

Bundesministerium für Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1011 Wien
E-Mail: post.v7_19@bmdw.gv.at

Auskunft:

Dr.in Sabrina Jurovic

T +43 5574 511 20216

Zahl: PrsG-362-3/BG-49

Bregenz, am 09.05.2019

Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützige Gesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BG BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird; Entwurf; Stellungnahme
Bezug: Schreiben vom 17. April 2019, GZ: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf wird Stellung genommen wie folgt:

Allgemeines:

Mit den vorgeschlagenen Änderungen sollen insbesondere die Eigentumsbildung erleichtert, die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen gestärkt, die gemeinnützigen Mietwohnungsbestände gesichert und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft modernisiert werden.

So kann künftig z.B. bereits nach fünf Jahren eine gemeinnützige Mietwohnung erworben werden (vgl. § 15b), die zu einem angemessenen Preis anzubieten ist. Zur Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände soll z.B. die gesetzliche Kaufoption für Wohnungen unter 40 m² ausgeschlossen werden (vgl. § 15c). Hinsichtlich der Modernisierung der Wohnungswirtschaft wird unter anderem die Möglichkeit geschaffen, eine Mindestbefristungsdauer von unter drei Jahren vorzusehen (vgl. § 20). Darüber hinaus werden etwa auch die Bezugsobergrenzen neu geregelt (vgl. § 26).

Aus Sicht des Landes Vorarlberg ergeben sich dazu folgende Bemerkungen:

Zu Z. 9 (§ 8 Abs. 3 bis 6):

Nach der Neufassung des Abs. 3 hat sich die Bauvereinigung bei der, *vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder, grundsätzlich unbefristeten Vergabe von* Wohnungen von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber leiten zu lassen. Diese Formulierung könnte so verstanden werden, dass sich der Spielraum der Länder nur auf die Frage der „grundsätzlich unbefristeten Vergabe“ bezieht; dies wird abgelehnt. Die Länder müssen insbesondere nach wie vor den Spielraum haben, den Personenkreis für die Mietwohnungsvergaben selbst zu bestimmen. Dies sollte auch im Gesetzestext klar zum Ausdruck kommen.

Nach Abs. 4 sollen sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, von gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie von Ausländern, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen legal in Österreich aufhalten sowie ein Prüfzeugnis vorlegen oder eine Integrationsprüfung absolvieren, auszurichten sein.

In Vorarlberg erfolgt die Vergabe von gemeinnützigen Mietwohnungen auf Vorschlag der Gemeinde unter Beachtung der Wohnungsvergaberichtlinie. In diesem Zusammenhang können sich derzeit in Vorarlberg über den in den Abs. 4 und 5 vorgesehenen eingeschränkten Personenkreis hinaus alle Haushalte, die eine rechtmäßige Niederlassungsbewilligung mit Zugang zum Arbeitsmarkt haben, um eine gemeinnützige Mietwohnung bewerben.

Die vorgesehene Einschränkung auf „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger“ (ab fünf Jahren), würde künftig jedenfalls auch „subsidiär Schutzberechtigte“, die ebenfalls Zugang zum Arbeitsmarkt haben, ausschließen. Im Hinblick auf die angestrebte Reduzierung der Grundversorgungsquartiere ist es nicht nachvollziehbar, diese Personengruppe vom gemeinnützigen Mietwohnungsmarkt direkt auszuschließen. Die Regelung über den eingeschränkten Personenkreis wird daher abgelehnt.

Um auch weiterhin die Zuteilung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen vornehmen zu können, wird dringend gefordert, im WGG keine Festlegung des Personenkreises vorzunehmen, die im Widerspruch mit dem von den Ländern aufgrund der Wohnbauförderungskompetenz festgelegten Personenkreis steht. Die Länder müssen weiterhin einen Spielraum zur eigenen Definition des Personenkreises für geförderte gemeinnützige Mietwohnungen haben.

Zu Z. 20 (§ 14 Abs. 7 Z. 2a):

Der Abs. 7 regelt im Einleitungssatz, dass bestimmte Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden können. In der neuen Z. 2a wird nunmehr vorgesehen, dass diese Beträge für die (verstärkte) Tilgung der von der

Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zu verwenden sind.

Wünschenswert wäre darüber hinaus, wenn auch die für laufende Sanierungen bereits aufgenommenen Sanierungsdarlehen bei Auslaufen der Ursprungsfinanzierung über die verstärkte Tilgung der Ursprungsdarlehen bedient werden könnten. Eine derartige Ergänzung wird angeregt.

