



FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer  
3. Jänner 2020

## Newsletter 2020/02

### Die wohnpolitischen Inhalte des Regierungsprogramms 2020 bis 2024

Am 2. Jänner 2020 haben ÖVP und Die Grünen als künftige Koalitionspartner das Regierungsprogramm 2020 bis 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt. Lesen Sie hier das Programm zum Punkt „Wohnen“ und eine erste Schnellanalyse.

- **INVESTITIONSANREIZE FÜR SANIERUNGEN UND NEUBAU (INSBESONDERE AUCH DURCH ABSCHLUSS EINES NEUEN FINANZAUSGLEICHS AB 2022)**
  - Vorrang von **Nachverdichtung** und Überbauung vor Versiegelung grüner Wiesen, Förderung von flächenoptimierten Bauweisen bei Neubauten.
  - Vergabe von **Wohnbaufördermitteln** nur noch unter der **Voraussetzung**, dass **umweltschonend** gebaut wird.
  - Erhöhung bzw Schaffung neuer **Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten und Sanierung**: dafür aber Bauweise unter höchsten ökologischen Aspekten.
  - Explizite **verfassungsrechtliche Regelung der Vertragsraumordnung** zur Erhöhung der Rechtssicherheit (Prüfung der Überführung vom zivilen ins öffentliche Recht).
  - Überarbeitung der **Anforderungen an den sozialen und geförderten Wohnbau** in den Bauordnungen mit dem Ziel, dass Wohnraum unter **Anwendung ökologischer Maßnahmen** besser leistbar wird.
- Ziel: Durch **Abschluss eines neuen FAG** soll Österreich in die Lage versetzt werden, europäischer Spitzenreiter bei **Energieeffizienz** und der **Verwendung von ökologischen Baustoffen** zu werden.
- Aufnahme von Gesprächen mit den Bundesländern mit dem Ziel, dass **Bauordnungen** zum **Erreichen der Pariser Klimaziele** gemäß dem Reduktionspfad beitragen.
- Die Länder sollen **klimarelevante Maßnahmen** in den Bauordnungen implementieren.
- Die Länder sollen zur **Unterstützung der E-Mobilität** im Rahmen der Bauordnungen Leerverrohrungen allenfalls verpflichtend vorsehen.
- Im Rahmen der **15a-Vereinbarung zur Energieeffizienz** werden Bezugsgrößen wie **Total Costs of Ownership** implementiert.
- **EIGENTUMSBILDUNG FÖRDERN**
  - Regelmäßige **Überprüfung und Evaluierung der Wohnbaufördersysteme** der Länder unter Einbeziehung der



systematischen Bedarfsanalyse in Hinblick auf die **Schaffung von leistbarem Eigentum.**

- Baukosten senken: **Schaffung bundesweit einheitlicher Regelungen** zu technischen Vorschriften sowie generelle **Rücknahme von ineffizienten Standards und Normen** in Zusammenarbeit mit den Ländern.
  - Baukostensenkung durch **Beschleunigung der Bauverfahren** im Zusammenwirken mit den Ländern.
  - **Mietkauf** als sozial orientierter Start ins Eigentum.
    - **Verkürzung des Vorsteuerberichtszeitraumes von 20 auf 10 Jahre** beim Erwerb von Mietwohnungen mit Kaufoption.
    - Mietkauf ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung. Die **Transparenz der Kalkulation** gegenüber der Wohnungsnutzerin bzw. dem Wohnungsnutzer soll erhöht werden.
    - **Schaffung eines Ansparmodells für den Miet-Kauf.**
  - Überprüfung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes hinsichtlich der **Weitergabe der Kreditkonditionen** bei der Übergabe von der Wohnbaugenossenschaft auf den Mietkaufenden.
- **BAULANDMOBILISIERUNG**
- Das **Instrument des Baurechts** soll **attraktiver** gestaltet werden.

- **Unternehmen, die dem Bund mehrheitlich gehören**, wie ÖBB, BIG udgl werden angeleitet, **bei Grundstücksverwertungen** von Bauland **geförderten Wohnbau besonders zu berücksichtigen.** Grundsätzlich soll angestrebt werden, den Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand zu behalten und an Dritte hauptsächlich per Baurecht zu vergeben.

▪ **WOHNUNGSEIGENTUM: MODERN, SINNVOLL UND KLAR VERSTÄNDLICH**

- Novellierung und Modernisierung des WEG: **Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen erhöhen** (ua Überprüfung der verfahrensrechtlichen Vorschriften), Analyse der Zustellvorschriften und Zustimmungsvoraussetzungen, **Erleichterung der Beschlussfassung, Schaffung von neuen Mehrheitsverhältnissen** (zB Elektro-Tankstellen und Photovoltaik-Anlage) **unter Wahrung berechtigter Minderheitsrechte.**
- **Grundbuchsnovelle: Ausweitung der Automatisierung/Digitalisierung,** Reduktion der Medienbrüche.
- Maßnahmen zur **Dekarbonisierung** sind nicht mehr unter „Verbesserung“, sondern unter „Erhaltung“ zu subsumieren.
- **Energieeffizienzmaßnahmen** können unter gewissen Voraussetzungen (wie die Deckung durch die Rücklagen) auch **von qualifizierten Mehrheiten beschlossen** werden.
- In Anlehnung an den gemeinnützigen Wohnbau sind auch **im privaten**



