

15/SN-260/ME  
Nov 16

**AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Präsidialabteilung**

GZ Präs - 22.00-207/93-1

Graz, am 18. Mai 1993

Ggst Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetz;  
Stellungnahme.

Bearbeiter: Fr.Dr.Ebner  
Tel.: (0316)877/2913 DW  
Telefax: (0316)877/2339  
DVR: 0087122

1. Dem Präsidium des Nationalrates  
Dr.Karl Renner-Ring 3, 1010 Wien;  
(mit 25 Abdrucken);
2. dem Büro des Bundesministers für  
Föderalismus und Verwaltungsreform  
Minoritenplatz 3, 1010 Wien;
3. allen steirischen Mitgliedern des Nationalrates;
4. allen steirischen Mitgliedern des Bundesrates;
5. allen Ämtern der Landesregierungen  
(Landesamtsdirektion);
6. der Verbindungsstelle der Bundesländer beim  
Amt der NÖ Landesregierung  
Schenkenstraße 4, 1014 Wien,

gekennzeichnet GESETZENTWURF  
ZL.....-GE/19.....

Datum: 24. MAI 1993

Verteilt 28. Mai 1993 Mon

dr. Labuda

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Steiermärkische Landesregierung  
Der Landeshauptmann

Dr.Krainer eh.

F.d.R.d.A.:

Gries-Müller





**AMT DER  
STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG**

8011 Graz, Landesregierung - Rechtsabteilung 14

An das  
Bundesministerium für  
wirtschaftliche Angelegenheiten

Stubenring 1  
1011 Wien

GZ Präs - 22.00-207/93-1

Ggst Entwurf einer Novelle zum Wohnungs-  
gemeinnützigkeitsgesetz;  
Stellungnahme

Bezug: 50.080/3-I/B/8/93

Rechtsabteilung 14 - Wohnungs- und Siedlungswesen

8010 Graz, Dietrichsteinplatz 15

DVR 0087122

Bearbeiter Dr. Rauchlatner

Telefon DW (0316) 877 / 3718

Telex 311838 lrggz a

Telefax (0316) 877 / 2179

Parteienverkehr

Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr

Bitte in der Antwort das Geschäftszeichen (GZ)  
dieses Schreibens anführen

Graz, am 17. Mai 1993

Zu dem mit do. Note vom 31. März 1993, obige Zahl, übermittelten Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu § 2 Z. 1 zweiter Satz:

Die Definition der "Sanierung größerer Umfanges" stimmt mit dem in § 24 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993, LGBL. 25, enthaltenen Begriff der "umfassenden Sanierung" nicht überein. Nach den letztgenannten Bestimmungen liegt eine umfassende Sanierung u.a. dann vor, wenn ein Gebäudeteil mit mindestens drei Wohnungen entsprechend saniert wird. Dieser Gebäudeteil muß nicht mindestens die Hälfte der Wohnungen darstellen, wie es § 2 Z. 1 des Entwurfes verlangt. Diese unterschiedliche Festlegung erscheint im Hinblick auf die Bestimmungen des § 21 Abs. 4 des Entwurfes bedenklich. Die Begriffsbestimmungen sollten so abgefaßt werden, daß sie nicht im Widerspruch zu landesgesetzlichen Förderungsbestimmungen stehen. Dies kann zu einer sicher nicht beabsichtigten Benachteiligung der gemeinnützigen Bauvereinigungen führen, da sie infolge der einschränkenden Bestimmungen des WGG solche Sanierungen nicht vornehmen könnten.

- 2 -

Zu § 3 Abs. 2 zweiter Satz und § 6 Abs. 2:

Aus diesen Bestimmungen ist nicht eindeutig entnehmbar, ob in jedem Fall ein Mindestkapital von zehn Millionen Schilling vorhanden sein muß. Wenn diese Bestimmung auch auf alle bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden wäre, würde dies für zahlreiche kleine Bauvereinigungen Probleme mit sich bringen. Unter der Voraussetzung der Verpflichtung für alle Bauvereinigungen wären zumindest entsprechende Übergangsbestimmungen vorzusehen.

Zu § 7 Abs. 3 Z. 4a:

Die Ausdehnung des Geschäftskreises auf die Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Zulässigkeit der Durchführung dieser Maßnahmen sollte jedoch nicht von der Gewährung von Förderungsmitteln abhängig gemacht werden, da infolge der in zu geringem Umfang vorhandenen Förderungsmittel bei weitem nicht alle sinnvollen Wohnumfeldverbesserungen auch gefördert werden können. Sollten sich die Worte "Förderung aus öffentlichen Mitteln" auf die im selben Satz erwähnten Gebäude und Wohnhausanlagen beziehen, müßte dies deutlicher formuliert werden. Die grundsätzliche Problematik, daß Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig wären, bliebe jedoch auch bei dieser Interpretation bestehen. Unnötig und erschwerend ist die Vorgabe des zeitlichen Zusammenhangs mit der Errichtung von Wohnhausanlagen und sollte daher entfallen.

