

Gutachten

zur Interpretation des Satzes „Bei Übertragung von Mietkaufwohnungen in das Wohnungseigentum ist das Schreiben der Abteilung 15 – Wohnbauförderung – vom 28.06.2006 [recte: 28.06.2005] (nunmehr Fachabteilung Energie und Wohnbau) zu beachten.“ in Verbindung mit dem Schreiben der Abteilung 15 vom 28.06.2005 (Punkte 2 und 3),

erstellt im Auftrag des Landes Steiermark, vertreten durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Landhausgasse 7, 8010 Graz (GZ: ABT15-307/2023-232)

I.

Mir wurde am 24.10.2023 von Herrn Hofrat Dr. Heinrich Pammer neben einer Kopie eines Schreibens der Abteilung 15 – Wohnbauförderung – vom 28.06.2005 (Abteilung 15 / Dr. Kristan) ein (ohne Datum und Geschäftszahl versehenes) Schriftstück übergeben, das ich im Folgenden mit „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“ bezeichne. Dieses Schriftstück enthält 42 Regeln, die im Verhältnis Land Steiermark – Gemeinnützige Bauvereinigungen für die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen gelten. Geltungsgrund dieser Regeln ist eine privatrechtliche Einigung zwischen dem Land Steiermark und den Förderungswerbern, den (zahlreichen) Gemeinnützigen Bauvereinigungen. Das wird durch einen Satz, der Regel Nr. 42 nachgestellt ist, unmissverständlich zum Ausdruck gebracht:

„Die beiliegende Zustimmungserklärung ist innerhalb von acht Wochen unterfertigt rückzuübermitteln, widrigenfalls diese Förderungszusicherung ersatzlos erlischt.“ (Hervorhebung im Original.)

Die „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“ hat mithin den Charakter von Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. eines Vertragsformblattes: Der „Aufsteller“ dieses Regelwerks (Land Steiermark) ist zur Förderung der Errichtung von Mietwohnungen nur dann bereit, wenn sich sein Vertragspartner, eine Gemeinnützige Bauvereinigung, dem Regelwerk „unterwirft“.

Erklärt sich der Förderungswerber mit dem Regelwerk nicht innerhalb von acht Wochen einverstanden, so erlischt die Förderungszusicherung des Landes Steiermark ersatzlos.

Regel Nr. 22 der „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“ ordnet das Rechtsverhältnis zwischen Förderungsgeber (Land Steiermark) und Förderungsnehmer (Gemeinnützige Bauvereinigung) für den Fall, dass der Mieter der Gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß § 15b oder § 15c WGG (in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2002, BGBl I 2001/162) einen Antrag auf Eigentumsübertragung stellt. Satz eins dieser Regel ordnet an, dass ab Antragstellung des Mieters für den Anteil „seiner“ Wohnung „aus der aufschiebend bedingten Schuld eine unbedingte Forderung des Landes Steiermark gegenüber dem“ Käufer der Wohnung wird. Anders gewendet: Ab Verkauf der Wohnung an deren Mieter werden die auf die Wohnung entfallenden, noch offenen Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Steiermark auf den Käufer übertragen. Satz 2 verpflichtet den Käufer, diese Forderung des Landes Steiermark grundbücherlich sicherzustellen. Entspricht der Käufer den förderungsrechtlichen Bedingungen, dann werden ihm vom Land Steiermark „bei Eigentumsbegründung die Rechte und Verpflichtungen aus der Förderungszusicherung und der Zustimmungserklärung anteilig übertragen“ (Satz 3 von Regel Nr. 22). Das heißt mit anderen Worten: Ab Eigentumsübertragung an den (vormaligen) Mieter tilgt dieser anstelle der Gemeinnützigen Bauvereinigung die noch offene Darlehensschuld, weil er diese übernimmt.

In diesem Kontext ist nun Satz 4 von Regel Nr. 22 der „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“ zu verstehen: Kommt es zur Begründung von Wohnungseigentum an einer sog. „Mietkaufwohnung“, dann ist das „Schreiben der Abteilung 15 – Wohnbauförderung – vom 28.06.2005 [gezeichnet Dr. Kristan] (nunmehr Fachabteilung Energie und Wohnbau) zu beachten.“

Durch den in Satz 4 von Regel Nr. 22 der „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“ enthaltenen Verweis auf das Schreiben vom 28.06.2005 (Abteilung 15 / Dr. Kristan), wird der Inhalt dieses Schreibens, das (offenbar) an alle Gemeinnützigen Bauvereinigungen ergangen ist, Bestandteil der „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“.

