

6/SN-260/ME

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, LANDESAMTS DIREKTION

Postanschrift 1014 Wien, Postfach 6

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

Fernschreibnummer 13 4145, Telefax (0 22 2) 531 10 3610

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr und 16 - 19 Uhr

Wien 1, Herrengasse 11 - 13

zu erreichen mit:

U 3 (Haltestelle Herrengasse)

2A, 3A (Haltestelle Michaelerplatz)

An das
 Bundesministerium für
 wirtschaftliche Angelegenheiten
 Stubenring 1
 1011 Wien

Beilagen

LAD-VD-8305/35
 Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug	Bearbeiter	(0 22 2) 531 10	Durchwahl	Datum
50.080/3-X/B/8/93	Dr. Grünner		2152	4. Mai 1993

Betreff

Änderung des Wohnungsgemeinnützigeitsgesetzes

Die NÖ Landesregierung beeindruckt sich zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigeitsgesetz geändert wird, wie folgt Stellung zu nehmen:

I. Allgemeines

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigeitsgesetzes lässt noch keine Ansätze zur Zusammenführung mit dem neuen Bundeswohnrechtsgesetz erkennen, da noch auf Bestimmungen des MRG und WEG Bezug genommen wird und Begriffe, wie Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in rechtlich unterschiedlicher Bedeutung zum BWRG verwendet werden.

II. Zu einzelnen Bestimmungen**1. Zu § 2 z. 1:**

Auch an anderen Textstellen (z.B. § 13 Abs. 8 neu) wird von "allgemeinen" Teilen der Baulichkeit gesprochen. Im Hinblick darauf, daß auch diese Teile der Liegenschaft nicht von der **Allgemeinheit**, sondern nur von den Nutzern **gemeinsam** benutzt werden können, sollte an all diesen Textstellen besser von "gemeinsamen" oder "gemeinsam zu benutzenden" Teilen

- 2 -

gesprochen werden (vgl. § 14a Abs. 2 z. 3 spricht von "der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen").

2. Zu § 3 Abs. 2:

Der Einschub "insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung" ist im Hinblick auf § 6 Abs. 2 alt 1. Satz "Mindeststammkapital" und § 6 Abs. 2 neu 1. Satz "Mindestkapital" zumindest noch einmal überlegungsbedürftig, da ein und derselbe Begriff ausreichend sein müßte.

3. Zu § 6 Abs. 2:

Der Begriff "Mindestkapital" ist neu (bisher "Mindeststammkapital") und würde neben dem Stammkapital u.a. auch die Rücklagen umfassen. Bei der Formulierung könnte es sich um ein Redaktionsversehen handeln. Dieses Mindest(stamm)kapital muß nunmehr für jede Bauvereinigung, unabhängig von ihrer Rechtsform S 10 Mio. betragen. Der Hinweis in den Erläuterungen, daß sich die Höhe des Betrages an der Regelung des § 3 WGG 1940 orientiere, ist insoweit unrichtig, als das WGG 1940 nur für AG und GmbH 50.000 RM Stammkapital vorsah, für Genossenschaften Genossenschaftsanteile von 300 RM, aber keine zahlenmäßig bestimmte Anzahl an Genossenschaftern vorschrieb, sodaß für Genossenschaften kein Mindest(stamm)kapital vorgeschrieben war. Überdies sollte eine Norm, die so gravierende Veränderungen der Kapitalausstattung bestehender GBV's vorschreibt (es soll diese Bestimmung offenbar nicht nur für zukünftige GBV's gelten), bei aller Berücksichtigung berechtigter Schutzinteressen der Wohnungswerber eine entsprechende Anpassungsmöglichkeit durch die Setzung ausreichender Übergangsfristen vorsehen.

4. Zu § 7 Abs. 3 z. 4a:

Wohnumfeldverbesserungen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzmauer, sollen auch dann zum Geschäftskreis einer GBV zählen, wenn sie selbst nicht aus öffentlichen Mitteln gefördert, aber zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang

- 3 -

mit öffentlichen Wohnhausanlagen errichtet werden. Daher wäre der Deutlichkeit halber die Wortgruppe "für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung" schon nach dem Wort "Förderung" einzufügen.

5. Zu § 13 Abs. 7:

Die Bestimmung ist unscharf: "Abnutzungsdauer (= 50 Jahre)" und "höchstens aber 15 Jahre". Zur Bereinigung wird vorgeschlagen: "... sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren eingesetzt werden".

6. Zu § 14b Abs. 3:

Durch den Wegfall verschiedener Wortgruppen entsteht folgender Gesetzestext: "Nützliche Verbesserungen der Baulichkeit sind von der Bauvereinigung durchzuführen,

1. wenn Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind ...".

Diese imperative Formulierung (Verbesserungen sind - immer und überall - durchzuführen) könnte zu Fehlinterpretationen führen und sollte durch eine fakultative Formulierung ("dürfen") ersetzt werden. Z. 2 des Abs. 3 sollte allerdings imperativ bleiben. Der Text könnte daher etwa so lauten:

"(3) Nützliche Verbesserungen der Baulichkeit dürfen von der Bauvereinigung durchgeführt werden,

- 1. wenn Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind, oder
- ... durchgeführt werden, sie sind durchzuführen,
- 2. wenn ... beeinträchtigt werden."

7. Zu § 21 Abs. 4:

Aus dem Wort "insoweit" ist zu erschließen, daß es sich dabei nur um eine Teilnichtigkeit der Vereinbarungen handeln soll. Der Deutlichkeit halber sollte daher als weiterer Satz angefügt werden: "Über diese Rechtsunwirksamkeit hinaus bleiben diese Vereinbarungen jedoch aufrecht." Zu überlegen wäre weiters, ob ein Verfahren zur Feststellung dieser Rechtsun-

- 4 -

wirksamkeit aus ökonomischen Gründen nicht im Außerstreitverfahren durchgeführt werden solle. In diesem Fall wäre § 22 entsprechend zu ergänzen.

8. Zu § 23a Abs. 1:

Sprachlich richtig müßte es heißen: "... für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums). In Analogie dazu wäre auch § 13 Abs. 1 entsprechend zu ändern.

Dem Präsidium des Nationalrates werden u.e. 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme übermittelt.

NÖ Landesregierung

Dr. P r ö l l

Landeshauptmann

- 5 -

LAD-VD-8305/35

1. An das Präsidium des Nationalrates (25-fach)
2. an alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder des Bundesrates
3. an alle Ämter der Landesregierungen
(zu Handen des Herrn Landesamtsdirektors)
4. an die Verbindungsstelle der Bundesländer
5. an das Büro des Bundesministers für Föderalismus und Verwaltungsreform

zur gefälligen Kenntnisnahme

NÖ Landesregierung

Dr. P r ö l l

Landeshauptmann

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



