



Bundesministerium
Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER

PRINZ-EUGEN-STRASSE 20-22
1040 WIEN
www.arbeiterkammer.at
erreichbar mit der Linie D

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel 501 65	Fax 501 65	Datum
MBDS- 50.110/0052- V/7	KO/TW/Stg/Da	Walter Rosifka	DW 12611	DW	08.05.2019

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu den wichtigsten Eckpunkten des Entwurfs:

Zentrales Ziel des Entwurfes ist, einerseits eine Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnbau zu verhindern sowie andererseits möglichst lange eine Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum aufrechtzuerhalten.

Vor diesem Hintergrund wird die in § 15g vorgesehene **Verlängerung der Spekulationsfrist beim Weiterverkauf** gemeinnützig errichteten Wohnraums durch ehemalige Mieter der Bauvereinigung von bisher 10 auf 15 Jahren begrüßt. Ebenso ist die beabsichtigte neue Mietzinsbegrenzung (§ 15h) für die Weitervermietung derartiger Wohnungen ein Schritt in die richtige Richtung. Wenn man allerdings die im Entwurf betonte Absicht konsequent verfolgen würde, eine **Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum „möglichst lange“ aufrechtzuerhalten**, müsste man die Spekulation nicht nur auf 15 Jahre ab dem Verkauf, sondern auf Lebensdauer des gemeinnützigem Wohnungsbestandes verhindern. Nach Ansicht der BAK sollten der Grundsatz „einmal WGG – immer WGG“ und die Mietzinsregeln des WGG schlichtweg, lückenlos, dauerhaft und nachhaltig gelten, auch für den an ehemalige Mieter einer Bauvereinigung veräußerten Wohnungsbestand.

Vor dem genannten Ziel des Entwurfes wäre es überdies unabdingbar notwendig, das Augenmerk auch auf den noch immer gemeinnützigem **Wohnungsbestand der ehemaligen gemeinnützigem, und nun rein profitorientierten Bauvereinigungen** zu richten. Die

Schaffung einer effizienten Kontroll- oder Aufsichtsbehörde für diese Unternehmen und von Sanktionsmöglichkeiten, wenn ehemals gemeinnützige Eigentümer die für sie weiter geltenden WGG-Vorschriften nicht einhalten, ist notwendig.

Weiters wäre die – im Entwurf leider nicht vorgesehene – **gesetzlich verpflichtende Kennzeichnung gemeinnützigen Wohnungsbestands durch eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch** eine einfache Möglichkeit, damit auch beim Verlust der Gemeinnützigkeit oder dem Verkauf an einen nicht gemeinnützigen Eigentümer der Umstand des Weitergeltens der einschlägigen WGG-Vorschriften leicht erkannt werden kann. Ganz entscheidend für die Rechte von Mietern ist nämlich ihre Information, dass im Konkreten bestimmte Bestimmungen des WGG anzuwenden sind. Diese Information haben Mieter in der Regel nicht, die dann ihre Rechte gar nicht geltend machen werden können. Auch die erwähnte neue Bestimmung (§ 15h) zur Verhinderung von Spekulation (durch Weitervermietung zu übersteuerten Marktpreisen) wird weitgehend wirkungslos sein.

Trotzdem im Entwurf erstmals ausdrücklich betont wird, dass die GBVs zur grundsätzlich unbefristeten Vermietung von Wohnungen verpflichtet sind (§ 8 Abs. 3 erster Satz), werden andererseits – auch für den gemeinnützigen Wohnungsbestand der profitorientierten ehemaligen gemeinnützigen Bauvereinigungen – **umfangreiche Möglichkeiten neu geschaffen, Mietverträge auch auf sehr kurze Zeit befristet abzuschließen**, selbst Kettenmietverträge in beliebiger Anzahl und beliebiger Dauer sollen zulässig sein (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit c). Warum Bauvereinigungen bei „Wohnversorgungen aufgrund prekärer familiärer Situationen, etwa nach Scheidung oder bei Gewaltopfern“ oder bei „einer Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt“ berechtigt sein sollen, mit den Betroffenen Kurzeitmietverträge abzuschließen, ist nicht nachvollziehbar. Gerade dieser Personenkreis hat ein Interesse an möglichst gesicherten Wohnverhältnissen, was durch ein befristetes Mietverhältnis generell nicht gewährleistet wird. **Die im Entwurf vorgesehenen ausdrücklich und weitreichend neu eingeräumten Möglichkeiten von Kurzeitmietverträgen sind in dieser Form entschieden abzulehnen**; sie sind gerade bei sozial gebundenem Wohnraum sachlich nicht gerechtfertigt; Ausnahmen sind umgehungssicher auf ganz klar definierte besondere Fälle zu beschränken, etwa auf die Überlassung von Heimplätzen.

Überhaupt nicht nachvollziehbar ist, dass entsprechend der geplanten Novelle eine **wichtige Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes auf WGG-Mietverhältnisse nicht mehr anwendbar sein soll**. Bauvereinigungen sollen gem § 14 Abs 1 erster Satz zukünftig bei der Vereinbarung der Mietzinshöhe mit ihren Mietern von der Verpflichtung ausgenommen sein, die möglichen Erhöhungen der kostendeckenden Miete im Mietvertrag klar aufzuschlüsseln und die Mieter über die bei Vertragsabschluss absehbaren Mieterhöhungen zu informieren. Ein derart massiver Eingriff in die Rechtsschutzbedürfnisse der Bewohner von Genossenschaftswohnungen ist nicht gerechtfertigt und daher abzulehnen; die beabsichtigte Neuregelung sollte gestrichen werden. Mieter sollten einen eindeutigen Anspruch darauf haben, dass sie von ihrer Bauvereinigung vor Abschluss des Mietvertrages klar und verständlich über die Zusammensetzung und die Veränderlichkeit des vereinbarten Mietzinses informiert werden. Dies ist besonders bei absehbaren überproportionalen

Mietzinserhöhungen unabdingbar, weil diese existenzgefährdend sein können und auch die Gefahr erheblicher finanzieller Verluste für die MieterInnen mit sich bringen.

Weiters sieht der Entwurf **bei der Wohnungsvergabe als auch beim Wohnungseigentumsübertragungsanspruch eine Einschränkung auf einen bestimmten Personenkreis** vor (§ 8 Abs.1, Abs. 3 bis Abs. 6 sowie § 15f). Die Diskriminierung von bestimmten Personen wird gemäß den Erläuterungen damit gerechtfertigt, dass „auch im Rahmen des WGG verdeutlicht werden soll, dass das im Weg über die steuerliche Privilegierung von GBV sowie wesentlich über heimische Wohnbauförderungsmittel generierte Eigenkapital von GBV und der mit dessen Hilfe errichtete Wohnraum in erster Linie zur Wohnversorgung österreichischer Staatsbürger und diesen (staatsvertraglich) Gleichgestellten gewidmet ist“. Diese Begründung kann insofern sachlich nicht überzeugen, weil ja „heimische Wohnbauförderungsmittel“, auch aus Steuern und Wohnbauförderungsbeiträgen von den Drittstaatsangehörigen gewonnen werden, die in Zukunft gar keinen bzw einen nachrangigen Zugang zu den von ihnen mitfinanzierten Wohnungen haben sollen. Die geplanten Einschränkungen werden daher abgelehnt. Sie sind sachlich nicht gerechtfertigt und greifen – bei gefördert errichteten Wohnbauten – widerrechtlich in die wohnbauförderungsrechtliche Zivilrechtskompetenz der Länder ein.

Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass es durch die im Entwurf beinhaltete Neuregelung (§ 14 Abs. 7 Z 2a und § 14 Abs. 7a) zu den sogenannten „Auslaufannuitäten“ zu teils massiven Verteuerungen der Mieten gegenüber der bisherigen Rechtslage kommen kann. Im Fall, dass die fremdfinanzierten Herstellungskosten zurückgezahlt wurden, ist bisher gesetzlich eine Absenkung des Entgelts vorgesehen. Die Neuregelung würde es erlauben, die gesetzliche Senkung der Mietbelastung unter bestimmten, von den Bauvereinigungen leicht steuerbaren Bedingungen und bei von den BewohnerInnen nicht überprüfbaren Voraussetzungen nicht vornehmen zu müssen. Diese Belastung der MieterInnen ist entschieden abzulehnen.

Leider leistet die vorliegende Novelle hinsichtlich einer Erhöhung der Wohnbauleistung von leistbarem Wohnraum nichts. Teilweise wird der Rechtsschutz der MieterInnen weiter abgebaut, es gibt keinen zusätzlichen Rechtsschutz für die BewohnerInnen, wo dieser derzeit mangelhaft ist.

Zu den wesentlichen Bestimmungen des Entwurfs im Speziellen:

Zu Z 8 und Z 9 (§ 8 Abs. 1, Abs. 3 bis Abs. 6 WGG) sowie zu Z 29 (§ 15f) Wohnungsvergabe an eingeschränkten Personenkreis, Einschränkung des Wohnungseigentumsübertragungsanspruchs auf bestimmten Personenkreis

§ 8 Abs. 4 WGG sieht vor, dass „sämtliche Tätigkeiten“ einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) „vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern“ auszurichten sind, wobei nur gem. Abs. 5 gleichgestellte Personen sowie Drittstaatsangehörige mit einem mehr als fünf Jahre durchgehenden Aufenthaltstitel und einer positiven Integrationsprüfung ebenfalls Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau haben sollen.