II.

Unter der Überschrift „Übertragung von Mietkaufwohnungen in das Wohnungseigentum“ heißt es in einer Präambel des Schreibens vom 28.06.2005:

„Von der Abteilung 15 Wohnbauförderung, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, wurde nachstehende Vorgangsweise für Mietwohnungen und Mietkaufwohnungen, welche nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet wurden, festgelegt.“

Diese „Festlegung“ ist freilich kein Oktroy, sondern erlangt, wie zuvor bereits erwähnt, durch den in Satz 4 von Regel 22 der „Förderungszusicherung für Mietwohnungen“ enthaltenen Verweis den Charakter von Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

In Punkt 2 des Schreibens vom 28.06.2005 heißt es:

„Das Anbot der Bauvereinigung für die Übertragung ins Wohnungseigentum muss transparent sein, der Kostenwahrheit entsprechen und kann erst nach Vorliegen eines Nutzwertgutachtens erstellt werden. Der Kaufpreis (Fixpreis) muss bestimmt sein und an den nächsten oder übernächsten Fälligkeitstermin, hinsichtlich Übertragung, angepasst sein. Nachstehende Komponenten müssen *allenfalls* vorliegen. (Hervorhebung vom Gutachter.)

- a) Datum des Angebotes
- b) Datum der künftigen Übertragung
- c) Höhe des zu diesem Zeitpunkt aushaftenden Bankdarlehens
- d) Höhe der geleisteten und verzinsten Annuitätenzuschüsse bis zum Datum der Übertragung
- e) Höhe des verzinsten Landesdarlehens gemäß lit. d)
- f) Fixbeträge hinsichtlich Grund- und Aufschließungskosten inklusive Auf- und Abwertung
- g) Einmaliger Barbetrag bis max. 2 % der Herstellungskosten aus Anlass der Übertragung in das Wohnungseigentum“

In lit. g wird von Herstellungskosten gesprochen – von einem Buchwert der Wohnung, der für die Ermittlung des Kaufpreises nach WGG heranzuziehen ist, ist in dieser lit. keine Rede.

Bei der Auslegung von Willenserklärungen kommt es nach gesicherter Lehre und Rechtsprechung entscheidend darauf an, welchen Eindruck der Erklärungsempfänger vom Inhalt der Erklärung eigentlich haben musste (§ 914 ABGB). Es gilt also die sog. Vertrauenstheorie (vgl. statt vieler *Riedler* in Schwimann/Kodek, Bd. 5⁵ [2021] § 863 Rz 1 mwN). Der Grundsatz, dass Erklärungen so auszulegen sind, wie sie ihr Adressat in der Rolle eines redlichen Erklärungsempfängers verstehen musste, gilt auch für die Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (*Heiss* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1,02} § 914 Rz 21 [Stand 1.8.2017, rdb.at]).

Laut Punkt 2 des Schreibens vom 28.06.2005 muss das dem Kaufinteressenten gestellte Anbot der Gemeinnützigen Bauvereinigung auf Kauf der Wohnung die in lit. a bis g angeführten „Komponenten“ nur *allenfalls* beinhalten.

Was darf sich ein redlicher Erklärungsempfänger unter dem Wort *allenfalls* vorstellen? Im Allgemeinen bedeutet das Wort *allenfalls* „vielleicht“, „höchstens“, „womöglich“. Im gegenständlichen Zusammenhang stellt sich daher die Frage, unter welchen Umständen die in der lit. a bis g angeführten „Komponenten“ in das Anbot der Gemeinnützigen Bauvereinigung auf Eigentumserwerb an der (bisherigen) Mietwohnung aufgenommen werden müssen.

