
4144/A XXVII. GP

Eingebracht am 05.07.2024

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

Antrag

**der Abgeordneten Mag. Ruth Becher
Genossinnen und Genossen**

**betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)
1979 geändert wird**

Der Nationalrat wolle beschließen:

**Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 1979 geändert
wird**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. I Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 176/2023, wird wie folgt geändert:

1. *In § 14 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „keine vertragliche Vereinbarung erforderlich ist und“.*
2. *Der § 14 Abs. 1 Z 3 lautet:*

„die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz ist in dem Ausmaß zu vermindern, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz unterschreitet;

3. *In § 14 Abs. 7 entfallen die Ziffern*

„2a. im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung unter besonderer Beachtung der Grundsätze des § 23 zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zu verwenden, im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung unter besonderer Beachtung der Grundsätze des Paragraph 23, zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zu verwenden,

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Absatz eins, Ziffer 5, und

4. danach den Rücklagen zuzuführen.“

4. *In § 14 Abs. 7a erster Satz wird die Wortfolge: „Nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gem. Abs. 7 Z 1 bis 2a durch die Wortfolge: „Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln“ ersetzt.*

5. *§ 15h lautet:*

„§ 15h. Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten oder finanzierten Wohnung, die gemäß den §§ 15 und 15a sofort in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen werden oder die nachträglich gemäß §§ 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin. Das höchstzulässige Entgelt gem. § 13 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 7a verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25 vH.

6. *Nach § 18 Abs. 5 wird folgender Abs. 6 eingefügt:*

„(6) In Verträgen im Sinne des § 13 Abs. 1 ist von der Gemeinnützigen Bauvereinigung auf die Veränderlichkeit des Entgelts hinzuweisen.

7. *In § 22 Abs. 1 Z 9 WGG wird nach dem Wort „Legung“ die Wendung „und inhaltliche Richtigkeit“ eingefügt, sodass die Regelung lautet*

„9. Legung und inhaltliche Richtigkeit der Abrechnungen (§§ 19 bis 19c);“

8. *Nach § 36 Abs. 39 wird folgender Abs. 40 eingefügt:*

„(40) § 14 Abs. 1 und § 18 Abs. 6 sind auch auf Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem x. Monat 2024 geschlossen wurden.“

9. *Nach § 36 Abs. 40 wird folgender Abs. 41 eingefügt:*

„(41) § 15h, idF BGBl. I Nr. x/2024, ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gelegt worden ist.“

Begründung:

Zu § 14 - Einzelvertragliche Informationspflicht:

Gerade in Zeiten der erhöhten Zinslage ist die finanzielle Last bei einem kostendeckenden Entgelt äußerst drückend, da sich insbesondere bei variablen Zinssatzvereinbarungen in Fremdmittelkrediten die Zinslast zumeist nachteilig für Mieterinnen und Mieter sehr volatil darstellt.

Grundsätzlich ist bei einer vertraglichen Informationspflicht hinsichtlich der Veränderlichkeit des kostendeckenden Entgelts zu bedenken, dass im Schrifttum einhellig seit jeher davon ausgegangen wird, dass kostendeckendes Entgelt grundlegend ein variables Entgelt meint. Der Gesetzgeber hat mit der WGG-Novelle 2019 dieser Einsicht positivrechtlichen Ausdruck verliehen und expressis verbis in § 14 Abs. 1 WGG zum kostendeckenden Entgelt statuiert, dass „im Hinblick auf dessen Veränderlichkeit keine vertragliche Vereinbarung erforderlich ist“ und der § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG nicht anzuwenden ist.

Die neue Regelung sieht vor, dass in § 18 WGG, wo auch schon Informationspflichten in dessen Abs. 1 normiert sind, eine zusätzliche Informationspflicht einzufügen, die grob auf eine Veränderlichkeit des Entgelts hinweist. Die Rechtsfolgen wären denjenigen in Abs. 1 vergleichbar. Sie müssten im streitigen Rechtsweg mittels Anfechtung aufgrund Irrtums und Schadenersatz durchgesetzt werden.

Zu § 14 Abs. 7 Z 3 und 4:

In der Z3, die die Verrechnung von Eigenmittel vorsieht, erfolgt hinsichtlich der 3,5% Verzinsung eine Klarstellung dahingehend, dass diese Grenze als Obergrenze zu verstehen ist. Die nach dem Semikolon angeführte Erhöhungsmöglichkeit wird als Senkungsverpflichtung umformuliert und zusätzlich ein anderes Kriterium der Berechnung herangezogen. Die noch in der aktuellen Fassung als Berechnungseinheit geführte Sekundärmarktrendite wird seit Ende 2018 nicht mehr veröffentlicht, weshalb in den ausgeführten Varianten auf die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen verwiesen wird.

Zu § 14 Abs. 7a:

Ausfinanzierte Wohnungen werden durch die günstige Grundmiete zur Verfügung gestellt. Derzeit beträgt dieses Entgelt EUR 2,05/m² und Monat zuzüglich Verzinsung der Eigenmittel und Grundkostenanteil. Diese günstige Miete kann je nach Ausgestaltung der Landesförderungen in der Praxis nach 20 bis 35 Jahre erzielt werden. Das wurde durch die WGG-Novelle 2019 erschwert, da weitere Möglichkeiten geschaffen wurden durch finanzielle Vorlage eine Absenkung zu verzögern. Da aufgrund der allgemeinen Entwicklung von Einkommen und Lebenshaltungskosten die Perspektive eines leistbaren Ruhestands an Bedeutung gewonnen hat, soll die Absenkung auf die Grundmiete wie vor der WGG-Novelle 2019 ermöglicht werden.

Zu § 15 - Vermietung nach Wohnungskauf:

Die zeitliche Entgrenzung der Geltung des Vollenwendungsbereichs des MRG sowie eine gesetzliche Mietzinsobergrenze in Form einer strikten Bindung an den jeweiligen Richtwert dient grundsätzlich dazu, die durch öffentliche Mittel errichteten Wohnungen, sollten diese vermietet werden, weiterhin günstig am Mietmarkt anbieten zu müssen.

Da die Anwendung des § 15 h WGG eine Wohnungseigentumsbegründung voraussetzt, im Zuge dieser Vereinbarungen in WE-Verträge unter den Wohnungseigentümern geschlossen werden, die zwar nicht zwingend, aber doch im Regelfall eine Nutzwertverrechnung vorsehen, kann es zu einer komplizierten Gemengelage unterschiedlicher Aufteilungsschlüssel kommen. Eine dementsprechend komplizierte und daher fehleranfällige wie aufwendige Verrechnung mit unterschiedlichen Aufteilungsschlüssel könnte

durch die Anwendbarkeit des WGG über den Wohnungskauf nach §§ 15, 15a sowie §§15b ff hinaus vermieden werden und würde solcherart für konsistente und kohärente Abrechnungsbedingungen sorgen.

Zu § 22 Abs 1 Z 9 - Transparenz beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag:

Im Bereich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, der bei vermieteten Wohnungen im Geltungsbereich des WGG vorgeschrieben wird, soll für zeitgemäße Transparenz gesorgt werden. Während sich in der Rechtsprechung die Rechtslage verfestigt hat, dass diese von Mieter*innen entrichtete Beiträge keiner näheren Überprüfung durch die Leistenden unterzogen werden können, soll hier ein mit Betriebskosten vergleichbarer Standard an Offenlegung und Überprüfbarkeit erzielt werden. Damit wird eine Schlechterstellung der Mietenden gegenüber Eigentümern in Bezug auf Transparenz verwirklicht. Es wird eine effektive Möglichkeit geschaffen, ob die GBV's auch bei Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit folgen, beziehungsweise diese Grundsätze einhalten.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen vorgeschlagen