Weiters sollen gem § 15f in der Fassung des Entwurfes nur die in § 8 Abs. 4 und gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen Anspruch auf nachträgliche Übereignung in das Eigentum haben.

Unsachliche Diskriminierung

Entsprechend der geplanten Neuregelungen müssten gemeinnützige Bauvereinigungen bestimmte Personengruppen, die sich rechtmäßig in Österreich aufhalten und hier Steuern, Abgaben und Wohnbauförderungsbeitrag zahlen, bei der Wohnungsvergabe benachteiligen bzw ausschließen.

Mit § 8 Abs. 3 wird zukünftig eine Bevorzugung von Gewaltopfern bei der Wohnungsvergabe durch GBVs vorgesehen, dies ist allerdings nur als „Kann-Bestimmung formuliert“. Im Übrigen bleiben Gewaltopfer, die als Drittstaatsangehörige die besonderen Voraussetzungen iSd Abs. 4 bis 6 nicht erfüllen, unberücksichtigt und werden ganz im Gegenteil durch die geplante Novelle noch diskriminiert.

Die Neuregelung kann sogar dazu führen, dass ein Gewaltopfer (Drittstaatsangehörige, welche die besonderen Voraussetzungen iSd Abs. 4 bis 6 nicht erfüllen) gegenüber dem Täter (EU-Bürger) krass benachteiligt wird, weil der Täter bei der Wohnungsvergabe gegenüber dem Opfer privilegiert wird. Sogar dann, wenn das Opfer uU jahrelang mit ihrem Wohnbauförderungsbeitrag zu den heimischen Wohnbauförderungsmitteln beigetragen hat und der Gewalttäter noch nie einen Wohnbauförderungsbeitrag einbezahlt hat, müsste eine GBV „vorrangig“ zugunsten der Wohnversorgung des Täters tätig sein.

In den Erläuterungen zu den neuen Einschränkungen wird unter anderem auf § 9 Abs. 2 und 3 des WWFSG verwiesen. Dieser Verweis geht allerdings ins Leere, weil dort nicht die Vergabebestimmungen für geförderte Wohnungen, sondern die Voraussetzungen für den Bezug von Wohnbeihilfe geregelt sind; überdies sind laut dieser Norm des WWFSG auch mehr Personen als wohnbeihilfenberechtigt genannt, als in Abs. 4 und Abs. 5 des gegenständlichen Entwurfes angeführt sind.

Die Diskriminierung von bestimmten Personen wird gemäß den Erläuterungen damit gerechtfertigt, dass „auch im Rahmen des WGG verdeutlicht werden soll, dass das im Weg über die steuerliche Privilegierung von GBV sowie wesentlich über heimische Wohnbauförderungsmittel generierte Eigenkapital von GBV und der mit dessen Hilfe errichtete Wohnraum in erster Linie zur Wohnversorgung österreichischer Staatsbürger und diesen (staatsvertraglich) Gleichgestellten gewidmet ist“. Diese Begründung kann insofern sachlich nicht überzeugen, weil ja **„heimische Wohnbauförderungsmittel“, auch aus Steuern und Wohnbauförderungsbeiträgen von den Drittstaatsangehörigen gewonnen werden, die in Zukunft gar keinen bzw einen nachrangigen Zugang zu den von ihnen mitfinanzierten Wohnungen haben sollen.**

Insgesamt erscheint die geplante Regelung im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot und das Diskriminierungsverbot verfassungsrechtlich äußerst bedenklich.

Verfassungswidrigkeit wegen Widerspruchs zum Landes-Wohnbauförderungsrecht

Im Bereich der Regelung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung kommt den Ländern nach Art VII der B-VG-Novelle 1988, BGBl 1988/685 und dem Art 15a B-VG Staatsvertrag BGBl 1989/390 Zivilgesetzgebungskompetenz zu. In der Vereinbarung gemäß Artikel 15a Bundesverfassungsgesetz (B-VG) über – unter anderem – gemeinsame Maßnahmen des Bundes und der Länder bei der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung hat der Bund den Ländern die Zuständigkeit in Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung übertragen (Artikel 2 Abs 1). In Artikel 2 Abs 2 wurde vereinbart, dass der Bund den Ländern auch die Zuständigkeit, die zur Regelung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts zu erlassen, übertragen wird. Die Länder haben sich verpflichtet, diese Zuständigkeit mit der Maßgabe auszuüben, dass zivilrechtliche, die Verfügungsmacht einschränkende, oder sonstige Belastungen vorsehende Bestimmungen nur bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel anzuwenden sind.

Das Bundesverfassungsgesetz vom 15. Dezember 1987 übertrug durch eine entsprechende Änderung des B-VG (Art 11 Abs 1 Z 3) die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung an die Länder. Mit dem Bundesverfassungsgesetz vom 29. November 1988 wurde die Befugnis der Länder, die für die Regelung der Förderung des Wohnbaus und Wohnhaussanierung notwendigen zivilrechtlichen Bestimmungen zu treffen, auf die verfassungsmäßige Grundlage gestellt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Rechtslage zur „Verlängerung der Wohnbauförderung“ erscheinen die Regelungen des Entwurfes, jedenfalls soweit sie den geförderten Wohnungsbestand der Bauvereinigungen betreffen, auch deswegen verfassungswidrig, weil sie in die den Ländern übertragene Zivilrechtskompetenz im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung eingreifen. Vergabebestimmungen und andere zivilrechtliche, die Verfügungsmacht einschränkende, oder sonstige Belastungen vorsehende Bestimmungen sind – jedenfalls bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel – in der Kompetenz des die Wohnbauförderung gewährenden Bundeslandes.

An anderer Stelle nennt der Entwurf diese Kompetenz der Fördergeber/Bundesländer ausdrücklich, § 8 Abs 3 erster Satz lautet einleitend: „Bei der, vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder, grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen“. Diese Einschränkung, „vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder“ hätte der Bundesgesetzgeber auch bei der Festlegung von Vergabebestimmungen und bei der Bestimmung/Begrenzung des zur WE-Übertragung berechtigten Personenkreises aber auch grundsätzlich bei der Festlegung von Bedingungen, unter welchen Umständen und Voraussetzungen Mietwohnungen übertragen werden können bzw müssen, einzuhalten.

Zusammenfassung: Die geplante Einschränkung, dass „sämtliche Tätigkeiten“ einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern und der im Entwurf näher definierten gleichgestellten Personen auszurichten sind, und die weiteren darauf aufbauenden Neuregelungen werden abgelehnt.

Sie sind verfassungsrechtlich bedenklich, greifen widerrechtlich in die wohnbauförderungsrechtliche Zivilrechtskompetenz der Länder ein und sind sachlich nicht gerechtfertigt. Damit würden Personen, die über ihre Steuern und Wohnbauförderungsbeiträge zu den heimischen Wohnbauförderungsmitteln beigetragen haben, schlechter gestellt, als Personen, die gar keine Wohnbauförderungsbeiträge in das österreichische Wohnbaufördersystem einzahlen.

Zu Z 9 (§ 8 Abs. 3 erster Satz und letzter Satz), Z 35 (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit c) und Z 37 (§ 20 Abs. 1 Z 3): Schaffung von neuen Ausnahmen im Anwendungsbereich WGG/MRG; neue Befristungsmöglichkeiten, Schaffung/Ausweitung von befristeten Kurzzeitmietverträgen (jedoch ausdrückliches Verbot von touristischen Kurzzeitmietverträgen?!)

Bisher gab es für Mietverhältnisse, die dem WGG unterliegen, keine „mietrechtlichen Ausnahmen“, wie sie in § 1 Abs 2 bis Abs 5 MRG normiert sind. Wenn also eine Baulichkeit von einer GBV im eigenen Namen errichtet wurde, dann war bisher für jede Überlassung von Wohnraum eine einheitliche Rechtslage garantiert. Das WGG ist anzuwenden (u.a.: kostendeckender Mietzins), und auch das MRG, so wie es in § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG angeordnet ist.

Wichtig dabei ist, dass diese Rechtslage „auch in den Fällen anzuwenden ist, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt“. Das bedeutet etwa, dass für die Überlassung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Dienstwohnungen, Ferienwohnungen und Heimplätzen usw sowohl der kostendeckende Mietzins als auch die gesetzliche Mindestbefristung iSd § 29 Abs 1 Z 3 lit b anzuwenden ist. Das gilt für GBVs genauso wie für ehemalige GBVs iSd § 20 Abs 1 Z 3 WGG. (Einzige Ausnahme: Vermietung durch einen ehemaligen Mieter einer GBV, der seine Wohnung erworben hat)

Nach derzeitiger Rechtslage sind also Kurzzeitmietverträge bei jeglicher Überlassung von Wohnraum nach dem WGG unzulässig; die Mindestfrist des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG von 3 Jahren ist gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b immer einzuhalten.

