

ÖSTERREICHISCHER GEMEINDEBUND

A-1010 Wien · Johannesgasse 15
Telefon: 5121480
Telefax: 513375872

An die
Parlamentsdirektion

Parlament
1017 Wien

Wien, am 4. Mai 1993
Gr

Bezug: GZ 7123/64-I 7/93

Betr.: Bundeswohnrechtsgesetz

Betrifft GESETZENTWURF
Zl. 23 -GE/19.93
Datum: 5. MAI 1993
Verteilt 07. Mai 1993

St. Bauer

Der Österreichische Gemeindebund beeindruckt sich, in der Beilage
25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Österreichischen Gemeindebund:
Der Generalsekretär:

Robert Hink
wHR.Dr. Robert Hink

Der Präsident:

Franz Romeder
Franz Romeder
Präsident des NÖ Landtages

Beilage

OSTERREICHISCHER GEMEINDEBUND

A-1010 Wien · Johannesgasse 15
Telefon: 5121480
Telefax: 513375872

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Wien, am 4. Mai 1993
Gr

Bezug: GZ 7123/64-I 7/93

Betr.: Bundeswohnrechtsgesetz

Der Österreichische Gemeindebund erlaubt sich zu dem übermittelten Gesetzesentwurf folgende Stellungnahme abzugeben:

Es ist festzuhalten, daß der vorliegenden Gesetzesentwurf eine Harmonisierung zwischen Miete und Wohnungseigentum anstrebt. Dieser Zielsetzung wird er aber nicht immer gerecht.

Der Bundeswohnrechtsgesetzentwurf ist für die Gemeinden Österreichs von besonderer Bedeutung, da diese in zahlreichen Fällen als Vermieter von Wohnungen auftreten und daher von den vorgesehenen Regelungen berührt werden.

Im einzelnen darf folgendes festgestellt werden:

Zu § 4:

Hier wird eine Formulierung für den Begriff "Sanierung" gefordert. Im § 53 fehlt eine derartige Definition und besteht sonst die Gefahr, daß nur Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten definiert sind. Aus der Sicht der Gemeinden Österreichs, die oft Altbestand in ihrem Eigentum haben, erscheint daher eine Definition des Begriffes Sanierung im Gesetz notwendig.

Zu § 5 Abs.1:

Hier soll der Begriff "Hausbesorger" durch "Hausbesorgung" ersetzt werden. In gemeindeeigenen Wohnhäusern werden oft Hausbesorgungen durch einen Gemeindearbeiter oder im Rahmen eines Bauhofes durchgeführt und wäre ein Ersatz der dadurch der Gemeinde entstehenden Kosten nach dem vorliegenden Gesetzestext nicht möglich.

Zu § 6 Abs.3, 2.Satz:

Hier wird eine Änderung der Frist dahingehend gefordert, daß eine Rückverrechnung entbehrlich ist. Erfahrungsgemäß dauern Gerichtsverfahren sehr lange.

Zu § 11 bis 14:

Die Verrechnungen, wie sie hier vorgesehen sind, machen eine außerordentlich aufwendige Administration der Gemeinden - soweit sie ihre Häuser selbst verwalten - erforderlich. Daher wird die möglichst rasche Erlassung der notwendigen Verordnung aus Gründen der Rechtssicherheit verlangt. Da eine entsprechende Umstellung der Administration (EDV) auch einige Zeit brauchen wird, muß die Möglichkeit gegeben sein, die Vorbereitungen noch vor Jahresbeginn 1994 zu ermöglichen.

Zu § 11 Abs.2:

Die hier vorgesehene Ausgabenaufstellung ist um folgenden Satz zu ergänzen:

"Die Zuweisung zur Mietzinsreserve, Rückstellung für den Instandhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bzw. Rücklage im Sinne des § 92."

Zu § 11 Abs.4 und 5:

Hier soll es anstelle "Rücklagen" heißen: "Rücklagen im Sinne des § 92".

Zu § 51 Abs.5:

Die hier getroffene Regelung erscheint äußerst problematisch. Einerseits wird durch sie nicht ein Mißbrauch (Schenkung, Treuhand, etc.) verhindert und sollte gerade in diese Richtung die Intention dieser gesetzlichen Bestimmung gehen. Andererseits wird für die Gemeinden kein entsprechender Anreiz geboten Mietwohnungen im Wohnungseigentum anzubieten, wenn nicht sichergestellt ist, daß mehr als die Hälfte der Mieter die Wohnungen tatsächlich erwerben wollen. Jedenfalls wird die Administration und rechtliche Auseinandersetzung zufolge der vorgesehenen Regelung äußerst schwierig, wenn weniger als 51 % der Wohnungen im Eigentum vergeben werden.

Es wäre daher die gesamte Regelung des § 51 Abs.5 unter diesen Gesichtspunkten neu zu überdenken.

Zu § 63 Abs.4:

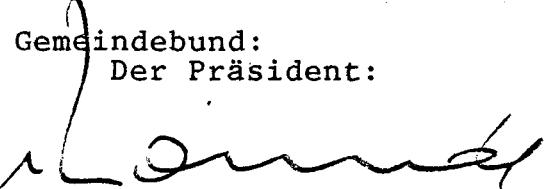
Die Einführung eines eigenen Absatzes im § 63, der folgenden Wortlaut haben soll, wird gefordert:

"Soweit institutionelle (mildtätige) Wohnraumbeisteller als Vermieter oder Betreiber öffentlich geförderter Heime auftreten, kann das Nutzungsverhältnis auf den Wegfall des Verwendungszweckes befristet werden. In diesen Fällen ist ein Eintrittsrecht und Nachfolgerecht ausgeschlossen."

Wir wollen vor allem auf die Seniorenwohnheime, wie sie in letzter Zeit vermehrt errichtet wurden, hinweisen. Würde man nicht diesen vorgeschlagenen Abs.4 aufnehmen, könnte der Fall eintreten, daß in absehbarer Zeit nicht zu versorgende Senioren, sondern Erben nach Verstorbenen Senioren diese Seniorenwohnungen nutzen.

Für den Österreichischen Gemeindebund:
Der Generalsekretär:


wHR.Dr. Robert Hink


Der Präsident:
Franz Romeder
Präsident des NÖ Landtages