

ÖMB
ÖSTERREICHISCHER MIETER-, SIEDLER
und WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND
ZVR: 417950264

An das
Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
POST.V7_19@bmdw.gv.at

Präsidium des Nationalrates
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Betreff: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)

GZ: BMWFW-50.110/0052-V/7/2019

Stellungnahme im Begutachtungsverfahren

Wien, am 10. 05. 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Begutachtungsentwurf erlaubt sich der ÖSTERREICHISCHE MIETER-, SIEDLER und WOHNUNGSEIGENTÜMERBUND folgende Stellungnahme abzugeben:

1) Der ÖMB begrüßt ausdrücklich den Begutachtungsentwurf zur WGG-Novelle 2019, vor allem auch weil:

Die **Eigentumsoptionen** deutlich im Interesse der GBV-Mieter ausgeweitet (3 Antragsrechte zwischen dem 6. und Ablauf des 20. Jahres sowie auch für laufende Optionswohnungen Antragsrecht zwischen 16. und Ablauf des 20. Jahres; Ermöglichung der freiwilligen Option ab dem 6. Jahr nach Errichtung) sowie diese mit mehr Rechtssicherheit (Festschreiben der Optionsstellung im Vertrag und keine, die Optionsausübung hindernde, Umfinanzierung bei laufenden Mietverhältnissen) ausgestattet wurden,

Der **Schutz gemeinnützigen Vermögens** wirkungsvoll ausgebaut (insbesondere Einführung eines Regierungskommissärs, Ermöglichung der Anteilsübernahme und Parteienstellung des Verbandes) und

Die **Zukunftsähigkeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** (zB: Erleichterung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, Anreiz für mehr Sanierungen durch gesicherte Refinanzierbarkeit von Eigenmittelvorlagen für EVB) erweitert wurde,

Die **Gewaltopfer vorrangig Wohn zu versorgen** und

Viele **Klarstellungen** (zum Beispiel: Verbot der touristischen Nutzung, auch für ehemalige GBV) getroffen wurden.

2) Der ÖMB empfiehlt folgende Klarstellung:

Im § 15h wäre im Gesetzestext i.S. der EB klarzustellen, dass die **15-Jahresfrist** mit dem **ersten Kauf** von der GBV zu laufen beginnt.

3) Der ÖMB regt an:

Um die Wirksamkeit der wesentlich verbesserten Eigentumsoption zu verstärken, ist es unbedingt erforderlich, die im Regierungsprogramm vorgesehene **Rücknahme des Umsatzsteuerberichtigungszeitraumes von 20 auf 10 Jahre ehebaldig umzusetzen**,

Den Mietern, die die Eigentumsoption ausüben, dürfen keine neuen Hürden aufgebaut werden- so ist das **Hypothekar- Immobilienkredit- Gesetz so adaptieren**, dass bei Begründung von Wohnungseigentum die **kaufenden Mieter** in bestehende **Darlehensverträge eintreten können, ohne neue Bonitätskriterien erfüllen zu müssen**,

Als weitere Eigentumsbildungsschiene sollte im WGG ein **echtes Leasingmodell** angedacht werden,

Die **Schaffung (Wiederbelebung) langfristkonformer, zinsenbegünstigter Finanzierungsinstrumentarien (WEBIB)** ist ernsthaft umzusetzen,

Um die **Preisgestaltung von Vertragsverhältnissen mit GBV auch für Dritte erkennbar zu machen**, bedarf es einer **geeigneten, administrierbaren Umsetzung im Grundbuch (zB: Ersichtlichmachung)**,

Im § 20 Abs. 1 WGG ist unzweifelhaft klarzustellen- hier liegen zwei divergierende Denkschulen anlässlich der Auslegung vor-, dass **bei sofortiger Errichtung von Eigentumsobjekten bei Vermietung durch die Käufer** keineswegs das WGG sondern das **MRG** bzw. das ABGB anzuwenden ist.

Die verlängerte Optionsfrist erhöht die Anlassfälle, wonach GBV die Verpflichtung nach § 37 Ab.4 WEG (Bestandsgutachten) erfüllen müssen; hier sollte eine wirtschaftlich vernünftige Lösung gefunden werden, die dennoch den kaufenden Mieter, der ja den

Liegenschaftszustand kennt, absichern; **so könnte zB dieses Gutachten eine Geltungsdauer von 5 bis 10 Jahren haben und als Aufwendung der Liegenschaft angesehen werden (siehe auch § 4 Abs.1 EAVG 2012 i.V. m. § 20 Abs.3a WEG),**

Das Vier-Augenprinzip für Leitungsorgane von GBV, welches von der überwiegenden Anzahl der GBV erfüllt wird, sollte **gesetzlich vorgeschrieben werden**, um auch in diesem Bereich zeitgemäßen Compliance-Vorschriften zu entsprechen.

Im **WEG** sollte eine für den Verwalter **verpflichtende Mindestrücklage** vorgesehen werden, die sich zum Beispiel am WGG orientiert; aber von der Anteilmehrheit abgeändert werden kann.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

Univ. Prof. Dr. Andreas Vonkilch e.h.
Vizepräsident

Mag. Sven Carich e.h.
Generalsekretär