Mit der beabsichtigten Novelle wird die Rechtslage weiter verkompliziert und es werden verschiedene Ausnahmen geschaffen, welche in bestimmten Fällen bisherige Mieterrechte verschlechtern oder sogar beseitigen. Vor allem für ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen bestehen so Möglichkeiten, bestimmte Mieterschutzbestimmungen zu umgehen.

a) Unbefristete/befristete Verträge:

Mit dem Entwurf wird im WGG zwar erstmals ausdrücklich betont, dass die GBVs (vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder) **zur grundsätzlich unbefristeten Vermietung von Wohnungen verpflichtet** sind (§ 8 Abs. 3 erster Satz). Andererseits werden umfangreiche Möglichkeiten neu geschaffen, Kurzzeitmietverträge befristet abzuschließen, selbst Kettenmietverträge in beliebiger Anzahl und beliebiger Dauer sollen zulässig sein (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit c).

Der gegenständliche Entwurf sieht vor, dass die Bestimmungen über Mietrechtsabtretungen und Mietrechtseintritte (gem §§ 12 bis 14 MRG) sowie die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG) dann nicht gelten sollen, wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsvertrag abgeschlossen wird,

- über einen Mietgegenstand, der im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs ohne touristische Nutzung mit einer Mindestbefristungsdauer von zwei Monaten oder des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten oder
- über Wohnungen oder Wohnräume gemäß § 1 Abs. 2 Z 1a MRG (sozialpädagogische Betreuung) oder
- über eine Wohnung oder Wohnräume mit einer sozialen Einrichtung, die die Betreuung betreuungsbedürftiger Menschen wahrnimmt oder direkt mit einer Betreuungsperson (einer Pflegekraft), oder einer Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt oder
- über Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden oder
- in einem Studentenheim, das nicht ausgelastet ist, ein kurzfristiger Gastvertrag iSd § 5b Studentenheimgesetz mit Personen, die keine Studierenden gemäß § 4 Abs. 1 Studentenheimgesetz sind.

Die neue Mindestfrist von 2 Monaten soll nur für Mietverträge im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs ohne touristische Nutzung gelten, ansonsten darf in den genannten Fällen offensichtlich eine befristete Vermietung auch auf wenige Tage erfolgen und es sind auch wochenweise Kettenmietverträge zulässig.

Auch wenn die kurzfristige touristische Vermietung explizit ausgenommen ist, **bestehen in weiten Bereichen nunmehr Möglichkeiten**, dass gemeinnützige Bauvereinigungen, aber auch die ehemals gemeinnützigen Bauvereinigungen gem § 20 Abs 1 Zi 3 WGG, die in der Regel nur mehr profitorientierte Unternehmen sind, **sehr kurz befristete Kettenmietverträge abschließen dürfen**. Dies ist jedenfalls vor dem Hintergrund, dass die zweitgenannten VermieterInnen keiner Kontrolle durch Aufsichtsbehörden oder durch den Revisionsverband unterliegen, entschieden abzulehnen. Das Verbot der kurzfristigen touristischen Vermietung wird dadurch überdies nur Makulatur, weil in Zukunft mannigfaltige andere Gründe zum Schein vorgeschoben werden können, warum konkret nur Kurzzeitmietverträge geschlossen wurde; mit den zu § 20 Abs. 1 Z 1 lit c vorgeschlagenen Regelungen wird eine kurzzeitige touristische Vermietung in Wirklichkeit geradezu ermöglicht.

Überdies ist es ein geradezu eklatanter Widerspruch, wenn mit diesem Entwurf im WGG ausdrücklich betont wird, dass Bauvereinigungen zur grundsätzlich unbefristeten Vermietung

von Wohnungen verpflichtet sind (§ 8 Abs. 3 erster Satz), ihnen aber erstmals (!!)) ausdrücklich umfangreiche Möglichkeiten nicht nur zur befristeten Vermietung iSd § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG eingeräumt werden, sondern sie noch dazu ermächtigt werden, die Mindestbefristungsdauer des MRG massiv zu unterschreiten.

Kurzzeitmietverträge sind gerade bei sozial gebundenem Wohnraum sachlich nicht gerechtfertigt. Ausnahmsweise wäre im WGG eine befristete Vermietung unterhalb der im MRG vorgesehenen Mindestdauer dann zuzulassen, wenn eine GBV ein Studentenheim betreibt, auf das die Regelungen des StudHG anzuwenden sind. Weiters könnte man eine befristete Vermietung unter der derzeitigen Mindestgrenze von 3 Jahren für Fälle vorsehen, in denen gemeinnützige Bauvereinigungen in strukturschwachen Gegenden erhebliche Leerstände haben. Nur unter dieser Voraussetzung könnte man Bauvereinigungen (zur Verhinderung von Verlusten durch Leerstehung) die Möglichkeit einräumen, Wohnungen als Ferien- oder Zweitwohnsitze zu vermieten (mit einer ausdrücklichen Kündigungsmöglichkeit im Fall des dringenden Wohnbedürfnisses anderer Personen) oder eine „touristische“ Vermietung vorzunehmen. Gerade für solche Fälle sieht die Neuregelung aber nichts vor.

b) Zu den einzelnen in § 20 Abs. 1 Z 1 lit c genannten Voraussetzungen:

Zu lit ca.: Kurzzeitmietverträge über Mietgegenstände im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs OHNE touristische Nutzung sollen mit einer Mindestfrist von 2 Monaten zulässig sein, Kurzzeitmietverträge über Mietgegenstände im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs MIT touristischer Nutzung sind aber weiter unzulässig. Der Sinn bzw die sachliche Rechtfertigung einer solchen Unterscheidung erschließt sich nicht. Fraglich ist überhaupt, was denn ein „Beherbergungsbetrieb ohne touristische Nutzung“ sein soll, der Betrieb eines Heimes ist es jedenfalls nicht, da diese an andere Stelle genannt sind.

Warum Bauvereinigungen „bei Wohnversorgungen aufgrund beruflicher Erfordernisse oder prekärer familiärer Situationen, etwa nach Scheidung oder bei Gewaltopfern“ (dieser potentielle Mieterkreis wird in den Erläuterungen zu § 7 Abs 4d genannt), berechtigt sein sollen, mit den Betroffenen Kurzzeitmietverträge abzuschließen, ist nicht nachvollziehbar. Gerade dieser Personenkreis hat ein Interesse an möglichst gesicherten Wohnverhältnissen, was durch ein befristetes Mietverhältnis generell nicht gewährleistet wird, und schon gar nicht durch ein so kurz befristetes, wie durch den Entwurf ermöglicht.

Überhaupt ist es abzulehnen, die Überlassung von Wohnraum/Mietgegenständen durch eine Bauvereinigung aufgrund prekärer familiärer Situationen, etwa nach Scheidung oder bei Gewaltopfern, als im Rahmen eines „Beherbergungsbetriebs“ erfolgend festzulegen. Wenn diesem Personenkreis möblierte Wohnungen allenfalls mit gewissen Dienstleistungen (Zurverfügungstellung von Bettwäsche uä.) vermietet werden, sind dies „ganz normale“ Miet- oder Nutzungsverhältnisse, bei denen allenfalls gem § 25 MRG ein zusätzliches angemessenes Entgelt verrechnet werden kann; von einer „Beherbergung“ kann dabei nicht gesprochen werden. Dies trüfe allenfalls auf spezielle Vereine zu, die etwa in betreuten Wohngemeinschaften psychologische und andere Betreuung anbieten.

Was „Wohnversorgungen aufgrund beruflicher Erfordernisse“ sind, bleibt völlig unklar. Sind damit Dienst- und Werkswohnungen gemeint? Und/Oder die „serviced apartments“, die an sogenannte Expats vermietet werden sollen, also vornehmlich an Führungskräfte meist ausländischer Konzerne, die nur eine vorübergehende Wohnversorgung suchen? Das wäre dann aber wohl ein eklatanter Widerspruch zu den Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit und ihrer Aufgabe der „Daseinsvorsorge“, eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnen zu sozial adäquaten Bedingungen zu sichern. Die vorübergehende Wohnversorgung von Managern gehört zweifellos nicht dazu.

Zu lit cc: Kurzzeitbefristungen bei Mietverträgen mit Pflegekräften: Abzulehnen ist, dass Bauvereinigungen nach der geplanten Rechtslage befristete Mietverträge von sehr kurzer Dauer mit Menschen abschließen können, die als Pflegekraft tätig sind. Dass eine gesicherte Wohnmöglichkeit in sozial gebundenem Wohnraum in Form von unbefristeten Mietverhältnissen gerade für Personen einer solchen Berufsgruppe nicht gegeben sein soll, ist schlicht nicht nachvollziehbar; dies auch im Interesse der gepflegten Personen, die die gewohnte Pflegekraft doch nicht wegen Ablauf einer Befristung verlieren sollen.

