davon aus, dass sich im

⁷⁵ OGH 23.1.2017, 5 Ob 81/16x; OGH 27.6.2017, 5 Ob 183/16x.

⁷⁶ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 16.

⁷⁷ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 16.

⁷⁸ *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (131).

Zuge einer Umfinanzierung das von den Mietern jeweils *periodisch* insgesamt zu leistenden Entgelt nicht erhöhen darf.

Aus dem Kostendeckungsprinzip in Zusammenschau mit dem gesetzlichen Entgeltanpassungsmechanismus folgt, dass das laufende Entgelt auf Dauer der Refinanzierung der Herstellungskosten Schwankungen unterworfen ist und es sich insofern um ein variables Entgelt handelt.⁷⁹ Eine Umfinanzierung darf grds keine Erhöhung des (insgesamt) zu leistenden Entgelts zur Folge haben. Daraus folgt, dass die Zulässigkeit einer von der Bauvereinigung vorgenommenen Umfinanzierung immer für eine jeweilige Entgeltzahlungsperiode zu beantworten ist.

Für den Fall der Umfinanzierung eines Darlehens ist daher im Sinne eines Günstigkeitsvergleichs der Tilgungsplan des Ursprungsdarlehens mit jenem des Konversionsdarlehens zu vergleichen und zwar im Sinne der Determinierung des Kostendeckungsprinzips, gesondert für jede Tilgungsperiode. Die Entgeltberechnung hat auf Basis der jeweils günstigeren Annuität zu erfolgen. Dies kann in der Praxis dazu führen, dass der Entgeltvorschreibung einmal die Annuität des ursprünglichen Darlehens, sowie ein anderes Mal, jene des Konversionsdarlehens zugrunde zu legen ist.

D. Zur Zulässigkeit einer vertraglichen Entgeltänderungsvereinbarung

Eine zwischen Bauvereinigung und Mieter getroffene Vereinbarung über eine Änderung der ursprünglichen Finanzierungsstruktur würde nach *Schuster*⁸⁰ eine unter § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG fallende Entgeltanpassung ermöglichen. Der OGH hat ebenfalls ausgesprochen, dass eine Umfinanzierung auch aufgrund einer, den einschlägigen Bestimmungen des WGG entsprechenden Vereinbarung zwischen gemeinnütziger Bauvereinigung und Mieter, erfolgen kann.⁸¹

Mit Verweis auf die E des OGH zu 5 Ob 64/14v empfiehlt *Weinrauch*⁸² entsprechende Bestimmungen zum Thema „Umfinanzierung“ in Mietverträge aufzunehmen. Aufgrund

⁷⁹ *Vonkilch*, FS Wurm 111 (114); *Prader/Pittl*, WGG § 14 Rz 1.

⁸⁰ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 48.

⁸¹ OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v.

⁸² *Weinrauch*, Die Umfinanzierung von Fremd- und Eigenmitteln im WGG nach der WGG-Novelle 2016 – Auswirkungen auf die Erstellung von Nutzungsverträgen. In: GBV, FS Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft (2019) 123 (129).

einer Vereinbarung zwischen gemeinnütziger Bauvereinigung und Mieter könne eine Umfinanzierungsmaßnahme auch eine Erhöhung der laufenden Entgelte zur Folge haben und zwar auch dann, wenn kein Fall der sachlich notwendigen Umfinanzierung iSd § 17 Abs 2 WGG vorliege. Eine solche Vereinbarung dürfe jedoch nicht rechtsunwirksam iSd § 21 Abs 1 WGG sein und müsse dem Transparenzgebot genügen.

*Prader/Pittl*⁸³ halten eine Vereinbarung, die eine Entgelterhöhung außerhalb des Anwendungsbereichs des § 17b Abs 2 WGG regelt, grds nicht für ausgeschlossen. Diese müsse allerdings nicht nur dem Transparenzgebot standhalten, sondern bedürfe es auch einer sachlichen Rechtfertigung. *Prader/Pittl* führen in diesem Zusammenhang mE zutreffen aus, dass eine solche, regelmäßig in Mietverträgen (Vertragsformblättern) getroffene Vereinbarung, vom gesetzlich normierten Grundsatz, keine Entgelterhöhung ohne (sachlich) notwendige (Fremdmittel-)Umfinanzierung, abweicht. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine vom dispositivem Recht abweichende Vereinbarung regelmäßig dann gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, wenn es für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung gibt.⁸⁴

Besonderes Augenmerk wird – wie *Weinrauch* selbst anmerkt – auf die Bestimmung des § 21 Abs 1 Z 1 WGG zu legen sein. Bei § 17b Abs 1 WGG handelt es sich um relativ zwingendes Recht. Abweichende Vereinbarung sind generell nur dann zulässig, wenn diese den Mieter begünstigen. Es ist mE überaus fraglich, ob eine zu einer Entgelterhöhung führende Umfinanzierung im Lichte des § 21 Abs 1 Z 1 WGG rechtswirksam vereinbart werden kann, wenn kein Fall der (sachlich) notwendigen Umfinanzierung vorliegt. Das Prinzip der „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung würde hierdurch zur Disposition der Vertragsparteien, in der Praxis wohl der Bauvereinigung, gestellt werden. Mit einer Umfinanzierungsvereinbarung, die auch eine Entgelterhöhung vorsieht, können mE daher nur Fälle einer iSd § 17b Abs 2 WGG notwendigen Umfinanzierung (dem Transparenzgebot entsprechend) näher definiert werden.

⁸³ *Prader/Pittl*, WGG §17b Rz 2.

⁸⁴ RIS-Justiz RS0016914.

V. Umfinanzierung von Beiträgen nach § 17a WGG

A. Gesetzgebung

§ 17a WGG wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000)⁸⁵ eingeführt. § 17a WGG idF BGBl I 2000/36 lautete wie folgt:

„Abs 1: Abweichend von § 13 Abs. 2 können vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt geleistete Grund- und Baukostenbeiträge nachträglich bis zum Ausmaß gemäß § 17 Abs. 1 unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 2b durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Für die sich daraus ergebende Änderung der Entgeltberechnung ist § 14 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden.

Abs 2: Im Falle einer Umfinanzierung gemäß Abs. 1 hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte - unabhängig von der Auflösung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages - binnen acht Wochen insoweit einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

Abs 3: Verzichtet der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schriftlich auf Rückzahlung gemäß Abs. 2, erwirbt er unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15d ein Antragsrecht auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

Abs 4: Für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel können auch die Beträge gemäß § 14 Abs. 7 Z 1 verwendet werden.“

Nach den Ausführungen im Ausschussbericht⁸⁶ erfordert die vom Gesetzgeber angestrebte Senkung von Einmalzahlungen der Mieter die Einführung sozial verträglicher und wirtschaftlich vernünftiger Umfinanzierungsmöglichkeiten. § 17a Abs 1 WGG ermögliche sowohl den gänzlichen als auch den teilweisen Ersatz der Einmalbeträge durch Eigen- oder Fremdmittel.

⁸⁵ BGBl I 2000/36.

⁸⁶ AB 122 BlgNR 21. GP 11.

Im Initiativantrag⁸⁷ wird zunächst auf das Schicksal der von den Mietern geleisteten Einmalbeträge bei Auflösung des Mietverhältnisses eingegangen. Die Einmalbeträge sind gemäß § 17 Abs 1 WGG zwingend zurückzuzahlen. Mit einem Nachfolgemietter kann wiederum die Einhebung dieser Beträge vereinbart werden.

§ 17a Abs 1 WGG ermögliche der Bauvereinigung nunmehr auch die an den ausscheidenden Mieter geleisteten Beträge gemäß § 17 Abs 1 durch den Einsatz von Eigen- und/oder Fremdmittel umzufinanzieren. Je nach Art der Umfinanzierung könne aber ein erhöhtes laufendes Entgelt die Folge sein.⁸⁸

§ 17a Abs 1 WGG ermöglicht eine Umfinanzierung von Finanzierungsbeiträgen auch bei aufrechten Mietverhältnissen. Laut Initiativantrag zur WRN 2000 kann die Bauvereinigung in diesem Fall eine Umfinanzierung bloß „anbieten“. Nach der Intention des Gesetzgebers hat der Mieter einer von der Bauvereinigung vorgeschlagenen Umfinanzierung zuzustimmen. Hierbei handle es sich um eine einvernehmliche Änderung der zwingenden Vertragsbestimmungen gemäß § 18 Abs 1 WGG.⁸⁹

Aus Gründen der Transparenz hat die (nicht formbedürftige) Umfinanzierungsvereinbarung mit einer umfassenden (schriftlichen) Information über die Auswirkungen für das laufende Entgelt einherzugehen.⁹⁰ Eine entsprechende Verpflichtung zur schriftlichen Bekanntgabe der Entgeltsänderung ergibt sich auch unmittelbar aus § 14 Abs 1 WGG, auf den § 17a Abs 1 letzter Satz WGG ausdrücklich verweist.

Eine Umfinanzierung bei aufrechten Mietverhältnis hat zur Folge, dass der Mieter – gleich wie im Falle einer Auflösung des Mietverhältnisses – einen Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 17 Abs 1 WGG erwirbt.⁹¹ Nach den Ausführungen im Ausschussbericht besteht der Rückzahlungsanspruch unabhängig davon, ob die Umfinanzierung zugleich auch eine Erhöhung des laufenden Entgelts zur Folge hat. Diese führe vielmehr zu keiner Erhöhung des zulässig vereinbarten Entgelts. Die Umfinanzierung müsse spätestens im Bereich der Auslaufentgelte sichergestellt

⁸⁷ IA 129 BlgNR 21. GP 13.

⁸⁸ IA 129 BlgNR 21. GP 13.

⁸⁹ IA 129 BlgNR 21. GP 13.

⁹⁰ IA 129 BlgNR 21. GP 13.

⁹¹ IA 129 BlgNR 21. GP 13; AB 122 BlgNR 21. GP 11.

werden.⁹² Dem ist insofern zuzustimmen, als es durch eine Umfinanzierung nicht ex-lege zu einer entsprechenden Erhöhung des laufenden Entgelts kommt.

Nach § 17a Abs 3 WGG idF BGBl I 2000/36 erwarb der Mieter durch schriftlichen „Verzicht“ auf den Rückzahlungsanspruch (bei aufrechtem Mietverhältnis), und damit auf eine Umfinanzierung der von ihm geleisteten Finanzierungsbeiträge, einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum.⁹³ Im Übrigen galten die Voraussetzungen des § 15d WGG idF BGBl I 2000/36.⁹⁴ Bot die Bauvereinigung dem Mieter daher eine Rückzahlung des von diesem geleisteten Finanzierungsbeitrages an und verzichtete der Mieter schriftlich darauf, erwarb dieser ein Antragsrecht iSd § 15d WGG idF BGBl I 2000/36.⁹⁵

Mit der WRN 2002 wurde § 17a Abs 3 WGG geändert und lautete idF BGBl I 2001/162 wie folgt:

„Eine Umfinanzierung gemäß § 15c lit. a Z 2 liegt nur vor, wenn auch eine fristgerechte Rückzahlung gemäß Abs. 2 erfolgt ist.“

Nach § 15c lit a Z 2 WGG idF BGBl I 2001/162 setzte der Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum ua voraus, dass der vom Mieter geleistete Finanzierungsbeitrag nicht innerhalb von zehn Jahren nach Anmietung gemäß § 17a Abs 1 WGG umfinanziert wurde.

Mit der WGG-Novelle 2019⁹⁶ ist die Wortfolge, *„sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,“*, in § 15c lit a Z 2 WGG entfallen. Diese Gesetzesänderung geschah in Umsetzung der im Regierungsprogramm 2017 – 2022 geforderten *„Forcierung der Eigentumsbildung“*. Mit dieser Streichung soll verhindert werden, dass sich Umfinanzierungen gemäß § 17a WGG während eines laufenden Mietverhältnisses

⁹² AB 122 BlgNR 21. GP 11.

⁹³ IA 129 BlgNR 21. GP 13.

⁹⁴ AB 122 BlgNR 21. GP 11.

⁹⁵ *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313.

⁹⁶ BGBl I 2019/85.

optionsverhindernd auswirken.⁹⁷ Korrespondierend hierzu wurde Abs 3 des § 17a WGG idF BGBl I 2001/162 gestrichen und § 17a Abs 4 WGG in § 17a Abs 3 WGG umbenannt.

B. Judikatur

Soweit ersichtlich, besteht zur Umfinanzierung nach § 17a Abs 1 WGG keine einschlägige (höchstgerichtliche) Judikatur.

C. Exkurs Finanzierungsbeitrag

§ 17a WGG regelt die Umfinanzierung der vom Mieter zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten an die Bauvereinigung geleisteten Eigenmittel gemäß § 17 WGG. Die Grund- und Baukostenbeiträge werden zusammen als Finanzierungsbeitrag bezeichnet.

Nach § 17 Abs 1 WGG erwirbt der Mieter mit Auflösung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückzahlung des vom ihm geleisteten Finanzierungsbeitrages, vermindert um eine ordnungsmäße Abschreibung. Nach dessen Abs 4 wird der Finanzierungsbeitrag mit 1% pro Jahr – gerechnet ab Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung bzw. Erstbezug – abgeschrieben, in Literatur und Rechtsprechung auch als „Verwohung“ bezeichnet. Der Systematik des Kostendeckungsprinzips folgend, kann vom Nachmieter der nicht verwohnte Teil des Finanzierungsbeitrages verlangt werden.

