



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien
Telefon 40 00
Telefax international 0043-1-4000-7135
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf einer Novelle
zum Wohnungsgemein-
nützigkeitsgesetz

Wien, am 3. Mai 1993
Schneider/Gai/a:Wohn_G
Klappe 899 95
627/346/93

An die
Parlamentsdirektion

Parlament
1017 Wien

Betreff:	GESETZENTWURF
Zl.	26 GE/19 P3
Datum:	5. MAI 1993
Verteilt	06. Mai 1993

St. Rathaus

Unter Bezugnahme auf den mit Note vom 31. März 1993,
Zahl 50.080/3-X/B/8/93, vom Bundesministerium für wirt-
schaftliche Angelegenheiten übermittelten Entwurf eines
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, gestattet sich der
Österreichische Städtebund, anbei 25 Ausfertigungen
seiner Stellungnahme zu übersenden.

Erich Pramböck

(Dkfm.Dr. Erich Pramböck)
Generalsekretär

Beilagen



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien
Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf einer Novelle
zum Wohnungsgemein-
nützigkeitsgesetz

Wien, am 3. Mai 1993
Schneider/Gai/a:Wohn_G
Klappe 899 95
627/346/93

Ihre Zahl: 50.080/3-X/B/8/93

An das
Bundesministerium für wirt-
schaftliche Angelegenheiten

Stubenring 1
1011 Wien

Zum gegenständlichen Gesetzesentwurf beeht sich der Öster-
reichische Städtebund wie folgt Stellung zu nehmen:

Grundsätzlich ist festzustellen, daß der Entwurf auf das
Wohnrechtsgesetz abgestimmt werden sollte.

Zu § 3 Abs. 2 und § 6 Abs. 2:

Der ausdrückliche Hinweis auf eine für die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen geeignete Eigenkapitalausstattung in Verbindung mit der Vorschreibung eines - von der Rechtsform der Bauvereinigung unabhängigen - Mindestkapitals von zehn Millionen Schilling stellt einen positiven Beitrag zur Wahrung der Schutzinteressen der Wohnungswerber dar.

Zu § 13 Abs. 2a und § 13 Abs. 7:

Diese Bestimmung sieht nunmehr die Möglichkeit einer "dynamischen Kostendeckung" vor, d.h. daß dem sogenannten "Kostendeckungsprinzip" auch über einen bestimmbaren Zeitraum

von (lt. § 13 Abs. 7) fünf bis fünfzehn Jahren entsprochen werden kann. Dadurch sowie durch die nach § 13 Abs. 7 vorgesehene Möglichkeit, Eigenmittel der Bauvereinigung nicht nur auf Abnutzungsdauer, sondern auch befristet auf den angeführten Zeitraum einzusetzen, sollen begrüßenswerterweise die Voraussetzungen für eine Senkung der besonders für Jungfamilien anfänglich meist sehr hohen Wohnungskosten geschaffen werden.

Zu § 13 Abs. 6:

Danach soll im Neuvermietungsfall die Anhebung des Entgeltes auf das Kategorieniveau nach dem MRG möglich sein. Mangels diesbezüglicher Harmonisierung mit dem Entwurf zum Bundeswohnrechtsgesetz ist unklar, ob diese Anhebung in der endgültigen Fassung tatsächlich nur auf das MRG-Kategorieniveau oder auf die dann geltenden Richtwerte erfolgen darf.

Zu § 13 Abs. 8:

Diese Bestimmung soll die bisher mangels entsprechender Regelung sehr schwierige und daher oft unterbliebene "Nachverdichtung", d.h. Schaffung von Wohnraum in bestehender Altsubstanz, erleichtern, indem die Herstellungs- und Bewirtschaftungsphase streng getrennt wird, ohne die bisherige Grundkostenaufteilung zu tangieren, da dies auch in Ansprüche der bisherigen Mieter nach § 17 WGG eingreifen würde.

Die bloße Zuordnung zu einer wirtschaftlich Einheit ist zu oberflächlich und stellt nicht klar, ob die Betriebskosten und Instandhaltungsmittel damit miterfaßt sind.

Da die Abgeltungen für andere Mieter so bestimmend enthalten sind, kann der sicher nicht gewünschte Umkehrschluß gezogen werden, daß Abgeltungen gezahlt werden müssen und die anderen aus dieser Regelung einen Rechtsanspruch ableiten können.

Zu § 14 Abs. 1 Ziff. 5 und zu § 14 d Abs. 1 und 2:

Auch diese Änderung, nach der anstelle der bisherigen, "theoretisch ewig verrechenbaren" Erhaltungs- und Verbesserungsrückstellung und der zusätzlichen Möglichkeit eines Erhaltung- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 d nunmehr nur die baualtersbezogene Entgeltskomponente des neu gefaßten § 14 d treten soll, ist wegen der damit verbundenen besseren Übersichtlichkeit, vor allem aber wegen des zu erwartenden Rückganges der von den Gemeindeschlichtungsstellen abzuwickelnden Erhöhungsverfahren nach § 14 Abs. 2 WGG grundsätzlich zu begrüßen.

Aus der Sicht der Wohnungsinhaber ist vor allem die strenge Verwendungspflicht innerhalb von 10 Jahren (bei sonstiger verzinster Rückzahlung) für die gesamte Erhaltungs- und Verbesserungskomponente (also bisherige Bauerneuerungsrückstellungen plus bisheriger Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) positiv zu bewerten.

Allerdings fehlen für diese wichtige Bestimmung die Sanktionen.

Zu § 14 Abs. 1 letzter Satz:

Dieser Satz ist unverständlich, weil bei Verzinsungen kaum zusätzlich eine Wertsicherung Platz greifen kann.

Zu § 14 Abs. 2:

Nach dem Wortlaut muß immer der exakte Höchstbetrag (und das groschengenau) eingehoben worden sein, sonst kann keine Erhöhung beantragt werden. Das ist (z.B. bei Berechnungsfehlern) unbillig. Es ist jedoch sinnvoll, zu der Einhebung zu zwingen, damit nicht dann im Instandhaltungsfall teure Bankdarlehen herangezogen werden müssen. Eine sinnvollere Konsequenz für die Nichteinhebung oder verantwortungslose

- 4 -

Nichtausschöpfung des Höchstbetrages könnte sein, die Mehrkosten von Bankmitteln nicht anzuerkennen.

Zu § 15 a:

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine Regelung in einem äußerst sensiblen Bereich; finanzschwache Bevölkerungsschichten würden dadurch sozial diskriminiert.

Zu § 16:

Die nach dieser Bestimmung nunmehr vorgesehene Möglichkeit, den Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses auch nach Nutzwerten zu bestimmen, widerspricht - wie schon vorher kritisiert wurde - den Intentionen des Bundeswohnrechtsgesetzes, dessen Entwurf ja auch für den Bereich des Wohnungseigentums die Kostenverteilung nach Nutzflächen vorsieht.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig der Parlamentsdirektion übermittelt.



(Dkfm.Dr. Erich Pramböck)
Generalsekretär

