

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Gesetzesentwurf, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden soll, ergeht seitens der Stadt Villach nachfolgende Stellungnahme:

§ 6 Abs.1 Z 5 Konsumentenschutzgesetz schützt die Mieter vor unvorhersehbaren Mietzinserhöhungen. Dies bedeutet, dass unvorhersehbare Erhöhungen nur dann wirksam werden, wenn sie bereits im Mietvertrag klar umschrieben und sachlich gerechtfertigt waren. Im § 14 Abs. 1 sollte die Gültigkeit des § 6 Abs.1 Z 5 Konsumentenschutzgesetz daher nicht ausgeschlossen werden.

In § 15 Abs. 1 lit. b wird die Frist für die bisherige Möglichkeit der nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Mieteigentum, Wohnungseigentum) von 10 Jahren ab Bezug der Baulichkeit auf 5 Jahre ab Bezug der Baulichkeit vorverlegt. Diese Verkürzung könnte zu spekulativen Wohnbezügen an bestimmten Standorten wie bspw. Universitäten und Fachhochschulen führen, weshalb sich die Stadt Villach gegen eine Verkürzung dieser Frist ausspricht.

In § 13 (2c) wird aus einer „Ist-Bestimmung“ eine „Kann-Bestimmung“. So kann bisher ein Veräußerer (bspw. eine Gemeinde) vertraglich vereinbaren, dass zur Senkung der Mieten, nicht der Verkehrswert, sondern ein niedrigerer Veräußerungswert (zumindest aber die tatsächlichen Kosten des Grunderwerbes) bei der Mietberechnung anzusetzen ist. Diese indirekte Förderung kam bisher immer den Mietern zugute. Mit der jetzigen „Kann-Bestimmung“ kann die gemeinnützige Bauvereinigung diesen Vorteil für sich behalten und nicht an die Mieter weitergeben. Die Änderung von „Ist“ auf „Kann“ ist daher jedenfalls zu abzulehnen.

In § 14 Abs. 2b wird der Tatbestand von Geschäftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie zusätzlich aufgenommen. Für die Umsetzung der angeführten Tatbestände wird keine Einstimmigkeit, sondern nur eine qualifizierte Mehrheit benötigt. Der Erweiterung sollte nur zugestimmt werden, wenn auch alle Einnahmen und nicht nur die verringerten Ausgaben aus dieser neuen Einrichtung der Baulichkeit und damit den Mietern weitergegeben werden.

§ 14 Abs. 2 regelt die mögliche gerichtliche Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. Dieser Absatz sollte wie bisher beibehalten werden und nicht um einen gemäß § 273 Zivilprozessordnung nach freier Überzeugung festzusetzenden Pauschalbetrag zur Deckung von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten erhöht werden.

Freundliche Grüße

Günther Albel

Stadt Villach

Büro des Bürgermeisters