



12/SN-260/ME

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

☒ Postfach 527, A-5010 Salzburg ☒ Fax (0662)8042-2160 ☒ Tx 633028 DVR: 0078182

Chiemseehof**Zahl****(0662) 8042****Datum**

wie umstehend

Nebenstelle 2285**10-05-1993****Betreff**

wie umstehend

An

1. das Amt der Burgenländischen Landesregierung
Landhaus
7000 Eisenstadt
2. das Amt der Kärntner Landesregierung
Arnulfplatz 1
9020 Klagenfurt
3. das Amt der NÖ Landeregierung
Herrengasse 9
1014 Wien
4. das Amt der OÖ Landesregierung
Klosterstraße 7
4020 Linz
5. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Hofgasse
8011 Graz
6. das Amt der Tiroler Landesregierung
Maria-Theresien-Straße 43
6020 Innsbruck
7. das Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6901 Bregenz
8. das Amt der Wiener Landesregierung
Lichtenfelsgasse 2
1082 Wien
9. die Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der NÖ Landeregierung
Schenkenstraße 4
1010 Wien
10. das Präsidium des Nationalrates
Parlament
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien

GESETZENTWURF	
Zl. <u>26</u>	-GE/19. <u>13</u>
Datum: 17. MAI 1993	
Verteilt <u>19. Mai 1993</u>	

St. Labrad

zur gefl. Kenntnis.

Für die Landesregierung:
Dr. Hueber
LandesamtsdirektorFür die Richtigkeit
der Ausfertigung:*[Handwritten signature]*

**AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG**

☒ Postfach 527, A-5010 Salzburg ☒ Fax (0662)8042-2160 ☒ Tx 633028 DVR: 0078182

An das
Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten
Stubenring 1
1010 Wien

Chiemseehof**Zahl****(0662) 8042****Datum**

0/1-788/57-1993

Nebenstelle 2869

12.5.1993

Fr. Mag. Buchsteiner

Betreff

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird; Stellungnahme

Bzg.: Do Zl. 50.080/3-X/B/8/93

Zum obbezeichneten Gesetzentwurf gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

I. Allgemeines:

Einleitend wird darauf hingewiesen, daß das Land Salzburg mit Schreiben vom 21.8.1991, das von Herrn Landeshauptmann-Stellvertreter Gerhard Buchleitner an den Herrn Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten gerichtet war, eine Reihe von Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vorgeschlagen hat. Diese Forderungen beruhen auf dem Beschluß der Salzburger Landesregierung vom 4. Juni 1991. Sämtliche diese Forderungen wurden im vorliegenden Gesetzentwurf nicht berücksichtigt. Sie werden als notwendig erachtet und sollen bei gegenständlicher umfassender Novellierung berücksichtigt werden. Diese Forderungen werden unter II. 1. wiederholt. Darüber hinaus wird auch zu einzelnen Bestimmungen des vorliegenden Entwurfes Stellung genommen (s. II. 2.).

- 2 -

II. Zum Inhalt:

1. Forderungen des Landes Salzburg:

Zu § 5 (Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband):

Die Rechtskonstruktion des Revisionsverbandes soll neu überdacht werden; insbesondere ist die Bestellung und Unabhängigkeit von Prüforganen neu zu regeln. Die Tatsache, daß die zu prüfenden gemeinnützigen Bauvereinigungen im Wege des Revisionsverbandes praktisch ihre eigenen Prüfer bestellen, wird als äußerst unbefriedigend empfunden.

Zu § 7 (Geschäftskreis):

Der Einsatz von sog. Wohnsparverträgen oder ähnlichen Finanzierungsinstrumenten ist ausdrücklich auszunehmen. Beteiligungen an anderen Unternehmen sind auszuschließen.

Zu § 9 (Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes):

Die Inkompatibilitätsbestimmungen sind jedenfalls dahingehend abzuändern, daß leitende Angestellte an der gemeinnützigen Bauvereinigung selbst oder an anderen Unternehmungen des Baugewerbes (Baubranche bzw. Zulieferbranche) nicht beteiligt sein dürfen. Die Stellung von Banken bzw. Bausparkassen ist klar zu definieren.

Zu § 13 Abs. 2 (Grundkostenaufwertung):

Im Rahmen der Grundkostenermittlung soll die vorgesehene Abgeltung der Geldwertänderung (sog. "Aufwertung") dann nicht verrechnet werden dürfen, wenn die Grundstücksfinanzierung mit Fremdmitteln erfolgt.

