

Mietervereinigung Österreichs

A-1010 Wien, Reichsratsstraße 15

Tel.: 050 195

Fax: 050 195-92000

zentrale@mietervereinigung.at

www.mietervereinigung.at



An das
Bundesministerium für Wissenschaft,
Forschung und Wirtschaft
Stubenring 1
1011 Wien
E-Mail: Post.c17@bmwfw.gv.at

Wien, am 2015-11-18

Betrifft: 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!

Die Mietervereinigung Österreichs bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und äußert sich zu oa Gesetzesvorschlag des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft wie folgt:

Ziffer 1. § 1 Abs 3 WGG

Der Grundgedanke wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Handelns soll nunmehr gesetzlich verankert werden. Die gesellschaftspolitische Bedeutung eines Generationenausgleichs beim wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Handeln soll dadurch hervorgehoben und letztendlich so auch das grundlegende Ziel des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes formuliert werden. Dagegen bestehen keine Einwendungen, vielmehr wird an sich schon Bestehendes nochmals in knapper, allgemein verständlicher Sprache zusammengefasst.

Ziffer 2. § 3 WGG

Die von der örtlich zuständigen Landesregierung (Aufsichtsbehörde) vorzunehmende Bedarfsprüfung, um als gemeinnützige Bauvereinigung anerkannt zu werden, soll entfallen. An sich kann dies – insbesondere für kleinere Genossenschaften - als positiv angesehen werden. Im Gegenzug sollte aber bei Entfall der Bedarfsprüfung der WGG-Gesetzgeber im § 3 WGG die konkret notwendigen Anforderungen an neu zu gründende gemeinnützige Bauvereinigungen, deren Eigentümer und deren Organe festlegen. Neu zu gründende gemeinnützige Bauvereinigungen müssen über eine entsprechende

wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügen. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an die persönliche Zuverlässigkeit, fachlich praxisbezogene Eignung und Qualifikation der Eigentümer einer neu zu gründenden Bauvereinigung und deren Organe (Mitglieder der Geschäftsleitung, Aufsichtsratsmitglieder und Inhaber von Schlüsselfunktionen) sichergestellt werden. Diese Anforderungen sollten darüber hinaus auch mittels Verordnung genauer präzisiert werden.

Ziffer 7. § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG sowie Ziffer 19. § 17b WGG und Ziffer 20. § 17c WGG

In **§ 14 Abs. 1 zweiter Satz** wird die Parenthese: *"- insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes -"* durch die Parenthese: *"- insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern -"* ersetzt. Der zweite Satz des § 14 Abs 1 WGG bezieht sich lediglich auf die Informationspflichten einer gemeinnützigen Bauvereinigung. Warum man diese Regelung so weitreichend ändern soll, ist für uns nicht nachvollziehbar. Schon jetzt ist eine gemeinnützige Bauvereinigung zu diesen Informationspflichten verpflichtet. Die Höhe des jeweiligen Zinssatzes ist nur demonstrativ als ein Beispiel genannt, das in der Praxis oftmals vorkommt. Diese Informationspflicht sagt jedoch nichts darüber aus, ob die Entgelterhöhung etwa aufgrund der neuen Höhe eines Zinssatzes oder bei Ablaufen eines Baurechtszinses aufgrund eines neu vereinbarten Baurechtszinses zulässig ist oder nicht. Was zulässig ist, bestimmen letztendlich die Ziffern 1 - 9 des § 14 Abs 1 WGG.

Für die Regelung der Zulässigkeit (nachträglicher) Änderungen beim **Baurechtszins** aufgrund des Ablaufes eines Baurechtsvertrags durch Zeitablauf und dem Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages und der sich daraus resultierenden Berechtigung der Gemeinnützigen Bauvereinigung zur Vorschreibung dieses nachträglich neu vereinbarten, angemessenen Bau(rechts)zins bietet sich die Bestimmung des § 14 Abs 1 Z 4 WGG als Spezialnorm an.