Zu Z. 25 (§ 15b Abs. 1 lit. b):

Die bisherige Möglichkeit der nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ist nunmehr bereits möglich, wenn die Baulichkeit vor mehr als fünf Jahren (anstelle von bisher vor mehr als zehn Jahren) erstmals bezogen worden ist.

Diese Neuregelung wird für Vorarlberg kaum Auswirkungen haben, weil nur durchschnittlich 11 % der Haushalte, die bei den Gemeinden vorgemerkt sind, sich um eine Kaufanwartschaftswohnung bewerben und es in der Vergangenheit tatsächlich kaum zu Eigentumsübertragungen gekommen ist. Hinzu kommt, dass es aufgrund der derzeitigen Regelungen im Umsatzsteuergesetz beim Kauf einer Wohnung nach fünf Jahren zu einer Erhöhung des Kaufpreises aufgrund einer Vorsteuerberichtigung auf Seiten des Vermieters, die beim Kaufpreis zu berücksichtigen ist, kommt.

Es sollte daher zusätzlich zur vorgesehenen Regelung eine entsprechende Änderung des Umsatzsteuergesetzes erfolgen, die den Erwerb einer gemeinnützigen Mietkaufwohnung nicht teurer macht.

Zu Z. 31 (§ 15h):

Bei Wohnungen, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden und gemäß den § 15b ff WGG nachträglich in das Eigentum des bisherigen Mieters übertragen werden, sollen für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam sein, als sie den jeweils zulässigen Richtwert aufgrund des Richtwertgesetzes überschreiten.

Zusätzlich zum Zeitraum von 15 Jahren sollte auch auf die vollständige Rückzahlung der öffentlichen Fördermittel abgestellt werden können, damit allfällige „Nachmieter“ jedenfalls bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung von den günstigen Mieten weiterhin profitieren können.

Zu Z. 35 (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit. c sublit. ca bis ce):

Es werden mit der neu eingefügten lit. c und den sublit. ca bis ce Möglichkeiten zur Unterschreitung der Mindestbefristungsdauer von drei Jahren für Wohnungen für bestimmte sachlich gerechtfertigte, taxativ normierte Tatbestände geschaffen. Im Einleitungssatz der Bestimmung wird dabei ausgeführt, dass bestimmte Regelungen des Mietrechtsgesetzes nicht

zur Anwendung gelangen. In der sublit. ca und ce wird auch auf Studentenheime Bezug genommen.

Demgegenüber sieht der § 1 Abs. 2 Z. 1 Mietrechtsgesetz vor, dass Mietgegenstände, die im Rahmen eines hiefür besonders eingerichteten Heimes für Studenten vermietet werden, nicht in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen.

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb parallel zur eindeutigen Bestimmung im Mietrechtsgesetz zu den Studentenheimen im WGG nochmals eine Regelung über Abweichungen im Zusammenhang mit mietrechtlichen Bestimmungen aufgenommen wird. Aus unserer Sicht ist jedenfalls eine Klarstellung dahingehend notwendig, dass das Studentenheimgesetz – wie bisher – als lex specialis zum Mietrechtsgesetz anzusehen ist und somit dem Mietrechtsgesetz vorgeht.

Zur sublit. cd

Die Unterschreitung der Mindestbefristungsdauer von drei Jahren soll unter anderem bei Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen über Mietgegenstände in Baulichkeiten, die in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden sollen, ermöglicht werden.

Da ältere Baulichkeiten zunehmend einen höheren Erhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf haben und daher meist in größerem Umfang saniert werden, ist es sinnvoll – wie vorgeschlagen – neue Mietverhältnisse zur Erreichung eines einheitlichen Baustarts für weniger als drei Jahre abschließen zu können. Die Möglichkeit des Abschlusses eines kürzeren Mietverhältnisses wäre insbesondere auch dann besonders zweckmäßig, wenn die Baulichkeit abgerissen wird. Dadurch könnten längere Leerstände des Gebäudes vermieden werden, was auch zu einer Kosteneinsparung führt. Wir regen daher an, auch diesen Tatbestand aufzunehmen.

Zu Z. 40 (§§ 25 und 26 WGG):

Mit dem § 26 werden für Anstellungsverträge bei Erst-Bestellung von Mitgliedern des Vorstands sowie von Geschäftsführern gemeinnütziger Bauvereinigungen Bezugsobergrenzen konkretisiert. Es sollen der § 7 Abs. 1 Z. 2 des Stellenbesetzungsgegesetzes des Bundes sowie die §§ 2 und 3 der Bundes-Vertragsschablonenverordnung sinngemäß anzuwenden sein.