Zu lit cd: Kurzzeitbefristungen im Zusammenhang mit Sanierungen: Kurz befristete Vermietungen, auch mit einer beliebigen Anzahl von Kettenmietverträgen, sollen in Zukunft „in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden“ möglich sein. Dieser Befristungsgrund ist in dieser Form entschieden abzulehnen.

Die Tatbestandsvoraussetzungen „in absehbarer Zeit“ und die Beabsichtigung einer „Sanierung in größerem Umfang“ sind so dermaßen unbestimmt definiert und ex ante kaum überprüfbar, dass es wohl weitgehend im Belieben des Vermieters steht, die derzeitigen gesetzlichen Mindestgrenzen für eine Befristung zu unterschreiten und praktisch beliebig Kurzzeit-Kettenmietverträge abzuschließen.

Das ist noch dazu im Bereich sozial gebundenen gemeinnützigen Wohnraums abzulehnen. Dieser Tatbestand kann sehr leicht als Vorwand für beliebige Kurzzeitbefristungen behauptet werden, ohne dass die Voraussetzungen vorliegen und ohne einer Kontrolle zugänglich zu sein. Die Mieterrechte werden dadurch einfach ausgehebelt, wenn man in kurzen Abständen immer wieder vom Wohlwollen des Vermieters abhängig ist, sein Zuhause nicht zu verlieren. Dies insbesondere bei den nur mehr profitorientierten Bauvereinigungen, die gemäß § 20 Abs 1 Z 3 WGG für ihren gemeinnützigen Wohnungsbestand zwar weiterhin die zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG anwenden müssen, jedoch der Kontrolle durch die Aufsichtsbehörden und den Revisionsverband nicht mehr unterliegen.

Sollte man diesen Befristungstatbestand dem Grunde nach beibehalten wollen, müsste man diesen in mehrfacher Hinsicht präzisieren. Vorbild könnte die deutsche Rechtslage sein, § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Der Befristungsgrund ist demnach nur dann gegeben, wenn der Vermieter beabsichtigt, den Mietgegenstand durch Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen zu beseitigen, instand zu setzen oder so wesentlich verändern zu wollen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses diese Maßnahmen erheblich erschweren würde. Weiters wäre als

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung vorzusehen, dass die Begründung der Unterschreitung der in § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG genannten Frist schriftlich im Mietvertrag zu erfolgen hat; dies gilt für alle Tatbestände, an die man die beabsichtigte Rechtsfolge der Nichtgeltung der Mindestbefristungsdauer von drei Jahren § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG knüpft. Überdies sollte man für Mieter in den taxativ aufzuzählenden Fällen von zulässigen Kurzzeitmietverträgen ein vorzeitiges Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Frist von einem Monat festlegen.

Speziell beim Tatbestand der lit cd müsste weiters angegeben sein, ab wann die Sanierung beginnt und welche Arbeiten durchgeführt werden sollen; um Umgehungen und Missbrauch zu vermeiden, wäre aus Gründen des Mieterschutzes eine spezielle Strafbestimmung vorzusehen, wenn der Mieter die Wohnung verlassen muss, nachfolgend aber die Sanierung gar nicht oder zu einem erheblich späteren als dem angekündigten Zeitpunkt stattfindet.

c) Zum Verbot der Kurzzeitvermietung zur touristischen Nutzung:

Die Vergabe von Wohnungen soll (ausgenommen in nicht ausgelasteten dem WGG unterliegenden Studentenheimen) nicht zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke erfolgen dürfen (§ 8 Abs. 3 letzter Satz). Diese Bestimmung soll auch für ehemalige GBVs gelten, nicht aber für Mieter, die Wohnungen erworben haben; dass dadurch die Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum gerade nicht aufrechterhalten wird, liegt auf der Hand.

Problematisch erscheint dabei auch, dass eine solche Vermietung ja schon nach aktueller Rechtslage (auch für ehemalige GBVs) zivilrechtlich gar nicht zulässig ist, da GBVs und auch ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen iSd § 20 Abs 1 Z 3 WGG bei jeder Wohnraumüberlassung derzeit die Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren einzuhalten haben. Das in der Novelle enthaltene ausdrückliche Verbot könnte auch dahingehend ausgelegt werden, dass Kurzzeitvermietungen zur touristischen Nutzung bisher zulässig waren, und zwar zu Preisen, welche die WGG-Mietzins-Obergrenzen um ein Mehrfaches überschritten haben.

Es wird daher vorgeschlagen, die Bestimmung des § 8 Abs. 3 letzter Satz überhaupt zu streichen; alternativ könnte man die geplante Neuregelung ausdrücklich als reine Ordnungsvorschrift in Kraft zu setzen und zusätzlich jedenfalls – etwa in den Erläuterungen – klarstellen, dass auch derartige Vermietungen zivilrechtlich immer nur unter Anwendung des WGG, Einhaltung der gesetzlichen Mindestbefristung und der gesetzlichen Mietzinsobergrenzen zulässig sind. Wenn eine Bauvereinigung gegen das Verbot verstößt ändert das ja nichts daran, dass der Mietvertrag grundsätzlich wirksam ist. Dann aber muss für den betroffenen Mieter klargestellt sein, dass ihm gegenüber kein übermäßiges Entgelt verrechnet werden darf und ein Unterschreiten der gesetzlichen Mindestbefristung nicht zum Erlöschen des Vertrages wegen Zeitablauf führt.

Das Verbot der Kurzzeitvermietung zur touristischen Nutzung iSd § 8 Abs. 3 letzter Satz für ehemalige gemeinnützige Bauvereinigungen iSd § 20 Abs. 1 Z 3 WGG ist im Übrigen mit keiner Sanktionsmöglichkeit versehen und wird daher in der Praxis wirkungslos sein. Umso

klarer müssen daher die Anwendbarkeit der WGG-Mietzins-Obergrenzen und der gesetzlichen Mindestbefristungsdauer auf solche Vermietungen festgelegt werden.

Zusammenfassung: Die im Entwurf vorgesehenen ausdrücklich und weitreichend neu eingeräumten Möglichkeiten von Kurzzeitmietverträgen (§ 20 Abs. 1 Z 1 lit c) sind in dieser Form entschieden abzulehnen. **Kurzzeitmietverträge sind gerade bei sozial gebundenem Wohnraum sachlich nicht gerechtfertigt;** Ausnahmen sind umgehungssicher auf ganz klar definierte Fälle zu beschränken, etwa auf die Überlassung von Heimplätzen. Als Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Kurzzeit-Befristung wäre nicht nur das tatsächliche Vorliegen bestimmter im Gesetz taxativ normierter Tatbestände vorzusehen, sondern auch ihre schriftliche Begründung im Mietvertrag. Überdies sollte man für Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Frist von einem Monat festlegen. Für Unternehmen iSd § 20 Abs 1 Z 3 sollten Möglichkeiten zur Unterschreitung der Mindestbefristung für ihren weiterhin gemeinnützigen Wohnungsbestand keinesfalls gelten. Dies ist auch aus der mangelnden Kontrollmöglichkeit durch Aufsichtsbehörden gerechtfertigt.

Weiters ist auch eine Klarstellung im Gesetz oder in den Erläuterungen notwendig, dass selbst bei hinsichtlich der Mindestbefristungsdauer „privilegierten“ Mietverhältnissen die gesetzlichen WGG-Entgeltsbestimmungen natürlich weiterhin anwendbar sind/sein sollen; siehe OGH 5 Ob 72/18a.

Zu Z 14 (§ 13 Abs. 2c) Niedrige Grundstückskosten müssen an Mieter nicht mehr weitergegeben werden – Verteuerung der WGG-Mieten

Bisher war eine gemeinnützige Bauvereinigung gesetzlich verpflichtet, niedrige Grundstückskosten dann an die Mieter weiter zu geben und nicht den höheren Verkehrswert zu verrechnen, wenn der Verkäufer des Grundstückes sich das vertraglich ausbedungen hat. Diese Verpflichtung wird gemäß dem Entwurf in eine „Kann“-Bestimmung umgeändert. Bauvereinigungen können den Mietern im Entgelt damit (weit) höhere Grundkosten, als in der tatsächlich angefallenen Höhe, selbst dann verrechnen, wenn sie sich gegenüber dem Verkäufer des Grundstückes vertraglich verpflichtet haben, den billigen Preis an die Mieter weiter zu reichen. Das verteuert die Mieten uU erheblich und ist abzulehnen, da die Bauvereinigung nunmehr immer den Verkehrswert ansetzen dürfte.

Zwar ist positiv zu beurteilen, dass die Gesetzesbestimmung hinsichtlich der Weitergabe von Kostenvorteilen an die Nutzer um Fälle erweitert wurde, in denen ein Grunderwerb durch Rechtsgeschäfte (Veräußerung, Tausch) zwischen gemeinnützigen Bauvereinigungen erfolgt, aber auch hier handelt es sich um eine „Kann“-Bestimmung. Gerade bei solchen Vertragspartnern, aber auch dann, wenn GBVs Grundstücke von Unternehmen erwerben, die im mehrheitlichen Eigentum von GBVs stehen (§ 7 Abs 4b WGG), sollten Bauvereinigungen immer verpflichtet sein, den MieterInnen und KäuferInnen nicht die teureren Verkehrswerte, sondern nur die tatsächlich bezahlten Preise zu verrechnen.