Zwischenzeitlich sind etliche oberstgerichtliche Entscheidungen ergangen, in denen der OGH zur rechtlichen Auffassung gelangt ist, dass einer Bauvereinigung die Berechtigung zusteht, den Bauzins entsprechend dem neu geschlossenen Baurechtsvertrag gem § 14 Abs 1 Z 4 WGG als Entgelt weiter zu verrechnen, sofern die Bestimmung des § 14 Abs 1 WGG zumindest konkludent mietvertraglich vereinbart ist. Dies jedoch nur, sofern er nicht jenseits von „**Gut und Böse**“ angesiedelt ist (so etwa 5 Ob 72/14w).

Eine Neuformulierung des § 14 Abs 1 Z 4 WGG könnte wie folgt lauten:

§ 14 Abs 1 Z 4 WGG

im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins; bei nachträglichen Änderungen aufgrund des Ablaufs eines Baurechtsvertrags der nachträglich neu vereinbarte angemessene Bauzins;

Die Bestimmung des **§ 17c (Umfinanzierung von Eigenmittel)** ist an sich überflüssig. Eine weitere Verschachtelung der Entgeltsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sollte vermieden werden. Dasselbe Resultat könnte man durch eine geringfügige Änderung des § 17b herbeiführen.

Eine Neuformulierung des § 17b könnte wie folgt lauten:

§ 17b WGG Umfinanzierung von Fremd- und Eigenmittel

Abweichend von § 13 Abs 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel oder Eigenmittel der Gemeinnützigen Bauvereinigung ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 13 Abs 2b und § 17a Abs 4 sind sinngemäß anzuwenden.

Wir möchten an dieser Stelle doch auch darauf hinweisen, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als Rechtsmaterie heute nur mehr für einige wenige WGG-Experten überblickbar ist.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weist in wichtigen Regelungsbereichen überlange Paragraphen mit oftmals schwer verständlichen, unklaren und äußerst komplizierten Formulierungen auf, die sogar mit juristischem, insbesondere auch wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichem Expertenwissen nicht leicht nachvollziehbar sind. Die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des WGG hat sich durch die Novellierungen nicht verbessert, vielmehr ist das WGG von Novelle zu Novelle komplizierter und noch schwerer lesbar geworden.

Wir würden uns daher den Mut des WGG-Gesetzgebers wünschen, das komplex aufgebaute Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht neu zu ordnen, es zu vereinfachen und für die Rechtsanwender (dies sind letztendlich nicht nur die Mieter oder Nutzungsberechtigten, sondern insbesondere auch die Mitarbeiter der Gemeinnützigen Bauvereinigungen) transparenter und verständlicher zu gestalten. Dieses Ziel wird unseres Erachtens leider nicht durch diese WGG-Novelle verfolgt.

Zu der Z 19. § 17b Abs 2 WGG wird wie folgt Stellung bezogen. Es soll ein neuer Absatz 2 eingefügt werden, der wie folgt lauten soll: *„(2) Macht die Sachlage, insbesondere die Endfälligkeit von Finanzierungsanteilen, eine Um- oder Anschlussfinanzierung notwendig, ist § 14 Abs 1 zweiter Satz anzuwenden.“*

Was bedeutet die Wortfolge *„Macht die Sachlage; [...] notwendig, [...]“* im Konkreten? Diese Formulierung wird in der Praxis „schwer zu greifen sein“. Wann löst eine Umfinanzierung die Rechtsfolge des § 17b Abs 1 WGG aus und darf zu keiner Verschlechterung für den Mieter führen, wann tritt die Rechtsfolge des § 17b Abs 2 WGG, dh auch eine Erhöhung des Entgelts, ein?

Der WGG-Gesetzgeber versteckt sich auch in dieser Bestimmung wieder hinter einem für den Normanwender fast nicht verständlichen Verweis, anstatt die Rechtsfolge in concreto anzuführen.

Man stellt sich die Frage: Warum?

Soll dadurch verschleiert werden, dass die Bestimmung des § 17b Abs 2 WGG letztendlich auch zu Erhöhungen des bisherigen laufenden Entgelts führen darf?

