

17.03.2022

ANTRAG

Landtag von Niederösterreich

Landtagsdirektion

Eing.: 17.03.2022

Ltg.-**1907-1/A-3/638-2022**

W- u. F-Ausschuss

des Abgeordneten Kasser

gemäß § 34 LGO 2001

zu dem Antrag Ltg.-1907/A-3/638

betreffend **Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus und Verbesserung der Rechte von Mieterinnen und Mietern**

Die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in Niederösterreich sind wichtige Partner des Landes Niederösterreich zur Schaffung von leistbarem Wohnraum und wichtig als Auftraggeber für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ein zentrales Anliegen der Wohnbaupolitik in Niederösterreich ist zudem, den Schutz der Mieterinnen und Mieter durch eine starke und effektive Aufsicht des gemeinnützigen Wirtschaftssektors zu gewährleisten. Der gemeinnützige Wohnbau in Niederösterreich genießt auch deshalb entsprechendes Vertrauen in der Bevölkerung.

Die Causa „die Eigentum“ hat gezeigt, wie wichtig eine starke Aufsichtsbehörde im gemeinnützigen Wohnbau ist. Ursprünglich war „die Eigentum“ nämlich eine Wiener Wohnbauvereinigung. Erst mit der Einleitung eines Entzugsverfahrens in Wien hat die Gesellschaft ihren Sitz nach Niederösterreich verlegt. Die nun zuständige Niederösterreichische Landesregierung als Aufsichtsbehörde hat das Entzugsverfahren rasch und effektiv fortgeführt und die Anerkennung der Gemeinnützigkeit für „die Eigentum“ entzogen. Im Ermittlungsverfahren wurden alle stillen Reserven aufgedeckt, der Verkehrswert der Liegenschaften herangezogen und die gesetzlich vorgesehene endgültige Geldleistung festgesetzt.

Festzuhalten ist, dass vom Land Niederösterreich keine Wohnbaugelder an „die Eigentum“ geflossen sind und somit für das Land Niederösterreich keinerlei

finanzielle Verluste zu beklagen sind. Zu beachten ist weiters, dass hinsichtlich der Finanzierungsbeiträge von Mieterinnen und von Mietern keine Wohnungen in Niederösterreich betroffen sind.

Im Falle der Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH (WBV GFW) ist festzuhalten, dass sich der Sitz der WBV GFW in Wien befindet. Dadurch ist ausschließlich die Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde zuständig. Die Niederösterreichische Landesregierung hat aufgrund der gesetzlichen Vorschriften weder Einsichts- noch Eingriffsrechte. Daher ist es einerseits faktisch nicht möglich Amtshilfe des Landes Niederösterreich von sich aus zu leisten, andererseits besteht auch eine rechtliche Schranke –Amtshilfe kann nur geleistet werden, wenn sie angefordert wird.

Über diese Anlassfälle hinaus kann jedoch hinsichtlich der einschlägigen bundesrechtlichen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) die Diskussion geführt werden, inwieweit ein weiterer Ausbau der Rechte von Mieterinnen und Mietern zur Absicherung ihrer Interessen notwendig und sinnvoll ist.

Mit mehreren Änderungen des WGG in den vergangenen Jahren wurden bereits die Aufsichtsrechte und der Schutz der Gemeinnützigkeit erhöht. So wurde im WGG zum Beispiel die Möglichkeit der Bestellung eines Regierungskommissärs oder die Übernahme von Anteilsrechten geschaffen.

Im Falle der rechtskräftigen Entziehung der Gemeinnützigkeit unterliegt die Bauvereinigung im Wesentlichen nicht mehr den Bestimmungen des WGG. Dies hat zur Folge, dass zwar das Verfahren zur Festsetzung der endgültigen Geldleistung noch zu erfolgen hat, die ehemals gemeinnützige Bauvereinigung sich aber nicht mehr an die Schutzbestimmungen des WGG zu halten braucht, wodurch die Gefahr eines Vermögensabflusses besteht. Um dem entgegenzuwirken, könnte durch den Bundesgesetzgeber die Geltung des WGG für die Bauvereinigungen bis zur tatsächlichen Bezahlung der endgültigen Geldleistung normiert werden.

In Hinblick auf die Finanzierungsbeiträge der Mieter gemäß § 17 WGG hat der Bundesgesetzgeber mit der Änderung des WGG festgelegt, dass bei Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages dem ausscheidenden Mieter der Anspruch auf Rückzahlung der Finanzierungsbeiträge entsteht. In den Gesetzesmaterialien wird die Rückforderung als Masseforderung beschrieben. Da jedoch Masseforderungen taxativ in § 46 Insolvenzordnung geregelt sind, besteht eine gewisse Rechtsunsicherheit hinsichtlich der rechtlichen Qualifikation der Finanzierungsbeiträge. Der Bundesgesetzgeber sollte daher zum Schutz der Mieterinnen und der Mieter die Finanzierungsbeiträge als Masseforderungen explizit in die Insolvenzordnung aufnehmen.

Der Gefertigte stellt daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„1. Die NÖ Landesregierung wird ersucht, an die Bundesregierung heranzutreten und darauf hinzuwirken, dass

- § 36 WGG dahingehend ergänzt wird, dass die einer Bauvereinigung auferlegten Pflichten nach dem WGG sowie die Aufsichtsrechte der Behörde auch nach Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit bis zum Zeitpunkt gelten, an dem die endgültige Geldleistung tatsächlich geflossen ist und
- die Finanzierungsbeiträge der Mieter für den Fall des Konkurses oder der Insolvenz eines gemeinnützigen Wohnbauträgers nach dem WGG in der Insolvenzordnung als Masseforderung definiert werden.

2. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO 2001 wird der Antrag Ltg.-1907/A-3/638 miterledigt.“