**Mehrparteienwohnbau verpflichtende Erhaltungsrücklagen** zu implementieren.

#### ▪ SCHAFFUNG VON LEITBAREM WOHNRAUM

- Ziel der Wohnraumpolitik ist es, Wohnraum leistbarer zu machen, die **Bildung von Eigentum** zu erleichtern und **Mieten günstiger** zu gestalten.
- Unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen wird im Rahmen parlamentarischer Instrumente (zB Wohnraum-Enquete, Dialogforen) das **Wohnrecht** (MRG, WGG, WEG, ABGB, WBF) **reformiert**, damit **mehr sozialer Ausgleich, ökologische Effizienz sowie mehr Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit** geschaffen wird. Ziel ist es, bis Ende der Legislaturperiode koordinierte Maßnahmen zu formulieren und umzusetzen, die alle wesentlichen Regelungsbereiche behandeln.
- Bei der **Novellierung des Mietrechts** sollen folgende Ziele Berücksichtigung finden:
  - **Transparentes, nachvollziehbares Mietrecht** für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer
  - **Hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit** für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer.

- **Transparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis** für die Mieterinnen und Mieter **führt und die Wirtschaftlichkeit von Investitionen** wie Neubau, Nachverdichtung, Instandhaltung und Sanierung **sicherstellt**.
- Das Mietrecht soll attraktiviert werden, um **Ökologisierung** zu forcieren.
- Im Finanzausgleich sollen die **Wohnbauförderungsmittel** die **Erzielung leistbarer Mieten** unterstützen.

#### ▪ WOHNRECHT

- Zielsetzung, „**Right to Plug**“ zu implementieren.

#### ▪ WOHNBAUFÖRDERUNG

- Im Rahmen des Finanzausgleichs wird die Bundesregierung darauf Einfluss nehmen, dass die **Einnahmen und Rückflüsse der Wohnbauförderung** wieder für **Wohnen zweckgewidmet** werden.
- **Stärkung der Sanierung** in der Wohnbauförderung.
- Die Bundesländer werden aufgefordert, zur effizienten Baulandbewirtschaftung **Sanierung und Nachverdichtung vor Neubau** verstärkt zu fördern.

#### ▪ LEERSTAND & MINDERNUTZUNG

- Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den **Leerstand mobilisieren**.



- Prüfung von Maßnahmen, damit **Wohnungen**, die für den ganzjährigen Wohnbedarf errichtet worden sind, **den hier lebenden Menschen zur Verfügung stehen**
- Struktureller Leerstand wird durch eine **intensivere Nutzung der Wohnbauförderung in der Sanierung** wirksam bekämpft.
- **Verbot von Zweitwohnsitzen im Gemeindebau und im geförderten Mietverhältnis**

▪ **MAKLERPROVISION NACH DEM BESTELLERPRINZIP**

- Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, **sollen die Kosten der Maklerin bzw des Maklers** bei Vermittlung von Mietwohnungen **von demjenigen übernommen** werden, **der den Auftrag gegeben hat.**

\*\*\*

▪ **ANALYSE**

Wenig überraschend wollten die Koalitionspartner in spe einander im Kapitel „Wohnen“ des Regierungsprogramms nicht „weh tun“, weshalb man sich im Wesentlichen auf politisch leicht „verkaufbare“ Überschriften verständigt hat. Das Leitbild einer „Ökologisierung“ ist dabei ein durchaus taugliches Vehikel, weshalb erwartungsgemäß das Design des Kapitels „Wohnen“ gleichsam eine (nicht im parteipolitischen Sinn zu verstehende) grüne Hintergrundfarbe erhalten und sich darüber hinaus den ebenso unverfänglichen Prinzipien der Kostensenkung und Effizienzsteigerung verschrieben hat.

Was sich allerdings hinter diesen Überschriften verbirgt, bzw wie die in Aussicht gestellten

Maßnahmen konkret umgesetzt werden sollen, bleibt weitgehend offen. In vielerlei Hinsicht werden im Programm Ziele formuliert, ohne aber den Weg zur Erreichung des jeweiligen Ziels zu abzustecken.

