

I n i t i a t i v a n t r a g
der Abgeordneten des o.ö. Landtages
betreffend das Landesgesetz, mit dem das
O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990
geändert wird
(O.ö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 1992)

A. Allgemeiner Teil

Das vorliegende Gesetzesvorhaben verfolgt folgende Ziele:

1. Das Land Oberösterreich soll für die Behebung der Wohnungsnot neben dem Förderungsvolumen, das im Wohnbauförderungsbudget vorgesehen ist, im Rahmen eines Sonderwohnbauprogrammes den Bau zusätzlicher Mietwohnungen auf landesgesetzlicher Grundlage fördern können.
2. Der Ausschluß einer gemeinnützigen Bauvereinigung von der Förderung soll nur mehr bei Unzuverlässigkeit der Verwaltung eintreten können.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I Z. 1 (Inhaltsverzeichnis):

Die Einfügung eines neuen V. Hauptstückes erfordert diese formelle Änderung.

Zu Art. I Z. 2, 4 und 5 (§ 3 Z. 4, § 21a, § 32 Abs. 1 Z. 12):

Die o.ö. Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 1. Juli 1991 ein Sonderwohnbauprogramm beschlossen. In den Jahren 1992, 1993 und 1994 sollen im mehrgeschossigen Wohnbau jährlich zusätzlich 1.000 Mietwohnungen errichtet werden. Die Finanzierung des Sonderwohnbauprogrammes soll unabhängig vom ordentlichen Wohnbauförderungsbudget mit Haushaltsmitteln des Landes und unter Mitwirkung der jeweiligen Gemeinde erfolgen. Diese Mietwohnungen sollen entweder auf Grundstücken von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder auf Grundstücken der Gemeinde errichtet werden, sofern diese Grundstücke zu günstigsten Baurechtskonditionen zur Verfügung gestellt werden. Als Förderungswerber für die Errichtung dieser Mietwohnungen sind nur gemeinnützige Bauvereinigungen vorgesehen. Bei den Mietern muß es sich um besonders förderbare Personen handeln. Zusätzlich zu besonderen sozialen Kriterien sind für das Sonderwohnbauprogramm (abweichend von der normalen Wohnbauförderung) niedrigere Einkommensgrenzen vorgesehen; die Einzelheiten hat das Land in einer Verordnung festzulegen (§ 32 Abs. 1 Z. 11). Die Gesamtbaukosten sollen sich jeweils am § 6 der O.ö. Neubauförderungs-Verordnung, LGBI.Nr. 58/1990, in der jeweiligen Fassung orientieren. Für die Mieter dieser Wohnungen kann eine Wohnbeihilfe nach § 22 ff des O.ö. Wohnbauförderungsgesetzes 1990 gewährt werden.

Die Finanzierung dieser Wohnungen teilen sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch die Einbringung von Eigenmittel, das Land Oberösterreich durch die Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen und die Gemeinde. Im Budget des Jahres 1992 ist für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen durch das Land bereits ein Beitrag von S 30 Mio. vorgesehen.

Gemäß dem oben angeführten Regierungsbeschluß beträgt der Anteil des Landes an der Finanzierung der Gesamtbaukosten 50 % und der der jeweiligen Gemeinde mindestens 25 %. Das Nähere auch dazu wird in einer Verordnung der Landesregierung geregelt (§ 32 Abs. 1 Z. 11).

Zu Art. I Z. 3 (§ 7 Abs. 3):

Gemäß § 5 Abs. 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) hat die Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerb- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl.Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl.Nr. 195, anerkannten Revisionsverband anzugehören. Im § 28 WGG ist festgelegt, daß die regelmäßige Prüfung bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft in zeitlichen Abständen von höchstens zwei Jahren, bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft m.b.H. oder der Aktiengesellschaft alljährlich vor Festlegung des Jahresabschlusses durchzuführen ist. Wenn es der Revisionsverband für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, sind auch außerordentliche Prüfungen durchzuführen. Die vom Revisionsverband erstellten Prüfungsberichte sind spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung der Landesregierung vorzulegen. Die Prüfung des Revisionsverbandes hat sich vor allem auf die Einhaltung der §§ 3 bis 27 WGG zu erstrecken.

Die derzeitige Formulierung des § 7 Abs. 3 schließt die Förderung für eine gemeinnützige Bauvereinigung bereits dann aus, wenn vom Revisionsverband irgendein Mangel festgestellt wurde, der nicht innerhalb einer für ihre Behebung festgesetzten Frist beseitigt wurde. In der letzten Zeit hat sich aber gezeigt - und das Inkrafttreten des neuen Rechnungslegungsgesetzes ab 1. Jänner 1992 wird diese Tendenz verstärken -, daß vom Revisionsverband Mängel aus eher formalen Gründen ausgesprochen werden bzw. aus Rechtsauffassungen entspringen, die nicht unumstritten sind. Aus der Erfahrung der letzten Jahre hat sich gezeigt, daß ein Ausschluß von der Förderung aber vor allem dann sehr wohl sinnvoll erscheint, wenn die Zuverlässigkeit der Verwaltung gemäß § 24 WGG nicht mehr gewährleistet ist. Die Zuverlässigkeit der Verwaltung ist vor allem dann nicht mehr als gegeben anzusehen, wenn der tatsächliche Geschäftsbetrieb den Bestimmungen des WGG zuwiderläuft. In der Regel wird in solchen Fällen ein Zuverlässigkeitsmangel im Verhalten des Geschäftsführers oder Gesellschafters der Bauvereinigung gegeben sein.

