

890 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP

Ausgedruckt am 20. 11. 2001

Bericht des Bautenausschusses

über den Antrag 529/A der Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Arbeitszeitgesetz und das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2002 – WRN 2002)

Die Abgeordneten Mag. Walter Tancsits, Mag. Reinhard Firlinger und Genossen haben den gegenständlichen Antrag am 23. Oktober 2001 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes):

Zu § 7 Abs. 2a:

Hiermit wird es gemeinnützigen Bauvereinigungen – im Rahmen der Hauptgeschäfte – ermöglicht, sich an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften zu beteiligen, deren Hauptziel die forcierte, nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum zugunsten der selbstnutzenden Mieter ist.

Darüber hinaus regelt diese Bestimmung die inhaltlichen Voraussetzungen für die Anerkennung derartiger Unternehmungen als so genannte gemeinnützige Wohnungseigentumsgesellschaften gemäß § 34 Abs. 1a (Rechtsform, Geschäftskreisbeschränkung, Eigentumsverhältnisse, keine übermäßige Kapitalsbindung).

Zu § 7 Abs. 3 Z 6a:

Die Privilegierung gemeinnütziger Bauvereinigungen beim Ankauf gemeinnütziger Wohnungsbestände soll einerseits Synergieeffekte bei der Verwaltung von ‚Streulagen‘ (Stichwort: geographische Arrondierung von Mietwohnungsbeständen) erleichtern sowie andererseits eine professionelle Abwicklung durch die gesetzlich neu geschaffenen gemeinnützigen Wohnungseigentumsgesellschaften ermöglichen.

Zu § 7 Abs. 3 Z 12:

Dadurch wird klargestellt, dass gemeinnützige Mütter ihre gewerblichen Töchter – als Nebengeschäft – auch betreuen dürfen.

Zu § 7 Abs. 4b:

Durch die Ergänzungen in Z 2 soll klargestellt werden, dass

1. (wie schon bisher) gewerbliche Töchter jedenfalls auch Geschäfte, die der (einer) gemeinnützigen Mutter im Rahmen des § 7 Abs. 4 von der Aufsichtsbehörde ausdrücklich genehmigt worden sind, – für das Mutterunternehmen – durchführen können;
2. für gewerbliche, voll der Steuerpflicht unterliegende Tochterunternehmen keine geographische Beschränkung ihres Geschäftskreises auf das Inland gilt, sodass im Besonderen regionale Kooperationen in Grenzgebieten mit EU-Anrainerstaaten, aber auch im Hinblick auf die MOEL-Integration ermöglicht werden;
3. in weit gehender Abstimmung mit der Regelung über die Verwendung von Bundesmitteln für Zwecke der Wohnbauförderung der Länder, gewerbliche Töchter gemeinnütziger Bauvereinigungen alle Arten von Wohnumfeldmaßnahmen im Auftrag der öffentlichen Hand tätigen können.

Zu § 7 Abs. 6 und 6a:

Durch die vorgesehene Verschärfung der Bestimmungen über das steuerschonend erlaubte ‚Reservekapital‘ soll es zu einem konjunkturpolitisch wünschenswert rascheren Wiedereinsatz gemeinnützig

gebundenen Kapitals kommen. Insbesondere waren bei der Neuregelung auch die mit der vorliegenden Novelle sowie die in den letzten Jahren neu eröffneten Geschäftsfelder der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Sanierung größeren Umfanges einschließlich ‚Contracting‘, wohnungsbezogene Dienstleistungen, professionelle Wohnungseigentums-Begründung im Mietwohnungsbestand usw.) zu berücksichtigen. Die Voraussetzung für die Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 6a entsprechen den Kriterien für die Gewährung einer Baupause gemäß § 7 Abs. 5. Es soll hier insbesondere einer Reduktion der öffentlichen Wohnbauförderungsmittel und der Situation auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden, die eine höhere Liquiditätsreserve oder eine längere Widmungsfrist erforderlich machen.

