

**Internationales Studentenhaus**gemeinnützige Gesellschaft mbH  
Rechengasse 7 | 6020 Innsbruck | ÖSTERREICHT +43 (512) 501-0 | F +43 (512) 501-905  
office@studentenhaus.at  
www.studentenhaus.at

Bundesministerium Digitalisierung und Wirtschaftsstandort  
BMDW – V/7 (Wohnungs- und Siedlungspolitik)  
[post.V7\\_19@bmdw.gv.at](mailto:post.V7_19@bmdw.gv.at)

Stubenring 1  
1010 Wien

Innsbruck, am 08.05.2019

**Geschäftszahl: BMDW-50.110/0052-V/7/2019**

**Stellungnahme zu der Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Novelle 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir die Stellungnahme zum Bundesgesetz zur Änderung des Bundesgesetzes der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen.

Die Internationale Studentenhaus gemeinnützige GmbH wurde 1952 als gemeinnützige Bauvereinigung gegründet und betreibt seither mehrere Studentenwohnhäuser und -wohnungen in Miteigentumsgebäuden. Insgesamt bieten wir in Innsbruck rund 700 Studierenden einen Wohn- und Lernplatz.

Im Sinne des **Widmungszweckes** der Gesellschaft „... ist Gegenstand und Zweck des Unternehmens die Schaffung und Verwaltung von Wohnstätten für Studierende an Universitäten, des Management Center Innsbruck (MCI) und an Fachhochschulen sowie an Pädagogischen Hochschulen in Innsbruck und Umgebung“ bieten wir Studierenden aus aller Welt einen Heimplatz gemäß Studentenheimgesetz.

Die Änderungen des § 8 und § 20 WGG betreffen vor allem uns, die gemeinnützigen Studentenheimbetreiber, nachteilig.

▪ **Zu § 8 Abs. 4 WGG**

Die vorgeschlagene Regelung im § 8 Abs. 4 WGG, wonach *sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern auszurichten* sind (...), ist weder mit dem Studentenheimgesetz noch mit dem Widmungszweck und den Bedürfnissen vieler Studentenheime vereinbar.

Das geltende **Studentenheimgesetz** von 1986, BGBl. Nr. 291/1986 idF BGBl. I Nr. 24/1999, verpflichtet in § 11 Abs. 2 StudHG Träger von Studentenheimen, die durch Mittel des Bundes gefördert wurden, für ausländische Studierende in angemessenem Umfang Heimplätze vorzusehen.

Für uns, die Internationale Studentenhaus gemeinnützige GmbH (ISH), als gemeinnützige Bauvereinigung würde diese Einschränkung bedeuten, dass der **Widmungszweck** der Gesellschaft weitgehend nicht eingehalten werden kann. Gemäß dem ISH-Gesellschaftsvertrag ist „*Gegenstand und Zweck des Unternehmens die Schaffung und Verwaltung von Wohnstätten für Studierende an Universitäten, des Management Center Innsbruck (MCI) und an Fachhochschulen sowie an Pädagogischen Hochschulen in Innsbruck und Umgebung*“. Insbesondere zeichnen sich diese Universitäten und Fachhochschulen auch durch

die Internationalität der Studierenden aus. Mit der Einschränkung durch die Neuregelung des § 8 Abs. 4 WGG könnte das ISH zukünftig dem Gesellschaftszweck nicht gerecht werden.

Das ISH definiert sich nicht nur in seinem Namen über die Internationalität: „Seit nunmehr 67 Jahren bieten wir Wohnraum für Studierende und sind Treffpunkt junger Menschen aus aller Welt.“ In manchen Semestern sind zwischen 15 und 30 Nationalitäten im ISH vertreten.

Internationalität gehört für viele Studentenheime zum Selbstverständnis und ist für inländische Studierende oft ein Anreiz, in ein Studentenheim zu gehen. Für internationale Studierende, insbesondere des Erasmus-Programmes oder Studierende der Partneruniversitäten, sind Studentenheime u.a. wegen der flexibleren Vertragsdauer eine attraktive und unverzichtbare Wohnform.

Die Leopold-Franzens-Universität Innsbruck hat seit Jahrzehnten bestehende Partnerschaftsverträge mit internationalen Universitäten, wie der University of New Orleans (UNO), welche den Studierendenaustausch ermöglichen. Alle Studierenden des UNO-Innsbruck Academic Year Abroad (AYA)-Programmes wohnen im ISH. Im Gegenzug besuchen österreichische Studierende alljährlich eine Vielzahl an Jahres- und Semesterprogramme, wie Summer Schools, im Ausland.

Ebenso erfolgt ein Austausch von Studierenden über den philippinischen Honorarkonsul in Innsbruck, wobei entsprechend auch österreichische Studierende die Möglichkeit zu internationalen Studienaufhalten haben.

Das Management Center Innsbruck (MCI) hat ein Netzwerk von über 200 Partneruniversitäten weltweit und alljährlich nehmen internationale Studierende an Partnerprogrammen, Summer/Winter Schools und Erasmuspraktika teil. Auch im ISH wohnen viele inländische und internationale MCI-Studierende.

Ähnlich verhält es sich bei der Medizinischen Universität Innsbruck mit Studierenden aus Tibet, Japan, Südafrika, Russland und vielen weiteren Ländern, die über spezielle Förderprogramme in Innsbruck Auslandserfahrungen sammeln.

Viele der Teilnehmer an diesen internationalen Austauschprogrammen wohnen während ihrem Aufenthalt im ISH.

Dem entsprechend wurde auch in den **Fördervereinbarungen** für Neubauten und/oder Großsanierungen, die das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung mit Heimträgern bis zum Jahr 2011 abgeschlossen hat, die Aufnahme von ausländischen Studierenden verlangt.

Alle Häuser des ISH wurden mit Studentenheimfördermitteln des BMBWF generalsaniert oder neugebaut und damit sind wir mit dieser Vereinbarung verpflichtet ausländische Studierende aufzunehmen.

Aufgrund dieser Unvereinbarkeiten mit dem § 8 Abs. 4 WGG regen wir die Einfügung einer Ergänzung an, welche besagt, dass die Regelung auf Studentenheime nicht anzuwenden ist.

#### ▪ **Zu § 20 Abs. 1 lit. c und cc WGG**

Mit BGBl. I Nr. 15/2019 wurde eine Novelle zum Studentenheimgesetz (StudHG) von 1986 beschlossen, welche mit 1. September 2019 in Kraft tritt. Ziel dieser Novelle ist u.a., die einheitliche Anwendbarkeit des Studentenheimgesetzes auf alle Vertragsverhältnisse, mit denen Studentenheimplätze vergeben werden, sicherzustellen.

Studentenheime sind nach § 2 Abs. 1 StudHG (idF BGBl. I Nr. 15/2019) *Gebäude oder Wohnungen, in denen Heimplätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden*. Heimplätze für Studierende sind nach § 2 Abs. 2 StudHG *Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines hierfür besonders eingerichteten Studentenheims vermietet werden*. Ein Studentenheimbetreiber ist nach der Legaldefinition des § 3 Abs. 1 StudHG, *wer im Rahmen des Betriebs eines Studentenheims Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellt*.

Die Anwendbarkeit des StudHG ist also unabhängig vom Rechtsstatus und der Organisationsform des Studentenheimbetreibers: Wer im Rahmen des Betriebs eines Studentenheims Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellt, fällt unter das Studentenheimgesetz.

Studentenheime im Sinne des § 2 StudHG sind gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 MRG vom Mietrechtsgesetz ausgenommen. Die Ausnahme vom MRG und die vertragsrechtlichen Sonderregelungen im Studentenheimgesetz sind sinnvoll und notwendig, da sich die Interessenslage von Studierenden hinsichtlich

der Vertragsgestaltungsmöglichkeiten und mietrechtlicher Schutznormen im Regelfall deutlich von jener der Mieterinnen und Mieter unterscheidet, deren Schutz das Mietrechtsgesetz bezweckt.

Die vorgeschlagene Ergänzung des § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c WGG sieht Ausnahmen vom MRG für die Vermietung von Studentenheimplätzen (lit. ca) und für Gastverträge in Studentenheimen (lit. ce) vor und impliziert damit, dass das MRG – soweit das WGG auf dieses verweist – auf diese Verträge anwendbar wäre.


Abgesehen davon, dass fraglich ist, ob der § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG, der die Anwendbarkeit der dort zitierten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf *die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung* vorsieht, überhaupt auf Studentenheime anwendbar ist (Fällt ein Studentenheimplatz unter den Begriff „Wohnung“?), berücksichtigt die vorgeschlagene Regelung nicht, dass für Studentenheime das StudHG als mietrechtliche *lex specialis* gilt.

Der vorgeschlagene § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c WGG sieht somit eine Ausnahme von gesetzlichen Regelungen für Studentenheime vor, die nach Rechtsauffassung auf Studentenheime gar nicht anwendbar wären.

Es wird daher im Sinne der Rechtsklarheit und -sicherheit angeregt, im § 20 WGG klarzustellen, dass das Studentenheimgesetz gegenüber dem WGG als *lex specialis* Anwendungsvorrang hat und das MRG (mit Ausnahme jener Bestimmungen, auf das das StudHG in § 14 Abs. 3 explizit verweist) auf Benützungs- und Gastverträge in Studentenheimen keine Anwendung findet.

Die Festlegung des Studentenheimgesetzes als *lex specialis* ist für die Erstellung des Jahresabschlusses und im Hinblick auf die Vertragsgestaltung eine unverzichtbare Klarstellung, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen



Dir.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Huberta Scheiber  
Geschäftsführerin, Internationales Studentenhaus  
gemeinnützige GmbH