Schließlich handelt es sich dabei ja um Geschäfte zwischen Unternehmen, die dem Grundprinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit verpflichtet sein müssen, „eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnen zu sozial adäquaten Bedingungen zu leisten“. Diese Verpflichtung gehört zu den Aufgaben der „Daseinsvorsorge“, der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) verpflichtet sind, wie ja auch in den Erläuterungen (etwa zu den ZZ 9 und 37) betont wird.

§ 13 Abs. 2c sollte also lauten: „(2c) Abweichend von Abs. 2 **ist** anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat **oder der Grund von einer anderen gemeinnützigen Bauvereinigung oder einem Unternehmen iSd § 7 Abs 4b erworben wurde.**“

Zu Z 15 (§ 13 Abs. 7 zweiter Satz) angemessene Kosten für baubedingte Leerstände

Bei der Nachverdichtung sollen künftig als „Grundkosten“ auch „angemessene Kosten für baubedingte Leerstände“ verrechnet werden dürfen. Das stellt einen unbestimmten Gesetzesbegriff dar, Kriterien für die „Angemessenheit“ werden keine genannt. Zu diesem Punkt fehlen Erläuterungen völlig.

Es wird vorgeschlagen, für die Überwälzbarkeit derartiger Kosten eine betragsmäßige Obergrenze einzuziehen; weiters sollte man auch eine zeitliche Begrenzung der verrechenbaren Leerstandskosten vornehmen, etwa maximal die baubedingten Mietausfälle der letzten 18 Monate vor Abschluss der Arbeiten (vgl § 20 Abs. 1 Z 1 lit d MRG).

Zu Z 16 (§ 14 Abs. 1 erster Satz) Mieter vom Schutz des KSchG ausgenommen – willkürliche Mieterhöhungen möglich

Betreffend die Vereinbarung und Veränderlichkeit des WGG-Entgeltes soll § 6 Abs 1 Zi 5 Konsumentenschutzgesetz keine Anwendung finden. Es ist völlig unverständlich, dass man gerade im Bereich des sozialen Wohnbaus das Konsumentenschutzgesetz teilweise außer Kraft setzt und damit die Mieter ganz massiv benachteiligt.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sollen bei der Vereinbarung der Mietzinshöhe mit ihren Mietern von der konsumentenschutzgesetzlichen Verpflichtung ausgenommen sein, die kostendeckende Miete im Mietvertrag klar aufzuschlüsseln, klar zu beschreiben, und die Mieter über die eventuellen Mieterhöhungen zu informieren.

Das bevorzugt einseitig und unangemessen die Interessen der Immobilienunternehmen, auch derjenigen ehemaligen GBVs, die ja für ihren gemeinnützigen Wohnungsbestand das WGG weiter anzuwenden hätten. Dabei handelt es sich auch um Bauvereinigungen, welchen die Gemeinnützigkeit etwa auch deshalb entzogen wurde, weil sie die Bestimmungen des WGG

massiv verletzt haben und sich WGG-widrig verhalten haben. Besonders diesen Unternehmen spielt man natürlich in die Hand, wenn sich Bauvereinigungen im Rahmen des WGG gegenüber ihren Mietern Intransparenz bei der Vertragsgestaltung erlauben dürfen, und unvorhergesehen und willkürliche Mieterhöhungen auch weit über den VPI hinaus einfacher möglich sind.

Die Gesetzesbestimmung schützt die Mieter nunmehr nicht mehr vor unvorhergesehenen exorbitanten Mietzinserhöhungen, die Immobilienunternehmen werden von der Pflicht zur transparenten Vertragsgestaltung offensichtlich befreit. Mieter müssen alle Mieterhöhungen auch dann „schlucken“, wenn sie ihnen im Vertrag gar nicht oder nur sehr unklar mitgeteilt werden und auch dann, wenn sie sachlich nicht gerechtfertigt sind.

Ein derart massiver Eingriff in die Rechtsschutzbedürfnisse der Bewohner von Genossenschaftswohnungen ist nicht gerechtfertigt und daher abzulehnen; die Neuregelung sollte gestrichen werden. Mieter sollten weiterhin einen Anspruch darauf haben, dass sie von ihrer Vertragspartnerin vor/bei Abschluss des Mietvertrages klar und verständlich über die Zusammensetzung und die Veränderlichkeit des vereinbarten Mietzinses informiert werden.

Gerade über bei Vertragsabschluss absehbare überproportionale Mietzinserhöhungen soll die Bauvereinigung verpflichtet sein, die MieterInnen und Nutzungsberechtigten zu informieren; besonders, weil diese existenzgefährdend sein können und auch die Gefahr erheblicher finanzieller Verluste für die MieterInnen mit sich bringen.

Zu Z 20 (§ 14 Abs. 7 Z 2a) und Z 21 (§ 14 Abs. 7a), sowie Z 34 (§ 19) Verteuerung der Mieten im Vergleich zur bisherigen Rechtslage

Nur aus den Erläuterungen und im Zusammenhang mit der Änderung des § 19 erschließt sich eine einschränkende Interpretation des Inhalts dieser Neuregelungen, insbesondere des Gesetzestextes zu § 14 Abs. 2 7 Z 2a.

§ 14 Abs. 7 beinhaltet die Regelung zur sogenannten Auslaufannuität; Bauvereinigungen dürfen die Entgeltskomponente, die ursprünglich zur Rückzahlung (Verzinsung und Tilgung) von Darlehen dienten, die zur Refinanzierung der Herstellungskosten aufgenommen wurden, auch dann weiter als Mietzins verlangen, wenn die Darlehen zurückgezahlt wurden.

Diese Beträge sind – sofern sie nicht mehr zur Refinanzierung der Herstellungskosten verwendet werden müssen – für 5 Jahre dem EVB zuzuführen (§ 14 Abs. 7 Z 3).

Die Neuregelung § 14 Abs. 7 Z 2a erlaubt es nach dem reinen Gesetzestext, dass die sogenannten Auslaufannuitäten zur (verstärkten) „Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze“ verwendet werden kann. Im Zusammenhang mit der Neuformulierung des § 14 Abs. 7a müsste eine GBV die Auslaufannuität auch so lange nicht auf den Betrag iSd § 14 Abs 7a

absenken, so lange sie die Auslaufannuität in ursp Höhe im Sinne der neu formulierten Bestimmung verwendet, also „zur Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze“.

Diese Formulierung (Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze) knüpft entgegen den Erläuterungen gerade nicht daran an, dass es sich um Eigenmitteleinsätze der GBV handeln muss, die zur Finanzierung eines negativen Saldos aus einer EVB-Abrechnung notwendig sind. An eine „Vorlage“ aus einer mit einem Verlust abschließenden Abrechnung des EVB ist die Bestimmungen nicht gebunden. Nach dem Gesetzestext des vorgeschlagenen § 14 Abs. 7 Z 2a reicht die Verwendung von Eigenmitteln einer GBV (egal woher sie stammen, auch wenn sie die Mieter bezahlt haben), für (beliebige?) Verbesserungsarbeiten (iSd § 14c?, Luxussanierungen?), auch dann, wenn die EVB-Abrechnung ohnehin einen erheblichen Positiv-Saldo ergeben hat.

Das bedeutet aber, dass es die GBV auch mehr als 100 Jahre lang in der Hand hat, die Auslaufannuität nach Abs 7 nie auf das in Abs 7a bestimmte Ausmaß absenken zu müssen. Sie muss nur behaupten/nachweisen, sie habe immer wieder mit Eigenmitteln Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten finanziert, die aus den Auslaufannuitäten noch nicht gedeckt sind. Einen Konnex mit einer EVB Abrechnung bzw deren negativem Saldo muss nicht erbracht werden. **Nach dem Text der Neuregelung wäre es möglich über Jahrzehnte eine höhere Miete zu verlangen als nach bisheriger Rechtslage zulässig wäre, ohne dass das an besonders überprüfbare Voraussetzungen geknüpft ist.** Die vorgeschlagene Bestimmung ist daher entschieden abzulehnen!

Die sich nur diffus aus den Erläuterungen erschließende Absicht des Gesetzgebers, keinen solch massiven Eingriff in die Entgeltbildung zu Lasten der Mieter tätigen zu wollen, sollte sich im Text der Regelungen eindeutig finden, ansonsten sind nach Meinung der AK der Umgehung Tür und Tor geöffnet.

Der Entwurf müsste mindestens daher noch dahingehend zu konkretisieren sein, dass die genauen Voraussetzungen für die Einhebung des höheren Entgelts in den Text aufgenommen werden. Bei den Verwendungs- und Verrechnungsvorschriften muss dafür gesorgt werden, dass die Verrechnungskreise einerseits „Refinanzierung Herstellungskosten“ und andererseits „Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen“ übersichtlich getrennt dargestellt werden.