Zu § 13 Abs. 1:

Durch diese Ergänzungen in einer zentralen Norm des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes soll einerseits durch die Einfügung der Klammerausdrücke ‚nachträglich‘ zum Ausdruck gebracht werden, dass spätestens seit dem 3. WÄG zu den traditionellen Aufgabenfeldern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wie die Errichtung und Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen, ein dritter Aufgabenkreis, und zwar die nachträgliche Übertragung von (Wohnungs-)Eigentum an ursprünglich als Mietwohnraum errichteten Baulichkeiten, hinzugetreten ist.

Andererseits (durch das Abstellen auf die Summe ‚ihrer Baulichkeiten‘) wird dem Umstand Rechnung getragen, dass – gleichfalls spätestens seit dem 3. WÄG – das ursprünglich streng objektbezogene Kostendeckungsprinzip sukzessive durch unternehmensbezogene Elemente und Varianten in der Preis- und Entgeltbildung ergänzt und ersetzt worden ist.

Zu § 15 Abs. 1:

Neben dem Regelfall einer Aufteilung nach Miteigentumsanteilen soll entsprechend der mit der WRN 1999 normierten flexiblen Vereinbarungsmöglichkeit gemäß § 16 Abs. 5 für den Mietbereich gleiches auch für den WE-Bereich gelten, wobei davon auszugehen ist, dass derartige Vereinbarungen (einschließlich förderungsrechtlich bedingter Schlüssel) im Rahmen der für die WE-Begründung erforderlichen schriftlichen Verträge zu erfolgen haben.

Andererseits ist eine ausdrückliche Ausnahme für den Bereich der nachträglichen WE-Begründung normiert, da es sich diesfalls um eine Mehrzahl zeitversetzter, unter Umständen unterschiedlichen Titeln entspringender Erwerbsvorgänge (Option, Anbot der Bauvereinigung, Vorkaufsrecht) mit unterschiedlichen Preisbildungsregeln (Fixpreisvereinbarung, gerichtliche Verkehrswertermittlung) handelt.

Zu den §§ 15a, 18 Abs. 3a, 23 Abs. 4b und 4c:

Neben dem mit dem 3. WÄG zunächst für den Neubau eingeführten Fixpreis gemäß § 15a (erweitert für die nachträgliche WE-Begründung mit WRN 1999) ist nunmehr als Regelfall für die Eigentumsbildung an gemeinnützigen Mietwohnungen ein modifizierter Fixpreis gemäß § 15d vorgesehen.

Die unterschiedlichen Gebarungsvorschriften für die Unternehmen sind in den Absätzen 4b und 4c des § 23 dargestellt, die unterschiedlichen Anfechtungsmöglichkeiten in den § 15a und 15d jeweils in Verbindung mit § 18 Abs. 3a.

Zu den §§ 15b bis 15f und 39 Abs. 21 bis Abs. 21c:

Mit diesem Regelungskomplex (objektive und subjektive Voraussetzungen einer nachträglichen Wohnungseigentums-Begründung, Preisbildung, Verfahren und gerichtliche Überprüfung, Übergangsrecht) sollen die seit dem 3. WÄG normierten, unterschiedlichen Modelle und Wege zur Wohnungseigentums-Begründung im gemeinnützigen Mietwohnungsbestand zusammengefasst und auf eine einheitliche normative Basis gestellt werden.

Darüber hinaus waren auch inhaltliche Fragen zu klären, insbesondere etwa: Wer hat wann, wie oft und wie lange die Möglichkeit ein ‚Antragsrecht‘ auszuüben, mit welchen Rechtsfolgen usw.?

Die vorliegende Kodifikation bzw. Kompilation und Klarstellung soll sowohl ein Mehr an Transparenz als auch an Rechtssicherheit für die beteiligten Mieter und die Unternehmen bringen.

Zu § 17b:

Dadurch sollen:

- ‚Sprünge‘ in den Rückzahlungspfaden der öffentlichen Förderdarlehen geglättet werden können;
- ein verstärkter Rückfluss von Wohnbauförderungsmitteln generiert werden;
- gegebenenfalls auch eine marktkonforme Senkung der Entgelte ermöglicht werden;
- anknüpfend an die Regelungen des RBG 1987 die wohnzivilrechtlichen Folgen derartiger Konvertierungen (keine Schlechterstellung der Mieter!) normiert werden, wodurch es den Unternehmen ua.

rechtlich einwandfrei ermöglicht wird, auf die unterschiedlichen Rückzahlungsbegünstigungsaktionen der Länder einzugehen.

