

Bil 3  
 UA 12.X '93

BMwA, X/B/8

08.10.1993

Entwurf für AB

Zu Art. I

(Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz)

ALLGEMEINER TEIL

Die ca. 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen spielen bei der Wohnraumversorgung in Österreich eine unbestritten bedeutende Rolle. Seit 1945 haben gemeinnützige Bauvereinigungen mehr als 500.000 Wohnungen errichtet, mehr als 600.000 Wohnungen werden heute von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwaltet. Über 80 % der jährlichen Neubauleistung im mehrgeschoßigen Wohnbau werden von gemeinnützigen Bauträgern erbracht.

Allein diese Zahlen dokumentieren, daß die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Neubau einen breiten, in der "sozialen Mitte" liegenden und über alle Gesellschaftschichten reichenden Anteil an Wohnungsnachfragern bedient.

Luxuswohnungen und andere hochpreisige Marktsegmente finden dagegen im auf dem verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" basierenden Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz und seiner einschränkenden Regelungen hinsichtlich des Ausmaßes der Wohnnutzfläche, der normalen Ausstattung etc. keine Deckung.

Die funktionale Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des Gemeinwohls zeigt sich - grundsätzlich unabhängig von förderungsrechtlichen Verpflichtungen - allein aufgrund der

- 2 -

im WGG verankerten Grundsätze (Prinzip der Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbegrenzung etc.).

Der vorliegende Entwurf soll es der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch weiterhin ermöglichen, unter Inanspruchnahme der landesrechtlich normierten Wohnbauförderung, deren Mittelaufkommen weitaus überwiegend vom Bund gestellt wird (1993: 23 Mrd. S), in ausreichender Zahl und entsprechender Qualität, für breite Bevölkerungsschichten leistbare Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Schon heuer werden die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei insgesamt 17.000 Fertigstellungen um ca. 2.000 Wohnungen mehr auf den Markt bringen als noch im Jahr 1992. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag zu den prognostizierten 5,4 Wohnungs-Neuerichtungen je 1.000 Einwohnern dar, wodurch Österreich z.T. weit vor einer Reihe wichtiger EG-Staaten (BRD, Frankreich, GB) liegt.

Die vorgeschlagenen Änderungen und Neuregelungen der gegenständlichen WGG-Novelle fallen einerseits unter den verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG andererseits unter "Zivilrechtswesen" nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG; je nach dem liegt die Zuständigkeit in der Vollziehung bei den Ländern oder dem Bund, die Gesetzgebungskompetenz beim Bund.

Der vorliegende Initiativantrag zur Novellierung des WGG, der auf einem vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zur Begutachtung versendeten Entwurf basiert, beschränkt sich auf Änderungsvorschläge im Regelwerk des WGG. Die vereinheitlichende Zusammenführung verschiedener wohnzivilrechtlicher Teile des WGG mit vergleichbaren Normen des MRG und WEG 1975 soll, ebenso wie eine formale Neugestaltung der dann noch im WGG

- 3 -

## 2. Möglichkeiten einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung

verbleibenden organisationsrechtlichen Vorschriften zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Vorab wichtiger ist es jedoch, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Arbeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft möglichst rasch inhaltlich neu zu strukturieren. Abs. 1 Z 9 iVm § 14 d)

- Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwert auch in  
Die gegenständliche Novelle ist in zwei Abschnitte gegliedert, wobei der erste Abschnitt die eigentlichen inhaltlichen Änderungsvorschläge, und der zweite Abschnitt die Regelungen über das In- und Außerkrafttreten sowie über die Vollziehung enthält.

- Anhebungsmöglichkeit von Entgelten im Neuvermietungsfall auf das Kategorieniveau nach dem MRO (§ 13 Abs. 6)

- Unter Wahrung der Preisbasis, ab tatsächlichen Bezug

- Einwendungen gegen die Preisbasis, ab tatsächlichen Bezug

### Hauptgesichtspunkte der Novelle

#### 1. Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips

#### 2. Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen

In Ergänzung zu den mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 am 21. April 1993 in Kraft getretenen gesetzlichen Änderungen (u.a. Pflicht zum Einsatz gemeinnützigen Eigenkapitals für Wohnbauzwecke binnen fünf Jahren bei sonstiger Steuerpflicht, Fusionsverbot mit nicht gemeinnützigen Bauvereinigungen etc.) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beteiligung gemeinnütziger Bauvereinigungen an nicht gemeinnützigen Unternehmen grundsätzlich nur mit behördlicher Zustimmung (§ 7 Abs. 3 Z 9)
- Inhaltlich praxisgerechtere und formale Neufassung der Unvereinbarkeitsbestimmungen (§§ 9, 9 a und 9 b)
- Kein Abfließen gemeinnützig gebildeten Kapitals im Weg von Anteilsveräußerungen (§ 10 a)
- Konkretisierung und Anpassung der Obergrenzen für Funktionsbezüge, volle Ausschöpfung nur bei hauptberuflicher Tätigkeit (§ 26).

3-WÄG.Erl.

3-WÄG.Erl.