Bei Abschluss eines Mietkaufes wurde für die Berechnung des Kaufpreises bis zum Inkrafttreten der WGG-Novelle BGBl I 2015/157 auch das sog. „Steirische Modell“ zugrunde gelegt. Die Preisberechnung nach den – auf der Grundlage der Privatautonomie zwischen den Gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Käufern der Mietkaufwohnung festgelegten – Regeln dieses Modells schien für die Käufer der Mietkaufwohnung finanziell vorteilhafter als die Preisberechnung nach den Regeln des WGG. Während die Preisberechnung nach den Regeln des WGG auf den Buchwert der Liegenschaft abstellt, legte das sog. „Steirische Modell“ – grob gesprochen – die Herstellungskosten für die Berechnung des Kaufpreises zugrunde. Im Einzelnen ergibt sich der Kaufpreis nach den Regeln des sog. „Steirischen Modells“ auf der Basis folgender Formel: „Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) der Wohnung abzüglich Anzahlung (reduziert um jährlich 1 %), abzüglich Tilgung des anteiligen Kapitalmarktdarlehens (ohne Zinsen), zuzüglich anteiliger Rücklage gem. § 31 WEG 2002, zuzüglich erhaltener anteiliger Förderung durch das Land Steiermark (i.e. Annuitätenzuschuss), zuzüglich eines Barbetrags von 2 % der Gesamtherstellungskosten (Bau- und Grundkosten) der Wohnung“ (zit.

nach Vorbringen der klagenden Partei im Urt. des LG für ZRS Graz vom 19.5.2023, 14 Cg 64/22k-33, S. 1 f.).

Die Formel, die für die Berechnung des Kaufpreises nach den Regeln des sog. „Steirischen Modells“ Verwendung fand, wird von Punkt 2 lit. g des Schreibens vom 28.06.2005 wohl vorausgesetzt. Wenn nämlich maximal 2 % der *Herstellungskosten* aus Anlass der Übertragung in das Wohnungseigentum vom Käufer zu bezahlen sind, dann setzt diese Anordnung voraus, dass die Herstellungskosten bereits ermittelt worden sind. Daraus ist nun aber abzuleiten, dass der Satz in Punkt 2 des Schreibens vom 28.06.2005, der das Wort *allenfalls* enthält, aus Sicht der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (also aus Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers) nichts anderes bedeutet als:

Wird der Kaufpreis einer Mietkaufwohnung nach den Regeln des sog. „Steirischen Modells“ – also nicht nach den Regeln des WGG – ermittelt, dann hat die Gemeinnützige Bauvereinigung Folgendes zu beachten: [lit. a bis g].

III.

In Punkt 3 des Schreibens vom 28.06.2005 heißt es:

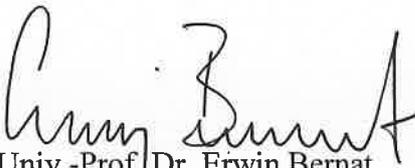
„Voraussetzung (Hervorhebung vom Gutachter) der Eigentumsübertragung und Zustimmung des Landes ist die Übernahme der für die Errichtung der Wohnung offenen Verbindlichkeiten bei der Wohnbauvereinigung insbesondere die pfandrechtliche Sicherstellung des (sic) anteiligen rückzahlbaren mit 1 % verzinsten Annuitätenzuschüsse sowie das mit 1 % verzinste Landesdarlehen (sic).“

Im Gegensatz zu Punkt 2 des Schreibens vom 28.06.2005 verpflichtet dessen Punkt 3 die Gemeinnützigen Bauvereinigungen ohne Wenn und Aber zu den in diesem Punkt verankerten Leistungen. Einfach gesagt: Der kardinale Unterschied zwischen Punkt 2 und Punkt 3 des Schreibens vom 28.06.2005 ist der folgende: Während Punkt 2 dieses Schreibens nur gilt, wenn zwischen der Gemeinnützigen Bauvereinigung und dem Käufer einer Mietkaufwohnung die Regeln des sog. „Steirischen Modells“ – und nicht die Regeln des WGG – für die Berechnung des Kaufpreises vereinbart werden, gilt Punkt 3 dieses Schreibens vorbehaltlos.

Kurz gesagt:

Punkt 3 des Schreibens vom 28.06.2005 gelangt unabhängig davon zur Anwendung, ob der Kaufpreis der Mietkaufwohnung nach den Regeln des sog. „Steirischen Modells“ oder nach den Regeln des WGG ermittelt wird.

Graz, am 15.11.2023


Univ.-Prof. Dr. Erwin Bernat