

Abänderungsantrag
§ 53 Abs. 3 GOG-NR

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Mag. Selma Yildirim
Genossinnen und Genossen

**zum Bericht des Bautenausschusses (653 d. B.) betreffend den Antrag 907/A der
Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im
Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl Nr. 139/1979,
zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird**

Der Nationalrat wolle in Zweiter Lesung beschließen:

Der eingangs bezeichnete Gesetzesantrag wird wie folgt geändert:

1. Nach Z 16 wird folgende Z 16a. eingefügt:

„16a. § 13 Abs. 2c lautet:

„(2c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag mit der tatsächlichen Höhe des Grundwertes anzusetzen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat oder das Grundstück von einer anderen gemeinnützigen Bauvereinigung veräußert bzw. getauscht wird. Können die tatsächlichen Kosten eines Grunderwerbs nicht mehr festgestellt werden, dann kann die gemeinnützige Bauvereinigung höchstens 50% des Verkehrswertes als Grundkosten ansetzen.““

2. Z 17 lautet:

„17. § 13 Abs. 7 wird die Wortfolge „angemessene Kosten für baubedingte Leerstände als Grundkosten“ ersetzt durch die Wortfolge „die tatsächlich angefallenen Entgeltausfälle für baubedingte Leerstände als Grundkosten“.“



Begründung:**Zu Z 1:**

Die Anrechnung der Grundkosten in der Baukostenendabrechnung bzw. welche Grundkosten den Mietern in Rechnung gestellt werden dürfen, darf keine „kann“- Bestimmung sein, denn hier lässt man der Bauvereinigung die Wahl, ob sie den Verkehrswert oder die tatsächlichen Grundkosten ansetzt.

Eine Genossenschaft darf im Rahmen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit im Sinne des § 23 WGG und nach dem Günstigkeitsprinzip immer nur die niedrigeren Kosten ansetzen.

Wird das Grundstück im Wege des Tausches von einer anderen gemeinnützigen Bauvereinigung erworben und ist der tatsächliche Wert nicht mehr ermittelbar, dann dürfen die Grundkosten mit der Hälfte des Verkehrswertes angesetzt werden.

Wird keine Obergrenze geschaffen, können Bauvereinigungen Grundkosten nach dem Verkehrswert berechnen und die Kosten für Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen würden stark ansteigen, die Wohnungen wären nicht mehr leistbar. Es würde zu einer Verzerrung des Wohnungsmarktes und zu einer Erhöhung der Mieten kommen, da sich nur mehr Personen mit einem hohen Einkommen eine Genossenschaftswohnung leisten können.

Zu Z 2:

Tatsächlich angefallene Kosten für Wohnungen, die aufgrund von Baumaßnahmen leer stehen können in die Herstellungskosten bei einer Nachverdichtung mit einbezogen werden, angemessene Kosten übersteigen die Herstellungskosten. Der Schaden für nicht vermietet Wohnungen begrenzt sich entweder mit dem kostendeckenden Entgelt oder auch mit dem Entgelt nach § 13 Abs. 6 bzw. 13 Abs. 7a WGG. Wird ein angemessenes Entgelt im Sinne des § 13 Abs. 4 WGG für die leerstehende Wohnung verrechnet, so entspricht dieses Entgelt ohnehin den tatsächlich angefallenen Kosten. Diese entgangenen Kosten sind der tatsächliche Schaden, der durch Aufstockungen bzw. Sanierungsmaßnahmen entsteht und nur dieser darf als Leerstehungskosten in Rechnung gestellt werden.

Die Angemessenheit von baubedingten leerstehenden Wohnungen ist ein unbestimmter Gesetzesbegriff und kann daher keine Anwendung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz finden.