Der Finanzierungsbeitrag wird von der Rechtsprechung als Mietzinsvorauszahlung gewertet.⁹⁸ Die Zulässigkeit des kostendeckenden Entgelts ergibt sich einerseits aus dem vereinbarten Finanzierungsbeitrag und andererseits aus dem monatlich zu leistendem Entgelt. Im Verfahren auf Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Entgelts nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG sind daher immer beide Entgeltkomponenten zu berücksichtigen.⁹⁹ Die Einhebung eines Finanzierungsbeitrages wirkt sich betragsmindernd auf die Berechnung des monatlich zu leistenden Entgelts aus. Das laufende Entgelt fällt dadurch entsprechend geringer aus.¹⁰⁰

⁹⁷ ME 140 BlgNR 26. GP 6; IA 907 BlgNR 26. GP 16.

⁹⁸ OGH 15.9.1998, 5 Ob 128/98d; OGH 16.7.2013, 5 Ob 45/13y.

⁹⁹ OGH 19.12.2000, 5 Ob 178/00p.

¹⁰⁰ Prader/Malaun, immolex 2009, 242.

Der Finanzierungsbeitrag ist von Gesetzes wegen mit 1 % pro Jahr abzuschreiben. Für den abgeschrieben Betrag fällt Umsatzsteuer an, die dem Mieter monatlich aliquot vorgeschrieben wird.¹⁰¹ Die aufgrund einer Umfinanzierung erfolgte Rückzahlung nach §17a Abs 2 iVm § 17 Abs 1 WGG hat zur Folge, dass eine Entgeltkomponente wegfällt. Die Rückzahlung wirkt sich für den Mieter daher im Ergebnis entgeltmindernd aus. Dies wird daraus ersichtlich, dass die Umsatzsteuerkomponente für den monatlich abgezinsten Teil des Finanzierungsbeitrages aus der Vorschreibung des laufenden Entgelts entfällt.

Eine Umfinanzierung der vom Mieter geleisteten Bau- und/oder Grundkostenbeiträge, gleich ob mit Eigen- oder Fremdmitteln, wird zur Aufrechterhaltung der kostendeckenden Entgeltvorschreibung in aller Regel eine Änderung der Entgeltberechnung mit sich bringen¹⁰² – siehe auch § 17a Abs 1 letzter Satz WGG. Bei der Ermittlung des aus der Umfinanzierung resultierenden (erhöhten) monatlichen Entgelts wäre mE der bis zur Umfinanzierung monatlich aliquot abgeschriebene Teil des Finanzierungsbetrages in Abzug zu bringen. Die Differenz daraus, würde die tatsächliche Entgelterhöhung darstellen.

D. Zur sinngemäßen Anwendung des § 13 Abs 2b WGG

Beim Einsatz von Eigenmitteln hat die Bauvereinigung § 13 Abs 2b WGG sinngemäß anzuwenden. Nach dieser Bestimmung können Eigenmittel der Bauvereinigung, ausgenommen jene zur Finanzierung der Grundkosten, nicht nur auf Abschreibungsdauer, sondern auch befristet auf mindestens fünf Jahre eingesetzt werden. Sollte sich die Bauvereinigung zu einer Umfinanzierung mittels Eigenmittel entscheiden, diese allerdings nur befristet einsetzen wollen, muss sie sich verpflichten, diese für zumindest fünf Jahre einzusetzen. Diese Mindestfrist ist daher auch im Falle einer Umfinanzierung gemäß § 17a Abs 1 WGG zu beachten.¹⁰³ Eine explizite Obergrenze existiert seit der WRN 2000 nicht mehr.¹⁰⁴

¹⁰¹ Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar³ § 17 Rz 15.

¹⁰² Prader/Malaun, *immolex* 2009, 242.

¹⁰³ Prader/Pittl, WGG § 17a Rz 1.

¹⁰⁴ Würth in *Rummel ABGB*³ § 17a WGG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 1; Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, *Miet- und Wohnrecht*²³ ErgBd (2016) § 17a Rz 1.

Nach § 8 Abs 1 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994)¹⁰⁵ sind die zur Finanzierung der Baukosten eingesetzten Eigenmittel der Bauvereinigung auf höchstens 100 Jahre abzuschreiben, was insofern nunmehr die Obergrenze des Eigenmitteleinsatzes darstellen wird.

§ 17a ermöglicht eine Umfinanzierung von Grund- und/oder Baukostenbeiträge durch Eigen- oder Fremdmittel. § 13 Abs 2b WGG erlaubt einen befristeten Einsatz der zur Finanzierung der Baukosten eingesetzten Eigenmittel (arg „*ausgenommen der Grundkosten*“). Es scheint daher prima facie fraglich, ob die vom Mieter zur Finanzierung der Grundkosten geleisteten Beiträge (Grundkostenbeiträge) gemäß § 13 Abs 2b WGG durch befristeten Eigenmitteleinsatz der Bauvereinigung umfinanziert werden können. Für eine solche Rechtsansicht könnte ins Treffen geführt werden, dass die in § 13 Abs 2b WGG genannten Eigenmittel zur Finanzierung der Grundkosten nur jene umfassen, die unmittelbar von der Bauvereinigung zur Finanzierung der Herstellungskosten aufgewendet wurden. Bei Grundkostenbeiträgen handelt es sich hingegen um zur Finanzierung der Herstellungskosten aufgewendete Eigenmittel der Mieter.

Hintergrund der Ausnahme der Grundstückskosten vom befristeten Eigenmitteleinsatz ist, dass diese nicht abgeschrieben werden und eine entsprechende Komponente im WGG auch nicht (fiktiv) bei der Entgeltberechnung in Ansatz gebracht werden kann.¹⁰⁶ Diesem Prinzip folgend, ist daher mE eine Umfinanzierung von Grundkostenbeiträgen durch befristeten Eigenmitteleinsatz von § 13 Abs 2b WGG nicht gedeckt (arg „*nicht nur auf Abnutzungsdauer*“).

E. Zulässigkeit der Entgelterhöhung

Es steht im Ermessen der Bauvereinigung, ob diese den aus der Rückzahlungsverpflichtung zur Aufrechterhaltung einer kostendeckenden Entgeltvorschrift entstehenden Kapitalbedarf mittels Eigen- oder Fremdmittel deckt. Eine gemeinnützige Bauvereinigung wird diesbezüglich auf die im öffentlich-rechtlichen

¹⁰⁵ BGBl 1995/446.

¹⁰⁶ Grundbichler, Bauvereinigungen 75.

Teil normierten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit gemäß § 23 Abs 1 WGG Bedacht zu nehmen haben.

Eine Umfinanzierung der Finanzierungsbeiträge ist für die Bauvereinigung mit einem Kapitalabfluss, gegebenenfalls mit einer Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten, verbunden. Insofern ist (zumindest aus betriebswirtschaftlicher Sicht) nicht ersichtlich, weshalb Bauvereinigungen eine Umfinanzierung der Finanzierungsbeiträge bei bestehenden Mietverhältnissen überhaupt anbieten sollten (insbesondere, wenn nicht zeitgleich auch eine entsprechende Entgelterhöhung zulässig wäre). So auch *Rosifka*.¹⁰⁷

Die Gesetzesmaterialien zur WRN 2000 sind zur Frage, ob im Falle einer Umfinanzierung bei aufrehtem Mietverhältnis eine Erhöhung des laufenden Entgelts zulässig ist, etwas widersprüchlich.

Laut Initiativantrag zur WRN 2000 hat die Umfinanzierungsvereinbarung jedenfalls mit einer umfassenden Information über die Auswirkungen für das laufende Entgelt einherzugehen.¹⁰⁸ Insofern könnte argumentiert werden, dass der Gesetzgeber davon ausging, dass der Eigenmittelrückfluss an den Mieter regelmäßig mit einer Erhöhung des laufenden Entgelts verbunden ist. Dadurch würde nämlich die Wahrung des Kostendeckungsprinzips Zug um Zug sichergestellt werden. Stimmt der Mieter einer Entgelterhöhung nicht zu, wäre es ohnehin zu keiner Umfinanzierung gekommen, da hierüber (mE nach wie vor) Einvernehmen zu erzielen ist.

In der Literatur besteht jedenfalls Einigkeit darüber, dass eine Umfinanzierung bei aufrehtem Mietverhältnis bis zur WRN 2002 einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung und sohin der Zustimmung des jeweiligen Mieters bedurfte. Nach *Rosifka*¹⁰⁹ sehe die Neuregelung seit der WRN 2002 eine Zustimmung des Mieters nicht mehr vor. In Folge dessen, sei das mit dem Verzicht auf eine Umfinanzierung verbundene Antragsrecht des Mieters nach § 15d WGG idF BGBl I 2000/36 auch beseitigt worden.

¹⁰⁷ *Rosifka*, wobl 2000, 313.

¹⁰⁸ IA 129 BlgNR 21. GP 13.

¹⁰⁹ *Rosifka*, wobl 2002, 65.

Nach *Rosifka*¹¹⁰ hat der Mieter seit der WRN 2002 keinen Einfluss mehr darauf, ob bzw wie viel der geleisteten Grund- und/oder Baukostenbeiträge umfinanziert werden. Diese Entscheidung stehe nun im Ermessen der gemeinnützigen Bauvereinigung. Entschließt sich diese den ursprünglich über dem Grenzbetrag eingehobenen Finanzierungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren umzufinanzieren und an den Mieter (fristgerecht) zurückzuzahlen, würde der Mieter damit den Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum verlieren. Die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers, den Eigentumserwerb für interessierte Mieter zu erleichtern, sei nach *Rosifka* damit offenbar verworfen worden.

Der Argumentation *Rosifkas* wurde mit der WGG-Novelle 2019 der Boden entzogen. Die Anspruchsvoraussetzungen des Mieters auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum wurden derart geändert, dass sich Umfinanzierungen nach § 17a WGG während eines laufenden Mietverhältnisses nicht mehr optionsverhindernd auswirken können.¹¹¹ Auch nach der Rechtslage vor in Kraft treten der WGG-Novelle 2019 konnte eine Umfinanzierung bei aufrechtem Mietverhältnis mE nur mit Zustimmung des Mieters erfolgen. Andernfalls könnte die Bauvereinigung das allenfalls schon bei Entrichtung des Finanzierungsbeitrages in bestimmter Höhe erworbene Anwartschaftsrecht auf Übertragung in das Wohnungseigentum einseitig wieder zum Erlöschen bringen, was der Intention des Gesetzgebers widersprechen würde.

Nach *Würth*¹¹² liegt der Umfinanzierung nach § 17a Abs 1 WGG eine (nicht formbedürftige) Vereinbarung zwischen Bauvereinigung und Mieter zugrunde, unabhängig davon, von wem die Initiative ausging. Anderes gelte lediglich für eine Umfinanzierung aus Anlass eines Mieterwechsels. In diesem Fall könne die gemeinnützige Bauvereinigung alleine entscheiden, ob bzw wie viel sie umfinanzieren möchte und wie hoch die durch die Umfinanzierung bedingte Entgeltsänderung ausfällt.

¹¹⁰ *Rosifka*, wobl 2002, 65.

¹¹¹ Siehe § 15c lit a Z 2 WGG idF BGBl I 2019/85.

¹¹² *Würth* in *Rummel ABGB*³ § 17a WGG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 2 und 3; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 17a Rz 2 und 3.

Auch nach *Rudnigger*¹¹³ bedarf die Umfinanzierung von Grund- und/oder Baukostenbeiträgen während des aufrechten Mietverhältnisses der Zustimmung des Mieters.

Laut *Prader/Pittl*¹¹⁴ führt der Einsatz von Eigen- oder Fremdmitteln zu einer Erhöhung des laufenden Entgelts. Diese gehen unter Verweis auf § 14 Abs 1 Z 2 WGG sogar von einer Vorschreibungspflicht aus. Aufgrund der damit regelmäßig einhergehenden Entgeltänderung bedürfe es für eine Umfinanzierung während aufrechter Mietverhältnisse auch der Zustimmung der Mieter.

Laut § 17a Abs 3 WGG (vor der WGG-Novelle 2019 Abs 4) können für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel auch die Beträge gemäß § 14 Abs 7 Z 1 WGG verwendet werden. § 14 Abs 7 WGG normiert eine Verwendungspflicht für die Annuitäten vollständig getilgter Darlehen. Diese sogenannten Auslaufannuitäten können unter der Voraussetzung, dass diese zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel verwendet werden, weiterhin im Rahmen des kostendeckenden Entgelts eingehoben werden. Die aus Anlass einer Umfinanzierung nach § 17a Abs 1 WGG eingesetzten Fremdmittel können daher in Durchbrechung der Verwendungspflicht des § 14 Abs 7 WGG auch mit den sog Auslaufannuitäten gedeckt werden.¹¹⁵

Aus dem Wort „auch“ in § 17a Abs 3 ist zu schließen, dass die zur Umfinanzierung eingesetzten Fremdmittel auch anderweitig getilgt werden können, und zwar – sofern (noch) keine Auslaufannuitäten zur Verfügung stehen – wohl im Rahmen des laufenden Entgelts. Dies spricht dafür, dass eine Umfinanzierung von Grund- und/oder Baukostenbeiträgen bei aufrechtem Mietverhältnis auch eine Erhöhung des Entgelts zulässt und mit der Tilgung der aus Anlass der Umfinanzierung zusätzlich aufgenommen Fremdmittel nicht bis zum Auslaufen eines anderen zur Finanzierung der Herstellungskosten aufgenommenen Darlehens zugewartet werden muss. Der durch eine Umfinanzierung nach § 17a WGG resultierende Kapitalbedarf der gemeinnützigen Bauvereinigung kann daher entweder aus einer Entgelterhöhung, oder, aus nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung einzelner Darlehen benötigten Teilen des Entgelts gedeckt

¹¹³ *Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar³ § 17a Rz 2.

