

Grubmair, Sandra

Von: Hager-Wildenrotter Nicole <N.Hager@mietervereinigung.at>
Gesendet: Dienstag, 25. Mai 2021 11:59
An: Post, VerfD
Betreff: Stellungnahme MIETERVEREINIGUNG zum Begutachtungsentwurf Novellierung WFG
Anlagen: Anmerkungen zum Begutachtungsentwurf_Bi.docx

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage dürfen wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf betreffend das Landesgesetz mit dem das OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird (OÖ Wohnbauförderungsgesetz – Novelle 2021) übermitteln.

Freundliche Grüße

Mag.^a Nicole Hager-Wildenrotter PMM
Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreich
n.hager@mietervereinigung.at
Noßbergerstraße 11
4020 Linz
0732/773229
ZVR-Zahl: 599914646

**Anmerkungen zum Begutachtungsentwurf
betreffend das Landesgesetz mit dem das OÖ Wohnbauförderungsgesetz 1993
geändert wird (OÖ. Wohnbauförderungsgesetz – Novelle 2021)**

A) Allgemeiner Teil:

Mit der Novellierung erfolgt eine Besserstellung von Familien, pflegende Angehörige oder pflegende dritte Personen, Menschen, die Zuwendungen aus dem Unterstützungsfonds oder Pflegekarenzgeld beziehen, Menschen in der Alterspension.

Verschlechterungen gibt es hingegen für Drittstaatsangehörige, Menschen, so auch österr. StaatsbürgerInnen, die mit Drittstaatsangehörigen in einem Haushalt leben, Personen in der Erwachsenenbildung. Auffällig ist weiters, dass in den Erläuterungen nicht durchgängig auf inhaltliche Änderungen hingewiesen wird. So wird zu § 6 Abs. 10 angeführt, dass es sich hierbei lediglich um eine legistische Klarstellung handelt, während aufgrund des Verweises auf Abs. 9 der Personenkreis der möglichen Förderungsberechtigten massiv eingeschränkt wird. So auch § 25 Abs. 1, mit welcher die bisherige „Kann-Bestimmung“ zur „Muss-Bestimmung“ wird.

Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften

Aufgrund der Reduktion des möglichen Kreises an förderbaren Personen § 6 Abs. 10 unter Berücksichtigung des Abs. 9 ist mit einer Verschlechterung bei der Finanzierbarkeit der Wohnung zu rechnen, mit Wegfall der Wohnbeihilfe für diese Personen ist mit vermehrten Mietzins- und Räumungsklagen zu rechnen, ein Umstand, welcher zu einer weiteren behördlichen Belastung und effektivem Aufwand der Gerichte und Sozialabteilungen der Kommunen führen wird. Aufgrund der Änderung der Kann-Bestimmung auf eine Muss-Bestimmung im § 25 MRG ist ebenfalls mit einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand der jeweiligen Landesstelle zu rechnen.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Es ist völlig unwahr, dass dieses Landesgesetz keinen zwingenden Vorschriften der europäischen Union widersprechen würde. Im Gegenteil. Im Schlussantrag des Generalanwalts Gerard Hogan vom 2. März 2021 im Verfahren Rechtssache C 94/20

Land OÖ gegen Klagsverband (Vorabentscheidungsersuchen des Landesgerichtes Linz) schlägt der Generalanwalt dem EuGH im Ergebnis vor, die vom Landesgericht Linz vorgelegte Frage zu beantworten wie folgt:

Der Anspruch der in einem Mitgliedstaat langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen, gleichberechtigt unter anderem mit den Angehörigen dieses Mitgliedsstaats Zugang zu angemessenem Wohnraum zu erhalten, den sie sich sonst nur unter Verzicht auf andere Grundbedürfnisse leisten könnten, ist der Schlüssel zur Sicherstellung ihrer weiteren wirtschaftlichen und sozialen Integration. Eine Leistung, mit der der Zugang der im Mitgliedsstaat langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen zu angemessenem Wohnraum sichergestellt werden soll, ist daher als „Kernleistung“ im Sinne von Artikel 11 Abs. 4 der Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend die Rechtstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen anzusehen. Es kann mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Übung in der Vergangenheit, dass der EuGH hier der Empfehlung des Generalanwaltes Folge leisten wird. Somit ist die Wohnbeihilfe als Kernleistung anzuerkennen, die auch Drittstaatsangehörigen nicht verwehrt werden kann und nicht an die schon mit dem gegenwärtigen Wohnbauförderungsgesetz verbundenen Beeinträchtigungen geknüpft werden kann.

Zum Entwurf:

Die Zugangsvoraussetzungen für Drittstaatsangehörige werden durch diese Novelle massiv verschärft. Verschlechterung aufgrund des Wegfalls der Kaufförderung.

