



An das
Bundesministerium für
Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Stubenring 1
1010 Wien

Via E-Mail: Post.c17@bmwfw.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 20. November 2015

Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Errichtung einer Wohnbau-Investitionsbank erlassen, das Bundesgesetz über die Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert werden
- Wohnbaupaket

Mit Bedauern musste der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) feststellen, dass seitens des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (diesmal) keine ausdrückliche Einladung zur Stellungnahme zum oben genannten Entwurf erfolgt ist. Wir ersuchen höflich sicherzustellen, dass der ÖHGB künftig in derartige Begutachtungsverfahren durch Einladung zur Stellungnahme einbezogen wird. Aufgrund der besonderen Bedeutung der mit diesem Gesetzesvorhaben vorgeschlagenen Änderungen für die Immobilienwirtschaft erlaubt sich der ÖHGB die folgenden Bemerkungen abzugeben:

Zu Artikel 1 - Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G)

Allgemeine Bemerkungen:

Positiv zu beurteilen ist die Initiative der Bundesregierung durch vermehrten Wohnungsneubau dem stetig steigenden Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum begegnen zu wollen. Zu kritisieren hingegen ist, weshalb im Zuge der geplanten Regelungen, insbesondere im Zusammenhang mit der zu schaffenden Wohnbau-Investitionsbank zwecks Vergabe kostengünstiger Wohnbaukredite an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie an Kommunen, keine derartige Möglichkeit zugunsten von Privaten vorgesehen ist. Die ohnehin schon vom steuer- und förderrechtlichen Standpunkt sehr unterschiedliche Ausgangsposition der privaten Immobilienwirtschaft erfährt auf diese Weise noch eine weitere sachlich ungerechtfertigte Verschärfung. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf die anlässlich der letzten UN-Habitat-Konferenz im Jahr 2006 in Vancouver ausdrücklich erfolgte



Feststellung, dass ohne private Initiative die zunehmenden Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung nicht zu bewältigen sein werden.

Die Strategie zur Schaffung eines vermehrten Wohnraumangebotes ausschließlich auf die Schiene des Wohnbaus zu verlegen, vermag nicht zu überzeugen. Nur über eine Liberalisierung des Wohnungsmarktes kann es gelingen, für ein vermehrtes Angebot zu sorgen. Ebenso bedarf es grundlegender Neugestaltung der sozialen Wohnbaupolitik, um die soziale Treffsicherheit zu verbessern. Laut einer Studie von Mag. Agnes Streissler „Leistbares Wohnen – Leistbares Leben“ vom Jänner 2015 ergibt sich, dass die Einkommensverhältnisse sowohl von Bewohnern von Gemeinde- wie auch Genossenschaftswohnungen dieser Vorgabe nicht entsprechen. Nach den Berechnungen in dieser Studie wohnen 20% der mittleren Einkommensbezieher (60%-180% Median) in einer Gemeindewohnung und 41% in einer Genossenschaftswohnung. Bei den oberen Einkommen (> 180% Median) wohnen immerhin 37% in Genossenschaften. Mehr als 50% der niedrigen Einkommensbezieher (<60% des Median) müssen sich hingegen auf dem privaten Wohnungsmarkt versorgen.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

§ 1 Abs 2 lit. b:

Vor dem Hintergrund der immer höher werdenden Anforderungen im Altbestand in Bezug auf energieeffizienten Wohnraum ist es erforderlich, dass kostengünstige wohnbaubezogene Kredite auch an private Eigentümer durch die Wohnbauinvestitionsbank vergeben werden können.

Zu § 3 Abs. 1:

Es muss klar gestellt werden, dass die Kreditvergabe auch an Private möglich sein soll.

Zu Artikel 3 – Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)

Allgemeine Bemerkungen:

In den Erläuternden Bemerkungen zu § 14 a WGG ist festgehalten, dass es zur Erhaltungs- und Wartungsfrage schon vor einigen Jahren einen Sozialpartnerkompromiss gab, der nunmehr als Basis der Neuregelung im WGG herangezogen wurde. Der ÖHGB hält an dieser Stelle fest, dass eine Einigung seinerzeit nicht erfolgt ist wie dies von Zeitzeugen, die damals in den Verhandlungen involviert waren, bestätigt wird. Die Diskussionen über eine abschließende Regelung der Erhaltungspflichten sind darüber hinaus mittlerweile viele Jahre her und unterlagen überdies damals völlig anderen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es gibt keinen Grund die damaligen Verhandlungen, über die schon damals kein Kompromiss zu erzielen war, zum heutigen Zeitpunkt – unter völlig anderen Rahmenbedingungen – zum Gesetz zu erheben.



Was die vorgeschlagenen Änderungen zur Erhaltungsfrage im WGG anbelangt, mögen diese im Lichte der Gemeinnützigkeit eine gewisse Berechtigung erfahren. In diesem Sinne sind offensichtlich auch die Erläuternden Bemerkungen zu § 14 a WGG zu verstehen, wonach „im Hinblick auf die besondere Marktstellung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und deren besondere soziale Verantwortung für ihre Bewohnerschaft kein wohnrechtlicher „Paradigmenwechsel“ erfolgen würde“. Es kann daher so jedenfalls nicht auf das MRG übertragen werden, wie ja nach unserer Ansicht ausdrücklich festzustellen ist.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu §14 Abs. 2:

Nach der vorliegenden Regelung kann eine Erhöhung des Betrages nach Absatz 1 Zif.5 begehrt werden, wobei der erhöhte Betrag während eines Zeitraumes von maximal 20 Jahren vorgeschrieben werden kann. Auch diese lange Frist im Vergleich zum MRG kann sich nur aus den Besonderheiten des WGG erklären und ist nicht auf andere Rechtsgebiete übertragbar.

Zu §14 Abs. 2b:

Diese Bestimmung beinhaltet eine Erleichterung wenn es darum geht, thermisch energetische Sanierungsmaßnahmen und barrierefreie Maßnahmen zu deren Finanzierung durch schriftliche Vereinbarung auf die Nutzer abzuwälzen. Eine ähnliche Regelung kennt das Mietrechtsgesetz nur im §17 Abs. 1 a MRG. Gemäß §17 Abs. 1 a MRG kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter, berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände, eine Aufteilung nach Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Während es bei der angesprochenen Regelung rein um eine Verteilung von anfallenden Betriebskosten geht, beinhaltet die vorliegende Norm eine Erhöhung des Betrages zur Vornahme thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen und barrierefreier Maßnahmen, was eine Erleichterung für die Erhaltung der Bausubstanz darstellt.

Zu §14a Abs. 1:

Hier ist vorgesehen, dass § 1096 ABGB durch die vorgesehene Regelung im Vorhinein nicht abbedungen werden darf, womit im Bereich des WGG dispositives Recht in zwingendes Recht umgewandelt wird. Auch wenn eine solche Regelung aufgrund der Besonderheiten des WGG und nur deshalb gerechtfertigt erscheinen mag, muss von unserer Seite ausdrücklich festgehalten werden, dass unter keinen Umständen ein Übergreifen auf die Bestimmungen des MRG erfolgen kann. Eine Zwingendstellung auch im Bereich des MRG würde einen massiven Eingriff in die Vertrags- und Eigentumsfreiheit bedeuten. Die Erläuternden Bemerkungen halten dazu fest, dass „die Rechtsprechung künftighin im Bereich des WGG von einer



Zwingendstellung des § 1096 ausgegangen wäre“. Der ÖHGB erlaubt sich hier die Bemerkung, dass es durchaus gewagt ist, Prophezeiungen über die künftige Judikatur des Höchstgerichts anzustellen – auch hier ist aber deutlich festzuhalten, dass die Bemerkung, wenn überhaupt sich dann nur auf den Bereich und die Sonderheiten des WGG beziehen.

Zu §14a Abs. 2 Z 2:

Die vorliegende Regelung legt die Auslegung nahe, dass bei nichterstmaliger Herstellung eines WCs, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder einer ebensolchen Wärmeversorgung Brauchbarkeit einer Wohnung nicht gegeben wäre. Ebenso wird fingiert, dass eine 25 Jahre alte Wärmeversorgungsanlage, welche sicherlich nicht dem jeweiligen Stand der Technik entspricht, trotz Funktionalität ausgetauscht werden muss, sodass ein permanenter Zwang zum Austausch langfristig entsteht. Die Bestimmung ist sachlich so nicht gerechtfertigt.

Zu §14a Abs. 2 lit. 2 b :

Wir weisen darauf hin, dass Einrichtungsgegenstände mit dem Bestand nichts zu tun haben und daher nicht in den Erhaltungsbegriff aufzunehmen sind. Wohnungen werden nach individuellen Bedürfnissen eingerichtet und daher sollten Einrichtungsgegenstände nicht Gegenstand eines Erhaltungsbegriffes sein. Ob im gegenständlichen Fall Einrichtungsgegenstände erhalten oder mitvermietet werden sollen, sollte ausschließlich der Parteienautonomie vorbehalten sein. Die vorliegende Regelung bewirkt die Gefahr einer Verpflichtung, eine Wohnung im eingerichteten Zustand zu übergeben, bei entsprechender Abnutzung Einrichtungsgegenstände zu reparieren beziehungsweise im Falle einer Totalabschreibung zu erneuern. Hinsichtlich des letzten Satzes der vorliegenden Regelung ist darauf hinzuweisen, dass es keiner Regelung zum Ersatz von Beleuchtungsmitteln oder sogenannter Schönheitsreparaturen in Bezug auf Malerei oder Tapeten bedarf, da dies nichts mit der Erhaltung eines Bestandsgegenstandes oder Brauchbarkeit einer Wohnung zu tun hat, weshalb diese Norm entbehrlich scheint. Auch hier kann, wenn überhaupt, nur eine entsprechende Neuregelung im Rechtsbereich des WGG Sinn machen.

Zu §14a Abs. 3:

Die Erweiterung auf Arbeiten, die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind, oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Baugebieten dienen, beinhaltet eine Erweiterung der bis dato geltenden Regelung, wobei diese Kosten im WGG einer Deckung zugefügt werden können. Diese Norm ist jedenfalls in dieser Form auf andere Rechtsgebiete nicht übertragbar.

**Zu §14 c Abs. 1a:**

Die vorliegende Bestimmung beinhaltet eine Einschränkung der Erhaltungsarbeiten in Bezug auf die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung für jene Fälle in denen Bewohner des Hauses zumutbare Maßnahmen möglich sind, diese Gesundheitsgefährdung abzuwenden. Eine derartige Einschränkung sollte auch in das Mietrechtsgesetz aufgenommen werden.

Zu §15 g:

Der ÖHGB als Interessenvertretung der privaten Immobilieneigentümer bekennt sich zur Schaffung von Eigentum. Die im Entwurf genannte Spekulationsfrist von 10 Jahren erscheint nach unserem Dafürhalten zu lange und sollte fünf Jahre nicht überschreiten und eine Inflationsabgeltung vorsehen. Auch innerhalb von 10 Jahren für Herausgabe jedes Gewinns ohne Inflationsabgeltung ist wohl in hohem Maße ungerechtfertigt. Dies hat nichts mehr mit Spekulation zu tun. Der ÖHGB spricht sich gegen die Einverleibung eines erweiterten Vor- und Wiederverkaufsrechtes aus, zumal dieses zu einem gesetzlich normierten Fixpreis zu erfolgen hat. Marktübliche Parameter wie Angebot, Preisentwicklungen und Ähnliches finden somit keine Berücksichtigung. Die in Aussicht genommene Regelung stellt somit einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte eines Wohnungseigentümers dar, da diese Belastung erst nach einer Frist von 10 Jahren gelöscht werden darf beziehungsweise erlischt. Bei allem Spekulationsschutz soll die Eigentumsschaffung nicht unbillig erschwert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Martin Prunbauer
Präsident