

II-4866 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XV. Gesetzgebungsperiode

DER BUNDESMINISTER  
FÜR BAUTEN UND TECHNIK

Wien, am 26. Jänner 1983

Zl. 10.101/115-I/1/82

Parlamentarische Anfrage Nr. 2220/J  
der Abg. Probst und Genossen betr.  
rückwirkende Erhöhung der höchst-  
zulässigen Pauschalbeträge für die  
Verwaltungskosten im Bereich der  
gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen

2232/AB

1983 -01- 27

zu 2220 J

An den

Herrn Präsidenten des Nationalrates  
Anton B e n y a

Parlament  
lolo W i e n

Auf die Anfrage Nr. 2220/J, welche die Abgeordneten Probst und Genossen am 24. November 1982, betreffend rückwirkende Erhöhung der höchstzulässigen Pauschalbeträge für die Verwaltungskosten im Bereich der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, an mich gerichtet haben, beehre ich mich folgendes mitzuteilen:

Zu 1):

Die aufgrund des § 13 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl.Nr. 139/1979, ergangene Verordnung über die Berechnung des Entgelts (Preis) für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgeltrichtlinienverordnung) regelt in ihrem § 9 auch jene Beträge, die die gemeinnützigen Bauvereinigungen den Mietern oder Eigentümern zur Deckung der Verwaltungskosten einer Baulichkeit verrechnen dürfen. Die Berechnung des Entgelts (Preises) hat gemäß § 13 Abs. 1 WGG nach dem Kostendeckungsprinzip zu erfolgen. Nach dieser Bestimmung sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen verpflichtet, das Entgelt (den Preis) so zu vereinbaren, daß es nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt wird, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Gemäß dem in § 13 Abs. 1 WGG zitierten § 23 hat die Geschäftsführung und Verwaltung

- 2 -

einer gemeinnützigen Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen. Aus diesen Vorschriften allein könnte der Betrag, der von den gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Verwaltungskosten in Rechnung gestellt werden kann, berechnet werden. Aufgrund der Ermächtigung des § 13 Abs. 3 kann jedoch der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze des § 13 unter Beachtung der §§ 14 und 15 WGG nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preises) enthalten können. Der Bundesminister für Bauten und Technik hat dabei auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Der rechtspolitische Sinn einer derartigen Verordnung ist darin zu erblicken, daß für den einzelnen Fall durch eine möglichst konkrete generelle Anordnung Rechtssicherheit geschaffen wird. Aus diesem Gedanken heraus ergingen auch die bisherigen Entgeltrichtlinienverordnungen.

Die Entgeltrichtlinienverordnung setzt aber im § 9 nicht nur die für die Verwaltungskosten zu verrechnenden Beträge fest, sondern weist im § 9 Abs. 3 schon auf eine künftige Neufestsetzung hin. Insbesondere sieht § 9 Abs. 3 der Verordnung vor, daß die anfallenden Kosten für die Verwaltung vom Revisionsverband unter Zugrundelegung durchschnittlicher Betriebsverhältnisse zu ermitteln und dem Bundesministerium für Bauten und Technik bekanntzugeben sind.

Das Dazwischentreten der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 dient somit der Rechtssicherheit; die Erreichung einer genauen Übereinstimmung von Kosten und in Rechnung gestellten Beträgen wird damit aber erschwert. Dieses Spannungsverhältnis zwischen Rechtssicherheit und einer möglichst genauen Befolgung des Kostendeckungsprinzips ist es auch, welches die Problematik bei der Erlassung der Entgeltrichtlinienverordnung ausmacht.

Um den Kostendeckungsprinzip möglichst genau zu entsprechen, wären folgende Möglichkeiten bei der Erlassung der Verordnung denkbar:

1. In der Verordnung werden jeweils aufgrund konkret festgestellter Kosten in der Vergangenheit und unter Berücksichtigung von vermutlichen Kostensteigerungen Beträge in der Höhe festgesetzt, wie sie sich vermutlich unter Berücksichtigung der Kostensteigerung für den Gültigkeitszeitraum der Verordnung ergeben werden.

./.

- 3 -

2. Nach Erhebung der Kosten durch den Revisionsverband und Mitteilung an das Bundesministerium für Bauten und Technik wird der jeweils konkret festgestellte Verwaltungsaufwand in der Verordnung festgesetzt. Diesfalls könnten Kostensteigerungen nicht berücksichtigt werden.
3. Es wird von der Erlassung einer Verordnung überhaupt Abstand genommen, um den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Verrechnung des jeweils konkret auflaufenden Verwaltungsaufwandes zu ermöglichen.
4. Nach Erhebung der Verwaltungskosten durch den Revisionsverband und Mitteilung an das Bundesministerium für Bauten und Technik wird der sich bis zum Erhebungsstichtag ergebende durchschnittliche Verwaltungsaufwand als Betrag in die Verordnung aufgenommen; die Verrechnung dieses sich so ergebenden Betrages aber ab dem Erhebungsstichtag ermöglicht (die derzeit gewählte Variante).

Es ist einsichtig, daß keine der im vorstehenden angeführten Varianten voll befriedigen kann. Es wird aber aus dem Vergleich dieser Möglichkeiten deutlich, daß der in der Anfrage verneinte Zusammenhang zwischen dem Kostendeckungsprinzip und einer allfälligen Rückwirkung immerhin hergestellt werden kann.

Bei der bisher gewählten Vorgangsweise werden die jeweils konkret festgestellten Verwaltungskosten, bezogen auf den Stichtag der Erhebung, für verbindlich erklärt. Eine Berücksichtigung künftig zu erwartender Steigerungen erfolgt somit nicht. Für den Verbraucher ergibt sich damit eine günstigere Berechnung, als sie sich etwa nach den Varianten 1 und 2 der oben angeführten Alternativen ergeben würde. Andererseits aber wird eine möglichst genaue Entsprechung des Kostendeckungsprinzipes erreicht. Aus diesen Gründen scheint die eingeschlagene Vorgangsweise den Intentionen des Gesetzes sowie den Interessen der Normunterworfenen zu entsprechen.

Zu 2):

Wenn auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz keine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für ein rückwirkendes Inkrafttreten enthält, darf doch nicht übersehen werden, daß durch die gewählte Vorgangsweise die vom

./.

- 4 -

Gesetz angestrebte möglichst genaue Entsprechung von Aufwand und zu verrechnenden Beträgen erreicht werden soll.

Zu 3):

Das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst hat ursprünglich (insbesondere gegen die Änderung der Entgeltrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 509/1980), keine Einwendungen erhoben, hat jedoch in der Folge die Rückwirkung der Entgeltrichtlinienverordnungen problematisiert. Das Bundesministerium für Bauten und Technik hielt jedoch im Hinblick auf die in der Beantwortung zu Frage 1 dargelegten Gründe die Anordnung der Rückwirkung bzw. die Verrechnung des Pauschalbetrages, wie in den letzten Verordnungen vorgesehen, für zulässig. Das Festhalten an der Rückwirkung wurde auch dem Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst bekanntgegeben, das dazu keine weitere Stellungnahme abgegeben hat. Das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst überläßt die abschließende Auslegung einfachgesetzlicher Bestimmungen regelmäßig dem zuständigen Bundesministerium.