Unklar ist, ob der Kollektivvertrag für Angestellte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch für die Mitglieder der Geschäftsführung gilt, wenn sie Dienstnehmer sind, auf die das Angestelltengesetz Anwendung findet.

Der Rechnungshof hat dazu in seinem Bericht GZ 004.396/015-1B1/17 über die Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen einerseits ausgeführt, dass der Kollektivvertrag für Angestellte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch für die Mitglieder der Geschäftsführung gilt, wenn sie Dienstnehmer sind, auf die das Angestelltengesetz Anwendung findet (siehe S. 37) und gleichzeitig als Empfehlung ausdrücklich festgehalten, dass bei allen Dienstverträgen von geschäftsführenden Leitungsorganen ein Gesamtjahresbezug ohne automatische Bezugserhöhung vorzusehen wäre (siehe S. 60).

Aus unserer Sicht wäre klarzustellen, ob der Kollektivvertrag für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft neben den vorgesehenen Bestimmungen des § 26 WGG, insbesondere im Hinblick auf eine jährliche Erhöhung des vereinbarten Bezuges des Geschäftsführers nach Maßgabe der kollektivvertraglichen Erhöhung der Gehälter, zur Anwendung gelangt oder nicht.

Zu Z. 42 (§ 33 Abs. 2 WGG):

Dem Revisionsverband soll in bestimmten Verfahren, wie z.B. jenen nach § 10a WGG, echte Parteistellung in aufsichtsbehördlichen Verfahren (anstelle des bisherigen bloßen Anhörungsrechtes) eingeräumt werden. Er hat unter anderem das Recht, Beschwerden an das Verwaltungsgericht sowie Revisionen an Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu erheben. Nach den Erläuterungen soll dadurch ein Gleichklang im Bereich der behördlichen Praxis und der Rechtsauslegung – im Sinne zusätzlicher Rechtssicherheit – gefördert werden. Dem Revisionsverband, dem eine Bauvereinigung angehört, werde es so ermöglicht, auf ein möglichst einheitliches Handeln der Landesaufsichtsbehörden hinzuwirken.

Den Landesaufsichtsbehörden wird dadurch unterstellt, dass eine Art „Oberkontrolle“ hinsichtlich der rechtskonformen Anwendung und Auslegung der Bestimmungen des WGG durch die Landesaufsichtsbehörden erforderlich wäre. Dies stellt unserer Ansicht nach quasi ein „Misstrauensvotum“ des Bundes gegenüber den Landesaufsichtsbehörden dar und wird auch aus föderalistischer Sicht entschieden abgelehnt.

Der Revisionsverband, der im Auftrag des jeweiligen Landes jährlich die Gebarung und den Jahresabschluss aller im jeweiligen Bundesland ansässigen gemeinnützigen Bauvereinigungen prüft (mit anschließender Erteilung des Bestätigungsvermerks), ist zugleich auch Interessensvertretung der rund 180 bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich. Es ist unüblich, wenn in Einzelfallverfahren einer bundesweit tätigen Interessenvertretung ein Beschwerde- bzw. Revisionsrecht eingeräumt wird; dies wäre etwa vergleichbar mit dem Fall, wenn z.B. in einem konkreten Betriebsanlagengenehmigungsverfahren der Wirtschaftskammer Österreich ein Beschwerderecht gegenüber dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft gewährt werden würde.

Im Übrigen hätte die vorgesehene Parteistellung des Revisionsverbandes auch unnötige Verfahrensverzögerungen und zusätzliche Kosten für das Land zur Folge.

Sonstige Anregungen:

Der § 13 Abs. 6 WGG regelt die Entgeltbestandteile. Der vereinbarte Betrag im Entgelt darf dabei eine bestimmte Höhe je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht übersteigen (das sind derzeit 1,80 Euro „Grundmiete“). Im § 14 Abs. 7a WGG wird derselbe Höchstbetrag für Objekte

vorgegeben, die bereits ausfinanziert sind (vollständige Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln).

Diese Grundmiete wird dem unterschiedlichen Mietniveau in den Bundesländern in keiner Weise gerecht. So hat insbesondere Vorarlberg ein anderes Mietniveau und eine andere Kostenstruktur wie z.B. das Burgenland. Eine variable Ausgestaltungsmöglichkeit der Grundmiete wäre zweckmäßig. Darüber hinaus sollte auch die Möglichkeit einer „Quersubventionierung“ von teuren neuen Wohnanlagen durch Anhebung der Grundmiete bei ausfinanzierten Wohnanlagen vorgesehen werden, um das Mietniveau im gemeinnützigen Wohnungsbestand etwas ausgleichen zu können. Auch die Einhebung einer „einkommensorientierten Miete“ sollte gesetzlich ermöglicht werden.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
Die Landesrätin

Dr. Barbara Schöbi-Fink

Nachrichtlich an:

1. Präsidium des Bundesrates, Dr. Karl Renner-Ring 3, 1017 Wien, E-Mail:
begutachtungsverfahren@parlinkom.gv.at
2. Präsidium des Nationalrates, Dr. Karl Renner-Ring 3, 1017 Wien, E-Mail:
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at
3. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz -
Verfassungsdienst, Museumstraße 7, 1070 Wien, E-Mail: SEKTION.V@bmrvdj.gv.at
4. Frau Bundesrätin Mag.a Martina Ess, Ifilar 15, 6822 Satteins, E-Mail: info@martina-
ess.com
5. Herrn Bundesrat Dr Magnus Brunner, E-Mail: magnus.brunner@parlament.gv.at
6. Herrn Bundesrat Christoph Längle, Thomas Lirer Weg 32, 6840 Götzingen, E-Mail:
c.laengle@gmx.biz
7. Herrn Nationalrat Karlheinz Kopf, Rheinstraße 24, 6844 Altach, E-Mail:
karlheinz.kopf@oepkklub.at
8. Herrn Nationalrat Ing. Reinhold Einwallner, Merbodgasse 106, 6900 Bregenz, E-Mail:
reinhold.einwallner@parlament.gv.at
9. Herrn Nationalrat Norbert Sieber, Fluh 37, 6900 Bregenz, E-Mail:
norbert.sieber@parlament.gv.at
10. Herrn Nationalrat Dr. Reinhard Eugen Bösch, Dr. Karl Renner-Ring 3, 1017 Wien, E-Mail:
reinhard.boesch@fpoe.at
11. Herrn Nationalrat Mag Gerald Loacker, Dr. Karl Renner-Ring 3, 1017 Wien, E-Mail:
gerald.loacker@parlament.gv.at
12. Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landhaus, 7000 Eisenstadt, E-Mail:
post.lad@bgld.gv.at
13. Amt der Kärntner Landesregierung, Arnulfplatz 1, 9021 Klagenfurt, E-Mail:
abt1.verfassung@ktn.gv.at
14. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten, E-
Mail: post.landnoe@noel.gv.at
15. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 4021 Linz, E-Mail:
verfd.post@ooe.gv.at
16. Amt der Salzburger Landesregierung, Chiemseehof, 5010 Salzburg, E-Mail:
landeslegistik@salzburg.gv.at
17. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landhaus, 8011 Graz, E-Mail:
post@stmk.gv.at
18. Amt der Tiroler Landesregierung, Wilhelm-Greil-Straße 25, 6020 Innsbruck, E-Mail:
post@tirol.gv.at
19. Amt der Wiener Landesregierung, Rathaus, 1082 Wien, E-Mail: post@md-r.wien.gv.at
20. Verbindungsstelle der Bundesländer, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail:
vst@vst.gv.at
21. Institut für Föderalismus, z. Hd. Herrn Dr. Peter Bußjäger, Adamgasse 17, 6020

Innsbruck, E-Mail: institut@foederalismus.at

22. VP-Landtagsfraktion, 6900 Bregenz, E-Mail: landtagsklub@volkspartei.at

23. SPÖ-Landtagsfraktion, 6900 Bregenz, E-Mail: gerhard.kilga@spoe.at

24. Landtagsfraktion der Freiheitlichen, 6900 Bregenz, E-Mail: landtagsklub@vfreiheitliche.at

25. Landtagsfraktion der Grünen, 6900 Bregenz, E-Mail: landtagsklub.vbg@gruene.at

26. NEOS - Das Neue Österreich und Liberales Forum, E-Mail: sabine.scheffknecht@neos.eu

27. Abt. Finanzangelegenheiten (IIIa), Intern

28. Abt. Vermögensverwaltung (IIIb), Intern

29. Abt. Wohnbauförderung (IIIc), Intern

30. Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa), Intern

 AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG AMTSSIGNATUR	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert.</p> <p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://pruefung.signatur.rtr.at/ verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>
---	---