



Editorial

In der letzten Generalversammlung des vwbf am 20. Mai 2011 wurde das neue Statut beschlossen und klar definiert, dass der Zweck des Vereines darin besteht „das Wohnungswesen im Allgemeinen, insbesondere aber das Gemeinnützige, zu fördern und Institutionen, Stellen und Personen, welche sich mit diesem Thema befassen auf allen Ebenen zu informieren, zu beraten, zu betreuen und ihnen die Sichtweise des Vereines zu vermitteln.“

Dazu dient unter anderem auch der vorliegende Newsletter.

Der österreichische Wohnbau, mit starken gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und einer soliden Objektförderung, ist eine Erfolgsgeschichte. Nicht zuletzt dadurch, dass er im Lauf der Jahrzehnte ständig an geänderte soziale und wirtschaftliche Verhältnisse angepasst wurde.

Die nachfolgenden drei Artikel beleuchten diese Thematik auf unterschiedliche Weise.

RA Mag. Michael Rudnigger, Spezialist für Wohn- und Immobilienrecht, zeigt in seinen Ausführungen deutlich die vielen Graubereiche der Erhaltungs- und Wartungspflichten der Vermieter/Mieter auf und kommt zu dem Schluss, dass klare gesetzliche Regelungen für diese Bereiche längst überfällig sind.

Mag. Artur Streimelweger, wohnungswirtschaftlicher Referent des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, weist in seinem Resümee des vwbf-Wohnsymposiums vom 26. Mai darauf hin, dass verschiedene Entwicklungen Anlass zu der Sorge geben, dass das in den vergangenen Jahrzehnten Erreichte wieder verloren geht.

LR Walter Blachfellner, ressortzuständig für den Wohnbau im Bundesland Salzburg, zeigt in seinem Artikel auf, dass es bei entsprechendem Willen möglich ist, trotz knapper werdender Budgetmittel den sozialen Wohnbau nicht nur aufrechtzuerhalten sondern auch noch zu steigern. Der Gewinn sowohl für die Wirtschaft, als auch für das soziale Gefüge im Land, stehen dabei für ihn außer Streit.

In der Hoffnung Ihnen mit dem vorliegenden Newsletter nützliche Informationen geliefert zu haben verbleibt Ihr

Markus Sturm
Obmann des vwbf



Vwbf Wohnsymposium 2011 – ein Resümee

Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftlicher Referent
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Not macht bekanntlich erfinderisch. So etwa in Spanien. Dort stehen aufgrund der seit nunmehr drei Jahren andauernden Immobilienkrise mehrere 100.000 Wohnungen leer. Neue Käufer wollen sich da auch bei noch so tief fallenden Immobilienpreisen nicht finden. Was machen in dieser Situation die in vielen Fällen verschuldeten Eigentümer? Sie bieten ihre Immobilien zur Vermietung feil. Als besonderes Zuckerl kommt zur Miete auch noch eine Kaufoption hinzu. Inwieweit das vermietete Wohneigentum spanischer Provenienz auf Zuspruch stößt, ist nicht bekannt, evident ist aber, dass die Nachfrage nach risikolosem Mietwohnraum angesichts einer Arbeitslosenrate von über 20% und empfindlichen Einkommensverlusten merkbar zunimmt. Darauf hat die spanische Regierung mit dem „Programm zur Förderung von Mietwohnraum“ reagiert. Vom verantwortlichen Infrastrukturminister ist dazu folgende bemerkenswerte Aussage überliefert: „Zur Miete zu wohnen ist eine wirtschaftlich völlig vernünftige Entscheidung, da Ersparnisse für andere Bedürfnisse zur Verfügung stehen und man gleichzeitig flexibel bleibt, um auf sich verändernde Lebens- und Arbeitsbedingungen reagieren zu können. Die modernsten Wohnungsbaustrategien in Europa sind auf den Mietsektor ausgerichtet. Dies werden wir in Spanien auch tun.“

So mancher wird wohl nun einen Bezug zum eigentlichen Thema dieses Artikels vermissen. Dies mag auf den ersten Blick auch zutreffen, bei näherem Hinsehen trifft der „Lokalaugenschein“ aber den Kern der Sache. Das nach mehrjähriger Unterbrechung wieder veranstaltete vwbf Wohnsymposium ging der Frage nach den Ursachen von Immobilienkrisen und den stabilisierenden Faktoren von Wohnimmobilienmärkten nach. Auf beides liefert das spanische Beispiel eine Antwort. In Spanien wie auch in anderen EU-Ländern mit hausgemachter Immobilienkrise sorgte das Fehlen eines breiten regulierten und geförderten Mietwohnungssegmentes dafür, dass sich die Wohnversorgung auf den staatlich forcierten Eigentumssektor konzentrierte. Hinzu kamen laxer Kreditvergabestandards der Banken, die es auch sozial schwachen Haushalten ermöglichte, auf Pump zu Wohnungseigentum zu kommen. Dieses System konnte nur so lange funktionieren, als die Immobilienpreise nach oben zeigten. Als die „Rallye“ zu Ende ging und die Preise ins Bodenlose stürzten, standen die Eigentümer mit einer entwerteten Immobilie und einem Haufen Schulden da.