Dies obwohl in den Erläuternden Bemerkungen auf den MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff *„Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistbarem Wohnraum“* lediglich auf Entgeltsreduktionen verwiesen wird: *„Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird zugunsten ihrer Wohnungsnutzer verpflichtet, gegebenenfalls auch nachträglich, entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt möglichst günstige Um- und Anschlussfinanzierungen zu wählen. Erzielbare Entgeltsreduktionen sind jedenfalls an die Mieter und Nutzungsberechtigten der GBV zwingend weiterzureichen.“* verwiesen wird.

Die Mietervereinigung Österreichs spricht sich ausdrücklich gegen eine Bestimmung aus, die zu einer (der Höhe nach unbeschränkten) Entgeltserhöhung führen darf.

Eigentlich dürfte § 17b Abs 2 WGG in der Praxis nur den Fall der Anschlussfinanzierung bei endfälligen Krediten betreffen. Für etwaige Umfinanzierungen ist kein praktischer Anwendungsfall vorstellbar. Gerade bei Umfinanzierungen hat es eine Gemeinnützige Bauvereinigung in der Hand, vom Ursprungsdarlehen auf ein neues Darlehen mit längerer Laufzeit umzufinanzieren, ohne dass es dabei zu einer Entgeltserhöhung kommen muss.

Sollte der WGG-Gesetzgeber jedoch eine gesetzliche Klarstellung hinsichtlich der Entgeltsvorschreibungen bei der Änderung der Finanzierungsstruktur aufgrund einer zwingend erforderlichen Anschlussfinanzierung für notwendig erachten, möge er die

Bestimmung des § 17b Abs 2 wie folgt umändern, nämlich dass eine gemeinnützige Bauvereinigung nur – und zwar ausschließlich nur - im Fall der Endfälligkeit von Darlehen und der sich dadurch ergebenden zwingenden und unumgänglichen Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung berechtigt ist, das Entgelt entsprechend zu ändern.

Die hierfür maßgeblichen Grundlagen sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. Darüber hinaus wäre gesetzlich eine Beschränkung der Höhe des sich aufgrund der Änderung der Finanzierungsstruktur geänderten Entgelts zu normieren.

Wie hoch darf oder soll bei einer Änderung der Finanzierungsstruktur (Umfinanzierung oder Anschlussfinanzierung) die Entgeltserhöhung im Verhältnis zum bisherigen laufenden Entgelt sein?

Sollte sich der WGG-Gesetzgeber trotz unserer Bedenken zu diesem Schritt entscheiden, müsste **eine Begrenzung hinsichtlich der Entgelterhöhung im Verhältnis zum bisherigen laufenden Entgelt** gesetzlich verankert werden.

Willkürliche bzw nicht durch die Sachlage notwendige Anschluss- oder Umfinanzierungen wie etwa jene, um als Gemeinnützige Bauvereinigung früher in den Genuss der „Auslaufannuität“ zu gelangen, dürfen von dieser Bestimmung nicht umfasst sein.

Ein diesbezüglicher Vermerk fehlt jedoch in den Erläuternden Bemerkungen.

Des Weiteren erachten wir es als zielführend, zumindest das Wort „notwendig“ durch **„wirtschaftlich unumgänglich“** zu ersetzen, da dann jedenfalls manifestiert ist, dass eine Umfinanzierung etwa aus dem Grund, die Auslaufannuität schneller erreichen zu können, nicht möglich ist.

Ziffer 8. § 14 Abs 1 Z 8 WGG

Durch diese Neuregelung wird das laufende Entgelt der Mieter erhöht, da die Rücklagen nunmehr im Ausmaß von höchstens 2% der Beträge aus Z 1 bis 5 verlangt werden dürfen. In den Erläuternden Bemerkungen gibt es keinerlei Hinweis, warum es zu dieser Erhöhung kommt, sodass diese **unbegründete Erhöhung momentan abgelehnt wird.**

Ziffer 9. § 14 Abs 2 bis 2b WGG

Begrüßt wird die Verlängerung des Verteilungszeitraums, um so finanziell unerträgliche Belastungen der Mieter bzw Nutzungsberechtigten zu verhindern.

Die Neuregelung des § 14 Abs 2b WGG wird jedoch seitens der Mietervereinigung Österreichs abgelehnt. Eine Erhöhung des Entgelts war bisher im

Bereich des Mietrechts entweder nur durch eine (auch nachträgliche) individuell getroffene Vereinbarung mit dem Mieter (§ 16 Abs 10 MRG) oder durch Zustimmung sämtlicher Mieter oder Nutzungsberechtigten zu der Erhöhung (§ 14 Abs 2 WGG id bisherigen Fassung) oder durch eine rechtswirksame Entscheidung des Gerichtes (§ 18 MRG oder § 14 Abs 2 WGG) zulässig. Nun soll aber die Minderheit der Mieter oder Nutzungsberechtigten an eine von einer Mietermehrheit geschlossene Vereinbarung über die Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gebunden werden. Gerade bei Wohnbaugenossenschaften wird die vom Gesetzgeber intendierte Lösung (Dreiviertelmehrheit) dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz widersprechen.

Darüber hinaus ist nach diesem Gesetzesentwurf den Mietern, die zur anteiligen Kostentragung verpflichtet werden, die Überprüfung der Richtigkeit der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages entzogen.

Sollte der Gesetzgeber tatsächlich auf dieser Neuregelung beharren, durch die es unseres Erachtens zur Beeinträchtigung wesentlicher Mieterinteressen kommen könnte, ist es zwingend erforderlich, dass der Gesetzgeber zumindest jedem Mieter die Möglichkeit gewährt, im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren die Richtigkeit und Angemessenheit der Erhöhung sowie das Vorliegen der Voraussetzungen zur Verrechnung des erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages überprüfen lassen zu können.

Des Weiteren ist rein systematisch absolut nicht nachvollziehbar, warum für weitaus wichtigere Erhaltungsarbeiten, nämlich für die sogenannten privilegierten Erhaltungsarbeiten schriftliche Vereinbarungen nur zulässig sind, wenn diese mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten abgeschlossen worden sind, aber bei der Durchführung von thermisch energetischen Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit eine Dreiviertel-Mehrheit ausreichend sein soll.

Ziffer 14. § 14a WGG

Nach der aktuellen Gesetzeslage gibt es neben den zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG und den Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters zur Schadensabwehr ein „Regelungsvakuum“, also einen Graubereich, in dem weder der Vermieter erhaltungs- noch der Mieter instandhaltungspflichtig ist. Es besteht eine Regelungslücke, die als „Grauzone“ der mietrechtlichen Erhaltungspflichten bezeichnet wird.

Die Unvollständigkeit der Regelungen hinsichtlich der vermierterseitigen Erhaltungspflichten und der Wartungs- und Instandhaltungspflichten von Mietern soll nunmehr im wohnzivilrechtlichen Geltungsbereich des WGG beseitigt werden. **Dies wird von der Mietervereinigung Österreichs als positiv begrüßt.**

Keinesfalls darf man aber auch aus der Sicht einer Mieterorganisation die Tatsache aus dem Auge verlieren, dass durch die nunmehr „geglätteten“ Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge jedenfalls die Finanzierung der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft und von Gemeinschaftsanlagen, insbesondere aber auch die Finanzierung der Behebung ernster Schäden des Hauses bzw von Maßnahmen zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung sicherzustellen ist und EVB-Erhöungsverfahren – wenn möglich – vermieden werden sollten.

Es kann daher auch nicht im Interesse der Mieter und Nutzungsberechtigten sein, wenn der EVB-Topf durch Kleinreparaturen im Inneren des Mietobjekts zu sehr belastet wird, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge lediglich für die Instandhaltung von Oberflächen wie der Malerei oder Tapezierung im Inneren der Bestandobjekte verbraucht werden und aus diesem Grunde Erhaltungs- und Verbesserungsreserven zur Durchführung privilegierter Erhaltungsarbeiten wie etwa der Behebung von Schäden am Dach oder an den Steigleitungen fehlen.

Aus diesem Grunde erachten wir es als sinnvoll, dass die Erhaltung der Oberflächengestaltung von Malerei und Tapezierung weder von der Erhaltungspflicht des Vermieters – sofern es sich nicht um mit notwendigen Erhaltungsarbeiten einhergehende Folgearbeiten handelt oder die Brauchbarkeit des Mietobjekts erheblich beeinträchtigt wird – noch von der Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst ist.

