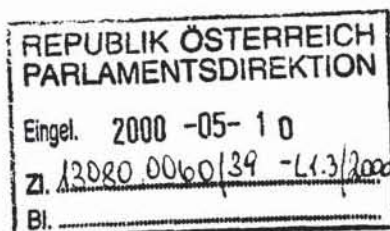


1207/SN-1281A

Parlamentsdirektion
Dr. Karl-Renner-Ring 7
1017 Wien



Land Salzburg

Für unser Land!

LEGISLATIV-
UND
VERFASSUNGSDIENST

ZAHL
0/1-483/66-2000

DATUM
5.5.2000

CHIEMSEEHOF
FAX (0662) 8042 - 2164
post@legistik.land-sbg.gv.at
TEL (0662) 8042 - 2290
Herr Dr. Schernthaner

BETREFF

Wohnrechtsnovelle 2000; Stellungnahme
Bezug: Do ZI 13080.0060/2-L1.3/2000

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Antrag 129/A betreffend eine Wohnrechtsnovelle 2000 gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

Zu den vorgeschlagenen Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wird angemerkt:

Zu § 7 Abs 4a:

Bauvereinigungen, die auf Grund des WGG als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten (§ 1 WGG). Konkretisiert ist der Geschäftskreis der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) im § 7. Der Systematik folgend lassen sich drei Gruppen von Geschäften unterscheiden, nämlich die Hauptgeschäfte (§ 7 Abs 1 und 2), die Nebengeschäfte (§ 7 Abs 3) und die konnexen Zusatzgeschäfte (§ 7 Abs 4). Nach § 7 Abs 3 haben GBV überwiegend Hauptgeschäfte zu betreiben. Die konnexen Zusatzgeschäfte bedürfen der Genehmigung der Landesregierung als Aufsichtsbehörde, wobei parallel die Finanzbehörden einzuschalten sind, weil bei diesen Geschäften die Befreiung von der Körperschaftsteuerpflicht entfällt.

Die vorgeschlagene Regelung des Abs 4a steht zur geschilderten Systematik im Widerspruch: Einerseits nennt diese Bestimmung Tätigkeiten, die durchaus als dem Gemein-

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG • LANDESAMTSDIREKTION
✉ POSTFACH 527, A-5010 SALZBURG • TELEFON (0662) 8042-0* • FAX (0662) 8042-2160 • DVR 0078182

wohl dienlich zu klassifizieren sind. Das würde nahe legen, diese Tätigkeiten als zulässige Nebengeschäfte im Sinn des § 7 Abs 3 einzuordnen. Die damit verbundene Steuerbefreiung soll jedoch offenkundig vermieden werden. Andererseits handelt es sich im Abs 4a um Tätigkeiten (Stichwort: „soziale Dienste“), aus denen erhebliche Personalkosten resultieren können. Das ist wiederum hinsichtlich des Gebotes der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von Bedeutung und Gegenstand der Prüfung des Geschäftsbetriebes. Weshalb hier eine Zustimmung der Landesregierung, die bei den (sonstigen) konnexen Zusatzgeschäften nach § 7 Abs 4 erforderlich ist, entbehrlich sein soll, **ist deshalb nicht nachvollziehbar.**

Zu § 15b Abs 1:

Die hier vorgesehene Grenze von 50 EURO je Quadratmeter Nutzfläche erscheint zu gering. Ein Finanzierungsbeitrag des Mieters ist derzeit im Rahmen der Förderung der Errichtung von Mietwohnungen im Bundesland Salzburg nicht vorgesehen, kann jedoch vor dem Hintergrund sinkender Förderungsmittel zur Aufrechterhaltung eines entsprechenden Bauvolumens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die angeführte Grenze von 50 EURO bedeutet bei einer durchschnittlichen Mietwohnung mit 70 m² Nutzfläche, dass bei einem Finanzierungsbeitrag von rund 3,5 % der durchschnittlichen Baukosten bereits ein Rechtsanspruch auf spätere Eigentumsübertragung entstünde. Um eine annähernde Gleichbehandlung mit den Käufern von Eigentumswohnungen zu erreichen und einen ausreichenden Bestand an geförderten Mietwohnungen zu gewährleisten, wäre zumindest eine Eigenleistung von rund 10 % der durchschnittlichen Baukosten, das wären rund 150 EURO, festzulegen.

Es sollte in dieser Regelung zudem darauf Bedacht genommen werden, dass auch die Begründung von Baurechts-Wohnungseigentum zulässig ist. (Baurechts-Wohnungseigentum könnte für den Einzelnen allerdings dann problematisch werden, wenn es keine entsprechend klaren Regelungen für den Fall der Nichtleistung des anteiligen Bauzinses gibt.)

Schließlich ist auch noch auf die Gefahr einer im Sinn des Gleichheitsgrundsatzes bedenklichen Schlechterstellung der GBV gegenüber privaten Bauträgern hinzuweisen, die bei der Errichtung von geförderten Mietwohnungen (zB nach dem Salzburger Sonder-Wohnbauförderungsgesetz 1997) keinen vergleichbaren Bestimmungen unterliegen.

Zu § 17 Abs 2:

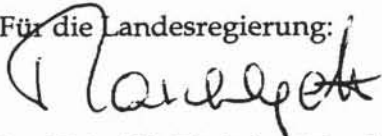
Mit dieser Bestimmung soll die im § 15b Abs 1 angeführte Grenze der Finanzierungsbeiträge auch auf bestehende Wohnungen ausgedehnt werden. Auf die zu § 15b Abs 1 ge-

äußerten Einwände ist zu verweisen. Ergänzend ist festzustellen, dass bei Beibehaltung der Grenze von 50 EURO hinsichtlich einer nicht unerheblichen Anzahl von Mietwohnungen, welche im Rahmen des WFG 1968 gefördert wurden - 5 % der Baukosten waren dort durch einen Finanzierungsbeitrag der Mieter zu finanzieren -, ein Rechtsanspruch auf Eigentumsübertragung geschaffen würde.

Zu § 17a Abs 3:

Auch hier gilt das zu § 15b Abs 1 Gesagte sinngemäß.

Für die Landesregierung:



Dr. Heinrich Christian Marckhgott
Landesamtsdirektor