

8/SN-260/ME

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1010 Wien

Wien, 1993 05 06
Ö/D

SCHRIFF GESETZENTWURF	
Zi. 26 -GE/19	23
Datum: 10. MAI 1993	
Verteilt: 11. Mai 1993	Li

Betrifft:
Stellungnahme zum Entwurf
einer Novelle zum Wohnungs-
gemeinnützigkeitsgesetz

Li Labrador

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten hat uns mit Schreiben vom 31. März 1993 den Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz übersandt und ersucht, dazu bis 6. Mai 1993 Stellung zu nehmen.

Entsprechend dem Ersuchen des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten erlauben wir uns, Ihnen 25 Ausfertigungen unserer Stellungnahme zu übermitteln.

Mit vorzüglicher Hochachtung

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
gemeinnütziger Bauvereinigungen -
Revisionsverband

25 Beilagen

S T E L L U N G N A H M E

zum Entwurf des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten für ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird (GZ.: 50.080/3-X/B/8/93)

I. Allgemeines

Vom Bundesministerium für Justiz wurde parallel zum vorliegenden Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das WGG geändert wird, der Entwurf eines Bundeswohnrechtsgesetzes ausgearbeitet und zur Begutachtung ausgesandt. Aus den Erläuterungen ist zu entnehmen, daß im Zuge einer wohnzivilrechtlichen Harmonisierung die beiden Entwürfe zusammengeführt werden sollen, soweit die zivilrechtlichen Vorschriften des WGG sinnvollerweise durch allgemeine Regelungen ersetzt werden können.

Zu der beabsichtigten Harmonisierung soll zunächst festgehalten werden, daß das WGG hinsichtlich des Organisationsrechtes und des spezifischen Sonderwohnzivilrechtes als eigenes Gesetz erhalten bleiben soll. Als harmonisierbar in Form allgemeiner Bestimmungen in einem BWRG erscheinen nach Durchsicht des Entwurfes des BMJ voraussichtlich nur die allgemeinen Bestimmungen über Erhaltung und Verbesserung (§§ 14a, 14b und 14c WGG), deren außerordentliche Finanzierungsregeln (§ 14 Abs 2 bis 5), das Abrechnungsrecht (§ 19 WGG, aber auch §§ 17 ff HeizKG) sowie das Verfahrensrecht (§ 22 WGG).

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des WGG enthält aber umgekehrt Bestimmungen, die durchaus in einen allgemeinen Teil eines BWRG einfließen könnten und sollten. Dies gilt vor allem für die Aufteilungsregeln nach Nutzfläche oder Nutzwert bzw Vereinbarungsmöglichkeiten (§ 16 WGG), sowie die neuen Regelungen für die bauliche Nachverdichtung (§ 14 Abs 3a und 5).

Bei der Beurteilung des Entwurfes ist weiters davon auszugehen, daß in einer Reihe von Bestimmungen die Reformansätze des 1. und 2. WÄG im Bereich der Entgelts- und Preisbildung fortgesetzt bzw im WGG soweit wie möglich vereinheitlicht werden sollten. Letztlich sind die vorweggenommenen Änderungen des WGG durch das Bundesgesetz BGBl 253/1993 ("Steuerpaket") insbesondere im Hinblick auf die Bindung des gemeinnützigen Vermögens weiterzuführen und auszubauen.

II. Zu den Bestimmungen im einzelnen:

Zu Ziffer 5:

Die vorgeschlagene Regelung für das Mindestkapital sollte als Anerkennungsvoraussetzung für Kapitalgesellschaften gelten und bedarf einer Regelung im Übergangsrecht, wonach bestehende gemeinnützige Kapitalgesellschaften nicht betroffen sind.

Zu Ziffer 6:

Die Zulässigkeit der Durchführung von Wohnumfeldmaßnahmen wird an sehr enge Voraussetzungen geknüpft. Das gilt insbesondere für den zeitlichen und räumlichen unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung, nicht aber auch der Sanierung und das Erfordernis, daß diese Maßnahmen vorwiegend den Bewohnern der errichteten Wohnhausanlagen dienen müssen. Solche Maßnahmen werden in der Praxis auch aus anderen gewidmeten öffentlichen Mitteln gefördert, die Einschränkung auf den Wohnbau und die Wohnhaussanierung sollte daher entfallen.

Zu Ziffer 10:

Für die Verzinsung der Eigenmittel gem § 14 Abs 1 Z 3 wird anstelle des Eckzinssatzes gem § 20 des Kreditwesengesetzes eine neue Grundlage gefunden werden müssen. Der in § 14 Abs 1 Z 5 vorgesehene Ersatz des Betrages zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung durch einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bedarf weiterer ergänzender Regelungen (siehe zu Ziffern 21 bis 24).

Zu Ziffer 11:

Die vorgeschlagene Regelung sollte im Hinblick auf die Ausführungen zu Ziffer 21 bis 24 überarbeitet werden. Der mögliche Aufteilungszeitraum für die Kosten von Erhaltungsarbeiten sollte im § 14 Abs 2 dritter Satz jedenfalls von zehn auf fünfzehn Jahre verlängert werden, um die laufende Belastung für die Mieter möglichst gering halten zu können und den Vorschriften der Länder über die Förderung im Bereich der Wohnhaussanierung entsprechen zu können.

Zu Ziffer 17:

Die Formulierung des § 14 Abs 9 stammt vom Grundsatz her noch aus dem 1. WÄG. Durch das 2. WÄG (§ 39 Abs 18 Z 1 bis 3) und die vorgeschlagenen Neuregelungen nach § 13 Abs 5 und 6 sollten die Verwendungsregeln für die einzelnen Entgeltbestandteile übersichtlich neu gefaßt werden.

Zu Ziffern 21 bis 24:

Der Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung wurde durch § 8 Abs 1 ERV mit 1.1.1980 mit S 25,- pro m² und Jahr festgesetzt. Dieser Betrag wurde durch die ERV aus einer seit 1972 geltenden Verbandsrichtlinie übernommen und ist damit seit über zwanzig Jahren unverändert. Es wird daher vorgeschlagen, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 14d Abs 2 Z 3 mit einem Drittel des Betrages nach § 16 Abs 2 Z 3 sowie Abs 4 MRG zu be-

grenzen. Zumindest dieser Betrag sollte auch nach § 14d Abs 7 und 8 nicht rückzahlbar sein. Ebenso nicht rückzahlbar gestellt müssen auch Beträge bleiben, die gem § 14 Abs 8 Z 3, allenfalls nach § 14 Abs 9 (§ 13 Abs 6), § 39 Abs 18 Z 3 und § 39 Abs 19 den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zufließen. Lediglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14d Abs 2 Z 1 und 2, die jene nach Z 3 übersteigen, könnten entsprechend der derzeit geltenden Regelung nach § 14d Abs 7 und 8 rückzahlbar sein, wobei jedoch die Frist von zehn auf fünfzehn Jahre verlängert werden sollte (siehe zu Ziffer 11).

Zu Ziffer 25:

Im § 15a Abs 2 erscheinen die vorgesehenen Regelungen für die Anbotstellung- und Anbotannahme nicht praktikabel. Es müßte klargestellt werden, wie der dem Anbot zugrundeliegende Preis (Verkehrswert) nach Abs 3 ermittelt wird und wer die Kosten zu tragen hat. Dazu wird ein gerichtliches Außerstreitverfahren über Antrag der Bauvereinigung vorgeschlagen. Weiters müßte die Folge der Nichtannahme des Angebotes durch den Mieter geregelt werden. Eine angemessene Befristung, nach deren Ablauf der Anspruch nicht mehr geltend gemacht werden kann, erscheint erforderlich. Unklar ist, wer bei Mitmietern, zB nach Eintritt gem § 14 MRG, anspruchsberechtigt ist.

Zum Preis für die Übertragung in das Wohnungseigentum ist festzuhalten, daß es jedenfalls keinen wertbildenden Umstand darstellen kann, wie andere Finanzierungsgeber, insbesondere die öffentliche Förderung, ihre Finanzierungsbedingungen gestalten bzw verändern. Der sinnvolle Verweis auf § 23 WGG sollte dahingehend verdeutlicht werden, daß die gemeinnützige Bauvereinigung nicht unter einem wirtschaftlich vertretbaren Preis verkaufen darf.

Unbedingt erforderlich ist weiters eine Abgrenzung zu den bereits bestehenden oder noch kommenden Eigentumsbildungsregeln in den veränderten Landeswohnbauförderungsvorschriften. Dies insbesondere für den Fall, daß diese andere Anspruchsvoraussetzungen normieren.

Zu Ziffer 30:

Die vorgeschlagene Möglichkeit der Kalkulation eines Fixpreises als Gebarungsvorschrift enthält einen Pauschalsatz zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche der Wohnungseigentumsbewerber zu richten hat. Im übrigen hat die Bauvereinigung praktisch nur die gleichen Preiskomponenten wie bei einer objektsbezogen kostendeckenden Kalkulation. Wird der Spielraum für die Risikoabgeltung nicht erweitert, wird diese für die Wohnungswerber sichere und abschätzbare Form der Preisgestaltung kaum zur Anwendung kommen können. Es wird daher vorgeschlagen, den Spielraum dadurch zu erweitern, daß gem § 13 Abs 2 zweiter Satz bei der Grundstückskalkulation der Verkehrswert in Ansatz gebracht werden kann.

III. Vorschläge für ergänzende Regelungen:

1. **Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes:**
Die geltenden Bestimmungen des § 9 haben sich in ihrem Detaillierungsgrad, insbesondere aber die Ausdehnung auf nahe Angehörige nach Abs 1 dritter und vierter Satz, als nicht praktikabel erwiesen. Es wird eine Neuregelung vorgeschlagen, die den unerwünschten Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes dort wirksam ausschließt, wo er tatsächlich ausgeübt wird. Dagegen sollten rein formale Regelungen möglichst reduziert werden.
2. **Veräußerung von Anteilen an gemeinnützigen Gesellschaften:**
Durch die Neuregelungen durch das Bundesgesetz BGBl 253/1993 wurde ua das Prinzip der Vermögensbindung durch Änderungen der §§ 10 und 11 Abs 1 auf Bauvereinigungen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft ausgedehnt. Vor allem bei der Veräußerung von Anteilen an gemeinnützigen Gesellschaften ist aber die Einhaltung der neugefaßten Bestimmungen nur dort möglich, wo der Erwerber einer öffentlichen Kontrolle unterliegt. Es wird daher vorgeschlagen, den Erwerberkreis bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit entsprechend einzuschränken (zB andere GBV, Gebietskörperschaften etc).
3. **Anwendung anderer wohnrechtlicher Vorschriften:**
Die derzeit in § 20 geregelte Anwendung anderer wohnrechtlicher Vorschriften muß entsprechend dem Harmonisierungsgrad einer allgemeinen Regelung in einem BWRG angepaßt werden. Besonderes Augenmerk muß dabei auf den jeweiligen Geltungsbereich gelegt werden, insbesondere wenn Wohnungseigentum und (gemeinnützige) Miete bei einem Objekt vorliegen. Die Geltung der Bestimmungen des WGG bei Sanierungen von zu diesem Zweck angekauften Altbauobjekten wird angeregt, insbesondere wenn diese bestandsfrei sind.
4. **Verfahrensvorschriften:**
Die Verfahrensvorschriften sollten durch Änderung des § 22 oder eine Harmonisierung in einem BWRG jedenfalls dahingehend ergänzt werden, daß vor allem in Angelegenheiten der neuen Regelungen der §§ 13 Abs 2a, 5 bis 7, 14 Abs 3a und 5, 15a sowie 16 Abs 1, 3 und 4 das Außerstreitverfahren zur Anwendung kommt. Das im § 22 Abs 2 und 3 geregelte Verfahren der Bauabrechnungsprüfung sollte im Sinne der Rechtssicherheit für die gemeinnützige Bauvereinigung und die Wohnungswerber neugestaltet werden.
5. **Dienstverträge von Funktionären und Angestellten:**
Das Anknüpfen der Regelungen für Dienstverträge gem § 26 Abs 1 nur an der finanziellen Leistungskraft einer Bauvereinigung hat sich im Zusammenhang mit der starren Regelung des Abs 2 in der Beurteilungspraxis als nicht sinnvoll erwiesen. Es wird vorgeschlagen, anstelle der bisherigen Regelung neben der finanziellen Leistungskraft weitere Parameter für die Angemessenheit der Bezüge, wie insbesondere der Umfang der Bau- und Verwaltungstätigkeit, festzulegen.