Das im Programm explizit angesprochene „Right to Plug“ möge hier als Beispiel dienen: Wie auch bereits umfassendes Schrifttum belegt, sind bei der Nachrüstung bestehender Gebäude mit Ladestationen sehr komplexe rechtliche, technische, wirtschaftliche und administrative Fragen zu lösen. Eine legislative Umsetzung des „Right to Plug“ erfordert daher ein gehöriges Maß an Sensibilität und wird sich einer Vielzahl von Detailfragen widmen müssen, die wohl nur im Wege einer breiten Diskussion interdisziplinär gelöst werden können und besser nicht mit einem politischen Hush-Pfusch-Kraftakt gestemmt werden sollten. Unbestritten ist hierbei Gesamtlösungen vor Individualmaßnahmen der Vorrang einzuräumen, wobei aber zwischen Solidarität und Zwangsbeglückung eine klare Grenze gezogen werden muss. Im Übrigen muss ungeachtet der Förderung der E-Mobilität eine Offenheit gegenüber (weiteren) technischen Innovationen, die künftig das Mobilitätsthema beeinflussen werden, bewahrt werden.

Durchaus offen bleibt etwa auch, wie etwa im Rahmen der 15a-Vereinbarung zur Energieeffizienz Total Costs of Ownership implementiert werden sollen.

Im klassischen Wohnrecht wird besonders deutlich, dass sich die künftigen Regierungsparteien nicht allzu sehr auf einen konkreten Fahrplan festlegen wollten. Einerseits ist das angesichts einer Materie, die sich gewiss nicht in der präkoalitionär beschworenen „Schnittmenge“ der parteipolitischen Interessen findet, nicht überraschend. Andererseits verwundert es aber doch, wenn man sich vor Augen hält, dass „leistbares Wohnen“ ein hochbrisantes sozialpolitisches Thema verkörpert, das auch



im Nationalratswahlkampf 2019 eine prominente Rolle gespielt hat.

Mehr als selbstverständliche Allgemeinplätze und Zielvorstellungen zum Wohnrecht sind im Regierungsprogramm aber dessen ungeachtet (oder gerade deswegen) kaum zu finden.

Wer wollte sich dem Wunsch nach leistbarem Wohnen, erleichterter Eigentumsbildung, optimierte Wohnbauförderung oder moderneren und transparenteren Gesetzen ernsthaft verschließen?

Um sich nicht zu klar politisch positionieren zu müssen, haben es die Verhandler getrost unterlassen, auch nur ansatzweise Ideen anzubieten, wie den sich bei der Zielerreichung in den Weg stellenden Antagonismen begegnet werden könnte. So verbleibt hinsichtlich vieler Punkte ein derart großer Auslegungs- (bzw. Spekulations-)spielraum, das eine genauere inhaltliche Analyse des Programms schier unmöglich ist.

Wie soll etwa – beispielsweise auch zur Forcierung der bereits angesprochenen Ökologisierung – die Beschlussfassung im Wohnungseigentum erleichtert werden und gleichzeitig der Schutz der Minderheitsrechte gewahrt bleiben? Was hat man sich im Mietrecht unter einer transparenten Preisbildung vorzustellen, die einen leistbaren Mietpreis ebenso sicherstellt wie die Wirtschaftlichkeit von Investitionen?

Gleichzeitig ist wohl der Eindruck gerechtfertigt, dass die anzugelobende Bundesregierung in Kernfragen des Wohnrechts – um es vorsichtig zu formulieren – grundsätzlich kein allzu scharfes Tempo anschlagen wird.

Dass manche Punkte im wohnrechtlichen Programm auch rechtstechnisch kritisch hinterfragt werden können, rundet das Bild einer nur halbherzigen Auseinandersetzung

der künftigen Koalitionspartner mit dem Thema ab.

So ist etwa die verpflichtende Bildung von Erhaltungsrücklagen unter der Überschrift „Wohnungseigentum“ nicht recht verständlich, zumal die Rücklagenbildung im WEG nach dessen § 31 Abs 1 ohnehin obligatorisch ist. Ebenso ist die Forderung, dass Energieeffizienzmaßnahmen von (qualifizierten) Mehrheiten beschlossen werden können erklärungsbedürftig, weil ja bereits nach geltendem Recht selbst für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Abs 1 WEG ein Mehrheitsbeschluss ausreichend ist.

Im Maklerrecht sticht schließlich das Bekenntnis zur Einführung des Bestellerprinzips hervor. Ein derartiger Paradigmenwechsel im Maklerrecht erfordert eine grundlegende Umgestaltung des MaklerG sowie auch der ImmVO. Die Umsetzung des Vorhabens setzt also gehörigen Aufwand voraus, wobei vor der legislatischen Feinarbeit viele Grundsatzfragen zu klären sein werden. Die Ausgestaltung des „Bestellerprinzips“ kann durchaus auf unterschiedliche Weise erfolgen, wobei neben wirtschaftlichen va auch Verbraucherschutzrechtliche Aspekte mitberücksichtigt werden müssen. Entgegen bereits geäußelter medialer Darstellungen darf aber das „Bestellerprinzip“ nicht zwingend mit „ausschließlich Abgeberprovision“ gleichgesetzt werden, weil der zur Provisionspflicht führende Auftrag ja durchaus auch von einem Interessenten erteilt werden kann. Um sinngemäß *Mark Twain* zu zitieren: Die Nachrichten über den Tod der Käufer- und Mieterprovision sind auch angesichts der gegenständlichen Regierungserklärung stark übertrieben...

