



Newsletter Immobilienrecht Issue 5|2019

## **Genossenschaftswohnung – Nichtaufgabe einer anderen Wohnung als Kündigungsgrund zulässig**

Der Oberste Gerichtshof hat sich kürzlich (OGH 15.05.2019, 9 Ob 21/19g) mit der Zulässigkeit des mietvertraglich vereinbarten Kündigungsgrunds der Nichtaufgabe einer Wohnung bei einer Genossenschaftswohnung auseinandergesetzt:

Im zu beurteilenden Fall wurde zwischen einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft und dem Beklagten, einem Opersänger, vereinbart, innerhalb von sechs Monaten ab Vertragsbeginn bestehende Miet- oder sonstige Rechte an einer anderen Wohnung nachweislich aufzugeben und auf Verlangen der Genossenschaft entsprechende Urkunden, wie Kündigungsschreiben oder Aufhebungsvereinbarungen, vorzulegen. Ein Verstoß gegen diese vertraglichen Verpflichtungen wurde ausdrücklich als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 Mietrechtsgesetz (MRG) vereinbart.

Der Beklagte war zur Zeit des Vertragsschlusses und im Beurteilungszeitpunkt gemeinsam mit seiner Frau Mitmieter einer im selben Wiener Bezirk gelegenen Wohnung. Es wurde festgestellt, dass der Beklagte etwa zwei Drittel der Zeit in der Genossenschaftswohnung zu Wohnzwecken verbringt und er in der zu Wohnzwecken von seiner Frau benützten Mietwohnung Proberäume und einen „Home-Office-Bereich“ hat.

Der Vermieter kann grundsätzlich nur aus wichtigen Gründen einen Mietvertrag kündigen. Ein wichtiger Grund liegt gemäß bereits zitiertem § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG dann vor, wenn *ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.*

Das Berufungsgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung der Genossenschaftswohnung für rechtswirksam. Der Oberste Gerichtshof wies die ordentliche Revision des Beklagten zurück. Dazu erwog er Nachfolgendes:

Wer eine geförderte Wohnung nicht als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung bezieht, ist gesetzlich verpflichtet, seine Rechte an einer bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung



# works

aufzugeben. Gemäß § 28 Abs 1 Z 1 Wohnbauförderungsgesetz (WFG) liegt ein wichtiger Kündigungsgrund eines geförderten Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter seine zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht aufgegeben hat. Die im gegenständlichen Fall zu beurteilende Klausel lehnt an diese Bestimmung an.

Nach dem Höchstgericht sind keine Gründe erkennbar, warum der vereinbarte Kündigungsgrund nicht objektiv wichtig und bedeutsam ist. Die Bestimmung ist auch nicht intransparent oder gröblich benachteiligend. Hinsichtlich „sonstiger Rechte“ kann die Klausel redlicherweise nur so verstanden werden, dass sonstige Wohnungsgebrauchsrechte gemeint sind. Im Individualprozess ist die Auslegung nicht im kundenfeindlichsten Sinn vorzunehmen, sondern es ist der Parteiwille nach den Grundsätzen der allgemeinzivilrechtlichen Unklarheitenregeln zu ermitteln. Der Anknüpfungspunkt des Kündigungsrechts des Vermieters sei nach objektiven Kriterien in der Klausel hinreichend angedeutet.

Im vorliegenden Fall knüpfe der vereinbarte Kündigungsgrund nicht an einer Aufgabe eines anderen Hauptwohnsitzes an, sondern explizit an die Aufgabe Miet- oder sonstige Rechte an einer anderen Wohnung. Nach der vertraglichen Bestimmung kommt es somit nicht auf die tatsächliche Nutzung an. Es ist folglich irrelevant, ob der Beklagte in der aufgekündigten Wohnung seinen Hauptwohnsitz hat und, ob es sie zu Wohnzwecken oder als Proberaum und „Home-Office“ verwendet.

Die Frage, ob bloße Mitmieterrechte an der anderen Wohnung etwas an der zu beurteilenden Erfüllung des Kündigungsgrundes zu ändern vermag, behandelt der Beklagte in seiner Revision nicht.

*Anna Schimmer*

## **WGG Novelle – Ein Überblick**

Die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz soll noch vor dem Sommer dieses Jahres beschlossen werden. Am 12.06.2019 wurde ein entsprechender Initiativantrag von Abgeordneten der FPÖ und ÖVP gestellt. Im Folgenden ein Überblick über die in der Novelle vorgesehenen wesentlichen Änderungen:

- Es soll möglich werden, bereits nach Ablauf des fünften Jahres ab Bezug Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum zu veräußern und zu übertragen.
- Es soll keine gesetzlich zwingende Option zur Übertragung in das Wohnungseigentum bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von unter bis einschließlich 40m<sup>2</sup> bestehen. Die Möglichkeit einer



# works

freiwilligen nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung für derartige Wohnungen bleibt jedoch weiter bestehen.

- Mietern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, aufgrund einer gesetzlichen Option schon nach fünf bis maximal 20 Jahren (wonach die Option erlischt) einen von nunmehr neu insgesamt drei Anträgen (statt nur einem) auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.
- Für Wohnungen, die nachträglich in das Eigentum der bisherigen Mieter übertragen wurden, sollen im Weitervermietungsfall Mietzinsobergrenzen gelten.
- Für nachträglich an die Mieter veräußerte Wohnungen oder Geschäftsräume soll für 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrags der jeweilige Richtwert nach dem Richtwertgesetz (ohne Zu- und Abschläge) anzuwenden sein.
- Zu den steuerprivilegierten Hauptgeschäften einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) zählt künftig die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum für die bisherigen Mieter; die nachträgliche Veräußerung bleibt grundsätzlich Nebengeschäft. Eine GBV soll als Hauptgeschäft auch die Verwaltung für von (eigenen oder anderen) gewerblichen Beteiligungsgesellschaften errichtete Räume, Flächen und Anlagen übernehmen können.
- Nicht österreichischen Staatsbürgern und diesen (staatsvertraglich) Gleichgestellte sollen künftig keinen gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum haben können und ihnen soll die „freiwillige“ Übertragung in das Eigentum zumindest bei aufrechter Förderung verwehrt bleiben.
- „Gewaltopfer“ sollen bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden.
- Touristische Kurzzeitvermietung, die Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzieht, soll im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht erlaubt sein; dies auch dann, wenn nach Errichtung der Baulichkeit das Eigentum an einen nicht gemeinnützigen Erwerber übergeht oder die Bauvereinigung den Gemeinnützigkeitsstatus verliert.
- In taxativ aufgezählten Fällen soll eine Unterschreitung der Mindestbefristungsdauer eines Mietverhältnisses ermöglicht werden; dies zB bei kurzfristiger Wohnversorgung für pflegende Angehörige oder Pflege- und Betreuungspersonal oder in nicht ausgelasteten Studentenheimen für Personen, die keine Studierenden sind.
- Für die Sitzverlegung einer GBV soll künftig die Zustimmung nicht nur der für den alten Sitz zuständigen Landesregierung, sondern auch der für den neuen Sitz zuständigen



# works

Landesaufsichtsbehörde eingeholt werden. Die bisherige bloße Anzeigepflicht an die neue Landesaufsichtsbehörde wird folglich obsolet.

- Ein befristeter Eigenmitteleinsatz der GBV als Baurechtsnehmerin bei der Begründung (Einräumung) eines Baurechts ist nach der Novelle auch zur Finanzierung von Einmalzahlungen zulässig; dies in Form
  - a) einer Bauzinsvorauszahlung oder
  - b) einer Einmalzahlung bei Baurechtseinräumung, die einen Kaufpreis für den Erwerb des dinglichen Rechts darstellt.
- Den GBV wird ein gesetzliches Entgeltanpassungsrecht eingeräumt, welches GBV verpflichtet, im Sinne des Kostendeckungsprinzips, das Entgelt eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses anzupassen.
- Auch eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zur Abdeckung von notwendigen Erhaltungsarbeiten – dem MRG bereits geltenden Bestimmungen nachgebildet – soll den GBV künftig möglich sein.

*Anna Schimmer*

## Immobilienteam



**Dr. Manuela Maurer-Kollenz**

Partnerin

**Mag. Simone Maier-Hülle**

Partnerin

**Mag. Anna Schimmer**

Rechtsanwältin

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH  
Rockgasse 6, 1010 Wien  
[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)