Darüber hinaus kommt es durch diese Regelung zu einer wesentlichen Einschränkung der Rechte der Mieterinnen und sonstigen Nutzungsberechtigten. Eine inhaltliche Prüfung der EVB-Abrechnung ist ja nur im Zusammenhang mit einem Erhöhungsverfahren iSd § 14 Abs. 2 oder im Zusammenhang mit einem Verfahren auf Rückzahlung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (§ 14d Abs. 4) möglich. Durch die weitere unveränderte Vorschreibung von Tilgungsraten ausgelaufener Fremdmittel zur (verstärkten) Tilgung vorgenommener Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten besteht für die MieterInnen/Nutzungsberechtigten aber keine Möglichkeit, die Zulässigkeit der Verrechnung

der damit zu tilgenden Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten einer Überprüfung zu unterziehen. Hierfür müsste eine neue Möglichkeit, der inhaltlichen Überprüfung der EVB-Abrechnung geschaffen werden (Zwischenabrechnung gem einem neuen § 14 Abs 7b), um die Berechtigung der Nichtabsenkung der Auslaufannuitäten feststellen lassen zu können.

Weiters wäre Mietern so lange, als die GBV die Absenkung der Auslaufannuität nicht vornimmt, die inhaltliche Überprüfung der EVB-Abrechnung gesetzlich zu ermöglichen, damit die Absenkung zum Stichtag, zu dem der Saldo der Abrechnung positiv ist, tatsächlich erfolgt.

Aber selbst wenn die Regelung in ihrer Formulierung korrigiert wird, erscheint sie nicht sachgerecht und ist abzulehnen. Durch die hier vorgesehenen Maßnahmen wird für die betroffenen Mieter ein Absinken auf das Grundentgelt zeitlich verzögert, die Mieter bezahlen künftig über einen längeren Zeitraum ein höheres Entgelt.

Die angedachte Neuregelung soll offensichtlich das gesetzwidrige Vorgehen von GBVs legitimieren, die bisher oft entgegen § 14a Abs 3 WGG gehandelt haben. Gemäß dieser Bestimmung müssten Bauvereinigen die Kosten von Erhaltungsarbeiten durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) und die ihnen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge decken und im Fall, dass diese nicht ausreichen, § 14 Abs. 2 bis 5 anwenden. Demnach hätte die Bauvereinigung das Einvernehmen mit den Bewohnern über eine Erhöhung des EVB zu suchen (wobei für manche Arbeiten eine Zustimmung von 75% der Mieter ausreichen würde), oder bei der Schlichtungsstelle / bei Gericht eine Erhöhung des EVB über die in § 14d genannte Grenze zu beantragen.

Bei einem solchen Verfahren würden unabhängige Stellen sowohl die Notwendigkeit der Arbeiten als auch die Kostenangemessenheit überprüfen. Beides soll offensichtlich vermieden werden, dem bisherigen Rechtsbestand ist jedoch der Vorzug zu geben. Die Neuregelung wird daher abgelehnt. Eine GBV könnte nicht verminderte Auslaufannuitäten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten „verpulvern“, ohne dass eine unabhängige Stelle (Schlichtungsstelle oder Gericht) die Notwendigkeit der Arbeiten und/oder Angemessenheit der verrechneten Kosten überprüft.

Im Übrigen ist die Bestimmung im System der „Verwendungs-Hierarchie“ unklar formuliert. Es ist keine Reihenfolge bei der Verwendung der (freigewordenen) Entgeltsbestandteile vorgesehen. Die Kosten für den Eigenmitteleinsatz der GBV bei Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen dürfte den Kosten für die Tilgung der Fremdmittel für die Gebäudeerrichtung nicht gleichgestellt werden.

Zu Z 24 (§ 14d Abs. 5) Präklusion von Einwendungen gegen die Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung bzw die Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb

Die wohnungseigentumserwerbenden Mieter sollen gegen die (Schluss- bzw Zwischen-) Abrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nur binnen sechs Monaten ab Legung gerichtliche Einwendungen erheben dürfen, ansonsten die Abrechnungen „als endgültig geprüft und anerkannt gelten“.

Diese Abrechnungen sind jedoch auch gegenüber den Nutzern maßgeblich, die kein Wohnungseigentum erwerben, sondern weiter Bestandnehmer bleiben. Da den Mietern/Nutzern gem §§ 19, 22 WGG und der herrschenden Judikatur prinzipiell kein Recht zukommen soll, die Richtigkeit der EVB-Abrechnungen inhaltlich überprüfen (lassen) zu können, ausgenommen im Fall der Rückzahlung iSd § 14d Abs 4 bzw in einem Erhöhungsverfahren gem § 14 Abs 2, sollte in den Erläuterungen klargestellt werden, dass die Präklusionswirkungen nur die wohnungseigentumserwerbenden Mieter treffen.

Im Übrigen sollte in der Verfahrensnorm (§ 22 WGG) die Geltendmachung der so präkludierten Ansprüche ausdrücklich erwähnt werden. Es handelt sich dabei um Fälle ähnlich einer „Rückzahlung“ des nicht verbrauchten EVB, nämlich eine Übertragung in der Rücklage iSd § 31 WEG 2002 oder eine zahlungsmindernde Berücksichtigung beim Kaufpreis. Vorgeschlagen wird daher eine Ergänzung des § 22 Abs 1 Z 11: „Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (**§ 14d**), **seine Rückzahlung (§ 14d Abs. 4) sowie seine Übertragung in der Rücklage iSd § 31 WEG 2002 oder seine zahlungsmindernde Berücksichtigung (§ 14d Abs. 5);“**.

Zu Z 25 bis Z 28 (§ 15b Abs. 1 lit. b, 15c lit.a. § 15e Abs. 1) „Förderung“ der WE-Begründung durch Erwerbsmöglichkeit für den bisherigen Mieter schon ab dem sechsten Jahr ab Bezug; dreimalige Möglichkeit, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum stellen zu können

Zu diesem Regelungskomplex sei eingangs auf die Ausführungen zu Z 8 und Z 9 sowie zu Z 29 verwiesen, wonach es vor dem Hintergrund der 1989 erfolgten Verlängerung der Wohnbauförderung verfassungsrechtlich nicht zulässig scheint, mit bundesgesetzlichen Regelungen in die wohnbauförderungsrechtliche Zivilrechtskompetenz der Länder einzugreifen. Zivilrechtliche, die Verfügungsmacht der Fördernehmer einschränkende, oder sonstige Belastungen vorsehende Bestimmungen sind – jedenfalls bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel – in der Kompetenz des die Wohnbauförderung gewährenden Bundeslandes. Der in Z 25 bis Z 28 beinhaltetete Regelungsinhalt – soweit er geförderte Wohnbauten betrifft – gehört nach Ansicht der AK zu diesem, den Bundesländern auf Förderdauer vorbehaltenem Rechtsbereich.

An den prinzipiellen Bedingungen, unter denen Mieter einen Wohnungseigentumsübertragungsanspruch iSd § 15c lit a bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b geltend machen können, wollen die Neuregelungen drei Details ändern: Die gesetzliche Anwartschaftszeit für den nachträglichen (Wohnungs-)Eigentumserwerb soll statt 10 Jahren nur mehr 5 Jahre betragen; bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 40 m² wird ein Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum nicht mehr

bestehen. Insgesamt sollen Mieter künftig dreimal einen Antrag auf Übertragung in das WE stellen können, je einmal zwischen 6. und 10., zwischen 11. und 15. und zwischen 16. und 20. Jahr ab Bezug. Weder an den übrigen Voraussetzungen zum WGG-rechtlichen Eigentumsübertragungsanspruch (insbesondere Leistung eines Finanzierungsbeitrages über einem bestimmten Mindestbetrag) noch an der Kaufpreisobergrenze, wonach der kaufende Mieter selbst bei einem gefördert errichteten Objekt nur dann gegen überhöhte Preise Einwendungen erheben kann, wenn die GBV mehr als den Preis frei finanziert errichteter Vergleichsobjekte verlangt, soll sich etwas ändern.

An den geplanten Änderungen offenbart sich die offensichtliche Widersprüchlichkeit der Ziele, die gemäß den Erläuterungen mit der WGG-Novelle 2019 verfolgt werden: Einerseits soll die Eigentumsbildung im gemeinnützigen Wohnbau erleichtert werden, zum anderen wird vor allem in städtischen Ballungsräumen der Erhalt und Ausbau eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen, gemeinnützigen Mietwohnungssegmentes für erforderlich gehalten. Der Erhalt sozialpflichtiger Mietwohnungen vor allem für Markteinsteiger in Ballungsräumen ist zu gewährleisten; es besteht das Ziel, Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnbau zu verhindern und möglichst lange eine Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum aufrechtzuerhalten.

Die geplante Ausdehnung des Anspruchs auf Übertragung in das Wohnungseigentum auf das 6. bis 20. Jahr und die dreimalige Antragsmöglichkeit des Mieters auf Wohnungseigentumsübertragung unterminieren jedoch „Erhalt und Ausbau eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen, gemeinnützigen Mietwohnungssegmentes“ ganz klar. **Durch die forcierte Übertragung in das Wohnungseigentum droht gerade jener sozial gebundene Wohnungsbestand geschwächt zu werden, den man abzusichern gedenkt.**

Die Verlängerung des Zeitraums für die Geltendmachung der Kaufoptions wird daher abgelehnt. Überhaupt sollte die gesetzlich verpflichtende nachträgliche Übertragung einer geförderten Mietwohnung in das Eigentum des Mieters generell abgeschafft werden. Die Aufrechterhaltung eines großen dauerhaft sozial gebundenen, gemeinnützigen Mietwohnungssegmentes wird für erforderlich gehalten, und aufgrund der starken Nachfrage der vor allem kleineren und mittleren Einkommensbezieher nach leitbarem Wohnraum sollten vielmehr Maßnahmen zur Ankurbelung des gemeinnützigen Mietwohnungsbaus im Vordergrund stehen.

Freilich soll eine vertraglich eingeräumte Kaufoption nach wie vor möglich sein. Eine wie im vorliegenden Entwurf avisierte Stärkung des Eigentums als Maßnahme gegen Altersarmut (langfristig günstigste Form des Wohnens) stellt aus Sicht der Arbeiterkammer aber keinen unmittelbar vorrangigen gesetzlichen Auftrag der GBV dar, wiewohl aber besonders die Regelung des § 14 Abs 7a (Absenkung der „Auslaufannuität“ auf das „Grundentgelt“) in der Regel eine Absenkung der Wohnkostenbelastung im Alter bewirkt. Dem Ziel der Bekämpfung von Altersarmut sollten in erster Linie andere und besser geeignete Maßnahmen dienen, als die im vorliegenden Entwurf enthaltenen Regelungen.

Die Entscheidung darüber, ob Wohnraum in Form der Errichtung von Mietwohnungen, Mietkaufobjekten oder Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt wird, soll den Bauvereinigungen selbst und im Hinblick auf das Wohnbauförderungsrecht und das in der Praxis relevante Zuweisungsrecht von Gebietskörperschaften auch den Ländern, Gemeinden und Städten vorbehalten bleiben.

Übergangsrecht zu Z 25 bis Z 28: Die Einschränkung iSd § 15 c lit a, wonach bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 40 m² ein Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum nicht mehr bestehen soll, wäre im Zusammenhang mit dem fehlenden Übergangsrecht ein Eingriff in bestehende Verträge. Mieter, die bereits einen Mietvertrag über eine solche Wohnung unter Geltung der gesetzlichen Option geschlossen haben, würden plötzlich dieser Option verlustig. Dies ist abzulehnen; im Übergangsrecht sollte festgelegt werden, dass die Grenze von 40m² nur bei Mietverträgen gilt, die nach Inkrafttreten der Novelle abgeschlossen werden.

Auch § 15e stellt in Zusammenhang mit § 39 Abs 37 einen Eingriff in bestehende Verträge zu Lasten der GBVs insoweit dar: Bei Wohnbauten, bei denen die Eigentumsübertragungsansprüche bereits entfallen sind und die Bauvereinigungen daher nicht mehr mit einer Enteignung rechnen mussten, sind sie jetzt plötzlich doch wieder damit konfrontiert, ihr Eigentum an den Räumlichkeiten zu verlieren.

§ 15f (Verbot des Erwerbes durch Drittstaatsangehörige, die nicht unter § 8 Abs 4 bis 6 fallen) stellt iVm dem fehlenden Übergangsrecht ebenfalls einen verfassungswidrigen Eingriff in bestehende Rechte von Nutzern dar; bei bereits abgeschlossenen Mietverträgen werden Personen – die nicht dem Personenkreis des § 8 Abs 4 bis Abs 6 angehören – ihre bereits rechtswirksamen Optionsrechte auf den Erwerb ihrer Mietwohnung verlieren; § 15f tritt ja gemäß dem Entwurf in Kraft, ohne dass schon abgeschlossene Mietverträge ausgenommen sind.

Zu Z 30 (§ 15g) Verlängerung der Spekulationsfrist beim Weiterverkauf gemeinnützig errichteten Wohnraums

Die mit der WGG-Novelle 2016 in § 15g neu eingeführte sog. „Spekulationsfrist“ wird von zehn Jahren auf fünfzehn Jahre erweitert. Wenn man eine WGG-Wohnung günstiger als zum Verkehrswert gekauft hat, muss man die Differenz zum Verkehrswert VK an die GBV nachzahlen, wenn man innerhalb von 15 Jahren (bisher 10 Jahren) weiterverkauft. Die Neuregelung soll ein sachgerechtes Hemmnis gegen mögliche Spekulationen sein.

Weiterhin wird aber nicht ein allfälliger Spekulationsgewinn abgeschöpft, sondern ist nur die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem tatsächlich bezahlten (geringeren) Kaufpreis nachzuzahlen. Und: die Regelung gilt zwar länger als bisher, jedoch nur 15 Jahre lang. Das ist unverständlich, zumal in den Erläuterungen betont wird, dass das **Modell der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung im WGG mit dem Ziel etabliert worden ist, den selbstnutzenden Eigentümer zu fördern. Weiters sei es das Ziel,**

einerseits eine Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnbau zu verhindern sowie andererseits möglichst lange eine Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum aufrechtzuerhalten.

Konsequent wäre es da schon eher, dass man die Spekulation auf Lebensdauer der Wohnung verhindert. Beispielsweise könnte man beim Weiterverkauf solcher Wohnungen zugunsten der jeweiligen Käufer eine Kaufpreisobergrenze festlegen; etwa in der Höhe des ursprünglich an die GBV bezahlten Kaufpreises samt einer angemessenen Wertsicherung, einer sachgerechten AfA und unter Berücksichtigung des Werts der tatsächlich getätigten Investitionen der Verkäufer. Solche Preisregelungen und deren Überprüfbarkeit im Außerstreitverfahren sind dem WGG nicht fremd, und würden das in den Erläuterungen betonte Ziel der Aufrechterhaltung einer möglichst langen Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum tatsächlich umsetzen

Zu Z 31 (§ 15h neu) und Z 36 (§ 20 Abs. 1 Z 2a), Mietzinsbegrenzung bei der Weitervermietung gemeinnützig errichteten Wohnraums

Bei Vermietung von gefördert errichteten Objekten, die nachträglich von Mietern im WE erworben worden sind, soll gem dem Entwurf 15 Jahre lang eine Mietzinsbegrenzung mit dem Richtwert gelten, wenn sie weitervermietet werden. Das ist – für den WE erwerbenden Mieter der GBV - sozusagen eine „Spekulationsfrist“ nicht für den Weiterverkauf, sondern für die Weitervermietung: Für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Kaufvertrag soll ein Mietverhältnis für diesen Zeitraum in den Vollanwendungsbereich des MRG mit einer spezifischen Begrenzung des Hauptmietzinses fallen. Mietzinsvereinbarungen, die den Richtwert – ohne Zu- und Abschläge – überschreiten, sind unwirksam.

Zur missverständlichen Wortwahl im Entwurf: In § 15h wird auf § 1 Abs. 1 MRG verwiesen, was zur Auslegung führen könnte, dass auch § 1 Abs. 4 MRG anzuwenden ist. Dann aber fielen die Mietverhältnisse aufgrund § 1 Abs. 4 Z 3 MRG (Mietgegenstände im Wohnungseigentum in nach dem 8.5.1945 baubewilligten Gebäuden) in die freie Mietzinsbildung, obwohl § 15h WGG offensichtlich anderes beabsichtigt. Oder man interpretiert, dass § 15h zwar den Teilanwendungsbereich des MRG anordnet, dort jedoch für 15 Jahre der Richtwert als Mietzinsobergrenze vorgesehen ist. Nach Ansicht der AK sollte man jedenfalls diese Formulierung klarstellen.

In § 20 Abs. 1 Z 2a findet sich einmal der zutreffende Hinweis auf § 15h, ein zweites Mal wird bloß auf § 15 verwiesen, obwohl offensichtlich § 15h gemeint ist; dieses Redaktionsversehen wäre zu beseitigen.

Prinzipiell ist es zu begrüßen, dass für diese Fälle überhaupt spekulationshemmende Regelungen vorgesehen sind, fraglich ist aber, warum sie nur für 15 Jahre gelten sollen.

§ 15g und § 15h sind also insofern kritisch zu sehen. Gerade wenn man an anderer Stelle – bei Mietverhältnissen über sozial gebundenem Wohnraum (Stichwort: Gehaltsüberprüfung

im Gemeindebau) – immer eine lebenslange Einkommenskontrolle fordert, ist es **unverständlich, warum die Sozialbindung bei gemeinnützigen Wohnbauten, die an die Mieter verkauft werden, nach 15 Jahren enden soll.**

Zielführender wäre es nach Ansicht der Bundesarbeitskammer, den Personenkreis, der dem Grundsatz „einmal WGG immer WGG“ unterliegt, lückenlos zu halten. Alle nach WGG Prinzip errichteten Wohnungen sollten auf Bestanddauer des Gebäudes nur nach WGG Preisen vermietet werden dürfen. Die gegenständliche Regelung ist 15 Jahre nach dem Erwerb der Wohnung gegenstandslos, danach können Sozialwohnungen zu beliebigen Marktpreisen verkauft und vermietet werden, dies ist abzulehnen.

In diesem Zusammenhang muss weiters darauf hingewiesen werden, dass die **neue Bestimmung zur Verhinderung von Spekulation** (durch Weitervermietung zu übersteuerten Marktpreisen) **weitgehend wirkungslos sein wird.** Bei einer Vermietung entgegen § 15h werden **die gesetzwidrig Benachteiligten bzw potentiellen Nutznießer dieses Spekulationsschutzes keine Kenntnis davon haben, dass ihre Wohnung dieser Bestimmung unterliegt.** Ganz einfach deshalb, weil es weder im Grundbuch noch bei einer öffentlich zugänglichen Informationsstelle eine Auskunft darüber gibt/geben wird, ob die Wohnung dieser Schutzbestimmung unterliegt.

Die Information, ob der Mietgegenstand in einer Baulichkeit gelegen ist, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des § 20a zutreffen (vgl § 20 Abs 1 Einleitungssatz), ist Grundvoraussetzung dafür, dass man seine Rechte geltend machen kann. Wenn diese nicht zugänglich ist, sind viele Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieter praktisch wirkungslos.

Im § 13 WGG sollte eine entsprechende Verpflichtung der GBV zur Grundbucheintragung für ihren Wohnungsbestand festgeschrieben werden, der ebenfalls für die in § 20 Abs 1 Z 3 genannten ehemaligen GBVs gelten muss. Ergänzend könnte auch dem Revisionsverband ein entsprechendes Antragsrecht eingeräumt werden, oder diesem überhaupt die Führung eines öffentlich einsehbaren Verzeichnisses aller Bauten iSd § 20 Abs 1 Einleitungssatz aufgetragen werden.

Zu Z 39 und Z 40 (§ 24 und §§ 25 bis 26 WGG) Neuregelung für die Vergütungen und Bezüge von Vorständen, Geschäftsführern und Angestellten

Während die aktuellen Bestimmungen eine betragsmäßige Bezugsobergrenze (Bundesbedienstete Dienstklasse 9) vorsehen, soll es nach dem Entwurf **künftig keine Obergrenzen** mehr geben, weder für Aktiv-, noch für Pensionsbezüge. Damit wären selbst Luxusgehälter möglich, dies ist jedenfalls bei den der Gemeinnützigkeit verpflichteten Unternehmen abzulehnen.

Wenn man mit dem Entwurf schon für Dienstwagen eine sogenannte „Luxustangente“ einzieht, sollte man auch eine absolute Gehaltstangente für Vorstände und Geschäftsführer festlegen.

Zu Z 44 (§ 35a) „Übernahme von Eigentumsrechten an einer GBV durch die Landesregierung“

Der Entwurf sieht vor, dass das Land als Aufsichtsbehörde bei Vorliegen bestimmter Tatbestände anstelle der Entziehung der Gemeinnützigkeit die Übernahme der Eigentumsrechte durch Verordnung verfügen kann. Mit Inkrafttreten der Verordnung werden die bisherigen Eigentumsrechte gegenstandslos. Die Mitglieder bzw. Eigentümer haben gem. § 10 Abs. 2 Anspruch auf Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteiles am verteilbaren Gewinn.

Diese neue Bestimmung soll die Probleme lösen, die sich bisher in Zusammenhang mit der Entziehung der Gemeinnützigkeit ergeben haben; sie ist zu begrüßen. Man kann so die Gefahr umgehen, dass der Wohnungsbestand nicht mehr gemeinnützig ist und die Landesregierung zu wenig an Ausgleichszahlung einnimmt. Die Eigentümer der GBV können so keinen höheren vermögensrechtlichen Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens erzielen.

Folgende Regelungen fehlen im Entwurf:

- Es wurde bereits erwähnt, dass die **Kennzeichnung gemeinnützigen Wohnungsbestands** durch eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch eine einfache Möglichkeit wäre, damit auch beim Verlust der Gemeinnützigkeit oder dem Verkauf an einen nicht gemeinnützigen Eigentümer der Umstand des Weitergeltens der einschlägigen WGG-Vorschriften leicht erkannt werden kann. Eine solche Anordnung sollte unbedingt in den Entwurf aufgenommen werden. Die Information, dass im Konkreten bestimmte Bestimmungen des WGG anzuwenden sind, ist ganz entscheidend für die Mieter, damit sie ihre Rechte geltend machen können. Derzeit ist das nicht möglich, weil es für den betroffenen Mieter weder im Grundbuch noch bei einer öffentlich zugänglichen Informationsstelle eine Auskunft darüber gibt/geben wird, ob die Wohnung diesem Schutzgesetz unterliegt. Die Verpflichtung der GBV zur Grundbucheintragung für ihren Wohnungsbestand könnte in § 13 WGG festgeschrieben werden. Ergänzend könnte auch dem Revisionsverband ein entsprechendes Antragsrecht eingeräumt werden, oder diesem überhaupt die Führung eines öffentlich einsehbaren Verzeichnisses aller dem WGG unterliegenden Bauten iSd § 20 Abs 1 Einleitungssatz aufgetragen werden.

- Derzeit verrechnen GBVs die **Höhe der Eigenmittelverzinsung** oft mit 3,5%, obwohl am Kapitalmarkt nur viel geringere Erträge zu erzielen sind. Eine entsprechende gesetzliche Anpassung würde zu einer Wohnkostenentlastung der MieterInnen führen.
- Es muss eine **gesetzliche Verpflichtung für die Bauvereinigungen zur informativen und transparenten Gestaltung der Mietverträge** festgelegt werden, damit die Mieter über die Zusammensetzung des vorgeschriebenen Entgelts und die dahinterstehenden Verträge/Förderungsbestimmungen (deren Kosten ja auf sie durchschlagen) klar und rechtzeitig informiert sind; auch über die absehbaren/zu erwartende Änderungen des Entgelts sollten GBVs frühzeitig informieren müssen.
 - Für **ehemals gemeinnützige Bauträger**, die weiterhin WGG-Vorschriften anzuwenden haben, wird die **Schaffung einer effizienten Kontroll- oder Aufsichtsbehörde** angeregt, ebenso Sanktionsmöglichkeiten, wenn ehemals gemeinnützige Eigentümer die WGG-Vorschriften nicht einhalten. Da sich diese Immobilienunternehmen (iSd § 20 Abs 1 Z 3) in der Regel der Profitmaximierung verschrieben haben, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um die Sozialbindung bei ihren gemeinnützig errichteten Beständen an Wohnraum zugunsten der MieterInnen und Nutzungsberechtigten sowie der Wohnungssuchenden abzusichern.
 - Regelungen, die zu Lasten der Mieter vom Kostendeckungsprinzip abweichen, sollten preis- und entgeltssenkend überarbeitet werden; Beispiele dafür sind etwa § 13 Abs 4, welcher Bauvereinigungen die Vereinbarung angemessener Marktmieten erlaubt, auch wenn das Gebäude gänzlich entschuldet ist, und § 18 Abs 3b WGG. Diese 2002 geschaffene Bestimmung erlaubt es einer GBV beim Verkauf geförderter Wohnungen sogar den Preis freifinanzierter vergleichbarer Objekt zu verlangen. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt.
 - Wenn eine GBV Eigentumswohnungen vermietet, sollte das durch § 4 Abs 3 WEG bestehende Rechtsschutzdefizit ihrer MieterInnen beseitigt werden. In Wohnbauten, in denen Teile des gemeinnützigen Wohnungsbestandes abverkauft wurden, sind die Mieter der Wohnungen, welche der Bauvereinigung verblieben sind, in einigen Aspekten „Mieter 2. Klasse“. Auch wenn in der RV zur WRN 2006, 1183 BlgNR XXII. GP, 47, „vollmundig erklärt wurde, dass „alle Mieter einer Wohnungseigentum vermietenden gemeinnützigen Bauvereinigung in derartigen Baulichkeiten, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis vor oder nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung eingegangen worden ist, jedenfalls im Verhältnis zur gemeinnützigen Bauvereinigung (als Vermieterin) den gleichen mietrechtlichen Standard genießen sollen“, ist dies – wenn das Mietverhältnis nach nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurde – nicht umgesetzt.

In der Praxis am wichtigsten sind die Ansprüche auf Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 3 MRG; § 14a WGG), also Maßnahmen an Dach, Fassade, Außenfenster, Steigleitungen oder Stiegenhaus,

die den MieterInnen der GBV, die den Mietvertrag nach Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen haben, erheblich erschwert sind.

Vorgeschlagen wird, § 4 Abs 3 WEG zu streichen und einen eigene § 4a in Kraft zu setzen. Dieser sollte samt Überschrift lauten:

Rechte des Mieters eines Wohnungseigentümers

§ 4a. Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen. Dasselbe gilt für mietrechtliche Ansprüche, die sich auf das Innere des Wohnungseigentumsobjektes beziehen, sofern die Eigentümergemeinschaft gemäß § 28 Abs. 1 zu deren Erfüllung verpflichtet ist.

Die Bundesarbeitskammer ersucht um Berücksichtigung der Anliegen und Anregungen.

