

Univ.-Ass. Mag. *Viola Hoti* und Univ.-Ass. (post doc) Dr. *Marco Scharmer*, B.A., Innsbruck

IWD – Vorkaufsrechte im Spannungsfeld zwischen sozial gesteuerter Wohnungsvergabe und Erwerberschutz

Am 4. 12. 2023 fand im Rahmen der Vortragsreihe „*Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog*“ (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle wohnrechtliche Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, in Form einer Hybrid-Veranstaltung ein Vortrag von Dr. *Daniel Köll*, MSc, zum Thema „Vorkaufsrechte im Spannungsfeld zwischen sozial gesteuerter Wohnungsvergabe und Erwerberschutz“ statt.¹

Der Vortragende

Dr. *Daniel Köll*, MSc ist seit 2006 als leitender Jurist in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft tätig, darüber hinaus geprüfter Immobilienreuhänder (Makler, Verwalter und Bauträger) und seit 2011 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Er ist ferner Vortragender und Autor zu wohn- und immobilienrechtlichen Themen sowie Herausgeber von www.immobilien.blog.

Das Thema

Grund und Boden sind insbesondere in Tirol – schon allein durch die topographischen Gegebenheiten – ein äußerst knappes Gut. Durch die jahrelange Niedrigzinsphase und die vergleichsweise einfache Verfügbarkeit von Krediten wurde die Nachfrage zusätzlich befeuert, womit auch die Immobilienpreise extrem anstiegen. Nachdem sich mittlerweile sogar die sog. „Mittelschicht“ kein Eigentum mehr leisten kann, kommt dem geförderten Wohnbau eine umso wichtigere Rolle zu. Sowohl die öffentliche Hand (als Förderungsgeber) als auch Gemeinden (als Grundstückseigentümer und Zuständige für die Wohnungsvergabe) haben ein essentielles Interesse daran, dass wohnbauförderte Objekte nicht binnen kürzester Zeit zu einem vielfach höheren Preis weiterveräußert werden. Im Vortrag wurden unterschiedliche Beispiele aus der Praxis dargestellt; insbesondere wurde aufgezeigt, wie Vertragserrichter bis dato vor allem durch die Einräumung von Vorkaufsrechten versucht haben, diesem Ziel Rechnung zu tragen und

zugleich, wo die (rechtlichen) Möglichkeiten an ihre Grenzen stoßen.

Der Vortrag

Der Vortragende trug – im Wesentlichen – vor:

Immobilienmarkt/Einflussfaktoren

Eingangs setzte sich der Referent mit den Einflussfaktoren, die zu hohen Immobilienpreisen in Tirol führen, auseinander. Verglichen wurden dabei die Bevölkerungsentwicklung sowie der (Dauer-)Siedlungsraum in den verschiedenen Bundesländern. Der potentiell besiedelbare Raum (= Dauersiedlungsraum) umfasste im Jahr 2023 in Tirol lediglich 12 % der Landesfläche, während er zB in Wien bei 77 % lag. Der Wert des aktuell besiedelten Raumes (= Siedlungsraum) lag in Tirol bei unter 7 % und in Wien bei 60 %.² Zudem betrug in Tirol im Jahr 2020 die Bevölkerung pro km² Dauersiedlungsraum 482 Personen. Diese überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsdichte pro km² Dauersiedlungsraum lässt sich in den alpinen Tälern auf ihren hohen alpinen Flächenanteil zurückführen.³ Im Ergebnis hielt der Referent hierbei fest, dass der starke Bevölkerungszuwachs in Tirol sowie die räumliche Begrenztheit zwangsläufig die Immobilienpreise in die Höhe treiben. Ferner fallen die Grundkosten in Tirol – verglichen mit den meisten Bundesländern – sehr hoch aus. Für das Tiroler Wohnbauförderungssystem gilt jedoch als Bemessungsgrundlage nicht der am Markt übliche Grundpreis, sondern die Bewertung erfolgt eigens über das System der „Angemessenen Grundkosten“. Diese liegen weit unter den Marktpreisen, was speziell die Grundstücksakquise enorm erschwert. Bei Überschreiten der Grenze dieser „Angemessenen Grundkosten“ werden die Förderungsmittel für Wohnprojekte verwehrt.⁴

² Siehe dazu https://www.bmeia.gv.at/fileadmin/user_upload/Vertretungen/London/Dokumente/BMLRT_Daten_und_Zahlen_BF_DE_2021_5_.pdf (abgerufen am 12.12.2023).

³ Siehe dazu https://www.bmeia.gv.at/fileadmin/user_upload/Vertretungen/London/Dokumente/BMLRT_Daten_und_Zahlen_BF_DE_2021_5_.pdf (abgerufen am 12.12.2023).

⁴ Siehe dazu <https://tirol.arbeiterkammer.at/service/studien/Wohnen/Studie-Leistbares-Wohnen-2014.pdf> (abgerufen am 12.12.2023).

¹ Zur Website des IWD <https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/forschung/wohnrecht/iwd/>.

Geförderter/„leistbarer“ Wohnraum

Durch geförderten Wohnbau sollen Immobilien für die Bevölkerung leistbar bleiben. Dies erfolgt insbesondere dadurch, dass der Kaufpreis einer geförderten errichteten Wohnung deutlich unter dem Marktniveau liegt. Die Wohnungsvergabe erfolgt idR durch die Gemeinden, die dabei nach bestimmten sozialen Kriterien vorgehen (wie bspw Einkommen, Familiengröße, derzeitige Wohnsituation). Der Gesetzgeber trachtete danach, einen Weiterverkauf von geförderten Wohnungen so lange wie möglich hintanzuhalten. Gesetzliche Grundlagen, die diesem Wunsch Rechnung tragen, finden sich zum einen im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG) und zum anderen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 (WGG).

