



1040 Wien, Favoritenstr. 24/11
01 505 48 75, www.ovi.at
office@ovi.at

Wien, 18.11.2015

**An das Bundesministerium für
Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft**

Per Mail an: Post.c17@bmwfw.gv.at

**Stellungnahme des ÖVI zum Entwurf eines
Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer
Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über
Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden.**

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft ist die größte freiwillige und unabhängige Vereinigung der besten Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger und Immobilien-Sachverständigen des Landes. Bereits seit 1979 setzt sich der Verband erfolgreich für die Interessen der Branche ein und ist in Fragen der Interessenvertretung, politischen Meinungsbildung und der beruflichen Qualifikation Ansprechpartner der Politik und der Medien und Stimme der Immobilienwirtschaft. Daher erlauben wir uns, zu einzelnen Aspekten der oben angeführten Gesetzesentwürfe wie folgt Stellung zu nehmen:

Mietrecht neu – der Entwurf des § 14a WGG als untaugliche Vorlage

Im zur Begutachtung aufliegenden Gesetzesentwurf zum WGG wird eine neue, überaus dynamische Definition der Erhaltungsregelungen für Objekte, die dem Gemeinnützigkeitsregime unterliegen, präsentiert (§ 14 a leg cit.)

Wortreich ergehen sich die Erläuternden Bemerkungen in Phrasen, die – wie im Wohnrecht generell leider Alltag - nur Eingeweihte zu entschlüsseln wissen. Ganz entschieden möchte der ÖVI aber diese - für die Rechtsprechung dann oft maßgeblichen Erläuternden Bemerkungen hinterfragen. Es sei kein Paradigmenwechsel, was mit der nunmehr umfassenden Erhaltungspflicht des (gemeinnützigen) Vermieters da statuiert würde. Denn die entsprechende OGH Judikatur (gemeint sind die sogenannten Klauselentscheidungen des OGH in verschiedenen Verbandsverfahren aus den Jahren 2006 ff) hätte das gleiche intendiert. Es gäbe im Übrigen ein Sozialpartnerpapier, auf das man sich schon einmal verständigt hätte. Mit einem Nebensatz wird zwar die spätere, im Individualfall konträre Judikatur des OGH erwähnt, die Verfasser der Erläuternden Bemerkungen wagen aber sogar die Vorhersage, dass „ohnehin davon auszugehen war, dass die Rsp künftighin im Bereich des WGG von einer Zwingendstellung des § 1096 ABGB ausgegangen wäre“. Diese Einschätzung ist keinesfalls zu teilen (vgl OGH 19.5.2009, 3 Ob 20/09a). Das einzige was hier eingeschlagen wird, sind mietrechtliche Pflöcke in den laufenden Wohnrechtsverhandlungen der beiden Regierungsparteien zum MRG. Der Verweis auf das sogenannte Sozialpartnerpapier aus 2008 ist wegen "Wegfalls der Geschäftsgrundlage" uE völlig überholt. Die Judikatur des OGH hat ab 2009 in den Individualprozessen eine deutlich andere Sprache gesprochen! Die Autoren des WGG-Entwurfs negieren dies jedoch völlig.



Aufgrund der im WGG vorherrschenden kostendeckenden Miete ist es nicht Angelegenheit der gewerblichen Immobilienwirtschaft, diesen umfassenden Erhaltungsbegriff im WGG weiter zu kommentieren. Der Mieter trägt die Kosten letztlich ja doch selbst. Immerhin wird wohl eine nicht intendierte Umverteilung vom Geschäftsraummieter zum Wohnungsmieter erfolgen, da die Mehrheit dieser auch die uU hohen Erhaltungsmaßnahmen bei Geschäftsräumen mitfinanzieren muss.

Bislang waren die Erhaltungsbegriffe von § 3 MRG und § 14a WGG weitgehend inhaltsgleich (vgl. Böhm in immolex 2007/262ff) geregelt. Das im Regierungsprogramm formulierte Ziel der Vereinheitlichung der wohnrechtlichen Normen lässt befürchten, dass der Erhaltungsbegriff auch im MRG in diese Richtung verändert werden soll. Eine solche weitreichende Belastung des Vermieters durch einseitigen Eingriff in bestehende Verträge wäre unzumutbar, vor allem angesichts von zig-Tausenden Verträgen aus der Zeit vor 1994 mit einem durchschnittlichen Mietzins von 2-3 EUR/m² und Monat.

Eine Wohnbau-Investitionsbank als Konjunkturmotor?

Aus Sicht des gewerblichen Bauträgers ist die im gleichen Gesetzespaket präsentierte, wohl noch mit vielen Fragezeichen versehene Gründung einer Wohnbau-Investitionsbank zu hinterfragen. Wenn diese Regelungen intendieren, die Zweckbindung der Wohnbauförderung wieder zu verstärken und bundesrechtlich auf die unkontrollierbare Autonomie der Länder einzuwirken, ist die Maßnahme zu begrüßen. Es ist jedenfalls sicherzustellen, dass alle Marktteilnehmer, somit auch gewerbliche Bauträger, Zugang zu diesem Finanzierungsinstrument erhalten. Fraglich bleibt, ob der damit verbundene Aufwand mit der Schaffung neuer Strukturen gerechtfertigt ist.

Georg Flödl, M.A. MRICS eh

MMag. Anton Holzapfel eh

Präsident

Geschäftsführer