§ 2 Ziff. 12 – Haushaltseinkommen bei der Wohnbauhilfe

Die Änderung führt zu einer Verbesserung für Familien, weil konkret auf den Bezug der Familienbeihilfe abgestellt wird, sowie für Präsenz- und Zivildienstler, deren Bezüge unberücksichtigt bleiben. Andererseits führt es zu einer Verschlechterung von Personen im gemeinsamen Haushalt, die aufgrund der Inanspruchnahme der Erwachsenenbildung z.B. Studienbeihilfe oder andere Erwachsenenförderungsmittel konsumieren, weil deren Bezüge nunmehr beim Einkommen dazugerechnet werden. Auch würden für diesen Personenkreis in Zukunft weitere Mittel wie Bezüge aus Feriapraktika, dies im Rahmen ihrer Erwachsenenbildung vornehmen müssen, zum Einkommen dazugerechnet. Die Familienbeihilfe kann ja nur bis zum vollendeten 24.

Lebensjahr bezogen werden, sodass der Personenkreis darüber hinaus liegend benachteiligt wird, das war bis dato nicht so.

§ 2 Ziff. 13 lit. d

Nunmehr soll nicht nur bei Eigenheimen, sondern auch bei Reihenhäusern im Eigentum bei der Beurteilung des Förderantrags und dessen Genehmigungsfähigkeit das Jahreshaushaltseinkommen **zum Zeitpunkt der Antragstellung** geprüft werden. In der gegenwärtigen Fassung wurde bei Reihenhäusern auf den Zeitpunkt der Förderungszusicherung abgestellt. Dadurch kommt es zu einer Begünstigung von Reihenhauseigentum gegenüber von Eigentumswohnungen, bei denen zum **Zeitpunkt der Förderzusicherung** das Haushaltseinkommen beurteilt wird. Die sachliche Rechtfertigung der Begünstigung von Eigenheim und Reihenhaus - EigentümerInnen gegenüber WohnungseigentümerInnen ist nicht nachvollziehbar. Hier fehlt es an jeglicher sachlichen Rechtfertigung, zumal sind auch EigentümerInnen von Eigenheimen und Reihenhäusern mit der Fokussierung auf den Zeitpunkt der Antragstellung begünstigt deshalb, weil üblicherweise mit dem fortwährenden Berufsleben die Löhne und Gehälter in aktiven Beschäftigungsverhältnissen steigen, sodass die Gefahr bei WohnungseigentümerInnen aufgrund der Fokussierung des Zeitpunkts auf die Förderungszusicherung besteht, dass diese dann nicht mehr die Unterstützung auf Wohnbauförderungsmitteln erhalten würden.

§ 6 Abs. 10 – Rechtmäßiger Aufenthalt

Bisher war nur der rechtmäßige Aufenthalt von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nachzuweisen. Jetzt ist mit der Novellierung beabsichtigt, dass der rechtmäßige Aufenthalt von allen im Haushalt gemeinsam lebenden sonstigen Personen nach dem Abs. 9 nachzuweisen ist. Abs. 10 verweist nunmehr auf Abs. 9, das bedeutet unseres Erachtens konkret, dass die im Haushalt lebenden Personen alle Voraussetzungen des Abs. 9 mit all seinen Zugangsbeschränkungen erfüllen müssen. Dieser Gesetzestext, sollte er nun beschlossen werden, würde noch viel mehr Menschen den Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau und zur Wohnbeihilfe verwehren.

§ 23 Abs. 6 / 2 und 3 Ausnahme für Abs. 4

Der Personenkreis wird hier erweitert für pflegende Angehörige oder pflegende dritte Personen, die demenziell erkrankte pflegebedürftige Personen mit Pflegegeld mindestens der Stufe 1 nach dem Bundespflegegeldgesetz pflegen, oder eine

Geldleistung nach den §§ 18a, 21a oder 21c Bundespflegegeldgesetz beziehen. Besserstellung.

§ 25 Abs. 1 Änderung, Einstellung und Rückzahlung WBH

Die vorherige „Kann-Bestimmung“ wird nunmehr zu einer „Muss-Bestimmung“. Bis dato konnte die Behörde die Wohnbeihilfe ändern, einstellen oder zurückfordern, wenn die Voraussetzungen im Sinne der §§ 23 und 2 nicht vorliegen oder sich erheblich verändert haben. Nunmehr ist der Fördergeber dazu verpflichtet, bei jeder Änderung, auch bei einer nicht erheblichen Änderung, die Wohnbeihilfe zu ändern, einzustellen oder zurückzufordern – erhöhter Verwaltungsaufwand.

Zusammengefasst:

Kritisch sehen wir die Schlechterstellung von Drittstaatsangehörigen oder österreichischen StaatsbürgerInnen mit anderen Drittstaatsangehörigen im gemeinsamen Haushalt lebend (aufgrund des Hinweises im §6/10 auf Abs.9 nun) sowie die Verschlechterung für Menschen in der Erwachsenenbildung; positiv beurteilen wir die Verbesserung für Familien, pflegende Menschen, Präsenz-Zivildienen.