Längerfristige Absicherung, aber wie?

Wurde ein Förderungskredit zugesichert und durch Eintragung eines Pfandrechtes sichergestellt, so ist hinsichtlich der Liegenschaft oder des Baurechts gem § 25 TWFG ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Tirol einzuverleiben. Das Land Tirol hat nach dem Ablauf von acht Jahren nach der Einverleibung des Veräußerungsverbotes die Einwilligung zu dessen Löschung zu erteilen, wenn der Förderungskredit zurückgezahlt wurde und keine Zuschüsse mehr geleistet werden.

Besondere Regelungen zur Spekulationsverhinderung finden sich im WGG. So sieht etwa § 15g WGG vor, dass der gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) im Falle eines nachträglich erworbenen Eigentums gem §§ 15b ff WGG ein Vorkaufsrecht zusteht, das im Grundbuch einzuverleiben ist. Dieses erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrags gem § 15g Abs 2 WGG oder spätestens nach fünfzehn Jahren⁵. Neben der Verkaufsspekulation soll ebenso die Spekulation mit der Vermietung verhindert werden. Der Gesetzgeber setzte dies in § 15h WGG in Form eines WGG-MRG-Vollanwendungsbereichs um. Wird eine geförderte errichtete Wohnung nachträglich in das Eigentum des bisherigen Mieters übertragen, so gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrags der Vollanwendungsbereich des MRG. Satz 2 leg cit normiert ergänzend, dass der Hauptmietzins den Richterwert des jeweiligen Bundeslandes – ohne Zuschläge – nicht übersteigen darf (Mietzinsobergrenze). Im Falle eines befristeten

⁵ Vor der WGG-Novelle 2019 betrug diese „Spekulationsfrist“ noch zehn Jahre. Die 15-jährige Spekulationsfrist kommt zur Anwendung, wenn ein Antrag des Mieters auf nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum gem § 15c lit a WGG nach dem 31.7.2019 gestellt wurde bzw die GBV nach diesem Termin ein freiwilliges (verbindliches) Anbot gelegt hat (*Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III § 15g WGG Rz 33 [Stand 1.6.2023, rdb.at]).

Hauptmietvertrages verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins nochmals um 25 %. Nach einem Zeitraum von 15 Jahren pendelt die Wohnung in den jeweiligen MRG-Anwendungsbereich aus. Mit der WGG-Novelle 2022 wurden die Regelungen zur Spekulationsverhinderung zudem auf Fälle der sofortigen Wohnungseigentumsbegründung erweitert.

Weitere gesetzliche Regelungen, um Spekulationen mit günstig erworbenen Wohnungen einzuschränken, bestehen derzeit keine. So existieren insbesondere im freifinanzierten/gewerblichen Bereich keinerlei Schranken, die Spekulationen entgegenwirken. Der Praxis bleibt hier nur mehr der Versuch übrig, Spekulationen durch die vertragliche Vereinbarung von (limitierten) Vorkaufsrechten (meist zugunsten der jeweiligen Gebietskörperschaft) zu verhindern. Die Vertragsverfasser stellt dies vor eine schwierige Aufgabe. Eine ganze Reihe an Schutznormen, anhand derer die Vorkaufsvereinbarungen zu prüfen sind, müssen vom Vertragsverfasser bedacht werden; so insbesondere § 38 WEG, § 6 KSchG sowie § 879 Abs 1 bzw Abs 3 ABGB.

Im Rahmen des Vortrages wurde schließlich die Frage der Wirksamkeit von Vorkaufsvereinbarungen im Lichte der §§ 38 WEG, 6 KSchG und 879 ABGB anhand zahlreicher praktischer Beispiele, denen unterschiedlichste Vertragsgestaltungen zugrunde lagen, erörtert.⁶ Im Anschluss daran erfolgte eine angeregte Diskussion.

Schlussbemerkungen

Insgesamt hielt der Vortragende fest, dass Grund und Boden – gerade in Tirol – ein begrenztes Gut ist und die Immobilienpreise daher auch in Zukunft weiter steigen werden. Wengleich der langfristigen Absicherung des (gefördert) errichteten Wohnraums gegen Spekulation immer größere Bedeutung zukommen wird, sind die diesbezüglichen gesetzlichen Regelungen derzeit mehr als „überschaubar“. Für die Vertragsverfasser besteht bei der Ausgestaltung vertraglicher Regelungen zur Spekulationsverhinderung erhebliche Rechtsunsicherheit; möglicherweise ergeben sich aus künftigen OGH-Entscheidungen Ansätze für zulässige Vertragsgestaltungen.

Korrespondenz: Univ.-Ass. Mag. *Viola Hoti*, Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck; E-Mail: Viola.Hoti@uibk.ac.at; Univ.-Ass. (post doc) Dr. *Marco Scharmer*, B.A., Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck; E-Mail: Marco.Scharmer@uibk.ac.at.

⁶ Siehe dazu jüngst OGH 10 Ob 25/23h in diesem Heft der wobl 2024, 133/40.