

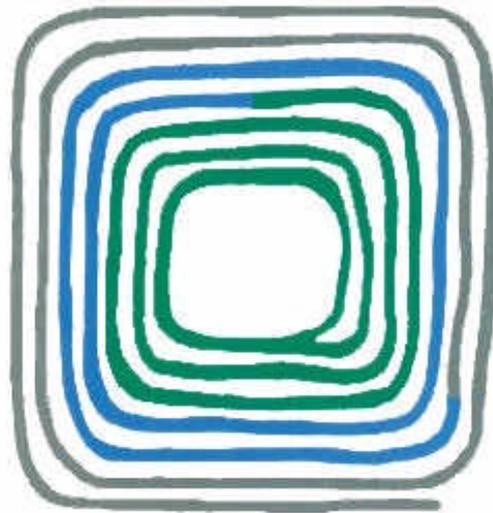
Know – How Transfer NÖ – Ungarn

**Rahmenbedingungen für die Realisation von sozialem
Wohnbau in Mittel- und Osteuropäischen Staaten (CEEC)
am Beispiel Ungarns durch partnerschaftliche
Zusammenarbeit;**

Prefeasibility Study

Endbericht

Februar 2005



Austrian Environmental Expert Group

**Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung
Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH**



Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung

Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH

Gymnasiumstraße 42/5

A-1180 Vienna

Telephon: +43-1-4783400, Fax: +43-1-4786391

Email: aeg@aon.at, Internet: <http://www.aeg.at>

Projektleitung und für den Inhalt verantwortlich:

Dipl. Ing. Richard Schönstein

Wissenschaftliches Projektteam:

Dipl. Ing. Richard Schönstein

Mag. Dipl. Ing. Petra Schindler

Cand. Mag. Márton Villányi

Dir. Josef Klemen

Dr. Anett Erdös

Gábor Szabadi

Ing. Sergio Gil López

Arch. Sébastien Sculler

Mitarbeiter der Organisation LOSZ:

Dipl. Ing. Tamás Farkas

Dr. Petróczkiné Imre Veronika

Plecskóné Kramarics Piroska

Tulok Ferenc

Übersetzungen:

Júlia Villányi

Forschungsprojekt gefördert durch:

Amt der NÖ Landesregierung, Abt. F2, Wohnbauforschung

EU Regionalförderung EFRE, Interreg IIIA

1 INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTSVERZEICHNIS	3
2	EINFÜHRUNG DURCH DIE VERFASSER	5
3	KURZFASSUNG UND HAUPTAUSSAGEN	7
4	AUSGANGSLAGE	14
4.1	Demographische und soziale Situation	14
4.2	Politische Situation	15
4.3	Allgemeine Zahlen zur wirtschaftlichen Situation Ungarns	16
4.4	Informationen zur Geschäftsabwicklung in Ungarn	21
4.5	Ungarn in den Medien und im Internet	23
5	UNTERSUCHUNGSBEREICHE	24
5.1	Allgemein	24
5.2	Die Rolle des ungarischen Staates und seiner Gebietskörperschaften beim Zustandekommen partnerschaftlicher Genossenschaften und der Ankurbelung des sozialen Wohnbaus	25
5.2.1	Wohnungspolitik seit 1990	25
5.2.2	Für den Wohnbausektor zuständige staatliche Organe	30
5.2.3	Staatliche Unterstützungen bei der Finanzierung der Wohnraumschaffung	31
5.2.4	Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Regierungsprogramms	35
5.3	Die Wohnbauträgerorganisationen der sozialen Wohnungswirtschaft in Ungarn als wichtige Partner im Wohnungswesen	36
5.3.1	Die Organisation der ungarischen Wohnungsgenossenschaften	36
5.3.2	Probleme des ungarischen Wohnungsgenossenschaftssystems	37
5.4	Die rechtliche Situation im Wohnungswesen	39
5.4.1	Über das ungarische (Wohnungs)Genossenschaftsgesetz	39
5.4.2	Über das ungarische Gemeinschaftshausgesetz	42
5.4.3	Über das ungarische Baugesetz	43
5.5	Die Wohnungssuchenden als zukünftige Mieter oder Genosschafter	44
5.5.1	Befragung der Wohnungssuchenden	44
5.5.2	Allgemeine Daten zur Wohnung	45
5.5.3	Finanzielle Situation	52
5.5.4	Wohnumfeld und –zufriedenheit	60
5.5.5	Resümee der Erhebung	82
5.6	Die ungarische Immobiliensituation sowie die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken	83
5.6.1	Allgemeine Immobiliensituation in Ungarn	83
5.6.2	Immobiliensituation in Westungarn	94
5.7	Die Situation in der ungarischen Bauwirtschaft als zukünftige Partner	99
5.7.1	Der Ungarische Wohnungsbau	99
5.7.2	Der ungarische Wohnungsmarkt	102
5.7.3	Der Wohnungsbau am Beispiel des Investors OTP und der österreichischen Immocunsult	107

5.8	Die ungarischen „Mitspieler“, ihre Spielregeln und ihre Risikofaktoren	110
5.8.1	Die Ungarische Regierung - Förderungsverfahren für Mietwohnungsbau	110
5.8.2	Das ungarische Selbstverwaltungswesen	111
5.9	Seminare zu sachlichen Themen des gemeinnützigen Wohnbaues	115
5.9.1	Wohnbauseminar St. Pölten 13. und 14. November 2002	115
5.9.2	Impulstag – Know How-Transfer im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau	118
5.10	Exkursionen in Niederösterreich und Ungarn	128
5.11	Die Wohnbauträgerorganisationen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in NÖ – als zukünftige Partner gemeinsamer Unternehmen in Ungarn	129
5.11.1	Die Österreichischen Wohnungsgenossenschaften im Wandel der Zeit	129
5.11.2	Definition der österreichischen Wohnbaugenossenschaften	130
5.11.3	Grundsätze und Ziele der Wohnbaugenossenschaften	131
5.11.4	Die Rechtsgrundlage der österreichischen Genossenschaften	133
5.11.5	Einflussnahme des Staates auf die Tätigkeit der Genossenschaft	135
5.11.6	Verwaltungsbestand und Bauleistung des gemeinnützigen Wohnbaus	137
5.12	Die Rolle der NÖ Landesregierung als unterstützendes und absicherndes Element beim Zustandekommen von partnerschaftlich organisierten Wohnbaugenossenschaftsvorhaben in Ungarn	141
5.13	Die Rolle der EU beim Vorstoß in den sozialen Wohnbau	142
5.13.1	Die Europäische Investmentbank	142
5.13.2	CEB, Council of Europe Development Bank	144
5.13.3	EBRD Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung	145
5.13.4	EU-Fördermittel	145
5.14	Vorbereitung eines Musterpilotprojektes , Fallbeispiel	146
6	ANHANG	148
6.1	Abbildungsverzeichnis	148
6.2	Tabellenverzeichnis	150
6.3	Beilagen	152
6.3.1	Bewerbungsverfahren zur staatlichen Unterstützung von öffentlichem Mietwohnungsbau	152
	Antragsanhänge und technische Dokumentation	155
	Erklärungen, Vereinbarungen	155
	Sonstiges	156
6.3.2	Fragenbogen – Mieterbefragung (ungarisch und deutsch)	157
6.3.3	Gesetz über die ungarischen Genossenschaften	173
6.3.4	Das ungarische Gemeinschaftshausgesetz	202
6.3.5	Das ungarische Baugesetz	214

2 EINFÜHRUNG DURCH DIE VERFASSER

In den Jahren 2001 und 2002 wurde auf Grund langjähriger Kontakte von Vertretern der österreichischen Wohnungswirtschaft zu ungarischen Kollegen in erster Linie aus dem Bereich der CECODHAS, der europäischen Vereinigung der sozialen Wohnbauträgerorganisationen die Idee geboren, in Form eines Know How Transfers Erfahrungen und Wissen aus dem genossenschaftlichen und dem sozialen Wohnungssektor Österreichs nach Ungarn zu transferieren sowie interessierte österreichische Kreise über die Situation in Ungarn zu informieren, um den dort zu dieser Zeit brach liegenden sozialen Mietwohnungsbau zu neuem Leben zu erwecken. Dahinter stand der Gedanke, die Idee des Genossenschaftswesen, wie sie in Österreich ausgeprägt ist, Ungarn vorzustellen, Elemente österreichischen Genossenschaftswesens in die Legislative, der ungarischen Gesetzgebung, zu transferieren und womöglich österreichische und ungarische Genossenschaften zusammenzuführen, um gemeinsam sozialen Mietwohnungsbau in Ungarn zu betreiben.

Zum Zwecke der Umsetzung wurde an die niederösterreichische Wohnbauförderung herangetreten, die das Projekt nach längerer Prüfung befürwortete und eine Finanzierung in Aussicht stellte. Um diese noch zu ergänzen, wurde das Projekt bei der „EU Förderstelle Interreg III A bilaterale Förderungen“ zwischen Niederösterreich und Ungarn eingereicht. Es erhielt einige Monate später einen positiven Bescheid und begann mit Jahresanfang 2003.

Zum Auftakt wurde über die NÖ Landesakademie ein Seminar angeregt, das aus terminlichen Gründen vorgezogen und im November 2002 in St. Pölten abgehalten wurde und den Auftakt zum Projekt bildete.

Der Partner auf ungarischer Seite war der Landesverband der sozialen Wohnbauträger in Ungarn (LOSZ) mit seinem Präsidenten DI Tamás Farkas und seinen Regionalverbänden in Westungarn, denen an dieser Stelle herzlichen Dank für die großartige Zusammenarbeit und Unterstützung in Ungarn ausgesprochen werden muss.

Weiters wird Regierungsrat Wally von der NÖ Landesregierung, Bereich Wohnbauförderung gedankt, der immer wieder zu Gesprächen bereit stand und wichtige Inputs aus Sicht einer österreichischen Landesverwaltung gab. Er setzte sich sehr dafür ein, NÖ Genossenschaften zu motivieren, an dem Projekt aktiv teilzunehmen.

Der NÖ Landesakademie sei gedankt, die das Projekt sehr unterstützte und sehr behilflich war, die öffentlichen Veranstaltungen organisatorisch und fachlich durchzuführen.

Dank soll auch den politischen Vertretern ausgesprochen werden, allem voran der ehemaligen LH-Stv. Liese Prokop, die sich auf politischer Ebene für eine harmonische Gesprächspraxis mit ihren ungarischen Kolleginnen, den Staatssekretärinnen Frau Hegedus Éva und Frau Csabai Lászlóné einsetzte, die das Projekt in Ungarn von Regierungsseite sehr unterstützten.

Auf der fachlichen Ebene wird an dieser Stelle den beiden österreichischen Wohnbaugenossenschaften FRIEDEN und NEUES LEBEN, mit ihren Direktoren Karl Blahna und Bmst. Ing. Karl-Heinz Stadler gedankt, die reichlich Input aus der Praxis beisteuerten und das Projekt von der Wohnbauseite sehr belebten.

Last but not least danken wir auch dem Betreuer der Arbeit von Seiten der NÖ Wohnbauforschung. Herrn Dipl. Ing. Franz Schörghuber, der das Projekt fachmännisch begleitete und immer wieder großes Verständnis aufbrachte, wenn es aus politischen und

administrativen Gründen notwendig war, kleine Korrekturen im Projektablauf durchzuführen und Zeitverzögerungen zu akzeptieren.

Um die Arbeit besser zu verstehen, muss der Leser darüber informiert werden, dass in dem Projekt das Thema auf verschiedenen Ebenen bearbeitet wurde, vom Ministerium über die Landesregierung, zu den Selbstverwaltungen wie Städten und Gemeinden, auf der technisch baulichen Ebene mit den Genossenschaften und Bauträgern, auf der Finanzierungsebene mit den Banken, Bausparkassen, usw. und auf der wissenschaftlichen Ebene, mit Wohnbauexperten, Wissenschaftlern usw. Gleichzeitig spielte sich das Projekt in zwei Staaten ab, die zwar immer Nachbarn waren und sind, aber in den letzten Jahrzehnten eine vollkommen andere Entwicklung hinter sich haben und durch ihre unterschiedliche Mentalität und Denkungsweise verschieden behandelt und verstanden werden wollen. Dazu kommen zwei Sprachen, was die Arbeit nicht gerade erleichterte. Es war viel Diplomatie, Einfühlungsvermögen und Verständnis notwendig, um das Projekt erfolgreich zu leiten. Gleichmaßen war viel Übersetzungsarbeit notwendig, um die Inhalte in die jeweils andere Sprache zu transferieren. Auch waren starke Nerven gefordert, da nie etwas nach Plan ablief und kurzfristig ständig etwas Neues, zum Teil Unerwartetes passierte und Neuanpassung gefordert war.

Das Projekt versuchte, wie der Titel sagt, in 2 Jahren Projektarbeit Wissen zu vermitteln, Informationen aufzubereiten, Diskussionen anzuregen, Erfahrungen auszutauschen und so das Thema des Mietwohnungsbaues gemeinsam im Sinne Europas zu bearbeiten.

Angeregt durch diesen ersten Vorstoß auf dem Gebiet des grenzüberschreitenden genossenschaftlichen und sozialen Wohnbaues kam es während der Projektzeit zu einer Initiative des österreichischen Wirtschaftsministeriums, das drei Begegnungen zwischen Vertretern der Wohnungswirtschaft Österreichs und Ungarns, Tschechiens und der Slowakischen Republik organisierte und zwei Fachsymposien, die sich mit Fragen des Wohnbaues in den neuen Mitgliedsländern beschäftigten. Alles in allem trugen alle Initiativen zur Bewusstseinsbildung bei, was sehr notwendig erscheint, da der Bereich für beide Seiten großes Entwicklungspotential beinhaltet. Denn wer sich früher und intensiver mit der Situation auseinandersetzt, könnte in den nächsten Jahren „die Nase vorn haben“.

Abschließend soll festgestellt werden, dass das Projekt zur Verständigung zwischen der ungarischen und österreichischen Wohnungswirtschaft beigetragen hat. Die Verantwortlichen waren ständig bemüht, in vielen Gesprächen und Diskussionen, dem jeweils anderen, die Situation im eigenen Land zu erläutern, ständig Informationen zu sammeln, zu erfragen, aufzuschreiben, zu übersetzen und auszutauschen.

Redaktionsschluss war der 15. November 2004. Darüber hinaus wurden nur geringfügige Veränderungen unternommen, wie zum Beispiel eine Ergänzung zum neuen ungarischen Genossenschaftsgesetz, welches erst 2005 in Kraft getreten ist. Man muss im Allgemeinen erwähnen, dass wohnungspolitische Maßnahmen in Ungarn häufigen Veränderungen ausgesetzt sind, wodurch unsere Analysen nur den Status Quo und eventuelle Zielsetzungen darstellen können; die politischen Vorhaben sind nur schwer vorherzusagen.

3 KURZFASSUNG UND HAUPTAUSSAGEN

Inhaltlich wurde in dem Projekt für zwei Bereiche gearbeitet; einerseits für die österreichische andererseits für die ungarische Wohnungswirtschaft. Dabei wurde daran gearbeitet, das Terrain für ein besseres Verständnis zwischen beiden Seiten herzustellen. Hierfür dienten viele Gespräche, beiderseitige Besuche und Diskussionen, Fachseminare sowie viele Informationen, die ständig ausgetauscht, übersetzt und erläutert wurden.

Es musste alsbald nach dem Beginn des Projektes festgestellt werden, dass der Informationsgrad beider Seiten über die andere Seite extrem gering war, ja nahezu nicht existierte, bedenkt man, das der Zeitpunkt ca. 10 Jahre nach der Öffnung des Eisernen Vorhanges war. Verständnis muss man den Sprachbarrieren entgegenbringen, die das Zusammenwachsen Europas in der Praxis noch sehr stark behindern werden. Das Projekt wurde nur möglich, da auf beiden Seiten Partner mitwirkten, die die andere Sprache teilweise beherrschten und eine direkte Kommunikation ermöglichten. Aber auch hier schlichen sich ständig Ausdrucks-, Verständnis- und Übersetzungsschwierigkeiten ein, die derartige Projekte extrem behindern bzw. verlangsamen.

So wurde zum Beispiel von beiden Seiten ständig der zentrale Begriff der „Genossenschaft“ verwendet und bei Übersetzungen auch entsprechend übersetzt. Dass dieser Begriff oder diese Einrichtungen in beiden Ländern völlig andere Bedeutungen und Funktionen haben, darauf kamen wir erst mit der Zeit. Eine Wohnungsgenossenschaft in Österreich hat eine völlig andere Struktur, Bedeutung und Leistungsprofil, als ihr ungarisches Gegenüber (siehe auch Text). So stellte es sich als ein Missverständnis heraus, wenn einige meinten und noch heute meinen, eine österreichische Genossenschaft sucht sich einen gleichwertigen Partner in Ungarn und baut gemeinsam Wohnungen. (Erläuterung siehe Text) – weit gefehlt.

Der Bericht besteht aus zwei Bereichen, Information aus Österreich für die ungarische Seite und Informationen aus Ungarn für die österreichische Seite. Die ursprüngliche Idee, diese Informationen in zwei getrennten Teilberichten abzufassen, wurde wieder fallen gelassen, soll der Bericht doch die Gemeinsamkeit und das mittlerweile zusammengewachsene Europa symbolisieren. Der vorliegende Bericht ist aus vertragsrechtlichen Gründen in Deutsch abgefasst und reiht die Informationen über Ungarn an vorderer Stelle. Alle Dokumente für die ungarische Seite wurden während der Arbeiten bereits ins ungarische übersetzt und der ungarischen Seite für Arbeitszwecke zur Verfügung gestellt (z.B. österreichisches Genossenschaftsgesetz).

Zusammenfassend kann man sagen, dass alle am Projekt Beteiligten am Beginn des Projektes sehr optimistisch waren, was das (Traum) - Ziel betraf, womöglich am Ende des Projektes einen gemeinsamen Mietwohnungsbau in Ungarn in einer Art Kooperation österreichischer und ungarischer Genossenschaften vereinbaren zu können. Das hat sich im Laufe des Projektes mehr und mehr als Illusion herausgestellt, was mehrere Gründe hatte. Diese sind auch gleichzeitig als Ergebnis der Erfahrungen aus dem Projekt anzusehen. Zusammengefasst kann das wie folgt beschrieben werden:

+ **Die Rolle des ungarischen Staates und seiner Gebietskörperschaften** beim Zustandekommen partnerschaftlicher Genossenschaften und der Ankurbelung des sozialen Mietwohnungsbaues kann als willig beschrieben werden. Es gab von den einzelnen Institutionen und verantwortlichen Personen laufend Versuche, Lösungen zu finden. Diese waren jedoch sehr bescheiden. Das hat mehrere Gründe, die vor allem mit der Geldknappheit der Öffentlichen Hand und den ständigen Umstrukturierungen der ungarischen Wohnungswirtschaft zu begründen sind.

Der ständige Umbau der Staatverwaltung und die laufenden Um- und Neubildungen der Regierungen, die weiter anhalten, lassen ein kreatives und zielgerichtetes Arbeiten kaum zu. Die Erfüllung der EU Auflagen fordert die Verwaltung. Die im Vergleich zu Österreich geringeren Steuereinnahmen, führen dazu, dass die Budgets ständig überlastet sind, und dass für viele notwendigen Maßnahmen einfach das Geld fehlt. Als eine Folge dieser ständigen Geldknappheit versucht man, weitgehend unabhängig von den Ideologien, viele hoheitliche Aufgaben auf den privaten Sektor abzuwälzen.

Der Markt als privater Dienstleister nimmt auch in Ungarn einen immer größeren Stellenwert ein. Nur ist es den Verantwortlichen nicht immer klar, dass die Marktwirtschaft und die Marktteilnehmer keine sozialen Förderungen und sozial geförderte Projekte bereitstellen können. Das macht sich z. B. in der Unmöglichkeit bemerkbar, das österreichische Genossenschaftsprinzip der Wohnungswirtschaft auf Ungarn zu übertragen. Alle bisherigen Regierungen, sozialdemokratisch oder konservativ betonen und bevorzugen die Mechanismen des privaten Wohnungsmarktes und unterstützen im Neubaubereich weitestgehend den **Erwerb von Wohnungseigentum** (steuerliche Förderungen, zinsgestützte Kredite, Haftungsgarantien, usw.) mit einer klaren Präferenz auf der Subjektförderung. Da diese Form der staatlichen Förderung bereits mehrere Jahre läuft und auch von der jetzigen sozialistischen Regierung erneuert wurde, sind die staatlichen Fördergelder für den Wohnungsbereich, die im Jahre 2005 ca. 225 Milliarden Ft. (ca. 900 Mill. Euro) ausmachen, weitestgehend festgeschrieben und für Jahre ausgabenmäßig gebunden. Der freie Spielraum für neue Maßnahmen ist enorm klein.

Die Bemühungen des Verbandes der sozialen Wohnbauträger Ungarns (LOSZ), ein neues Genossenschaftsgesetz in Ungarn durchzusetzen, erfolgten in der Zeit des Projektes und wurden vom Projekt mit Unterlagen und Know How aus Österreich sehr unterstützt. Nach zwei Jahren gelang es dann endlich Ende 2004, dieses Gesetz im Parlament zu verabschieden. Dabei gelang es leider nicht, Förderelemente des österreichischen Genossenschaftswesens, z.B. Sonderstellung im Bereich steuerlicher Vergünstigungen, sowie Anrecht auf Wohnbaufördermittel (Objektförderung) durchzusetzen. Ungarische Genossenschaften sind im Prinzip weiterhin allen anderen Unternehmen und Privatinvestoren im Wohnungsneubau gleichgestellt und werden bedingt durch andere Nachteile derzeit und für längere Zeit nicht in den Neubau von Sozialwohnungen einsteigen können.

Ein erschwerender Nachteil - eigentlich charakteristisch für die jungen EU Mitgliedsländer - ist der ewige Wechsel von Personen in und an der Spitze von Organisationen, sowie die ständige Umstrukturierung von Organisationen und Mitarbeitern. Dieses bereits typische Erscheinungsbild behindert die Arbeiten in solchen Ländern ganz enorm. Selbst Insider aus den Ländern wissen oftmals nicht, wer am nächsten Tag welches Amt einnimmt und wer morgen zu einer Besprechung kommt. So lernten wir in der Projektlaufzeit zwei Staatssekretärinnen für Wohnungswesen aus zwei politisch unterschiedlichen Regierungen kennen. In die Amtszeit der zweiten Staatssekretärin fällt die Gründung eines Wohnungsbüros, in dem derzeit alle Agenden der ungarischen Wohnungswirtschaft konzentriert werden. Dieses Büro wurde unter dem Innenministerium gegründet und wurde anlässlich der letzten Regierungsumbildung im September 2004 nun zu einem neuen

Ministerium für Regionalplanung und Wohnungswirtschaft transferiert. Entsprechend dieser Neuordnung bekam es bereits den zweiten Direktor. Dafür wurde das Staatssekretariat für Wohnungswesen aufgelöst. 2006 erfolgen in Ungarn Parlamentsneuwahlen, die u.U. wieder zu komplett neuen Strukturen führen können.

Demgegenüber geht es in den ungarischen Selbstverwaltungen, den Städten und Kommunen etwas ruhiger und kontinuierlicher zu. Sie haben eine ziemlich große Unabhängigkeit von der Zentralverwaltung in Budapest und können auch in der Wohnungswirtschaft ziemlich frei entscheiden. Sie sind teilweise gezwungen, gewisse Förderungen und Unterstützungen mit bis zu 50 % mit zu tragen. Dieser Mechanismus limitiert ein zweites Mal die Möglichkeiten, ausreichende und vor allem zusätzliche Mittel für einen geförderten Mietwohnungsbau bereitzustellen. Die zur Verfügung stehenden Mittel der Städte und Gemeinden hängen hierbei sehr stark von der wirtschaftlichen Potenz der jeweiligen Gemeinde ab. Die Förderbeträge, die von den Gemeinden kommen, sind generell als sehr gering zu beurteilen, zumindest im Vergleich zum bestehenden Problem.

Die Gemeinden bemühen sich durch Verkauf von Gemeindevermögen Finanzmittel aufzubringen, um eigene Mietwohnungen zu bauen oder bauen zu lassen oder auch anzukaufen. Das geschieht allerdings in einem sehr bescheidenen Rahmen, sodass man nicht von einem wirklichen Programm zum Mietwohnungsbau sprechen kann, dass das Problem der Bereitstellung von sozial verträglichen Wohnungen löst.

Die zwischen den Gemeinden und Städten befindliche regionale Verwaltungsebene in Ungarn, die Komitate haben keine wirkliche Funktion. Dies betrifft auch die jetzt im Rahmen des EU Beitritts eingerichtete neue Verwaltungsebene der sieben Regionen.

+ **Die Wohnbauträgerorganisationen der sozialen Wohnungswirtschaft in Ungarn** sind ein wichtiger Partner im ungarischen Wohnungswesen, jedoch vorwiegend in der Bestandsverwaltung und bei der Sanierung des bestehenden Bestandes tätig. Die ungarischen Genossenschaften sind heute zum Teil Hausgemeinschaften, die ihre Häuser meist von älteren Mitbewohnern selbst verwalten lassen oder größere Organisationen, die aber immer aus der Gruppe der Genossenschafter gewählt werden.

Durch die Privatisierung der Wohnungswirtschaft in Ungarn in den frühen 90iger Jahren wurde nahezu der gesamte Bestand an Wohnungen an die damaligen Mieter zu extrem günstigen Preisen verkauft. Seit dieser Zeit verfügen die Genossenschaften praktisch über kein eigenes Vermögen und können damit keine oder kaum Fremdmittel für großflächigen Wohnungsneubau aufnehmen. Da bis dato auch noch die Mieten und Erhaltungskosten für Genossenschafter von Gesetzesseite limitiert sind, haben die Genossenschaften selbst von der Serviceseite her keinen finanziellen Spielraum, Vermögen anzusparen. Einen kritischen Bereich stellen dazu noch jene Mieter oder Genossenschafter dar, die ihren Zahlungen nicht nachkommen oder nachkommen können. Dieser Prozentsatz bewegt sich laut LOSZ derzeit bei ca. 20 %.

+ **Die rechtliche Situation im Wohnungswesen** kann als halbwegs stabilisiert beschrieben werden. Sie wird laufend umgestaltet und verbessert. Ein zentrales elektronisches Grundbuch ist für viele Landesteile bereits fertig gestellt. Seit der Privatisierung des Wohnungseigentums hat sich das Wohnungsrecht sehr verbessert, bildet es doch die Basis für den Kauf und Verkauf von Wohnungseigentum. Bis auf geringe Abweichungen kann es der

österreichischen Form ähnlich bezeichnet werden. In jedem Fall ist es empfehlenswert, sich eines Anwaltes zu bedienen, wenn man sich mit Immobilien in Ungarn beschäftigt. Fraglich waren in den vergangenen Jahren häufig die Eigentumsverhältnisse bei bestehenden Häusern und Grundstücken, da in der kommunistischen Ära Gebäude im Staatseigentum oft staatlichen Firmen oder Organisationen zur Verwaltung überschrieben wurden. Auch sind die Restitutionsgesetze zu beachten, die Gebäude und Grundstücke in gewissen Fällen den Uralteigentümern zusprechen, die sich manchmal sehr spät melden. Auf diese speziellen Fragestellungen wurde bei der Arbeit nicht eingegangen, da gesehen wurde, dass für den Rechtsbereich ausreichend Anwälte und Immobilienberater im Land tätig sind, die diese Fragen bei Bedarf jederzeit behandeln können.

+ **Die Wohnungssuchenden als zukünftige Mieter oder Genossenschafter** sind in großer Zahl vorhanden, obwohl die eindeutige Tendenz in Ungarn in das Eigentum geht. Jeder, der es nur irgendwie schafft, kauft sich eine Wohnung, entweder neu oder alt und nimmt, falls notwendig die immer noch – dank staatlicher Förderungen - sehr günstigen Kredite der Banken in Anspruch.

Eine eigene Umfrage und die Auswertung einer Ungarischen Befragung kamen etwa zum gleichen Ergebnis. Es besteht eine große Nachfrage nach Mietwohnraum, häufig aus kurzfristigen Motiven, wie Arbeitsplatz, Studium, Ausbildung, familiären Gründen, usw. Problematisch sind die Miethöhen, die man bereit ist oder in der Lage ist, zu zahlen. Diese liegen in jedem Fall unter jenen marktwirtschaftlichen Mieten, die ein Investor auf dem freien Markt verlangen muss. Diese betragen je nach Region ca. 1.200 bis 1.500 HUF pro m². oder 4,8 bis 6 Euro pro m² gegenüber einer sozial verträglichen Miete von 300 bis 400 HUF pro m², wobei für sozial schwache Mieter diese 400 HUF von den Gemeinden auf 100 bis 150 HUF pro m² gestützt werden müssen.

