

St. Wolfgang Tage 2025



Aktuelles aus dem Bundesverband

12.09.2025

Alois Feichtinger



Entgeltanpassungen



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



Entgeltanpassung

- In den Entgeltbildungsbestimmungen des § 14 WGG ist die Berechnung eines „angemessenen Entgelts“ unter Bedachtnahme auf das Prinzip der Kostendeckung angeordnet.
- Dieses WGG-Entgelt ist kein gesetzliches Entgelt, sondern bedarf einer Vereinbarung.
- Die Entgeltbildungsnorm und die Entgeltkomponenten sind anzugeben.
- Die Anpassung des Entgelts nach oben und nach unten ist gesetzesunmittelbar (§ 14 Abs 1 2. Satz WGG) geregelt, hierfür ist keine Vereinbarung erforderlich, sondern wird lediglich ein Hinweis auf die Veränderlichkeit empfohlen.



Entgeltanpassung



- Dieses gesetzesunmittelbare Anpassungsrecht berechtigt und verpflichtet im Sinne des Kostendeckungsprinzips die GBV das Entgelt aufgrund geänderter Kostensituation nach oben und nach unten anzupassen.
- Die Wirksamkeit der gesetzlich geregelten Entgeltanpassung setzt die Einhaltung der ebenfalls in § 14 Abs 1 geregelten schriftlichen Informationsverpflichtung voraus.
- Die für die Entgeltänderung maßgeblichen Grundlagen sind bei der Vorschreibung des geänderten Entgelts dem Mieter/der Mieterin schriftlich bekannt zu geben.
- Durch OGH 10 Ob 15/25s wurde das Problem der „Zweimonatssperre“ (§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG) deutlich „entschärft“, aus Vorsichtsgründen sollte diese aber noch in die Verträge einfließen (siehe auch GBVintern 10/23).



Informationsfreiheitsgesetz



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



Informationsfreiheitsgesetz



- Das Bundesgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz geändert und ein Informationsfreiheitsgesetz erlassen wurde, ist mit 01.09.2025 in Kraft getreten (BGBl I 5/2024) - IFG
- Zielsetzung: Staatliches Handeln soll transparenter werden, Transparenz als Regel, Geheimhaltung als Ausnahme
 - Erleichterung des Zugangs zu staatlichen Informationen
 - Erweiterung des Kreises der Informationspflichtigen
 - Pflicht zur proaktiven Veröffentlichung von Informationen von allgemeinem Interesse
 - Grundrecht des Einzelnen auf Informationszugang



Informationsfreiheitsgesetz



- Verwaltungsorgane:
Pflicht zur proaktiven Veröffentlichung + Informationszugangsrecht
- Organe der Gerichtsbarkeit:
Pflicht zur proaktiven Veröffentlichung
- Der RH-Kontrolle unterliegende Stiftungen, Fonds, Anstalten + Unternehmen
(auch Gemeinden > 5000 EW):
Informationszugangsrecht
- Proaktive Veröffentlichung: ehestmöglich
- Informationszugangsrecht: ohne unnötigen Aufschub spätestens binnen 4
Wochen



Informationsfreiheitsgesetz



- Revisionsverband?
 - keine gesetzliche Übertragung hoheitlicher Befugnisse im WGG
 - keine organisatorische Nahebeziehung zum Staat
 - IFG nicht anwendbar
- GBVs?
 - grundsätzlich weder Beleihung noch staatliche Privatwirtschaftsverwaltung
 - Aber: RH-kontrollpflichtige öffentliche Unternehmung bei 50% staatlicher Beteiligung oder staatlicher Beherrschung = private Informationspflichtige (Informationszugangsrecht)
- Landesregierungen als Aufsichtsbehörden?
 - Organ der Landesverwaltung - IFG anwendbar