Nun, da sich in Spanien auch zunehmend eine soziale Krise, die sich etwa in einer Jugendarbeitslosigkeit von 40% niederschlägt, einzustellen droht, wird die verfehlte Wohnungspolitik abermals schmerzlich spürbar. Jetzt fehlt es an einem breiten sozialen Mietwohnungsangebot für die von der Krise Betroffenen. Wenn auch aus der Not geboren, so ist das Wohnbauprogramm der spanischen Regierung nicht nur eine erste Kurskorrektur zur Linderung der angespannten Lage am Wohnungsmarkt, sondern wohl auch so etwas wie ein stilles Eingeständnis eines geradewegs in die Sackgasse führenden wohnungspolitischen Weges.

Österreich ist anders. Hierzulande platzte keine Immobilienpreisblase und zog die gesamte Volkswirtschaft in Mitleidenschaft. Das ist einem klugen Zusammenspiel von sozialem Wohnbau, objektorientierter Wohnbauförderung und Mietenregulierung geschuldet. Diese sozialstaatlich orientierte Wohnungspolitik verhinderte bislang spekulative Auswüchse am Wohnungsmarkt und verlieh ihm dadurch Stabilität und Krisenfestigkeit. Von einer wohnungspolitischen „Insel der Seligen“ zu sprechen, darüber waren sich Vortragende wie Publikum des vwbf Wohnsymposiums einig, wäre aber eine Themaverfehlung. Zumal dieses bewährte Modell in den letzten Jahren mit der Deregulierung und Liberalisierung des Mietrechts, der Privatisierung 60.000 gemeinnütziger Bundeswohnungen sowie der finanziellen Ausdünnung der Wohnbauförderung und Aufhebung der Bundeszweckzuschüsse unterminiert wurde.

Die Umwandlung der Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse in nicht zweckgebundene Ertragsanteile wird heute vor dem Hintergrund des Primats der Budgetkonsolidierung als folgenschwerer Schritt angesehen. Ein Schritt, der im Sinne der Wieder-Zweckbindung der Fördermittel dringend korrekturbedürftig ist. Unterschiedliche Auffassung besteht noch darin, ob dies auf Bundes- oder Landesebene geschehen soll. Salzburg hat diese Frage für sich schon gelöst. Es stellt auch weiterhin den anteilmäßigen Betrag des ehemaligen Bundes-Zweckzuschusses im vollen Umfang für die Wohnbauförderung zur Verfügung und speist damit gemeinsam mit Darlehensrückflüssen und Kapitalmarktmittel seinen Landeswohnbaufonds. Letzterer ist ein österreichweit einzigartiges Wohnbaufinanzierungsinstrument, mit dem das Ziel eines revolvingen, von externer Mittelzuführung unabhängigen Förderungssystems verfolgt wird. Ein zukunftsgerichtetes Modell einer sozialstaatlichen Wohnungspolitik, das Schule machen könnte.



Erhaltungspflichten – Verschollen im Graubereich

Mag. Michael Rudnigger
Rechtsanwalt für Wohn- und Immobilienrecht

Wie einfach schien die Welt doch vor der sogenannten „1. Klausel-Entscheidung“ des Obersten Gerichtshofes (OGH 10b 241/06g)! Im Inneren des Mietgegenstandes war der Vermieter nur zur Beseitigung von sogenannten „ernsten Schäden des Hauses“ und (ab 01.10.2006) auch zur Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner verpflichtet. Alle sonstigen Erhaltungs- und Wartungspflichten wurden typischerweise mit Vereinbarungen („Klauseln“) im Mietvertrag dem Mieter auferlegt. Die seither ergangenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes, die am treffendsten als Überstülpung des Konsumentenschutzes über das Mietrecht bezeichnet werden können, haben ein grundlegendes Umdenken erforderlich gemacht.

Nach einer anfänglichen „Schlangenlinie“ hat sich nunmehr eine Judikatur verfestigt, die im folgenden kurz skizziert werden soll:

Unbestritten ist weiterhin, dass der Vermieter die allgemeinen Teile des

Hauses in ortsüblichem Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigen muss. Ebenso, dass im Inneren des Mietgegenstandes auftretende ernste Schäden des Hauses durch den Vermieter behoben werden müssen.

