

247 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.

14. 11. 1966

Regierungsvorlage

**Bundesgesetz vom
, mit dem das Bundesgesetz, betreffend
Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und
Siedlungsfonds, ergänzt wird**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Bundesgesetz vom 15. April 1921, BGBl. Nr. 252, betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 224/1922, BGBl. Nr. 381/1922 und BGBl. Nr. 96/1925, wird wie folgt ergänzt:

Dem § 15 sind nachstehende Bestimmungen als § 15 a anzufügen:

„§ 15 a. (1) Der Vertrag über die Begründung des Wohnungseigentums im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 149/1948, an mit Fondshilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichteten Kleinwohnungen und gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienenden Räumen bedarf bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Genehmigung des Fonds.

(2) Die Genehmigung nach Abs. 1 darf nur erteilt werden, wenn

- a) sich der Bewerber um das Wohnungseigentum an einer Kleinwohnung und dessen Ehegatte verpflichten, ihr Recht an anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Begründung des Wohnungseigentums aufzugeben;
- b) als Bewerber um das Wohnungseigentum an einer Kleinwohnung eine natürliche Person oder eine gemeinnützige Bauvereinigung in Ausübung eines Wiederkaufsrechtes auftritt;
- c) vom Bewerber nach seinen Erwerbs- oder Vermögensverhältnissen erwartet werden kann, daß er den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Fondshilfeteilbetrag oder den verbürgten Darlehensteilbetrag tilgungsplanmäßig abstatten wird;

d) der Bewerber die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder als Volksdeutscher, das ist eine Person deutscher Sprachzugehörigkeit, die staatenlos ist oder deren Staatsangehörigkeit ungeklärt ist, gilt; soferne juristische Personen als Bewerber auftreten, diese ihren Sitz im Inland haben;

e) der Bewerber sich dem Fonds gegenüber verpflichtet, die Kleinwohnung oder die gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienenden Räume selbst zu benützen oder nur einer Person zu vermieten oder zur Benützung zu überlassen, die dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes angehört.

(3) Der Vertrag über die Begründung des Wohnungseigentums hat außer Bestimmungen über die Schuldübernahme (§ 1405 ABGB.) des auf den Miteigentumsanteil entfallenden Fondshilfeteilbetrages durch den Bewerber und die Bedingungen für die Rückzahlung der zu übernehmenden Fondshilfe auch eine Regelung über die Verwaltung des Kleinwohnungshauses zu enthalten.

(4) Der Fonds hat den Fondshilfeteilbetrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn der Wohnungseigentümer die Verpflichtungen gemäß Abs. 2 lit. a und e nicht einhält.

(5) Der Fonds kann in den Fällen der Begründung des Wohnungseigentums nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Zinsen- und Annuitätenzuschüsse gewähren und Bürgschaften übernehmen.

(6) Hat ein Miteigentümer, dem Wohnungseigentum an einer Kleinwohnung oder an gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienenden Räumen eingeräumt worden ist, den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Fondshilfeteilbetrag zurückgezahlt, so hat der Fonds auch in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes, und zwar hinsichtlich des diesem Wohnungseigentümer gehörigen Miteigentumsanteiles zur Gänze und hinsichtlich der übrigen Miteigentumsanteile zu dem der Rückzahlung entsprechenden Teilbetrag, einzuwilligen.

(7) Das an einer Kleinwohnung oder an gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienen-

den Räumen begründete Wohnungseigentum darf während eines Zeitraumes von zehn Jahren nach seiner grundbücherlichen Eintragung durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Fonds veräußert werden. Hierbei gelten die Bestimmungen des Abs. 2 sinngemäß auch für den Erwerb des Wohnungseigentums. Das Veräußerungsverbot ist auf Antrag des Fonds oder des Wohnungseigentümers zu-

gunsten des Fonds im Grundbuch einzuverleiben.“

Artikel II

Mit der Vollziehung des letzten Satzes des § 15 a Abs. 7 dieses Bundesgesetzes ist das Bundesministerium für Justiz und mit den übrigen Bestimmungen das Bundesministerium für Bauten und Technik betraut.

Erläuternde Bemerkungen

Die Bestimmungen des für den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds derzeit geltenden Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 252/1921, sehen die Begründung des Wohnungseigentums an den mit Fondshilfe errichteten Kleinwohnungen in Mehrwohnungshäusern nicht vor. Um jedoch den Inhabern beziehungsweise den Bewerbern um solche Kleinwohnungen sowie um gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienende Räume — in Angleichung an die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 — die Möglichkeit zu geben, von der durch das Wohnungseigentumsgesetz geschaffenen Rechtseinrichtung des Wohnungseigentums Gebrauch zu machen, ist es erforderlich, die Bestimmungen des eingangs angeführten Bundesgesetzes in dem Sinne zu ergänzen, daß an solchen mit Fondshilfe errichteten Bestandobjekten unter gewissen Voraussetzungen das Wohnungseigentum begründet werden kann.

Den Anregungen des Bundeskanzleramtes — Verfassungsdienst in formalrechtlicher Hinsicht zum Titel und zu den übrigen Bestimmungen des Gesetzentwurfes wurde im wesentlichen entsprochen.

Zu Abs. 1:

Um einen Mißbrauch der in Rede stehenden Rechtseinrichtung bei den mit Fondshilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichteten Objekten auszuschließen, erscheint es angebracht, die Genehmigung des Fonds zur Begründung des Wohnungseigentums an wirksame Sicherungen gegen eine gewinnbringende Weiterveräußerung oder Vermietung solcher Wohnungen zu binden. Diese Sicherungen kommen insbesondere darin zum Ausdruck, daß die Genehmigung der Fondsverwaltung zur Übereignung der entsprechenden Miteigentumsanteile in das Wohnungseigentum nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden darf.

Die Formulierung „an mit Fondshilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichteten Kleinwohnungen und gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienenden Räumen“ dient der Klarstellung, daß die Begründung des Wohnungseigentums erst nach Fertigstellung des Kleinwohnungshauses zulässig ist. Daraus ergibt sich, daß sich nach wie vor um Fondshilfe nur die im § 1 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 252/1921 angeführten juristischen Personen bewerben können.

Der Anregung, die Begründung des Wohnungseigentums auch bei den mit Fondshilfe errichteten gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienenden Räumen vorzusehen, wurde Rechnung getragen. Die weitere Anregung, die Rechtswirksamkeit des Vertrages über die Begründung des Wohnungseigentums von der Genehmigung des Fonds abhängig zu machen, wurde gleichfalls berücksichtigt.

Zu Abs. 2:

Von einer Bestimmung, daß Wohnungseigentum nur an allen Kleinwohnungen in einem Hause begründet werden darf, wurde abgesehen, da mangels Einigung der Wohnungsbenützer der Abverkauf von Wohnungen in bereits bestehenden Objekten unmöglich gemacht oder doch zumindest sehr erschwert werden würde.

Zu Abs. 2 lit. a:

In dieser Bestimmung ist grundsätzlich festgehalten, daß der Bewerber um das Wohnungseigentum an einer Kleinwohnung nur eine aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung innehaben darf; der Bewerber und sein Ehegatte gelten hierbei als eine Person. Durch die Neuformulierung der lit. a ist gewährleistet, daß der Bewerber an der bisher von ihm benützten Wohnung, die mit Fondshilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichtet wurde, Wohnungseigentum begründen kann und weiters eine an-

dere mit Hilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichtete Wohnung erwerben darf, sofern er das Benützungsrecht an seiner bisherigen Wohnung aufgibt. Unter „mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen“ sind solche Wohnungen zu verstehen, die mit Hilfe des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, auf Grund der Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, mit Hilfe der Wohnbauförderungsfonds der Länder sowie sonstiger Mittel der Länder und Gemeinden errichtet wurden.

Zu Abs. 2 lit. b:

Die Bestimmung bezieht sich nur auf Kleinwohnungen, nicht jedoch auf Räume, die gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienen. In den letztgenannten Fällen besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, daß auch juristische Personen sich um das Wohnungseigentum bewerben können.

Der Anregung, die Begründung des Wohnungseigentums an Kleinwohnungen auch zugunsten gemeinnütziger Bauvereinigungen, Gemeinden und Betrieben zu ermöglichen, wurde allgemein nicht entsprochen, weil nicht an allen Kleinwohnungen eines Hauses Wohnungseigentum begründet werden muß und sich daher die gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden auch das Benützungsrecht an Kleinwohnungen vorbehalten oder, sofern es sich um Betriebe handelt, ein solches Benützungsrecht anstreben können, ohne daß an diesen Kleinwohnungen Wohnungseigentum begründet werden muß. Eine Ausnahme ist nur für gemeinnützige Bauvereinigungen vorgesehen, um ihnen die Möglichkeit zu eröffnen, das im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 29. Februar 1940, RGBl. I S. 438 (§ 8 und § 12 der Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz) vorgesehene Wiederkaufsrecht auch bei Eigentumswohnungen auszuüben.

Zu Abs. 2 lit. c:

Vom Bewerber muß nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen zu erwarten sein, daß er den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Fondshilfeteilbetrag oder den verbürgten Darlehensteilbetrag tilgungsplanmäßig abstatsen wird können.

Zu Abs. 2 lit. d:

Der Bewerber muß österreichischer Staatsbürger oder Volksdeutscher sein, wie dies auch im Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, vorgesehen ist. Bei juristischen Personen ist der Sitz im Inland maßgebend.

Zu Abs. 2 lit. e:

In dieser Bestimmung wird festgelegt, daß die Kleinwohnung und die gewerblichen oder geschäftlichen Zwecken dienenden Räume nicht vermietet oder anderen Personen als nahen Angehörigen zur Benützung überlassen werden dürfen.

Zu der Anregung, Rechtsgeschäfte, die unter Verletzung dieser Bestimmung abgeschlossen wurden, für nichtig zu erklären, wird bemerkt, daß seitens des Fonds kein Anlaß zu einem Eingriff in vertragliche Rechte besteht, weil die Interessen des Fonds durch die Möglichkeit der Aufkündigung der Fondshilfe hinreichend gewährleistet sind.

Die weitere Anregung, den Hausverwalter gesetzlich zu verpflichten, ein vertragswidriges Verhalten des Wohnungseigentümers der Behörde anzuzeigen, konnte im Hinblick darauf, daß der Hausverwalter lediglich Bevollmächtigter der Wohnungseigentümer ist, nicht berücksichtigt werden, weil eine derartige Anzeigepflicht mit dem Bevollmächtigungsvertrag kaum vereinbar ist.

Zu Abs. 3:

Der Vertrag über die Begründung des Wohnungseigentums hat auch Bestimmungen über die Schuldübernahme und Bedingungen für die Rückzahlung des vom Bewerber zu übernehmenden Fondsdarlehens sowie eine Regelung über die Verwaltung des Kleinwohnungshauses zu enthalten.

Von einer Solidarhaftung der Wohnungseigentümer für die Fondshilfe wird Abstand genommen, da den einzelnen Wohnungseigentümern die persönliche Haftung für die mitunter in Millionen gehende Fondshilfe wirtschaftlich nicht zumutbar und mit dem Wesen einer „Förderung“ unvereinbar ist. Die bloße Sachhaftung des Wohnungseigentümers mit seiner Wohnung für die gesamte Fondshilfe bis zur Rückzahlung seines Teilbetrages erscheint zur Sicherung der Interessen des Fonds ausreichend.

Zu Abs. 4:

Die Festsetzung des Kündigungsrechtes bei Nichteinhaltung der Bestimmungen des Abs. 2 lit. a und e muß gesetzlich vorgesehen werden, um für den Fall der Nichtaufgabe des Benützungsrechtes an einer Wohnung im Sinne der lit. a sowie der Vermietung oder Überlassung der ins Wohnungseigentum übertragenen Objekte an andere Personen als nahen Angehörigen des Wohnungseigentümers eine entsprechende Sanktion eintreten zu lassen.

Die Anregung, einen zusätzlichen Kündigungsgrund im Falle der Erschleichung der Fondshilfe durch unwahre Angaben aufzunehmen, wurde

deshalb nicht berücksichtigt, weil in diesen Fällen der Fonds nach den Bestimmungen des ABGB. zur Anfechtung des Vertrages über die gewährte Fondshilfe berechtigt ist.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung dient der Klarstellung. Es wird expressis verbis zum Ausdruck gebracht, daß der Fonds auch in den Fällen der Begründung des Wohnungseigentums Zinsen- und Annuitätenzuschüsse gewähren und Bürgschaften übernehmen kann.

Zu Abs. 6:

Diese Bestimmung hat die Befreiung des einzelnen Wohnungseigentümers für den Fall der Rückzahlung des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Fondsdarlehens von seiner Sachhaf-

tung für die Fondshilfe sowie die Verpflichtung des Fonds, der Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes zuzustimmen, zum Inhalt.

Zu Abs. 7:

Um eine gewinnbringende Weiterveräußerung zu unterbinden, ist vorgesehen, daß das Wohnungseigentum zehn Jahre nach seiner grundbücherlichen Eintragung nur mit Zustimmung des Fonds veräußert werden darf. Diese zehnjährige Frist steht in Übereinstimmung mit dem zehnjährigen Veräußerungsverbot bei mit Fondshilfe errichteten Eigenhäusern.

Eine wesentliche Verwaltungsmehrarbeit und eine daraus erwachsende finanzielle Belastung des Bundes beziehungsweise des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds ist im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neuregelung nicht zu erwarten.