## 2. Ermöglichen einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung

- "Nachverdichtung" durch Ein-, Um-, Zubau etc. von Wohnungen (Dachgeschoßausbau etc.) in bestehender Altsubstanz (§ 13 Abs. 7)
- Vereinheitlichung der Erhaltungskostenkomponenten im Entgelt (§ 14 Abs. 1 Z 5 iVm § 14 d)
- Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwert auch im Mietbereich (§ 16 Abs. 1 und 3)
- Möglichkeit der (Neu-)Vermietung von Geschäftsräumen, Ein- und Abstellplätzen etc. zu einem angemessenen Entgelt (§ 13 Abs. 5, § 14 Abs. 8)
- Anhebungsmöglichkeit von Entgelten im Neuvermietungsfall auf das Kategorieniveau nach dem MRG (§ 13 Abs. 6)
- Unter Wahrung von Mieterinteressen Praeklusivfrist für Einwendungen gegen die Preisbasis, ab tatsächlichem Bezug der Wohnung (§ 18 Abs. 3)

## 3. Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

- Ermöglichen der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum, im Neubaubereich mit grundsätzlichem Rechtsanspruch des Mieters (§§ 15 b und 15 c)
- Zur Substanzerhaltung des Objekts nicht mehr benötigte Einkünfte sind in den wohnungswirtschaftlichen Kreislauf einzubringen (§ 14 Abs. 9)
- Berechnung der Grundkosten auf Basis des Verkehrswertes im Erwerbszeitpunkt (§ 13 Abs. 2 iVm § 13 Abs. 2c)
- Für "alte" Grundstücke Verkehrswert im Zeitpunkt der Überlassung (§ 39 Abs. 10)

- 5 -

4. Abrundung des Geschäftskreises und Neudefinition der gesetzlichen Aufgabenstellungen sowie sonstige organisationsrechtliche Änderungen

- Möglichkeit öffentlich geförderte Wohnumfeldmaßnahmen durchzuführen (§ 7 Abs. 3 Z 4 a)
- Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen, die eine gemeinnützige Bauvereinigung zwingen, von ihrem gesetzlichen Auftrag abzuweichen (§ 21 Abs. 4)
- Die Eigen- und Mindestkapitalausstattung einer gemeinnützigen Bauvereinigung soll dem berechtigten Schutzinteresse von Wohnungswerbern entsprechen (§ 3 Abs. 2, § 6 iVm § 39 Abs. 20)
- Eigenkapital soll variabler einsetzbar sein (§ 13 Abs. 2 a und 2 b, § 14 Abs. 1 letzter Satz)
- Möglichkeit von Fixpreisvereinbarungen bei Wohnungseigentumsverträgen (§ 15 iVm § 23 Abs. 4 a)
- Klarstellung, daß auch eine behindertengerechte Gestaltung unter die "normale Ausstattung" fällt (§ 2 Z 2)
- Konkretisierung der Sozialpflichtigkeit bei der Wohnungsvergabe (§ 8 Abs. 3)

5. Förderungsrechtlich und legistisch bedingte Anpassungen

- Keine dynamische Verweisungen auf förderungsrechtliche Tatbestände, sondern auf objektive Umstände (§ 2 Z 1 und 3, § 14 Abs. 5, § 17 Abs. 4)
- Entflechtung der Entgelts- und der Verteilungsbestimmung (§ 14 Abs. 1, § 16 Abs. 4)
- Legistische Adaption (z.B. iVm der Neuregelung des § 14 Abs. 1 Z 5 : § 14 Abs. 2, 3 und 5, § 14 d etc.) und Folge-regelungen (z.B. § 10 Abs. 1, § 14 Abs. 1 Z 3 und § 17 Abs. 6)

- 6 -

- Verfahrensrechtliche Vorschriften (z.B. § 22), Übergangsrecht (z.B. § 39 Abs. 19), Inkrafttretens- und Außerkrafttretensbestimmungen (z.B. Art. IV Abs. 1)

Das Wohnungswesen fällt nicht in den allgemeinen Zuständigkeitsbereich der Europäischen Gemeinschaften. Einschlägige gemeinschaftsrechtliche Regelungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bestehen nicht. Nach allgemeiner Prüfung des Gemeinschaftsrechts, insbesondere des EWGV, wird davon ausgegangen, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowohl nach der geltenden Rechtslage, ausgenommen § 30 Abs. 3 im Hinblick auf die Privilegierung von Inländern bei der Gerichtsgebührenbefreiung, dessen EWR-rechtliche Anpassung aber mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992 bereits erfolgte (Zeitpunkt des Inkrafttretens gleichzeitig mit dem EWR-Abkommen), als auch in der vorliegenden Entwurfsfassung mit dem (EWR- bzw.) EG-Recht vereinbar ist.

Zu Art. 1 2 2 (§ 2 2 WGG)

Die Ergänzung schließt eine freiwillig vorgenommene Planung und Ausführung nach den Grundsätzen barrierefreien Bauens (vor allem niveaugleicher Zugang, Türbreiten und Wandekreis) nicht aus. Eine solche Gestaltung kommt nicht nur Behinderten und betagten Personen, sondern auch Familien mit Kindern zugute.

Zu Art. 1 2 3 (§ 2 3 WGG)

Die neue Definition ist förderungsrechtlich bedingt; sie stellt ohne Verweisung auf Förderrecht auf objektive Voraussetzungen ab.

Zu Art. 1 2 4 (§ 3 Abs. 2 WGG)

Der Hinweis auf die Eigenkapitalausstattung - ein wichtiges Indiz für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Unternehmers - stellt eine programmatische Ergänzung dar, die u.a. durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 konkretisiert wird.

- 1 -

BMWA

08.10.93

X/B/8

Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung für  
gemeinnützige Kapitalgesellschaften gilt gem. § 39 Abs. 20 nur  
für "neue" gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Höhe des Betrages orientiert sich in entsprechender Anpassung  
an der Regelung

### F Ü R A U S S C H U S S B E R I C H T

Zu Art. I Z 8 (§ 7 Abs. 1 WGG)

#### Zu Art. I Z 1 (§ 2 Z 1 WGG)

Da § 11 WSG nach seiner Transformation in Landesrecht durch die  
B-VG Novelle BGBl.Nr. 640/1987 nicht mehr als Bundesnorm in Kraft  
steht, muß die entsprechende Verweisung entfallen. Ansonsten  
berücksichtigt die Neufassung Erfordernisse der Praxis,  
insbesondere aufgrund von Erfahrungen im Bereich der "sanften  
Städterneuerung".

#### Zu Art. I Z 2 (§ 2 Z 2 WGG)

Die Ergänzung schließt eine freiwillig vorgenommene Planung und  
Ausführung nach den Grundsätzen barrierefreien Bauens (vor allem  
niveaugleicher Zugang, Türbreiten und Wendekreis) nicht aus. Eine  
solche Gestaltung kommt nicht nur Behinderten und betagten  
Personen, sondern auch Familien mit Kindern zugute.

#### Zu Art. I Z 3 (§ 2 Z 3 WGG)

Die neue Definition ist förderungsrechtlich bedingt; sie stellt  
ohne Verweisung auf Förderrecht auf objektive Voraussetzungen ab.

#### Zu Art. I Z 4 (§ 3 Abs. 2 WGG)

Der Hinweis auf die Eigenkapitalausstattung - ein wichtiges Indiz  
für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Unternehmens -  
stellt eine programmatische Ergänzung dar, die u.a. durch die  
Neufassung des § 6 Abs. 2 konkretisiert wird.

Daraus ergibt sich insbesondere die Verpflichtung, auf ein-  
kommensschwache Wohnungswerber Rücksicht zu nehmen. Anders als  
§ 39 Abs. 18 richtet sich der gesetzliche Auftrag unmittelbar an  
die Bauvereinigung.

- 2 -

**Zu Art. I Z 7 (§ 6 Abs. 2 WGG)**

Die Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung für gemeinnützige Kapitalgesellschaften gilt gem. § 39 Abs. 20 nur für "neue" gemeinnützige Bauvereinigungen.

Die Höhe des Betrages orientiert sich in entsprechender Anpassung an der Regelung des § 3 WGG 1940.

**Zu Art. I Z 8 (§ 7 Abs. 1 WGG)**

Dadurch wird entgegen einer vereinzelt geäußerten Meinung klargestellt, daß die Hauptgeschäfte gemeinnütziger Bauvereinigungen jedenfalls im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erfolgen.

**Zu Art. I Z 9 (§ 7 Abs. 3 Z 4a WGG)**

Diese Geschäftskreiserweiterung ist eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung, da auch nach "Verlängerung" der Wohnbauförderung eine gesamthafte Abwicklung des Förderungsprojektes (Wohnobjekt und Wohnumfeld) durchführbar bleiben soll. Die Formulierung lehnt sich an den Text des § 2 Z 7 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1989, an.

**Zu Art. I Z 10 (§ 7 Abs. 3 Z 9 WGG)**

Die vorgesehene Neufassung stellt in sachlich gerechtfertigter Weise klar, daß Beteiligungen gemeinnütziger Bauvereinigungen im Rahmen des Abs. 3 Z 9 nur an nicht gewinnorientierten Einrichtungen ("Idealvereine") möglich sind; alle sonstigen zulässigen - aber voll steuerpflichtigen - Beteiligungen bedürfen der Zustimmung der Landesregierung gemäß Abs. 4.

**Zu Art. I Z 11 (§ 8 Abs. 3 WGG)**

Diese Regelung ist wie § 1 Abs. 2 Ausfluß des in Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG verankerten Kompetenztatbestandes "Volkswohnungswesen". Daraus ergibt sich insbesondere die Verpflichtung, auf einkommensschwache Wohnungswerber Rücksicht zu nehmen. Anders als § 39 Abs. 18 richtet sich der gesetzliche Auftrag unmittelbar an die Bauvereinigung.

- 3 -

Zu Art. I Z 12 (§§ 9, 9 a und 9 b WGG)

Auf Grund der Erfahrungen aus der Praxis soll entgegen der bisherigen Rechtslage die bloße Angehörigeneigenschaft für sich alleine noch keine Rechtsfolgen nach sich ziehen. Gesetzliche Beschränkungen sind erst dann vorgesehen, wenn es zu konkreten Geschäften der Bauvereinigung mit solchen "nahestehenden Personen" kommt.

Zu Art. I Z 14 (§ 10 a WGG)

Durch die Novellierung des § 10 mit dem Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 erfolgte eine Ausdehnung der bis dahin in ihrer Reichweite umstrittenen Beschränkungen für den Fall des Eigentümerwechsels auch auf gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Eine solche Regelung war bereits im Ministerialentwurf 1977 für ein WGG (§ 8 Abs. 4) enthalten, ist aber nicht in den Gesetzestext des WGG 1979 übernommen worden. Durch die oben angeführte Novelle wurde damit ab 21.4.1993 auch die Veräußerung von Anteilen (Stammanteilen, Aktien) an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften einer Beschränkung des Veräußerungspreises unterworfen. Zum Ausschluß allfälliger Umgehungsmöglichkeiten sollen nunmehr die diesbezüglichen Erwerbsvorgänge (einschließlich durch Fusion und Sacheinlage) auch der aufsichtsbehördlichen Genehmigung unterworfen werden. Der aufsichtsbehördlichen Genehmigung nicht entsprechende Erwerbsvorgänge sind nichtig. Die Einschränkung des Abs. 2 nimmt aus verfahrensökonomischen Gründen auf jene Fälle Bedacht, in denen nicht der Erwerb eines Unternehmensanteils, sondern die damit verbundene Nutzung einer Wohnung (eines Geschäftsraumes) im Vordergrund steht.

Zu Art. I Z 15 (§ 11 Abs. 4 WGG)

Der Ausschluß der Anwendung des Spaltungsgesetzes ist im Zusammenhang mit der Sicherung gemeinnützigen Vermögens zu sehen.

- 4 -

**Zu Art. I Z 16 (§ 13 Abs. 2 WGG)**

Die überwälzbaren Grundkosten sind wie bisher mit dem Verkehrswert im Zeitpunkt der ersten Überlassung bzw. Übertragung begrenzt. Allerdings ist bei Berechnung der Grundkosten nicht mehr vom tatsächlich Geleisteten, sondern vom objektiven Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs auszugehen, sofern nicht der Veräußerer aus sozialen Erwägungen unter dem Verkehrswert verkauft hat (Abs. 2 c). Im Hinblick auf den letzten Satz dieses Absatzes hat die vorgesehene Neuregelung auf bestehende Verträge keinen Einfluß.

**Zu Art. I Z 17 (§ 13 Abs. 2 a und 2 b WGG)**

Mit Einführung des Abs. 2 a soll auch eine "dynamische Kostendeckung" in der Form ermöglicht werden, als zunächst unterkostendeckende, aber dafür wertgesicherte Entgelte vereinbart werden dürfen, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, in dem die anfängliche Unterkostendeckung aufgeholt und damit die objektbezogene Kostendeckung erreicht ist. Dieses Modell einer dynamischen Kostendeckung dient u.a. - wie auch die Möglichkeit des flexiblen Eigenmitteleinsatzes gemäß § 13 Abs. 2 b - der Senkung der anfänglich insbesondere für Jungfamilien oft recht hohen Wohnungsaufwandsbelastung.

Die Bemessung des Zeitraumes von fünf bis zwanzig Jahren beruht einerseits auf den Erfahrungen der Praxis und andererseits auf der Tatsache, daß längere Fristen betriebswirtschaftlich nur schwer zu vertreten wären.

Es soll ausdrücklich hervorgehoben werden (arg. § 13 Abs. 2 zweiter Halbsatz in der geltenden Fassung), daß jedenfalls von der Bauvereinigung gemäß § 13 Abs. 2 b befristet eingesetzte Eigenmittel auch (teil-)rückzahlbar sein können und diesfalls die Anrechnung der Tilgungsraten (über eine "Laufzeit" zwischen fünf und höchstens zwanzig Jahren) für den Eigenmittelbetrag im Entgelt vereinbart werden darf. Insgesamt wird dadurch der Finanzierungspielraum vergrößert und eine notwendige Voraussetzung für manche (Landes-) Förderungsmodelle geschaffen.

Es ergeben sich somit folgende Möglichkeiten für den Eigenmittleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung:

1. Einsatz über die Abnutzungsdauer (schon bisher § 14 Abs. 1 Z 1 und 3)
2. befristeter Einsatz:
  - a) Ersatz durch Fremdmittel (Konversionsdarlehen)
  - b) Ersatz durch Beiträge der Mieter im Sinne des § 17
  - c) Vereinbarung über laufende Tilgung im Rahmen des Entgelts (schon bisher als "Vermieterdarlehen" gem. § 32 WFG 1968 und § 46 WFG 1984)
  - d) gemischte Varianten aus a) bis c)
3. gemischte Varianten aus 1. und 2.

Zu Art. I Z 19 (§ 13 Abs. 5, 6 und 7 WGG)

Hinsichtlich der Bemessung des Entgelts für Geschäftsräume erfolgt eine Rückkehr zur Rechtslage des WGG 1940; anstelle frei zu vereinbarenden Entgelte darf allerdings nur ein angemessenes Entgelt im Fall des Neuabschlusses von Verträgen verlangt werden. Die neue Regelung trifft somit nur die rund 600 unter dem Regime des geltenden WGG überlassenen Geschäftsräume, während für die zuvor errichteten rund 2.500 Geschäftsräume schon bisher das Kostendeckungsprinzip nicht galt. § 13 Abs. 5 tritt hinsichtlich der Entgeltsregelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze an die Stelle des geltenden § 14 Abs. 8 und unterwirft diese dem angemessenen Entgelt statt einem ortsüblichen.

Insgesamt greifen für nach Abs. 5 eingehobene Entgelte die strengen Verwendungsregeln nach § 14 Abs. 8 und 9.

Die Möglichkeit einer Anhebung des Entgelts auf "MRG-Kategorie-niveau" nach Abs. 6 im Neuvermietungsfall bedeutet eine Ausdehnung des mit dem 2. WÄG, BGBl.Nr. 68/1991, in § 39 Abs. 18 Z 2 eingeführten Modells.

Von dieser Regelung werden grundsätzlich weitere rund 100.000 Wohnungen mit einem Baualter von mehr als 20 Jahren und einem oftmals nicht einmal die Erhaltungskosten deckenden Entgelt erfaßt.

Nach der bisherigen Rechtslage ist die kostengünstigere und daher wohnungspolitisch erwünschte "Nachverdichtung" (Ein-, Um-, Zu-, Aufbau etc. in bestehender Altsubstanz) zur Schaffung neuen Wohnraums aufgrund fehlender ausdrücklicher Regelungen nur schwer möglich. Aufgrund der neuen Bestimmung des Abs. 7 soll die Herstellungs- und die Bewirtschaftungsphase streng getrennt werden, wobei die bestehende Grundkostenaufteilung nicht berührt wird, insbesondere weil dies in Ansprüche der bisherigen Mieter gemäß § 17 eingreifen würde. Die den aufgrund der Nachverdichtung neu hinzutretenden Mietern als Äquivalent zu den eigentlichen Grundkosten verrechneten Beträge sind ebenfalls als dem § 17 unterliegende Einmalbeträge zu werten. Der Ausschluß der Rechtsfolgen des § 15 b (Anspruch auf Eigentumsbegründung) ist demgemäß sachgerecht.

#### Zu Art. I Z 20 (§ 14 Abs. 1 WGG)

Die Verteilungsregeln des geltenden § 14 Abs. 1 werden in den neugefaßten § 16 übernommen. § 14 Abs. 1 soll dadurch ausschließlich Entgeltbildungsnorm werden.

Im Hinblick auf das neue Bankwesengesetz mußte in Z 3 ein neuer Parameter vorgesehen werden (vergl. auch § 10 Abs. 1 und § 17 Abs. 6).

Die Änderung in Z 4 (und die Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 14, die an die Stelle der obsolat gewordenen Regelung über die Anrechnung von Kosten auf Grund von Versicherungsverträgen im Entgelt tritt) nimmt darauf Bedacht, daß Art. III der Baurechtsgesetznovelle 1990 die Erhöhung des Bauzinses bei bestehenden Verträgen gestattet.

- 7 -

Anstelle der bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsrückstellung (Z 5) und der zusätzlichen Möglichkeit eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 d soll nunmehr nur die bau- altersbezogene Entgeltskomponente des neu gefaßten § 14 d treten. Neben mehr Transparenz ist auch ein Zurückdrängen der gerichtlichen Erhöhungsverfahren nach § 14 Abs. 2 zu erwarten. Die Ergänzung in Z 7 um die "im Zusammenhang mit der Finanzierung anfallenden Nebenkosten" erlaubt es, etwaige zusätzliche unabweisliche Kosten, wie etwa Spesen im Fall einer Umschuldung, im Entgelt zu berücksichtigen.

**Zu Art. I Z 21 (§ 14 Abs. 2 erster Satz WGG)**

Wie bei den entsprechenden Änderungen in den §§ 14 Abs. 3, 5 und 7, 14 a Abs. 3, 14 b Abs. 3, 14 d Abs. 3, 4, 7 und 9 sowie bei der Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 19 handelt es sich um eine formale Adaption bzw. inhaltlich erforderliche Folgeregelungen aufgrund der Einführung eines einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages. Hat eine Bauvereinigung in der Vergangenheit den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht im vollen gesetzlichen Ausmaß eingehoben, so hindert dies die Einleitung eines Erhöhungsverfahrens nicht.

**Zu Art. I Z 24 (§ 14 Abs. 5 WGG)**

Wie bei den Änderungen in § 14 c Abs. 2 und § 17 Abs. 4 handelt es sich auch um eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung.

**Zu Art. I Z 25 (§ 14 Abs. 7 WGG)**

Einer Verweisung auf § 13 Abs. 2 a bedarf es im Zusammenhang mit der Verwendungsregel des Abs. 7 nicht, da die "Mehrerträge" in der "Aufholphase" der Deckung früherer Mindererträge dienen. Die "nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge" nach Z 3 werden in der Regel bilanzmäßig als Rückstellung auszuweisen sein.

Zu Art. I Z 26 (§ 14 Abs. 8 WGG)

Die bisherige Regelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze wird zu einer bloßen Verwendungsregel. Vergleiche die Ausführungen zu § 13 Abs. 5. Zur Z 1 ist zu bemerken, daß entgegen der bisherigen Rechtslage, insbesondere für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze, die nach § 13 Abs. 5 eingehobenen Entgelte (ausgenommen für Geschäftsräume) vorab zur Deckung der gesamten Herstellungskosten heranzuziehen sind, insoweit der Herstellungsaufwand derartiger Miet- und Nutzungsobjekte nicht über die Entgelte nach § 14 Abs. 1 verrechnet wird.

Zu Art. I Z 27 (§ 14 Abs. 9 WGG)

Durch die Neufassung wird eine Anpassung der abschließenden Verwendungsregel hinsichtlich der neu eröffneten Entgeltbildungsmöglichkeiten nach § 13 Abs. 5 und 6 vorgenommen. Die Verwendungsregel der Z 2 betrifft nur neu entstehende Mehrerträge auf Grund des 2. WÄG und des gegenständlichen Entwurfs einer WGG-Novelle.

Bei Entgelten gemäß § 13 Abs. 6 (und § 39 Abs. 18 Z 2) ergibt sich die Notwendigkeit einer Aufspaltung hinsichtlich ihrer Verwendung. Während für den, den "Kostendeckungskomponenten" entsprechenden Teil die Verwendungsregel des Abs. 7 gilt, unterliegt der übersteigende Teil dem Abs. 9. § 14 Abs. 6 als "sonstige Verwendungsregel" geht dem Abs. 9 vor.

Zu Art. I Z 32, 33, 35 und 37 (§ 14 d Abs. 1 erster Satz, Abs. 2, 4 und 7 WGG)

Der bisher neben dem Entgelt oder erhöhten Entgelt zu begehrende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird durch die vorgeschlagene Regelung in § 14 Abs. 1 Z 5 zu einem festen Entgeltsbestandteil, auf dessen Einhebung - zum Unterschied zur Verpflichtung, die Bauerneuerungsrückstellung jedenfalls einzuheben - in den ersten Jahren nach Neuerrichtung zunächst auch verzichtet werden kann. Ein weiterer Vorteil liegt im Wegfall der schwierigen

- 9 -

Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Anstelle der bisherigen Beträge für die Bauerneuerungsrückstellung soll in Zukunft der Betrag nach Abs. 2 Z 3, das ist ein Viertel des zulässigen Höchstbetrages der gesamten Erhaltungs- und Verbesserungskomponente, nicht rückzahlbar, aber streng verrechenbar sein.

Die 14,80 S entsprechen dem im MRG vorgesehenen Betrag für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (nach geltendem Recht ist Berechnungsgröße der Kategorie B-Satz).

Eine Gegenüberstellung der Beträge aufgrund der geltenden Rechtslage zu den Höchstbeträgen (in Schilling pro m<sup>2</sup> und Monat) der vorgeschlagenen Neuregelung ergibt folgendes Bild:

	Seit 1.1.1980 BER alt	derzeit EVB alt	Summe alt	EVB neu
Bezug bis 10 Jahre nach Baubewilligung	2,08	---	2,08	3,70
10 bis 20 Jahre	2,08	7,40	9,48	9,90
ab 20 Jahre	2,08	11,10	13,18	14,80

#### Zu Art. I Z 39 (§ 15 a WGG)

Durch die Einführung des Fixpreismodells soll einerseits dem Konsumenten eine erhöhte Kalkulationssicherheit verschafft und andererseits den gemeinnützigen Bauvereinigungen als Wohnungseigentumsorganisatoren ein marktgerechtes Anbieten der Eigentumswohnungen ermöglicht werden. Die Höhe des Fixpreises orientiert sich am Kostendeckungsgrundsatz unter Einräumung einer Risikokomponente, deren Zweck es ist, in manchen Fällen möglicherweise unterkostendeckende Fixpreise auszugleichen.

#### Zu Art. I Z 39 (§ 15 b WGG)

Entsprechend dem Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien soll dem Mieter einer künftig zu errichtenden geförderten Wohnung nach

- 10 -

zehn Jahren ein Rechtsanspruch auf Einräumung des Wohnungseigentums gegeben werden, falls die gemeinnützige Bauvereinigung binnen drei Jahren ab Bezug den Grundkostenbeitrag zum überwiegenden Teil eingehoben hat.

Die vorgeschlagene Regelung ermöglicht es dem nachträglich auf Wohnungseigentum Optierenden erst dann über den Wohnungseigentumserwerb zu entscheiden, wenn auf Grund der Ermittlungsvorschriften der Preis gerichtlich festgesetzt ist. Eine - wenn auch gesetzliche - Option auf die Einräumung von Wohnungseigentum bewirkt für sich alleine nicht schon eine Lieferung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Die Option alleine führt daher nicht zum Ausschluß des Vorsteuerabzugs bei jenen Leistungen, die von anderen Unternehmern an die Vermieter der Wohnungen erbracht werden.

Die Konstruktion des Abs. 2 verdeutlicht im Interesse der Rechtssicherheit, daß der Wohnungsinhaber als Voraussetzung für den Eigentumserwerb jedenfalls die Darlehensverpflichtungen des Bauträgers zu übernehmen hat. Grundlage für die Preisermittlung ist der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Berücksichtigung der Sonderregelung des Abs. 3 und der Zu- und Abschläge gemäß Abs. 4.

#### Zu Art. I Z 39 (§ 15 c WGG)

Es ist davon auszugehen, daß eine Bauvereinigung in der Regel nur dann zur Antragstellung einladen wird, wenn zumindest ein Mieter den Wunsch nach Eigentumsübertragung äußert oder sogar ein entsprechendes konkretes Angebot macht. Jede diesbezügliche Willensäußerung wird daher im Sinne eines Initiativrechtes des Mieters oder Nutzungsberechtigten gesehen und ausdrücklich als zulässig und vereinbar mit § 15 c angesehen.

#### Zu Art. I Z 40 (§ 16 WGG)

Im neuen § 16 werden alle Aufteilungsregeln zusammengefaßt; insbesondere wurde die Sonderverteilungsregelung des geltenden

- 11 -

§ 14 Abs. 1 systemgerecht eingebaut.

Primärer Aufteilungsschlüssel soll nach wie vor das Verhältnis nach Nutzflächen sein. Die Bestimmungen über ihre Ermittlung entsprechen dem § 6 WEG 1975.

Daneben soll die Aufteilung nach Nutzwerten unter Zugrundelegung der in § 5 WEG 1975 festgelegten Regelungen möglich sein. Diese Möglichkeit zur Nutzwertfeststellung im Mietwohnungsbereich ist bereits teilweise im Förderungsrecht der Länder vorgezeichnet und wird Grundlage für die Bewirtschaftung der verstärkt zu erwarteten "gemischten Objekte" sein.

Zu Art. I Z 43 (§ 18 Abs. 3 WGG)

Im Einklang mit der zu § 22 Abs. 2 vorgesehenen Neuregelung soll eindeutig festgelegt werden, daß für Einwendungen gegen die Höhe der Herstellungskosten und des Fixpreises jedenfalls eine Präklusivfrist gilt.

Dem Wohnungsinhaber sollte zur Geltendmachung solcher Einwendungen jedenfalls ein Zeitraum von mindestens drei Kalenderjahren zur Verfügung stehen. Die Präklusivfrist soll demgemäß erst mit tatsächlichem Beziehen zu laufen beginnen.

Trotz der einer Fixpreisvereinbarung an sich wesensfremden gerichtlichen Nachprüfung soll zum Schutz der Vertragspartner dennoch der Rechtsweg offenstehen, etwa wenn ein offenkundiges Mißverhältnis zwischen dem vereinbarten Fixpreis und den Preisen für nach Art und Lage vergleichbare Objekte erkennbar ist.

Die Bekanntgabe der endgültigen Höhe des Entgelts bzw. Preises kann auch mit der Jahresabrechnung erfolgen. Ihre Zustellung kann rechtswirksam auch an die Adresse des Miet- oder Nutzungsgegenstandes erfolgen, falls der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte keine andere Adresse bekanntgegeben hat. Der Bauvereinigung bleibt es unbenommen, die Bekanntgabe einer Zustelladresse vertraglich zu bedingen.

ausdrücklich das abstrakte Leistungsvolumen einer Bauvereinigung Gradmesser für die Bemessungsgrenzen sein. Mit dem Entfall der Worte "in Dienstverträgen" in Abs. 1 wird

- 12 -

Zu Art. I Z 45 (§ 20 Abs. 1 WGG)

Durch die vorgesehene Geltung des § 46 MRG auch im Bereich des WGG soll entsprechend der Absichtserklärung des Arbeitsübereinkommens eine dem MRG grundsätzlich analoge Entgeltsregelung für den Fall des Eintritts in bestehende Miet- oder Nutzungsverhältnisse erreicht werden.

Zu Art. I Z 49 (§ 21 Abs. 4 WGG)

Durch die im Abs. 4 vorgesehene Teilnichtigkeit soll verdeutlicht werden, daß es gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht erlaubt ist, Verpflichtungen in Verträgen im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten einzugehen, die sie an der Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages hindern. Dies bedeutet auch, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung rechtswirksam nicht dazu verhalten werden kann, nach Abs. 1 zwar rechtswirksame, aber mit den Grundsätzen des WGG nicht im Einklang stehende Vereinbarungen zu schließen. Diese Bestimmung dient somit auch der Sicherung des im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sozialpflichtig gebundenen Vermögens.

Zu Art. I Z 50 bis 57 (§ 22 WGG)

Die verfahrensrechtlichen Bestimmungen mußten auf Grund der materiellrechtlichen Änderungen (insb. § 13 Abs. 5 und 6, § 14 Abs. 3 a, §§ 15 a, 15 b und 15 c) ergänzt werden.

Der neue erste Satz des Abs. 2 stellt klar, daß in den Fällen der Anfechtung der Preisbasis sowohl im Streit- als auch im Außerstreitverfahren eine Präklusionsfrist von drei Jahren gilt.

Zu Art. I Z 60 (§ 26 WGG)

Neben dem bisherigen Parameter der bloßen finanziellen Leistungskraft soll in Abs. 1 ausdrücklich das aktive Leistungsvolumen einer Bauvereinigung Gradmesser für die Bezugsobergrenzen sein. Mit dem Entfall der Worte "in Dienstverträgen" in Abs. 1 wird

- 13 -

darauf Bedacht genommen, daß nach der Judikatur der Anstellungsvertrag von Vorstandsmitgliedern bzw. Geschäftsführern von Kapitalgesellschaften nicht unbedingt als Dienstvertrag zu werten ist.

Schon nach geltender Rechtslage ist Abs. 2 im Lichte des § 23 so zu interpretieren, daß die an die Bezüge von Bundesbeamten der Dienstklasse IX anknüpfenden Obergrenzen nur dann ausgeschöpft werden dürfen, wenn dies bei Würdigung aller Umstände des Einzelfalles gerechtfertigt erscheint. Im Interesse der Klarstellung soll nunmehr in Abs. 2 ausdrücklich normiert werden, daß ein Bezug im Höchstausmaß jedenfalls eine hauptberufliche Tätigkeit für die Bauvereinigung voraussetzt. Der Begriff "hauptberuflich" ist durch einschlägige Entscheidungen, insbesondere im Bereich des ASVG, hinreichend bestimmt. Danach ist eine hauptberufliche Beschäftigung dann gegeben, wenn sie den größeren Teil der Arbeitstätigkeit beansprucht, die ein vollbeschäftigter Dienstnehmer der betreffenden Kategorie normalerweise leistet (siehe Entscheidung des BMSV v.9.11.1981, SV Slg. 26.899). Liegt keine hauptberufliche Tätigkeit vor, werden entsprechend reduzierte Bezüge zu vereinbaren sein.

Eine Überschreitung der Obergrenze bei Mehrfachtätigkeit soll nur mehr bei Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern, nicht aber bei sonstigen Angestellten zulässig sein.

#### Zu Art. I Z 61 (§ 28 Abs. 8)

Durch die mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 253/1993 in § 7 Abs. 6 geschaffene Verpflichtung, das gesamte "Reservekapital" für die gesetzlich vorgegebenen Aufgaben zu verwenden und damit entsprechend auszuweisen, erübrigt sich die Anordnung, Teile dieses Kapitals festzustellen.

#### Zu Art. I Z 63 (§ 33 Abs. 2 zweiter Satz)

Da der Revisionsverband durch seine regelmäßigen Prüfungen mit der wirtschaftlichen Lage und der Unternehmensstruktur der ge-

meinnützigen Bauvereinigungen vertraut ist, soll ihm in Ver-  
fahren zur Genehmigung von "konnexen Zusatzgeschäften", zur Behe-  
bung von Mängeln und zur Entziehung der Gemeinnützigkeit ein  
Anhörungsrecht zukommen. Ein gleiches Recht soll der Verband auch  
im Verfahren zur Anerkennung einer Bauvereinigung als gemein-  
nützig haben, weil von ihm eine sachverständige Beurteilung  
hinsichtlich des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen  
erwartet werden kann.

Zu Art. I Z 65 bis 73 (§ 39 WGG)

Die Änderungen im Übergangsrecht (sowie in § 40 und Art. II und  
III) stellen überwiegend formale Adaptionen dar, abgesehen von  
den in Abs. 4 a und 14 vorgesehenen Regelungen und insbesondere  
von Abs. 10, der zugunsten einer Eigenkapitalstärkung der gemein-  
nützigen Wohnungswirtschaft den bisherigen "übergangsrechtlichen"  
Geltungsbereich hinsichtlich sogenannter "alter" Grundstücke  
erweitert.

Zu Art. IV Z 2 (§ 4 Abs. 2 HeizKG)

Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes ist es, für die verschie-  
denen Arten der Wärmeversorgung und die verschiedenen Gebäudety-  
pen möglichst einheitliche Vorschriften für die verbrauchsab-  
hängige und damit energiesparende Aufteilung der Heiz- und Warm-  
wasserkosten zu schaffen. Für den Bereich der Fernwärme wurden in  
Berücksichtigung ihrer Besonderheiten im erforderlichen Ausmaß  
Sonderregelungen getroffen (§ 2 Z 8, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10  
Abs. 2 und § 29 Abs. 8).

Es gibt jedoch auch bestimmte, in der Praxis bewährte "fernwärme-  
ähnliche" Formen der Wärmeversorgung (Betrieb einer Heizzentrale,  
an die mehrere wirtschaftliche Einheiten angeschlossen sind, mit  
denen besondere Wärmelieferungsverträge abgeschlossen wurden),  
die eine spezifische Regelung rechtfertigen, und zwar nicht nur  
für die angeschlossenen wirtschaftlichen Einheiten, sondern auch

- 15 -

für die Einheit, auf der sich die Heizzentrale befindet. Eine solche Regelung soll durch den vorgeschlagenen § 4 Abs. 2 Z 2 (in Verbindung mit § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8) geschaffen werden. Im Interesse der Wärmeabnehmer wird diese Versorgungs- und Abrechnungsform von ihrer Zustimmung abhängig gemacht. An den Rechten und Pflichten des Wärmeabgebers soll sich durch die Neuregelung nichts ändern.

Der Begriff "gewerbsmäßig" bedeutet nicht nur ein auf Dauer ausgelegtes und auf die Erzielung von Einnahmen gerichtetes Tätigwerden, sondern es soll damit sowohl die der Gewerbeordnung 1973 unterliegende Wärmeversorgungstätigkeit als auch jene der gemeinnützigen Bauvereinigungen erfaßt sein, die gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Z 4 WGG zur Errichtung und zum Betrieb von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Gewerbeordnung befugt sind.

#### Zu Art. IV Z 3 (§ 6 Abs. 2 HeizKG)

Die Technischen Büros - Ingenieurbüros einschlägiger Fachrichtung sind auf Grund ihrer Zulassungsvoraussetzungen, insbesondere der geforderten Ausbildung, des Berechtigungsumfanges und des Berufsbildes geeignet, den Kosten-Nutzen-Vergleich zu erstellen.

#### Zu Art. V und VI

In der Vollziehungspraxis der Bundes-Sonderwohnbaugesetze hat sich gezeigt, daß es in einzelnen Fällen zu einer Überschreitung der im Förderungsrecht der Länder festgelegten angemessenen Gesamtbaukosten kommt, deren Einhaltung eine Förderungsvoraussetzung nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen ist. Da die in diesen Gesetzen in solchen Fällen vorgesehene Einstellung bzw. Rückforderung der Zuschüsse aus Bundes- und Landesmitteln eine drastische Mehrbelastung für die Wohnungsinhaber mit sich bringen kann, soll dem Land die Möglichkeit eröffnet werden, unter bestimmten Voraussetzungen von dieser Sanktion abzusehen.

- 16 -

Zu Art. VII und VIIIZu § 22 Abs. 2 zweiter Satz WFG 1968 und § 49 Abs. 4 Z 1 WFG 1984

Nach der geltenden Rechtslage bedarf bei einer geförderten Eigentumswohnung die Übertragung des Anteils am Mindestanteil gemäß § 9 Abs. 1 WEG 1975 an den Ehegatten (zwecks Schaffung gemeinsamen Wohnungseigentums) nur dann nicht der Zustimmung des Landes, wenn der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gleichgestellt ist. Dieses Erfordernis soll im Zuge der EWR-Rechtsanpassung entfallen.

Zu § 28 WFG 1984

Ausgehend von der Maxime, daß öffentlich geförderte Wohnungen der Befriedigung des primären Wohnbedürfnisses dienen und nicht etwa als Zweitwohnungen Verwendung finden sollen, soll der - ebenso wie § 21 Abs. 3 WFG 1984 auch nach der Verlängerung der Wohnbauförderung als Bundesrecht in Geltung belassene - § 28 WFG 1984 weiterentwickelt werden. Die Neufassung sieht vor, daß nicht nur die Unterlassung der Aufgabe der bisherigen Wohnung, sondern auch ein späteres vertragswidriges Sich-Verschaffen einer weiteren geförderten Wohnung den Vermieter der (ersten) geförderten Wohnung zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt.