

Albert Leidinger
Anton-Baumgartner-Str. 44/A8/017
1230 Wien
albert@leidingers.net

An das
Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Mag. Christian Zenz
Stubenring 1
1010 Wien

Wien, 10. Mai 2019

Stellungnahme zum Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)
Geschäftszahl: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hoffe, Sie erlauben mir, als Laien und langjährigem Mieter einer gemeinnützigen Bauvereinigung zum genannten Gesetzesentwurf Stellung zu nehmen.

Allgemeines

Bei meinen intensiven Recherchen speziell zu den Übergangsbestimmungen im WGG glaube ich auf einen Redaktionsfehler gestoßen zu sein, der mit dem BGBl. I Nr. 157/2015 Einzug in das WGG gehalten hat.

Während durch Z 20b im genannten BGBl. dem § 19 Abs 1 ein 2. Satz eingefügt wurde, blieb die auf diese Stelle verweisende Bestimmung in § 39 Abs 8 Z 2 jedoch unverändert. Da der ursprüngliche 2. Satz im Zuge der Einfügung nun zum 3. Satz wurde, gehe ich davon aus, dass der Verweis am Beginn der Z 2 in § 39 Abs 8 ebenso anzupassen wäre.

Zu ZZ 20 und 21 (§ 14 Abs 7 Z 2a und § 14 Abs 7a)

Zunächst schien mir die Aufnahme der neuen Bestimmung gut begründet und ausgewogen, dennoch möchte ich nach näherer Betrachtung dagegen Stellung beziehen. Denn § 14 Abs 7 weist aus meiner laienhaften Sicht bereits in seiner aktuellen Form einen erheblichen Interpretationsspielraum auf, der sich in Verbindung mit der neuen Z 2a als folgenschwer erweisen könnte.

So bin ich alleine aufgrund des Gesetzestextes bis jetzt nicht ohne jeden Zweifel, ob sämtliche Anweisungen jeweils – also laufend Jahr für Jahr – vollzogen werden müssen, oder nur einmalig.

Konkret bedeutet das erste Modell, dass jährlich die jeweilige Auslaufannuität in die Instandhaltungsreserve fließt und nach jeweils 5 Jahren nur soweit für die Rücklage der GBV abgeschöpft werden kann, als dieser Betrag in der Instandhaltungsreserve noch zur Verfügung steht. Meinen Recherchen zufolge dürfte es immerhin einen namhaften Wohnrechtsexperten geben, der diese oder eine zumindest ähnliche Rechtsansicht vertritt.

Im Gegensatz dazu, bedeutet das zweite, in der Praxis gelebte, Modell, dass die Auslaufannuitäten nach dem 5. Jahr ab Ausfinanzierung – ungeachtet des Saldos der Instandhaltungsreserve der Baulichkeit – den Rücklagen der GBV zugeführt werden.

Sollten GBVs im Zuge der Novellierung nun vielleicht doch auch das erste Modell bevorzugen, sehe ich als Mieter und Wohnrechtslaie erhebliche Folgen in Form einer Erhöhung auf das „Kostenentgelt“ bei den in § 14 Abs 7 Z 2a genannten Voraussetzungen auch nach einer bereits erfolgten Ausfinanzierung.

Aus diesem Grund möchte ich nicht nur gegen die neue Z 2a Stellung beziehen, sondern als viel elegantere und umfassendere Lösung die Klarstellung des bestehenden § 14 Abs 7 in Richtung des ersten Modells vorschlagen. Dies würde nicht nur die erwähnten Sanierungen vor, sondern auch viele Jahre nach der Ausfinanzierung der Baulichkeit unbürokratisch im Sinne der Klimaschutzstrategie ermöglichen.

Doch das größte Problem ist und bleibt immer noch die ständig aufkeimende Diskussion um die Auslaufannuitäten, die natürlich eine ganz wesentliche Säule der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen darstellen. Doch auch bei Befürwortern wie mir würde der § 14 Abs 7 in seiner praktizierten Form zu Unverständnis führen, wenn in der eigenen Baulichkeit ein EVB-Erhöhungsverfahren für eine Großsanierung positiv entschieden würde, während die Auslaufannuitäten der darin eingemieteten Bewohner in eine andere Baulichkeit flössen.

Es mag sein, dass ich hier meiner GBV Vertrauen kann und sie sozial verträglich zunächst die laufenden Auslaufannuitäten meiner Baulichkeit heranzieht bevor sie ein Erhöhungsverfahren anstrebt. Dennoch wäre es die logische Analogie zur Mietzinsreserve im MRG, um auch hier klare Verhältnisse zu schaffen.

Ich bedanke mich für die Gelegenheit Stellung zu nehmen und hoffe, dass die eine oder andere brauchbare Anregung enthalten ist. Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Albert Leidinger