



VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
A-1010 Wien

H. Labrada

Bund GESETZENTWURF	
Zl. <u>24</u>	-GE/19 <u>13</u>
Datum:	7. MAI 1993
Verteilt	07. Mai 1993 <i>[Signature]</i>

Wien, 1993 05 04
Dr.Gru/Ho/92

Betrifft: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Wir erlauben uns, Ihnen anbei 25 Exemplare unserer an das
Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten gerichteten
Stellungnahme zu oben genanntem Gesetzentwurf zu übermitteln.

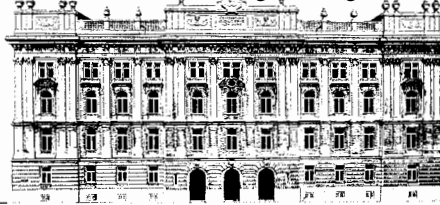
VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

F. Ceska
(Dr. Franz Ceska)

Alexander Grubmayr
(Dr. Alexander Grubmayr)

Beilagen





VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

An das
Bundesministerium für wirtschaftliche
Angelegenheiten
Rechtsabteilung Wohnungswesen

Stubenring 1
1011 Wien

Wien, 1993 05 03
Dr.Gru/Dk/204

Betrifft: Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeits-
gesetz geändert wird

Die Industriellenvereinigung bezieht sich auf den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird, GZ.50080/3-X/B/8/93 und erlaubt sich, zu diesem Entwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Die Industriellenvereinigung stimmt dem Entwurf insgesamt zu.

Allgemeines

Durch die oftmalige Novellierung des Bundesgesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen ist die Rechtslage in diesem Bereich unübersichtlich, sodaß es sinnvoll wäre, anlässlich dieser Novelle das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wiederzuverlautbaren. Die Industriellenvereinigung begrüßt das Ziel des Entwurfes, die Bestandsbewirtschaftung durch eine Reihe von Maßnahmen (z.B. Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwertschlüssel auch im Mietbereich, Neuvermietung von Geschäftsräumen und Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge zum angemessenen Mietzins) zu verbessern.



- 2 -

Kern der politischen Auseinandersetzung ist die Frage der Eigentumsbildung durch nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen durch Mieter, wobei im Neubaubereich dem Mieter ein Rechtsanspruch innerhalb von 10 Jahren ab Erstbezug eingeräumt wird, falls die Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) innerhalb der ersten beiden Jahre den Grundkostenanteil eingehoben hat. Der politische Kompromiß erscheint ausgewogen (dazu unten).

Ebenso begrüßt die Industriellenvereinigung die Verbesserung der Eigen- und Mindestkapitalausstattung der GBV und die Begründung von Wohnungseigentum an alten oder neuen Mietwohnungen mit Zweckbindung des Verkaufserlöses.

Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 14 d Absatz 1 Satz 1:

Diese Norm stellt nunmehr klar, daß die GBV den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter bestimmten Voraussetzungen einzuheben hat (bisher "kann"). Damit folgt der Entwurf der Judikatur, es wird dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen.

Zu § 15 a:

Insgesamt positiv zu sehen ist die Preisbildung nach dem Verkehrswert einer vermieteten Wohnung, weil damit der gemeinnützige Abschlag gut berücksichtigt wird: der Erwerb der Mietwohnung soll einerseits zu einem für den Mieter attraktiven Preis erfolgen, ohne daß andererseits Wohnungen von GBV gleichsam verschleudert werden. Gerechtfertigt ist die Veräußerungsbeschränkung in Absatz 4 und Absatz 5 (der Wohnungseigentümer hat den Abschlagbetrag einer vermieteten Eigentumswohnung an die GBV zu leisten, falls er binnen sieben Jahren veräußert), um damit Spekulationsgeschäfte zurückzudrängen.

- 3 -

Zu § 16 Absatz 1:

Im Hinblick auf die Möglichkeit, auch das Entgelt für Mietwohnungen nach dem Nutzwertschlüssel zu verteilen, fällt auf, daß § 6 des Entwurfes zum Bundeswohnrechtsgesetz dazu diametral im Gegensatz steht: dort werden für Miet- und Eigentumswohnungen die Aufwendungen grundsätzlich einheitlich nach dem Nutzflächenschlüssel verteilt. Dies steht auch im Widerspruch zum Ziel der gesamten Wohnrechtsreform, eine Harmonisierung herbeizuführen. Die Industriellenvereinigung hebt hervor, daß der Nutzwertschlüssel in der Regel sachgerechter ist, da er den Wohn- oder Geschäftswert besser widerspiegelt.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER


(Dr. Franz Ceska)


(Dr. Alexander Grubmayr)