

Eing.: 24. JUNI 2010

RGL-02789-2010/0001-KSP/LAT
Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat,
Landesregierung und Stadtsenat

Abänderungsantrag

①

AN

der Abgeordneten Dr. Kurt Stürzenbecher, Georg Niedermühlbichler, Hannelore Reischl und Genossinnen (SPÖ) betreffend Änderung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, eingebracht zu Post 12 in der Sitzung des Wiener Landtages am 24.6.2010.

Begründung

Der in der Sitzung der Wiener Landesregierung am 18. Mai 2010 eingebrachte Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 67/2006, geändert wird, soll dahingehend geändert werden, dass:

- in § 64 Abs. 2 nunmehr für „bloße“ Erhaltungsarbeiten förderungsrechtlich keine Mietzinssondernorm (abweichend vom MRG) geschaffen werden soll (Art. I Z 44),
- dadurch bedingt auch § 64 Abs. 3 in der derzeit vorgelegten Fassung ersatzlos gestrichen wird,
- in einem § 64 Abs. 3 neu ein „Befristungsabschlag“ bei befristet abgeschlossenen Hauptmietverträgen vorgesehen wird,
- in § 64 Abs. 6 eine Klarstellung hinsichtlich der Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen vorgenommen wird.

Interessensvertretungen der Mieter haben die Befürchtung geäußert, dass auf Basis des derzeit vorgeschlagenen § 64 Abs. 2 im Zusammenhang mit einer Förderungszusicherung leerstehende C- und D-Kategorie-Wohnungen ohne vorherige Anrufung der Schlichtungsstelle mit einem erhöhten Mietzins angeboten werden könnten und das MRG dahingehend unterlaufen wird, als vorhandene Hauptmietzinsreserven nicht zur Sanierung verwendet werden. Dieser Fall könnte eintreten, wenn z. B. in der Erdgeschosszone lukrative Geschäftsräumlichkeiten vorhanden sind (man denke an die Mariahilfer Straße), das Haus bestandsfrei gemacht wurde und vor Antragstel-

lung beim Wohnfonds Wien noch keine Sanierungsarbeiten gesetzt wurden. Dann greift nämlich § 34 Abs. 2 Z 4 neu WWFSG nicht und durch die Neufassung des § 39 Abs. 1 kommt es zu keiner Einbeziehung einer Hauptmietzinsreserve.

Durch die nunmehr vorgeschlagene Einschränkung der Anwendungsfälle, wo Deckungsmiete zulässig sein soll, kann auch § 64 Abs. 3 in der derzeit vorgelegten Fassung ersatzlos gestrichen werden. Dieser Absatz wurde nur benötigt, um bei standardangehobenen Wohnungen eine Mietzinsbegrenzung vorzunehmen, falls die Deckungsmiete unter dem Richtwert bleiben sollte; durch die Aufnahme der Standardanhebung in den Abs. 2 erübrigt sich dieser Regelungsbedarf.

In einem neu formulierten § 64 Abs. 3 soll durch einen „Befristungsabschlag“ eine Steuerungsmöglichkeit geschaffen werden, um zu verhindern, dass bei mit öffentlichen Mitteln aufkategorisierten Wohnungen sowie neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen befristete Mietverträge abgeschlossen werden, wodurch Mietern noch weitere hohe Kosten für Vergebührung der Mietverträge, Maklerprovisionen, Kautionen oder Umzugskosten durch ständige Wohnungswechsel entstehen.

Die genannten Abgeordneten stellen daher gemäß § 126 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und § 30d der Geschäftsordnung des Wiener Landtages folgenden

Abänderungsantrag:

Der Wiener Landtag wolle beschließen:

Der in der Sitzung der Wiener Landesregierung am 18. Mai 2010 eingebrachte Antrag eines Gesetzes, mit dem das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 67/2006, geändert wird, wird wie folgt abgeändert:

In Artikel I:

Z 44 wird wie folgt abgeändert:

44. § 64 Abs. 2 bis 6 lauten:

„(2) Für die Dauer der Förderung nach dem zweiten Hauptstück ist bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungswirtschaftlichen Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung die Vereinbarung höchstens eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete) zulässig. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmitteln auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich gemäß § 63 Abs. 3 auf Basis des Indexwertes Juni 2009. Die Bestimmungen über die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG bzw. der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 WGG bleiben unberührt. Für Miet- bzw. Nutzungsverträge, die dem WGG unterliegen, gelten die Entgeltbestimmungen dieses Bundesgesetzes.

(3) Im Falle eines befristet abgeschlossenen Hauptmietvertrages im Sinne des § 29 Abs. 1 Z 3 MRG vermindert sich der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs. 2 um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zu-

lässigen und des für ein befristetes Mietverhältnis unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(4) Die Deckungsmiete gemäß Abs. 2 errechnet sich anteilmäßig wie folgt: Der Kostenanteil eines Mietobjektes an den Kosten der hausseitigen Sanierungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche des Mietobjektes zur förderbaren Nutzfläche aller Mietobjekte des Hauses mit Ausnahme der Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte. Bei Überlassung einer im Standard angehobenen Wohnung bestimmt sich der Kostenanteil an den wohnungsinenseitigen Maßnahmen nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinenseitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen. Der Kostenanteil eines durch den Ausbau des Dachgeschoßes, durch Auf- und Zubauten neu geschaffenen Mietobjektes bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des neu geschaffenen Mietobjektes zur Nutzfläche aller neu geschaffenen Mietobjekte. Bei der Totalsanierung werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.

(5) Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Vereinbarungen im Sinne des § 16 Abs. 10 und 11 MRG über wohnungsinenseitige Maßnahmen zulässig.

(6) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 2 bis 5 zulässigen Betrag überschreitet. **Die Unwirksamkeit ist binnen der jeweiligen Förderungsdauer geltend zu machen. Die Geltendmachung im Sinne des § 16 Abs. 8 MRG bleibt hiervon unberührt, sofern sie den Mieter begünstigt. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen der Absätze 2 und 5 vereinnahmten Beträge verjährt in drei Jahren, bei befristeten Hauptmietverhältnissen beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre.**

