

529/A XXI.GP

Eingelangt am: 23.10.2001

## ANTRAG

der Abgeordneten Mag. Tancsits, Mag. Firlinger, Dr. M. Fekter, Neudeck und Kollegen

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)

Der Nationalrat wolle beschließen:

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. Nach § 7 Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:*

„(2a) Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an Baulichkeiten, insbesondere nach den Bestimmungen der §§ 15b bis 15e, sowie deren Verwertung und Verwaltung kann sich die Bauvereinigung an Unternehmungen beteiligen, wenn

1. die Unternehmung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet ist,
2. die Gesellschaft ihren Geschäftskreis auf den Erwerb, die Verwertung und Verwaltung von Baulichkeiten gemäß Abs. 1 und 2 beschränkt,
3. die Mehrheit der Anteile im Eigentum der Bauvereinigung oder anderer Bauvereinigungen stehen,
4. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird und
5. die Unternehmung die Anerkennung als gemeinnützige Wohnungseigentumsgesellschaft gem. § 34 Abs. 1a erhält.

Die Beteiligung ist der Landesregierung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband unverzüglich mitzuteilen.“

*2. § 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.“*

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

„12. die Betreuung von Tochtergesellschaften gemäß Abs. 4b.“

4. § 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).“

5. § 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.“

6. 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.“

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

8. § 15 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeindevorrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums, sofern die erste Überlassung nicht in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist (§ 15 b 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 nicht anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.“

9. § 15a lautet:

„§ 15a. (1) Abweichend von den §§ 13 und 15 ist unter Bedachtnahme auf § 23 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.“

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

#### **„Nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

§ 1 Sb. (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 10 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 § 23 angemessen ist.

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

(3) Im Fall 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 E 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 10jährigen Miet - oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,

b) auf Grund eines - nach Maßgabe der darin enthaltenen Bedingungen verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung,

c) bei Wohnungen (Geschäftsräumen) im Eigentum von gemeinnützigen Wohnungseigentumsgesellschaften gemäß § 7 Abs. 2a.

Der Satz in der Höhe von 50 E gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten 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 § 23 ein Fixpreis vereinbart werden.

(2) Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung 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

c) des § 15c lit. c nach Ablauf von zwei, höchstens aber sieben Jahren nach Erwerb (Einbringung) der Baulichkeit durch (in) die gemeinnützige Wohnungseigentumsgesellschaft 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 Anbot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15d Abs. 2 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Anbot gelegt hat.

(3) Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich

a) das Anbot der Bauvereinigung anzunehmen oder

b) den Miet - oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen

und alle Verpflichtungen gemäß § 1 Sb 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, solange das Miet - oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.“

11. Vor § 17a wird folgende Überschrift eingefügt: „**Umfinanzierung von Beiträgen**“.

12. § 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.“

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

#### **„Umfinanzierung von Fremdmitteln**

§ 17b. Abweichend von § 13 Abs. 2 können, frühestens nach Ablauf von zwanzig Jahren nach erstmaligen Bezug der Baulichkeit, 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.“

14. § 18 Abs. 3 lautet:

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

15. Nach § 18 Abs. 3 wird folgender Absatz 3a 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 § 1 Se Abs. 1 gerichtlich geltend gemacht werden.“

16. Nach § 23 Abs. 4a werden folgende Absätze 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) den anteiligen Erwerb des Miteigentums an der Bauerneuerungsrückstellung (Mietzinsreserve),
- d) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.“

*17. In § 33 wird folgender Abs. 4 angefügt:*

„(4) Im Verfahren nach § 34 Abs. 1a hat die Landesregierung binnen sechs Monaten mit Bescheid zu entscheiden, andernfalls die Gesellschaft als gemeinnützig anerkannt gilt.“

*18. Nach § 34 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:*

„(1a) Abs. I ist sinngemäß für die Anerkennung einer Gesellschaft gemäß § 7 Abs. 2a als gemeinnützige Wohnungseigentumsgesellschaft anzuwenden. Im Anerkennungsfall gilt eine gemeinnützige Wohnungseigentumsgesellschaft als gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne dieses Bundesgesetzes, mit der Maßgabe, dass § 7 Abs. 3 Z 6a, Abs. 5 und 6 sowie die §§ 8, 10, 10a Abs. 2 lit. a und II Abs. 1 und 2 sowie 36 Abs. 2 nicht anzuwenden sind; § 36 Abs. I mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass die §§ 10 Abs. 2 und 11 Abs. 1 nur hinsichtlich jener Anteile anzuwenden sind, die nicht im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen.“

*19. In § 39 werden nach Abs. 6d folgende Absätze 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.“

*20. § 39 Abs. 21 lautet:*

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

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

„(21 a) 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 während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

(21b) Hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte aufgrund einer Einladung der Bauvereinigung fristgerecht, spätestens bis 30. Juni 2002 einen Antrag gemäß § 15 c 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.“

22. In Art. IV werden folgende Absätze 1h und 1i angefügt:

„(1h) § 7 Abs. 2a, § 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 und c, § 15d bis f, § 17a, § 17b, § 18 Abs. 3 und Abs. 3a, § 23 Abs. 4b und Abs. 4c, § 33 Abs. 4, § 34 Abs. 1a, § 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.“

23. 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 Bundesgesetz vom 11.12.1969 über die Regelung der Arbeitszeit, Arbeitszeitgesetz - AZG, BGBl. Nr. 461/1969, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 Z 5 lit. b lautet:

"b) Arbeitnehmer, denen die Hausbetreuung im Sinne des § 23 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes obliegt, die in einem Arbeitsverhältnis zu  
 - einem Hauseigentümer oder einer im mehrheitlichen Eigentum des Hauseigentümers stehenden juristischen Person stehen, soweit die zu betreuenden Häuser im Eigentum des Hauseigentümers stehen,  
 - einer im Sinne des § 7 Abs. 4 b des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gegründeten Gesellschaft stehen.

Für diese Arbeitnehmer ist jedoch § 19 anzuwenden.“

2. Nach § 33 Abs. 1k wird folgender Abs. 1l angefügt:

"(11) § 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:

§ 1 Abs. 2 Z 2 lautet:

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



**Begründung:****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 sogenannte gemeinnützige Wohnungseigentumsgesellschaften gemäß §34 Abs. 1 a (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 weitgehender 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 etc.) 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, hinzuge treten 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 fürderungsrechtlich 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 f 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 Mietwohnungs - Bestand 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 etc.?

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 RBO 1987 die wohnzivilrechtlichen Folgen derartiger Konvertierungen (keine Schlechterstellung der Mieter!) normiert werden, wodurch es den Unternehmen u.a. 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,
3. sowie 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 iVm § 7 Abs. 2), andererseits zugunsten der Wohnungseigentum erwerbenden Mieter.

Zu § 39 Abs. 6e und f:

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 WOG. 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 WOG 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 Sonderrechnungslegungsvorschriften in die allgemeine Rechnungslegung über entsprechende Fachkompetenz verfügen.

Die durch das Budgetbegleitgesetz 2001 geschaffene Möglichkeit des § 7 Abs. 4b WOG zur Gründung von Töchtergesellschaften gemeinnütziger Bauvereinigungen beinhaltet auch die Revision in Anwendung des § 1 Abs. 2 GenRevG 1997. Sofern solche Tochtergesellschaften aufgrund 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 aufgrund 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 wurden gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit eingeräumt, Tochtergesellschaften zu gründen zur - wie beispielhaft angeführt wird - der „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 aufgrund der sie betreffenden Gesetzeslage (Beamten - Dienstrecht oder Vertragsbedienstetenrecht) infolge Unanwendbarkeit des Hausbesorgergesetzes ab 1.7.2000 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 § 19 c 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 steuerliche 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 Altbausanieung schafft rund 1400 Arbeitsplätze.

Neben betriebswirtschaftlichen Vorteilen hat thermische Sanierung auch einen besonders hohen gesamtwirtschaftlichen Nutzen, da sie den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub> - 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 etc. in bestehenden Wohnbauten möglich zu machen. Die grundsätzliche Einschränkung auf förderungswürdigen Wohnraum mit einer Begrenzung auf 150m<sup>2</sup> 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.

*In formeller Hinsicht wird unter Verzicht auf die erste Lesung die Zuweisung an den Bautenausschuss beantragt.*