Diverse Überlegungen wurden und werden laufend angestellt, wie man die Diskrepanz zwischen Marktmieten und sozial leistbaren Mieten überwinden kann. Hierbei geht man grundsätzlich davon aus, dass nur der freie Markt, sprich Privatinvestoren, Wohnungen in größerer Stückzahl bereitstellen kann. Der Staat soll sich vor allem im Bereich der Unterstützung (Mietzinsunterstützung) einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen betätigen. Nachhaltige Lösungen fand man bis jetzt kaum, da die vorhandenen finanziellen Mittel des Staates und der Kommunen nicht ausreichen, eine sinnvolle Förderung zu finanzieren.

Als Ergebnis leben immer noch viele Familien der unteren Einkommenskategorien in kleinen Wohnungen mit vielen Personen. Junge Leute finden schwer neuen Wohnraum zu leistbaren Preisen und leben auch nach der Heirat bei Ihren Eltern. Andererseits gibt es viel neuen Wohnbau in den gehobenen Einkommensklassen für Preise von 1.000 bis 1.400 Euro/ m² und darüber.

+ **Die ungarische Immobiliensituation** kann im Allgemeinen als bereits etabliert beschrieben werden. Zum Teil sind auch bereits einige österreichische Firmen am Markt beteiligt. Nach der Privatisierung des Wohnungseigentums in den frühen neunziger Jahren und einer Verweilphase hat sich ein reger Markt für Neu- und Gebrauchtimmobilen entwickelt. Generell kann die Immobilienbranche als professionalisiert angesehen werden. Sie weist ähnliche Konturen wie der österreichische Markt auf. Das Internet als Markt nimmt einen breiten Raum ein. Dort werden heute bereits viele Immobilien angeboten. Es gibt ausreichend Grundstücke als auch bestehende Immobilien und Wohnungen auf dem Markt.

Es ist letztlich nur eine Frage der Lage, der Ausstattung, der Größe und des Preises, ob jemand kaufen oder mieten kann.

Es stünden genügend Grundstücke in den Gemeinden für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung. Sogar sind die Gemeinden großteils bereit, Grundstücke gratis bereitzustellen. Leider ist die privatwirtschaftliche Rentabilität im sozialen Mietwohnungsbau nicht gegeben.

+ **Der Zustand der ungarischen Bauwirtschaft und des Baugewerbes** als zukünftige Partner kann als ausgezeichnet beschrieben werden. Auch die Baustoffe entsprechen jenen, die wir in Österreich kennen und einsetzen. Teilweise handelt es sich bei den Produzenten sogar um dieselben, die z.T. in Österreich produziert werden (z.B. Rigips, Baumit, Isoterm, Wienerberger, Schiedel, Bramac, Kleinstätten Tondachstein, usw.). Die Bauwirtschaft umfasst noch sehr viele kleine Baufirmen, die meist kleinere Objekte finanzieren, bauen und rasch verkaufen. Gleichzeitig finden wir die großen internationalen Baukonzerne, allen voran österreichische Firmen wie STRABAG, PORR usw., die sich auf die Großbaustellen konzentrieren. Nach einer Kurzanalyse wurde keine weitere Projektzeit für diesen Bereich aufgewendet, da er gelöst erschien und unwesentlich für das Hauptproblem war.

+ **Die ungarischen „Mitspieler“, ihre Spielregeln und ihre Risikofaktoren.** Dieses ursprünglich gewählte Kapitel wird in mehreren oben stehenden Kapiteln bereits behandelt, da sich Mitspieler aus dem Staat, den Gemeinden, dem Wohnungsverband LOSZ mit seinen Genossenschaften, den Bauträgern, der Bauwirtschaft und der Immobilienwirtschaft zusammensetzen. Je interessanter der Markt und die dort zu erzielenden Preise werden, desto mehr Immobilienfirmen kommen nach Ungarn. Er gilt als konsolidiert. Aus vielen Teilen Europas investiert man in Ungarn, bisher vornehmlich in Büroimmobilien, Einkaufszentren, und den gehobenen Wohnungseigentumsbereich.

Die Risiken sind für aufmerksame Teilnehmer beherrschbar und nicht viel schlechter, als in anderen Ländern. Einzig und allein könnte der ungarische Markt bei der Risikoprüfung vor allem ausländischer Finanzinstitutionen, die an vorbildlich geregelte Verhältnisse in ihren Ländern gewohnt sind schlechter ausfallen. Risikogewohnte Finanziere und Investoren haben keinerlei Berührungängste mit dem ungarischen Markt. Projekte mit 3 000, bis 5.000 Wohnungen werden bereits von ausländischen Investoren angedacht.

+ **Die Wohnbauträgerorganisationen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in NÖ** – zunächst als potentielle zukünftige Partner von gemeinsamen Unternehmen in Ungarn gedacht und zum Projekt eingeladen, erwiesen sich zum Großteil als weitgehend uninteressiert, unflexibel, eher mit sich selbst beschäftigt und nicht bereit, über ihre Grenzen hinauszugehen. Die Kontakte erfolgten über Gespräche und Präsentationen bei einzelnen Genossenschaften und im Verband (Arge Eigenheim). Man war in der Mehrzahl nicht bereit, sich eingehender mit der Materie auseinanderzusetzen. Auch an einem von uns angedachten Pool von Genossenschaften mitzuwirken, der – risikominimierend – sich in Ungarn im Bereich des sozialen Wohnbaues engagieren sollte, war man wenig bereit mitzutun. Vereinzelt hört man in der letzten Zeit, dass einzelne Genossenschaften ihre „Fühler“ nach Ungarn und in die Slowakei ausstrecken.

+ **Die Rolle der NÖ Landesregierung als unterstützendes und absicherndes Element** beim Zustandekommen von partnerschaftlich organisierten Genossenschaftsbauvorhaben in Ungarn hat sich auf die Bereitstellung von Unterlagen,

Diskussionen, Unterstützung von Veranstaltungen und Absicherung der politischen Ebene konzentriert. Auch hat sie diese Studie finanziell unterstützt. Zur ernsthaften Hinterfragung von „absichernden Maßnahmen“ bei Bauvorhaben kam es nicht, da die Realisierung eines sozialen Mietwohnungsbaues nicht in die Realisierungsphase kam.

+ **Die Rolle der EU beim Vorstoß in den sozialen Wohnbau** kann als bescheiden bezeichnet werden. Sie ist auf jeden Fall nicht der Problemlöser. Der Wohnbau ist in der EU bis dato kein eigener Kompetenzbereich, hat keinen Kommissar und steht daher nicht im Aktionsfeld der EU. Es gibt alljährliche Treffen der für Wohnbau zuständigen Minister der Mitgliedsstaaten, woher erst in letzter Zeit verstärkter Druck auf die EU kommt. EU Kreise erwarten, das u.U. aus den neuen Mitgliedsstaaten ein stärkeres Engagement auf die EU kommen könnte, sich dem Wohnungsbereich anzunehmen.

Aus diesem Grund gibt es auch keine direkten Finanzierungsprogramme seitens der EU für den Wohnbau oder den sozialen Wohnbau. Auch die Entwicklungsbanken und die europäische Investmentbank in Luxemburg, verlängerter Arm der EU in Brüssel, finanziert bis dato keine eigene Wohnungsneubauprogramme, sondern lediglich Regionalanierungen mit Wohnhaussanierung und möglichem angeschlossenen Neubau (z.B. Stadtteilsanierungen in Budapest usw.). Grundsätzlich sind diese Finanzierungen keine Subventionen, sondern rückzahlbare Kredite mit günstigeren Zinssätzen. Immer handelt es sich im Teilfinanzierungen von bis zu 50%, die durch nationale oder private Finanzierungen ergänzt werden müssen.

Erklärend muss dazu gesagt werden, dass diese Banken Finanzgroßhändler sind. Sie bevorzugen es, über ortsansässige Banken oder Bankkonsortien zu arbeiten und diesen die Finanzmittel zur Verfügung zu stellen. Auch von dieser Seite her sind kaum großflächige Ansätze zu erkennen, die einen Mietwohnungsbau mit sozialem Charakter ankurbeln würden.

+ **Vorbereitung eines Musterpilotprojektes , Fallbeispiel.** Als Abschluss erhielten wir von der Stadt Győr nach Gesprächen ein Grundstück zugewiesen, das die Stadt bereit wäre, für einen Musterbau im Bereich sozialer Mietwohnungsbaus zur Verfügung zu stellen. Eine junge Architektengruppe versuchte für dieses Grundstück eine musterhafte Bebauung zu entwerfen, die den ungarischen Anforderungen sehr nahe kommt (Planung vorliegend).

Im Ganzen gesehen, haben wir unser Ziel erreicht, obwohl wir einsehen mussten, dass die Strukturen im österreichischen Genossenschaftsbereich sehr unbeweglich sind und teils auch die Gesetzeslage in Österreich es immer noch schwierig macht, Genossenschaften zu bewegen, über die Grenzen hinaus aktiv zu werden.

Abschlusskommentar

Wo liegen die Erkenntnisse (Nutzen) für Niederösterreich und dessen Wohnungswirtschaft?

Eine Erkenntnis aus der Arbeit mit dem ungarischen Wohnbausektor ist jene, dass in Ungarn, in der Slowakei und wahrscheinlich auch in den anderen „jungen“ EU - Ländern nicht in nächster Zeit damit zu rechnen ist, dass Wohnbaugenossenschaften ähnliche Sonderkonditionen oder besondere Fördertöpfe erhalten, wie in Österreich. Höchstwahrscheinlich werden die zukünftigen Mietwohnungen über den freien Wohnungsmarkt erstellt und bereitgestellt werden. Der Staat und die Gemeinden werden versuchen, mit Hilfe von Mietunterstützungen sozial schwache Mieter in die Lage zu versetzen, sich Wohnungen mieten zu können, wobei besser gestellte Bürger und hier besonders der neue Mittelstand in neue Wohnungen umziehen werden, die abgewohnten Altwohnungen werden in der Familie weitergegeben, eventuell renoviert, verkauft oder einer Vermietung zugeführt werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ungarn und hier insbesondere nach Mietwohnungen ist nach wie vor sehr groß. Ein großer Wohnungsmarkt liegt vor der Haustür der Niederösterreichischen Betriebe. Die Studie zeigt, wie er beschaffen ist, welche Preisstrukturen vorliegen, wer die Mitspieler sind, welche Leistungsfähigkeit die Nachfrageseite hat und mit welchen Finanzierungen und Förderungen auf dem ungarischen Markt gerechnet werden kann. Sie zeigt auch, wie weit die Wohnungswirtschaft entwickelt ist und welche Leistungsfähigkeit sie bereits besitzt.

Es liegt nun bei den niederösterreichischen Wohnungsgenossenschaften und der übrigen Wohnungswirtschaft zu entscheiden, ob und wie sie an diesem Markt teilnehmen möchte.

Die **Forschungsnovität dieser Studie** ist darin zu sehen, dass man in diesem Projekt das erste Mal in der Geschichte der NÖ Wohnbauforschung versucht hat, durch aktive Zusammenarbeit mit Fachleuten aus einem Nachbarstaat langjähriges Wohnungs- Know How aus Niederösterreich zur Verfügung zu stellen. Damit konnte während der Projektzeit im positiven Sinne Einfluss auf die Gestaltung der Wohnungswirtschaft Ungarns genommen werden und zum Beispiel ein neues Genossenschaftsgesetz entworfen und im Parlament verabschiedet werden. Durch zahllose Treffen wurden Erfahrungen und Unterlagen ausgetauscht und so die beiden Wohnungssektoren näher gebracht. Dies stellt einen wichtigen Beitrag im Rahmen der europäischen Kooperation und des Zusammenwachsens unserer Länder im Sinne eines friedlichen Miteinanders dar.

Daraus können nachstehende **Folgerungen „after project work“** abgeleitet werden. Der Wohnungssektor ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Ungarn und seine Nachbarstaaten befinden sich in einem rasanten Aufschwung und verzeichnen einen großen Nachholbedarf. Wirtschaft ist grenzenlos. Wohnbau ist grenzenlos. Es sollte daran gedacht werden, nochmals und mit Hilfe dieser Prefeasibility Studie die niederösterreichische Wohnungswirtschaft anzusprechen und auf diese Marktpotentiale hinzuweisen. Es könnte weiters angedacht werden, mit Hilfe eines zu gründenden Pools (Clusters) der NÖ Wohnungswirtschaft vor allem Klein und Mittelbetriebe nach Ungarn und in andere Nachbarstaaten zu bringen. Letztlich wäre zu empfehlen, weiter und intensiver über neue Finanzierungsinstrumente und Finanzierungsmechanismen nachzudenken, die für den Mietwohnungsbereich aller neuen EU Staaten das ausschlagende Element einer Lösung darstellen.

4 AUSGANGSLAGE

4.1 Demographische und soziale Situation

Ungarn hat 10,195.513 Einwohner (Quelle: Hungarian Central Statistical Office, per 1.2.2001) und unterliegt dem stärksten Bevölkerungsrückgang in Osteuropa (ca. 200.000 Einwohner in den letzten 10 Jahren, - 0,32% geschätzte Schrumpfung 2001, Quelle: CIA, www.cia.gov). Somit steht Ungarn kurz davor, unter die „magische Zahl“ von 10 Mio. Einwohnern zu fallen. Dieses Problem ist für das Land relativ neu, noch in den 80er Jahren war die jährliche Geburtenrate höher als die Sterberate. Der Anteil der Personen unter 15 Jahren lag im Jahr 1980 noch bei 22%, der heutige Anteil dieser Altersgruppe ist auf 16,6% zurückgegangen.

Die Lebenserwartung liegt weit unter dem europäischen Durchschnitt (Männer 67 Jahre, Frauen 75 Jahre).

Kompensiert wird der Rückgang durch Einwanderung aus den Nachbarstaaten (ungarische Minderheiten).

Ein Babyboom der 70iger Jahre führt derzeit zu einer großen Nachfrage an Wohnungsmöglichkeiten für die jetzt Dreißigjährigen. Zu dieser Gruppe zählen ca. 1,6 Millionen Bürger. Die nachfolgende Generation zwischen 10 und 19 Jahren sind 1,3 Millionen Bürger. Aus diesen beiden Einheiten wird in den nächsten 10 Jahren eine enorme Nachfrage an neuen Wohnungen kommen.

Die 25 – 45jährigen, die 3,7 Millionen Bürger präsentieren, sind im vollen erwerbsfähigen Alter und haben große Wünsche an den Wohnungssektor.

Ein anderes Phänomen sind wie in vielen Ländern Europas die rückläufige Anzahl an Eheschließungen und die hohen Scheidungsraten, was zu einer wachsenden Zahl von Alleinstehenden führt, die vor allem kleinere Wohnungen suchen.

Im Gebiet um Budapest leben ca. 2,9 Millionen Einwohner, 29% der Gesamtbevölkerung. Fast zwei Drittel der Gesamtbevölkerung lebt in Städten (64,6%), ein Drittel sind in Dörfern wohnhaft. Im Jahr 2000 betrug die Zahl der Städte 237. Zusammen mit der Hauptstadt gibt es 9 Städte mit über 100.000 Einwohnern.

Tabelle 1: Die größeren Städte Ungarns und ihre Einwohnerzahl

Budapest	1 775 203
Debrecen	211 038
Miskolc	184 129
Szeged	168 276
Pécs	162 502
Gyor	129 415
Nyíregyháza	118 799
Kecskemét	107 752
Székesfehérvár	106 350

Trotz starker Urbanisierungstendenzen seit dem II. Weltkrieg waren die mittelosteuropäischen Länder in dieser Hinsicht in den 80er Jahren noch weit hinter Westeuropa oder Nordamerika. Der Anteil der Stadtbewohner betrug in Ungarn zu diesem Zeitpunkt 63%, zum Vergleich in Westeuropa an die 80% und in Nordamerika 75%. Eine der Hauptgründe ist das sozialistische Modell der Stadtentwicklung, wonach das Wachsen der Städte nur im Einklang mit der Planwirtschaft möglich war. Mit der Wende von 1989, als der Stadtentwicklung diese Barriere genommen wurde, wäre in Ungarn eine neue Welle der verspäteten Urbanisierung möglich gewesen. Die Tendenz weist aber in die andere Richtung, denn so gut wie alle großen zentraleuropäischen Städte haben in der Einwohnerzahl in den letzten Jahren Einbußen verzeichnet. Die Gründe dafür sind nicht nur im demographischen Einbruch, sondern auch in der Migration zu suchen, wonach eine Vielzahl von Personen aus den Städten in die Agglomerationen siedelt. Auch die Prognosen für die nächsten Jahrzehnte gehen aufgrund der demographischen Voraussetzungen und dem Bestreben der Bevölkerung, aus den Städten in die Vorstädte zu ziehen davon aus, dass vor allem Budapest, aber auch andere große Städte schrumpfen werden. Ausnahmen könnten westungarische Städte mit einem großen Wirtschaftswachstum wie Győr bilden, da viele Arbeitssuchende aus den östlichen Regionen und aus den angrenzenden Staaten hier zuwandern.

Auch in der sozialen Struktur des Landes hatte die politische Wende des Jahres 1989 enorme Veränderungen mit sich gebracht. Neben einer kleinen Gruppe von Nutznießern der Veränderung gibt es auch eine breite Schicht von grob einem Drittel der Gesellschaft, welche immer mehr von den Vorteilen des neuen Systems isoliert und ausgeschlossen wurden. Eine der größten Verlierer der letzten 15 Jahre ist die Minderheit der Roma.

Ebenfalls neue Probleme, welche in der sozialistischen Gesellschaft unbekannt waren, sind Arbeitslosigkeit und die große Zahl der Obdachlosen. Das zu planwirtschaftlichen Zeiten offiziell unbekanntes Problem der Arbeitslosigkeit explodierte Anfang der 90er Jahre, konnte aber zum Ende des selben Jahrzehnts vorbildlich zurückgedrängt werden. Die Ausmaße der Obdachlosigkeit verstärken sich aber permanent. Durch die Auflösung des fast gesamten sozialen Wohnungssystems nach der Wende, und die Explosion der Immobilienpreise ist nicht einmal die Hoffnung für die Resozialisierung dieser Bevölkerungsgruppe vorhanden.

4.2 Politische Situation

Ungarn war nach der Verfassung vom 18. August 1949 eine sozialistische Volksrepublik. Am 23. Oktober 1989 wurde die Republik Ungarn ausgerufen. Gleichzeitig trat die modifizierte Verfassung in Kraft, die das Land nunmehr als einen unabhängigen, demokratischen Rechtsstaat definiert.

Höchstes Staatsorgan ist das - "Landesversammlung" genannte - Parlament. Die Legislaturperiode beträgt vier Jahre. Die Funktion des Staatsoberhauptes übt der Präsident der Republik aus.

Oberstes Verwaltungsorgan ist die Regierung unter Leitung des Ministerpräsidenten, der vom Parlament gewählt wird. Die Regierungsmitglieder fungieren als Fachminister.

Aus den ersten freien Parlamentswahlen der Nachkriegszeit im Mai 1990 ging die bis zu diesem Zeitpunkt größte politische Oppositionsgruppe, die bürgerliche Zentrumspartei "Ungarisches Demokratisches Forum" als Sieger hervor. Sie bildete zusammen mit den beiden Koalitionspartnern "Christliche Demokraten" und "Unabhängige Kleinlandwirte" die Regierung. Die darauf folgenden Neuwahlen fanden am 8. Mai 1994 statt und führten zur Bildung einer Regierungskoalition, bestehend aus den früheren Oppositionsparteien MSZP (Ungarische Sozialistische Partei; entstand aus dem Reformflügel der ehemaligen

Ungarischen Sozialistischen Arbeiterpartei) und der SZDSZ (Allianz der freien Demokraten; liberale Partei).

Parlamentswahlen wurden abermals im Mai 1998 abgehalten, wobei die deutliche Änderungen der Wählergunst in der Bildung einer Koalitionsregierung durch FIDESZ-MPP (Bund Junger Demokraten-Ungarische Bürgerliche Partei) mit der FKGP (Partei der Unabhängigen Kleinlandwirte) endete. Bei den Wahlen im April 2002 erzielte die MSZP eine knappe Mehrheit und bildete eine Koalition mit dem Bund der Freien Demokraten (SZDSZ) unter Ministerpräsident Medgyessy (MSZP).

In der Außen- und Handelspolitik erfolgte eine Neuorientierung. So hatte die Republik Ungarn als erstes Land Osteuropas die Mitgliedschaft beim Europarat beantragt. Mit der Europäischen Union wurde ein Assoziationsabkommen; mit den EFTA-Staaten sowie mit Polen, Tschechien, der Slowakei und Slowenien (CEFTA) ein Freihandelsabkommen geschlossen. 1997 erging die Einladung seitens der NATO bzw. EU an Ungarn, Beitrittsverhandlungen aufzunehmen, wobei die NATO-Mitgliedschaft bereits im Jahr 1999 erlangt wurde.

Konkrete Verhandlungen mit der EU wurden zur Zeit der österreichischen EU-Präsidentschaft aufgenommen. Im Dezember 2002 hat der Europäische Rat in Kopenhagen die Erweiterung der Union um 10 Länder, darunter Ungarn, per 1. Mai 2004 beschlossen, welcher auch vollzogen worden ist.

Mitgliedschaft in internationalen Organisationen

EU, UNO und Unterorganisationen, WTO, IWF, Weltbank, Europarat, OECD, NATO.

Wichtigste Abkommen mit Österreich

Zwischen Ungarn und Österreich besteht eine Reihe von zwischenstaatlichen Abkommen von denen aus wirtschaftlicher und praktischer Sicht die

- Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiete der Nachlass- und Erbschaftssteuern, sowie von Einkommen, Ertrag und Vermögen, BGBl. Nr. 51 und 52/1976,
- Investitionsschutzabkommen, BGBl. Nr. 339/1989 und
- Sozialversicherungsabkommen betreffend gegenseitige Anerkennung von Beitragsleistungen für Kranken-, Unfall-, Arbeitslosen- sowie Pensionsversicherung, in Kraft seit 1.1.2001

zu erwähnen sind.

4.3 Allgemeine Zahlen zur wirtschaftlichen Situation Ungarns

Demokratisierung, Dezentralisierung und Privatisierung sind im Prozess der Umwandlung mittel-osteuropäischer Länder vom sozialistischen zum kapitalistischen System die entscheidenden Charakteristika.

Die *Privatisierung* von Betrieben im staatlichen Besitz begann nach den ersten freien Wahlen im Jahr 1990. Heute ist dieser Prozess fast gänzlich abgeschlossen. Der Anteil des privaten Sektors beläuft sich in der ungarischen Wirtschaft heute schon mehr als 70%. Diese dynamische Privatisierung führte zu einem Einfließen von Fremdkapital in großem Umfang, wobei ab dem Jahr 2002 ein deutlicher Rückgang ausländischer Investitionen zu verzeichnen ist.

Die *Dezentralisierung* im Bereich der Politik und Verwaltung war im Umwandlungsprozess von der Plan- zu der Marktwirtschaft ein ebenfalls entscheidender Faktor, dessen Weg zwischen 1990 und 2000 beschritten wurde. In diesem Jahrzehnt wurde das neue politische System von lokalen Entscheidungsträgern eingeleitet und entwickelt. Dies war auf jeden Fall

ein großer Erfolg. Ein direkter Einfluss der Zentralregierung auf die Entscheidungsprozesse auf lokaler Ebene ist nicht mehr möglich. Trotz deren können wir nicht von einer totalen Dezentralisierung der Macht und absolut unabhängigen politischen Institutionen sprechen, da die Entscheidungsträger dieser so genannten politischen "Selbstverwaltungen" finanziell von der nationalen Regierung abhängen. Obwohl lokale Steuern eingeführt wurden, ist dessen Umfang limitiert, währenddessen zentrale Steuern hoch geblieben sind.

Ungarn verzeichnet trotz der internationalen Stagnation ein erhebliches Wachstum mit Realloohnerhöhungen und steigendem Privatverbrauch, wobei seit dem Zuwachs des Jahres 2000 von 5,2% geringere Jahreszuwächse verzeichnet wurden (2001 3,8%, 2002 3,3%, 2003 2,8%). Im Jahr 2004 stieg der BIP mit 3,5% wieder schneller, für das Jahr 2005 wird sogar ein Wachstum von 4% prognostiziert (Institut für Wirtschaftsforschung, GKI). . Beim Lohnniveau liegt Ungarn noch hinter Tschechien zurück und die relativ hohen Steuern begrenzen die Kaufkraft. Mit einem BSP von ca. 4.800 USD pro Einwohner (2004) gehört Ungarn zu den wohlhabenderen Ländern in Ost- und Zentraleuropa.

Beim Unterfangen, die ungarische Einkommenssituation realistisch zu beurteilen, muss neben dem durchschnittlichen statistischen Einkommen der Bevölkerung ein gewisser zusätzlicher Anteil aus der grauen und schwarzen Marktwirtschaft hinzugerechnet werden, der auf schätzungsweise 30 bis 40% des BSP veranschlagt wird und der besonders für arbeitende Bevölkerungskreise eine größere Kaufkraft zur Folge hat, als aus den offiziellen Angaben hervorgeht.

Trotz einer leichten Steigerung der Arbeitslosenrate seit 2001 ist die Situation am ungarischen Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenrate von 5,9% im Jahr 2004 noch immer sehr gut. Sie liegt rund 2% unter dem EU-Durchschnitt wodurch Ungarn sich weiterhin im europäischen Mittelfeld und an der Spitze unter den Beitrittskandidatenländern befindet.

Die langfristig fallende Inflationsrate (Jänner 2005: 4,1%) und der fallende Zinssatz der Nationalbank werden zukünftig in größerem Umfang vermehrten Wohnungsbau mit größerem Fremdfinanzierungsanteil ermöglichen.

Ein großes Defizit in der Zahlungsbilanz und ein Budgetdefizit von 4% begrenzen die Möglichkeiten für höhere staatliche Zuschüsse für den Wohnungsbau. Bezüglich der Staatsschulden bemüht sich die Regierung um die Erreichung des Niveaus der Maastricht Kriterien.

Für die Einführung der gemeinsamen europäischen Währung wurde das Jahr 2010 angepeilt.

Tabelle 2: Ausgewählte Kennzahlen der Wirtschaftsentwicklung 1999-2003 (in Mrd. €)

	1999	2000	2001	2002	2003
BIP	45,0722	50,2814	57,8230	59,7312	61,4634*
BIP/Kopf (€)	4.402	4,9503	5,669	5.669	6.026*
BIP Veränderung real	+4,5%	+5,5%	+3,8%	+3,3	+2,9*
Industrieproduktion	91,210	105,923	110,054	121,248	I-XI: 127,917
Ind.prod.zunahme in %	+6,7	+8,7	+3,9	+2,6	I-XI:+5,5
Auslandsinvestitionen	1,849	2,135	2,715	1,228	
Durchschnittseinkommen (brutto/Monat) (€)	305,3487	337,0439	397,7118	503,3418	527,1960
Veränd. in % (real)	+2.5	+1,5	+8,8	+18,3	+4,74
Arbeitslosenrate	7,0	6,4	5,9	5,9	5,5
Inflationsrate	10,0	9,8	9,2	5,3	4,7
Exporte	23,4926	30,5445	34,6882	36,4764	I-X: 30,8145
Importe	26,2896	34,8562	38,2188	39,8886	I-X: 34,7950
Handelsbilanz	-2,7970	-4,3113	-3,5306	-3,4122	I-X: -3,9805
Zahlungsbilanz	-1,975	-1,620	-1,248	-2,800	I-XI: - 4,147
in % des BIP	4,4	3,3	2,2	4,7	6,75*

*) Schätzung

€Mittelwerte: 1 € = HUF 1999: 252,7831, 2000: 260,0403, 2001: 256,84, 2002: 243,28, 2003: 253,92.

Quelle: Statistisches Zentralamt Ungarn (Központi Statisztikai Hivatal; im Weiteren: KSH)

Tabelle 3: Wachstum des BSP in Ungarn von 1990 bis 2003 (in Prozent)

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
-3,5	-11,9	-3,2	-0,6	2,9	1,5	1,3
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
4,6	4,9	4,5	5,5	3,8	3,3	2,9

Quelle: KSH

Für die grenzüberschreitende Kooperation erweist sich für Österreich die westliche Region Ungarns als besonders interessant. Eine politische und vor allem administrative Umgestaltung des Landes ist aber erst im Entstehen. Mit dem EU-Beitritt Ungarns wurde die Verwaltungsstruktur des Landes insofern verändert, dass der Staat neben den bestehenden 19 Komitaten nun in 7 Regionen gegliedert wurde. Dies erfolgte, indem einzelne Komitate in größere Einheiten zusammengelegt wurden. Die Komitate blieben aber weiterhin bestehen. Somit hat Ungarn während der Vorbereitung zum EU-Beitritt ein hierarchisches Regionalgliederungssystem geschaffen, welches in seiner Struktur auch dem System der Union – der NUTS (nomenclature des Unités Territoriales Statistiques) – entspricht.

Die Regionen Ungarns



Die sieben Regionen heißen Mittel-Ungarn (Közép-Magyarország), Mittel-Pannonien (Közép-Dunántúl), West-Pannonien (Nyugat-Dunántúl), Süd-Pannonien (Dél-Dunántúl), Nord-Ungarn (Észak-Magyarország), Nord-Tiefebene (Észak-Alföld) und Süd-Tiefebene (Dél-Alföld).