Aufgrund der eindeutigen Anordnung in § 8 MRG (diese Bestimmung gilt aufgrund der in § 20 WGG enthaltenen Verweisung auch für WGG-Mietverträge) ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand (samt Geräten und Inventar) so zu **warten** und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses **kein Nachteil erwächst**. Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung wurde aber – im Sinne des Mieter- und Konsumentenschutzes – von den Gerichten deutlich eingeschränkt. Die „Erhaltungspflicht“ des Mieters beschränkt sich danach auf eine reine Gefahrenabwehr. Dies würde – um ein plakatives Beispiel zu wählen – bedeuten, dass im Falle eines Wasserrohrbruches der Mieter nicht dem Austritt des Wassers untätig zusehen darf, sondern verpflichtet ist die Feuerwehr zu rufen und den Vermieter zu verständigen.

Der Mieter ist schon aufgrund des Gesetzes verpflichtet, Wartungsarbeiten durchzuführen. Es kann jedoch nicht übersehen werden, dass unser Mietrecht einen restriktiven Wartungsbegriff kennt. Unter Wartung ist die Kontrolle, die Reinigung, allenfalls der Austausch von kleinsten Verschleißteilen zu verstehen. Jegliche Art von Reparaturen unterliegen nicht dem Wartungsbegriff. Dies sei anhand der berühmt-berüchtigten Silikonfugen in Nassräumen verdeutlicht: Es ist als zulässig anzusehen, den Mieter zu verpflichten, Silikonfugen in regelmäßigen Abständen daraufhin zu untersuchen („zu warten“), ob sie (die Fugen, nicht die Mieter) noch dicht sind. Die Verpflichtung des Mieters, diese Silikonfugen wenn sie ihre Dichtungsfunktion nicht mehr erfüllen, zu erneuern, wird von der Rechtsprechung jedoch als unzulässige Überwälzung von Erhaltungspflichten angesehen (6Ob 81/09v). Ähnliches gilt für die heiß umstrittenen Thermen. Die regelmäßigen, nach Angaben des Herstellers durchzuführenden, Wartungen der Therme (Überprüfung der Funktionsfähigkeit, Beseitigung von Verunreinigungen) obliegen dem Mieter, jede Art von Reparaturen (auch kleinerer Art) stellen jedoch Erhaltung dar, zu der der Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist und nach der Judikatur auch vertraglich nicht verpflichtet werden kann.

Der geneigte Leser wird bereits bemerkt haben, dass die beiden „Erhaltungssphären“ nicht nahtlos aneinander anschließen. Es verbleibt ein – in der Praxis gar nicht kleiner – Raum, in welchem weder Erhaltungspflichten des Vermieters, noch des Mieters bestehen. Es handelt sich um all jene Sachverhalte, die weder als Behebung von ernsten Schäden des Hauses, Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen (Vermieterpflichten) noch als Wartung oder Gefahrenabwehr (Mieterpflichten) qualifiziert werden können. Als praktisch äußerst relevanter Anwendungsfall ist hier die defekte Therme zu nennen. Wird eine im Mietgegenstand bei Anmietung vorhandene Therme defekt (beispielsweise weil sie am Ende ihrer Lebenszeit angelangt ist) so löst dies weder eine Handlungspflicht des Vermieters, noch eine solche des Mieters aus. Weder kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Therme ersetzt, noch ist der Mieter in der Lage die Erneuerung durch den Vermieter gerichtlich durchzusetzen.

Dem Mieter steht jedoch ein anderer Rechtsbehelf zur Verfügung, der sich aus dem Gewährleistungsrecht ableitet. Wurde dem Mieter eine Wohnung mit funktionierender Heiztherme vermietet und wird diese (ohne Verschulden des Mieters) defekt, so verschlechtert sich die Leistung, die er vom Vermieter erhält (eine Wohnung ohne Heizung und Warmwasser ist

- no na - qualitativ weniger wertvoll als eine Wohnung mit Heizung und Warmwasser). Aufgrund von § 1096 ABGB ist der Mieter berechtigt diesfalls weniger Mietzins zu bezahlen, da er ja eine schlechtere Leistung bekommt. Die Höhe dieser Mietzinsminderung kann bis zu 100 % gehen. Nach der derzeitigen Rechtsprechung endet jedoch die Mietzinsminderung mit dem Ende der Störung und zwar völlig unabhängig davon, was der Grund für das Ende der Beeinträchtigung ist. Auch wenn der Mieter selber, weil das Wohnen ohne Heizung für ihn unerträglich geworden ist, die Therme erneuert, endet sein Mietzinsminderungsanspruch.