Zu den §§ 33 Abs. 4 und 34 Abs. 1a:

Neben den formalen Regeln über die Anerkennung einer gemeinnützigen Wohnungseigentumsgesellschaft war materiell die Nichtanwendbarkeit

1. des § 7 Abs. 3 Z 6a im Hinblick auf die wohnzivilrechtlichen Sonderbestimmungen des § 15c lit. c,
2. des § 7 Abs. 5 und 6 wegen fehlender eigener Bautätigkeit sowie
3. der §§ 8, 10, 11 und 36 Abs. 2 im Hinblick auf den grundsätzlichen Charakter derartiger Unternehmen als Verwertungs- und Finanzierungsgesellschaften

zu normieren.

Die Funktion als Finanzierungsgesellschaft zielt dabei in zwei Richtungen: einerseits zugunsten der Einbringer von Wohnungsbeständen aus dem gemeinnützigen bzw. öffentlichen Bereich (siehe dazu § 7 Abs. 2a Z 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 2), andererseits zugunsten der Wohnungseigentum erwerbenden Mieter.

Zu § 39 Abs. 6e und 6f:

Die Mietwohnungsbestände von Bauvereinigungen, die nicht gemäß § 39 Abs. 6a für den Verbleib in der Gemeinnützigkeit optiert haben, unterliegen auch nach dem 31. März 2001 dem wohnzivilrechtlichen Vollschutz des § 20 Abs. 1 Z 3 WGG. Insoweit haben (einerseits) solche Bauvereinigungen (bzw. andererseits die Wohnungsnutzer in derartigen Beständen) ab dem 1. April 2001 gemeinsame Interessen mit gemeinnützigen Bauvereinigungen, deren Wahrnehmung auch weiterhin von Revisionsverbänden gemäß § 5 WGG ermöglicht werden soll.

Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, dass sich solche Bauvereinigungen auch zur Prüfung des Jahresabschlusses (zumindest in einem Übergangszeitraum) dieser Revisionsverbände bedienen können, die vor allem im Hinblick auf die Überführung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Sonderrechnungslegungs-vorschriften in die allgemeine Rechnungslegung über entsprechende Fachkompetenz verfügen.

Die durch das Budgetbegleitgesetz 2001 geschaffene Möglichkeit des § 7 Abs. 4b WGG zur Gründung von Tochtergesellschaften gemeinnütziger Bauvereinigungen beinhaltet auch die Revision in Anwendung des § 1 Abs. 2 GenRevG 1997. Sofern solche Tochtergesellschaften auf Grund ihrer Größe prüfungspflichtig werden, sollte (schon im Hinblick auf Synergieeffekte) für den Revisionsverband daher auch die Möglichkeit bestehen, als Abschlussprüfer bestellt zu werden.

Zu Artikel II (Änderung des Arbeitszeitgesetzes):

Die derzeitige Fassung des § 1 Abs. 2 Z 5 lit. b AZG auf Grund des BGBl. I Nr. 37/2000 sieht nur für das Beschäftigungsverhältnis des Hausbetreuers zum Liegenschaftseigentümer eine Ausnahme von der Anwendung des AZG vor. Ausnahmebestimmungen vom ‚Arbeitnehmerschutz‘ sind stets restriktiv zu interpretieren. Wenn daher vom Liegenschaftseigentümer die Rede ist, so ist nur dieser und nicht eine ihm zugehörige Gesellschaft gemeint.