Tabelle 4: Die Indikatoren der Regionen Ungarns

	Bevölkerung		Zahl der Städte		Arbeitslosigkeit		BIP/Kopf		Ausländische Firmen		Industrie- produktion	
	tausend	In %		In %		In %	tausend HUF	In %		In %	Mrd. HUF	In %
Ungarn gesamt	10176	100	252	100		100		100	26645	100	12530	100
Süd-Tiefebene	1377	13,5	43	17,1	5,4	94,7	940	71,8	2035	7,6	976	7,8
Süd-Pannonien	995	9,8	34	13,5	7,8	136,8	979	78,4	1594	6	706	5,6
Nord-Tiefebene	1560	15,3	55	21,8	7,8	136,0	942	72,0	1232	4,6	1205	9,6
West-Pannonien	1000	9,9	26	10,3	4,2	73,7	1402	113,9	2810	10,5	2357	18,8
Nord-Ungarn	1297	12,7	33	13,1	8,5	149,1	846	64,6	844	3,2	1219	9,7
Mittel-Pannonien	1121	11,0	29	11,5	4,3	75,4	1318	100,5	1801	6,8	3163	25,2
Mittel-Ungarn	2826	27,8	32	12,7	4,3	75,4	1993	152,2	16329	61,3	2904	23,2

Quelle: KSH, 2001 und 2002

Aus der Statistik über die Indikatoren der ungarischen Regionen lässt sich ablesen, dass sich die wirtschaftlichen Tätigkeiten des Landes vor allem auf die mittelungarische Region konzentrieren, da die zentralistische Verwaltung des Staates Budapest eine Sonderstellung genießt. So sitzen fast zwei Drittel der ausländischen Firmen in und um Budapest, und auch das BIP pro Kopf ist hier mehr als doppelt so hoch wie in den östlichen Regionen. Es ist auch ein Kontrast zwischen den westlichen - vor allem nordwestlichen - Regionen Ungarns, und den östlichen Gebieten des Staates zu erkennen. So produzieren die drei westungarischen Regionen, obwohl sie weniger als ein Drittel der Bevölkerung stellen, die Hälfte der Industrieprodukte. Ostungarns drei Provinzen jedoch tragen mit einem deutlich größeren Bevölkerungsanteil nur mit 27,1% zur

Industrieproduktion bei.

4.4 Informationen zur Geschäftsabwicklung in Ungarn

Im folgenden Kapitel sollen die wichtigsten Faktoren für eine Investition in Ungarn dargestellt werden.

Währung

1 Forint (Ft. oder HUF) = 100 Filler (in der Praxis nur mehr Rechengröße)

Kurs HUF –Euro Anfang 2005 ca. 245HUF sind 1 Euro

Normen

MSz (Ungarische Norm), MSz-EN (ungarische Normen, die bereits den Euronormen angepasst wurden, diese sind derzeit ca. 70% aller Normen).

Exportkreditversicherung

Für eine Exportkreditversicherung stehen in Österreich der private Versicherungsmarkt (Gerling, ÖKV Coface und Prisma) und das staatliche Exportgarantiesystem bei der OeKB (Oesterreichische Kontrollbank AG) zur Verfügung.

Während der private Versicherungsmarkt schwerpunktmäßig im Bereich der so genannten „marktfähigen“ Risiken tätig ist, können bei der OeKB „nicht marktfähige“ Risiken unter Deckung genommen werden.

Bonitätsauskünfte

Wegen der sich rasch verändernden Wirtschaftsstruktur sowie der fallweise auch bei großen und als solide geltenden Unternehmen auftretenden Liquiditätsengpässen sollten immer sorgfältige Bonitätsauskünfte eingeholt werden.

Baumesse Construma

Jährlich in April findet in der ungarischen Hauptstadt die Baummesse Construma mit zuletzt 77 000 Besuchern statt. Neben einem breiten Spektrum von Baustoffen und Bauprodukten werden hier auch Beratungen zu der Finanzierung von diversen Bauvorhaben durchgeführt.

Geschäftsbanken und Bankwesen

Die Bestimmungen betreffend der Tätigkeit von Geldinstituten orientieren sich an der Bankdirektive der Europäischen Union. Die Sicherung der Wertbeständigkeit des nationalen Zahlungsmittels obliegt der Ungarischen Nationalbank. Zahlreiche ausländische - so auch österreichische - Banken haben Niederlassungen in Ungarn gegründet bzw. Beteiligungen an ungar. Banken erworben. Nachstehend einige Banken, die international tätig sind:

HVB Bank Hungary Rt.
Deutsch sprechender Kontakt: Fr. Christine Tomasin
H-1054 Budapest, Akadémia u. 17,
Tel. +36 1 269 0812, Fax: +36 1 269 4547
E-Mail: christine.tomasin@hu.hvb-cee.com
www.hvb.hu

BUDAPEST BANK RT.
H-1132 Budapest, Váci út 202.
Tel.: +36 1 450 6000, Fax: +36 1 450 6001
E-Mail: bbrt@bbrt.hu
www.budapestbank.hu

CITIBANK RT.
H-1051 Budapest, Szabadság tér 7.
Tel. +36 1 374 5000, Fax: +36 1 374 5100
www.citibank.com

ERSTE BANK HUNGARY RT.
Deutsch sprechender Kontakt: Fr. Dir. Inken Marlok
H- 1054 Budapest, Hold u. 16.
Tel. +36 1 373 2400, Fax: +36 1 373 2503
E-Mail: marloki@erstebank.com
www.erstebank.hu

KERESKEDELMI ÉS HITELBANK RT. -K & H BANK
H-1051 Budapest, Vigadó tér 1
Tel.: 36 1 328 9000, Fax: +36 1 328 9696
E-Mail: khb@info.khb.hu
www.khb.hu

MAGYAR KÜLKERESKEDELMI BANK RT – MKB
(Ungarische Außenhandelsbank)
H-1056 Budapest, Váci u. 38
Tel.: +36 1 269 0922, Fax: +36 1 269 0959
E-Mail: exterbank@mkb.hu
www.mkb.hu

MAGYARORSZÁGI VOLKSBANK RT.
H-1088 Budapest, Rákóczi út 7
Tel. +36 1 328 6666, Fax: +36 1 328 6660
E-Mail: volksbank@volksbank.hu
www.volksbank.hu

OTP - ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK RT.
(Nationale Sparkasse und Handelsbank AG)
H-1051 Budapest, Nádor u. 16
Tel. +36 1 353 1444, Fax: +36 1 312 6858
E-Mail: otpbank@otpbank.hu
www.otpbank.hu

POSTABANK ÉS TAKARÉKPÉNZTÁR RT.
H-1132 Budapest, Váci út 48.
Tel. +36 1 318 0855, Fax: +36 1 317 1369
E-Mail: info@postabank.hu
www.postabank.hu

RAIFFEISEN-BANK RT.
Deutsch sprechender Kontakt: GDStV Krisztina Horváth
H-1054 Budapest, Akadémia u. 6
Tel. +36 1 484 4225, Fax: +36 1 484 4444
E-Mail: info@raiffeisen.hu
www.raiffeisen.hu

4.5 Ungarn in den Medien und im Internet

Die wichtigsten **ungarischen Tageszeitungen** sind:

Ungarisch:

Népszabadság, www.nol.hu

Magyar Hírlap, www.magyarhirlap.hu

Magyar Nemzet www.mno.hu

Világgazdaság, www.vilaggazdasag.hu

Deutsch:

Budapester Zeitung, www.budapester.hu

Der Neue Pester Lloyd, www.pestlerlloyd.de

Ungarn im Internet

Ungarische Regierung: www.ekormanyzat.hu/deutsch

Ungarn allgemein (Daten/Geschichte/Kultur); Wirtschaft; Außenpolitik (EU-Integration);
Fremdenverkehr; Links zu Botschaften; Tourismusämtern; (in deutscher Sprache)

Wirtschafts-/Investitionsförderung: www.itdh.hu

Geschäftschancen; Informationen zur Firmengründung; Investitionsförderung; Projekte (in
englischer Sprache)

Statistisches Zentralamt Ungarn: www.ksh.hu/pls/ksh/docs/index_eng.html

Aktuelle statistische Daten, Publikationen (in englischer Sprache)

Wirtschaftsministerium www.gkm.hu

Allgemeine Wirtschaftsinformationen (englische Informationen verfügbar))

Ungarische Nationalbank: www.mnb.hu

Aktuelle Finanzberichte, Links zu Banken (in englischer Sprache)

EU-Delegation in Ungarn: www.eudelegation.hu/index_en.html

EU-Berichte, EU-Links (in englischer Sprache)

Firmeninformationen: www.compalmanach.hu/de/index.html

Kurzinformationen über rund 20.000 ungarische Firmen, - Suche per Name und Wirtschaftszweig
(in deutscher Sprache)

Tourismusinformation: www.tourinform.hu/nemet

Tourismusbüros in den einzelnen Ortschaften, Veranstaltungskalender, etc.
(in deutscher Sprache)

5 UNTERSUCHUNGSBEREICHE

5.1 Allgemein

Das Untersuchungsgebiet war laut EU-Reglement die Region Westungarn, welche sich - wie aus der Karte ersichtlich - aus den drei politischen Einheiten (Komitaten) Győr-Moson-Sopron, Vas und Zala zusammensetzt. Da Győr das wirtschaftlich wichtigste Zentrum Westungarns ist, haben wir einen besonderen Schwerpunkt auf diese Stadt gesetzt. Die Karte zeigt die Region des gesamten Interreg IIIA Gebietes, wobei dieses Projekt eine niederösterreichisch-ungarische Kooperation war, und somit das Burgenland oder Wien bei unserer Arbeit nicht inbegriffen gewesen ist.



Abbildung 1: Interreg IIIA Gebiet Ostösterreich - Westungarn

5.2 Die Rolle des ungarischen Staates und seiner Gebietskörperschaften beim Zustandekommen partnerschaftlicher Genossenschaften und der Ankurbelung des sozialen Wohnbaus

5.2.1 Wohnungspolitik seit 1990

Im sozialistischen Wohnbaumodell wurden alle wichtigen Entscheidungen bezüglich der Versorgung und der Kontrolle der Nachfrage zentral von den Institutionen der Partei getroffen. Nach dem Zusammenbruch des sozialistischen Regimes war man der Ansicht, dass der Wohnbausektor schnell die Prinzipien des freien Marktes annehmen sollte. Den politischen Veränderungen der 80er Jahre folgten in der Wohnbaupolitik drei Phasen.

In der ersten Periode von 1989-1994 versuchte die Regierung die Wohnbaukrise, welche durch die wirtschaftlichen Probleme und der umfassenden Subventionierung des Wohnens herbeigeführt wurde, unter Kontrolle zu bringen. Die Regierung zog sich aus dem Wohnbausektor zurück, indem sie die Zuschüsse zurückschraubte und ihre direkte Rolle verringerte. Auch die Dezentralisierung war ein Teil dieses Prozesses, denn die lokalen Regierungen wurden dazu veranlasst, die Wohnbaupolitik teilweise aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Im Allgemeinen kann die Wohnbaupolitik dieser Periode als Krisenmanagement betrachtet werden.

Die entscheidende Veränderung des Wohnbausektors war die Privatisierung. In Ungarn wurde sie hauptsächlich auf der hohen staatlichen Ebene beschlossen. Im Jahr 1994 wurden die Gemeinden verpflichtet, ihre Wohnhäuser an die Mieter zu verkaufen. Somit war Ungarn das Erste unter den post-sozialistischen Ländern, welches die Privatisierung in diesem Sektor durchführte und die Mietkontrolle aufhob, wodurch man schon Ende der 90er Jahre sehr nahe an marktorientierte Preise herankam. Das größte Problem des Restrukturierungsprozesses war das Fehlen einer einheitlichen Sozialpolitik. Im Jahr 1993 wurden zwar durch ein Gesetz über soziale Angelegenheiten die grundlegenden Regeln des Beihilfensystems geschaffen, wobei dieses aber nicht in jeder Stadt eingeführt wurde. Außerdem haben die gegenwärtigen Systeme merkbare Unterschiede.

Das starke Subventionierungssystem wurde Anfang der 90er Jahre aus dem Grund geändert, um das Budget zu konsolidieren. Im Jahr 1990 betrug die Subventionierung des Wohnungssektors noch 3,7% des BIP, bis zum Jahr 2000 ist dieser Anteil auf 0,6% gefallen. Anfang der 90er Jahre verwendete die Regierung bei der Subventionierung der Eigentumswohnungen zwei Drittel der bereitstehenden Mittel für die Unterstützung

Zwei Drittel der Subventionierungen von Eigentumswohnungen fielen im Jahr 1990 auf die Unterstützung von Zinsen, welche für Kredite aus den 80er Jahre bezahlt wurden. Dieser Anteil wurde in den Jahren 1993 und 1994 heruntergeschraubt, wobei gleichzeitig der Wohnungsbau und die Subventionierung des Wohnungserwerbs verstärkt unterstützt wurde.

In der zweiten Periode von 1995 bis 2000 wurden sowohl neue Institutionen geschaffen, als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Wohnbausektor weiterentwickelt.

Zwei grundlegende finanzielle Institutionen wurden eingerichtet: Die **Sparkassen** und die **Hypothekenbanken**. Die Gesetzgebung für die Sparkassen war zunächst etwas widersprüchlich. Die neuen Subventionierungen im Wohnbau führten zunächst nicht zu einer Steigerung der Wohnbauinvestitionen. Dazu kam die Notwendigkeit, das Problem des inflationären Umfelds zu bewältigen.

Von 1998 wurde ein neues Prinzip in die Wohnungspolitik einbezogen, nämlich die Politik, die mittleren Einkommensschichten bevorzugt mit Wohnraum zu versorgen. Trotz so mancher Änderung in der Förderpolitik kam es in den darauf folgenden zwei Jahren zu keinen nennenswerten Veränderungen bei den Produktionszahlen.

Erst in der dritten Periode nach dem Jahr 2000 begann die Regierung, unterstützt von positiven makroökonomischen Veränderungen im Rahmen des neu ausgearbeiteten Széchenyi-Plans, eine aktivere Wohnungspolitik zu betreiben.

In einem neuerlich umdefinierten Plan führte man neue Unterstützungen vor allem im Wohnungseigentumssektor ein. Große Zinsunterstützungen wurden eingeführt und diese Schritt für Schritt erhöht. Als Resultat dieser Maßnahmen wurden wohnbauspezifische Darlehen für den Wohnungswerber immer billiger: So lagen die staatlich subventionierten Zinsen für Wohnbaudarlehen bei 3-4%, obwohl die Normalzinsen sich auf 12-13% beliefen. Aber nicht nur Zinsunterstützung für den privaten Wohnungsbereich wurde im großen Stile eingeführt, sondern auch nicht zurückzahlbare Zuschüsse für Gemeindewohnbauten mit zu 70 % der Neubaukosten. Auch für andere Bauinvestitionen wie für energiesparende Renovierungen oder der Revitalisierung der Altstädte wurden große nicht zurückzuerstattende Subventionen verteilt. Dass diese Form der Subventionierung irgendwann ein Ende haben würde, war abzusehen.

Bei Antritt der neuen links-liberale Regierung im Jahr 2002 fand diese ein System und langjährige Zahlungsverpflichtungen vor, was einen Großteil der Ausgaben für den Wohnbaubereich auf Jahre band und blockierte und kaum zusätzliche Subventionen und Impulse zuließ.

Die neue Regierung versprach jedoch im Wahlkampf, die Subventionen aufrechtzuerhalten, und einige Elemente auszubauen. Anfänglich konnten erste Versprechungen auch eingehalten werden, aber spätestens im Jahr 2003 rutschte die Regierung in eine finanzielle Notlage mit einer Staatsverschuldung von über 5 % jährlich.

5.2.1.1 Der Regierungsplan "Zuhause in Europa" (Otthon Európában)

Die neue Regierung aus Sozialisten (MSZP) und Liberalen (SZDSZ) stellte unter dem Namen "Otthon Európában" (Zuhause in Europa) ein neues Regierungsprogramm für den Wohnbau zusammen. Dieses Regierungsprogramm hielt fest, dass man die Chancen der Bevölkerung – im Besonderen der jungen Ehepaare und Familien mit Kindern – für eine neue Wohnung verbessern, durch Erneuerungen im Bereich der Energieeffizienz die Kosten der Wohnungserhaltung senken, und eine Rehabilitation des Wohnumfeldes erfolgen muss.

Im Interesse der Kontinuität behielt die Regierung aber zunächst die Verordnungen der früheren Regierung bezüglich der Wohnungspolitik, die Kredit- und Steuervergünstigungen bei. Sogar das Bewerbungssystem des Széchenyi-Programmes für Gemeinden wurde weitergeführt.

Für die Koordinierung und die Feindefinition des neuen Wohnungsprogramms wurde von der Regierung eine Regierungsbeauftragte im Range einer Staatssekretärin ernannt, welche am 1. September 2003 das landesweite **Wohnungs- und Bauamt** (Országos Lakás és Építésügyi Hivatal) schuf. (siehe auch den Kapitel „Für den Wohnbausektor zuständigen staatlichen Organe“), in dem alle Agenden der Wohnungswirtschaft konzentriert wurden, die bis dorthin auf 6 Ministerien aufgeteilt waren.

Die bisherigen Schritte der Regierung

Seit mehreren Jahrzehnten gibt es für den Wohnungserwerb bei Familien mit Kindern eine nicht zurückzahlende staatliche Subventionierung. Dabei bekommen die Familien für den Bau oder Kauf einer neuen Wohnung proportional zur Anzahl der Kinder eine finanzielle Unterstützung. Eine erhebliche Erhöhung des Betrags erfolgte 1994, seitdem blieb die Summe unverändert und hielt nicht mit den steigenden Wohnungspreisen Schritt. Ab dem 1. Dezember 2002 gilt eine erhebliche Erhöhung des Betrags, 2004 erfolgte eine weitere Erhöhung.

Seit dem 1. Dezember 2002 wurde einer Familie mit einem Kind und der Absichtserklärung, weitere Kinder zu zeugen ermöglicht, eine Wohnung zu erwerben und hierfür eine vorgezogene Wohnbeihilfe zu erhalten.

Ab April 2003 kam es zu einer neuen Regierungsverordnung über die staatliche Unterstützungen für den Wohnungsbau. Hierin wurden die alten Bedingungen für die dort enthaltenen Wohnbauförderprogramme modifiziert. Zusätzlich wurden zwei neue Programme zur Plattenbausanierung und zur Energieeffizienz im Wohnbau eingeleitet.

So wurde unter anderem die maximale Höhe eines geförderten Wohnbaukredits von bisher 10 Millionen HUF auf 15 Millionen HUF angehoben; im Falle eines Hypothekenkredits wurde die Höchstgrenze von 30 Millionen auf 15 Millionen HUF reduziert. Es wurde außerdem veranlasst, dass pro Familie nur ein Kredit aufgenommen werden kann, wodurch die mit Hilfe der staatlichen Unterstützung entstandenen Wohnungskäufe mit Investitionscharakter unterbunden wurden.

Weitere Neuerungen sind dem Regierungsplan mit dem Namen "Zuhause in Europa" (Otthon Európában) zu entnehmen. Der Anfang 2003 publizierte Plan wurde in der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt.

Gemäß Regierungsaussage soll es sich um einen Langzeitplan handeln, der für eine Zeit von 15 bis 20 Jahren gelten soll. Er besteht aus 5 Säulen, die wie folgt definiert sind:

- I. Säule: Reform der Immobilien- und Bauverordnungen
- II. Säule: Anregung der Bautätigkeiten und der Investition
- III. Säule: Reform der sozialen Unterstützungen für den Erwerb einer neuen Wohnung
- IV. Säule: Kultur, Bildung, Kommunikation
- V. Säule: Wegweisende Programme und Projekte

Bezüglich der **Reform der Immobilien- und Bauverordnungen** hat das Staatssekretariat sofort begonnen aktiv zu werden. Es begann die Rechtsvorschriften bezüglich Änderungsnotwendigkeiten zu überprüfen. Hiervon betroffen waren das Gesetz über die „Gemeinschaftshäuser“ – übersetzt - Häuser mit durchgehenden Eigentumswohnungen, das Steuergesetz, das Gesetz über die Genossenschaften (siehe Anhang), das Gesetz über die Bauverwaltungen, und das Gesetz über das Grundbuch. Diese Gesetze wurden im Jahr 2004 überarbeitet und größtenteils vom Parlament verabschiedet, darunter auch das Genossenschaftsgesetz.

Derzeit befindet sich das Gesetz über eine neue Form der Mietunterstützung in Bearbeitung und das Gesetz über die Non-Profit Organisationen. Hierbei soll die Wohnungsverwaltung in Form der Gemeinnützigkeit möglich werden.

In der zweiten Säule sollen die Möglichkeiten für eine Forcierung der Wohnbautätigkeit und der vermehrten Investitionstätigkeit behandelt werden. Hier ist vorrangig an den Mietwohnungsbausektor gedacht, der durch die Einbindung von diversen Mitspielern des freien Marktes erreicht werden soll. Hierbei soll ein gemischtes System mit sowohl marktwirtschaftlichen als auch sozialen Elementen entstehen.

An den Einzelheiten wird seit einiger Zeit gearbeitet. Es kommen immer neue Vorschläge, die sich dann bei näherem Hinsehen als unrealistisch herausstellen. Immer wieder taucht das Problem der Miethöhe auf und wie man diese in den Griff bekommen kann. Gedacht war, dass im subventionierten Sektor die Miete ein vorgegebenes Maximum nicht überschreiten darf.

Die Subventionierung war oder ist mit Hilfe eines "Mietgutschein-Systems" (lakbérjegyrendszer) angedacht. Dabei würden die bedürftigen Personen mit niedrigem Einkommen, Alte, Junge, Familien mit Kindern und Zugezogene eine Mietunterstützung in Form von Gutscheinen erhalten. Das System des Mietgutscheins soll auch zum Wettbewerb zwischen den einzelnen Wohnungsanbietern anregen.

Die Einbeziehung verschiedener Marktteilnehmer soll aber nicht nur im Mietwohnungssektor, sondern auch für die Lösung anderer Wohnungsprobleme wie der Revitalisierung der Plattenbausiedlungen oder der Erneuerung der innerstädtischen Bereiche eingesetzt werden.

Die Unterstützungen bei dem Erwerb einer neuen Wohnung wird in der dritten Säule behandelt. Diese Regelungen sind derzeit noch sehr vage und werden in der Folge nicht ausgeführt.

Kultur, Bildung und Kommunikation soll in der vierten Säule abgehandelt werden. Als Idee wird hier von der Schaffung eines Architekturamtes (Építési és Építészeti Hivatal) gesprochen, das mittlerweile schon realisiert wurde. (siehe auch Kapitel: „Für den Wohnbausektor zuständigen staatlichen Organe“) Außerdem soll durch verstärkte Ausbildung ein Schwerpunkt auf die Verbesserung der Architektur im Allgemeinen gelegt werden.

Die so genannten „Flaggschiffe“ bilden die fünfte Säule. Darunter ist die Tatsache zu verstehen, dass für die Erreichung der Ziele der zweiten und dritten Säule Musterprojekte gestartet und umgesetzt werden sollen, die zeigen, wie die Kooperation zwischen öffentlicher Hand und Privatsektor erfolgreich erfolgen kann. Damit soll auch eine Anregung für ungarische und internationale Investoren geschaffen werden, in den Mietwohnungsbau einzusteigen. Musterprojekte sollen in drei großen Sektoren durchgeführt werden: Mietwohnungen, Plattenbausanierungen und die Neugestaltung von innerstädtischen Bereichen. Innerhalb des Mietwohnungssektors sollen Musterprojekte verschiedene Themen behandeln wie den Mietwohnungsbau in kleineren Städten, Bau von Altersheimen, usw. Weiters soll der Rückkauf und die Rückvermietung von früher privatisierten und nun mit Schulden belasteten Wohnungen erprobt werden. Die Projekte sollen aufgrund von Bewerbungen realisiert werden.

Zusätzlich, aber im Regierungsprogramm nicht extra behandelt, eröffnet sich für Ungarn mit dem Beitritt in die Europäische Union das erste Mal die Möglichkeit, durch die Verwendung von EU-Förderungen energiesparende, Kohäsion fördernde und Arbeitsplatz schaffende Projekte zu starten. Diese Projekte können mit Wohnbau- und Wohnungserneuerungsprogrammen verknüpft werden. Als Beispiel kann hier das schon laufende Orfeusz Programm für Regionale Entwicklung und Rehabilitation von Stadtzentren angeführt werden.

In der Umweltpolitik hat Ungarn einen großen Aufholbedarf. Gegenwärtig stammt 3% des gesamten Energieverbrauchs aus erneuerbaren Energiequellen wie Solarenergie, Windenergie oder Biomasse; die Möglichkeiten liegen weit darüber. Neben der Umweltverschmutzung und der Erschöpfung der herkömmlichen Energiequellen ist für den sozialen Wohnbau vor allem die Verteuerung der Energie ein entscheidender Faktor zur Steigerung des Anteils von erneuerbarer Energie. Dabei fällt dem Wohnungssektor wegen seinem hohen Anteil im nationalen Energieverbrauch eine wichtige Rolle zu.

Tabelle 5: Strategische Zielsetzungen der ungarischen Regierung

Indikator	2003	2006	2018
Zusätzliche neue Wohnungen	3,5%	3,9%	5%
Substandard Wohnungen	12%	10%	5%
"gute" Wohnungen	53%	60%	70%
Anteil der Mietwohnungen	9%	10%	15%
Wohnungspreis in Jahreseinkommen	5 Jahre	4,8 Jahre	3,5 Jahre
Anteil der Wohnungserhaltungskosten im Jahreseinkommen	23%	23%	20%
Anteil der Miete im Jahreseinkommen	15%	16%	20%
Anteil der sozial unterstützten Mietwohnungen	70%	65%	55%
Anteil der Personen mit niedrigem Einkommen im Mietwohnungssektor	50%	50%	40%
Anteil der überfüllten Wohnungen	13,5%	10%	5%
Regionale Wohnungspreisunterschiede	1:3	1:2,5	1:2,5
Verhältnis der städtischen und suburbanen Wohnungsinvestitionen	3:7	1:2	1:1,3
Wohnungsausgaben im Verhältnis zum BIP	1,6	1,8	2,2

Quelle: Minszterelnöki Hivatal, Broschüre Otthon Európában, S11, siehe Beilage

Im Jahr 2004 wurden von der Regierung maßgebliche Kursänderungen angekündigt und teilweise vollzogen. Zwar wurde der Regierungsplan „Zuhause in Europa“ nicht in Frage gestellt, aber neue Akzente gesetzt.

Demnach sollte die soziale Gerechtigkeit eine hervorgehobene Rolle erhalten. Jungfamilien, Berufseinsteiger und sozial bedürftige Personen sollten dabei besonders berücksichtigt werden. Nach neuesten Ankündigungen sollte es erneut zu einer neuen Mietförderungsbestimmung kommen, um die Zahl der Mietwohnungen zu steigern. Wirklich bedeutende Schritte in diese Richtung ist gab es bisher nicht.

5.2.2 Für den Wohnbausektor zuständige staatliche Organe

Nach der für die Sozialisten erfolgreichen Wahl von 2002 war eines der ersten Schritte, die für den Wohnbau zuständigen Organe neu zu organisieren. Das Hauptproblem war nämlich eine Aufsplitterung des Sektors auf 5 verschiedene Ministerien, wodurch eine effiziente Wohnungspolitik nicht möglich war.

Um alle Wohnungsangelegenheiten in einer Stelle zu konzentrieren, wurde aus innerpolitischen, spezifisch ungarischen Gründen kein neues Ministerium geschaffen, wie oftmals gefordert, sondern alle Agenden in einem Amt innerhalb des Innenministeriums konzentriert. Das Amt wurde 2003 eingerichtet und nennt sich „Amt für Wohnen und Bau“. Ein Jahr später, im Jahr 2004 wurde das Ministerium für Regionale Entwicklung und Wohnungswirtschaft geschaffen, in das das Amt eingegliedert wurde.

Das neue Ministerium (ohne Gebäude) umfasst drei Teilgebiete, nämlich das Tourismusamt, das Amt für Gebiets- und regionale Entwicklung und das Amt für Wohnen und Bau. Mit dieser letzten Verlagerung wertete man das Amt auf, um den neuen Schwerpunkt in der Wohnungspolitik zu betonen. Außerdem erhielt es die Kontrolle über die gesamten Finanzen für den Wohnungssektor, die bis Ende 2004 beim Finanzministerium lag.

Die neuen Tätigkeitsbereiche lassen sich folgendermaßen beschreiben: Die vier Hauptagenden sind neben der zentralen Administration und den Wohnungsangelegenheiten, die Bauangelegenheiten und die Koordination zwischen den regionalen Bauämtern. Unter die Wohnungsangelegenheiten fallen Teilbereiche wie Wohnungsstrategie oder -regulierung, unter der Agenda Bauangelegenheiten versteht man eine Aufsicht über die Gemeindebauordnung, Bauadministration oder die Bauregulierungen. Im Detail hat das Amt für Wohnen und Bau nach eigenen Darstellungen folgende Aufgaben:

Ausarbeitung von Rechtsvorschriften

- ? Vorbereitung von Gesetzesänderungen (Forschung),
- ? Ausarbeitung von Rechtsvorschriften
- ? Ausführung von Effizienzstudien nach Inkrafttreten von Gesetzen

Fachliche Leitung und Kontrolle des institutionellen Systems

- ? Ausarbeitung von qualitativen, fachlichen oder personellen Vorschriften,
- ? Definition von Tätigkeitsprofilen der Bezirksämter und Kontrolle ihrer Tätigkeit,
- ? Schaffung eines allgemeinen Informationssystems

Verbreitung und Entwicklung der Fachkultur

- ? Schaffung der Rahmenbedingungen für ein Bildungs- und Weiterbildungssystem,
- ? Ausschreibung von Bewerbungen, Gründung und Stiftung von Preisen und Unterstützung von Publikationen oder Fachtagungen

Über das Bewerbungsverfahren, wofür ebenfalls dieses Amt zuständig ist, kann man der Beilage unter Bewerbungsverfahren zur staatlichen Unterstützung von öffentlichem Mietwohnungsbau“ näheres erfahren.

5.2.3 Staatliche Unterstützungen bei der Finanzierung der Wohnraumschaffung

5.2.3.1 Zinsvergünstigung für Realkredite bei Wohnungskäufen

Jeder Familie steht einmal beim Kauf einer Wohnung zum Preis zwischen 5–30 Millionen HUF eine Kreditsumme von maximal 15 Millionen HUF zur Verfügung. Von den anfallenden Zinsen der aufgenommenen Kreditsumme übernimmt der Staat einen Teil der Zinsdifferenz zum Marktzins, wodurch es zu einer Verbilligung des Kredits für den Kreditnehmer kommt. Die Zinsvergünstigung ist an die Staatsanleihen gekoppelt und somit flexibel.

5.2.3.2 Bausparen

Die Möglichkeit des Bausparens ergibt sich für Ungarn seit der gesetzlichen Regelung im Jahr 1997. Im selben Jahr wurden die ersten drei Bausparkassen, die Lakáskassza-Wüstenrot AG, die Fundamenta Ungarisch-Deutsche Bausparkasse AG und die OTP Bausparkasse AG gegründet. Im Jahr 1998 kam die Otthon Bausparkasse AG als Vierte hinzu. Die Auszahlungen an die ersten Kunden begann im Jahr 2001.

Im September 2002 kam es zu größeren Veränderungen: Die Lakáskassza-Wüstenrot AG übernahm die gesamte Otthon Bausparkasse AG.

Die drei Bausparkassen heißen heute somit:

- **Lakáskassza-Wüstenrot AG**
- **Fundamenta Ungarisch-Deutsche Bausparkasse**
- **OTP Bausparkasse AG**

Die Einzahlung in einen Bausparvertrag ermöglicht dem Sparer in Ungarn folgende Vorteile: Bei einer maximalen Bausparsumme von 20.000 HUF / Monat erhält man eine Prämie von 30% jährlich vom Staat, das sind derzeit maximal 72.000 HUF im Jahr. Sind 50% der Kreditsumme angespart, können die restlichen 50% von der Bausparkasse als Kredit finanziert werden. Die Ansparzeit beträgt 4, 6 oder 8 Jahre. In der Ansparzeit werden 3% Zinsen jährlich gutgeschrieben. 2001 wurden die ersten Sparverträge ausbezahlt und Wohnbaukredite vergeben. Wenn man von einem Bausparvertrag von 4 Jahren und 9 Monaten ausgeht und die maximale Bausparsumme von 20 000 HUF wählt, kommt man insgesamt auf eine Auszahlung von 3 030 000 HUF. (Dies setzt sich zusammen aus 57 Raten zu je 20 000 HUF, also 1 140 000 HUF + einer staatlichen Unterstützung von 456 849 HUF + einem Wohnungskredit von 1 433 151 HUF. Die Zinsen für den Kredit betragen 6% pro Jahr.)

Jeder ungarische Bürger kann einen Bausparvertrag abschließen, die Genossenschaften für jedes Gebäude. Fundamenta hat mehrere tausend Verträge mit Genossenschaften und Eigentumswohnungshäusern.

Eine Umfrage der Bausparkassen ergab, dass 60% der Leute ansparen, um eine neue Wohnung auf Kredit zu kaufen und 25% das Geld für Renovierungen oder Wohnungstausch verwenden. Der Rest will nur ansparen und keinen Bausparkredit.

Als Sicherheit für das Darlehen genügt es, dass ein Kunde regelmäßig 4 Jahre lang eingezahlt hat. Kredite werden in Höhe von 35 bis 40% des Gesamtwertes des Objektes vergeben. Bei Kreditsummen über 400.000 HUF geht die Bank ins Grundbuch.

5.2.3.3 Wohnbauzuschuss

Einen Wohnbauzuschuss erhalten Familien mit Kindern als Bargeldzuschuss beim Kauf oder Bau einer neuen Wohnung. Bei einer Familie mit einem Kind beträgt der Zuschuss 800 000 HUF, bei zwei oder drei Kindern jeweils zusätzlich 1,2 Mio. HUF, also 2 Mio. Oder 3,2 Mio. HUF. Nach vier Kindern weitere 800 000 HUF, also insgesamt 4 Mio. HUF. Nach allen weiteren Kindern kommt zu der Summe von 4 Mio. HUF ein Betrag von 200 000 HUF dazu. Für weitere Familienmitglieder erhält man zusätzliche 30 000 HUF. Die Summe des Zuschusses darf aber nicht mehr als 65% der Baukosten oder des Kaufpreises sein.

5.2.3.4 Wohnungserweiterungszuschuss

Neben dem Wohnbauzuschuss für Neubauten gibt es für Personen, welche die schon bestehende Wohnung erweitern, modernisieren oder sanieren wollen einen Wohnungserweiterungszuschuss. Dieser funktioniert nach denselben Kriterien wie der Wohnbauzuschuss, also für Familien mit Kindern, wobei die zur Verfügung gestellte Summe die Hälfte des Wohnbauzuschusses ist. Nach einem Kind erhält man 250 000 HUF, nach den zweiten und dritten Kindern weitere 55 000 HUF pro Kind, für das vierte Kind 100 000 HUF. Die Voraussetzung ist die Erweiterung der Wohnung um mindestens ein Zimmer oder bei Familien mit drei oder mehr Kindern der Verkauf der Wohnung und der Kauf einer größeren neuen Wohnung.

5.2.3.5 Wohnungsvorschuss

Bei jungen Familien unter 35 Jahren sind Kinder für einen Wohnbauzuschuss noch keine Voraussetzung. Es genügt, wenn sich die Familien Kinder zu bekommen planen. So bekommen junge Familien für zwei noch nicht geborene Kinder die im Wohnbauzuschuss festgelegten 800.000 HUF bzw. bei zwei geplanten Kindern 2 Mio. HUF. Wenn sie schon ein Kind haben, aber noch mindestens eines planen, erhalten sie die weiteren 1,2 Mio. HUF ebenfalls als Vorschuss. Falls die Familien tatsächlich einen Nachwuchs bekommen, ist der Vorschuss nicht mehr zurückzuzahlen.

5.2.3.6 Mehrwertsteuer-Rückerstattung

Eine weitere Förderung sieht beim Kauf einer Wohnung die 60prozentige Rückerstattung der Mehrwertsteuer vor. Diese Art der staatlichen Unterstützung galt bereits bis 1994 und wurde 1999 wieder eingeführt.

5.2.3.7 Steuerliche Vergünstigung bei Kredittilgung für Wohnungszwecke

Eine steuerliche Vergünstigung für Kredittilgungen gibt die Möglichkeit, jene Ausgaben, die als Tilgung für Kredite aus Wohnbaukrediten bezahlt werden, als jährlichen Steuerabsetzbetrag abzuziehen. Dieser ist bei einem Kredit für eine neue Wohnung bei maximal 15 Mill. HUF 40% des Kredits. Bei einem Kredit für andere Wohnungszwecke (z-B. Wohnungserneuerung) und einem Kredit von maximal 10 Mill. HUF ist der absetzbare Anteil 30%. Die Begünstigung kann aber 120 000 HUF jährlich nicht übersteigen.

5.2.3.8 Wohnungserhaltungsunterstützung

Ab 1. Januar 2001 hat die Gemeinde gemäß dem neuen Selbstverwaltungsgesetz die Möglichkeit, Familien mit geringem Einkommen Wohnungserhaltungsunterstützung zu geben. Entscheidend ist, dass die Gemeinde feststellen muss, ob ein Bürger hilfsbedürftig ist oder nicht, was zu umfangreichen Recherchen und Offenlegung des Vermögensstandes führt.

Zudem vergibt die Gemeinde weitere Sozialunterstützungen wie Arbeitslosenunterstützung (ca. 20.000 HUF pro Monat) und Sozialzuschuss (10.000 – 25.000 HUF pro Monat).

5.2.3.9 Gesetz für die Förderung des Mietwohnungsbaus

Das Gesetz für die Förderung des Mietwohnungsbaus stammt aus dem Jahr 2000 und ist für den Neubau von Sozialmietwohnungen durch Gemeinden gedacht. Hierfür standen im Jahr 2001 4-5 Milliarden HUF zur Verfügung. Es gilt derzeit nur für Gemeinden, nicht aber für Genossenschaften. Die Gemeinden können Bauprojekte entwickeln und beim Wohnungsamt einreichen. Die Eigenkapitalquote muss mindestens 20% betragen. Der Zuschuss von 70 bis 80% muss nicht zurückbezahlt werden (verlorener Aufwand) ist aber derzeit eher geringer, da sich die Gemeinden bewerben müssen. Die Gemeinde wird dazu verpflichtet, die Wohnungen nach der Fertigstellung instand zu halten, Einnahmen auf gesonderten Konten zu verwalten und die Wohnungen mindestens 20 Jahre lang zu vermieten. Der Staat erhält eine Hypothek als Versicherung, dass die Pflichten eingehalten werden.

Um die Chancen eines Zuschusses zu erhöhen, können die Gemeinden ihren Eigenfinanzierungsanteil erhöhen. In bestimmten Fällen stellen die Gemeinden bis zu 70% bereit.

Eine weitere Bedingung für die Gemeinden ist, dass sie mit einem solchen Antrag die Wohnungssituation in ihrer Gemeinde genau einschätzen und dem Ministerium mitteilen müssen. Damit versucht das Ministerium allmählich einen aktuellen Überblick über die Lage im Land zu erhalten.

5.2.3.10 Andere Förderungen für spezifische Bevölkerungsgruppen

Darüber hinaus gibt es weitere besondere Programme für spezielle Bevölkerungsgruppen, wie:

- **Wohnungsförderungsprogramm für Beamte im öffentlichen Dienst.**
- **Förderung des Baues von Rentnerheimen.**
- **Förderung von Junggesellenwohnungen, sog. „Schwalbenhausprogramm“.**

Für die Förderung von Singlewohnungen müssen die Gemeinden von jungen Menschen verlangen, dass sie im Jahr 2% des Werts einer Mietwohnung ansparen, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag, andernfalls verlieren sie die Wohnung. Ziel ist es, dass die Mieter nach 10 Jahren rund 20% Eigenmittel für einen Wohnungskredit haben.

5.2.3.11 Verwendung der zur Verfügung stehenden Kredite und Vergünstigungen

Seit dem Beginn der 90er Jahre haben von den Haushalten, welche eine Wohnung erworben oder gebaut haben, 42% einen Kredit dazu aufgenommen.

Momentan werden in 14% aller ungarischer Haushalte Kredite für Wohnungsfinanzierungen abbezahlt. Der Großteil dieser (9%) steht in Verbindung mit einem Wohnungserwerb; 5% finanzierte sich die Modernisierung oder Sanierung der bestehenden Wohneinheit durch die Kredite. Zwei Drittel dieser Kredite wurde nach 1989 aufgenommen. Die Differenz zwischen den 42%, welche seit dem Beginn der 90er Jahre einen Kredit aufgenommen haben, und den 14%, welche momentan einen Wohnungskredit ausbezahlt bekommen ist damit zu erklären, dass in den letzten 15 Jahren schon etliche Kreditzahlungen abgeschlossen wurden.

Die durchschnittliche zurückzuzahlende Rate für Wohnungsfinanzierungskredite beläuft sich im Falle eines Wohnungserwerbs momentan auf 15 600 HUF.

Bei Sanierungskrediten ist die durchschnittliche zurückzuzahlende Rate 10 700 HUF.

Unter den in Anspruch genommenen Krediten und Unterstützungen stehen die Bankkredite an der ersten Stelle. Seit 1990 wurden für 36% aller erworbenen Wohnungen Kredite aufgenommen. An der zweiten Stelle der Wohnungsfinanzierungsquellen steht die nicht zurückzahlbaren staatliche Unterstützung (Wohnbauzuschuss). In 23% der Fälle wurde davon Gebrauch gemacht. Darauf folgen mit 19% die Familienunterstützungen und -kredite.

Tabelle 6: In Anspruch genommene Unterstützungen, Kredite seit 1990

Kredit, Unterstützung	In Anspruch genommen von	Nicht in Anspruch genommen von	Keine Antwort	Zusammen
	In %			
Nicht zurückzuvergütende staatliche Unterstützung	23,1	76,1	0,8	100
Bankkredit	36,1	63,4	0,5	63,9
Hypothekarkredit	3,6	96,0	0,4	96,4
Bausparkredit	2,0	97,6	0,5	98,0
Kredit von Spargenossenschaft	3,3	93,2	0,4	93,7
Arbeitgeberkredit oder -unterstützung	14,0	85,5	0,5	86,0
Gemeindekredit oder -unterstützung	8,7	90,8	0,5	91,3
Familienunterstützung	18,7	80,7	0,6	81,3
Sonstiges	6,3	93,0	0,7	93,7

Quelle: KSH

Die Erhebung des Zentralen Statistischen Amtes geht auch darauf ein, in welchem Verhältnis verschiedene Finanzierungsquellen für den Wohnungserwerb einzelner Haushalte seit 1995 beigetragen haben. Dabei wurden die Befragten gebeten, Schätzungen abzugeben.

Es stellte sich dabei heraus, dass in erster Linie die eigenen finanziellen Mittel einen Wohnungserwerb ermöglichten.

Tabelle 7: Verteilung der in Anspruch genommenen Quellen für die Finanzierung des Wohnungserwerbs

Bezeichnung	%
Verkauf der früheren Wohnung	31,6
Eigene Ersparnisse, nicht zurückzuerstattende staatliche Unterstützung	32,9
Zuschüsse für Familien	13,3
Kredite	11,6
Verkauf einer geerbten Immobilie	4,6
Eigene Arbeit	4,4
Arbeitsplatz	1,5
Zusammen	100,0

Quelle: KSH

5.2.4 Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Regierungsprogramms

Die Schwierigkeiten bei der Umsetzung des letzten Regierungsprogramms liegt zum einen in der Ausformulierung der Förderprogramme und hier wiederum in den zur Verfügung stehenden Kapazitäten und dem Arbeitsumfeld.

Erst in einer sehr späten Phase gelang es den Projektverantwortlichen den internen Bereich des Wohnungsbüros kennen zu lernen. Wir konnten bis heute noch nicht genau herausfinden, wo und von wem die Verordnungen und Programme geschrieben und formuliert werden.

Durch die vielen personellen Veränderungen, die laufend passieren, kommt es in der letzten Zeit kaum mehr dazu, dass ausformulierte durchdachte und in der Praxis getestete Förderrichtlinien und Beihilferegelungen erlassen werden.

5.3 Die Wohnbauträgerorganisationen der sozialen Wohnungswirtschaft in Ungarn als wichtige Partner im Wohnungswesen

5.3.1 Die Organisation der ungarischen Wohnungsgenossenschaften

5.3.1.1 Die Struktur des ungarischen Genossenschaftswesens

Die Gesamtheit des heutigen ungarischen Genossenschaftswesens lässt sich nach Tätigkeitsbereichen folgendermaßen unterteilen:

- Konsumgenossenschaften,
- Spargenossenschaften,
- landwirtschaftliche Genossenschaften,
- (industrielle) Privatgenossenschaften,
- Studentengenossenschaften und
- Wohnungsgenossenschaften

Weiters gibt es in Ungarn acht genossenschaftliche Zentralverbände: drei für die landwirtschaftlichen Genossenschaften (MOSZ für die "alten" LPG; MAGOSZ für die "Landwirtschaftsgenossenschaften" und TËSZE für die "Produktliniengenossenschaften") und je einen für die Konsumgenossenschaften (AFEOSZ), die Spargenossenschaften (OTSZ), die Wohnungsgenossenschaften (LOSZ), die Produktivgenossenschaften (OKISZ) und für die Studentengenossenschaften (DIAK-ËSZ).

5.3.1.2 Die Struktur der Wohnungsgenossenschaften

Im Jahre 2003 erschienen 281 Tausend genossenschaftliche Wohnungen in der Evidenz, welche von 1280 Wohnungsgenossenschaften verwaltet werden. Die Wohnungsgenossenschaften sind vor allem in bedeutenderen Ortschaften oder Städten vertreten, und verwalten mehrheitlich Wohnungen in mehrgeschoßigen Gebäuden. Nach Schätzungen wohnen im heutigen Ungarn 750-800 tausend Personen in genossenschaftlichen Wohnungen, was 7-8% der Gesamtbevölkerung ausmacht. Wenn man die einigen hundert Gemeinschaftshäuser, welche sich ebenfalls unter genossenschaftlicher Verwaltung befinden dazurechnet, kann man davon ausgehen, dass 850-900 tausend Personen in genossenschaftlich verwalteten Wohnungen leben.

Als Dachverband und Interessensvertretung der Wohnungsgenossenschaften fungiert der Verband der Ungarischen Wohnungsgenossenschaften (Lakásszövetkezetek Országos Szövetsége; im Weiteren: LOSZ).

Eine erste Form dieses Verbandes trat in den 60er Jahren in Erscheinung, wobei die damalige Interessensvertretung dem Bund der Landesweiten Genossenschaften untergeordnet wurde. Die im Jahre 1990 eingeleiteten politischen und wirtschaftlichen Veränderungen brachten auch hinsichtlich der Interessensvertretungen eine organisatorische Erneuerung mit sich. Somit wurde im Mai 1990 auch die bis dorthin dem zentralen Organ untergeordnete wohnungsgenossenschaftliche Interessensvertretung unter dem Namen LOSZ neu gegründet

und begann eine selbstständige Tätigkeit. Nach der landesweiten Neuorganisation der Interessensvertretung organisierten sich die Wohnungsgenossenschaften auch auf Komitatsbene und wurden anschließend Mitglieder der LOSZ. Zwar beruht die Mitgliedschaft in der landesweiten Organisation auf freiwilliger Basis, aber durch den Beitritt der Komitatsorganisationen wurden die Genossenschaften indirekt Mitglieder der LOSZ. So waren von Anfang an so gut wie alle Wohnbau- und Wohnungserhaltungsgenossenschaften, Garagengenossenschaften, Ferienheim- und Werkstattgenossenschaften Mitglieder der neuen Interessensvertretung.

Der landesweite Dachverband LOSZ wird von einem siebenköpfigen Vorsitz geleitet, welchem zur Kontrolle ein aus drei Personen bestehender Aussichsrat zur Seite steht. Die Tätigkeiten dieser werden aus dem Mitgliedsbeitrag und den Einnahmen durch Dienstleistungen finanziert.

Die Aufgabe der LOSZ wird im Statut derselben folgendermaßen beschrieben:

Der Verband der Ungarischen Wohnungsgenossenschaften ist eine Vereinigung von Genossenschaftsverbänden für den Bau und die Erhaltung von Wohnungen, Pensionistenheimen, Ferienheimen, Werkstätten und Geschäftsräumlichkeiten bzw. von Gemeinschaftshäusern. Im Weiteren ist der Verband eine gesellschaftliche Organisation für die Vertretung der Interessen von Genossenschaften und Gemeinschaftshäusern die eine Mitgliedschaft im Verband haben. Der Verband ist eine rechtliche Person, welche eigenständig, von Parteien unabhängig, von den Parteien keine Unterstützung akzeptierend und diesen keine finanzielle Unterstützung bietend agiert. Er darf weder für das Parlament, noch für Selbstverwaltung der Komitate oder der Hauptstadt Abgeordnete stellen oder diese unterstützen.

Zur Rechtgrundlage der ungarischen Wohnungsgenossenschaften siehe Anhang "Das ungarische Genossenschaftsgesetz".

5.3.2 Probleme des ungarischen Wohnungsgenossenschaftssystems

Für eine eventuelle Kooperation mit den ungarischen Wohnungsgenossenschaften stehen mehrere Hürden im Weg. Das Hauptproblem ist die Tatsache, dass die Wohnungsgenossenschaften seit der politischen Wende 1990 praktisch überhaupt keine Bautätigkeiten mehr ausüben, sondern nur mehr als Verwalter von Gebäuden, die hauptsächlich in den 60er bis 80er Jahren des 20. Jahrhunderts gebaut worden sind, funktionieren. Die Gründe des Stillstands im Mietwohnungsbau sind in dem Kapitalmangel, des nicht Vorhandenseins von Vermögen und der niedrigen Rentabilität zu suchen. Deswegen versucht die Regierung durch Erleichterungen, spricht spezielle Förderungen, Privatkapital in den Mietwohnungsbau einfließen zu lassen.

Eine weitere Problematik ist die Struktur im Eigentumsverhältnis der ungarischen genossenschaftlichen Wohnungen. Diese weisen eine Zusammensetzung auf, welche von westeuropäischen Genossenschaften abweichen. Die Wohnungen, welche sich in Wohnungsgenossenschaften organisieren, sind üblicherweise im Besitz der einzelnen Mitglieder, den gemeinsamen Besitz der Genossenschaftler bilden die von allen Bewohnern benutzten Teile des Gebäudes und das Grundstück. In der Immobilienevidenz wird sowohl der gemeinsame genossenschaftliche Besitz als eigenständiger Besitz als auch die Wohnungen als davon unabhängiger Besitz eingetragen. Diese Struktur ergibt sich aus der

großen Privatisierung nach der politischen Wende in Ungarn, bei der die sich im staatlichen Besitz befindlichen Wohnungen für einen Betrag stark unter dem eigentlichen Wert an die Bewohner verkauft wurden. Mittlerweile bemüht sich der Staat Wohnungen wieder zurückzukaufen und an die Bewohner zu vermieten. Denn mit einem Anteil von 8% Mietwohnungen am Gesamtwohnungsanteil bildet Ungarn das europäische Schlusslicht. Zum Vergleich liegt der Mietwohnungsanteil in Österreich bei 45%, der von Deutschland sogar bei 57%.

Daraus ergibt sich für die genossenschaftlichen Wohnungen ein zusätzliches Problem, denn durch den Privatbesitz an den Wohnungen wird eine Renovierung der Gebäude fast unmöglich gemacht. Für die Renovierung der zum Großteil in sehr schlechtem Zustand befindlichen Gebäude müssen alle Bewohner überzeugt werden, welche auch gemeinschaftlich die Kosten tragen müssen.

5.4 Die rechtliche Situation im Wohnungswesen

5.4.1 Über das ungarische (Wohnungs)Genossenschaftsgesetz

5.4.1.1 Das Wohnungsgenossenschaftsgesetz bis Ende 2004

Die rechtlichen Rahmenbedingungen des Genossenschaftswesens wurden im Genossenschaftsgesetz des Jahres 1992 festgelegt und mit dem Gesetz aus dem Jahr 2004 revidiert und neu gestaltet (siehe Anhang Verordnung über die Genossenschaften)

Zur Gründung einer Genossenschaft bedarf es mindestens fünf Personen. Mitglieder dürfen nur natürliche Personen werden. Staatsbürger anderer Länder können nur in dem Fall Mitglieder werden, wenn sie über den für die Mitgliedschaft erforderlichen Besitz, beziehungsweise über ein Benutzungsrecht verfügen.

Da die Wohnungsgenossenschaft eine unabhängige rechtliche Person ist, muss sie sich innerhalb von 30 Tagen nach Gründung und Erlassen des Statuts im Firmenregister eintragen lassen. Die rechtliche Aufsicht über die Genossenschaften erfolgt durch das zuständige Firmengericht.

Die Wohnungsgenossenschaft wird durch den Vorstand geleitet, dessen Mitglieder durch die Versammlung für maximal fünf Jahre gewählt werden. Eine zusätzliche Bestimmung ist, dass der Vorstand mindestens aus drei Personen bestehen muss. Die Wohnungsgenossenschaft kann durch den Vorstandsvorsitzenden, den geschäftsführenden Vorsitzenden, den geschäftsführenden Direktor oder durch eine im Statut bestimmte Person vertreten werden.

Das Hauptorgan der Wohnungsgenossenschaft ist die Hauptversammlung. Die wichtigsten Befugnisse der Versammlung sind die Festlegung und Modifizierung des Statuts und anderer Selbstverwaltungsvorschriften, die Wahl und Enthebung der Mitglieder und des Vorsitzenden des Vorstands und die Festlegung der Entlohnung der Amtsträger, die Verwendung der Einnahmen, bzw. das Decken des Verlusts. Zusätzlich entscheidet die Hauptversammlung über den eventuellen Beitritt oder Austritt aus einem Interessensvertretungsorgan oder anderen genossenschaftlichen Vereinigungen.

Die Aufgabenbereiche der einzelnen Wohnungsgenossenschaften sind ebenfalls im Wohnungsgenossenschaftsgesetz verankert. Hier heißt es, dass die Wohnungsgenossenschaften Genossenschaften für den Bau und die Unterhaltung von Wohnhäusern, Seniorenhäusern, Wohnendhäusern, Pkw-Garagen, Werkstätten oder Betriebsräumen sind. Sie sind kommunale Organisationen, welche eine gemeinnützige Tätigkeit ausüben. Da die Wohnungsgenossenschaften aber an Kapitalmangel leiden, beschränkt sich ihre Tätigkeit heute auf die Unterhaltung, also Instandhaltung von Wohnhäusern und anderen wohnungsgenossenschaftlich organisierten Immobilien.

Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Wohnungsgenossenschaftliche Wohnungen können sowohl im Privatbesitz der Mitglieder, als auch in genossenschaftlichem Besitz sein. Im Fall von Wohnungen im Privatbesitz können die gemeinsam genutzten Teile wie der zum Gebäude gehörige Bodenbereich, die Einrichtungen im Gebäude des Wohnhauses, die der gemeinsamen Nutzung dienenden Räumlichkeiten und Flächen, die zentralen Einrichtungen oder die Hausmeisterwohnung

sowohl im Besitz der Genossenschaft, als auch in das gemeinsame Eigentum der Mitglieder gelangen. Darüber entscheidet der Statut der einzelnen Wohnungsgenossenschaften.

Im Falle von Wohnungen im wohnungsgenossenschaftlichen Besitz – dies kann wiederum das Statut festschreiben - steht dem Mitglied das ständige Nutzungsrecht für eine bestimmte Wohnung zu. Dabei kann das Mitglied die Wohnung selbst benutzen, einer Nutzung zuführen bzw. das Nutzungsrecht übertragen. Bei entgeltlicher Übertragung des ständigen Nutzungsrechts an der Wohnung steht der Wohnungsgenossenschaft ein Vorkaufsrecht zu. Falls die Genossenschaft vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch macht, kann das Benutzungsrecht auf eine Person, welche den Mitgliedsbestimmungen entspricht, übertragen werden. Im Bezug auf das Nutzungsrecht gelten auch die Erbbestimmungen.

Bewirtschaftung der Wohnungsgenossenschaften

Durch die Mitgliedsbeiträge werden von der Genossenschaft diverse gemeinsame Kosten gedeckt. So werden Betriebskosten wie Strom, Wasser, Heizung und Müll – also Kosten, welche an Dritte gezahlt werden – aus dem Erhaltungsbeitrag finanziert. Dazu kommen die Kosten für Reinigung, Verwaltung und die Versicherung. Direktionskosten und die Ausgaben für die Verwaltung der Genossenschaft werden einmal pro Jahr vorkalkuliert und in der Generalversammlung festgelegt. Nach einer Genehmigung durch diese werden die Bewohner zur Bezahlung des Beitrags verpflichtet. Für die Sanierungen wird ein Fonds eingerichtet, in den in Gebäuden ohne Fahrstuhl üblicherweise ein Beitrag von 10 HUF/m²/Monat eingehoben wird. Der zu bezahlende Betrag ist bei Gebäuden mit Fahrstuhl bei 15 HUF/m²/Monat angesetzt. Da aber diese Gebühr für größere Sanierungen zu geringe Einnahmen bringt, beschließen viele Genossenschaften in den Generalversammlungen einen höheren Beitrag.

