

Österreichischer Seniorenrat
(Bundesaltenrat Österreichs)
Sperrgasse 8-10/III, 1150 Wien
GESCHÄFTSSTELLE

DER SENIORENKURIE DES BUNDESENIORENBEIRATES
BEIM BUNDESMINISTERIUM FÜR ARBEIT, SOZIALES,
GESUNDHEIT UND KONSUMENTENSCHUTZ

Tel. 01/892 34 65 Fax 01/892 34 65-24
kontakt@seniorenrat.at http://www.seniorenrat.at

An das
Bundesministerium für Digitalisierung
und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

Wien, am 10.05.2019

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

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WWW-Novelle 2019); Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Seniorenrat, zugleich auch die Seniorenkurie des Bundessenorenbeirates beim BM für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz, nehmen zum vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

Allgemeines:

Der Österreichische Seniorenrat beschränkt seine Ausführungen auf jene Bestimmungen, die insbesondere für die Seniorinnen und Senioren sowie ältere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer von Bedeutung sind.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 7 Abs.1

Hier wird klargestellt, dass zu den Hauptgeschäften einer gemeinnützigen Bauvereinigung auch die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung gehört.

Zu § 8 Abs. 3

Hier wird normiert, dass Personen, die als Opfer von Gewalt unter dem Schutz einstweiliger Verfügungen stehen, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden können. Der Österreichische Seniorenrat begrüßt diese Bestimmung ausdrücklich, da es nun ermöglicht wird, unabhängig von zeitlichen Vormerklisten Opfern von Gewalt bei der Vergabe von Wohnungen zu bevorzugen bzw. vorzureihen. So wird beispielsweise Frauen in Fällen von schwerer Gewalt – trotz Vorliegen einer gerichtlichen Verfügung – angeraten, auch wenn der gewalttätige Partner bereits weggewiesen oder ein Kontaktverbot verhängt worden ist, (mit den Kindern) die Wohnung zu verlassen und eine sichere Unterkunft, aufzusuchen.

Im letzten Satz des Abs. 3 wird festgelegt, dass touristische Kurzzeitvermietungen, die Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt entziehen, im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht erlaubt sind, eine Klarstellung, die auch vom Österreichischen Seniorenrat begrüßt wird.

Zu §13 Abs. 2 lit c: Niedrige Grundstückskosten nicht zwingend an Mieter weiterzugeben

Bisher mussten gemeinnützige Bauvereinigung niedrigere Grundstückskosten (unter Verkehrswert) an die Mieter weitergeben. Dies wird im Entwurf in eine Kannbestimmung umgewandelt. Dies kann in vielen Fällen zu einer Verteuerung der Mieten führen.

Zu § 14: Mieterhöhungen durch Streichung Konsumentenschutzgesetz

Laut Entwurf soll der §6 Abs.1 5 des Konsumentenschutzgesetzes in Zukunft keine Anwendung finden.

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG lautet:

"Für den Verbraucher sind besonders solche Vertragsbestimmungen im Sinn des § 879 ABGB jedenfalls nicht verbindlich, nach denen

...

5. dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine Leistung ein höheres als das bei der Vertragsschließung bestimmte Entgelt zusteht, es sei denn, dass der Vertrag bei Vorliegen der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine Entgeltsenkung vorsieht, dass die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände im Vertrag umschrieben und sachlich gerechtfertigt sind sowie dass ihr Eintritt nicht vom Willen des Unternehmers abhängt."

Man setzt also diese Schutzbestimmung des Konsumentenschutzgesetzes außer Kraft. Diese Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes hat Mieter vor unvorhergesehenen Mietzinserhöhungen geschützt. Nun müssen die Mieter befürchten, dass es zu unvorhersehbaren und unvorhergesehenen Mieterhöhungen kommt.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Gesetz auch für Bauvereinigungen gilt, die ihre Gemeinnützigkeit verloren haben, problematisch.

Außerdem regelt die genannten Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes die Transparenz der Verträge.

Zu § 14 Abs. 7: Hohe Mieten auch nach Auslaufen der Zinszahlungen und Tilgung

Neu ist die Bestimmung, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen nach Auslaufen der Zinszahlungen und Tilgung die Miete nicht senken müssen, sondern auch für "Tilgung der Eigenmittel" (wie auch immer das berechnet wird) verwendet werden können.

Die Mieter werden daher mit einer höheren Miete belastet als nach den derzeit gesetzlichen Regelungen. Insbesondere Pensionistinnen und Pensionisten, die bei Pensionsantritt ein niedrigeres als ihr aktives Einkommen zu erwarten haben und die auf mögliche Mietzinsreduktionen gewartet haben, werden somit in ihrer Lebensplanung enttäuscht.

§ 15 e Abs. 1

Hier wird den Mietern die Option gegeben, bereits nach 5 Jahren (bisher zehn Jahre) bis höchstens 20 Jahren (bisher 15 Jahre) einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum zu stellen, womit mehr Möglichkeiten geschaffen werden, Eigentum zu erwerben.

§ 20 Abs 1. lit c: Kurzmietverträge möglich

Um auch kurzfristige Mieten zu erlauben, wurde hier einzelne, taxative Tatbestände, angeführt. In diesem Zusammenhang begrüßt der Österreichische Seniorenrat nunmehr die Möglichkeit von kurzfristigen Mietverträgen für pflegende bzw. betreuende Angehörige bzw. für Pflege- und Betreuungspersonal, wodurch insbesondere auch ältere Menschen mit Betreuungs- bzw. Pflegebedarf weiterhin zu Hause versorgt werden können. Allerdings gelten diese Regelungen auch bei Baulichkeiten, die in "absehbarer Zeit" saniert werden.

Zu § 25 und 26:

Die absoluten Höchstgrenzen für Gehälter werden fallen gelassen. Das allerdings schwammig formulierte „angemessene Verhältnis“ wird bei rechtlichen Auseinandersetzungen eine Spielwiese für Juristen werden.

Zu § 30 Abs. 1: Regierungskommissär positiv zu sehen

Positiv zu sehen ist, dass die Landesregierung einen Regierungskommissär einsetzen kann, wenn eine erhebliche Gefahr für die Einhaltung der Bestimmung des Gesetzes besteht.

Zu § 33:

Wenn man dem Revisionsverband Parteistellung einräumt, so soll das auch bei Ausnahmegeschäften nach § 7 Abs. 4 geschehen.

Zu § 35a: Positiv: Übernahme von Eigentumsrechten

Positiv zu sehen ist die Bestimmung, dass den Bundesländern das "Instrument der Übernahme von Eigentumsrechten" zur Verfügung gestellt wird.

Wunschgemäß übermitteln wir Ihnen die Stellungnahme elektronisch und bringen diese Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates ebenso im elektronischen Wege zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Landesabgeordnete
LAbg. Ingrid Korosec
Präsidentin

Dr. Peter Kostelka
Präsident