Zu § 13 Abs. 7:

Die Schaffung einer Möglichkeit für den befristeten Einsatz von Eigenmitteln der Bauvereinigungen wird begrüßt. Es erscheint allerdings nicht schlüssig, daß dieser Einsatz entweder auf eine Dauer von fünf bis fünfzehn Jahren oder auf Bestandsdauer zulässig sein soll. Im Interesse der Vermeidung einer wohl kaum beabsichtigten Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnbauförderung der Länder, insbesondere auch im Hinblick auf § 21 Abs. 4 des Entwurfes, sollte eine flexible Regelung getroffen werden. In der Steiermark ist

- 3 -

z.B. bei Errichtung von Sozialwohnungen im Interesse der Erzielung einer möglichst geringen Wohnungsaufwandbelastung ein Eigenmitteleinsatz auf die Dauer von 20 Jahren vorgesehen. Zumindest eine Ausdehnung des zulässigen Zeitraumes von 15 auf 20 Jahre wird daher als unerlässlich angesehen.

Zu § 14 Abs. 3:

Der Verrechnungszeitraum für Erhaltungsarbeiten, der derzeit 10 Jahre beträgt, sollte auf 15 Jahre verlängert werden, um Widersprüche zu förderungsrechtlichen Bestimmungen zu beseitigen. § 14 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBI.Nr. 26/1993, sieht bei umfassenden Sanierungen einen Finanzierungszeitraum von 15 Jahren vor.

Zu § 14 Abs. 7.:

Der Entwurf enthält nach wie vor keine Regelung für eine befriedigende Gestaltung des Entgelts nach Rückzahlung der Förderungsmittel. Die Zulässigkeit der Einhebung der bisherigen Beträge und letztlich Zuführung zu den Rücklagen erscheint sehr bedenklich, weil das Förderungssystem in der Steiermark eine laufende Erhöhung (Wertsicherung) der Rückzahlungsbeträge vor sieht, die nach Rückzahlung der Förderungsmittel nicht mehr wohnbeihilfenfähig sind. Anstelle der Zulässigkeit der weiteren Einhebung der bisherigen Beträge sollte die Vorschreibung der Verrechnung der Kategoriemietzinse oder eine entsprechende Angemessenheitsregelung treten.

Zu § 15 a:

Überaus problematisch ist die Bindung des Rechtsanspruches auf Übereignung an die Einhebung der Grundkosten innerhalb der ersten zwei Jahre ab Bezug der Wohnung, da dies eine massive Benachteiligung von Jungfamilien und sonstigen finanziell benachteiligten Wohnungsbewerbern darstellt. Dieser Personenkreis könnte jedoch nach zehn Jahren durchaus in der Lage sein, diese Grundkosten aufzubringen. Die vorgeschlagene Regelung wird daher abgelehnt.

- 4 -

Unbedingt zu verlangen ist, daß der Preis bei Übertragung von Mietwohnungen in das Wohnungseigentum nicht nur vom Verkehrswert abhängig gemacht wird. Es muß zusätzlich Vorsorge getroffen werden, daß gewährte Förderungsmittel und deren Rückzahlung vom Käufer auch über den Verkehrswert hinaus übernommen werden müssen. Im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 ist der Grundsatz der Wertsicherung der Förderungsmittel verankert und dementsprechend eine 5%ige Verzinsung des Förderungsdarlehens und der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse vorgesehen. Dies führt infolge eines geringen anfänglichen Wohnungsaufwandes zu einem zeitweilig hohen Verpflichtungsstand des Förderungswerbers.

Überprüfenswert erscheint die Regelung des § 15 a Abs.3, wonach der Umstand des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses bei Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen sei. Richtiger dürfte sein, bei dieser Ermittlung von der Annahme einer frei verfügbaren Wohnung auszugehen. Angeregt wird zu prüfen, ob nicht aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mieter der im § 15 a Abs.1 genannte Stichtag "1. Juli 1993" entfallen sollte.

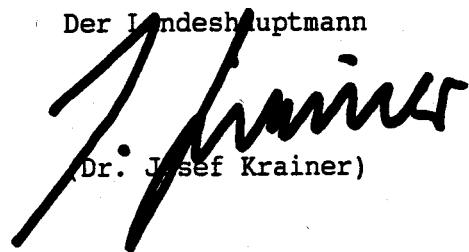
Zu § 21 Abs. 4:

Diese Bestimmung ist offenbar über Anregung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Entwurf aufgenommen worden. Zur Vermeidung von Schwierigkeiten sollten wie bereits ausgeführt, die §§ 2 Z.1 zweiter Satz und 13 Abs.7 des Entwurfes geändert werden.

Dem Präsidium des Nationalrates werden 25 Abdrucke dieser Stellungnahme unmittelbar zugeleitet.

Für die Steiermärkische Landesregierung

Der Landeshauptmann



(Dr. Josef Krainer)