Neben der Verwaltung der eigenen Wohnungen und der gemeinsamen Gebäudeteile kann eine Genossenschaft auch eine beschränkte unternehmerische Tätigkeit ausüben, nämlich durch die Dienstleistungen für andere, nicht zur Genossenschaft gehörenden Gebäude. Diese Dienstleistungen können zum Beispiel die Verwaltung oder Sanierung dieser Gebäude sein.

Die Hauptfinanzquelle der Wohnungsgenossenschaften ergeben sich aus den Einzahlungen der Mitglieder im Zusammenhang mit Bau und Erneuerung. Die Wohnungsgenossenschaft haftet mit ihrem Vermögen für die von ihrer grundlegenden Tätigkeit wie Bau, Betreuung und Erneuerung stammenden Schulden. Wenn es zur Schuldendeckung nicht ausreicht, kann die Hauptversammlung die Mitglieder bzw. die Eigentümer zu zusätzlicher Zahlung verpflichten.

5.4.1.2 Das Wohnungsgenossenschaftsgesetz (neu) ab 2005

Schon seit längerem plante die Ungarische Regierung, das veraltete Wohnungsgenossenschaftsgesetz abzuändern. Diese Absicht ist schon zu Beginn der Legislaturperiode als notwendig befunden worden und auch als strategisches Ziel im Regierungsplan "Zuhause in Europa" angeführt worden. Durch ein neues Genossenschaftsgesetz sollte ein genossenschaftlicher Wohnungsbau mit Hilfe von Privatkapital angeregt werden.

Nach langem hin und her und mehreren Rückstellungen kam es Ende 2004 tatsächlich dazu, dass die ungarische Regierung eine neue legislative Grundlage des Genossenschaftswesens in Form eines Gesetzes beschloss. (siehe Anhang). Der Entwurf stammt aus der Feder von LOSZ, dem das Projektteam sehr viele Unterlagen aus Österreich zur Verfügung gestellt hat.

Mit dem 1. 1. 2005 wurde schussendlich das neue Gesetz vom Parlament abgeseget. Zeitlich war es uns unmöglich eine genauere Analyse dieses Gesetzes durchzuführen, die wichtigsten Veränderungen zum alten Genossenschaftsgesetz, welches sich im Anhang befindet, sollen hier behandelt werden.

Das neue Gesetz beschäftigt sich nun detaillierter mit der Organisation, Funktion, Bewirtschaftung und den Besitzverhältnissen der Genossenschaften. Die Absicht dahinter ist die Schaffung einer größeren Rechtsicherheit. Das Gesetz wurde außerdem auf die 90 Garagengenossenschaften, welche 16.000 Garagen, die 27 Ferienhausgenossenschaften mit ihren 1.340 Ferienhäusern und die vier Genossenschaften der Pensionistenheime ausgeweitet.

Im neuen Gesetz wird auch im Detail festgelegt, über welche Fragen die Genossenschaften im Statut bestimmen müssen. Das Statut muss eine Zwei-Drittel Mehrheit passieren. Neue Regelungen für das Statut sind zum Beispiel die Überprüfung von eventuellen Unvereinbarkeiten bei Vorstandsmitgliedern, oder Bestimmungen bezüglich der Betriebskosten der Genossenschaften.

Als Reaktion darauf, dass die Mitglieder bei den Hauptversammlungen üblicherweise nur in geringer Zahl erscheinen, wurde nun festgelegt, welche Statutsverordnungen nicht mehr bei wiederholter Abstimmung beschlossen werden können. Somit wurde die Gefahr gebannt, dass nur mit wenigen Stimmen Wohnungsgenossenschaften zum Beispiel vereint, getrennt oder aufgelöst werden können.

Eine wichtige Neuerung ist außerdem, dass die Rechte und Pflichten der Mitglieder genauer dargestellt werden. Demnach hat ein Mitglied aufgrund seiner persönlichen und finanziellen Beteiligung einen Anteil am eventuellen Profit der Genossenschaft, er kann die für die Mitglieder eingerichteten Dienstleistungen in Anspruch nehmen und hat ein Recht auf die Einsicht von ihm betreffenden Dokumenten.

In einigen Fragen übernimmt das Genossenschaftsgesetz Vorgangsweisen aus dem Gemeinschaftshausgesetz. Zum Beispiel ermöglicht das neue Gesetz, dass das Statut bei einem Zahlungsrückstand Sanktionen verhängt.

Neu ist ebenfalls, dass dem Mitglied das Recht zusteht, über die eventuellen Schulden der Genossenschaft vom Vorstand schriftlich aufgeklärt zu werden. Dies ist vor Allem dann von Bedeutung, wenn das Mitglied seine Wohnung verkaufen will. Somit verfügt sowohl die Genossenschaft als auch der zukünftige Käufer über eine Sicherheit. Für die Genossenschaft ist dies von Bedeutung, weil sie so keine eventuellen Streitigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zu befürchten muss und somit nicht die Gefahr besteht, dass die Zahlungen ausbleiben. Der Käufer wiederum hat somit die Sicherheit, nur eine Wohnung und nicht auch mehrere hunderttausend Forint hohe Schulden gekauft zu haben.

Die Reglementierung von Vereinigung, Trennung oder Ausgliederung von und aus Genossenschaften wurde gelockert. Somit braucht man zum Beispiel bei dem Austritt mit Neugründung einer Genossenschaft nicht mehr die Einstimmigkeit aller Genossenschaftsmitglieder, nun genügen alle Stimmen eines Wohnblocks, um aus der Genossenschaft auszutreten und eine neue zu gründen.

Das neue Gesetz bringt noch zahlreiche Neuigkeiten, die hier aber leider nicht mehr behandelt werden können.

5.4.2 Über das ungarische Gemeinschaftshausgesetz

Um die Rechtsgrundlage des ungarischen Wohnungswesens besser zu verstehen, ist es notwendig, auch die eigentümliche ungarische Konstruktion des so genannten „Gemeinschaftshauses“ zu analysieren. Unter diesem Begriff ist ein Wohnobjekt mit ausschließlich Eigentumswohnungen zu verstehen, dessen gesamte Teile sich im Besitz der Wohnungseigentümer befinden, aber häufig noch durch Genossenschaften verwaltet werden.

Das Gesetz über das Gemeinschaftshaus CLVII aus dem Jahre 1997 hat eine Gültigkeit seit dem 1.1.1998. (siehe Anhang: Das ungarische Gemeinschaftshaus)

Nach dem Gesetz kann von einem Gemeinschaftshaus gesprochen werden, wenn die Gebäudeimmobilie über mehrere, technisch von einander getrennte Wohnungen, oder Räumlichkeiten für andere Zwecke verfügt, und diese im separaten Besitz der Partner stehen. Die Teile der Wohnung oder Einrichtungen, welche aber nicht explizit als Besitz der einzelnen Eigentümer gelten gehen in den gemeinsamen Besitz der einzelnen Eigentumspartner auf.

Eine Besonderheit ist, dass man ein Gemeinschaftshaus nicht nur für Wohnimmobilien, sondern auch für andere Gebäude gründen kann. Außerdem dürfen Gemeinschaftshäuser seit 1998 nicht nur aufgrund schon bestehender Gebäude gegründet werden; es können auch neue Gebäude nach diesem Prinzip gebaut werden. In diesem Fall müssen die Pläne und Baugenehmigungen im Grundbuch eingetragen werden; mit der Genehmigung dieses Amtes kann dann die Eintragung als Gemeinschaftshaus beantragt werden. Die Gründung erfolgt anhand eines Vertrages zwischen den einzelnen Eigentümern.

Gründungsurkunde

Den verpflichtenden Inhalt der Gründungsurkunde legt das Gemeinschaftshausgesetz in der Weise fest, dass neben der Gründungsabsicht die Eigentumspartner darüber verfügen müssen, welche Immobilienteile als separater Besitz, und welche als gemeinsamer Besitz aufscheinen. In diesem Gründungsvertrag muss man nicht nur über die Immobilien, sondern auch über die Gebäudeeinrichtungen und Ausstattungsgegenstände, welche dem gemeinsamen Zweck dienen, verfügen. Das Gemeinschaftshaus kann sich durch die Eigentümer einen Namen aussuchen. Wenn sie darauf verzichten, bekommt es die Adresse mit dem Begriff "Gemeinschaftshaus" als administrativen Namen. Das Gesetz bietet bei einstimmigem Einverständnis die Möglichkeit, dass die Organe des Gemeinschaftshauses nicht im Gründungsvertrag, sondern in einer Hauptversammlung festgelegt werden. Diese Hauptversammlung muss innerhalb von 60 Tagen nach Gründung abgehalten werden, wobei in einer so genannten Gründungsversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit über die Organisations- und Geschäftsordnung entschieden wird. Diese können mit Zweidrittelmehrheit jederzeit abgeändert werden.

Organe des Gemeinschaftshauses

Das wichtigste Entscheidungsorgan des Gemeinschaftshauses ist die Hauptversammlung der Eigentümer. Der gemeinsame Vertreter des Gemeinschaftshauses darf laut Gesetz nur administrative Tätigkeiten ausüben. Im Gesetz wird auch die Institution der Teilversammlung ermöglicht. Diese sind eine oder mehrere abgesonderte Entscheidungen treffende Organe, bei dessen Einberufung und Tätigkeiten die Regeln der Hauptversammlungen anzuwenden sind.

Ein Kontrollorgan muss bei Gemeinschaftshäusern von über 50 Wohnungen eingerichtet werden. Wenn die Hauptversammlung es verordnet, kann aber auch ein Kontrollorgan bei Gemeinschaftshäusern mit weniger als 50 Wohnungen geschaffen werden.

Besitzverhältnisse

In Bezug auf den separaten Besitz stehen dem Besitzer alle Rechte des Besitzes, des Gebrauchs und der Einnahme von Gebühren zu, wobei er diese Rechte nur in dem Fall ausüben darf, wenn er damit nicht die gesetzlichen Interessen der Partner verletzt. Die Art der Benutzung beziehungsweise Nutzbarmachung der Wohnungen im separaten Besitz darf die Gründungsurkunde im Einklang mit den Zielen des Gemeinschaftshauses festlegen. Die Hauptversammlung darf mit einer Zweidrittelmehrheit die Veränderung der Art der Benutzung von Räumlichkeiten ohne Wohnungszweck verbieten, wenn dies den normalen Betrieb oder Bewohnung des Gemeinschaftshauses stören würde.

Alle Gebäudebereiche, Gebäudeeinrichtungen, Wohnungen und Räumlichkeiten ohne Wohnungszweck, welche im Gründungsvertrag nicht als separater Besitz aufscheinen, sind im gemeinsamen Besitz der Eigentümer. Ausgaben, welche den Kreis der normalen Bewirtschaftung übertreffen, kann das Gemeinschaftshaus nur mit dem einstimmigen Einverständnis der Eigentümer erfolgen.

5.4.3 Über das ungarische Baugesetz

Ungarn verfügt selbstverständlich auch über ein Baugesetz. Auf das wird in der Folge nicht eingegangen, da es bereits als spezifische Materie betrachtet wird, die im Zusammenhang mit der Projektdurchführung eine untergeordnete Rolle spielt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Anhang: das ungarische Baugesetz

5.5 Die Wohnungssuchenden als zukünftige Mieter oder Genossenschaftler

5.5.1 Befragung der Wohnungssuchenden

Die Gruppe der Wohnungssuchenden und ihre wirtschaftliche Situation stellt eine wichtige Analysegruppe dar. Es ist eigentlich jene Gruppe, für die Wohnbau gemacht werden soll und von deren Verhalten es abhängt, ob sie die Sparangebote, Finanzierungsangebote und Wohnungsangebote akzeptiert oder nicht.

Deswegen wurden in einer anonymen Kurz-Befragung Aufschlüsse über den wahren Lebensstatus einzelner Bevölkerungskreise gefunden. (Wohnwunschbild, Einschätzung der Arbeitsplatz- und Einkommenssituation, Erwartungen und Ansprüche an Wohnraum und Wohnungsumgebung.) Die Erhebung war von großer Bedeutung, weil man davon ausgehen konnte, dass offizielle statistische Angaben nicht mehr ganz die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegeln.

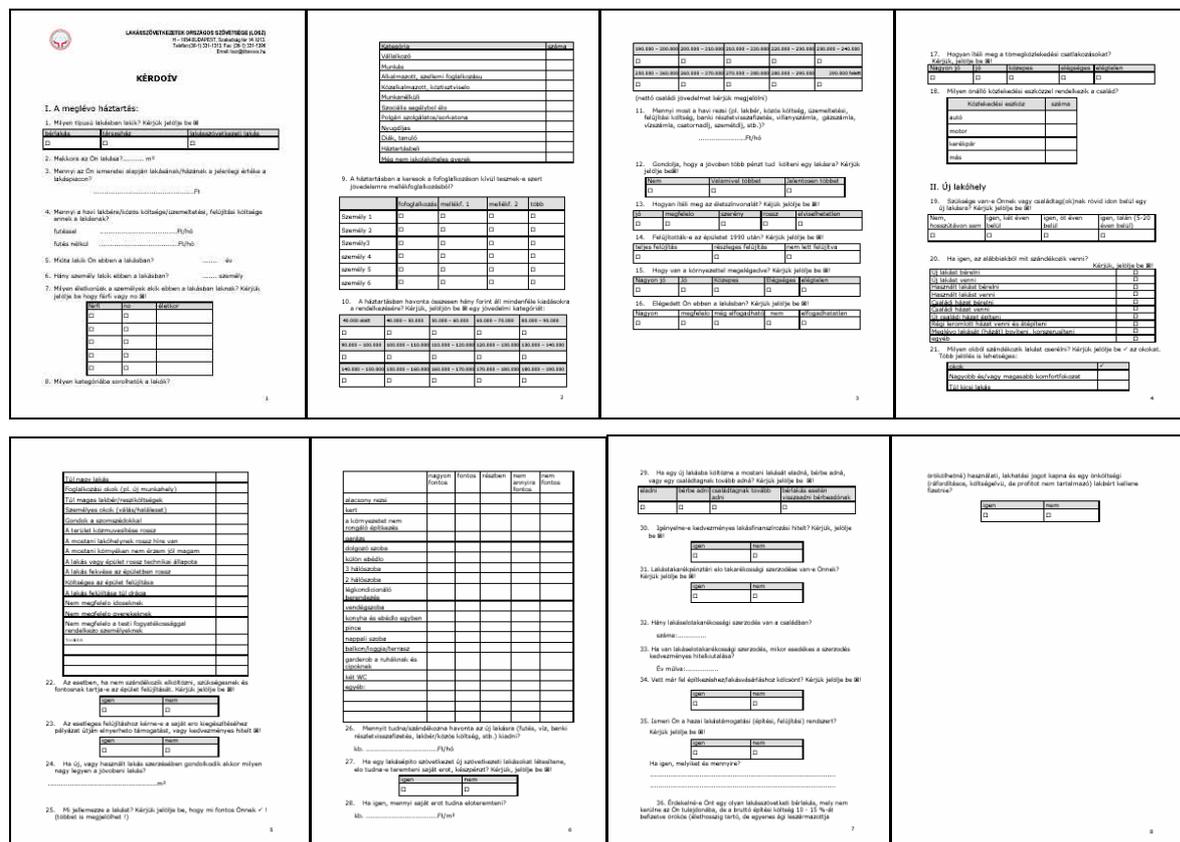


Abb.: Die verteilten Fragebögen in ungarischer Sprache (siehe auch Anhang)

Für die Befragung wurden 5.000 Fragebögen im westungarischen Projektgebiet (in den Städten Celldömök, Csorna, Gyor, Kapuvár, Koszeg, Mosonmagyaróvár, Sárvár, Sopron, Szombathely, Vasvár und Zalaegerszeg) verteilt, und zwar unter Bewohnern von Genossenschaftshäusern, weil einerseits deren Situation hinsichtlich Wohnzufriedenheit eine interessante Fragestellung darstellt, andererseits auf diese Weise eine soziale „Schicht“ vorliegt, die für sozialen Wohnbau zwischen der Beihilfengrenze und dem freifinanzierten Bereich als Ziel geeignet erscheint.

außerdem lagen die Adressen durch die Zusammenarbeit mit dem ungarischen Verband der Wohnungsgenossenschaften LOSZ vor und die gewährte Mithilfe erleichterte die Verteilung.

Von den verteilten Fragebögen wurden 654 (13,08%) zurückgesendet und ausgewertet. Weiters wurden die Ergebnisse einer mitverteilten Karte berücksichtigt, die als Anreiz zum Ausfüllen beigelegt wurde und gleichzeitig die Möglichkeit bot, unabhängig vom anonymen Fragebogen das Interesse an Neubauwohnungen mit Name und Adresse kundzutun. Von diesen Karten konnten 533 ausgewertet werden, davon langten die meisten jedoch anonym ein. Immerhin 117 Personen bekundeten ihr Interesse an einer neuen Wohnung mit Namen und Adresse auf diesem Weg.

Der Befragungszeitraum lag im April/Mai 2003.

Im Fragebogen gab es zwei Teile: Zunächst den Teil „Derzeitige Wohnsituation“ und weiters den Teil „Zukünftige Wohnsituation“.

5.5.1.1 Derzeitige Wohnungssituation der Befragten

Im auf die Gegenwart bezogenen Teil wurden die Befragten neben allgemeinen Angaben einerseits zur Einschätzung ihrer finanziellen Situation gebeten, andererseits wurden Fragen nach der Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation und dem Umfeld gestellt. Gleichzeitig wurden auch die Wünsche der Betroffenen erforscht.

5.5.2 Allgemeine Daten zur Wohnung

Von den 654 Befragten, die Fragebögen ausfüllten, gaben 76% an, in einer Genossenschaftswohnung zu wohnen. Sie besitzen grundbücherliches Eigentum an ihrer Wohnung. Das Eigentum der Genossenschafter an der Wohnung war in Ungarn schon vor der Transformation der Regelfall. Anfang der 90-er Jahre wurden noch zahlreiche weitere Wohnungen ihren Bewohnern zu einem Bruchteil des Wertes zum Kauf angeboten. Den Genossenschaften blieb in diesem Fall das Eigentum an den allgemeinen Teilen des Hauses und deren Verwaltung. 12% gaben an, in einem so genannten Gemeinschaftshaus zu wohnen, sie besitzen Eigentum an den Wohnungen und an den allgemeinen Teilen des Hauses, deren Verwaltung von der Genossenschaft erledigt wird. Das entspricht am ehesten einer Eigentumswohnung im österreichischen Sinne (auch wenn es kein Wohnungseigentum wie im öWEG gibt). Zusammengenommen wohnen 88% in einer Wohnung, die ihr Eigentum ist.

Demgegenüber stehen 5%, die in einer Mietwohnung wohnen, also kein Eigentum an ihrer Wohnung erwarben. Dieser geringe Anteil an Mietwohnungen ist für ganz Ungarn typisch, er liegt landesweit bei 8%.

Art der Wohnung

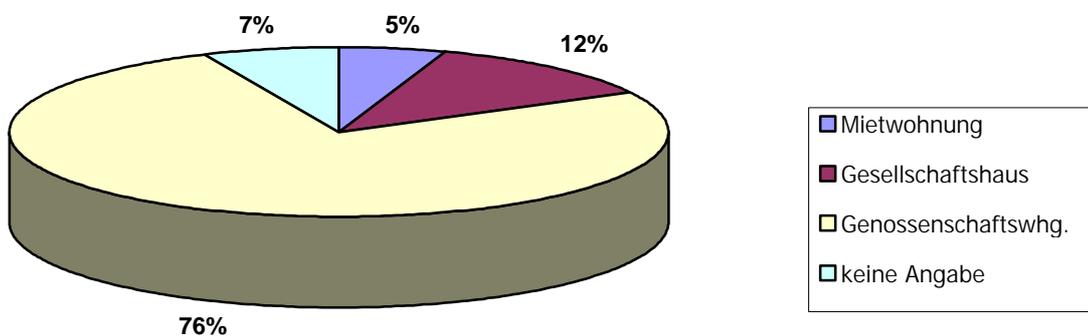


Abbildung 2: Art der Wohnung

Eigentum ist auch eine Prestigesache in Ungarn.

7% machten keine Angabe.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen der Befragten beträgt 56,4 m². Dies spiegelt eine typische Wohnungsgröße in Plattenbauten (rund 55 m²) wider.

Folgende Verteilung ergab sich unter den Befragten:

Wohnungsgröße

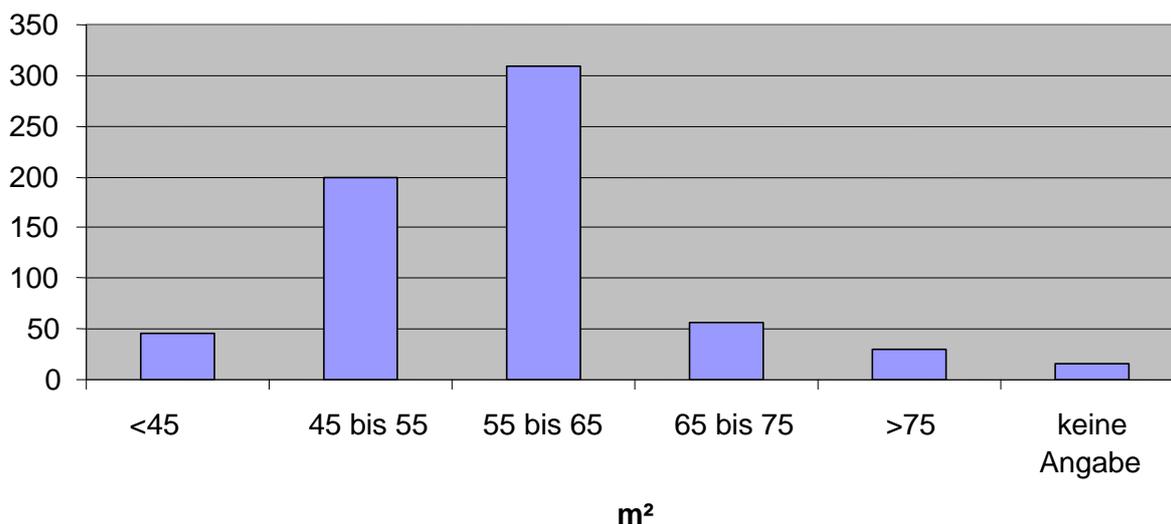


Abbildung 3: Wohnungsgröße

45 Befragte oder 7% gaben an, in einer Wohnung unter 45 m² zu wohnen (durchschnittliche Bewohnerzahl in dieser Gruppe: 1,7 Personen), 199 oder 30% in einer Wohnung zwischen 45 und 55 m² (durchschnittliche Bewohnerzahl: 2,5 Personen), 309 oder 47% wohnen in 55 bis 65m² (durchschnittliche Bewohnerzahl: 2,9 Personen), hingegen 65 Befragte oder 9% in 65 bis 75 m² (durchschnittliche Bewohnerzahl: 3,3 Personen), und nur 30 oder 5% haben mehr als 75 m² zur Verfügung (durchschnittliche Bewohnerzahl: 3,5 Personen). 15 Befragte oder 2% machten keine Angabe.

Durchschnittliche Belegung der Wohnungen

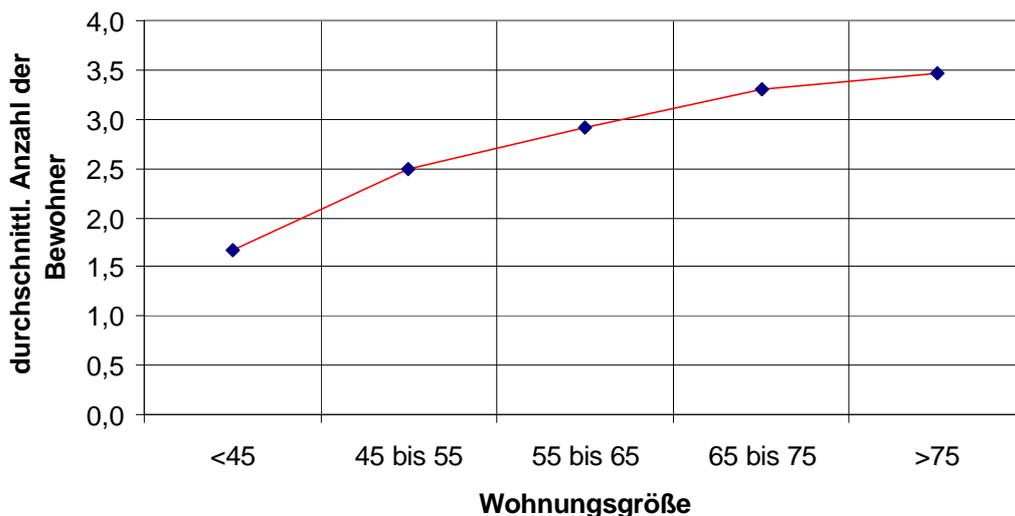


Abbildung 4: Durchschnittliche Belegung der Wohnungen

Abb. 4 zeigt die durchschnittliche Belegung der Wohnungen: Man erkennt eine recht gleichmäßige Verteilung, wenn auch eine leichte Abflachung nach oben stattfindet. Durchschnittlich haben die Bewohner dieser Befragung 24,7 m² pro Person zur Verfügung. Im Vergleich dazu benutzt jeder Bewohner in der Stadt München durchschnittlich 37 m² Wohnfläche.

Allgemein stellen sich die Antworten auf die Frage nach der Anzahl der Personen im Haushalt (Belegung) wie folgt dar: 13% sind Singlehaushalte (absolut 86 Befragte). Die Anteile derer, die zu zweit, zu dritt oder zu viert sind, sind annähernd gleichgroß und machen zusammen 81% aus: 29% bewohnen die Wohnung zu zweit (197 Fragebögen), fast gleich viele, nämlich 28% sind zu dritt (183), und 24% zu viert (154). Fünf Personen und mehr pro Haushalt machen 4% aus (24), und 2% oder 10 von 654 Befragten machten keine Angabe.

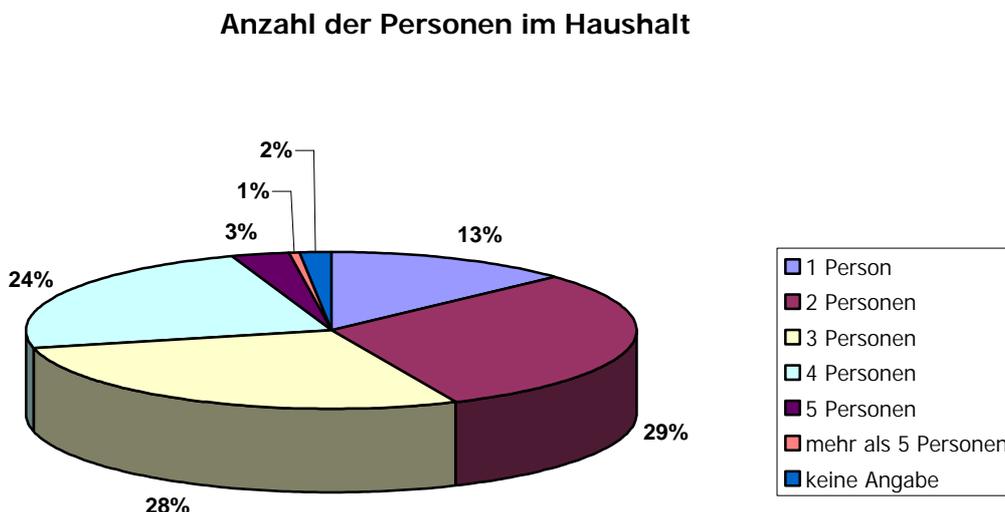


Abbildung 5: Anzahl der Personen im Haushalt

Alter der Personen in den Haushalten

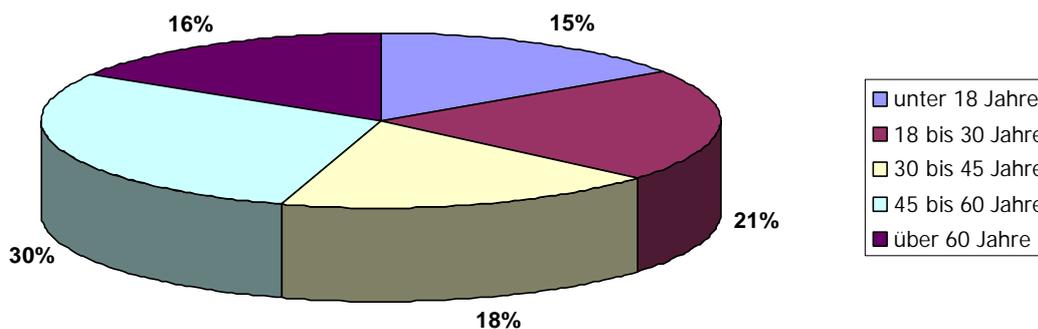


Abbildung 6: Alter der Personen in den Haushalten

Insgesamt wurden für 1723 Personen Altersangaben ausgefüllt. Die Verteilung auf die Altersgruppen ist gleichmäßig, wie an der Abb. 6 ablesbar ist. 15% sind unter 18 Jahre, die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen macht 21% aus, die 30- bis 45-jährigen 18%, 30% sind 45 bis 60 Jahre und 16% sind über 60 Jahre.

Die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen soll noch genauer untersucht werden, da diese besonders für eine Haushaltsgründung in Frage kommt: Abb. 7 zeigt, wie sich die Anzahl der Haushalte, in denen mindestens ein 18- bis 30-Jähriger wohnt, prozentuell nach der Anzahl der Bewohner aufteilt:

Verteilung der 18- bis 30-jährigen in den Haushalten

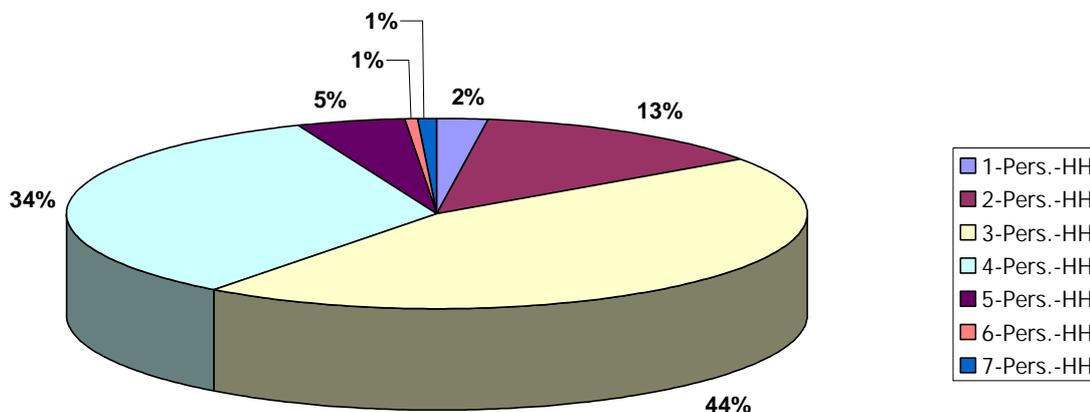


Abbildung 7: Verteilung der 18- bis 30-jährigen auf die Haushalte: Haushalte, in denen diese Gruppe mit mind. 1 Person vertreten ist, und deren prozentuelle Aufteilung auf die Haushalte

Der Anteil der Drei- und Vierpersonenhaushalte ist besonders groß, was bedeutet, dass viele junge Erwachsene noch bei ihren Eltern leben.

Händische Auszählungen aufgrund der Altersangaben ergeben, dass rund ein Fünftel aller 18- bis 30-Jährigen als junge Erwachsene mit ihren Eltern in einem Dreipersonenhaushalt zusammen lebt. Bei den meisten von diesen kann man wahrscheinlich vom Wunsch der eigenen Haushaltsgründung ausgehen. Äußerst wenige, nämlich nur 2% der Singlehaushalte werden von 18- bis 30-Jährigen geführt.

Die Verteilung der Altersgruppen in den Singlehaushalten (Abb. 8) ergibt eindeutig, dass die meisten allein lebenden Menschen über 60 Jahre und somit Pensionisten sind. Die nächst größere Gruppe ist die der 45- bis 60-Jährigen. Zusammen ergeben beide Gruppen 83%.

Verteilung der Altersgruppen in Single-Haushalten

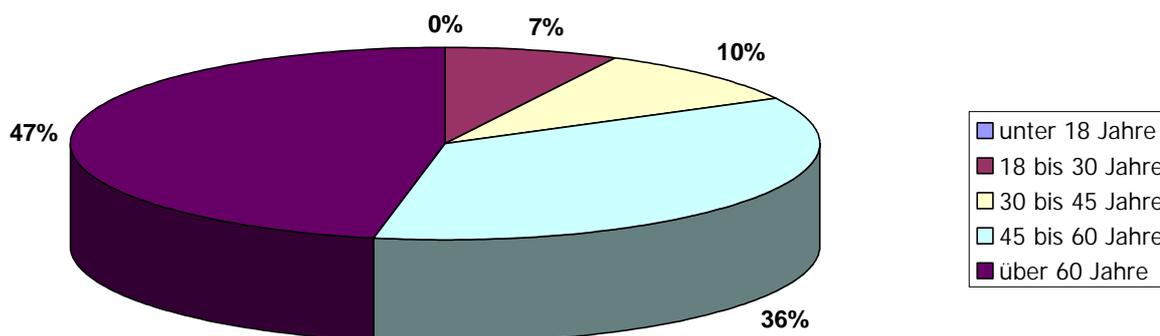


Abbildung 8: Verteilung der Altersgruppen in den Singlehaushalten

20% aller Befragten geben an, Pensionisten zu sein.

Art des Berufes

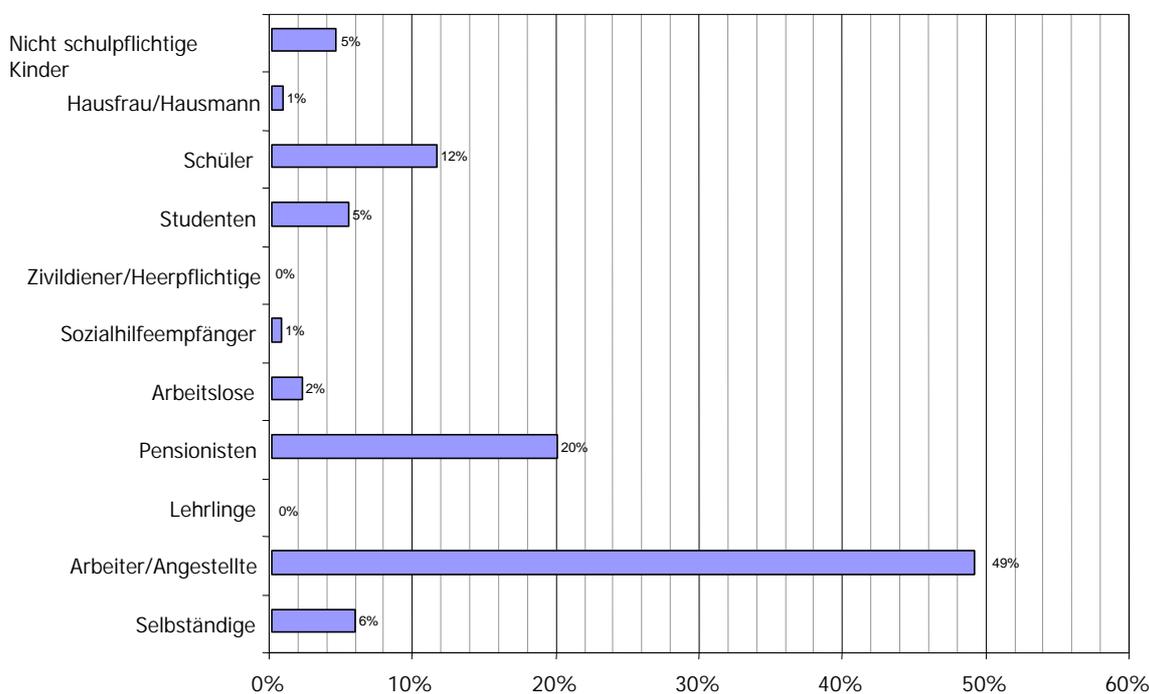


Abbildung 9: Berufe (Angaben für insgesamt 1724 Personen)

Arbeiter/Angestellte und Selbständige machen zusammen rund 55% der Personen aus. Nur 2% geben an, arbeitslos zu sein, 1% dass sie Sozialhilfeempfänger seien.

5.5.3 Finanzielle Situation

Im Zentrum des Interesses stand das Haushaltseinkommen, das Auskunft darüber geben soll, wie viel Geld möglicherweise für eine neue Wohnung angespart werden könnte und wie viel diese kosten darf.

Gefragt wurde: „Wie viel Geld steht Ihrem gesamten Haushalt (allen Bewohnerinnen und Bewohnern zusammen) monatlich durchschnittlich für Ausgaben aller Art zur Verfügung?“ Der Natur der Sache gemäß haben viele (11%) diese Frage als zu indiskret empfunden und nicht beantwortet.

Man kann annehmen, dass die Angaben zum Haushaltseinkommen eher zu niedrig liegen. (Vgl. Abb. 10 und 11).

Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen eines Angestellten betrug 2002 77.607 HUF (122.453 HUF brutto; Quelle: www.ksh.hu).

Nur 17% aller Befragten gaben an, neben dem Haupt- noch einen Nebenjob zu haben.

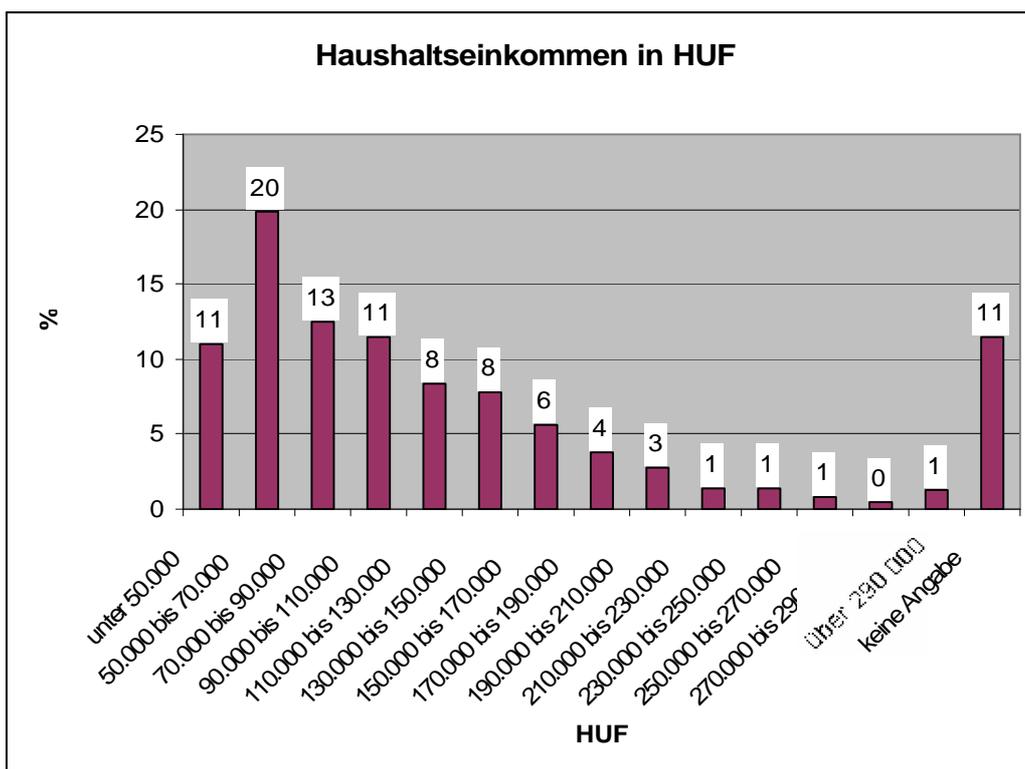


Abbildung 10: monatliches Haushaltseinkommen in HUF, Haushalte in %

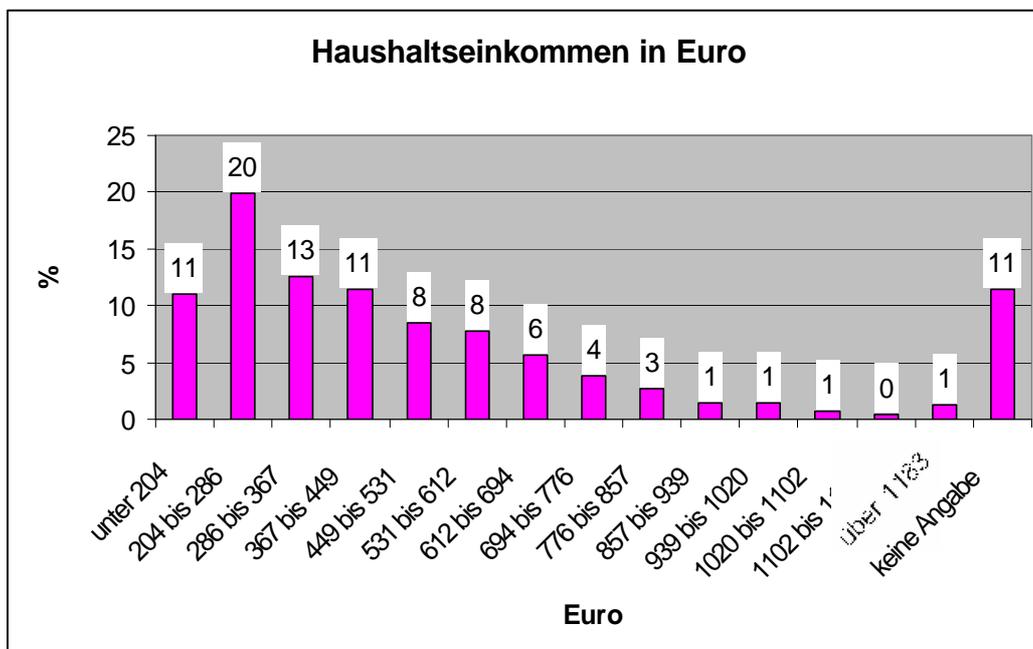


Abbildung 11: monatliches Haushaltseinkommen in Euro, Haushalte in %

Das Statistische Zentralamt (KSH) hat seine Berechnungen zum Existenzminimum 2002 in Ungarn veröffentlicht. Dieses lag den Statistikern zufolge bei monatlich 33.900 HUF (138 Euro) pro Person. In einem Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern wurde es mit 125.013 HUF (510 Euro) beziffert. Im vorangegangenen Jahr lag das monatliche Existenzminimum einer solchen Familie noch bei 114.000 Forint (465 Euro¹).

Einkommen der Ein-Personen-Haushalte

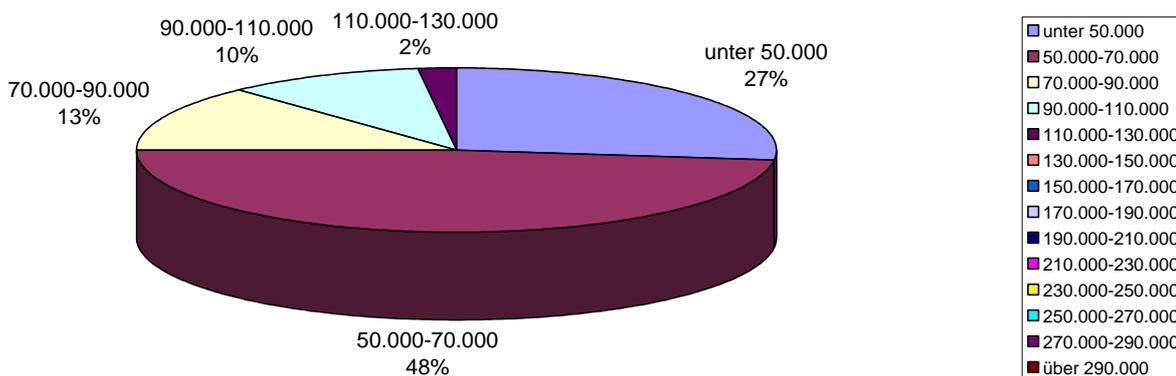


Abbildung 12: Einkommen der Ein-Personen-Haushalte

Rund 25 % geben an, den Angestellten-Nettodurchschnittsverdienst von 77.607 HUF zu erreichen oder zu überschreiten. Der Rest liegt darunter, was durch den hohen Anteil an Pensionisten erklärbar ist. Mehr als 130.000 HUF (530 Euro) gab keiner der Befragten an.

¹ 1 Euro sind 245 HUF, 100 HUF sind 0,408 Euro.

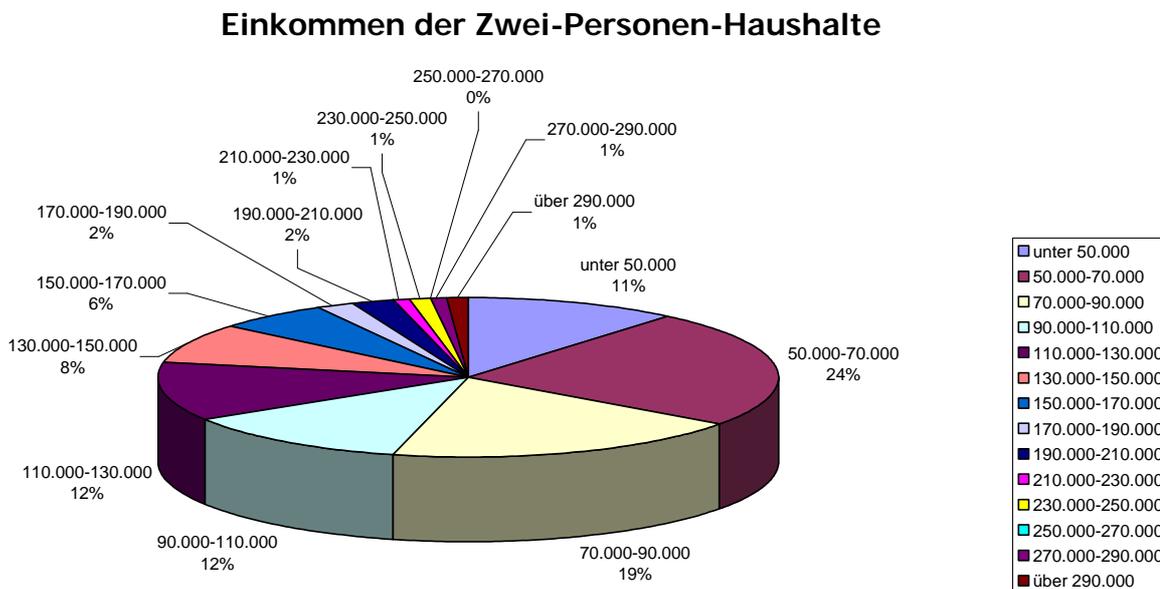


Abbildung 13: Einkommen der Zwei-Personen-Haushalte

Auch bei den Zwei-Personen-Haushalten liegt die relative Mehrheit im Bereich 50.000 bis 70.000 (entspricht in etwa dem statistischen Existenzminimum multipliziert mit zwei), obwohl die Anteile der darüber liegenden Einkommensklassen ansteigen. 78% verdienen weniger als 130.000 HUF (530 Euro). Obergrenze der Nennungen sind 250.000 HUF (1020 Euro).

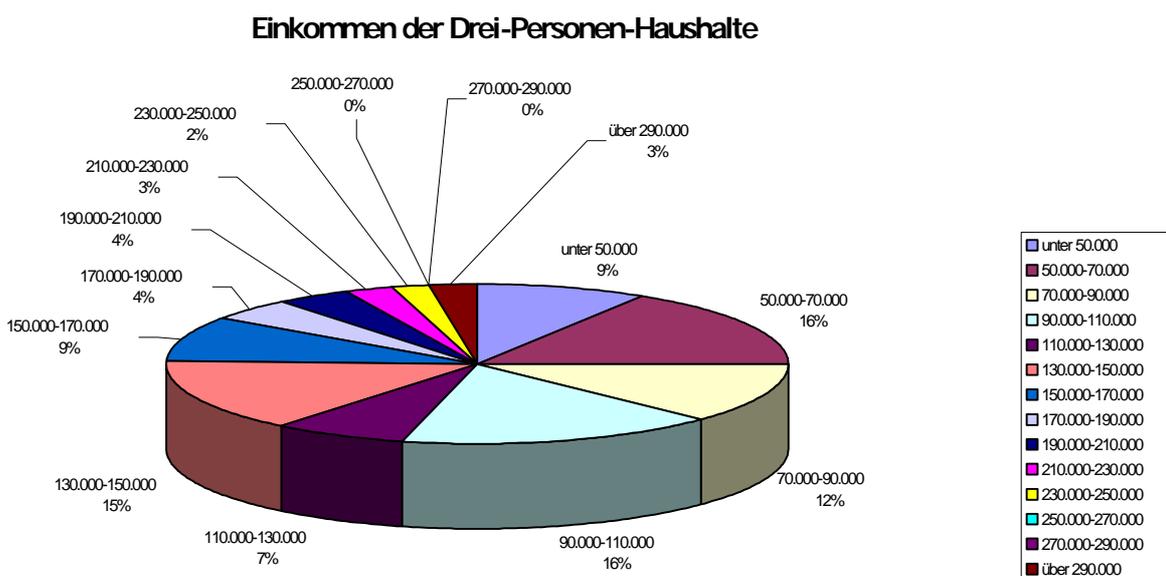


Abbildung 14: Einkommen der Drei-Personen-Haushalte

101.700 HUF (415 Euro) ist das dreifache Existenzminimum, rund die Hälfte gibt an, darunter zu liegen. 84% der Befragten haben weniger als 170.000 HUF (693 Euro) zur Verfügung.

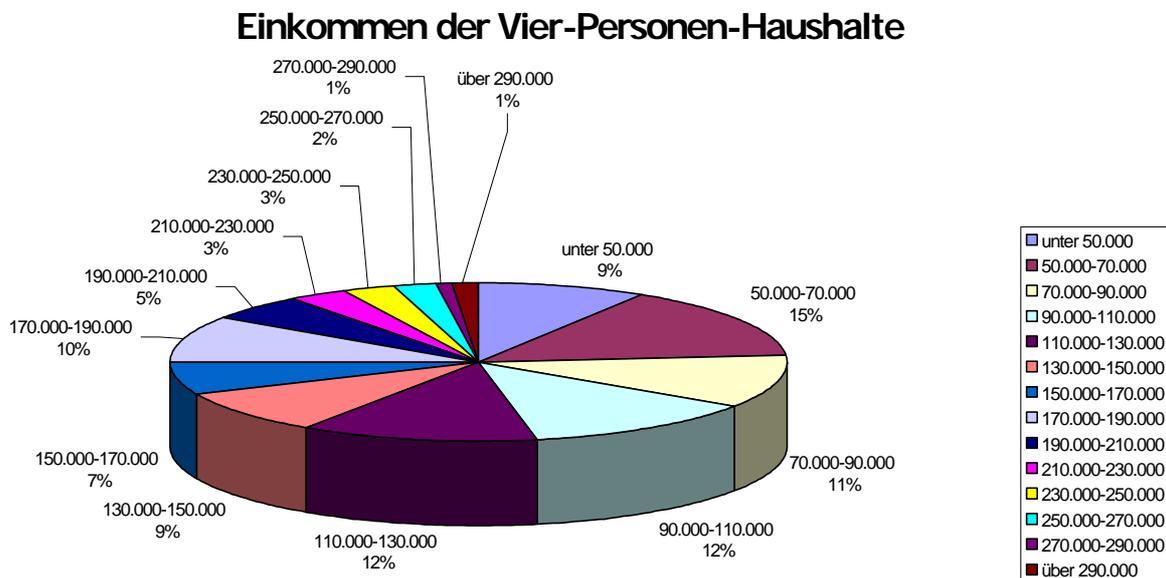


Abbildung 15: Einkommen der Vier-Personen-Haushalte

Die Vier-Personen-Haushalte erlauben den direkten Vergleich mit der Statistik: 125.013 HUF (510 Euro) werden vom KSH als Existenzminimum für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern angegeben. Wiederum liegen grob die Hälfte der befragten Haushalte darunter. Gleichzeitig haben rund 46% mehr zur Verfügung. 90% liegen unter 210.000 HUF (857 Euro).

Haushalte mit mehr als vier Personen wurden wegen ihrer geringen Anzahl, die keine Aussagen zulässt, nicht ausgewertet.

Durchschnittliche monatliche Wohnausgaben

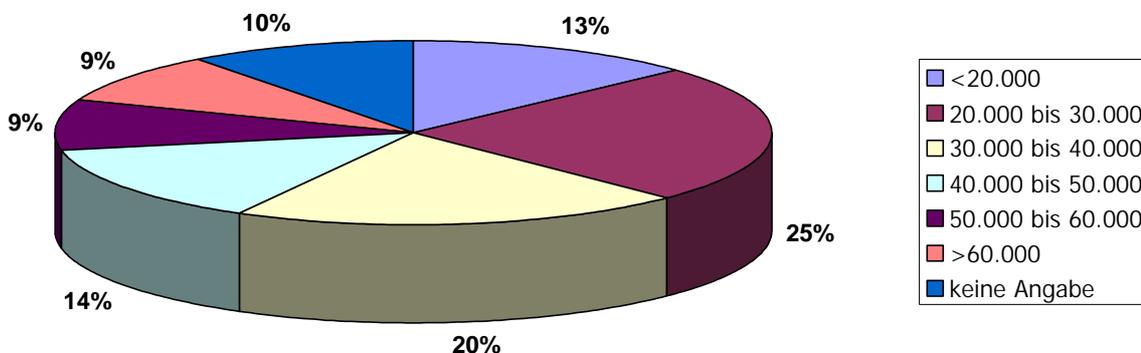


Abbildung 16: Durchschnittliche monatliche Wohnausgaben

Gefragt wurde nach allen monatlichen wohnrelevanten Kosten in Summe, und die Aufzählung in der Frage umfasste „zum Beispiel Miete, Kreditrückzahlung, Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müll, Betriebskosten des Hauses, usw.“. Nach der Miete (warm und kalt) wurde extra gefragt (siehe unten).

Abb. 16 zeigt die Verteilung: 13% gaben an, weniger als 20.000 HUF (81 Euro) im Monat zu benötigen, der relativ größte Teil, ein Viertel der befragten Haushalte, gab an, 20.000 bis 30.000 HUF (81 bis 122 Euro) zu brauchen, weitere 20% 30.000 bis 40.000 HUF (122 bis 163 Euro), 14% 40.000 bis 50.000 HUF (163 bis 204 Euro). Die restlichen 18% brauchen je zur Hälfte 50.000 bis 60.000 HUF (204 bis 245 Euro) und darüber. 10% machten keine Angabe.

Die durchschnittlichen Ausgaben (Durchschnitt über alle Angaben) liegen in etwa bei 35.000 HUF (142 Euro) pro Monat.

Dies bedeutet in Relation zum meistgenannten Einkommen zwischen 50.000 und 70.000 HUF einen Anteil der Kosten für Wohnen von bis zu 50%. Auf die durchschnittliche Wohnfläche von 56,4 m² bezogen ist das eine Belastung von 2,53 Euro pro m² und Monat.

Kaltmiete in HUF

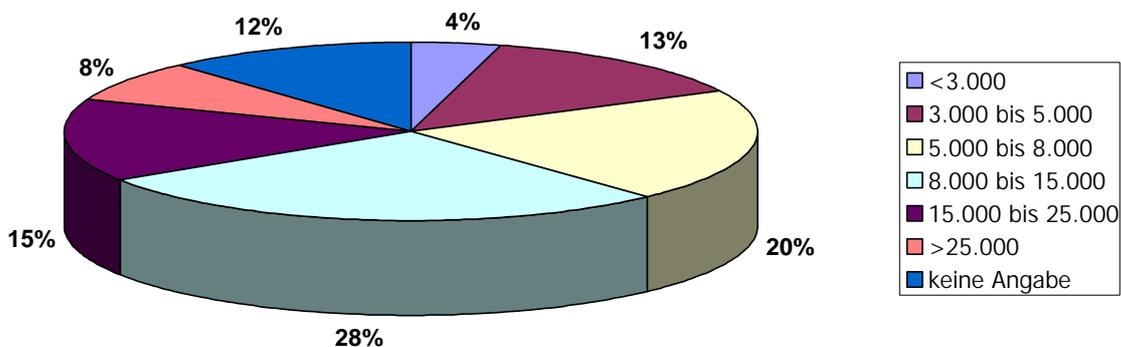
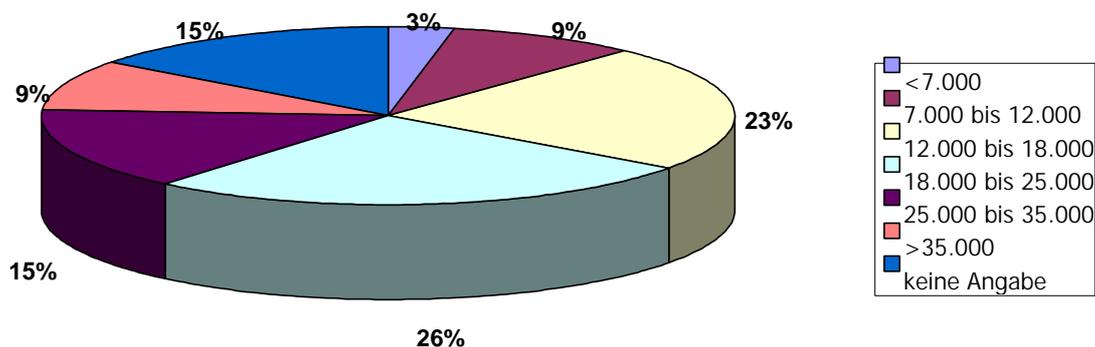


Abbildung 17: Kaltmiete in HUF

Nach der Kaltmiete gefragt (Miete ohne Heizung), antworteten 4% dass sie weniger als 3.000 HUF (12 Euro) Kaltmiete zahlen, 13% zahlen laut ihren Angaben 3.000 bis 5.000 HUF (12 bis 20 Euro), 20 % 5.000 bis 8.000 HUF (20 bis 33 Euro), 28% 8.000 bis 15.000 HUF (33 bis 61 Euro), 15 % 15.000 bis 25.000 HUF (61 bis 102 Euro), 8% geben mehr als 25.000 Euro aus,

Warmmiete in HUF



und 12% machten keine Angabe.

Abbildung 18: Warmmiete in HUF

Durchschnittlich zahlen die Befragten rund 11.200 HUF (46 Euro).

3% gaben an, weniger als 7.000 HUF (29 Euro) Warmmiete zu zahlen, 9% zahlen laut ihren Angaben 7.000 bis 12.000 HUF (29 bis 49 Euro), 23 % 12.000 bis 18.000 HUF (49 bis 73 Euro), 26% 18.000 bis 25.000 HUF (73 bis 102 Euro), 15 % 25.000 bis 35.000 HUF (102 bis 143 Euro), 9% geben mehr als 35.000 Euro aus, und 15% machten keine Angabe.

Der Durchschnitt macht rund 20.700 HUF (84 Euro) aus.

Die Differenz ergibt die durchschnittlichen Heizkosten, das sind rund 9.500 HUF oder rund 39 Euro pro Monat.

Zur Einkommen-Kosten-Relation passt die Antwort auf die Frage, „Glauben Sie, dass Sie künftig mehr Geld für das Wohnen ausgeben können als derzeit?“, die von 75% der Befragten verneint wurde. Immerhin ein Fünftel kann sich aber vorstellen, etwas mehr auszugeben, 1% wesentlich mehr, und 4% machte keine Angabe (vgl. Abb. 19). Die Frage dürfte so verstanden worden sein, ob man weiteren Erhöhungen in der bestehenden Wohnung zustimmen würde. An anderer Stelle wurde gefragt, wie viel man für eine neue Wohnung monatlich ausgeben könnte. Dort reagierten die Betroffenen anders (vgl. Abb. 35).

Möglichkeit, für Wohnen künftig mehr Geld auszugeben

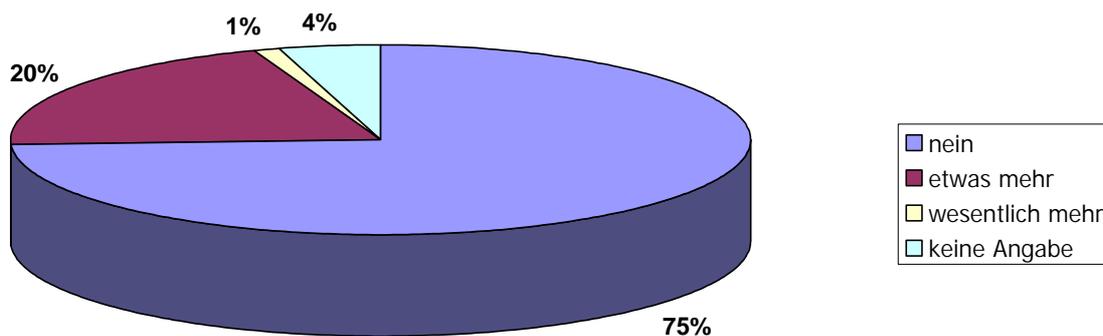


Abbildung 19: Antwort auf die Frage nach der Möglichkeit, für Wohnen künftig mehr Geld ausgeben zu können

5.5.4 Wohnumfeld und –zufriedenheit

Die nächsten Fragen beschäftigen sich damit, wie zufrieden die Befragten mit ihrer derzeitigen Wohnsituation sind. Ausgehend von den allgemeinen Daten über Größe der Wohnung, Alter, Belegung und finanzielle Gegebenheiten sollte nun die subjektive Seite erforscht werden, ob die Menschen ein Bedürfnis haben, die Wohnung zu wechseln.

Zunächst wurde nach dem Zeitraum gefragt, wie lange die Menschen bereits in ihrer aktuellen Wohnung wohnen (vgl. Abb. 20).

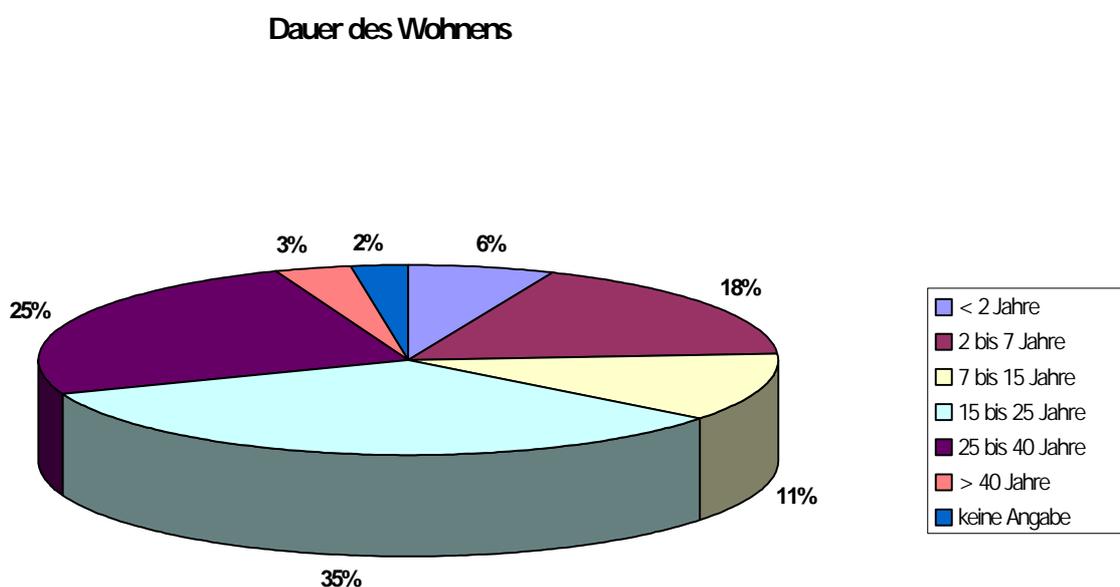


Abbildung 20: Dauer des Wohnens

Der Anteil der relativ „neuen“ Bewohner (bis 7 Jahre) liegt bei 24%, davon sind 6% unter 2 Jahre in der Wohnung. 11% sind zwischen 7 und 15 Jahre Bewohner, und der weitaus größte Anteil lebt bereits zwischen 15 und 25 Jahren in derselben Wohnung (Einzugsdatum 80-er Jahre). Weitere 25 % sind zwischen 25 und 40 Jahren in der Wohnung, sind also in den 60-er und 70-er Jahren eingezogen. 3% leben sogar noch länger an dieser Stelle. 2% machten keine Angabe.

Die mehrheitlich lange Dauer erklärt sich aus dem hohen Pensionistenanteil, den günstigen Wohnkosten und der aus Meinungsumfragen immer wieder ermittelten Tendenz der Ungarn, keine Ortswechsel anzustreben.

Als nächstes wurden die Befragten dazu aufgefordert, sich zu äußern, ob sie gerne in ihrer Wohnung wohnen. (Vgl. Abb. 21)

Wohnen Sie gerne in dieser Wohnung?

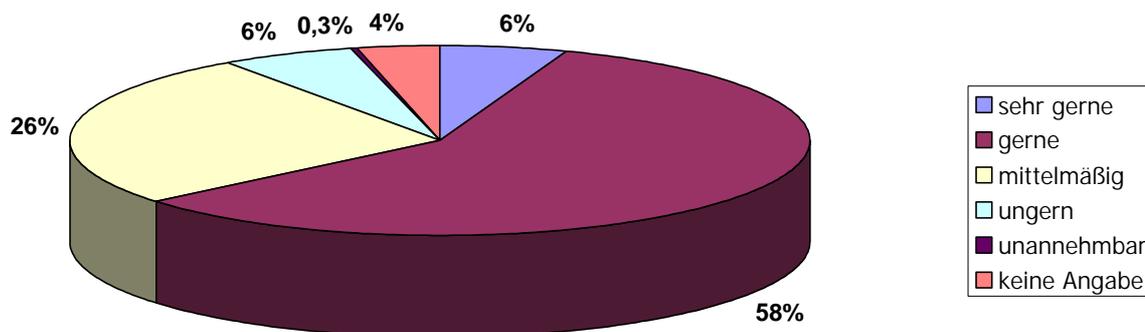


Abbildung 21: Wohnzufriedenheit

Das Prädikat „sehr gerne“ vergaben nur 6% der Befragten. Eine Mehrheit gab „gerne“ an (58%). „Mittelmäßig“ urteilten 26%, 6% wohnen „ungern“ in der Wohnung und 0,6% bezeichnen die Situation als „unannehmbar“. 4% machten keine Angabe.

Zufriedenheit mit der Wohnumgebung

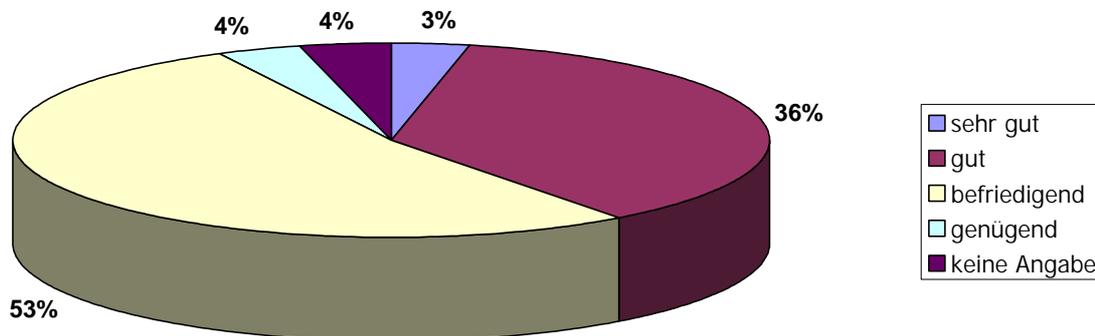


Abbildung 22: Zufriedenheit mit der Wohnumgebung

Auch hier ist Zurückhaltung spürbar: Nur 3% finden die Wohnumgebung „sehr gut“, 36% „gut“, die Mehrheit sagt „befriedigend“ (53%), 4% „genügend“ und ebenfalls 4% machten keine Angabe.

Fast genauso fällt die Einschätzung des eigenen Lebensstandards aus (Abb. 23).

Einschätzung des eigenen Lebensstandards

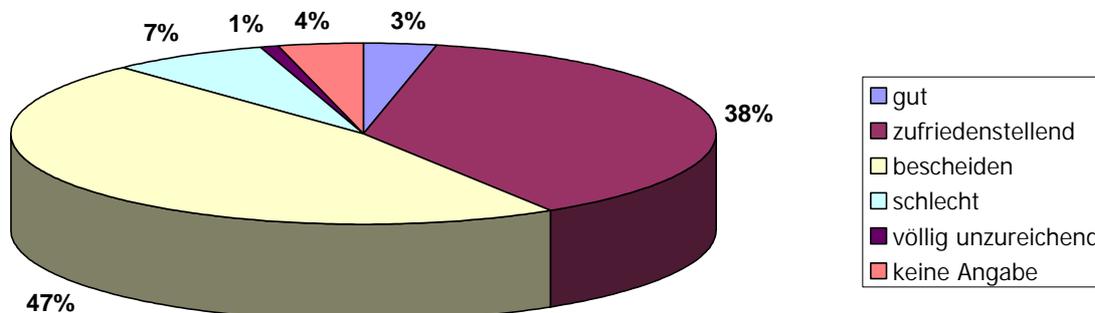


Abbildung 23: Einschätzung des eigenen Lebensstandards

3% finden ihn „gut“, 38% sind zufrieden, 47% bezeichnen den eigenen Lebensstandard als „bescheiden“, 7% als „schlecht“ und 1% als „völlig unzureichend“. 4% machten keine Angabe.

Die Beurteilung der Wohnung fällt also noch vergleichsweise am besten aus, während Wohnumfeld und Lebensstandard sehr nüchtern gesehen werden. Dabei spielt unter anderem vermutlich die Plattenbauweise eine Rolle.

Zum Zustand der Wohnungen, die großteils in 70-er und 80-er Jahre-Gebäuden liegen, wurde die Frage gestellt, ob die Wohnung nach 1990 bis heute modernisiert wurde: (Abb. 24)

Modernisierung der Wohnung nach 1990

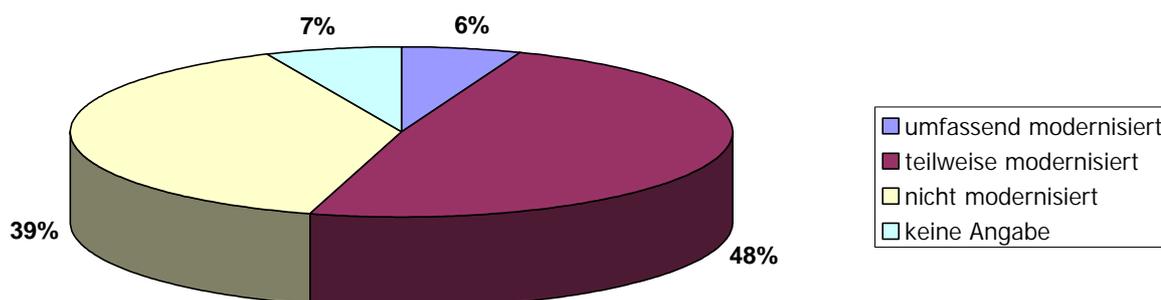


Abbildung 24: Modernisierung der Wohnung nach 1990

Nur 6% der Wohnungen wurden umfassend saniert. 48% geben eine teilweise Sanierung an. 39% der Wohnungen wurden nicht modernisiert, 7% machten keine Angabe.

Der Anteil der nicht sanierten Wohnungen ist mit fast 40% sehr hoch (Neubauten gab es seit 1990 so gut wie keine) und bietet neben der geringen durchschnittlichen Größe vielleicht eine Erklärung für die negative Bewertung der Lebensqualität.

Die Befragten sollten auch angeben, ob ihnen die Sanierung der Gebäude wichtig sei (Abb. 25).

Ist eine Sanierung des bestehenden Gebäudes wichtig?

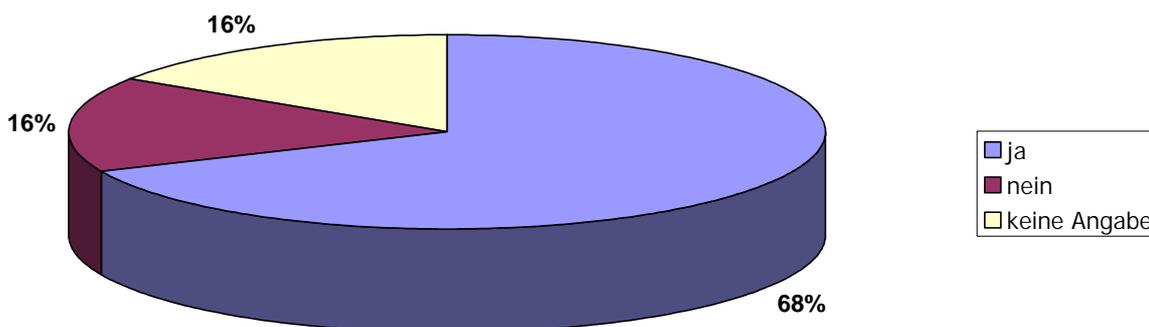


Abbildung 25: Subjektive Wichtigkeit der Sanierung der Gebäude

Die Sanierung ist den Befragten eindeutig ein großes Anliegen.

Bereitschaft zur Inanspruchnahme von Förderungen/Kredit für Sanierung

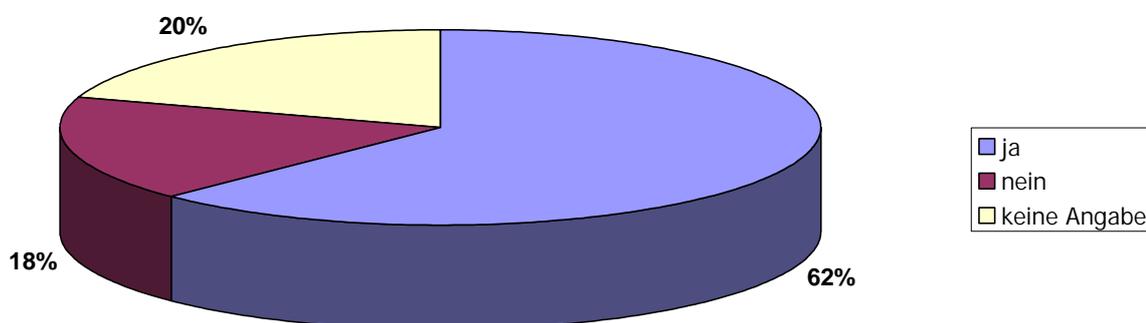


Abbildung 26: Bereitschaft zur Inanspruchnahme von Förderungen/Kredit für Sanierung

„Würden Sie für die Renovierung, eine Unterstützung/Förderung durch Bewerbung bzw. geförderten Kredit in Anspruch nehmen?“ Diese Frage bejahten 62%, 18% verneinten sie und 20% machten keine Angabe.

Zum Wohnumfeld sollten die Befragten noch angeben, wie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz beurteilt wird (Abb. 27):

Beurteilung der öffentlichen Verkehrsanbindung

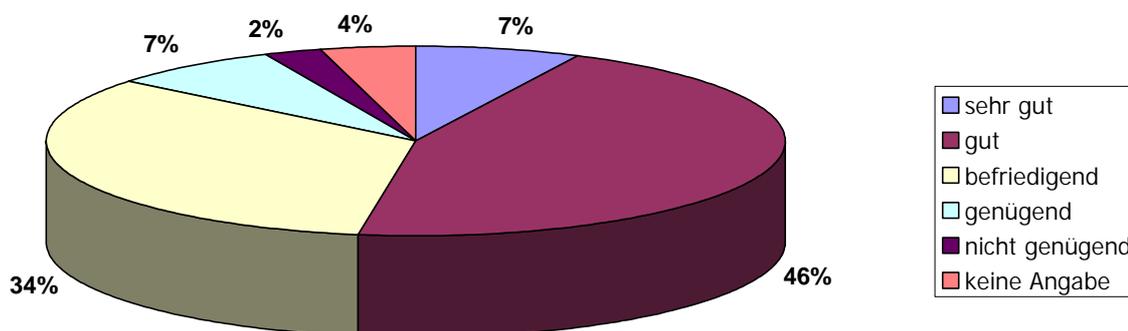


Abbildung 27: Beurteilung der öffentlichen Verkehrsanbindung

Wieder fiel die Antwort so aus, dass ein kleiner Teil (7%) die Anbindung „sehr gut“ findet, 46% beurteilen sie mit „gut“, 34% mit „befriedigend“, 7% nur „genügend“, 2% „nicht genügend“. 4% machten keine Angabe. Die Antworten „gut“ und „befriedigend“ machen zusammen 80% aus.

5.5.4.1 Zukünftige Wohnungssituation der Befragten

Im zweiten Teil des Fragebogens wurden die Umfrageteilnehmer zu ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten bezüglich einer neuen Wohnung befragt.

Die erste Frage galt einerseits dem Bedürfnis nach einer neuen Bleibe, und andererseits dem zeitlichen Rahmen, in dem der Umzug stattfinden soll (Abb. 30).

Benötigen Sie eine neue Wohnung?

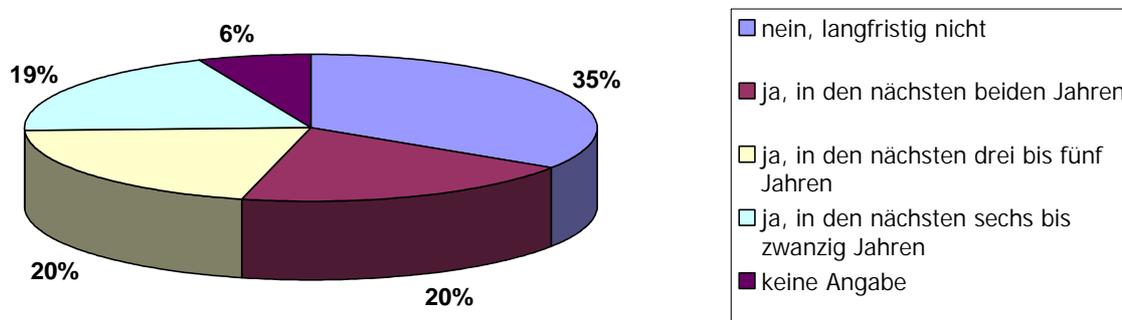


Abbildung 28: Bedürfnis nach neuem Wohnraum

35% brauchen langfristig keine Wohnung, dabei dürfte es sich in der Mehrzahl um die älteren Bewohner handeln. Je 20% geben an, in den nächsten beiden Jahren bzw. in den nächsten drei bis fünf Jahren eine neue Wohnung zu benötigen. Ein ähnlich großer Anteil (19%) denkt an einen Zeitraum von sechs bis zwanzig Jahren für den Umzug. 6% machten keine Angabe.

Welche Art von Wohnform wird bevorzugt? Die Antworten zeigt Abb. 31:

Deckung des neuen Wohnungsbedarfes

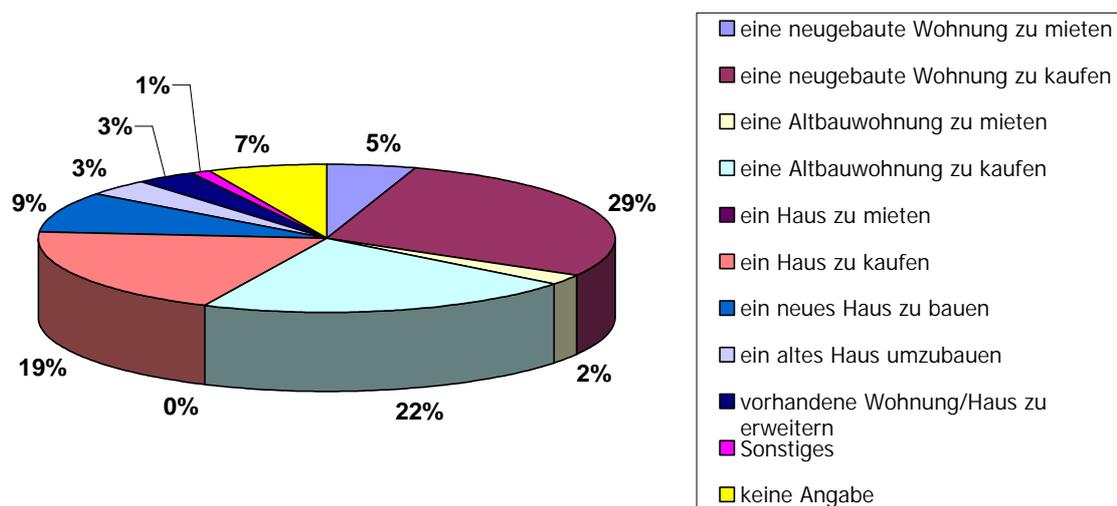


Abbildung 29: Deckung des neuen Wohnungsbedarfes

Von den angebotenen Antwortmöglichkeiten wurden bevorzugt: „eine neugebaute Wohnung kaufen“ (29%), „eine Altbauwohnung zu kaufen“ (22%) und „ein Haus kaufen“ (19%).

In ausgesprochenem Kontrast dazu können sich nur 5% vorstellen „eine neugebaute Wohnung zu mieten“, 2% „eine Altbauwohnung zu mieten“, und für die Variante „ein Haus zu mieten“ war kein einziger Befragter zu gewinnen.

Eigentum ist sehr beliebt und, wie schon oben erwähnt, eine Prestigefrage. Mietenbeihilfe und Mieterschutz sind in Ungarn wenig entwickelt bis nicht existent.

Der Traum vom Einfamilienhaus ist sehr stark: 9% wollen „ein neues Haus bauen“, 3% „ein altes Haus umbauen“. Für 3% ist die Lösung, die „vorhandene Wohnung/Haus zu erweitern“. 1% wählte „Sonstiges“ (ohne nähere Angabe).

7% machten keine Angabe.

Mieten bleibt demnach ein Minderheitenprogramm (in Summe 7%).

Als nächstes kamen die Gründe für den Wohnungswechsel zur Sprache. Mehrfachnennungen waren möglich (Abb. 32).

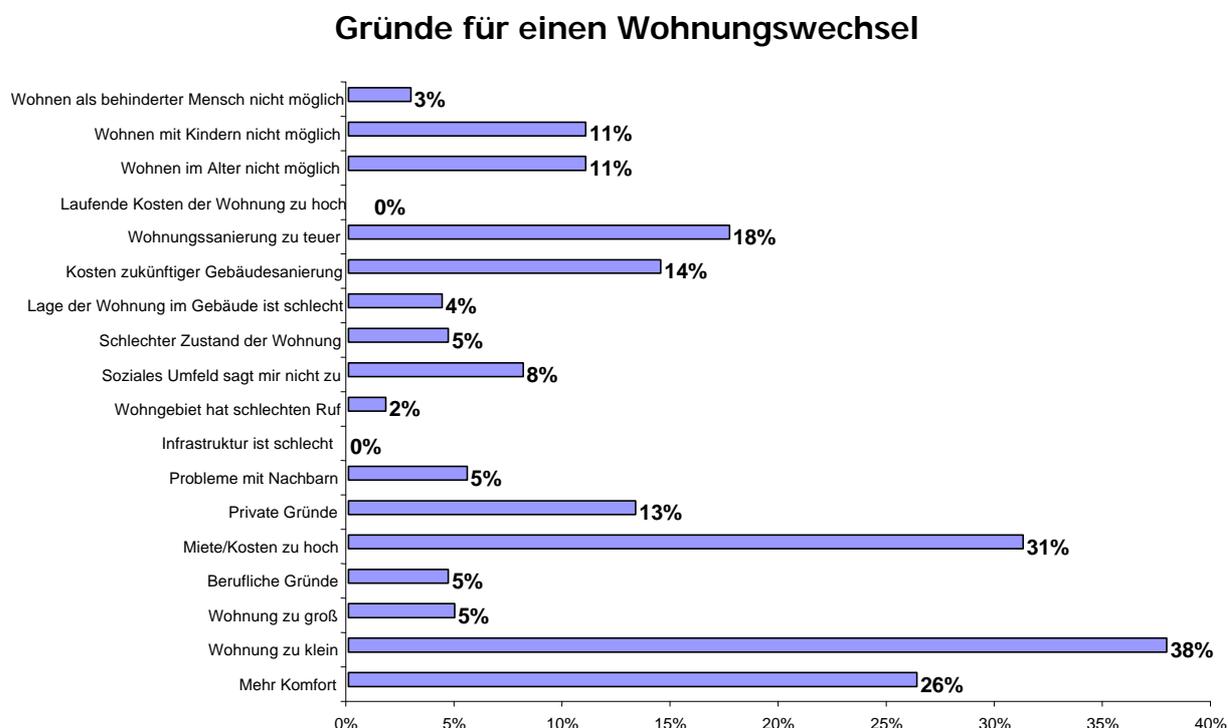


Abbildung 30: Gründe für einen Wohnungswechsel

Vordringlichster Grund mit 38% der Nennungen ist die Tatsache, dass die Wohnung zu klein ist. 26% wünschen sich „mehr Komfort“. Dies passt einerseits zu den durchschnittlichen Wohnungsgrößen, andererseits zu der hauptsächlich „bescheidenen“ Beurteilung der Lebensqualität.

31% geben an, dass die Miete bzw. die Kosten „zu hoch“ sind. Dabei gab es aber keine Nennungen zum Punkt „Laufende Kosten der Wohnung zu hoch“. Daraus kann man schließen, dass sich die Menschen vor Erhöhungen fürchten, wie sie sie am Energiesektor oder bei den kommunalen Abgaben bereits hinnehmen mussten.

18% ist die Wohnungssanierung zu teuer, und 14% fürchten die Kosten zukünftiger Gebäudesanierungen.

13% geben „private Gründe“ an.

11% begründen den Wunsch nach einem Wohnungswechsel damit, dass Wohnen mit Kindern „nicht möglich“ sei. Der Prozentsatz derer, die Wohnen im Alter in ihrer derzeitigen Wohnung für „nicht möglich“ halten, ist gleich groß. 3% gaben an, „Wohnen für Menschen mit Behinderung nicht möglich“.

Ähnlich ist „Lage der Wohnung im Gebäude ist schlecht“ einzustufen. Der „schlechte Zustand der Wohnung“ ist nur für 5% der Menschen der Grund.

8% stimmten mit der Aussage überein, „Soziales Umfeld sagt mir nicht zu.“ 5% nennen „Probleme mit den Nachbarn“.

Ebenfalls für 5% sind „berufliche Gründe“ ausschlaggebend, und 5% ist die „Wohnung zu groß“.

Das Spannungsfeld Größe/Komfort einerseits und Kosten, dabei insbesondere auch Sanierungskosten andererseits kommt klar zum Ausdruck.