¹¹⁴ *Prader/Pittl*, WGG § 17c Rz 1.

¹¹⁵ *Würth* in *Rummel* ABGB³ § 17a WGG (Stand 1.1.2003, rdb.at) Rz 1.

werden.¹¹⁶ Laut *Prader/Pittl*¹¹⁷ kann eine Bauvereinigung die Umfinanzierung insofern auch kostenneutral vornehmen.

*Würth/Etzersdorfer*¹¹⁸ leiten aus § 15c lit a Z 2 WGG ab, dass mit einem Nachfolgemietter auch eine Vereinbarung über eine ratenweise Umfinanzierung des von diesem aus Anlass eines Mieterwechsels geleisteten Finanzierungsbeitrages möglich ist. Eine ähnliche Vereinbarung könne aber auch noch während des aufrechten Mietverhältnisses (mit dem Nachfolgemietter) getroffen werden.

F. Eigene Meinung

Eine von der Bauvereinigung einseitig vorgenommene Umfinanzierung der vom Mieter geleisteten Grund- und/oder Baukostenbeiträge (nach der bis zur WGG-Novelle 2019 geltenden Rechtslage verbunden mit dem Verlust des Anspruchs auf Übertragung in das Wohnungseigentum bei fristgerechter Rückzahlung des nicht verwohnten Teils des Finanzierungsbeitrages) kann dem Gesetz mE nicht entnommen werden. Eine Umfinanzierung nach § 17a Abs 1 WGG bedarf daher (nach wie vor) einer entsprechenden Vereinbarung. Im Gegenzug – und hierauf wird in der Vereinbarung schon aus Gründen der Transparenz gesondert hinzuweisen sein – ist eine dem Kostendeckungsprinzip entsprechende Erhöhung des laufenden Entgelts zulässig. Diese Vorgehensweise ist insofern systemkonform, als Umfinanzierungen nach § 17b Abs 1 und § 17c WGG nicht der Zustimmung der Mieter bedürfen, im Gegenzug aber sich das insgesamt zu zahlende Entgelt nicht erhöhen darf.

Stehen der Bauvereinigung bereits Auslaufannuitäten zur Verfügung, kann die Tilgung des zur Umfinanzierung aufgenommenen Darlehens auch mit diesen Auslaufannuitäten erfolgen. So könnte erreicht werden, dass die Umfinanzierung für Mieter praktisch nicht „spürbar“ ist.

¹¹⁶ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 17a Rz 1.

¹¹⁷ *Prader/Pittl*, WGG § 17a Rz 2.

¹¹⁸ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 17a Rz 3.

VI. Umfinanzierung von Fremdmitteln nach § 17b WGG

A. Gesetzgebung

§ 17b WGG wurde mit der WRN 2002 eingeführt. § 17b idF BGBl I 2001/162 lautete:

„Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 17a Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.“

Im Initiativantrag zur WRN 2002 hat § 17b WGG noch den Teilsatz, dass eine Umfinanzierung *„frühestens nach Ablauf von zwanzig Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit“* erfolgen könne, enthalten.¹¹⁹

Mit Einführung des § 17b WGG bezweckte der Gesetzgeber¹²⁰:

- „Sprünge“ in den Rückzahlungspfaden der öffentlichen Förderdarlehen zu glätten;
- einen verstärkten Rückfluss von Wohnbauförderungsmitteln zu generieren;
- gegebenenfalls auch eine marktkonforme Senkung der Entgelte zu ermöglichen;
- anknüpfend an die Regelungen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 – RBG BGBl 1987/607 die wohnzivilrechtlichen Folgen derartiger Konvertierungen (keine Schlechterstellung der Mieter!) zu normieren, wodurch es den Unternehmen ua rechtlich einwandfrei ermöglicht werden soll, auf die unterschiedlichen Rückzahlungsbegünstigungsaktionen der Länder einzugehen.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006)¹²¹ wurde § 17b WGG dahingehend ergänzt, dass im Falle einer Umfinanzierung neben § 17a Abs 4 WGG (seit der WGG-

¹¹⁹ IA 529 BlgNR 21. GP 5.

¹²⁰ IA 529 BlgNR 21. GP 11.

¹²¹ BGBl I 2006/124.

Novelle 2019 § 17a Abs 3) auch § 13 Abs 2b WGG sinngemäß anzuwenden ist. Hierdurch sollte lediglich eine Klarstellung erfolgen, die sich schon aus den Intentionen der WRN 2002 (Neueinführung des § 17b WGG in Verbindung mit dem Wegfall der zwanzigjährigen Befristung in § 13 Abs 2b WGG) ergibt.¹²²

Mit der WGG-Novelle 2016¹²³ wurde § 17b WGG um einen zweiten Absatz ergänzt. § 17b Abs 2 WGG idF BGBl I 2015/157 lautet wie folgt:

„Macht die Sachlage, insbesondere die Endfälligkeit von Finanzierungsanteilen, eine Um- oder Anschlussfinanzierung nach den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 notwendig, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz).“

Im Unterschied zu § 17b Abs 1 WGG (= § 17b WGG aF), der auf das Verbot der Schlechterstellung der Mieter im Falle einer *willkürlichen* Umfinanzierung von Fremdmitteln gerichtet sei, zielt § 17b Abs 2 WGG auf eine *notwendige* Änderung der (Fremdmittel-)Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit ab. Beispielhaft wird vom Gesetzgeber die Endfälligkeit eines Darlehens und die Vermeidung einer unmittelbaren, anteiligen Überwälzung aushaftender Darlehensreste auf die Mieter genannt.¹²⁴

In den Erläuterungen zur WGG-Novelle 2016 werden ferner die Änderungen am Kapitalmarkt hervorgehoben, wonach es im Bereich der Fremdmittelfinanzierungen zu immer kürzeren Darlehenslaufzeiten komme. Die nachträgliche Änderung der Finanzierungsstruktur im Sinne einer teilweisen oder gänzlichen Umfinanzierung eines Darlehensvertrages werde vielfach unvermeidlich um überhaupt marktkonforme sowie sozial verträgliche Entgelte erreichen zu können. § 17b Abs 2 WGG soll diesbezüglich iZm Um- und Anschlussfinanzierungen anhand der Entscheidung des OGH zur Zahl 5 Ob 64/14v Klarstellungen schaffen und damit für mehr Rechtssicherheit sorgen.¹²⁵ Die Einführung des Abs 2 in § 17b WGG wird von der Lehre¹²⁶ zu Recht positiv gewertet, als

¹²² ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 46.

¹²³ BGBl I 2015/157.

¹²⁴ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 7.

¹²⁵ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 7.

¹²⁶ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 17b Rz 2.

die Rechtsprechung¹²⁷ offen ließ, ob im Falle einer Endfälligkeit eines Darlehens eine Überwälzung auf die Mieter ohne Weiteres zulässig, bzw mit den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in Einklang zu bringen ist.

Mit der WGG-Novelle 2019 wurde in § 17b Abs 1 WGG der Ausdruck „17a Abs. 4“ durch den Ausdruck „17a Abs. 3“ ersetzt. Eine Änderung des Verweises wurde notwendig, da Abs 3 des § 17a WGG idF BGBl I 2001/162 gestrichen und § 17a Abs 4 WGG in § 17a Abs 3 WGG umbenannt worden ist. Hierdurch soll verhindert werden, dass sich Umfinanzierungen gemäß § 17a WGG während eines laufenden Mietverhältnisses optionsverhindernd auswirken.¹²⁸

B. Judikatur

In der Entscheidung zu 5 Ob 64/14v hatte sich der OGH mit einer Umfinanzierung nach § 17b WGG idF BGBl I 2006/124 (also dem § 17b Abs 1 WGG idF der WGG-Novelle 2016) auseinanderzusetzen. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die von einer ehemals gemeinnützigen Bauvereinigung (Antragsgegnerin) errichtet Wohnhausanlage wurde neben Eigenmittel, einem Baukostenzuschuss des Landes Wien, sowie einem Hypothekendarlehen, auch mit zwei endfälligen Bundesanleihen (Wohnbauanleihen) finanziert. In verfahrensgegenständlichem Mietvertrag wurde ein kostendeckendes Entgelt vereinbart. Die Hauptmietzinsvereinbarung enthielt eine Auflistung der Entgeltkomponenten nach § 14 Abs 1 Z 1 bis 9 WGG. Die zur Finanzierung der Herstellungskosten begebenen Bundesanleihen wurden im Mietvertrag nicht explizit erwähnt.

Die Vorschreibung des kostendeckenden Entgelts erfolgte auf Basis der von der Antragsgegnerin gewählten Finanzierungsstruktur, also unter Berücksichtigung der beiden Bundesanleihen. Letztere wurde im Jahr 2010 fällig. Zur Refinanzierung dieser Anleihen wurde das noch laufende Hypothekendarlehen aufgestockt und die Konditionen des Darlehenszinssatzes geändert. Hierdurch kam es – dem Kostendeckungsprinzip folgend – zu einer Erhöhung des monatlich laufenden Entgelts. Der Antragsteller begehrte diese

¹²⁷ Siehe OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v.

¹²⁸ IA 907/A BlgNR 26. GP 16.

von der ehemals gemeinnützigen Bauvereinigung vorgenommene Entgelterhöhung für unwirksam zu erklären.

Das Erstgericht¹²⁹ stellte darauf ab, ob es eine vertragliche oder gesetzliche Grundlage für die strittige Entgelterhöhung gab. Es sei weder eine bestimmte Finanzierungsstruktur vereinbart, noch sei auf die mit Laufzeitende notwendige Umfinanzierung hingewiesen worden, weshalb keine vertragliche Grundlage für die Entgelterhöhung bestehe. Das Erstgericht urteilte weiters, dass es auch keine gesetzliche Grundlage für die aufgrund der Änderung der Finanzierungsstruktur einseitig vorgenommene Entgelterhöhung gäbe, weshalb diese im Ergebnis unzulässig sei.

Das Landesgericht für ZRS Wien¹³⁰ hat dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin Folge gegeben, das Begehren des Antragstellers abgewiesen und den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärt. Inhaltlich begründete das Rekursgericht seine Entscheidung damit, dass § 17b WGG lediglich das Verbot einer Schlechterstellung des Mieters im Falle einer willkürlichen bzw nicht durch die Sachlage notwendigen Umfinanzierung im Auge habe. Im Falle der Nichtaufnahme eines Folgedarlehens für die im Jahr 2010 fälligen Bundesanleihen hätte der aushaftende Restbetrag anteilig auf den Antragsteller überwältzt werden können. Die anstelle dieser ruckartigen Erhöhung lediglich erfolgte Steigerung des Zinsenanteils, stelle keine Schlechterstellung des Antragstellers dar, weshalb im Ergebnis kein Verstoß gegen § 17b WGG vorliege.

Der OGH hat dem dagegen erhobenen Revisionsrekurs des Antragstellers Folge gegeben und den Sachbeschluss des Erstgerichts im Ergebnis wiederhergestellt. In seiner rechtlichen Beurteilung führte der OGH aus, dass die nach Fälligkeit der Bundesanleihen von der Antragsgegnerin zur Refinanzierung dieser Anleihen vorgenommene Ausdehnung des Hypothekendarlehens ein Fall der Umfinanzierung nach § 17b WGG sei. Die Antragsgegnerin habe diese Maßnahme ohne konkret nachvollziehbare Vereinbarung mit dem Antragsteller und in Änderung der Finanzierungsstruktur vorgenommen. Die Antragstellerin hätte eine Finanzierungsform wählen müssen, nach deren (längeren) Laufzeit keine Erhöhung der monatlichen Entgelte der Mieter erfolgt. Die Erhöhung des monatlich laufenden Entgelts widerspreche daher § 17b WGG und ist insofern unzulässig.

¹²⁹ BG Favoriten 1.5.2013, 53 MSch 1/12i.

¹³⁰ LGZ Wien 7.1.2014, 40 R 139/13g.

Auf die damit verbundenen Frage, ob der bei Nichtaufnahme eines Folgedarlehens für die im Jahr 2010 fälligen Bundesanleihen aushaftende Restbetrag anteilig auf den Antragsteller hätte überwält werden können, ging der OGH nicht näher ein.

In einer rezent ergangen E sprach das Landesgerichts f ZRS Wien¹³¹ zu § 17b Abs 2 WGG aus, dass eine Um- oder Anschlussfinanzierung, die eine entsprechende Änderung des Entgeltes bewirkt, zulässig ist, wenn die Sachlage eine solche erforderlich macht. Diese Regelung ziele auf notwendige Änderungen der (Fremdmittel-)Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung durchzuführen ist, wie insbesondere im Falle der Endfälligkeit eines Darlehens und der Vermeidung einer unmittelbaren, anteiligen Überwältung aushaftender Darlehensreste auf die Nutzungsberechtigten, ab. Eine derartige Sachlage sei nicht gegeben, wenn das nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 BGBl 1954/153 gewährte Darlehen des Landes Wien mit 70-jähriger Laufzeit finanziert und der Tilgungsbeginn mit 31.3.1967 festgesetzt wurde.

