

GPA**GEWERKSCHAFT DER PRIVATANGESTELLTEN**

12141. SN-1291A

An die
Parlamentsdirektion
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1010 Wien

REPUBLIK ÖSTERREICH PARLAMENTS-DIREKTION
Eingel. 2000-05-23
Zl. 13080.0p60/46-L1.3/2000
Bl.

Unser Zeichen: mud

DW: 221

Fax-DW: 566


Datum: 22.05.2000

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Beilage übermitteln wir Ihnen die Stellungnahme der Gewerkschaft der Privatangestellten zur Wohnrechtsnovelle 2000. Wir bitten um Weiterleitung an den zuständigen parlamentarischen Ausschuss.

Wir danken für Ihre Bemühungen im voraus und zeichnen

mit freundlichen Grüßen


Hans Sallmutter
Vorsitzender

STELLUNGNAHME

der Gewerkschaft der Privatangestellten

zum Antrag der Abgeordneten Mag. Tancsits, Mag. Firlinger, Dr. Ofner, Dr. Fekter betreffend ein Bundesgesetz mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz, das Richtwertgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert und das Hausbesorgergesetz aufgehoben wird (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000) vom 22.3.2000, XXI. GP.NR 129 A

I. Allgemeines

Die Wohnrechtsnovellen der letzten Jahre wie auch der vorliegende Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2000 schränken die Gestion gemeinnütziger Bauvereinigungen kontinuierlich ein. Dies betrifft vor allem die Preis- und Entgeltbildung, die Bewirtschaftung der Baulichkeiten aber auch die Freiheit des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt nach unterschiedlichen Rechtsformen.

Dem gegenüber wurden die Regelungen für private Hauseigentümer und gewerbliche Bau-träger verschiedentlich liberalisiert. Der Zugang zur öffentlichen Förderung sowohl im Bereich des Neubaus als auch der Wohnhaussanierung wurde von den Ländern nach Ver-länderung der Wohnbauförderung weitgehend ermöglicht, wobei noch dazu die engen Beschränkungen des WGG (Rücklagenbildung, Bauverwaltungskosten, technische Leistungen, Finanzierungskonditionen u. a.) nicht zum Tragen kommen.

Der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sollte im Gegenzug zu den mannigfaltigen Beschränkungen zumindest im Bereich ihres Geschäftskreises ein erweiterter Handlungsspielraum eingeräumt werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen, die nach ihrer Struktur und Kapazität Geschäftsfelder außerhalb des steuerbegünstigten Bereichs durchführen, werden durch bürokratische Hürden gegenüber gewerblichen Marktteilnehmern benachteiligt.

Der Gesetzgeber sollte daher den Bindungen und Beschränkungen im begünstigten Geschäftskreis der Haupt- und Nebengeschäfte für die soziale Wohnraumversorgung für den Bereich von Dienstleistungen für die Wohnbevölkerung bzw. Gebietskörperschaften eine Entbürokratisierung gegenüberstellen, die Chancengleichheit gegenüber anderen Marktteilnehmern sicherstellt.

II. Zu Art. 1 Änderungen des WGG

1. Eigentumsbildung im Neubau

Zur Frage der verschärften Regelungen zur Eigentumsbildung im Neubau verweisen wir auf das Gutachten von o.Univ.Prof.Dr. Michael Holoubek. Darin wird vor allem auf die Gleichheitswidrigkeit der vorgesehenen zivilrechtlichen Regelung ausschließlich für gemeinnützige Bauvereinigungen eingegangen.

Gegenüber den bisherigen Regelungen des 3. WÄG und der WRN 1999, die sich nur auf die Einhebung von grundsätzlich systemkonformen Grundkostenbeiträgen bezogen, ist die 50 Euro-Grenze so niedrig bemessen, daß nach wirtschaftlichen Notwendigkeiten die Vermeidung der Eigentumsoption nicht mehr in der Gestion der gemeinnützigen Bauvereinigung steht.

Eine Erhöhung der 50 Euro-Grenze und/oder eine Beschränkung auf den Bereich der Grundkosten erscheint dringend geboten. § 15b WGG stellt auf öffentliche Förderung ab. Die Kompetenz zur Festlegung der Höhe von Baukosteneigenmitteln der Mieter kommt seit der verfassungsrechtlichen Verländerung der Wohnbauförderung ebenso den Ländern zu wie die damit zusammenhängenden Subjektförderung (Eigenmittlersatzdarlehen sowie dessen Rückzahlung als Grundlage der Wohnbauförderung, etc.).

Bei Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen aus öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln erscheint eine Eigentumsoption grundsätzlich problematisch. Weiters sollte der Bereich des Baurechts von einer Eigentumsoption grundsätzlich ausgenommen bleiben (Bauzinsvorauszahlungen etc.), da das Instrument des Brauchrechtswohnungseigentums für die langfristige Wohnversorgung nur beschränkt geeignet ist.

2. Grund- und Baukostenbeiträge bei Mieterwechsel

Grundsätzlich ist die Eigentumsbildung abzulehnen.

3. Eigentumsbildung bei Mieterwechsel

Zu den vorgesehenen Regelungen der Eigentumsbildung bei Mieterwechsel, bzw. bei Umfinanzierung verweisen wir nochmals auf das Gutachten von o.Univ.Prof.Dr. Holoubek und auf die Ausführungen in Punkt 4.

Zu den Bedenken im Hinblick auf die Gleichheitswidrigkeit kommen bezüglich der vorgeschlagenen Regelungen bei älteren Bauten noch eigentumsrechtliche Bedenken. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben diese Objekte im Vertrauen auf die bis 1987 bundesrechtlichen und ab 1988 landesrechtlichen Förderungsvorschriften unter Hereinnahme von Mietereigenmitteln finanziert. Es besteht nachträglich keine Möglichkeit für den Bundesgesetzgeber, diese Förderungsregeln zu verändern. Somit könnte eine Bauvereinigung nur die Eigentumsbildung in Kauf nehmen oder sich einer wirtschaftlich erdrückend niedrigen Betragsgrenze mit gleichzeitig deutlich ansteigenden laufenden Entgelten unterwerfen.

Sofern es nicht zu einem völligen Entfall der Regelungen bezüglich der Eigentumsbildung bei bestehenden Baulichkeiten kommt, wäre jedenfalls eine Beschränkung auf den Bereich der Grundkosten vorzusehen. Die Auswahl der Finanzierung der Grundkosten oblag – von vereinzelt Ausnahmeregelungen abgesehen – der Bauvereinigung und nicht dem Förderungsgeber. Flankierend sollte eine Beschränkung auf ein bestimmtes Baualter mit historisch niedrigeren Eigenmittelleistungen vorgesehen werden.

Gem. § 15c WGG idF 3. WÄG kann die Bauvereinigung die Mieter einladen, ein Anbot auf WE-Begründung zu stellen. Es kommt dann zu einer gerichtlichen Preisfestsetzung. Die Bauvereinigung (aus wirtschaftlichen Gründen) aber auch die Mieter können unabhängig voneinander von der Verkaufs- bzw. Kaufabsicht Abstand nehmen.

III. Zu Art. 2 Änderungen des MRG

Jegliche Befristung von Mietverhältnissen ist grundsätzlich abzulehnen.

Einsicht in die Belege: An welcher geeigneten Stelle im Haus soll Einsicht in die Belege gewährt werden, wenn es keine Hausbesorgerwohnung gibt.

IV. Zu Art. 6 Änderung des Hausbesorgergesetzes

Die Abschaffung des Hausbesorgergesetzes mit allen Auswirkungen auf das WGG, MRG und WEG wird striktes abgelehnt, da bisher im Koalitionspapier nur eine Änderung bzw. Neuverhandlung vereinbart wurde.