Diese Bestimmung erweist sich nun aber als zu eng: Im Budgetbegleitgesetz 2001 wurde gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit eingeräumt, Tochtergesellschaften zu gründen zur – wie beispielhaft angeführt wird – ‚Durchführung von Hausbetreuungstätigkeiten im Rahmen der gesamten Gebäudebewirtschaftung objekts- oder unternehmensübergreifend nach Auslaufen des Hausbesorgergesetzes oder die Einrichtung von wohnungsbezogenen Dienstleistungen‘. Körperschaften des öffentlichen Rechtes sind auf Grund der sie betreffenden Gesetzeslage (Beamten-Dienstrecht oder Vertragsbedienstetenrecht) infolge Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes ab 1. Juli 2000 für neu eingegangene Arbeitsverhältnisse genötigt, die Aufgaben der Hausbetreuung im Rahmen einer eigenen Hausverwaltungsgesellschaft durchzuführen.

Die in Rede stehenden Tätigkeiten lassen sich schwer an bestimmte und im Vorhinein zu vereinbarende Arbeitszeiten (vgl. § 19c AZG) binden. § 1 Abs. 2 Z 5 AZG sah daher seit jeher eine Ausnahme des Hausbesorgergesetzes vom Anwendungsbereich des AZG vor.

Daher erscheint es zweckmäßig, dass nicht nur die Hausbetreuer, die vom Liegenschaftseigentümer selbst angestellt werden, sondern auch diejenigen Hausbetreuer, die von den Hausverwaltern, also die dem Hauseigentümer gehörigen juristischen Personen, angestellt werden, vom Arbeitszeitgesetz auszunehmen.

Zu Artikel III (Änderung des Bundesgesetzes über die steuerlichen Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues):

Das Geld aus den Anleiheerlösen soll künftig auch für Sanierungen von Wohnhäusern und öffentlichen Gebäuden eingesetzt werden dürfen. Derzeit ist der Mitteleinsatz auf die Errichtung von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen begrenzt.

Durch die zunehmende Schwerpunktverlagerung des Wohnbaues vom Neubau auf der grünen Wiese hin zur Sanierung und Adaptierung von Altbauten wäre es auch für die öffentlichen Fördergeber sehr kostensparend, wenn bei derartigen Vorhaben Wohnbaubankmittel zum Einsatz kommen könnten.

Über 60% des Wohnungsbestandes der Vergangenheit (1,52 Millionen Wohnungen) stammen aus der Bauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg und zählen damit zur Gruppe der dringend verbesserungswürdigen Bausubstanz.

Die Gebäudesanierung hat einen überdurchschnittlichen Beschäftigungseffekt. Die Investition von einer Milliarde Schilling in der Altbausanierung schafft rund 1 400 Arbeitsplätze. Neben betriebswirtschaftlichen Vorteilen hat thermische Sanierung auch einen besonders hohen gesamtwirtschaftlichen Nutzen, da sie den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen deutlich verringert.

Neben dem bisher im Gesetz verwendeten Begriff der ‚Wohnungen‘ wurde der Begriff ‚überwiegend zu Wohnzwecken bestimmte Gebäude‘ inkludiert, um thermische Sanierungen, Fassadensanierungen, Aufzugsbauten usw. in bestehenden Wohnbauten möglich zu machen. Die grundsätzliche Einschränkung auf förderungswürdigen Wohnraum mit einer Begrenzung auf 150 m² Nutzfläche bleibt unverändert aufrecht. Durch die Begrifflichkeiten des MRG und des WGG – Erhaltung und nützliche Verbesserung – ist der Umfang der Finanzierungstätigkeit im Bereich der Sanierung umfassend definiert.“

Der Bautenausschuss hat den Antrag in seiner Sitzung am 15. November 2001 in Verhandlung genommen.

Nach der Berichterstattung durch den Abgeordneten Matthias **Ellmauer** beteiligten sich an der Debatte die Abgeordneten Dr. Gabriela **Moser**, Mag. Reinhard **Firlinger**, Doris **Bures**, Karl **Freund**, Christian **Faul**, Ilse **Burket**, Kurt **Eder**, Detlev **Neudeck**, der Ausschussobmann Mag. Walter **Tancsits** sowie der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit Dr. Martin **Bartenstein**.

Die Abgeordneten Mag. Walter **Tancsits** und Mag. Reinhard **Firlinger** brachten einen Abänderungsantrag ein, der wie folgt begründet war:

„Zum Artikel I:

Zum Antrag 529/A der Abgeordneten Mag. Tancsits, Mag. Firlinger, Dr. M. Fekter, Neudeck liegt eine Stellungnahme von Herrn Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call vom Institut für Wohnrecht, Universität Innsbruck, vor, die im Einvernehmen mit Herrn Hon.-Prof. Dr. Helmut Würth erstellt worden ist und auf die der Abänderungsantrag in weiten Teilen basiert.

Zu § 7 Abs. 3 Z 13:

Wird bedingt durch die Einfügung der lit. a des § 1 Abs. 2 Mietrechtsgesetz; im Sinne der bisherigen Rechtslage wird klargestellt, dass dies auch eine der möglichen Aufgaben einer Bauvereinigung sein darf.

Zu § 7 Abs. 4c:

Die zulässige Eigenkapitalbildung ist zu determinieren, dies könnte durch eine Verordnungsermächtigung passieren.

Zu § 15 Abs. 1:

Der zweite Satz im § 15 Abs. 1 wurde um das Wort ‚schriftlich‘ ergänzt, weil mit dieser Vereinbarung nämlich regelmäßig der zwingend schriftlich zu verfassende WE-Vertrag (vgl. § 2 Abs. 2 Z 1 WEG) oder seine Vorstufe, zB ein Anwartschaftsvertrag nach § 23 WEG, gemeint ist. (Call)

Zu den §§ 15a Abs. 1, 15b lit. e und 15d Abs. 1:

Zwecks einheitlicher Terminologie werden die obgenannten Bestimmungen um die Wortfolge ‚die Grundsätze des‘ ergänzt, und die Einfügung der Verweise auf Abs. 4b bzw. 4c neu des § 23 (= Ermittlung des Fixpreises) tragen mehr zur Übersichtlichkeit bei. (Call)

Zu § 15b:

Dem Inhalt des § 15b Abs. 1 WGG entsprechend, wurde die Überschrift dieser Bestimmung ergänzt. (Call)

Zu § 15c lit. b:

Das verbindliche (endgültige) Angebot der Bauvereinigung soll nur mehr taxativ aufgezählte Bedingungen enthalten dürfen. Dies betrifft nicht die in der Regel geführten Vorgespräche mit den Mietern zur Information. Die Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1 bleiben auch durch ein Angebot gemäß § 15c lit. b unberührt und können, solange sie bestehen, nicht durch Bedingungen eingeschränkt werden. (Call, Würth)

Zu § 15d Abs. 2:

Eine Klarstellung. (Call)

Zu § 15e:

Drucktechnische sowie sprachliche Verbesserungen. (Call)

Zu § 15f:

Eine sprachliche Verbesserung.

Zu § 17b:

Trägt der Tatsache Rechnung, dass in einzelnen Bundesländern das Auslaufen der öffentlichen Förderung unterhalb der 20-Jahre-Frist liegt.

Zu § 18 Abs. 3:

Ein Redaktionsversehen.

Zu § 18 Abs. 3b:

Der Begriff ‚offenkundige Unangemessenheit‘ wurde bisher nur durch die Bestimmung des § 17 Abs. 3 der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 näher definiert. Diese Definition wird nunmehr im Wesentlichen inhaltsgleich als Abs. 3b des § 18 in das Gesetz übernommen.

Zu § 23 Abs. 4c lit. c:

Rechtlich eindeutige Regelung der Berücksichtigung der Überführung der Bauerneuerungsrückstellung (Mietzinsreserve) in eine Rücklage gemäß § 16 WEG 1975 (im IA noch die Formulierung der bisherigen Regelung in § 15b Abs. 4). Investitionen des Mieters sind nach Maßgabe der §§ 9 MRG und 20 Abs. 5 WGG bei der Preisbildung zu berücksichtigen.

Zu § 39 Abs. 21a:

Im letzten Satz ist die Bedeutung des Wortes ‚darf‘ nicht ausreichend klar. Jedenfalls fehlt die Sanktion, falls die GBV zuwiderhandelt; deshalb ist der Satz um die Wortfolge ‚bei sonstiger Rückzahlungspflicht‘ zu ergänzen. (Call)

Zu § 39 Abs. 24:

Im Hinblick auf den neuen § 15d gegenstandslos und daher aufzuheben. (Würth)

Zum Artikel II:

Es wurden gegenüber dem Initiativantrag einige formal-legistische Verbesserungen vorgenommen.“

Bei der Abstimmung wurde der Antrag 529/A unter Berücksichtigung des erwähnten Abänderungsantrages teils einstimmig, teils mit Stimmenmehrheit angenommen.

Ferner beschloss der Ausschuss mit Stimmenmehrheit nachstehende Ausschussfeststellung:

„Der derzeit geltende § 15b WGG, der einen Rechtsanspruch des Mieters auf nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung in Form eines Antrages vorsieht, stellt auf aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen ab, enthält jedoch keine Bestimmung hinsichtlich einer Frist, wie lange dieser Übereignungsanspruch für den Mieter gegeben ist.

Im Zweifel sind daher in Analogie die sonstigen Fristen, wie sie im bisherigen § 15c WGG (Frist von sechs Monaten) zur Anwendung kommen, auch für die Ausübung dieses Übereignungsrechtes heranzuziehen.

Insofern kann im Hinblick auf den neuen § 15e, der nach Ablauf von zehn Jahren einen fünf Jahre währenden Rechtsanspruch des Mieters auf Übertragung in das Wohnungseigentum vorsieht, sowie auf Grund des neuen § 15f, der für weitere fünf Jahre ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters normiert, von einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich der Dauer der Möglichkeit zur Antragstellung durch den Mieter gesprochen werden, da der gesamte Zeitraum bis auf maximal 20 Jahre ausgedehnt wird und zugleich auch die Förderung im Durchschnitt nach 20 Jahren ausläuft.“

6

890 der Beilagen

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2001 11 15

Matthias Ellmauer

Berichterstatter

Mag. Walter Tancsits

Obmann

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Arbeitszeitgesetz und das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2002 – WRN 2002)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 47/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 7 Abs. 3 Z 6a letzter Halbsatz lautet:

„bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, nur nach Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15c lit. b.“

2. In § 7 Abs. 3 Z 11 entfällt der Punkt und wird durch einen Strichpunkt ersetzt, folgende Z 12 und 13 werden angefügt:

- „12. die Betreuung von Tochtergesellschaften gemäß Abs. 4b;
- 13. die Zurverfügungstellung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. 1a MRG.“

3. § 7 Abs. 4b lautet:

„(4b) Die Beteiligung einer Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen bedarf nicht der Zustimmung der Landesregierung, wenn

- 1. die Unternehmung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet ist,
- 2. die Gesellschaft ihren Geschäftskreis auf Tätigkeiten im Sinne der Abs. 1 bis 3 und 4a sowie einem Mutterunternehmen gemäß Z 3 ausdrücklich genehmigte Geschäfte gemäß Abs. 4 beschränkt, wobei die Beschränkung auf das Inland nicht und die Beschränkungen des § 7 Abs. 3 Z 4a zweiter Halbsatz dann nicht gelten, wenn es sich um öffentliche Auftraggeber handelt,
- 3. die Mehrheit der Anteile im Eigentum der Bauvereinigung oder anderer Bauvereinigungen stehen und
- 4. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird.

Die Gesellschaft gilt diesfalls als Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 der beteiligten Bauvereinigung(en).“

3a. In § 7 wird folgender Abs. 4c angefügt:

„(4c) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung nähere Bestimmungen zu Abs. 4 festlegen. Vor Erlassung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 zu hören.“

4. § 7 Abs. 6 erster Satz lautet:

„Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve von 20 vH verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne der Abs. 1 bis 4b zu widmen.“

5. Nach § 7 Abs. 6 wird folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit bei einer Änderung der wirtschaftlichen Voraussetzungen im Sinne des Abs. 5 (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeiten) durch Verordnung Richtlinien zu erlassen, die eine Erhöhung der zulässigen Liquiditätsreserve und des Verwendungszeitraumes gemäß Abs. 6 auf höchstens 110 vH bzw. fünf Jahre vorsehen. Vor Erlassung einer Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.“

6. In § 13 Abs. 1 wird jeweils vor den Wortfolgen „Übertragung des Eigentums (Miteigentum)“ und „Einräumung des Wohnungseigentums“ der Klammerausdruck „(nachträgliche)“ eingefügt; die Wortfolge „Bewirtschaftung der Baulichkeit“ wird durch die Wortfolge „Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten“ ersetzt.

7. § 15 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeindeeinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums, sofern die erste Überlassung nicht in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist (§ 15b Abs. 1 lit. a), ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.“

8. § 15a lautet:

„§ 15a. (1) Abweichend von den §§ 13 und 15 ist unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4b, die Vereinbarung eines Fixpreises zulässig.

(2) Werden gegen die Höhe des vereinbarten Fixpreises Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis gemäß den §§ 13 und 15 festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des vereinbarten Fixpreises.“

9. Die §§ 15b bis 15d sowie die neu anzufügenden §§ 15e und 15f, jeweils mit Überschrift haben zu lauten:

„Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum)“

§ 15b. (1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
- b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,
- e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.

(2) Im Falle der Übertragung an eine gemeinnützige Bauvereinigung sind Abs. 1 lit. b und c nicht anzuwenden.

(3) Im Falle des § 15c lit. b ist Abs. 1 lit. c nicht anzuwenden.

„Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“

§ 15c. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

- a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:
 1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,
 2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,
- b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, das neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend

1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß § 15e Abs. 3,
2. die Finanzierung des Kaufpreises,
3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs. 4c lit. d enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 € gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlaublichen Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15d. (1) Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c, ein Fixpreis vereinbart werden.

(2) Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung (durch die Bauvereinigung) Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages (§ 15e) festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.

Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15e. (1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter in den Fällen

- a) des § 15c lit. a Z 1 nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (eines nachträglich errichteten weiteren Miet- oder Nutzungsgegenstandes),
- b) des § 15c lit. a Z 2 nach zehn-, höchstens aber fünfzehnjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages

einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt.

(2) Legt die Bauvereinigung kein fristgerechtes Angebot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15d Abs. 2 und 3 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat.

- (3) Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich entweder
 - a) das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen oder
 - b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen,

sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß § 15b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 23 WEG 1975.

Vorkaufsrecht des Mieters

§ 15f. Erfolgt keine fristgerechte Erklärung gemäß § 15e Abs. 3, tritt anstelle eines Anspruchs gemäß § 15c ein Anspruch auf Einräumung eines Vorkaufsrechts für weitere fünf Jahre nach Ablauf der Frist, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.“

10. Vor § 17a wird folgende Überschrift eingefügt:

„Umfinanzierung von Beiträgen“.

11. § 17a Abs. 3 lautet:

„(3) Eine Umfinanzierung gemäß § 15c lit. a Z 2 liegt nur vor, wenn auch eine fristgerechte Rückzahlung gemäß Abs. 2 erfolgt ist.“

10

890 der Beilagen

12. Nach § 17a wird folgender § 17b samt Überschrift eingefügt:

„Umfinanzierung von Fremdmitteln

§ 17b. Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 17a Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.“

13. § 18 Abs. 3 lautet:

„(3) Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) sind binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekannt gegeben hat.“

14. Nach § 18 Abs. 3 werden folgende Abs. 3a und 3b eingefügt:

„(3a) Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises können nur wegen offenkundiger Unangemessenheit in den Fällen

1. des § 15a nach schriftlicher Vereinbarung des Fixpreises, längstens sechs Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum),
2. des § 15d binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot gemäß § 15e Abs. 1

gerichtlich geltend gemacht werden.

(3b) Ein Fixpreis gemäß §§ 15a und 15d ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte – in den Fällen des § 15d unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung – übersteigt.“

15. Nach § 23 Abs. 4a werden folgende Abs. 4b und 4c eingefügt:

„(4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs. 1 lit. c),
- b) die Einmalbeträge (§ 17),
- c) die anteilige Übertragung des Rechnungsbetrages aller Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage gemäß § 16 Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder in die Mietzinsreserve nach § 20 Abs. 2 Mietrechtsgesetz,
- d) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.“

16. In § 39 werden nach Abs. 6d folgende Abs. 6e und 6f angefügt:

„(6e) Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a können unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6c auch nach dem 31. März 2001 einem Revisionsverband gemäß § 5 angehören und von diesem Leistungen im Sinne des § 28 Abs. 3 und § 19 Abs. 3 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 in Anspruch nehmen.

(6f) Die Bestimmungen des Abs. 6e sind sinngemäß auch auf Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4b anzuwenden.“

17. § 39 Abs. 21 lautet:

„(21) Die §§ 15b bis f gelten, nach Maßgabe der Bestimmungen der Abs. 21a und 21b, für alle Fälle einer nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) nach dem 31. Dezember 2001.“

18. Nach § 39 Abs. 21 werden folgende Abs. 21a, 21b und 21c eingefügt:

„(21a) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) erwirbt einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a Z 1, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) im Zeitpunkt des Bezugs der Baulichkeit entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 bis zum 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen bei sonstiger Rückzahlungspflicht während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

(21b) Hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf Grund einer Einladung der Bauvereinigung fristgerecht, spätestens bis 30. Juni 2002, einen Antrag gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 gestellt, sind die entsprechenden Bestimmungen der §§ 15b, 15c und 39 Abs. 21 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 anstelle der Preisregelung gemäß § 15d weiterhin anzuwenden und sind Grundlage der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3.

(21c) Erfolgte eine Einladung gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 bis zum 30. Juni 2002, ist § 7 Abs. 3 Z 6a in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 weiterhin anzuwenden.“

18a. § 39 Abs. 24 wird aufgehoben.

19. In Art. IV werden folgende Abs. 1h und 1i angefügt:

„(1h) § 7 Abs. 3 Z 6a, § 7 Abs. 3 Z 12, § 7 Abs. 4b, § 7 Abs. 6 und 6a, § 13 Abs. 1, § 15 Abs. 1, § 15a, § 15b, § 15c lit. b, §§ 15d bis f, § 17a, § 17b, § 18 Abs. 3 und Abs. 3a, § 23 Abs. 4b und Abs. 4c, § 39 Abs. 6e, 6f, 21 bis 21c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1i) § 15c lit. a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt mit 1. Juli 2000 in Kraft.“

20. In Art. IV Abs. 3 wird die Wortfolge „– ausgenommen die Verordnung gemäß § 39 Abs. 18 Z 6 –“ durch die Wortfolge „– ausgenommen die Verordnungen gemäß § 7 Abs. 6a und § 39 Abs. 18 Z 6 –“ ersetzt.

Artikel II

Änderung des Arbeitszeitgesetzes

Das Arbeitszeitgesetz, BGBl. Nr. 461/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 98/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 Z 5 lit. b lautet:

- „b) denen die Hausbetreuung im Sinne des § 23 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, obliegt und die in einem Arbeitsverhältnis stehen
- aa) zum Hauseigentümer oder zu einer im mehrheitlichen Eigentum des Hauseigentümers stehenden juristischen Personen, soweit sich die zu betreuenden Häuser im Eigentum des Hauseigentümers befinden;
 - bb) zu einer im Sinne des § 7 Abs. 4b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, gegründeten Gesellschaft.

Für diese Arbeitnehmer ist jedoch § 19 anzuwenden.“

2. Nach § 33 Abs. 11 wird folgender Abs. 1m angefügt:

„(1m) § 1 Abs. 2 Z 5 lit. b in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.“

Artikel III

Änderungen im Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues

Das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues BGBl. Nr. 253/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 680/1994, wird wie folgt geändert:

12

890 der Beilagen

§ 1 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. Der Emissionserlös muss zur Errichtung, zur Erhaltung oder nützlichen Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² oder von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Jahren zur Bedeckung der Kosten verwendet werden.“