

Der Mieterschutz.

Bundesministerium
für Wissenschaft, Forschung
und Wirtschaft
Stubenring 1
1011 Wien
E-Mail: Post.c17bmwfw.gv.at

Mieterschutzverband
Österreichs

Bundesleitung
1070 Wien, Döblergasse 2
ZVR 239963599

Telefon 01/523 23 15
Fax 01/523 04 139

17.11.2015

Wien, am _____

Mieterschutzverband Österreichs, A1070 Wien, Döblergasse 2

Betrifft: GZ: BMWFW-50.080/0003-C17/2015, Stellungnahme des Mieterschutzverband Österreichs zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Errichtung einer Wohnbau-Investitionsbank (WBIB-G) erlassen, das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert werden!

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Mieterschutzverband Österreichs begrüßt grundsätzlich, dass durch diesen Gesetzesentwurf versucht wird das Angebot an leistbaren Wohnungen in Österreich zu erhöhen. Wie wichtig eine derartige Gesetzesinitiative ist geht auch aus der Problemanalyse des Entwurfs hervor. Es wäre zu hoffen, dass auch bald weitere Schritte in dieser Richtung folgen, insbesondere eine entsprechende Novelle des MRG.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

WBIB-G:

Zu § 4 Abs. 1:

Zu begrüßen ist, dass sichergestellt werden soll, dass die Höhe der Mieten für WBIB-finanzierte Wohnungen begrenzt werden soll. Allerdings werden mit diesem Entwurf entsprechende weitergehende Bestimmungen, die das gewährleisten, leider nicht geschaffen. Wie aus den anderen Bestimmungen hervorgehen sind Förderungswerber im Sinne dieses Gesetzes nicht nur die gemeinnützigen Vermieter gemäß WGG für die entsprechende Mietzinsbestimmungen ohnehin bestehen, sondern auch Gebietskörperschaften für die das MRG anwendbar ist.



Der Verweis „...dass die Miete (das Entgelt) jenen Betrag nicht übersteigt, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist...“ hilft dort nicht, wo es keine entsprechenden speziellen förderungsrechtlichen Mietzinsvorschriften gibt. Z. B. in Niederösterreich verweist § 14 des NÖ. Wohnungsförderungsgesetz 2005 bezüglich des zulässigen Mietzinses nur darauf, dass sich die Mietzinsberechnung nach den wohnungsgemeinnützigen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen bestimmt. Das MRG sieht aber eben nicht für jede mit Förderungsmittel errichtet Wohnung eine Mietzinsobergrenze vor, da es eben z. B. auch Ausnahmen aufgrund von § 1 Abs. 2 Z 5 oder § 1 Abs. 4 Z 2, 2 a und 3 MRG gibt. Es müssten hier daher auch entsprechende Bestimmungen geschaffen werden, damit sichergestellt wird, dass tatsächlich für alle von der WBIB geförderten Wohnungen eine Mietzinsobergrenze besteht. Weiters hilft eine Obergrenze auch nur dann, wenn diese vom Mieter auch rechtlich durchgesetzt werden kann. Es müssten daher auch entsprechende Verweise in den Verfahrensbestimmungen (z. B. im § 37 MRG) geschaffen werden.

Ob die Konstruktion der Wohnbauinvestitionsbank in dieser organisatorischen Form tatsächlich die Erwartungen des Gesetzgebers erfüllen wird, wird wohl erst die Zukunft weisen.

WGG:

Zu § 13 Abs. 6 WGG, § 39 Abs. 18 Z 2 WGG, § 14 Abs. 7 a WGG:

Festzuhalten ist, dass bisher gemäß § 13 Abs. 6 WGG, § 39 Abs. 18 Z 2 WGG und § 14 Abs. 7 a WGG für die Entgeltbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 u. 5 WGG maximal ein Betrag von derzeit € 3,44 netto pro m² (70% des Richtwertes für Burgenland) verlangt werden kann.

Nach den neuen Bestimmungen können nun (wertgesichert) € 1,75 pro m² für die Entgeltbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG verrechnet werden und zusätzlich der EVB, der bis zu € 2,00 (wertgesichert) betragen kann.

Insgesamt ermöglicht daher diese neue Bestimmung nun einen höchstzulässigen Betrag für die Entgeltbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 u. 5 WGG von bis zu € 3,75 pro m² statt bisher € 3,44 pro m², was eine Erhöhung um rund 9% des Maximalbetrages bedeutet. Das wird auch durch den späteren Basismonat der Wertsicherung nicht ausgeglichen. Diese Bestimmungen werden daher primär auch bei älteren Häusern zur Anwendung gelangen, wo der EVB bereits entsprechend erhöht ist. Bei § 14 Abs. 7 a WGG (erst anzuwenden wenn die Fremdmittel getilgt sind) und § 39 Abs. 18 Z 2 MRG ergibt sich schon aus deren Bestimmungen, dass diese Gesetzesbestimmungen erst bei älteren Gebäuden Anwendung finden, also gerade in einem Zeitraum wo der neue EVB sich dem Maximalhöhe nähert bzw. bereits erreicht hat.

Der Betrag von € 3,75 pro m² könnte sich durch die neue Bestimmung über die freiwillige Mehrheitsvereinbarung nun auch gegen den Willen des/der Mieters/Mieterin und ohne Gerichtsverfahren noch weiter erhöhen.

Grundsätzlich (dies auch in Hinblick auf die Änderungen des § 14 d WGG und des § 14 Abs. 1 Z 8 WGG) ist der Mieterschutzverband der Ansicht, dass eine Novelle deren Hauptziel das „leistbare Wohnen“ ist, nicht höhere Mietzinse als schon bisher schaffen und damit den Anteil der Miete am gesamten Einkommen weiter erhöhen sollte.

§ 14 Abs. 1 Z 8 WGG:

Hier handelt es sich nicht bloß wie in den Erläuterungen ausgeführt um eine bloße Zitat Anpassung an den neuen § 14 d WGG, denn der Satz „..., diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14 d Abs. 2 Z 3...“ verschwindet durch die Neufassung. Bisher konnte der Betrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG nur hinsichtlich der Grundstufe des EVBs und daher betreffend maximal € 0,43 netto pro m² begehrt werden. Durch die nunmehrige Veränderung kann die 2 % Rücklage aber vom gesamten EVB, der bis zu € 2,00 netto pro m² betragen kann (und daher bezüglich eines um rund 4,6 - fach höheren Betrages) begehrt werden, ja sogar von den erhöhten Erhaltungsbeiträgen, die sich aufgrund einer freiwilligen Vereinbarung oder aufgrund von § 14 Abs. 2 WGG ergeben haben. Wenn hier nur eine Zitat Anpassung beabsichtigt war, dann sollte diese Bestimmung wieder entsprechend angepasst werden, damit sie sich nicht auf sämtliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, sondern nur auf einen Teil davon bezieht.

§ 14 Abs. 2 WGG:

Eine sehr begrüßenswerte Verbesserung dieses Gesetzesentwurfes ist die Neuregelung des Verteilungszeitraumes der Erhöhung des EVB durch das Gericht. Gerade hier bestand in der Praxis das Problem, dass die bisherige Bestimmungen in § 14 Abs. 2 u. 2 a WGG oft überhaupt nicht mit der Laufzeit der für die Sanierung aufgenommenen Förderungskrediten zusammenpassten und führt dies Neuregelung nun zu einer Verflachung der monatlichen Mehrbelastung. Genauso wichtig wäre hier natürlich auch eine entsprechende Anpassung des § 18 MRG mit seiner durch die Rechtsprechung gefestigten starren Grenze von 10 Jahren.

§ 14 Abs. 2 b WGG:

Dieser Bestimmung wird vom Mieterschutzverband sehr kritisch gesehen. Hier kann ein/eine Mieter/in nunmehr ohne seine Zustimmung zu einer Erhöhung verpflichtet werden und die die Voraussetzungen in § 14 Abs. 2 b WGG sind nicht mit den Möglichkeiten vergleichbar, die einem/einer Mieter/in in einem Gerichtsverfahren zur Verfügung stehen. Es ist auch keinerlei rechtliche Möglichkeit der nachträglichen Überprüfung oder Durchsetzung derartiger Vereinbarungen im Außerstreitverfahren in diesem Entwurf vorgesehen.

Es fehlt auch der Hinweis auf die Notwendigkeit oder wirtschaftliche Sinnhaftigkeit, nur auf die Angemessenheit der Kosten wird ausdrücklich Bezug genommen. Nicht jede thermische Sanierung ist aber notwendig bzw. im Verhältnis der aufgewendeten Kosten der Sanierung zu den tatsächlich eingesparten Energiekosten wirtschaftlich sinnvoll. In der derzeitigen Form kann dieser Bestimmung nicht zugestimmt werden.

§ 14 a bis c WGG:

Ebenfalls sehr positiv ist, dass seitens des Gesetzgebers nun die Initiative ergriffen wird, die Grauzone zwischen § 14 a WGG und § 8 MRG nunmehr gänzlich zu beseitigen und damit Rechtsicherheit zu schaffen.

§ 14 d WGG:

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass es zu keinen ganz großen Sprüngen im Bereich des EVB mehr kommen soll, zumal diese Sprünge oft in engen zeitlichen Zusammenhang mit Zinsensprüngen der Förderungskredite stehen und so insgesamt zu einer erheblichen Steigerung des monatlichen Mietzinses führen.

Die Neuregelung führt aber gleichzeitig zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der bestehenden Beträge.

Derzeit beträgt der EVB in den ersten zehn Jahren € 0,43 netto pro m². Nach der Neuregelung beträgt der EVB im ersten Jahr bereits € 0,50 netto pro m², also bereit im ersten Jahr € 0,07 netto pro m² und Monat mehr (Erhöhung um mehr als 16%). Aufgrund der jährlichen Steigerungen ab dem 6. Jahr von € 0,06 netto pro m² kommt man daher insgesamt in den ersten zehn Jahren auf € 19,20 pro m² an Mehrkosten (einmal ohne Berücksichtigung zwischendurch eintretender Erhöhungen durch die Wertsicherung). Bei einer z. B. 60 m² Wohnung ist dies daher eine Mehrbelastung in diesen ersten 10 Jahre um insgesamt € 1.152,00 netto bzw. € 1.267,20 brutto.

Gerade die nun aufgrund dieser Gesetzesinitiative neu geschaffenen Wohnungen wären daher in den nächsten zehn Jahren vom Mietpreis teuer als bisher.

Im Zeitraum 11. bis 15. Jahr ergibt sich dann zwar eine Entlastung die allerdings nicht einmal die Hälfte der in den ersten zehn Jahren mehrbezahlten Kosten ausmacht.

Bereits ab das 16. Jahr sind die Beträge wieder höher als bisher, ehe sie im 21. bis 25. Jahr wieder niedriger sind und ab dem 26. Jahr bis zum natürlichen Ende des Gebäudes wieder über den bisherigen Höchstbetrag liegen. Bezogen auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes ist diese Regel nicht kostenneutral.

Betreffend dieser Erhöhungen kann daher zu den Ausführungen zu § 13 Abs. 6 WGG verwiesen werden.

Positiv ist zu sehen, dass nunmehr ein Teil der EVB-Beträge in die Rücklage übergeben werden soll und damit die Situation vermieden wird, dass bei Wohnungseigentumsbegründung keine Rücklagen gemäß WEG vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wäre es aber wünschenswert bessere inhaltliche Überprüfungsmöglichkeiten des/der Mieter/in bezüglich der EVB-Abrechnung während des Mietverhältnisses zu schaffen.

§ 15 g WGG:

Grundsätzlich ist es natürlich sinnvoll Spekulationsgeschäfte betreffend geförderter Wohnungen zu verhindern. Bevor derartige Bestimmungen eingeführt würden, müsste es zuerst wesentlich bessere und transparentere Bestimmungen bezüglich der Überprüfung des Kaufpreises geben, die auch durchsetzbare Rechte zur Vorlage von entsprechenden Berechnungsunterlagen umfassen. In der Praxis ist für den/die Mieter/in nicht nachvollziehbar wie ein WGG Vermieter im Kaufanbot zum Kaufpreis gekommen ist. Derzeit hat ein Mieter/in nur eine gerichtliche Überprüfungsmöglichkeit des angebotenen Verkaufspreises, nämlich dann wenn letztendlich der angebotene Preis höher ist als der ortsübliche Preis und dies mit entsprechendem Kostenrisiko.

Offensichtlich ist auch nicht vorgesehen die Wertminderung der Wohnung durch diese neue Bestimmung (Einräumung eines Vor- und Wiederkaufsrechtes) beim Verkaufspreis an die Mieter/in zu berücksichtigen.

Das größte Problem dieser Bestimmung ist aber, dass nicht erkennbar ist, dass die im Fall des Rückkaufes durch den WGG-Vermieter gemäß § 15 Abs. 2 WGG Aufwertung der Wohnung durch den Mieter/in im Rückkaufpreis berücksichtigt wird. Z. B. Bereich von Verfließungen, Fußböden oder Zustand der Sanitäranlagen (bessere Armaturen, Boiler, Badewannen, Duschen mit zusätzlichen Installationen) finden erhebliche Verbesserungen durch Mieter/innen statt die beabsichtigen ihre WGG-Wohnung zu kaufen, teilweise sogar bereits im Zusammenhang mit der Anmietung durch gewählte und mieterseitig bezahlte Sonderausstattungen. Diese werterhöhenden Investitionen des/der Mieter/in müssten beim Rückkaufpreis berücksichtigt werden, was aus der derzeitigen Bestimmung so nicht hervorgeht.

Diese Bestimmung beugt aber insbesondere auch einen völlig anderen Missbrauch nicht vor, nämlich dass Personen die vielleicht nur kurz vor dem Kauf Mieter werden, die Wohnung kaufen, die Förderung zurückzahlen und die Wohnung dann gewinnbringend vermieten, da aufgrund von § 20 Abs. 1 Z 2 a WGG es auch keine Mietzinsobergrenzen für diese Eigentumswohnung dann mehr gibt. Gegen diesen Missbrauch durch Vermietung schützt diese Bestimmung leider nicht.

Diese Bestimmung ist in dieser Form daher überhaupt nicht gesetzlich ausgereift, da sie weder alle Probleme des Kaufpreises berücksichtigt noch den Spekulationsmißbrauch durch anschließende Vermietung vorbeugt.

§ 17 b WGG inkl. § 14 Abs. 1 2. Satz:

Hier kommt es zu wenig zum Ausdruck, dass es hier offensichtlich auch darum geht Erhöhungen aufgrund Neuvereinbarungen gesetzlich zu rechtfertigen, denn nur für eine Mietzinsreduzierung würde man diese Bestimmung so wohl nicht benötigen. Dann sollte man aber wesentlich konkreter regeln unter welchen Bedingungen eine Erhöhung durch Neuvereinbarung möglich ist und auch eine entsprechende Überprüfbarkeit schaffen. Fragen des Baurechtszinses könnten hingegen ganz gezielt - wenn man dies angesichts der ohnehin vorhandenen Judikatur wirklich für notwendig erachtet - direkt im § 14 Abs. 1 Z 4 WGG gelöst werden.

Übergangsvorschriften:

Nicht klar ist, wie sämtliche Gesetzbestimmungen mit Ausnahme von § 14 c Abs. 1 a WGG (und anhängige Gerichtsverfahren) auf alle Mietverhältnisse (auch die bisherigen) bereits sofort ab 1.1.2016 angewendet werden sollen, da durch die Mietzinsänderungen im Bereich des EVB und Richtwertmietzinses etliche Neuvorschriften erst notwendig sein werden.

Generell ist festzuhalten, dass eine derart weitgehende WGG-Novelle auch die Gelegenheit wäre einen anderen offenen Punkt im Bereich des WGG zu ändern. Mehrere WGG - Vermieter verlangen heutzutage ebenso Kautionen (neben den Finanzierungsbeiträgen gemäß § 17 WGG) wie MRG-Vermieter. Während es im MRG durch den § 16 b MRG und den § 37 Abs. 1 Z 8 b MRG entsprechende Regeln dazu gibt fehlen diese im WGG. Der Grund für diese gesetzliche Ungleichbehandlung von MRG- und WGG-Mieter/innen und Vermieter/innen bezüglich der **Kaution** ist nicht nachvollziehbar und wohl auch verfassungsrechtlich nicht gedeckt. Es ist nicht einzusehen, warum Mieter/innen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG die Möglichkeit eines Feststellungsantrages im Außerstreitverfahren haben, WGG-Mieter/innen aber nicht, obwohl WGG-Vermieter zusätzlich auch noch die Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG zur Schadensabdeckung zur Verfügung stehen.

Ebenso ist nicht nachvollziehbar, dass auch betreffend des Rückzahlungszeitpunktes der Kautions keine Bestimmungen im WGG vorhanden sind, hier also von § 16 b MRG abweichende Vereinbarungen möglich wären. Es wäre daher sinnvoll im Rahmen dieser Novelle auch entsprechende Gesetzesbestimmungen im WGG zu schaffen.

Hochachtungsvoll
Mag. Wolfgang Czuba
für den Mieterschutzverband Ö.