



Gesetz mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 2021)

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu Artikel 1 Z 10 (§ 76), Z 11 (§ 79), Z 12 bis Z 14 (§ 81):

Vom praktisch-politischen Standpunkt und aus Sicht des Konsumentenschutzes im Wohnungseigentum ist es sehr wertvoll, die Größe von Wohnungseigentums-Liegenschaften begrenzen zu wollen.

Doch sind die Einschränkungen leider nur für eine niedrige „Bauklasse“ vorgesehen. Entsprechende Einschränkungen wolle das Land Wien daher für alle „Bauklassen“ – somit auch für höhere „Bauklassen“ – legislativ erwägen.

Begründung:

Wohnungseigentum in Klein- und Großanlagen ist nicht gleichwertig. Das kümmert Bauträger nicht. Es geht den Bauträgern um das Geschäft, nicht um die Wohnungseigentumsidee.

Denn die Wohnungseigentumsidee ist die Fiktion einer überschaubaren Wohnungseigentums-Liegenschaft, bewohnt von Selbstnutzern (die nicht vermieten), welche einander kennen und Probleme zumindest mehrheitlich leicht lösen können.

Großanlagen sind ein beliebtes „Fressen“ für Bauträger und Verwalter, weil die einzelnen selbstnutzenden (dh nicht vermietenden) Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer „nur schwerfällig agieren – bestenfalls reagieren können“ (so schon Faistenberger/Barta/Call in einem älteren wohnungseigentumsrechtlichen Kommentar).

Der Errichtung von Großanlagen und der Verwertung von Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage (Vermietung) ist daher entgegen zu treten.

Aus Sicht des Konsumentenschutzes im Wohnungseigentum sind etwa 20 bis höchstens rund 50 Wohnungseigentumseinheiten praktikabel, damit selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ihre Rechte entschlossen, gebündelt und gezielt gegen Bauträger und Verwalter durchzusetzen vermögen.

Die Wahrnehmung, dass es sich bei Großanlagen um solche einer „*minderen Gütesstufe handelt*“ - so Mentschl auf Seite 27 in „*Wohnungseigentum – Geschichte und Gegenwart*“, Verlag Österreich, 2013 - hat in das Schrifttum kaum Eingang gefunden.

Mentschl dort weiters: „*Bei Bauträgern ... ist das kein erwähnenswertes Kriterium – damit könnte man dem Geschäft schaden. Auch die öffentliche Wohnbauförderung vergibt ihre Mittel ohne Berücksichtigung dieses Umstandes.*“

20. September 2021