Dieser sogenannte „Graubereich“ ist nach der Rechtsprechung keiner vertraglichen Vereinbarung im Sinne einer Überwälzung auf den Mieter zugänglich. Die Judikatur geht nämlich davon aus, dass jegliche Art von Erhaltung im Mietrecht eine besondere Form der Gewährleistung ist, die Einschränkung von Gewährleistungsrechten von Konsumenten (auf nahezu alle Mietverträge von GBVs ist das Konsumentenschutzgesetz anwendbar) ist jedoch unzulässig. Da eine Änderung der Rechtsprechung unwahrscheinlich ist, wird es wohl eines Eingriffes des Gesetzgebers bedürfen, um den Graubereich zu beseitigen...



Der Salzburger Wohnbaufonds beispielgebend in der Wohnbauförderung

Walter Blachfellner
Landesrat für Wohnbauförderung und Umwelt, Salzburg

Die größte Wohnbauförderungsreform in Salzburg erfolgte im Jahr 2006 mit der Gründung des Landeswohnbaufonds.

Wie kann die Öffentliche Hand die Menschen auch in Zukunft dabei unterstützen, das Grundbedürfnis leistbares und lebenswertes Wohnen zu decken? Wie kann die Wohnbauförderung mittel- bzw. langfristig finanziell abgesichert und unabhängig gemacht werden? "Das waren die Fragen, auf die eine Antwort gefunden werden musste.

Durch die Reform erfolgte eine grundlegende Umstellung der Förderungsart von einem Zuschusssystem auf Direkt-Förderungsdarlehen zu günstigen Konditionen.

Trotz schwierigster Ausgangslage und Rahmenbedingungen wurde die Wohnbauförderung, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, wie zum Beispiel Oberösterreich, Niederösterreich oder Kärnten, nicht nur nicht verkauft, sondern durch die Einführung des Landeswohnbaufonds ist es sogar gelungen, die Wohnbauförderung für spätere Generationen dauerhaft finanziell abzusichern.

Wirtschaftskonzept Landeswohnbaufonds

Die Finanzierung sämtlicher Förderungsmaßnahmen (Ausnahme Wohnbeihilfe) erfolgt ausschließlich durch die Gewährung von verzinslichen Förderungsdarlehen. Durch die Rückführung von Zinsen und Kapital für die gewährten Förderungsdarlehen stehen dem Landeswohnbaufonds neben den Ertragsanteilen jährlich wachsende Beträge zur Verfügung. Über einen Zeitraum von ca. 13 Jahren werden die nicht aus Ertragsanteilen und Rückflüssen zu finanzierenden Ausgaben durch Inanspruchnahme des Kapitalmarktes gedeckt, d.h. der Landeswohnbaufonds nimmt Finanzschulden auf. Am Ende des angeführten Zeitraums beträgt der prognostizierte Schuldenstand ca. 1.000 Mio €. Ab dem 14. Jahr erfolgt die Tilgung der aufgenommenen Kapitalmarktmittel und nach Ablauf von weiteren ca. 13 Jahren ist der Landeswohnbaufonds wieder schuldenfrei, d.h. die Entschuldung sollte ca. im 26. Jahr nach der Gründung erfolgt sein.

Mit der Gründung des Landeswohnbaufonds wurde die Förderungstätigkeit erheblich erhöht. Die Höhe der Wohnbauförderung setzt Maßstäbe. Salzburg investierte im Jahr 2009 rund 350 Mio Euro. Das bringt nicht nur lebenswerte und leistbare Wohnungen, sondern sichert und erhält auch Arbeitsplätze. Tausende Arbeitsplätze im Baubereich sind in Salzburg der Wohnbauförderung zuzuordnen Sie ist damit der größte Arbeitgeber im Bundesland Salzburg.

Anfangs belächelt und angezweifelt, findet nach fünf sehr erfolgreichen Jahren, der Salzburger Landeswohnbaufonds immer mehr Interesse, auch in anderen Bundesländern.

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg

Telefon: +43-(0)699-109 12 775
eMail: office@vwbf.at

Impressum

Medieninhaber und Redaktion:

Verein für Wohnbauförderung (vwbf),
Ignaz-Harrer-Straße 35, 5020 Salzburg

Inhalte:

Enthält Informationen zum Thema
Wohnbauförderung für Mitglieder des
vwbf. Erscheint vier Mal jährlich.

Links

- [» www.vwbf.at](http://www.vwbf.at)
- [» www.ios.at](http://www.ios.at)
- [» www.sozialbau.at](http://www.sozialbau.at)