Wird vom Revisionsverband ein Mangel festgestellt, so hat die Aufsichtsbehörde ohnehin - unabhängig vom O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 - ein aufsichtsbehördliches Verfahren gemäß § 29 WGG einzuleiten. Der Mangel, soweit er nicht behoben wird, bleibt somit nicht ohne Sanktion bzw. es besteht die Möglichkeit allfällige Rechtsunklarheiten durch den Verwaltungsgerichtshof klären zu lassen.

Wenn daher die Wahrscheinlichkeit besteht, daß der beanstandete Mangel freiwillig behoben bzw. aufsichtsbehördlich geahndet wird, so soll die Bauvereinigung nicht von vornherein zum Nachteil der Wohnungssuchenden von der Förderung ausgeschlossen werden.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher den

Antrag:

Der o.ö. Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 geändert wird, beschließen.

Gemäß § 26 Abs. 6 LGO. wird dieser Antrag als dringlich bezeichnet.

1 Beilage

Linz, am 23. April 1992

Spammer
Prinzigke Waldner
Herz Jupfer
Reynold Ball
H. Trill

Schulz
Hut
Hofmann
Junger
Sip
Eisenberg
Murauer

L a n d e s g e s e t z
VOM
mit dem das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990
geändert wird
(O.ö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 1992)

Der o.ö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl.Nr. 49/1990, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl.Nr. 51/1991 wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis sind die Gliederungsbezeichnungen "V.", "VI." und "VII." durch die Bezeichnungen "VI.", "VII." und "VIII." zu ersetzen; folgende Überschriften sind nach der Überschrift "§ 21: Förderungsdarlehen" einzufügen:

"V. HAUPTSTÜCK: Behebung einer Wohnungsnot
§ 21a: Sonderwohnbauprogramm".

2. Im § 3 Z. 3 ist der Punkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen; folgende Z. 4 ist anzufügen:

"4. Haushaltsmittel des Landes zur Finanzierung eines Sonderwohnbauprogrammes (V. Hauptstück)."

3. § 7 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Einer gemeinnützigen Bauvereinigung darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als der Mangel der Unzuverlässigkeit der Verwaltung, der vom Revisionsverband im Zuge der gesetzlichen Prüfung in seinem Prüfungsbericht gemäß § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgestellt wurde, nicht beseitigt ist."

4. Das V., VI. und VII. Hauptstück erhalten die Bezeichnungen "VI.", "VII." und "VIII."; nach § 21 ist folgendes V. Hauptstück neu einzufügen:

"V. HAUPTSTÜCK
Behebung einer Wohnungsnot

§ 21a
Sonderwohnbauprogramm

(1) Zur Behebung einer Wohnungsnot kann das Land unabhängig von den im Ordentlichen Haushalt des Voranschlages für ein Verwaltungsjahr für die Wohnbauförderung vorgesehenen Mittel die zusätzliche Errichtung von Wohnungen während eines begrenzten Zeitraumes nach Maßgabe der dafür vorgesehenen Mittel fördern.

(2) Eine Förderung darf nur gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Errichtung von Mietwohnungen gewährt werden, wobei
Eigenmittel zu erbringen sind.

(3) Jede Gemeinde, die am Sonderwohnbauprogramm teilnimmt, hat die Finanzierung eines Anteiles der Gesamtbaukosten zu übernehmen.

(4) Abweichend von § 26 Abs. 2 darf mit dem Bau der Wohnungen bereits begonnen werden, sobald das Land die Förderbarkeit des Vorhabens festgestellt hat.

(5) Die im Rahmen eines Sonderwohnbauprogramms errichteten Wohnungen dürfen nur an besonders förderbare Personen vergeben werden. Zur Beurteilung einer Person als besonders förderbar ist zusätzlich zu den Kriterien gemäß § 2 Z. 13 vor allem auf die Familiengröße, das Alter, die bisherige Wartezeit auf eine Wohnung und allfällige Behinderungen abzustellen. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 2 Z. 13 allein rechtfertigt die Beurteilung als besonders förderbar nicht."

5. Im § 32 Abs. 1 ist der Punkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen; folgende Z. 11 ist anzufügen:

"11. Höhe, Art, Gegenstand und Bedingungen der Finanzierung und den Zeitraum für die Förderung im Rahmen eines Sonderwohnbauprogramms zur Behebung der Wohnungsnot sowie die Kriterien zur Beurteilung einer Person als besonders förderbar (§ 21a)."

Artikel II

Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft.