

An das  
Bundesministerium für Wissenschaft,  
Forschung und Wirtschaft  
Stubenring 1  
1010 Wien

Wien, am 20.11.2015  
GZ: 573/15

**BMWFV-50.080/0003-C1/7/2015**

**Entwurf eines Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden;**

**Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2015, bei der Österreichischen Notariatskammer am selben Tage eingelangt, hat das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, übermittelt und ersucht, dazu bis 20. November 2015 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit, sich zum vorliegenden Entwurf äußern zu können, und erlaubt sich, nachstehende

**Stellungnahme**

abzugeben:

Die Maßnahmen zur Schaffung eines erhöhten Angebotes an leistbarem Wohnraum, vor allem in den Österreichischen Landeshauptstädten, wird grundsätzlich begrüßt. Die in den Änderungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen umfassenden Erhaltungspflichten der gemeinnützigen Bauvereinigungen könnten allerdings insgesamt für die betroffenen Mieter zu einer Erhöhung der Kosten zur Deckung Ihres Wohnbedarfs führen. Letztendlich müssen alle Kosten für Sanierungsmaßnahmen auf die Mieter überwältigt werden.



Im Zusammenhang mit der Förderung des Wohnbaues stellt sich insbesondere das Problem der Grundstücksbeschaffung zu akzeptablen Ankaufpreisen (vor allem in Ballungsräumen); hier wären flankierend Mobilisierungsmaßnahmen von Bauland durch geeignete gesetzliche Bestimmungen und/oder entsprechende Anreizmodelle wünschenswert (solche Mobilisierungsmöglichkeiten sind im Entwurf nicht enthalten).

Zu den einzelnen Bestimmungen:

**1. Zu Artikel 3 Z 14 (§ 14 a WGG):**

In der Praxis sind die unterschiedlichen Erhaltungsbegriffe des MRG, WRG und WGG problematisch und eine Harmonisierung des Erhaltungsbegriffes wäre anzustreben. Die nunmehrige Formulierung des § 14 a WGG, die im Ergebnis eine nahezu gänzliche Überwälzung des Erhaltungsaufwandes der Baulichkeit und der Bestandsobjekte auf den Vermieter vorschreibt, scheint diesbezüglich überzogen und kein geeignetes Modell für eine Anwendung auch im WEG oder MRG (bei künftigen Novellen auch dieser Gesetze). Insbesondere § 14 a Abs. 2 Z 2d WGG scheint diesbezüglich überschießend (es scheint als würde mit Ausnahme des Ersatzes von Beleuchtungsmitteln jeglicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand den Vermieter bzw. Nutzungsüberlasser treffen).

**2. Zu Artikel 3 Z 16 (§14 c WGG):**

Nach dieser Gesetzesstelle soll künftig der Gemeinde und jedem einzelnen Mieter ein Antragsrecht auf eine gerichtliche Entscheidung zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zustehen und zwar bezogen auf die in §§ 14a Abs. 2 Z 1 bis 4 sowie Z 6 und 7 WGG genannten Bereiche; das bedeutet im Ergebnis, dass auch jeder einzelne Mieter die Herstellung zB der Barrierefreiheit fordern kann. Die Herstellung einer behinderten- und altengerechten Ausstattung ist zwar grundsätzlich zu befürworten; es stellt sich hier allerdings die Frage, ob nicht nur der Mehrheit ein entsprechendes Antragsrecht zugestanden werden sollte. Derartige Maßnahmen sind mit hohen Kosten verbunden und einem friedlichen Zusammenleben könnte eine entsprechende Antragsstellung durch nur einen Mieter durchaus abträglich sein. In diesem Zusammenhang darf nochmals betont werden, dass umfassende Haltungspflichten letztendlich hohe Kosten verursachen, die im Ergebnis die Mieter zu tragen haben. Dies wird das Ziel, leistbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu fördern, konterkarieren.

**3. Zu Artikel 3 Z 17 (§ 14 d WGG):**

§ 14 d Abs. 4 WGG sieht eine gesetzliche Verzinsung nach § 1000 ABGB vor; dies erscheint im Hinblick auf die allgemeine Zinssituation als unangemessen.

**4. Zu Artikel 3 Z 18 (§ 15 g WGG):**

Im § 15 g Abs. 2 WGG ist eine zehnjährige Frist vorgesehen; der Fristenlauf beginnt mit der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes. Der Zeitpunkt der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes ist weder vom Käufer noch von der gemeinnützigen Bauvereinigung beeinflussbar und hängt im Wesentlichen von der Vorlage der entsprechenden Urkunden und dem Vollzug durch das jeweilige Grundbuchgericht ab. Da dieser Zeitpunkt willkürlich ist wäre es sinnvoller, auf das Datum des Kaufvertragsabschlusses abzustellen (der Zeitpunkt der Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes ist nur aus dem Grundbuchsbeschluss, nicht aber aus dem Grundbuch selbst ersichtlich; das Datum des Vertragsabschlusses hingegen wird im Grundbuch eingetragen).

§ 15 g Abs. 2 wäre insofern noch zu konkretisieren, als der Bauvereinigungen ein gesetzliches Vor- und Wiederkaufsrecht nur im Falle einer Weiterveräußerung im Sinne des § 15 g Abs. 1 zusteht (und nicht generell und losgelöst von einer Weiterveräußerung). Dies wird zwar in den erläuternden Bemerkungen zum Ausdruck gebracht, sollte aber im Gesetzestext klargestellt sein. Um Umgehungshandlungen im Zusammenhang mit Weiterveräußerungen nach § 15 g Abs. 3 hintanzuhalten wäre anzuordnen, dass im Falle einer Weiterveräußerung an den im Gesetz genannten begünstigten Personenkreis die Zehnjahresfrist für den Erwerber weiterläuft, mit anderen Worten auch für den begünstigten Erwerber die Nachbesserungspflicht besteht, wenn er innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach Erwerb von der Bauvereinigung durch den Voreigentümer seinen Miteigentumsanteil weiterveräußert.

Die Österreichische Notariatskammer hofft, einige nützliche Anregungen unterbreitet zu haben.

Mit vorzüglicher Hochachtung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Bittner', positioned above the printed name.

Univ.-Doz. DDr. Ludwig Bittner  
(Präsident)