



Stubenring 1, 1010 Wien
DVR: 0017001

AUSKUNFT

Mag.a Judith Strunz
Tel: (01) 711 00 DW 2257
Fax: +43 (1) 7158258
Judith.Strunz@sozialministerium.at

E-Mail Antworten sind bitte unter Anführung
der Geschäftszahl an die E-Mail Adresse
begutachtung@sozialministerium.at zu richten.

An das
Bundesministerium für Wissenschaft,
Forschung und Wirtschaft

per E-Mail:
post.c17@bmwfw.gv.at

GZ: BMASK-10320/0066-I/A/4/2015

Wien, 20.11.2015

Betreff: Entwurf eines Bundesgesetzes zur Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank sowie Änderungen des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes; Stellungnahme des Bundesministeriums für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz nimmt unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 30. Oktober 2015, GZ BMWFW-50.080/0003-C1/7/2015, zu dem im Betreff angeführten Entwurf wie folgt Stellung:

Zu Artikel I (Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G):

Zu § 5 Abs. 2 WBIB-G:

Die Aufzählung der Mindestanforderungen der Förderrichtlinien im § 5 Abs. 2 WBIB-G sollte **ergänzt werden** um einen Verweis auf **§ 8 Abs. 3 Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG)**. Nach dieser Bestimmung ist sicherzustellen, dass bei der Vergabe von Förderungen des Bundes die Beachtung des BGStG sowie des Diskriminierungsverbotes gemäß § 7b Behinderteneinstellungsgesetz (BEinstG) durch Förderungswerber zu berücksichtigen ist und sichergestellt ist, dass geförderte Vorhaben den Grundsätzen des BGStG (in diesem Zusammenhang insbesondere Grundsätze des barrierefreien Bauens, z.B. nach der ÖNORM B 1600) nicht widersprechen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes):

Die vorliegende Novelle sieht in mehrfacher Hinsicht Entgelterhöhungen (ua. § 13 Abs. 6 WGG, § 14 Abs. 7a, § 14d, mittelbar § 14a Abs. 2 Z 2) vor. Diese Entgelterhöhungen, die letztlich zu Lasten der MieterInnen gehen, sind nur dann akzeptabel, wenn als Ausgleich bisherige Belastungen bzw. Verpflichtungen von Mieterseite wegfallen. Nur unter der Voraussetzung, dass die Erhaltungspflicht für das Innere des Mietgegenstandes grundsätzlich die GBV trifft (entspr. § 14a), wird den entgeltherelevanten Änderungen zugestimmt. Zusätzlich wäre als notwendiger Ausgleich zu überdenken, die derzeit gesetzlich zulässige Verzinsung der Eigenmittel in der Höhe von 3,5% zu senken, insbesondere angesichts der mit diesem Bundesgesetz neu geschaffenen Finanzierungsmöglichkeiten durch die Wohnbauinvestitionsbank.

Die Regelung zu den „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ in § 14a Abs. 2 Z 2 wirkt sich zu Lasten der MieterInnen aus und sollte daher gestrichen werden. Derartige Maßnahmen sollten nicht in den EVB eingerechnet werden können, sondern aus Eigenmitteln der GBV finanziert werden.

Sollte diesem Vorschlag nicht Rechnung getragen werden, ist jedenfalls nicht akzeptabel, dass nach den Inkrafttretensregeln die (mieterfreundliche) Erhaltungspflicht gem. § 14a Abs. 2 Z 2b erst auf Vertragsabschlüsse ab dem 1. Jänner 2016 anzuwenden ist, aber die Aufnahme der (mieterbelastenden) Regel der „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ für „Aufkategorisierungen“ gem. § 14a Abs. 2 Z 2 auf Altverträge anzuwenden ist.

Zu Z 4 (§ 7 Abs. 6 WGG):

Befürwortet wird die Verkürzung der Frist (zwei anstelle von drei Jahren), binnen welcher Eigenkapital für Neubau- und Sanierungstätigkeit zu verwenden ist.

Zu Z 9 (§ 14 Abs. 2 bis 2b WGG):

Abs. 2: Die Erstreckung des Verteilungszeitraumes auf grundsätzlich 20 Jahre bewirkt eine geringere Erhöhung der EVB bzw. eine niedrigere monatlichen Belastung der MieterInnen und ist daher zu begrüßen.

Abs. 2b: Dass künftig für Vereinbarungen zwischen GBV und MieterInnen über eine Erhöhung des EVB bei spezifischen Arbeiten keine Einstimmigkeit erforderlich sein sollte, sondern vielmehr eine $\frac{3}{4}$ Mehrheit für eine gültige Vereinbarung ausreicht, ist grundsätzlich akzeptabel. Aus konsumentenpolitischer Sicht ist ein Abgehen vom Einstimmigkeitsprinzip allerdings nur vertretbar, wenn MieterInnen gleichzeitig gesetzlich die Möglichkeit eingeräumt wird diese Vereinbarung einer Überprüfung zu unterziehen. Vergleichbar dem § 39 Wohnhaussanierungsgesetz sollten MieterInnen eine Überprüfung derartiger Vereinbarungen im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren beantragen können.

§ 14 Abs. 2b nimmt nur Bezug auf die Angemessenheit der Kosten, stellt jedoch nicht darauf ab, ob durch die beabsichtigten Maßnahmen Einsparungseffekte für die MieterInnen zu erwarten sind. Maßgeblich für die Beurteilung des Sachverständigen sollte aber nicht nur die

Angemessenheit der Kosten sein, sondern auch, ob durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen Einsparungseffekte zu erwarten sind bzw. ob diese im Verhältnis der aufgewendeten Kosten wirtschaftlich sinnvoll sind. Eine entsprechende Ergänzung wird angeregt.

Zu Z 14 (§ 14a WGG):

Aus MieterInnensicht positiv zu werten ist die Erweiterung der Erhaltungspflicht der GBV. Die Erhaltung im Inneren des Mietgegenstandes obliegt nunmehr grundsätzlich der GBV. Zu § 14a Abs. 2 Z 2 s.o.

Zu Z 18 (§ 15g WGG):

Die Regelung, die im Fall spekulativer Erwerbe und Veräußerungen binnen zehn Jahren eine Nachverbesserungspflicht der veräußernden MieterInnen/WohnungseigentümerInnen statuiert (Bezahlung des Differenzbetrages zwischen Kauf-/Fixpreis und Verkehrswert an GBV), sollte nachgeschärft werden. Die Nachbesserungspflicht sollte sich auch auf nahe Angehörige und Lebensgefährten beziehen, denen die Wohnung übertragen wurde und die diese in der Folge innerhalb der Spekulationsfrist gewinnbringend an einem Dritten weiterveräußern. Damit kann etwaigen Umgehungen vorgebeugt werden.

Die Bestimmung schützt auch nicht vor Missbräuchen durch Vermietung. Spekulationsregelungen sollten auch Fälle erfassen, in welchen durch Weitervermietung von Wohnungen zu einem freiem Mietzins Gewinne lukriert werden können.

Zudem sollte den am Erwerb interessierten MieterInnen die Möglichkeit eingeräumt werden den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren überprüfen lassen zu können.

Zu Z 21 (§ 23 Abs. 4e WGG):

Die Intention durch eine entsprechende Verpflichtung der GBV Nachverdichtungsmaßnahmen bei umfangreichen Sanierungen zu forcieren, wird begrüßt. Dies insbesondere auch wegen dem den MieterInnen zugutekommenden wohnkostensenkenden Effekts dieser Maßnahme.

Zu Z 22 (§ 24 WGG):

Die Anforderungen in Bezug auf persönliche Eignung und Zuverlässigkeit der FunktionsträgerInnen bzw. die Vorgaben über umzusetzende Maßnahmen zugunsten verantwortungsvoller Unternehmensführung und –kontrolle sind gesetzlich nicht ausreichend determiniert. Diesbezügliche Konkretisierungen sollen durch den Verordnungsgeber erfolgen. Eine so weit gehende Delegation ist verfassungsrechtlich bedenklich.

Die WGG-Novelle sollte auch zum Anlass genommen werden, eine dem § 16b MRG analoge Regelung auch im WGG zu verankern. Eine entsprechende Regelung zur Kautions sollte auch für MieterInnen von GBV gelten, insbesondere sollte diesen wie MieterInnen im Voll- und


Teilanwendungsbereich des MRG die Möglichkeit zukommen einen Feststellungsantrag im Außerstreitverfahren zu stellen.

Abschließend wird mitgeteilt, dass eine elektronische Ausfertigung dieser Stellungnahme auch an das Präsidium des Nationalrates (begutachtungsverfahren@parlament.gv.at) übermittelt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bundesminister:

i.V. Mag. Gerhard Schwab

Elektronisch gefertigt.

Signaturwert	e/Nvaz3HhX+Re1UNcaf9zswJnN8uHebwjTysMoY+rszGpWR9I+4X0vg8uxjNhSemwb3Ji40g0F6wUGtz9pPAwWnNgOpkg5oUgkUTe0YsvGZChKe5hmF3ma8s3PLt355JijTXoWxROzwewN35TYOrDJRYbZBevUjCok98yhuW1cvkh1hppV/yDkMzMEepnx7UnvklbYttFOE//p5nZEbzR5LaYy8ufQrweyyjEYqTLYCy3dMfGhdnWoFkVFASENbuoUCtXm9JKLaL7oKUGVvg2uExzwcLL08LwQ0OC9R34i8Duebla78Qtj4U7mJNu98T8zkOpS0gD0Mw24m6lg==	
	Unterzeichner	serialNumber=373486091417,CN=BMASK,O=Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz,C=AT
	Datum/Zeit	2015-11-20T15:00:27+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	1694642
	Parameter	etsi-bka-moa-1.0
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bmask.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH1052	