

Der Mieterschutz.

Bundesministerium
für Digitalisierung u.
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien
Per E-Mail an:
POST.V7_19@bmdw.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Mieterschutzverband Österreichs, A1070 Wien, Döblergasse 2

**Mieterschutzverband
Österreichs**
Bundesleitung
1070 Wien, Döblergasse 2
ZVR 239963599
Telefon 01/523 23 15
Fax 01/523 04 139

Wien, am 10.05.2019

Betreff: GZ: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Stellungnahme des Mieterschutzverband Österreichs zum Entwurf eines Bundesgesetzes mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)!

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Mieterschutzverband Österreichs erstattet folgende Stellungnahme zu diesem Gesetzesentwurf (eine Einladung zur Stellungnahme ist allerdings nicht erfolgt):

Vorab wird grundsätzlich festgehalten, dass das Ziel, die Schaffung von Wohnungseigentum zu erleichtern kein Ersatz für neue gesetzliche Regelungen für ein leistbares Wohnen sein kann und diesbezügliche Gesetzesinitiativen weiterhin dringend notwendig sind.

Die geplanten Regelungen des § 14 Abs. 7 Z 2 a und § 14 Abs. 2 WGG laufen letztendlich darauf hinaus, dass wieder mehr Mietzins als bisher eingehoben werden kann bzw. gibt es mit der Präklusionsfrist des § 14 d Abs. 5 eine neue zeitliche Einschränkungen der Überprüfungsmöglichkeit. Eine finanzielle Entlastung für die Mieter/innen stellt daher diese Novelle leider wieder nicht dar.

Zu den § 15 b bis h:

Der Entwurf bringt auch leider keinerlei Verbesserung bezüglich Transparenz und Überprüfbarkeit des Kaufpreises im WGG.



Nach wie vor muss die Berechnung bzw. Ermittlung des Kaufpreises beim Anbot nicht offengelegt werden und ist das Kaufpreisangebot nur dann (mit entsprechenden Prozessrisiko) überprüfbar wenn eine offensichtliche Unangemessenheit vorliegt, also letztendlich der ortsübliche Preis überschritten wird. Das schnellere Anbot erleichtert auch nicht unbedingt die Eigentumsbildung, da die Zeit für die mögliche Ansparung des Kaufpreises von der Anmietung bis zum ersten Kaufanbot nun kürzer ist.

Es bleibt also abzuwarten wie viele Mieter überhaupt die kürzere Variante in Anspruch nehmen werden können, zumal wird es aufgrund von € 39 Abs. 37 erst in fünf Jahren zu diesen ersten Anboten nach der nun kürzeren Fünfjahresfrist ab Anmietung kommen.

Generell führt dies Modell des § 15 e daher höchstens primär zu früheren Ankäufen und nicht zu einer generellen leichteren Zugang zu Wohnungseigentum, wenn auch begrüßt wird, dass die Antragsmöglichkeiten auf drei ausgeweitet werden sollen. Bezuglich kleiner Wohnungen bringt diese Novelle aber sogar eine Verschlechterung der Situation, da Wohnungseigentum an Wohnungen unter 40 m² nicht mehr möglich sein soll. Diesen generellen Ausschluss hält der Mieterschutzverband für nicht sinnvoll.

Zu begrüßen ist die Ausdehnung der Mietzinsbestimmungen des Mietrechtes durch § 15 h. Problem ist allerdings, dass die Richtwerte in den Bundesländern völlig unterschiedlich sind und daher diese Mietzinsbestimmung zu sonderbaren Ergebnissen führen wird, etwa, dass z. B. in einem entlegenen Ort in der Steiermark oder Vorarlberg ohne ausreichende Infrastruktur der höchstzulässige Hauptmietzins um € 2,21 bzw. € 3,11 netto pro m² höher sein kann als bei einer Wohnung im Zentrum von Wien.

Da diese Wohnung seinerzeit öffentlich gefördert waren, wäre es zudem durchaus sinnvoll sie auch dauerhaft einer Mietzinsbeschränkung zu unterwerfen, wie dies bei geförderten errichteten Wohnungen, wenn kein Wohnungseigentum vorliegt und das gesamte Gebäude gefördert errichtet wurde der Fall ist (sofern keine speziellen Ausnahmebedingungen wie z. B. das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 vorliegen, wobei man diese Bestimmung durchaus in ihrer ewigen Weitergeltung auch überdenken sollte).

Zu weiteren Bestimmungen:

Bezüglich der Bestimmungen in **§ 8 Abs. 4 bis 6** ist auszuführen, dass diese Bestimmung mit Inkrafttreten des Gesetzes gelten soll, allerdings unklar bleibt, welche Auswirkungen bzw. Konsequenzen sich durch diese Bestimmung für eventuell bereits bestehende Mietverhältnisse ergeben, die dieser Bestimmung nicht entsprechen oder wie „vorrangig“ dann in der Praxis aussehen soll. Da die Länder bisher geregelt haben, wer Anspruch auf Förderung bzw. geförderte Wohnungen hat, wird hier auch in die bisherige Gesetzgebung und Förderungsvergabe der Länder eingegriffen, was problematisch erscheint.

Es erscheint sinnvoller solche Doppelregelungen in Bundes- und Landesgesetzen zu vermeiden und die entsprechenden Förderungsvoraussetzungen weiterhin in den entsprechenden Landesgesetzen zu regeln, womit auch die Regelung in § 15 f entbehrlich ist.

Die Neuregelung des **§ 14 Abs. 7 Z 2 a** wird abgelehnt, weil damit ein Eintritt der Auslaufannuität hinausgeschoben wird, die Bestimmung in ihrer Anwendung intransparenter wird und es keine ausreichenden Überprüfungsmöglichkeiten der Mieter/innen bezüglich solcher abzutilgenden Eigenmittel gibt. Zu erinnern ist daran, dass es erst mit der letzten WGG-Novelle ohnehin eine Erhöhung der EVB-Beträge gab und daher gerade bei den älteren Gebäuden höhere EVB-Beträge als zuvor zur Verfügung stehen.

Die Einschränkung der Anwendung der Eintrittsbestimmungen und der Beschränkung der Mindestdauer von befristeten Mietverträgen in **§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. cd** („...in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden...“) ist viel zu unbestimmt. Die verwendeten Begriffe werden nicht weiter definiert. Die Bestimmung ist daher in dieser Form abzulehnen, da sie der Rechtsicherheit schadet und Missbrauchsmöglichkeiten eröffnet.

Bezüglich der Änderung der Formulierung des **§ 22 Abs. 1 Z 9** ist unklar warum bei der Neuformulierung in Klammer nur die §§ 19 bis 19 c genannt werden. Gemäß z. B. Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer, Miet- u. Wohnrecht, 23. Auflage, RZ 1/1 zu § 22 WGG umfasste trotz der bisherigen Unterlassung der Erweiterung der bisherige Verweis auch die §§ 19 a, 19 b, 19 c und 19 d.

Letztere wird aber nun bei der Neuformulierung ausdrücklich nicht genannt. Keinesfalls sollten Wohnungseigentumsmietern einer GBV die Möglichkeit entzogen werden Betriebskostenabrechnungen im Außerstreitverfahren überprüfen zu können.

Hochachtungsvoll
Mag. Wolfgang Czuba
für den Mieterschutzverband Ö.

MIETERSCHUTZVERBAND ÖSTERREICH
BUNDESLEITUNG
1070 WIEN, DÖBLERGASSE 2