C. Unterschied „willkürlich“ und „notwendige“ Umfinanzierung

§ 17b Abs 1 und 2 WGG regeln die Umfinanzierung der von der Bauvereinigung zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzten Fremdmittel. Eine Umfinanzierung nach dieser Bestimmung kann von der Bauvereinigung eigenmächtig vorgenommen werden. Nach Abs 1 dürfen sich dadurch die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge nicht erhöhen. Es darf also zu keiner Erhöhung des (insgesamt zu leistenden) Entgelts kommen.¹³² Der mit der WGG-Novelle 2016 eingefügte Abs 2 durchbricht diesen Grundsatz insofern, als nun im Falle einer „notwendigen“ Umfinanzierung auch eine Entgeltsänderung im Sinne einer Erhöhung zulässig ist.

In der Praxis wird dieser Unterscheidung wohl besondere Bedeutung zukommen, da im Falle einer notwendigen Umfinanzierung auch eine Entgelterhöhung, und zwar ohne Zustimmung der Mieter, zulässig ist. Bauvereinigungen werden sich bei einer Umfinanzierung von Fremdmitteln daher künftig die Frage stellen müssen, ob diese „notwendig“ iSd § 17b Abs 2 WGG ist.

¹³¹ LGZ Wien 7.3.2018, 40 R 9/18x.

¹³² Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 17b Rz 1.

Nach *Weinrauch*¹³³ stellt § 17b Abs 2 WGG ausschließlich auf sachlich „notwendige“ Änderungen der Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit ab. Damit seien jedenfalls Änderungen der Finanzierungsstruktur, die durch äußere Umstände erzwungen sind, gemeint. Als Anwendungsfall nennt *Weinrauch* beispielhaft das Auslaufen von Finanzierungslinien, die vom Darlehensgeber nicht in gleicher Form verlängert werden.

Laut *Prader/Pittl*¹³⁴ sorgt der neue Abs 2 des § 17b WGG für Klarstellung iZm – im Unterschied zu eigenverantwortlichen Änderungen – notwendigen Änderungen der (Fremdmittel-)Finanzierungsstruktur. Im Anwendungsbereich des § 17b Abs 2 WGG könne sich daher auch eine Erhöhung des Entgelts ergeben.

Nach den Materialien zur WGG-Novelle 2016 zielt § 17b Abs 2 WGG auf von gemeinnützigen Bauvereinigungen durchzuführenden, *notwendigen* Änderungen der (Fremdmittel-)Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit ab.¹³⁵ Als Anwendungsbeispiel wird die Endfälligkeit eines Darlehens und die Vermeidung einer unmittelbaren, anteiligen Überwälzung aushaftender Darlehensreste auf die Wohnungsnutzer genannt. Hingegen sei § 17b Abs 1 auf eine *willkürliche*, nicht aufgrund der Sachlage zwingend notwendigen Umfinanzierung von Fremdmitteln gerichtet. Nach der Intention des Gesetzgebers soll § 17b Abs 2 WGG daher sachlich (zwingend) notwendige Änderungen der (Fremdmittel-)Finanzierungsstruktur umfassen.

Ferner soll iZm der Problematik von „Um- und Anschlussfinanzierungen“ Klarstellung geschaffen werden. Diesbezüglich wird in den Materialien die bereits oben näher erläuterte Entscheidung des OGH vom 16.12.2014 zur Zahl 5 Ob 64/14v angeführt, mit der die zu einer Entgelterhöhung führende Refinanzierung endfälliger Bundesanleihen als unzulässige Umfinanzierungsmaßnahme iSd § 17b Abs 1 WGG gewertet wurde. Dem Kostendeckungsprinzip folgend, wäre die Überwälzung des bei Fälligkeit der Bundesanleihen aushaftenden Restbetrages die Konsequenz. Hierdurch wären sämtliche Mieter mit einer hohen Einmalzahlung konfrontiert geworden. Ob ein solches Vorgehen, selbst bei einer entsprechenden mietvertraglichen Regelung zulässig wäre, ließ der OGH jedoch offen, was insofern zu Rechtsunsicherheit führte.

¹³³ *Weinrauch*, FS Wurm 123 (128).

¹³⁴ *Prader/Pittl*, WGG § 17b Rz 2.

¹³⁵ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 7.

Eine endgültige Belastung der Bauvereinigung mit den Kosten erscheint mE nicht sachgerecht. Während der Laufzeit der Bundesanleihen war nämlich ein geringeres Entgelt zu bezahlen, als dies bei einer Finanzierung mit einem Kapitalmarktdarlehen der Fall gewesen wäre. Es fielen lediglich Zinsen, jedoch keine Tilgung an, weshalb die Mieter von dieser Finanzierungsvariante (zunächst) profitierten. Die von der Bauvereinigung gewählte Finanzierungsstruktur entsprach mE einer Variante der sog „dynamischen“ Kostendeckung, die eine zu Beginn des Mietverhältnisses übermäßig Kostenbelastung vermeiden soll.¹³⁶

Lehre und Rechtsprechung zu Folge, handelt es sich jedenfalls bei endfälligen Fremdmittelfinanzierungen um einen Anwendungsfall des § 17b Abs 2 WGG. Hat die Bauvereinigung mit den Mietern jedoch eine entsprechende Vereinbarung über die Refinanzierung dieser Mittel getroffen, richtet sich die Zulässigkeit einer Umfinanzierung nach Maßgabe dieser Vereinbarung.¹³⁷

Die Finanzierung der Errichtungskosten mit einem endfälligen Darlehen erfordert mE zwingend eine Vereinbarung über die Refinanzierung der bei Fälligkeit aushaftenden Mittel, da die etwa sonst übliche Ansparung eines Tilgungsträgers vom Kostendeckungsprinzip nicht gedeckt ist. Inhaltlich wäre dies eine Vereinbarung über eine bei Fälligkeit notwendige Umfinanzierung unter gleichzeitiger Erhöhung des laufenden Entgelts. Eine solche Vereinbarung wäre de lege lata mE auch im Hinblick auf § 21 Abs 1 Z 1 WGG grds zulässig.¹³⁸ Für jene Fälle, in denen keine entsprechende Vereinbarung mit den Mietern abgeschlossen wurde, schafft nun der neu eingeführte § 17b Abs 2 WGG Abhilfe.

Gegen eine solche Vereinbarung, oder eine Umfinanzierung nach § 17b Abs 2 WGG, könnte grds ins Treffen geführt werden, dass diese nicht notwendig ist, als die bei Fälligkeit aushaftenden Mittel auch durch eine Erstreckung der Darlehenslaufzeit umfinanziert werden könnten, mit dem Ziel, eine Entgeltserhöhung zu vermeiden. Dem ist mE insofern zuzustimmen, als die vom Gesetzgeber ausdrücklich genannten Grundsätze des § 23 Abs 1 WGG die Bauvereinigung zunächst verpflichten, andere Maßnahmen auszuschöpfen. So hätte eine Bauvereinigung vor einer Umfinanzierung in

¹³⁶ Prader/Pittl, WGG § 13 Rz 12.

¹³⁷ OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v.

¹³⁸ Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt IV.D.

neuerliche Verhandlungen mit dem Darlehensgeber zu treten. Erst wenn auch eine Umfinanzierung unter Erstreckung der Darlehenslaufzeit rechtlich und/oder wirtschaftlich an ihre Grenzen stößt und eine Umfinanzierung im Vergleich zu dessen Unterlassung aus Gründen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit die bessere Alternative darstellt, um Wohnkosten auf einem sozial verträglichen Niveau zu halten, ist eine Umfinanzierung aus Sicht der Grundsätze des § 23 Abs 1 WGG mE notwendig.

D. Zur sinngemäßen Anwendung des § 13 Abs 2b WGG

§ 17b Abs 1 WGG nennt ausdrücklich Eigenmittel der Bauvereinigung, die für die Umfinanzierung von Fremdmitteln eingesetzt werden können. Wie bei § 17a WGG ist hierbei § 13 Abs 2b WGG sinngemäß anzuwenden. Der Verweis auf diese Bestimmung wurde mit der WRN 2006 aufgenommen. Hierdurch wird klargestellt, dass die Bauvereinigung auch bei einem nachträglichen Eigenmitteleinsatz denselben Vorschriften unterliegt, wie bei einer ursprünglichen Finanzierung durch Eigenmittel.¹³⁹ Eigenmittel der Bauvereinigung (ausgenommen jener zur Finanzierung der Grundkosten) können auch aus Anlass einer Umfinanzierung iSd § 17b Abs 1 WGG befristet eingesetzt werden, mindestens aber für einen Zeitraum von fünf Jahren.

E. Eigene Meinung

§ 17b WGG bildet die rechtliche Grundlage für Umfinanzierungen der zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzter Fremdmittel. § 17b Abs 1 WGG ermöglicht einer Bauvereinigung auf Änderungen am Kapitalmarkt zu reagieren und bezweckt ua eine marktkonforme Senkung der Entgelte zu gewährleisten. Eine Umfinanzierung, die nach dem Kostendeckungsprinzip eine Erhöhung der laufenden Entgelte zur Folge hätte, würde der Intention des Gesetzgebers insofern widersprechen.

Ob und wie konkret umfinanziert wird, liegt grds im Ermessen der Bauvereinigung. Diese hat dabei „lediglich“ darauf zu achten, dass sich durch die Umfinanzierung das von den Mietern monatlich insgesamt zu zahlende Entgelt nicht erhöht. Soll etwa ein Annuitätendarlehen umfinanziert werden, so ist darauf zu achten, dass die Annuität des neuen Darlehens nicht höher ausfällt, als die des alten Darlehens. Eine dennoch höhere

¹³⁹ Rosifka, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 314.

Annuität hätte mE nicht zur Folge, dass diese überhaupt nicht aliquot auf die Mieter verteilt werden darf, sondern, dass diese lediglich bis zur Höhe der bisherigen Annuität aufzuteilen ist. Den im Vergleich zur ursprünglichen Annuität übersteigenden Betrag hätte in diesem Fall die Bauvereinigung selbst zu tragen. Die Annuität des Konversionsdarlehens ist insofern der Höhe nach mit der Annuität des umfinanzierten Darlehens begrenzt.

Die Umfinanzierung eines Darlehens hat zur Folge, dass das zu einem bestimmten Stichtag aushaftende Nominale durch ein anderes Darlehen ersetzt wird. Die ausverhandelten Konditionen des Konversionsdarlehens dürfen im Anwendungsbereich des § 17b Abs 1 WGG hiebei zu keiner höheren finanziellen Belastung der Mieter führen, als dies beim umfinanzierten Darlehen der Fall gewesen wäre.

In der Praxis können sich Bauvereinigungen diesbezüglich mit einer Erstreckung der Darlehenslaufzeit helfen. *Scherz/Sommer*¹⁴⁰ werfen in diesem Zusammenhang die Frage auf, ob auch die ursprünglich vereinbarte Laufzeit als „versteinert“ gilt. *Rosifka*¹⁴¹ scheint ohne weiteres davon auszugehen, dass Konversionsdarlehen auch mit einer längeren Laufzeit einhergehen können, um letztlich eine Senkung der monatlichen Entgelte zu erreichen. Ferner sieht *Vonkilch*¹⁴² (mE als Alternative zu einer Umfinanzierung) die Erstreckung der Darlehenslaufzeit als probates und sohin zulässiges Mittel zur Senkung der Wohnkosten.

Eine Erstreckung der Darlehenslaufzeit führt regelmäßig auch zu einer Erhöhung der Finanzierungsgesamtbelastung. *Vonkilch* führt iZm der „Glättung“ von Annuitätensprüngen durch Aufnahme von Sukzessivdarlehen aus, dass dies zwangsläufig eine Folge der aufgrund der längeren Laufzeit verbundenen Zinsenmehrbelastung ist und kommt mE zutreffend zu dem Schluss, dass die Veränderung der Finanzierungsgesamtbelastung einer Umfinanzierung nach § 17b Abs 1 WGG nicht im Weg steht.¹⁴³

¹⁴⁰ *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 220.

¹⁴¹ *Rosifka*, wobl 2002, 65 (84).

¹⁴² *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (FN 1).

¹⁴³ *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (131).

Im Ergebnis spielt daher mE weder eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit, noch eine Erhöhung der Finanzierung*gesamt*belastung bei der Frage der Zulässigkeit einer Umfinanzierung nach § 17b Abs 1 WGG eine Rolle.

Bei einer nach § 17b Abs 2 WGG notwendigen Umfinanzierung darf es auch zu einer Erhöhung des periodisch insgesamt zu leistenden Entgelts kommen. Der Gesetzgeber hatte bei Erlassung dieser Bestimmung ua die Entscheidung des OGH zu 5 Ob 64/14v vor Augen. Werden die Herstellungskosten mit endfälligen Darlehen oder Anleihen finanziert, führt dies am Ende der Laufzeit – dem Kostendeckungsprinzip folgend – zwangsläufig zu einem entsprechend hohen Einmaleffekt bei der Vorschreibung des laufenden Entgelts. Es liegt mE auf der Hand, dass dies nicht der Intention des Gesetzgebers, die Wohnkostenbelastung generell niedrig zu halten, entspricht. Der mit der WGG-Novelle 2016 neu eingefügte Abs 2 des § 17b WGG ermöglicht Bauvereinigen nun auch auf endfällige Fremdmittelfinanzierungen entsprechend zu reagieren und verwendet diesbezüglich den Begriff der Anschlussfinanzierung.

Es wird mE noch (von den Gerichten) zu klären sein, welche Fälle einer Umfinanzierung (neben der bereits erwähnten Anschlussfinanzierung) unter § 17b Abs 2 WGG subsumierbar sind. Diesbezüglich wird mE besonderes Augenmerk auf die vom Gesetzgeber ausdrücklich erwähnten Grundsätze des § 23 Abs 1 WGG zu legen sein.

VII. Umfinanzierung von Eigenmitteln nach § 17c WGG

A. Gesetzgebung

§ 17c WGG wurde mit der Wohnrechtsnovelle 2016 (WRN 2016)¹⁴⁴ eingeführt. § 17c WGG idF BGBl I 2015/157 lautet wie folgt:

„Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Eigenmittel ganz oder teilweise durch Fremdmittel ersetzt werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 4 sind sinngemäß anzuwenden.“

In Ergänzung zu den bereits bestehenden Umfinanzierungsmöglichkeiten nach den §§ 17a und 17b Abs 1 und 2 WGG beabsichtigte der Gesetzgeber mit Einführung des § 17c WGG Rahmenbedingungen für eine möglichst flexible Umfinanzierung von Eigenmitteln zu schaffen. Ziel sei eine möglichst Wohnkosten schonende Refinanzierung der Herstellungskosten von Wohnungen. Zu diesem Zweck seien – je nach den Bedingungen am Kapitalmarkt – Eigenmittel auch nur vorübergehend bei den Wohnkosten in Ansatz zu bringen.¹⁴⁵

Mit der WGG-Novelle 2019 wurde in § 17c zweiter Satz WGG der Ausdruck „17a Abs. 4“ durch den Ausdruck „17a Abs. 3“ ersetzt. Eine Änderung des Verweises wurde notwendig, da Abs 3 des § 17a WGG idF BGBl I 2001/162 gestrichen und § 17a Abs 4 WGG in § 17a Abs 3 WGG umbenannt worden ist. Hierdurch soll verhindert werden, dass sich Umfinanzierungen gemäß § 17a WGG während eines laufenden Mietverhältnisses optionsverhindernd auswirken.¹⁴⁶

¹⁴⁴ BGBl I 2015/157.

¹⁴⁵ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 13.

¹⁴⁶ IA 907/A BlgNR 26. GP 16.

Bei dieser Umfinanzierungsvariante darf sich das laufende Entgelt ebenfalls nicht erhöhen. Die Lehre¹⁴⁷ erachtet den praktischen Anwendungsfall des § 17c WGG daher für eher gering.

B. Judikatur

§ 17c WGG ist mit 1.1.2016 in Kraft getreten. Zu dieser Norm existiert, soweit ersichtlich, bis dato keine (höchstgerichtliche) Judikatur.

C. Zur sinngemäßen Anwendung des § 13 Abs 2b WGG

Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage sollen mit § 17c WGG Rahmenbedingungen für eine mögliche flexible Umfinanzierung von Eigenmitteln „über § 13 Abs. 2b hinaus“ geschaffen werden.¹⁴⁸ Der Gesetzgeber legt damit nahe, dass bereits § 13 Abs 2b WGG eine Umfinanzierung von Eigenmitteln ermöglicht.

§ 13 Abs 2b WGG wurde mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz – 3. WÄG¹⁴⁹ eingeführt und lautete idF BGBl 1993/800 wie folgt:

„Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen die Grundkosten, nicht nur auf die Abnutzungsdauer, sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren eingesetzt werden. Ist im Falle eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart, können anstelle des entsprechenden Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 (Absetzung für Abnutzung beim Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung von Baukosten) die Tilgungsraten bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.“

Dem Bericht des Bautenausschusses¹⁵⁰ zur Folge, soll die Einführung des § 13 Abs 2b WGG einen flexiblen Einsatz von Eigenmitteln der Bauvereinigung ermöglichen. Die Bemessung des Zeitraumes von fünf bis 20 Jahren beruhe einerseits auf den Erfahrungen

¹⁴⁷ Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 17c Rz 1; Prader/Pittl, WGG § 17c Rz 1.

¹⁴⁸ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 13.

¹⁴⁹ BGBl 1993/800.

¹⁵⁰ AB 1268 BlgNR 18. GP 6.

der Praxis und andererseits auf der Tatsache, dass längere Fristen betriebswirtschaftlich nur schwer zu vertreten wären. Ferner sollen von der Bauvereinigung gemäß § 13 Abs 2b WGG befristet eingesetzte Eigenmittel auch (teil-)rückzahlbar sein und diesfalls die Anrechnung der Tilgungsraten für den Eigenmittelbetrag im Entgelt vereinbart werden können. Insgesamt werde dadurch der Finanzierungsspielraum vergrößert und eine notwendige Voraussetzung für manche (Landes-)Förderungsmodelle geschaffen.

Neben dem Einsatz über die Abschreibungsdauer ergeben sich nach dem Bericht des Bautenausschusses somit folgende Möglichkeiten für einen befristeten Eigenmitteleinsatz der Bauvereinigung:

- Ersatz durch Fremdmittel (Konversionsdarlehen),
- Ersatz durch Beiträge der Mieter im Sinne des § 17 WGG,
- Vereinbarung über eine laufende Tilgung im Rahmen des Entgelts,
- aus den vorgenannten Punkten gemischte Varianten.

Ferner sei auch eine Vereinbarung über einen Einsatz über die Abschreibungsdauer, verbunden mit einem befristeten Eigenmitteleinsatz zulässig.¹⁵¹

Mit der WRN 2000 wurde die Obergrenze für den befristeten Eigenmitteleinsatz von 20 Jahren aus § 13 Abs 2b erster Satz WGG gestrichen. Hierdurch sollte eine noch flexiblere Gestaltung des befristeten Eigenmitteleinsatzes ermöglicht werden, um so die laufende Wohnkostenbelastung durch einen verlängerten Aufteilungszeitraum senken zu können.¹⁵²

*Rosifka*¹⁵³ führt als Beispiel für die Sinnhaftigkeit des Entfalls der 20-Jahres-Obergrenze ein Bauvorhaben einer gemeinnützigen Bauvereinigung an, bei welchem Mietwohnungen auf einem Baurechtsgrund errichtet wurden:

¹⁵¹ AB 1268 BlgNR 18 GP 6.

¹⁵² AB 122 BlgNR 21. GP 10.

¹⁵³ *Rosifka*, wobl 2000, 313.

Der betreffende Baurechtsvertrag wurde für die Dauer von 40 Jahren abgeschlossen. Nach bisheriger Rechtslage sei die Bauvereinigung – wenn sie die Refinanzierung innerhalb der Laufzeit des Baurechtsvertrages erreichen wollte oder musste – verpflichtet gewesen, die für Baukosten eingesetzten Eigenmittel innerhalb eines sehr kurzen Zeitraumes (Obergrenze 20 Jahre) zu refinanzieren, was eine erhebliche laufende Belastung der Mieter mit sich brachte. Nun könne der Refinanzierung dieser Eigenmittel in Anlehnung an die Laufzeit des Baurechtsvertrages ein Zeitraum von 40 Jahren zugrunde gelegt werden.

Anstelle der ordnungsgemäßen Abschreibung der zur Deckung der Baukosten eingesetzten Eigenmittel, kann der Entgeltberechnung beim befristeten Eigenmitteleinsatz eine laufzeitadäquate Tilgungskomponente zugrunde gelegt werden.¹⁵⁴ Durch die – im Vergleich zum unbefristeten Einsatz von Eigenmitteln – verkürzte Abschreibungsdauer ergibt sich allerdings eine höhere Entgeltkomponente, die wohl auch durch eine vom „fallenden Kapital“ berechnete Eigenmittelverzinsung nicht aufgewogen werden kann.

Der unbefristete Eigenmitteleinsatz entspricht dem Modell eines „ewigen“ (verzinslichen aber nicht tilgenden) Darlehens. Die Verzinsung gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG wird vom ursprünglich unbefristet eingesetzten Betrag und nicht vom abgewerteten („fallenden“) Kapital berechnet.¹⁵⁵ Nach § 11 ERVO 1994 ist die Verzinsung beim befristeten Eigenmitteleinsatz im Falle der Rückzahlbarkeit vom jeweils noch nicht getilgten Betrag zu berechnen. Die Abschreibung beginnt im Zeitpunkt des Erstbezugs, berechnet vom befristet eingesetzten Eigenkapital. Nach *Schuster*¹⁵⁶ ist die Verzinsung beim befristeten Eigenmitteleinsatz ebenfalls vom „fallenden Kapital“ zu berechnen. Dieser scheint allerdings nicht danach zu unterscheiden, ob mit dem befristeten Eigenmitteleinsatz zugleich auch eine (Teil-)Rückzahlung nach § 13 Abs 2b zweiter Satz WGG vereinbart wurde. Vielmehr könne auch eine gleichbleibende Annuität zur Verrechnung gelangen, die sich nach dem jeweiligen Zinssatz und der Laufzeit des Eigenmitteleinsatzes richtet.

Nach der Rechtsprechung zählt der Bauzins, der die von den Mietern zu tragenden Grundkosten ersetzt, nicht zu den Bewirtschaftungskosten, sondern zu den Baukosten im

¹⁵⁴ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 52.

¹⁵⁵ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 51.

¹⁵⁶ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² §§ 13, 14 WGG Rz 52.

weiteren Sinn.¹⁵⁷ Mit der WGG-Novelle 2019 wurde in § 13 Abs 2b erster Satz WGG insofern klargestellt, dass zu den Herstellungskosten auch Einmalzahlungen einer Bauvereinigung als Baurechtsnehmerin bei der Baurechtsbegründung zählen. Ein befristeter Eigenmitteleinsatz der Bauvereinigung als Baurechtsnehmerin bei Begründung (Einräumung) des Baurechts ist daher auch zur Finanzierung von Einmalzahlungen zulässig und zwar in Form einer Bauzinsvorauszahlung oder einer Einmalzahlung bei Baurechtseinräumung, die einen Kaufpreis für den Erwerb des dinglichen Rechts darstellt.¹⁵⁸

D. Exkurs Eigenmittelverzinsung

Gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG idF BGBl 1979/139 durfte die Eigenmittelverzinsung den Eckzinssatz gemäß § 20 Kreditwesengesetz BGBl 1979/63 (KWG) um höchstens 1% p.a. übersteigen. § 20 KWG ermächtigte die Fachverbände der Kreditunternehmungen namens Sparkassen und Banken sog Eckzinsabkommen über den Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist abzuschließen. Das Kreditwesengesetz trat mit 1.1.1994 außer Kraft.¹⁵⁹ Mit dem 3. WÄG folgte im Hinblick auf das neue Bankwesengesetz 1993/532 (BWG) eine legislative Anpassung der Regelung zur Eigenmittelverzinsung. Diese durfte den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigen.

Seit der Wohnrechtsnovelle 1999 – WRN 1999¹⁶⁰ lautet § 14 Abs 1 Z 3 WGG wie folgt:

„3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarkttrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;“

¹⁵⁷ OGH 1.2.1994, 5 Ob 6/94 (5 Ob 7/94).

¹⁵⁸ IA 907/A BlgNR 26. GP 13.

¹⁵⁹ Siehe § 106 Abs 1 Z 1 iVm § 107 Abs 1 Bankwesengesetz BGBl 1993/532.

¹⁶⁰ BGBl I 1999/147.

Nach dem Bericht des Bautenausschusses¹⁶¹ soll durch diese Bestimmung eine marktkonforme Begrenzung der Eigenmittelverzinsung erfolgen. Unter Periodenschnitt sei der durchschnittliche Zinssatz eines Kalenderjahres, wie dieser in den Statistischen Mitteilungen der Österreichischen Nationalbank publiziert wird, zu verstehen.

Der Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite für Bundesanleihen betrug von 1980 bis zum Jahr der Kundmachung der WRN 1999 zwischen 10,62 und 4,1 Prozentpunkte p.a. und ist danach sukzessive weiter gesunken.¹⁶² Mit 1.4.2015 wurde die Sekundärmarktrendite – Bund (SMR-Bund) durch die Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRB) ersetzt. Soweit in Bundesgesetzen oder Verordnungen als Bezugsgröße die SMR-Bund verwendet wird, ist an ihre Stelle die UDRB getreten.¹⁶³ Die UDRB betrug für das Jahr 2018 lediglich 0,329 % p.a.¹⁶⁴

Gerade in Niedrigzinsphasen stellt sich die Frage, wie hoch die von einer Bauvereinigung zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten eingesetzten Eigenmittel eigentlich verzinst werden dürfen, da der Gesetzgeber bei Erlassung des § 14 Abs 1 Z 3 WGG idGF offenkundig eine andere Zinslandschaft vor Augen hatte.

Nach dem Wortlaut könnte § 14 Abs 1 Z 3 WGG so verstanden werden, dass die Eigenmittelverzinsung – je nach Entwicklung der SMR-Bund bzw der UDRB – zwischen 3,5 % und 5 % liegt. Der Zinssatz von 3,5 % würde demnach die Mindestverzinsung darstellen, die jedenfalls in Ansatz gebracht werden darf (arg „...*dieser Hundertsatz erhöht sich...*“).

*Korinek/Holoubek*¹⁶⁵ haben sich bereits ausführlich mit der Frage der Angemessenheit der Eigenmittelverzinsung auseinandergesetzt. Dies allerdings noch zur Rechtslage vor der WRN 1999. Zum Zeitpunkt ihrer Untersuchung normierte § 14 Abs 1 Z 3 WGG

¹⁶¹ AB 2056 BlgNR 20. GP 3.

¹⁶² Siehe Archiv – Renditen auf dem österreichischen Rentenmarkt (SMR) – Durchschnittswerte auf <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/zinssaetze-und-wechselkurse/renditen-oesterreichischer-bundesanleihen.html> (3.12.2019).

¹⁶³ Vgl § 1 Bundesgesetz betreffend die Ermittlung der Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRBG) BGBl I 2015/4.

¹⁶⁴ Siehe Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (Periodendurchschnitte) auf <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/zinssaetze-und-wechselkurse/renditen-oesterreichischer-bundesanleihen.html> (3.12.2019).

¹⁶⁵ *Korinek/Holoubek*, Zur angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen, wobl 1997, 177.

„lediglich“ eine Höchstgrenze für die angemessene Verzinsung der Eigenmittel. Diese durfte den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß eines von österreichischen Bausparkassen gewährten Bausparkassendarlehens nicht übersteigen. Obwohl die aktuelle Bestimmung zur Eigenmittelverzinsung einer anderen Systematik folgt, können die damals von *Korinek/Holoubek* angestellten Überlegungen mE größtenteils für die Auslegung der aktuell gültigen Fassung herangezogen werden.

Korinek/Holoubek nähern sich dem Begriff der „Angemessenheit“ des Eigenmitteleinsatzes unter Heranziehung der Eigenkapitalbildungsvorschriften sowie deren Auslegung und ziehen diesbezüglich zusammengefasst nachstehende Schlussfolgerungen:

Das WGG eröffne einer Bauvereinigung an mehreren Stellen in eingeschränktem Ausmaß Gewinne zu erzielen und damit Eigenkapital zu bilden. Die insofern normierten Durchbrechungen des Kostendeckungsprinzips erweisen sich als konsequente Ausgestaltung der grundlegenden Regelung des § 1 Abs 2 WGG sowie des in § 23 Abs 1 WGG normierten Effizienzgebotes. Die Eigenkapitalbildungsvorschriften räumen einer Bauvereinigung regelmäßig einen Handlungsspielraum ein, in dessen Rahmen sie eigenverantwortlich Entscheidungen treffen kann. Daher habe die am Maßstab des WGG kontrollierende staatliche Aufsicht auch bloß die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, nicht aber die wirtschaftliche "Richtigkeit" der unternehmerischen Entscheidung zu prüfen. Da die Eigenkapitalbildung allerdings gemeinnützigen Zwecken dient, stehe der einer Bauvereinigung eingeräumte Entscheidungsspielraum, va im Hinblick auf das gemeinnützigkeitsrechtliche Effizienzgebot, eine gewisse Verpflichtung gegenüber.¹⁶⁶

Korinek/Holoubek kommen schließlich zum Ergebnis, dass sich die Eigenkapitalbildung an den in § 1 Abs 2 WGG umschriebenen Zielen zu orientieren habe und nicht an den einseitigen Interessen konkreter Wohnungsnutzer. Mit der Festlegung auf einen, einen Prozentpunkt unter dem Zinssatz von Bausparkassendarlehen liegenden Zinssatz, gebe der Gesetzgeber eine „Orientierungsgröße“ vor, die insofern die Vermutung der

¹⁶⁶ *Korinek/Holoubek*, wobl 1997, 177.

Angemessenheit für sich hat. Die konkrete Entscheidung im Einzelfall sei hingegen das Resultat einer wirtschaftlichen Kalkulation.¹⁶⁷

Dieser Argumentation ist mE grds zuzustimmen. Angewendet auf die aktuelle Rechtslage allerdings mit der Einschränkung, dass die SMR-Bund bzw UDRB in (extremen) Niedrigzinsphasen nicht als Orientierungsgröße dienen und sohin auch keine Vermutung der Angemessenheit zukommen kann. Eine gegen Null oder sogar negativer Zinssatz lässt sich dem Gebot der „angemessenen“ Verzinsung nicht unterstellen.¹⁶⁸

Nach § 10 Abs 1 WGG darf die Gewinnausschüttung den im betroffenen Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG nicht übersteigen. Die Gewinnausschüttungsbeschränkung orientiert sich an der Angemessenheit der Eigenmittelverzinsung. Es besteht daher schon aus diesem Grund ein nicht unerhebliches Interesse an der Klärung dieser Rechtsfrage.

Nach *Feichtinger/Schinnagl*¹⁶⁹ ist der gemäß § 10 Abs 1 WGG verteilbare Gewinn in Abhängigkeit von der allgemeinen Zinssituation auf 3,5 bis maximal 5 % p.a. beschränkt. Die höchstzulässige Dividendenausschüttung betrage seit mehr als 10 Jahren 3,5 % auf das einbezahlte Kapital. Die gemäß § 10 Abs 1 WGG zulässige Dividende stelle eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals dar und sichere so den Werterhalt der eingesetzten Mittel. Dieser Argumentation folgend, wäre daher auch eine Eigenmittelverzinsung von 3,5 % derzeit als angemessen zu werten. Trotz unterschiedlicher Interessenlagen besteht mE keine Rechtfertigung bzgl des beiden Normen zugrunde liegenden Zinssatzes zu unterschiedlichen Interpretationsergebnissen zu kommen.

*Grundbichler*¹⁷⁰ geht ebenfalls von einer angemessenen Eigenmittelverzinsung von grds 3,5 % aus. Eigenmittelzinsen stellen rein kalkulatorische Kosten iSd Kostenrechnung dar.¹⁷¹ Den Eigenmitteleinsätzen stehen Opportunitätskosten in Form von entgangenen Veranlagungserträgen gegenüber. Nominell gesehen stellen diese eine Gewinnkomponente dar. Real gesehen bleibt nur jener Teil der Zinsen, der die Inflation

¹⁶⁷ *Korinek/Holoubek*, wobl 1997, 177.

¹⁶⁸ *Korinek/Holoubek*, wobl 1997, 177.

¹⁶⁹ *Feichtinger/Schinnagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, wobl 2017, 99 (101).

¹⁷⁰ *Grundbichler*, Bauvereinigungen 34, 37, 76.

¹⁷¹ *Grundbichler*, Bauvereinigungen 76.

übersteigt.¹⁷² Ein Vergleich mit marktüblichen Fremdmittelzinsen ist daher mE nicht sachgerecht. Die Verzinsung der Eigenmittel stärkt als Gewinnkomponente die Eigenkapitalausstattung und ermöglicht damit eine gesicherte Grundstückseigenmittelfinanzierung sowie Aufrechterhaltung der Bautätigkeit und damit die künftige Versorgung Bevölkerung mit Wohnraum.¹⁷³ Eine Anpassung der Eigenmittelverzinsung an die aktuellen Kapitalmarktzinsen würde mE inflationsbereinigt langfristig zu einer unzureichenden Eigenkapitalausstattung von gemeinnützigen Bauvereinigungen führen.

In einem Verfahren auf Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Preises gemäß § 22 Abs 1 Z 6 WGG sprach der OGH¹⁷⁴ aus, dass auch bei voller Ausschöpfung der in § 14 Abs 1 Z 3 WGG idF vor der WRN 1999 normierten Höchstgrenze, eine angemessene Verzinsung von Gesetzes wegen gegeben ist. Weiters führte der OGH aus, dass die Festlegung einer im Wohnrecht keineswegs unüblichen Höchstgrenze so zu betrachten ist, dass diese von den Vertragsparteien zulässigerweise ausgeschöpft werden kann.

Diese Rechtsprechung reiht sich mE nahtlos in die davor ergangenen E des OGH betreffend die Überprüfung der Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) gemäß § 22 Abs 1 Z 11 WGG ein.¹⁷⁵ IZm der Überprüfung der „Angemessenheit“ des EVB sprach der OGH aus, dass die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters beruht. Eine Rechtswidrigkeit der Vorschreibung eines EVB könne sich daher nur aus der Überschreitung der gesetzlich zulässigen Obergrenzen ergeben. Dies bedeutet, dass die Vorschreibung eines EVB der Höhe nach keiner Angemessenheitsprüfung standhalten muss. Der OGH hat ferner ausgesprochen, dass mit Angemessenheit im Zusammenhang mit wohnrechtlichen Entgeltbestimmungen in der Regel die Zulässigkeit bzw Rechtmäßigkeit der Höhe des Entgelts zu verstehen ist.

¹⁷² Grundbichler, Bauvereinigungen 33.

¹⁷³ Grundbichler, Bauvereinigungen 34.

¹⁷⁴ OGH 31.7.2019, 5 Ob 224/18d.

¹⁷⁵ OGH 13.3.2018, 5 Ob 237/17i; OGH 12.6.2018, 5 Ob 18/18k.

E. Eigene Meinung

Die zur Finanzierung der Baukosten eingesetzten Eigenmittel der Bauvereinigung können durch entsprechende Vereinbarung – abweichend von der Abschreibungsdauer – auch befristet auf mindestens fünf Jahre eingesetzt werden. Eine explizite Obergrenze für den befristeten Eigenmitteleinsatz existiert seit der WRN 2000 nicht mehr. Faktisch wird die gemäß § 8 Abs 1 ERVO 1994 höchstzulässige Abschreibungsdauer von 100 Jahren die Obergrenze für einen befristeten Eigenmitteleinsatz darstellen.

Mit der Vereinbarung eines befristeten Eigenmitteleinsatzes kann auch eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart werden. Hierbei handelt es sich im Ergebnis um eine mit dem Mieter zu vereinbarende Umfinanzierungsmöglichkeit für die von der Bauvereinigung ursprünglich eingesetzten Eigenmittel für Baukosten.

Die Umfinanzierung kann, wie bereits die Materialien zum 3. WÄG darlegen, zB mit Eigenmitteln der Mieter iSd § 17 WGG erfolgen, oder etwa durch Aufnahme eines Konversionsdarlehens. Für letzteren Fall sieht § 13 Abs 2b WGG vor, dass anstelle der Abschreibungskomponente gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WGG, die aus dem Eigenmitteleinsatz resultiert, die Tilgungsrate bei der Berechnung des Entgelts in Ansatz gebracht werden kann.

Bei einer Umfinanzierung nach § 13 Abs 2b WGG ist daher auch eine Erhöhung des laufenden Entgelts zulässig. Diese Bestimmung reiht sich daher auf den ersten Blick in das System der Umfinanzierungen nach den §§ 17a bis 17c WGG ein, als diese Umfinanzierungsvariante auf einer Vereinbarung mit dem Mieter beruht.

Im Anwendungsbereich der §§ 17a bis 17c WGG wird eine entsprechende Umfinanzierungsvereinbarung erst im Zuge der Abwicklung des Mietverhältnisses getroffen. Dem Wortlaut des § 13 Abs 2b zweiter Satz WGG zur Folge bilden die Vereinbarung über den befristeten Eigenmitteleinsatz und die (Teil-)Rückzahlung dieser eine Einheit (arg „*Ist im Fall eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart...*“). Der befristete Eigenmitteleinsatz und daran anschließend die Umfinanzierung sind mE bereits im Mietvertrag zu regeln. Die Verortung dieser Bestimmung in § 13 WGG spricht ebenfalls dafür. Es wird daher bereits im Mietvertrag neben dem Zeitraum des befristeten Eigenmitteleinsatzes, auch auf die

nach Ablauf der Befristung geplante Umfinanzierung hinzuweisen sein. Mangelt es an einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag, ist die Zulässigkeit einer Umfinanzierung von Eigenmitteln der Bauvereinigung ausschließlich nach § 17c WGG zu prüfen. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass bei einer Umfinanzierung nach § 17c WGG die Tilgungsraten eines Konversionsdarlehens der Berechnung des Entgelts nicht zugrunde gelegt werden dürfen, wenn dies eine Erhöhung des Entgelts zur Folge hätte.

Bei einer Umfinanzierung nach § 13 Abs 2b WGG kommt es auch zu keinem Eigenmittelrückfluss an die Mieter, wie bei § 17a Abs 1 WGG. Insofern nimmt § 13 Abs 2b WGG eine gewisse Sonderstellung ein.

Eine Umfinanzierung von Eigenmitteln nach § 17c WGG erhöht unmittelbar das Eigenkapital der Bauvereinigung. Eine Umfinanzierung der zur Grundstückskostenfinanzierung verwendeten Eigenmittel führt allerdings auch zu einem Entfall einer Eigenkapitalbildungsmöglichkeit und daher mE langfristig zu einem Gewinnentgang. Nach einer Umfinanzierung gemäß § 17c WGG können die schuldscheingemäße Tilgung und Verzinsung der eingesetzten Fremdmittel im Rahmen des kostendeckenden Entgelts in Ansatz gebracht werden. Nach vollständiger Tilgung sämtlicher Fremdmittel ist der Kapitaldienst mit dem Betrag gemäß § 14 Abs 7a WGG begrenzt. Zusätzlich kann die Verzinsung der zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendeten Eigenmittel verrechnet werden.¹⁷⁶ Im Falle einer Umfinanzierung der zur Grundstückskostenfinanzierung eingesetzten Eigenmittel entfällt diese Entgeltkomponente.

¹⁷⁶ Siehe § 14 Abs 7a letzter Satz WGG.

VIII. Zum Begriff der Umfinanzierung

Die §§ 17a bis 17c WGG regeln unter welchen Voraussetzungen eine Umfinanzierung von (Finanzierungs-)Beiträgen, Fremdmitteln oder Eigenmitteln zulässig ist. Der Wortlaut Umfinanzierung wird vom WGG ausschließlich in vorgenannten Paragrafen verwendet. Eine Legaldefinition, was unter dem Begriff Umfinanzierung zu verstehen ist, trifft der Gesetzgeber nicht.¹⁷⁷

Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch wird unter einer Umfinanzierung regelmäßig die Aufnahme eines Konversionsdarlehens in Sinne einer Umschuldung verstanden. Der Gesetzgeber verwendet den Begriff allerdings auch iZm den von Mietern geleisteten (Finanzierungs-)Beiträgen sowie den von einer Bauvereinigung zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzten Eigenmittel. Der Begriff Umfinanzierung ist Anknüpfungspunkt für die Anwendung der §§ 17a bis 17c WGG und sohin entscheidend dafür, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen eine nachträgliche Änderung der ursprünglichen Finanzierungsstruktur und damit des kostendeckenden Entgelts zulässig ist. Im nachfolgenden wird daher der Versuch unternommen, den Begriff der Umfinanzierung iSd WGG näher zu erläutern.

A. Gesetzgebung

Gemäß § 17a Abs 1 WGG können vom Mieter neben dem Entgelt geleistet Grund- und Baukostenbeiträge nachträglich durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Abs 2 des § 17a WGG bezeichnet den Ersatz der Grund- und Baukostenbeiträge durch Eigen- oder Fremdmittel als Umfinanzierung. Im Ausschussbericht des NR zur WRN 2000¹⁷⁸ wird iZm der Einführung des § 17a WGG von einer zur Senkung von Einmalzahlungen der Mieter erforderlichen Umfinanzierungsmöglichkeit gesprochen.

Nach § 17b Abs 1 WGG können zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel ersetzt oder sonst umfinanziert werden. Abs 2 des § 17b WGG spricht sodann von Um- oder Anschlussfinanzierungen. In den Materialien zur WGG-Novelle 2016 wird diesbezüglich zwischen einer willkürlichen, nicht aufgrund der Sachlage zwingend notwendigen Umfinanzierung von

¹⁷⁷ Vonkilch, wobl 2008, 128 (129).

¹⁷⁸ AB 122 BlgNR 21. GP 11.

Fremdmitteln, und einer notwendigen Änderung der (Fremdmittel-) Finanzierungsstruktur einer Baulichkeit unterschieden.¹⁷⁹

Nach § 17c WGG können die zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Eigenmittel ganz oder teilweise durch Fremdmittel ersetzt werden. In Ergänzung zu den bereits bestehenden Umfinanzierungsmöglichkeiten beabsichtigte der Gesetzgeber mit Einführung des § 17c WGG Rahmenbedingungen für eine möglichst flexible Umfinanzierung von Eigenmitteln zu schaffen.¹⁸⁰

Im Sinne der von *Schuster* vorgenommenen Unterteilung der Herstellungskosten nach der Mittelherkunft stellt der Ersatz von Finanzierungsmitteln einer Kategorie durch Finanzierungsmittel einer anderen Kategorie eine Umfinanzierung iSd WGG dar. So können Grund- und Baukostenbeiträge durch Eigen- oder Fremdmittel, sowie Eigenmittel der Bauvereinigung wiederum durch Fremdmittel ersetzt werden. Schließlich können Fremdmittel durch Eigenmittel der Bauvereinigung oder sonst umfinanziert werden. Aufgrund der Wortfolge „oder sonst umfinanziert werden“ in § 17b Abs 1 WGG stellt auch der Ersatz von Finanzierungsmittel durch Mittel derselben Herkunftsart, konkret der Ersatz von Fremdmitteln durch andere Fremdmittel, eine Umfinanzierung dar. Letztere Variante einer „Umfinanzierung“ bedarf mE einer genaueren Betrachtung, da sich diese regelmäßig durch geänderte Darlehenskonditionen manifestiert. Nicht jede Änderung der Darlehenskonditionen bewirkt aber eine Umfinanzierung iSd WGG.

B. Lehre

Nach *Rosifka*¹⁸¹ stellt jedenfalls die Aufnahme von Umschuldungs- bzw Konversionsdarlehen eine Umfinanzierung iSd § 17b Abs 1 WGG dar. Durch diese Form der Umfinanzierung können zB Sprünge in den Rückzahlungspfaden der öffentlichen Förderdarlehen geglättet werden.

*Vonkilch*¹⁸² subsumiert auch die Aufnahme von Sukzessivdarlehen zur „Glättung“ von Sprüngen in den Rückzahlungspfaden der öffentlichen Förderdarlehen unter den Begriff der „(sonstigen) Umfinanzierung“ iSd § 17b Abs 1 WGG. Es könne nicht darauf

¹⁷⁹ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 7.

¹⁸⁰ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 13.

¹⁸¹ *Rosifka*, wobl 2002, 65 (84).

¹⁸² *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (129).

ankommen, ob hierfür unmittelbar (neue) Konversionsdarlehen aufgenommen werden oder, ob diese „Glättung“ mittelbar durch den Einsatz von (neuen) Sukzessivdarlehen erfolgt. Als weitere Maßnahme zur Glättung von Annuitätensprüngen sieht *Vonkilch* die Erstreckung der Darlehenslaufzeit.

Nach *Scherz/Sommer*¹⁸³ stellt, mit Verweis auf *Vonkilch*¹⁸⁴, auch die nachträgliche Erstreckung der Darlehenslaufzeit eine Form der Umfinanzierung iSd § 17b Abs 1 WGG dar. Es scheint mE allerdings fraglich, ob *Vonkilch* die Erstreckung der Laufzeit eines Darlehens, welches Teil der ursprünglichen Finanzierungsstruktur ist, als Umfinanzierung iSd WGG werten wollte.

C. Judikatur

Während der VwGH offen ließ, ob dem Begriff einer „Umfinanzierung“ die Bedeutung von Umschuldung beizumessen ist¹⁸⁵, verwendet die zivilrechtliche Judikatur dem allgemeinen Sprachgebrauch folgend, die Begriffe Umfinanzierung und Umschuldung synonym.¹⁸⁶

Nach der Rechtsprechung des OGH stellt auch die Refinanzierung endfälliger Bundesanleihen durch Ausdehnung eines zur Ursprungsfinanzierung zählenden Hypothekendarlehens, eine Umfinanzierung nach § 17b Abs 1 WGG dar.¹⁸⁷ Gemäß den Feststellungen des Erstgerichts¹⁸⁸ wurde für die Errichtung der Baulichkeit ein Baukostenzuschuss des Landes Wien gewährt. Die restlichen Herstellungskosten sollten der Förderungszusicherung zufolge mit Eigenmitteln sowie einem Hypothekendarlehen finanziert werden. Dem Mietverhältnis wurde ein kostendeckendes Entgelt zugrunde gelegt. Im Mietvertrag ist diesbezüglich die Verrechnung der Kostenkomponenten des § 14 Abs 1 WGG vereinbart worden. Die (teilweise) Finanzierung mittels Bundesanleihen wurde hingegen nicht erwähnt.

¹⁸³ *Scherz/Sommer*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel 223.

¹⁸⁴ *Vonkilch*, wobl 2008, 128 (FN 1).

¹⁸⁵ VwGH 19.9.2001, 2001/16/0346.

¹⁸⁶ OGH 5.4.2013, 8 Ob 66/12g, hier iZm der Konvertierung einer mit Wohnbauförderungs-, Bauspar- und Bankkredit finanzierten Eigentumswohnung mittels endfälligem Fremdwährungskredit verbunden mit einem Tilgungsträger in Form einer fondsgebundenen Lebensversicherung.

¹⁸⁷ OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v.

¹⁸⁸ BG Favoriten 1.5.2013, 53 MSch 1/12i.

Entgegen dem der Förderungszusicherung des Landes Wien zugrunde liegenden Finanzierungsplan wurde ein Teil des Hypothekendarlehens durch zwei endfällige Bundesanleihen ersetzt. Die Berechnung des kostendeckenden Entgelts erfolgte daher unter Berücksichtigung dieser beiden Bundesanleihen. Da für diese endfälligen Anleihen zunächst nur Zinsen zu zahlen waren, fiel das kostendeckende Entgelt während der Laufzeit der Anleihen entsprechend geringer aus, als dies bei einer Finanzierung auf Basis des der Förderungszusicherung zugrunde liegenden Finanzierungsplans der Fall gewesen wäre.

Zur Refinanzierung des im Zeitpunkt der Fälligkeit der beiden Bundesanleihen offenen Betrages wurde das noch laufende Hypothekendarlehen aufgestockt. Unter einem wurden Laufzeit und Zinskonditionen dieses Darlehens geändert, was allerdings (dennoch) zur Folge hatte, dass sich das insgesamt zu zahlende laufende Entgelt erhöhte.

Im Ergebnis wurden daher der ursprünglichen Finanzierungsstruktur zugrunde gelegte Anleihen durch Aufstockung eines ebenfalls zur Ursprungsfinanzierung zählenden Kapitalmarktdarlehens refinanziert. Da über diese vom OGH als Umfinanzierung gewertete Refinanzierungsmaßnahme keine Vereinbarung getroffen wurde und sich im Anwendungsbereich des § 17b Abs 1 WGG daraus keine Erhöhung der monatlichen Entgelte ergeben darf, wurde die Erhöhung als unzulässig gewertet.

D. Nachverhandlungen iSd § 23 Abs 1a WGG

§ 23 Abs 1a WGG wurde mit der WRN 1999¹⁸⁹ eingeführt und lautet in der seither gültigen Fassung:

„Nach den Grundsätzen des Abs. 1 hat die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.“

¹⁸⁹ BGBl I 1999/147.

Dem Bericht des Bautenausschusses¹⁹⁰ zur Folge sollte damit klargestellt werden, dass die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auch auf laufende Darlehensverträge angewendet werden müssen.

In den Erläuterungen zur RV zur WGG-Novelle 2016 wird beziehend auf § 23 Abs 1a WGG festgehalten, dass es sich hierbei um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Unternehmen handelt, allenfalls auch nachträglich, angemessene, „günstigere“ Darlehenskonditionen zu vereinbaren.¹⁹¹

Flankierend zu § 23 Abs 1a WGG wurde die Gebarungsrichtlinienverordnung BGBl 1979/523 (GRVO) mit Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit um einen § 6a erweitert.¹⁹² Nach § 6a GRVO hat die Bauvereinigung bei der Vereinbarung angemessener Darlehenskonditionen gemäß § 23 Abs. 1a WGG, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, insbesondere

1. die allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt,
2. die von anderen vergleichbaren Bauvereinigungen und sonstigen Wohnraumüberlassern (*Schuster* fast diese Gruppe unter den Begriff „Mitbewerber“ zusammen¹⁹³) erzielbaren Bedingungen sowie
3. die sich aus den einzelnen Vertragsbestimmungen (insbesondere Zinssatz, Laufzeit, Gleitklauseln und Pönalezahlungen) und Nebenkosten (Gebühren, Kosten von Umfinanzierungen usw) ergebende Gesamtbelastung zu berücksichtigen.

§ 6a GRVO führt die gesetzliche Verpflichtung zur Konditionennachverhandlung gemäß § 23 Abs 1a WGG näher aus und schreibt vor, welche Faktoren und Maßstäbe bei der Vereinbarung von Darlehenskonditionen zu berücksichtigen sind, damit diese als angemessen bezeichnet werden können und den Grundsätzen des § 23 Abs 1 WGG entsprechen.¹⁹⁴ Nach *Schuster*¹⁹⁵ wird der Fokus hierbei insbesondere auf der

¹⁹⁰ AB 2056 BlgNR 20. GP 5.

¹⁹¹ ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 7.

¹⁹² BGBl II 2001/29.

¹⁹³ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² § 23 WGG Rz 21.

¹⁹⁴ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² § 23 WGG Rz 21.

¹⁹⁵ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² § 23 WGG Rz 21.

Vereinbarung von Zinsgleitklauseln liegen, da eine gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 23 Abs 1a WGG auch nachträglich verpflichtet ist, für angemessene Darlehenskonditionen zu sorgen, also während der Laufzeit des Darlehens (wiederholt) nachzuverhandeln.

§ 23 Abs 1 WGG normiert den zentralen Gebarungsgrundsatz für gemeinnützige Bauvereinigungen.¹⁹⁶ Dieser Bestimmung zufolge müssen Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Diese Grundsätze können zur Verpflichtung der Effizienzmaximierung zusammengefasst werden (sog Effizienzprinzip bzw Effizienzgebot).¹⁹⁷ Bei den Bestimmungen zur Konditionsnachverhandlung (§ 23 Abs 1a WGG iVm § 6a GRVO) handelt es sich um einen Ausfluss dieses Effizienzgebotes.¹⁹⁸

Laut Rechtsprechung waren gemeinnützige Bauvereinigungen schon vor Inkrafttreten des § 23 Abs 1a WGG verpflichtet, bei laufenden Darlehensverträgen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 6 Abs 2 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 LGBl 1989/18 (WWFSG) auf die Senkung des Zinssatzes gegenüber der Darlehensgeberin zu dringen.¹⁹⁹

Nach *Würth/Etzersdorfer*²⁰⁰ ergänzt die in § 23 Abs 1a WGG normierte Verpflichtung, auch nachträglich angemessene Darlehenskonditionen entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt zu „vereinbaren“, die schon vor der WRN 1999 bestehende Verpflichtung in § 14 Abs 1 Z 2 WGG, Fremdmittelfinanzierungen nur mit „angemessener“ Verzinsung vorzunehmen. Der Erfolg von Nachverhandlungen hängt freilich von der rechtlichen Handhabe, günstigere Konditionen nachträglich zu vereinbaren, ab. *Würth/Etzersdorfer* weisen daher mE zutreffend darauf hin, dass diese Verpflichtung im Hinblick auf die rechtlichen Möglichkeiten (va bei Fixzinsvereinbarungen) nur eingeschränkt Geltung hat.

¹⁹⁶ *Grundbichler*, Bauvereinigungen 34.

¹⁹⁷ *Schuster* in *Schwimann/Böhm*, ABGB IV² § 23 WGG Rz 3.

¹⁹⁸ *Grundbichler*, Bauvereinigungen 35.

¹⁹⁹ RIS-Justiz RS0118035.

²⁰⁰ *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 23 Rz 2.

E. Eigene Meinung

Bei § 23 WGG handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Gebarungsvorschrift welche gemäß § 20 Abs 1 Z 3 lit b WGG auf ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen nicht anzuwenden ist. Prima facie scheint daher die Verpflichtung zur Nachverhandlung der Darlehenskonditionen für ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen nicht zu gelten.

Im zivilrechtlichen Teil des WGG wird allerdings an mehreren Stellen auf (die Grundsätze des) § 23 WGG verwiesen.²⁰¹ Schließlich kann auch gegen ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß § 22 Abs 1 Z 6c WGG die offenkundige Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen geltend gemacht werden. Der Berechnung des Entgelts darf § 14 Abs 1 Z 2 WGG zufolge nur eine schuldscheingemäße *angemessene* Verzinsung von Fremdmitteln zugrunde gelegt werden. Nach § 13 Abs 1 ERVO gilt eine Zinssatzvereinbarung als angemessen, wenn sie entweder den förderungsrechtlichen Vorgaben für die jeweilige Baulichkeit entspricht oder – mangels förderrechtlicher Vorgaben – kein offenkundiges Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen besteht.

Aufgrund der Möglichkeit die Angemessenheit der Fremdmittelverzinsung vor Gericht und/oder der Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen, ergibt sich schon indirekt die Verpflichtung – und zwar auch für ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen – Zinssatzvereinbarungen mit den am Kapitalmarkt orts- und marktüblichen Konditionen laufend zu vergleichen.

Die in § 23 Abs 1 WGG normierten Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sind bei Anwendung des wohnzivilrechtlichen Teils des WGG daher stets zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zur Nachverhandlung der Darlehenskonditionen in § 23 Abs 1a WGG als konkrete Ausgestaltung des Effizienzgebotes gilt daher mE auch für ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen.

§ 23 Abs 1a WGG normiert eine Verpflichtung zur Nachverhandlung der bestehenden Darlehenskonditionen, sollten diese nicht mehr markt- oder branchenüblich sein. Der Fokus liegt hier insbesondere auf dem vereinbarten Zinssatz. Sollten die Verhandlungen

²⁰¹ Siehe insbesondere § 13 Abs 1; § 14 Abs 1 Z 6 und Abs 7 Z 2a; § 17b Abs 2 und § 21 Abs 4 WGG.

mit dem Darlehnsgeber positiv verlaufen, kommt es zu einer Änderung der Darlehenskonditionen, die nach dem Gesetzeszweck eine Entgeltensenkung zur Folge haben. Dies ist mE allerdings kein Fall einer Umfinanzierung, da keine Umschuldung im eigentlichen Sinn stattfindet.

Sollten die Nachverhandlungen nicht zum gewünschten Ergebnis führen, kann diesen freilich eine Umfinanzierung folgen. Im Hinblick auf die Grundsätze des § 23 Abs 1 WGG sind Bauvereinigen hierzu mE auch verpflichtet. Bei Scheitern von Nachverhandlungen darf es eine Bauverhandlung mE daher nicht dabei bewenden lassen, sondern ist gehalten, die ihr zur Verfügung stehenden Alternativen auszuschöpfen, konkret eine Umfinanzierung nach § 17b Abs 1 WGG anzustreben.

Von einer Umfinanzierung kann dann gesprochen werden, wenn das Verhältnis der der Ursprungsfinanzierung zugrunde liegenden Finanzierungsmittel nachträglich geändert wird. Kommt es daher zu einer Verschiebung im Verhältnis Finanzierungsbeiträge : Fremdmittel : Eigenmittel, liegt mE jedenfalls eine Umfinanzierung iSd WGG vor.

Der Ersatz von Finanzierungsmittel durch Mittel derselben Kategorie, konkret der Ersatz von Fremdmitteln durch andere Fremdmittel, fällt ebenfalls unter den Begriff Umfinanzierung. Bei der Umfinanzierung eines Darlehens wird es regelmäßig zu einer Änderung der Darlehenskonditionen (Verzinsung, Laufzeit, Tilgungsform, Gebühren sowie Spesen) kommen. Eine Änderung (auch nur eine) dieser Konditionen ist mE Anknüpfungspunkt für eine Umfinanzierung von Fremdmitteln. Um diese Maßnahme unter § 17b Abs 1 oder 2 WGG zu subsumieren, muss, damit sich diese von Nachverhandlungen iSd § 23 Abs 1a WGG unterscheidet, noch eine Umschuldung im Sinne einer Änderung der Finanzierungslinie erfolgen. Eine Änderung der Darlehenskonditionen iZm einem Neuabschluss eines Darlehensvertrages stellt mE eine unter § 17b Abs 1 oder 2 WGG subsumierbare Umfinanzierung von Fremdmitteln dar.

IX. Zusammenfassung / Abstract

Einer der zentralen Grundsätze des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist das Kostendeckungsprinzip. Dieses manifestiert sich vornehmlich darin, dass gemeinnützige Bauvereinigungen die von ihnen im eigenen Namen errichteten Wohnungen grundsätzlich nur zu einem kostendeckenden Entgelt (Preis) an Nutzer vergeben dürfen. Der Berechnung des Entgelts sind die gesamten Herstellungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Gebrauchsüberlassung zu Grunde zu legen. Die Finanzierungsstruktur gilt mit diesem Stichtag als „versteint“. Die Bauvereinigung darf nach diesem Zeitpunkt keine einseitige Änderung der Finanzierungsstruktur mehr vornehmen. Lehre und Rechtsprechung haben daraus das Prinzip der „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung abgeleitet.

Bauvereinigungen sind nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtet, bestehende Darlehenskonditionen entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten nachzuverhandeln. Sofern diese Verhandlungen nicht zum gewünschten Ergebnis führen, sind weitergehende Maßnahmen erforderlich, um langfristig sozial verträgliche Mieten gewährleisten zu können. Der Gesetzgeber hat sukzessive das Prinzip der „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung aufgeweicht und gesetzliche Rahmenbedingungen für eine nachträgliche Änderung der ursprünglichen Finanzierungsstruktur geschaffen.

Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde zunächst die Möglichkeit geschaffen, die bei Vertragsbeginn geleisteten Grund- und Baukostenbeiträge (Finanzierungsbeiträge) nachträglich umzufinanzieren. Die aus Anlass eines Mieterwechsels vorgenommene Umfinanzierung bewirkt für Nachfolgemieter eine finanzielle Erleichterung bei Anmietung einer Wohnung und bedeutet gerade für junge Generationen einen leichteren Einstieg in den Wohnungsmarkt. Mit der Wohnrechtsnovelle 2002 wurde sodann die gesetzliche Grundlage für die Umfinanzierung der zur Finanzierung der Herstellungskosten eingesetzten Fremdmittel geschaffen. Gerade hierdurch wird es Bauvereinigungen ermöglicht, auf Änderungen am Kapitalmarkt angemessen zu reagieren und Wohnkosten nachhaltig gering zu halten.

Mit der WGG-Novelle 2016 wurde schließlich der Grundstein für die Umfinanzierung der dritten Kostengruppe, von Eigenmitteln der Bauvereinigung, gelegt. Der Gesetzgeber bezweckte mit Einführung dieser Umfinanzierungsmöglichkeit eine flexible Refinanzierung der Herstellungskosten von Wohnungen zu schaffen, um – je nach Bedingungen am Kapitalmarkt – Wohnkosten möglichst gering zu halten, was die Frage aufwirft, wie hoch die Eigenmittelverzinsung überhaupt angesetzt werden darf. Es sprechen meines Erachtens doch gute Gründe dafür, dass auch in Niedrigzinsphasen jedenfalls eine Eigenmittelverzinsung von 3,5 % p.a. angemessen und damit zulässig ist. Der Einsatz von Eigenmitteln dient schließlich der Bildung von Eigenkapital einer Bauvereinigung, welches *„im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden“*²⁰² ist.

Im Ergebnis können Bauvereinigungen daher die gesamte ursprüngliche Finanzierungsstruktur nachträglich ändern. Die Entscheidung hierzu steht grundsätzlich in Ermessen der jeweiligen Bauvereinigung. Nach der Intention des Gesetzgebers sollen Umfinanzierungsmaßnahmen zu einer Entgeltsenkung führen. Das Prinzip der „Versteinerung“ der Ursprungsfinanzierung wirkt im Falle von Umfinanzierungen daher insofern weiter, als sich dadurch das periodisch insgesamt zu leistende Entgelt grundsätzlich nicht erhöhen darf. Erhöhungen bedürfen – sofern sie vom Gesetzgeber für zulässig erklärt werden – generell der Zustimmung des Mieters. Hievon macht der Gesetzgeber lediglich für sachlich notwendige Umfinanzierungen eine Ausnahme.

One of the central principles of the Austrian Non-Profit Housing Act is the cost-covering principle. This is manifested primarily in the fact that non-profit building associations are only allowed to provide the apartments they have built in their own name to users for a cost-covering rent (price). The calculation of the rent shall be based on the total production costs at the time of first use. The financing structure is considered "petrified" as of this reporting date. The construction association may no longer make a unilateral

²⁰² Siehe die mit der WGG-Novelle 2016 eingeführte Normierung des Generationenausgleichs in § 1 Abs 3 WGG.

change in the financing structure after this date. Doctrine and jurisprudence have derived from this the principle of "petrification" of source financing.

Building associations are required by the principles of thrift, economy and practicality to renegotiate existing loan conditions according to the development of the capital market, within the legal possibilities. If these negotiations do not lead to the desired result, further measures are necessary in order to be able to guarantee socially acceptable rents in the long term. Legislators have successively softened the principle of "petrification" of source financing and created legal framework conditions for a subsequent change in the original financing structure.

With the Housing Rights Amendment 2000, it was initially possible subsequently to refinance the ground and construction cost contributions (financial contributions) made at the beginning of the contract. The refinancing made on the occasion of a change of tenant will make it much easier for successor tenants to rent an apartment and will make it easier for younger generations to enter the housing market. The Housing Rights Amendment 2002 then created the legal basis for the refinancing of the external funds used to finance the production costs. This makes it possible for building associations to react appropriately to changes in the capital market and to keep housing costs low for the long term.

The amendment of the Non-Profit Housing Act 2016, finally, laid the foundation for the refinancing of the third cost group, the building association's own funds. With the introduction of this refinancing option, the legislator intended to create a flexible refinancing of the production costs in order to keep housing costs as low as possible. This raises the question of how high the return on equity may be. In my opinion, there are good reasons why, even in periods of low interest rates, a return on equity of 3.5% p.a. would be appropriate and thus permissible. After all, the use of one's own funds serves the formation of equity of building associations, which is *"to be used in the sense of a generational equalization to secure a sustainable housing supply of existing and future users in the long term for purposes of non-profit housing"*²⁰³.

²⁰³ See the standardization of generational equalization introduced in the amendment of the Non-Profit Housing Act 2016 in § 1 (3) Non-Profit Housing Act.

As a result, building associations may subsequently change the entire original financing structure. The decision on this is in principle at the discretion of the respective building association. According to the intention of the legislator, refinancing measures should lead to a reduction of rent. The principle of "petrification" of source financing therefore continues to apply in the case of refinancing, insofar as the total rent payable on a periodic basis may not increase as a result. Increases - if they are declared admissible by law - generally require the consent of the tenant. From this, the legislature makes an exemption only for objectively necessary refinancing.

X. Literaturverzeichnis

- GBV/ÖMB/MVÖ*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel (2012)
GBV, FS Wurm: Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft (2019)
Geyer/Hanke/Littich/Nettekoven, Grundlagen der Finanzierung (2015)
Grundbichler, Gemeinnützige Bauvereinigungen (2014)
Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Taschenkommentar³
*KBB*⁵ (2017) Kurzkommentar zum ABGB
Prader/Pittl, WGG Kurzkommentar (2019)
Rummel ABGB³ (Stand 1.1.2003, rdb.at)
Schwimann/Böhm, ABGB Praxiskommentar IV² (2001)
Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016)
immolex - Neues Miet- und Wohnrecht (MANZ)
wobl - wohnrechtliche blätter (Verlag Österreich)

XI. Verzeichnis der Judikatur

- OGH 1.2.1994, 5 Ob 6/94 (5 Ob 7/94)
OGH 16.9.1997, 5 Ob 276/97t
OGH 16.9.1997, 5 Ob 277/97i
OGH 24.3.1998, 5 Ob 271/97g
OGH 15.9.1998, 5 Ob 128/98d
OGH 19.12.2000, 5 Ob 178/00p
OGH 14.5.2002, 5 Ob 111/02p
OGH 5.4.2013, 8 Ob 66/12g
OGH 16.7.2013, 5 Ob 45/13y
OGH 30.6.2014, 5 Ob 72/14w
OGH 16.12.2014, 5 Ob 64/14v
OGH 25.1.2016, 5 Ob 4/16y
OGH 23.1.2017, 5 Ob 81/16x
OGH 27.6.2017, 5 Ob 183/16x
OGH 20.7.2017, 5 Ob 217/16x
OGH 13.3.2018, 5 Ob 237/17i

OGH 12.6.2018, 5 Ob 18/18k
OGH 31.7.2019, 5 Ob 224/18d
LGZ Wien 7.1.2014, 40 R 139/13g
LGZ Wien 7.3.2018, 40 R 9/18x
BG Favoriten 1.5.2013, 53 MSch 1/12i
RIS-Justiz RS0083326
RIS-Justiz RS0083344
RIS-Justiz RS0025359
RIS-Justiz RS0119207
RIS-Justiz RS0118035
RIS-Justiz RS0016914
VwGH 19.9.2001, 2001/16/0346