Des Weiteren ist auch auf die Privatsphäre von Mieter und Nutzungsberechtigten Bedacht zu nehmen. Viele Mieter würden sich in ihrer Privatsphäre gestört fühlen, wenn der Vermieter quartalsmäßig eine Besichtigung des Mietobjekts vornimmt, um so „prüfen“ zu können, ob das Mietobjekt, seine Einrichtungen und Anlagen vom Mieter auch tatsächlich sorgsam gewartet und instandgehalten werden. Aus diesem Grunde sollten Kleinreparaturen an mitvermieteten Einrichtungen und Anlagen, – ausgenommen der seit der WRN 2015 zwingenden Erhaltungspflicht für Wärmebereitungsgeräte – , die lediglich mit einem finanziell geringfügigen Kostenaufwand verbunden sind, vom Mieter selbst durchgeführt werden können.

Der WGG-Gesetzgeber könnte diesbezüglich an den „Sozialpartnerschaftlichen Kompromiss zur Erhaltungsfrage im Inneren des Mietobjekts“ aus dem Jahre 2008 anknüpfen. In diesem sozialpartnerschaftlichen Papier wurden die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Erhaltungspflichten von Vermietern bzw der Wartungs- und Instandhaltungspflichten von Mietern und Nutzungsberechtigten fair aufgeteilt. Korrespondierend zu den Neuregelungen des § 14a WGG wäre auch eine Änderung des § 8 Abs 2 Z 1 WGG notwendig.

In den Erläuternden Bemerkungen ist klarzustellen, dass die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung weiterhin auch dann als vermietetseitige Erhaltungspflicht zu qualifizieren ist, selbst wenn damit nur ein geringer Kostenaufwand einhergeht. Daran soll sich durch die Novelle des WGG nichts ändern.

Ziffer 16. § 14c Abs 1 und 1a WGG

Positiv begrüßt wird, dass dieser Redaktionsfehler endlich korrigiert wird und jenen Mietern und Nutzungsberechtigten, die ein wichtiges Interesse darlegen können, ein Antragsrecht zur Durchsetzung von Maßnahmen zur Herstellung von alten-, kinder- oder behindertengerechten Maßnahmen gewährt wird.

Ziffer 17. § 14d WGG

Grundsätzlich positiv zu begrüßen ist, dass sich der WGG-Gesetzgeber zu einer einkommensneutralen Glättung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge entschlossen hat. Dies insbesondere deshalb, da die bisherigen Sprünge im Bereich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zeitlich oftmals mit Zinsensprüngen der zurückzuzahlenden Darlehen einher gingen und die Mieter so insgesamt gesehen in der Vergangenheit oftmals plötzlich von einem Monat auf den anderen mit erheblichen Entgeltssteigerungen belastet worden ist.

Ziffer 18. § 15g WGG Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum

Grundsätzlich wird begrüßt, dass der WGG-Gesetzgeber Spekulation mit Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet worden sind, zukünftig verhindern möchte. In den vergangenen Jahren wurde die Zunahme von Spekulationsgeschäften im Zusammenhang mit GBV-Wohnungen von Brancheninsidern des Öfteren beklagt.

Ob die momentane Regelung des Gesetzesentwurfs tatsächlich Spekulation verhindern kann, ist aber fraglich. Umgehungsgeschäfte wie die Folgenden werden durch die angedachte Regelung gerade nicht verhindert:

Fall 1:

Die Gemeinnützige Bauvereinigung veräußert das Objekt an den bisherigen Mieter zu einem Kaufpreis, der weit unter dem Verkehrswert liegt. Kurz danach verkauft dieser Mieter an eine im Gesetz genannte begünstigte Person wie etwa an seine Lebensgefährtin, welche das Objekt sodann weitaus teurer weiterveräußert. Diese wäre nicht zur Zahlung des „Spekulationsgewinns“ verpflichtet.

Fall 2:

Das verkaufte Objekt wird vom erwerbenden Mieter nicht selbst genutzt, sondern vermietet. In diesem Falle wäre dieser berechtigt, einen freien nicht überprüfbaren Mietzins zu verlangen. § 15g WGG umfasst solche Spekulationsfälle überhaupt nicht und verhindert somit Spekulation im Rahmen teurer Wohnungsvermietung leider absolut nicht.

Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, warum die Spekulationsfrist nur bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum zur Anwendung gelangen soll und nicht auch in jenen Fällen, in denen eine Gemeinnützige Bauvereinigung im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung der Baulichkeit Objekte im Wohnungseigentum veräußert. Auch in diesen Fällen sollte Spekulation mit Genossenschaftswohnungen gestoppt werden.

Der WGG- Gesetzgeber hat verabsäumt, einen Rechtsschutzmechanismus zugunsten des kaufenden Mieters einzuführen. Im Anlassfalle, dh im Falle des Entstehens der Zahlungspflicht des Differenzbetrages, muss dem ehemaligen Mieter und nunmehrigen Wohnungseigentümer die Möglichkeit gewährt werden, sowohl die Richtigkeit dieses Betrages als auch die Angemessenheit des von der Gemeinnützigen Bauvereinigung bekanntgegebenen Verkehrswert im Außerstreitverfahren gemäß § 22 WGG überprüfen lassen zu können.

Ziffer 24. Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Es wird ersucht, von einem Inkrafttreten per 1.1.2016 abzugehen. Dies erscheint nicht sachgerecht. Die Mieter und Nutzungsberechtigten müssen von dem neuen einkommensneutralen Schema der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Kenntnis gesetzt werden. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen wiederum müssen ihre Vorschriften entsprechend dem neuen „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags-Schema“ umstellen. Dies ist unseres Erachtens mit einem Zeitpunkt des Inkrafttretens per 1.1.2016 nicht machbar und würde zu starker Verunsicherung bei vielen Mietern und Nutzungsberechtigten führen. Das sollte vom WGG-Gesetzgeber vermieden werden. Dasselbe gilt auch für die Spekulationsfrist des § 15g WGG.

Zum Schluss möchte die Mietervereinigung Österreichs auch zu bedenken geben, dass etliche von Mieterorganisationen als notwendig erachtete gesetzliche Bestimmungen und Klarstellungen in diesem Gesetzesentwurf nicht berücksichtigt wurden. Exemplarisch angeführt werden:

- WGG-Geltungsbereich für Objekte, die von einer GBV gemeinsam mit einem gemeinnützigen Bauträger errichtet werden, ohne dass es zu einer Wohnungseigentumsbegründung kommt,
- Rückforderungen von Kautionen und Finanzierungsbeiträgen im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren sowie die Absicherung deren Insolvenzsicherheit,
- Mietzinsobergrenzen bei Objekten, die nachträglich in das Wohnungseigentum des ehemaligen Mieters übertragen worden sind,
- Endtermin zur Legung der Baukostenendabrechnung und Antragsrecht des Mieters in § 22 WGG,
- Gleichklang zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen mit 3 Jahren ab Legung und
- Compliance Regelungen: Die gemeinnützigen Bauvereinigungen und ihre Tochtergesellschaften tragen dazu bei, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Schaffung und Vergabe von leistbarem aber auch qualitativ gutem Wohnraum ist eine Kernaufgabe der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Leistbarer Wohnraum ist aber Mangelware. Transparente und sozial gerechte Bestimmungen die Wohnungsvergabe betreffend könnten ebenso wie die Neuregelung von genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften einer GBV (Geschäftsführungsorgane, Aufsichtsratsmitglieder bzw Inhaber von Schlüsselfunktionen) dazu beitragen, Spekulation mit Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft oder deren Tochtergesellschaften zu vermeiden bzw besser gesagt im Interesse des Gemeinwohls zu verhindern.

Abschließend dankt die Mietervereinigung Österreichs nochmals für die eingeräumte Begutachtungsmöglichkeit.

Für die Mietervereinigung Österreichs

Mag. Michaela Schinnagl
Mietervereinigung Österreichs
1010 Wien, Reichsratsstraße 15