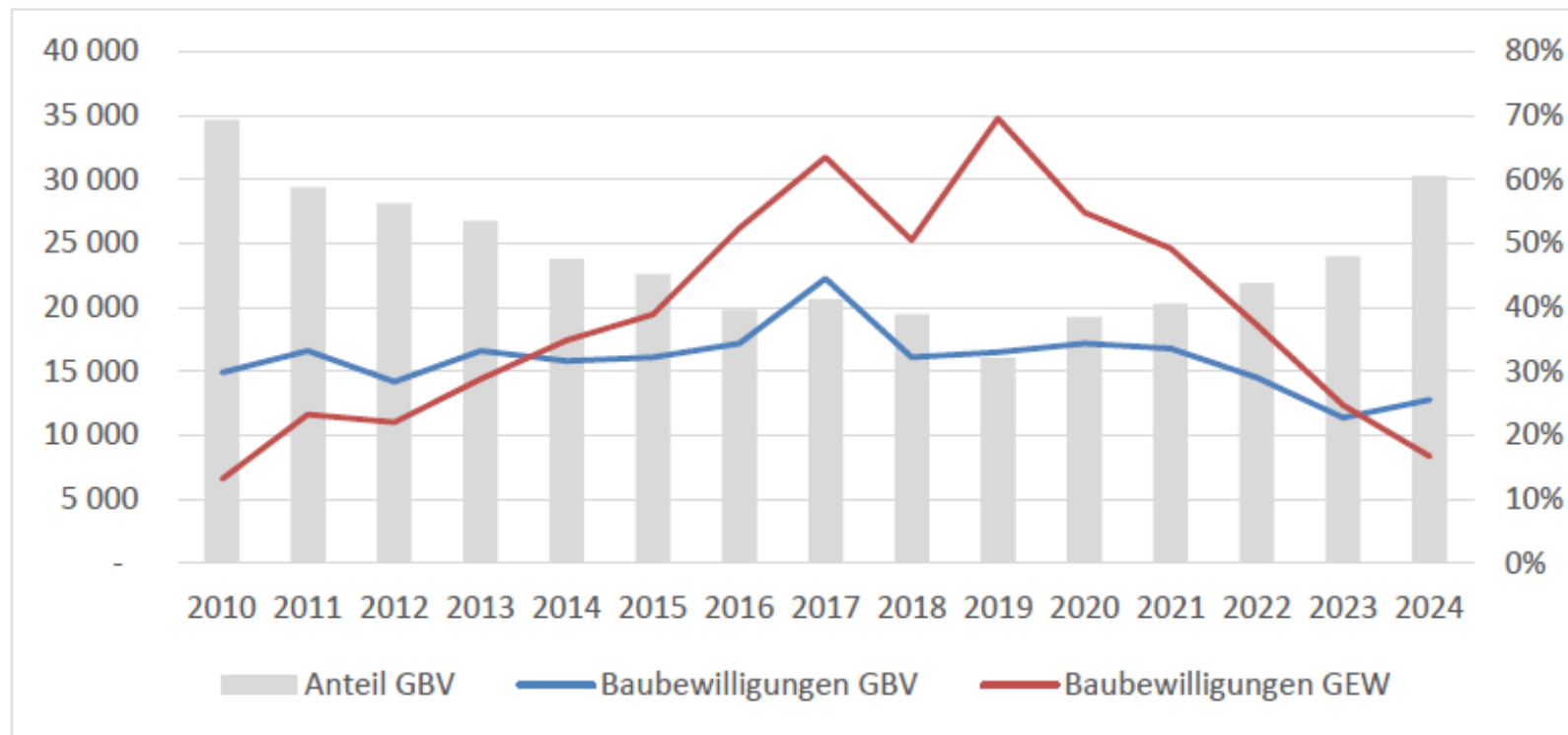


Gemeinnützige Wohnungswirtschaft als stabiler Faktor



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Abbildung 1: Baubewilligungen im gemeinnützigen und gewerblichen Mehrgeschoßwohnbau



Quelle: GBV-Schnellerhebung (GBV Baubewilligungen), Statistik Austria (Baubewilligungen Gesamt, inklusive Schätzung für Q4/2024).



St. Wolfgang Tage 2025



Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Alois Feichtinger

www.gbv.at

www.gbv-aktuell.at

www.genossenschaften.immo