§§ 14 ff Rücklagenverrechnung:

Im Rahmen der Gebarung sollte eine Regelung hinsichtlich der Rücklagenverwendung vorgesehen werden. Sinnvoll erscheint hier die Einführung einer nicht zweckgebundenen Mindest- bzw. Höchstrück-

- 3 -

lage. Die darüber hinausgehenden Rücklagenmittel sind unverzüglich für den sozialen Wohnbau zu verrechnen.

Zu § 24 (Zuverlässigkeit der Verwaltung):

Die Ausbildungserfordernisse der Geschäftsführung sind klar zu definieren. Ebenso ist der Begriff der "geschäftlichen Zuverlässigkeit" zu präzisieren.

Zu § 29 ff (Aufsicht):

Das gesamte Aufsichtsrecht ist neu zu regeln:

Bedient sich die Aufsichtsbehörde eines Landes des Revisionsverbandes zur Vornahme von Prüfungen, soll die Behörde auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Berichte des Revisionsverbandes vertrauen können. Es soll klargestellt werden, daß die Aufsichtsbehörde ihren Aufsichtsmaßnahmen die Berichte des Revisionsverbandes zugrunde legen kann. Hierbei ist der Revisionsverband zu verpflichten, im Zuge des Prüfungsverfahrens eine allfällige Hilfestellung der Aufsichtsbehörde durch Ausübung ihrer Befugnisse zu verlangen, falls er dies zur raschen Abwicklung der Prüfungstätigkeit für erforderlich hält. Das Recht der Aufsichtsbehörde zu einer anderen Beurteilung von Sachverhalten muß hievon unberührt bleiben. Die Aufsichtspflichten und Aufsichtsrechte sind gesetzlich entsprechend abzugrenzen. In diesem Zusammenhang ist auch der Begriff des "Mangels" genauer zu definieren.

Die derzeit im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Sanktionsmaßnahmen bei Verstößen gegen gemeinnützigkeitsrechtliche Vorschriften sind nicht ausreichend. So werden durch den Entzug der Gemeinnützigkeit wirtschaftlich weniger die gemeinnützigen Bauvereinigungen bzw. deren Eigentümer als vielmehr die Gläubiger und Wohnungsinhaber betroffen. Insbesondere sind folgende Sanktionen zu normieren:

- Einführung eines gerichtlich zu ahndenden Straftatbestandes des Treuebruches, wenn durch gemeinnützigkeitsgesetzwidrige Hand-

- 4 -

lungen die Vermögenszweckwidmung gemäß § 1 Abs. 2 WGG verletzt wird.

- Für den Fall, daß die wirtschaftliche Lage des Unternehmens nicht gesichert erscheint, die Möglichkeit einer Einschränkung der Geschäftsführungsbefugnis der Organe durch Einsetzung eines Sanierungsbeauftragten.
- Die ordnungsgemäße Liquidation des Unternehmens unter gänzlichem Verfall eines allfälligen Restvermögens im Sinne der Zweckwidmung gemäß § 1 Abs. 2 des WGG bei anhaltenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten.

Verschärfung der Rechtsfolgen der Entziehung der Anerkennung dahingehend, daß bezüglich des Vermögensverfalles die gleichen Bestimmungen wie bei der Auflösung der Bauvereinigung gelten.

2. Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes:

Zu Z. 5:

Auf Grund der Ausführungen in den Erläuterungen wird davon ausgegangen, daß die Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung auch für bereits bestehende Unternehmen gilt. Diesbezüglich wäre eine Klarstellung vorzunehmen, wobei Übergangsfristen festzulegen wären.

Zu Z. 6:

Bei den Bestimmungen über den Geschäftskreis wäre eine Klarstellung des Begriffes "Gemeinschaftseinrichtungen" im § 7 Abs. 3 Z. 4 des Gesetzes wünschenswert. Unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist es derzeit möglich, z.B. Schulgebäude oder Kindergärten im Rahmen des ordentlichen Geschäftskreises zu errichten, wenn gewisse Voraussetzungen vorliegen. Diese Lösung wird als unbefriedigend empfunden, weil sie mit großer Rechtsunsicherheit behaftet ist. Unter Berücksichtigung des Standpunktes gemeinnütziger Bauträger wäre daher zu überprüfen, ob hier auf Grund des Begriffes der Gemeinschaftseinrichtung nicht Klarstellungen mit eindeutigen Abgrenzungen erfolgen sollten.

- 5 -

Gleichschriften dieser Stellungnahme ergehen u.e. an die Verbindungsstelle der Bundesländer, an die übrigen Ämter der Landesregierungen und in 25 Ausfertigungen an das Präsidium des Nationalrates.

Für die Landesregierung:



Dr. Ferdinand Faber