Tabelle 8: Angaben von sonstigen Gründen auf die Frage nach dem Grund für den Wohnungswechsel

Sonstige Gründe:
Wir möchten eine Eigentumswohnung.
Die Mieter kümmern sich nicht um ihre Umwelt.
Zukünftig zu klein.
Eigene Wohnung zu haben.
Kinder.
Die Umgebung sollte schöner sein.
Parkplatz, Stiege zu laut.
Wir möchten einen eigenen Garten haben.
Ich möchte eine neue Wohnung kaufen.
Zu lauter Straßenverkehr.
Grünanlage fehlt.
Andere Umgebung.
Für soviel Geld könnte ich meine eigene Wohnung finanzieren, es gibt aber keinen Kredit für den Kleinbürger.
Selbständigkeit, Familiengründung.
Nähe der Abwasseranlage.
Nach dem "Betonblock" Gefühl möchte ich in die Natur.
Mein Traum ist ein Einfamilienhaus.
Ich will nicht umziehen - aber vielleicht muss ich. Es gibt keinen Aufzug im Gebäude; ich wohne am 4. Stock.
Wir sind schon alt, es gibt keinen Aufzug im Gebäude.
Stockwerk zu hoch.
Garten fehlt.
Asoziale Mitbewohner im Gebäude.
Sehr schlechte Wärmeisolierung.
Hof, Garten, Garage fehlen.
Kinder ziehen um.
Viertes Stockwerk zu hoch.
Garten fehlt
Zu laut (TESCO+Markthalle)
Garten fehlt.
Zu laut.

Größe der neuen Wohnung

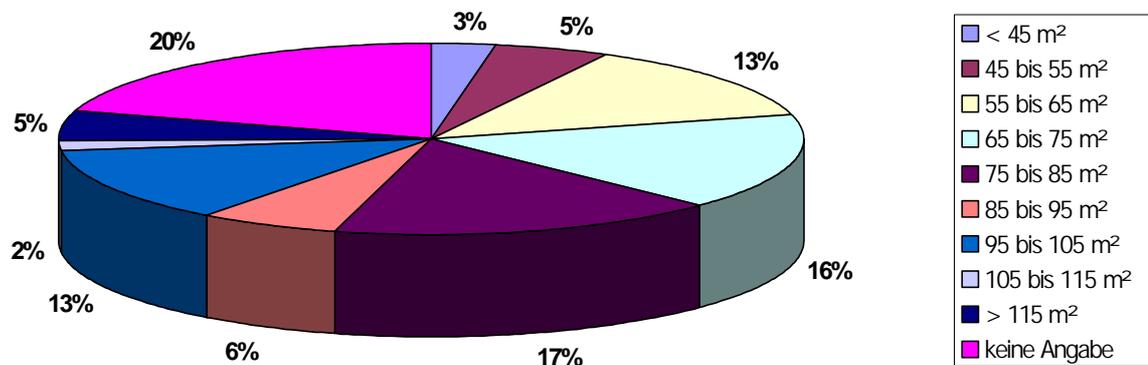


Abbildung 31: Größe der neuen Wohnung

Wie groß soll die neue Wohnung sein? Hier machten gleich 20% keine Angabe, wahrscheinlich weil ihnen das Kostendilemma bewusst ist.

Die relative Mehrheit wünscht sich eine Wohnung von 75 bis 85 m², fast genauso viele sind mit 65 bis 75 m² zufrieden (zusammen 33%). Jeweils 13% sind für 55 bis 65 m² oder für 95 bis 105 m². 6% wollen 85 bis 95 m². Nur 2% geben 105 bis 115 m² an, und 5% wünschen sich sogar noch mehr Platz.

Ausstattung der neuen Wohnung

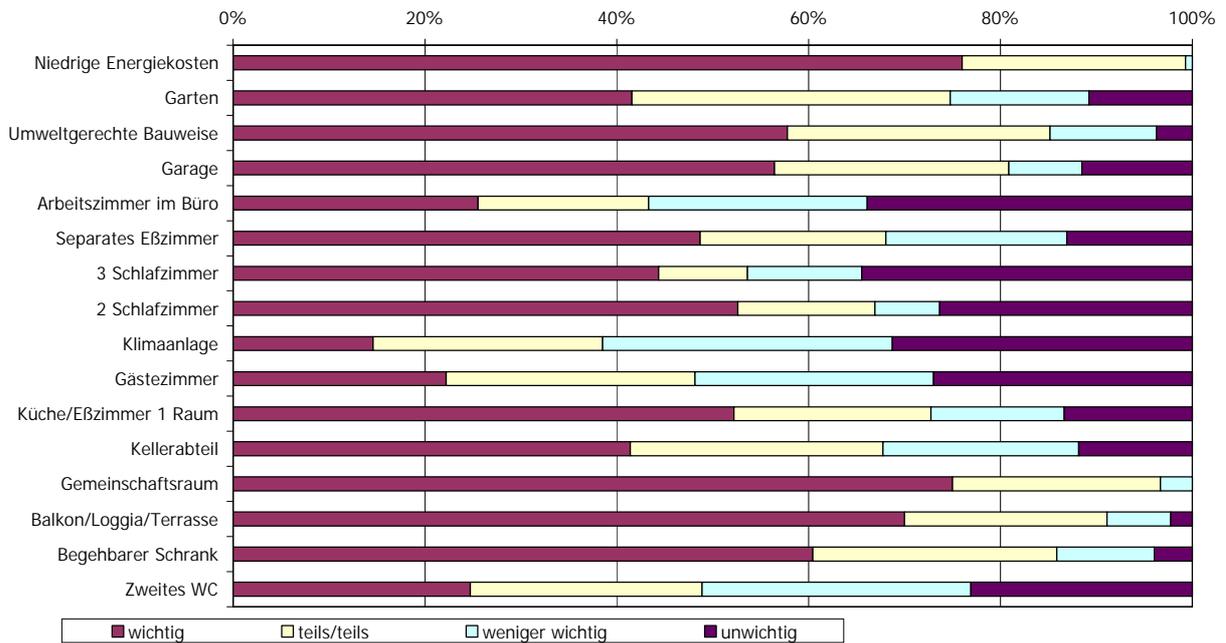


Abbildung 32: Ausstattung der neuen Wohnung

Wie soll die neue Wohnung aussehen? Auch bei dieser Frage sollten die Wünsche im Vordergrund stehen und nicht die Finanzierung. Interessant war, was als attraktiv angesehen wird.

Die Prozentangaben stellen die relative Häufung der Nennungen dar. Sehr gefragt sind niedrige Energiekosten, ein Gemeinschaftsraum, Balkon/Loggia/Terrasse und ein begehbare Schrank.

Umweltgerechte Bauweise, Garage sowie eine in das Esszimmer integrierte Küche folgen. Zusätzliche Räume wie drittes Schlafzimmer, Arbeitszimmer, zweites WC oder Gästezimmer werden weniger gebraucht, Garten und Kellerabteil werden noch genannt, und Schlusslicht im Wunschkatalog ist eine Klimaanlage.

Man kann zusammenfassend sagen, dass die Anforderungen an den Standard der Wohnungen nicht übertrieben sind.

Nun wurde gefragt, was die Testpersonen maximal im Monat zu zahlen bereit wären, und zwar inklusive Energie, Kreditrückzahlungen, Kommunalabgaben etc. (Abb. 35):

Maximale Geldaufbringung für neuen Wohnraum pro Monat

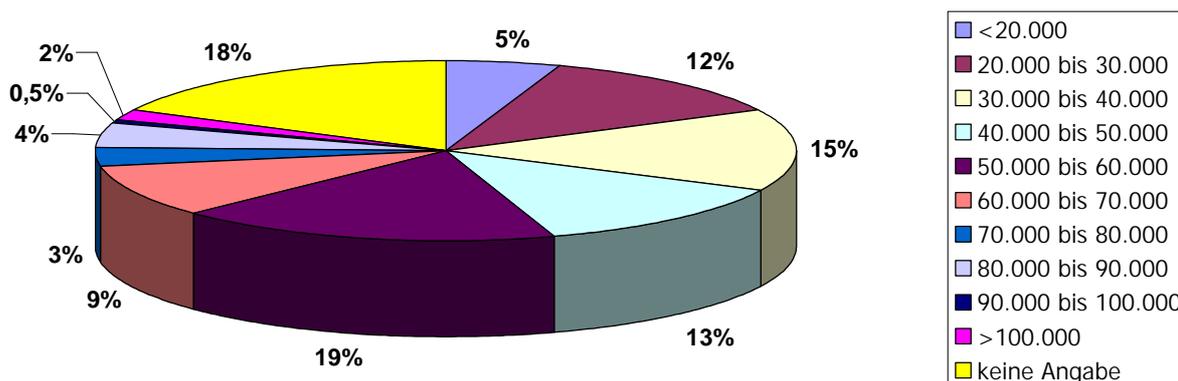


Abbildung 33: Maximale Geldaufbringung für neuen Wohnraum pro Monat

Die relativ meisten Nennungen (19%) lagen im Bereich 50.000 bis 60.000 HUF (204 bis 245 Euro). Rund 25% liegen noch darüber.

Die Aussagen liegen im starken Widerspruch zu den in Abb. 16 und Abb. 19 gemachten Angaben. Dort wurde nach den derzeitigen Ausgaben gefragt, die weit darunter liegen, und nach der Möglichkeit gefragt, in Zukunft mehr auszugeben (75% Ablehnung).

5% gaben an, weniger als 20.000 HUF (81 Euro) im Monat zahlen zu können, 12% der befragten Haushalte gaben an, 20.000 bis 30.000 HUF (81 bis 122 Euro) zur Verfügung stellen zu können, weitere 15% 30.000 bis 40.000 HUF (122 bis 163 Euro) und 13% 40.000 bis 50.000 HUF (163 bis 204 Euro). 18% machten keine Angabe.

Gefragt nach der Bekanntheit von Förderungen, wurden folgende Antworten gegeben (Abb. 36).

Bekanntheit von Förderungen zum Erwerb/Sanierung von Wohnungen

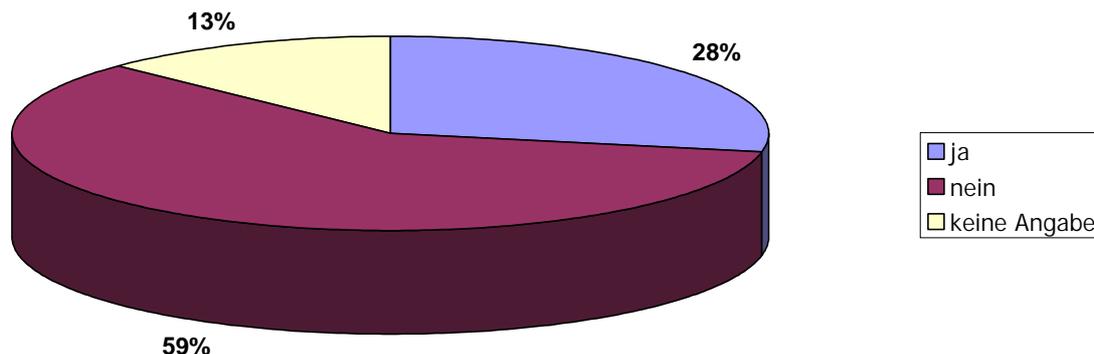


Abbildung 34: Bekanntheit von Förderungen zum Erwerb/Sanierung von Wohnungen

Nur 28% sagten ja, sie kennen Möglichkeiten der Förderung, 59% hingegen verneinten diese Frage. 13% machten keine Angabe. Aufgefordert, Möglichkeiten zu benennen, wurden folgende Antworten gegeben:

Tabelle 9: Bekannte Fördermöglichkeiten

allgemeine Information über Kredite
Bankkredit
Bankkredite, staatliche Unterstützung, Gemeinde
Bausparkasse (3mal genannt)
Bausparkasse – Fundamenta
Bausparkasse, Sozpol , Kredit
Bausystem; gut.
beide, nur oberflächlich
beide; ich versuche seit einem Jahr einen Kredit zu bekommen - leider ohne Erfolg
Detailliert
Die neuesten, detailliert

Fundamenta (Bausparkasse), OTP, Raiffeisen
Fundamenta Bausparkasse, OTP
geförderter Kredit (7mal genannt)
geförderter Kredit; Bausparkasse
geförderter Kredit (6%) (2 mal genannt)
Ja, ich kenne die Möglichkeiten, bekomme aber keinen Kredit. Ich bin Behinderter.
Kredit (2 mal genannt)
Kredit, Széchenyi Plan
nur die Variante "Erwerb"
OTP (10 mal genannt)
OTP Bausparkasse (3mal genannt)
OTP Kredit
OTP Kredit für Beamten
OTP, Renovierung
Posta Bank,OTP
Renovierung
Renovierungssystem (3 mal genannt)
Sozpol (7mal gennat)
staatlich gef. Kredite, norm. Kredit
staatlich geförderter Kredit
staatlich geförderter Kredit - ganz gut
staatliche Förderung für Altbauwhg. - gut
Staatliche Unterstützungen durch Bewerbung (Energie und Umwelt)
staatliche Unterstützungen, Förderungen
Széchenyi Plan(3mal genannt)

Bei der großen Anzahl an Eigentumswohnungen liegt der Gedanke nahe, den Wert der alten Wohnung für die Anschaffung einer neuen zu verwenden. Daher die nächste Frage:

Was würde mit der derzeitigen Wohnung geschehen?

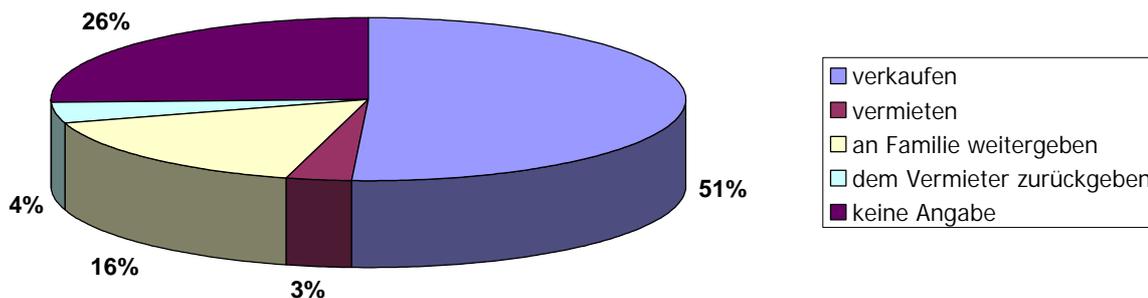


Abbildung 35: Verwendung der derzeitigen Wohnung im Falle eines Umzugs

Die meisten (51%) wollen die Wohnung verkaufen, nur 3% vermieten, 16% wollen sie an die Familie weitergeben. Mietwohnungen sind an den Vermieter zurückzugeben (4%), 26% machen keine Angabe.

Wir fragten auch nach einer Einschätzung des Werts der derzeitigen Wohnung (Abb. 38):

Wert der Wohnung in HUF

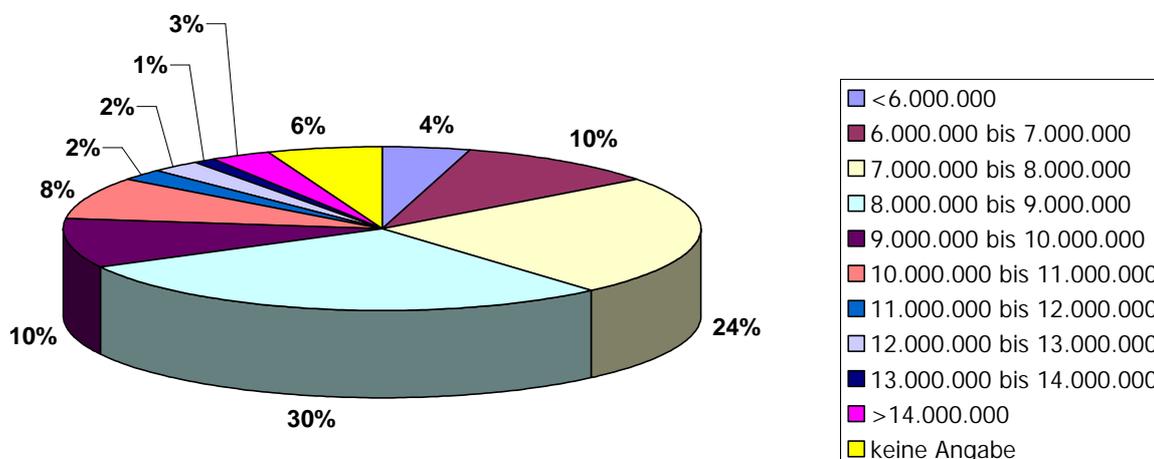


Abbildung 36: Wert der Wohnung in HUF

4% gaben weniger als 6 Mio. HUF (24.490 Euro) an, 10% zwischen 6 und 7 Mio. HUF (24.490 bis 28.571 Euro), 24% 7 bis 8 Mio. HUF (28.751 bis 32.653 Euro), 30% 8 bis 9 Mio HUF (32.653 bis 36.735 Euro). Weitere 10% schätzen den Wert ihrer Wohnung mit 9 bis 10 Mio. HUF (36.735 bis 40.816 Euro), 8% 10 bis 11 Mio. HUF (40.816 bis 44.898 Euro), die restlichen darüber. 6% machten keine Angabe.

Mehr als die Hälfte gaben zwischen 7 und 9 Mio. HUF an, rund 30.000 bis 36.000 Euro.

Wären die Befragten bereit, wie im österreichischen Genossenschaftsmodell eine Eigenkapitalzahlung zu leisten (und dazu eventuell den Erlös aus dem Verkauf ihrer Wohnung zu verwenden – also einen Tausch zwischen Eigentumswohnung und Genossenschaftswohnung mit verbüchertem, vererbbaarem Benutzungsrecht vorzunehmen)?

Welche anderen Möglichkeiten, insbesondere Bausparen, könnten für die Finanzierung einer neuen Wohnung noch genutzt werden?

Diese Fragen sollten im letzten Teil des Fragebogens geklärt werden.

Möglichkeit der Eigenkapitalaufbringung für neue Genossenschaftswohnungen

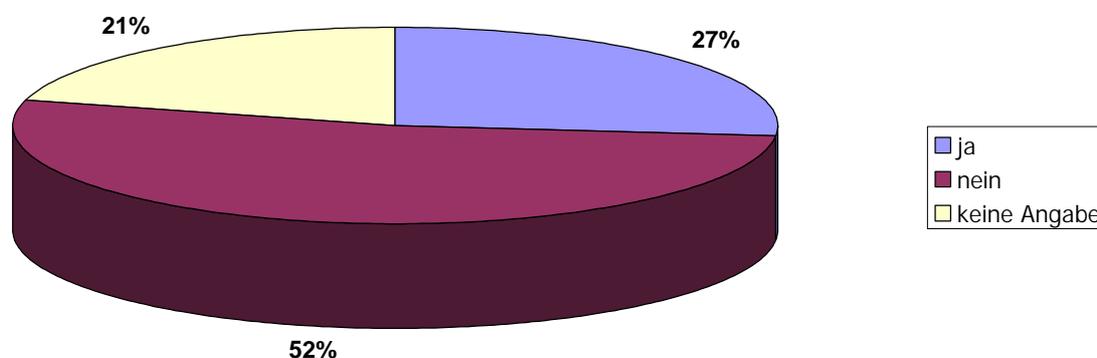


Abbildung 37: Möglichkeit der Eigenkapitalaufbringung für neue Genossenschaftswohnungen

Die Abbildung gibt die Antworten auf die Frage „Sollte der Genossenschaftsverband neue Genossenschaftswohnung errichten, wären Sie in der Lage Eigenkapital aufzubringen?“ wieder. 27% bejahten die Frage, 52% verneinten sie, 21% machten keine Angabe.

Die Frage wurde bewusst allgemein gehalten, das heißt ohne Angabe einer Summe.

Diese Angabe sollten die Befragten selbst machen.: Abb. 40.

Möglichkeit der Eigenkapitalbereitstellung

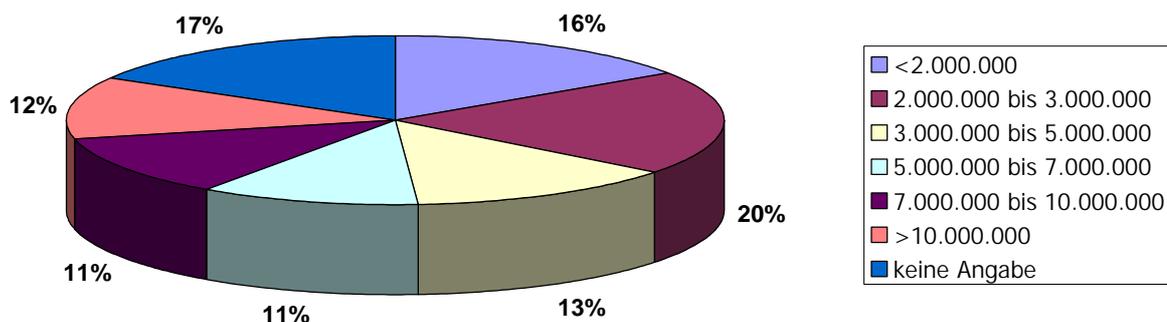


Abbildung 38: Möglichkeit der Eigenkapitalbereitstellung pro Wohnung, Angaben in HUF

16% gaben an, weniger als 2.000.000 HUF (8163 Euro) bereitstellen zu können, der relativ größte Teil, 20%, gibt 2.000.000 bis 3.000.000 HUF (8163 bis 12245 Euro) an, 13% 3.000.000 bis 5.000.000 HUF (12245 bis 20408 Euro), 11% 5.000.000 bis 7.000.000 HUF (20408 bis 28571 Euro). Weitere 11% könnten 7.000.000 bis 10.000.000 HUF (28571 bis 40816 Euro) bezahlen und 12% darüber. 17% machten keine Angabe.

Möglichkeit, von der Bank einen Kredit zur Wohnraumbeschaffung zu erhalten

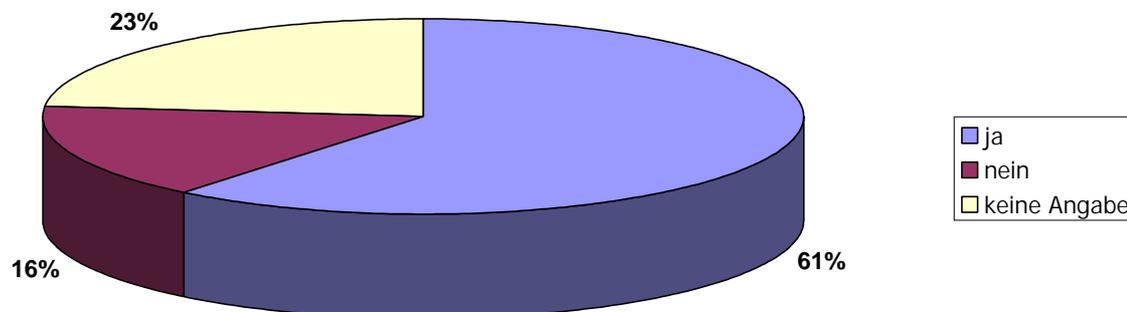


Abbildung 39: Möglichkeit, von der Bank einen Kredit zur Wohnraumbeschaffung zu erhalten

Die Frage lautete, „Würden Sie von Ihrer Bank einen Kredit für Wohnraumbeschaffung erhalten?“ 61% sind optimistisch, 16% haben die Frage verneint, 23% machten keine Angabe.

Eine andere Art der Wohnraumfinanzierung ist das Bausparen. Die Teilnehmer an der Fragebogenaktion wurden gefragt, ob sie Geld in Form von Bausparverträgen ansparen (Abb. 42).

Existenz von Bausparverträgen?

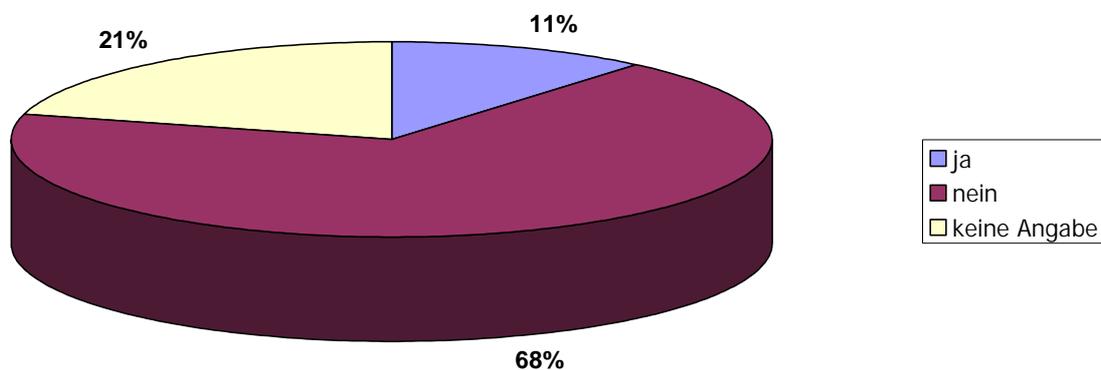


Abbildung 40: Existenz von Bausparverträgen

68% haben die Frage verneint, nur 11% bejaht und 21% machten keine Angabe.

Dies entspricht ungefähr den nationalen Statistiken.

Anzahl der vorhandenen Bausparverträge

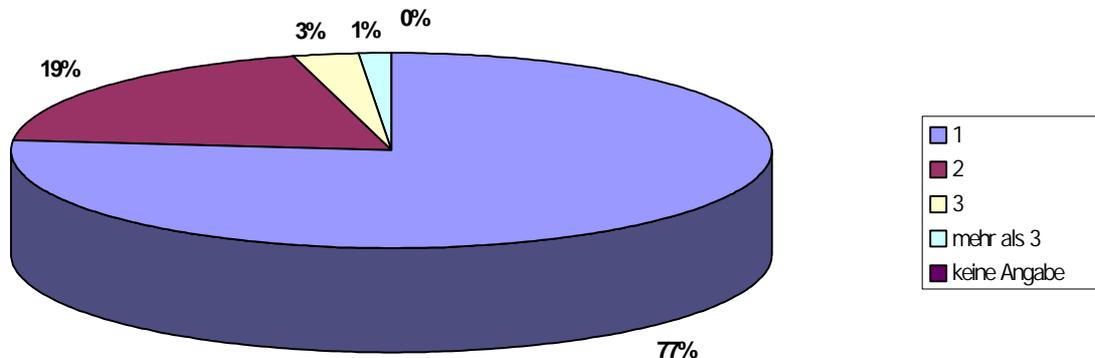


Abbildung 41: Anzahl der vorhandenen Bausparverträge

In den 73 Haushalten, in denen Bausparer leben, existieren manchmal mehrere Bausparverträge. Die Verteilung zeigt Abb. 43.

Zuteilungsreife der Bausparverträge

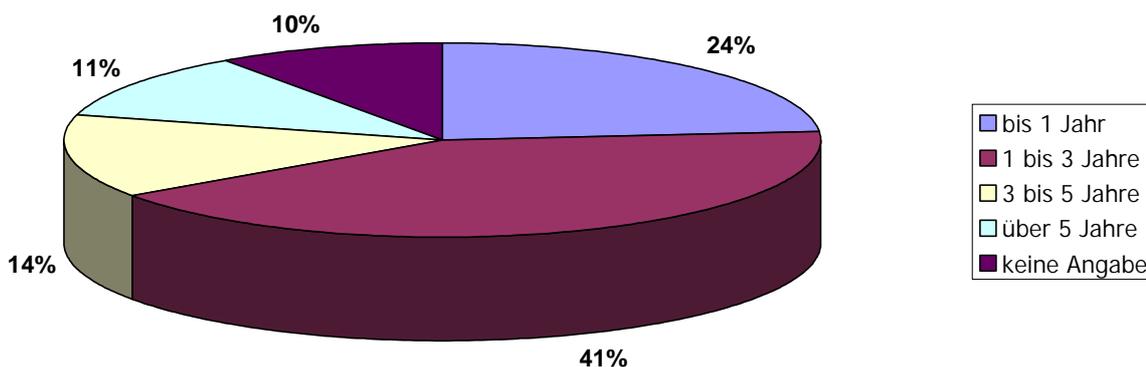


Abbildung 42: Zuteilungsreife der Bausparverträge (100% = 73 Verträge)

Wann die Verträge zuteilungsreif sind, beantworteten 24% mit „bis ein Jahr“, 41% mit „ein bis drei Jahre“, 14% mit „drei bis fünf Jahre“, und 11% mit „über fünf Jahre“. Ein Bausparvertrag läuft in Ungarn sechs Jahre. 10 % machten keine Angabe.

65% der Bausparverträge laufen in den nächsten drei Jahren aus

Bereits nach relativ kurzer Zeit kann ein Zwischendarlehen aufgenommen werden, weiters besteht nach Ablauf von sechs Jahren die Möglichkeit, einen günstigen Bausparkredit zu bekommen.

Inwieweit diese Möglichkeiten bereits ausgeschöpft wurden, zeigt Abb. 45.

Inanspruchnahme von Bausparkrediten

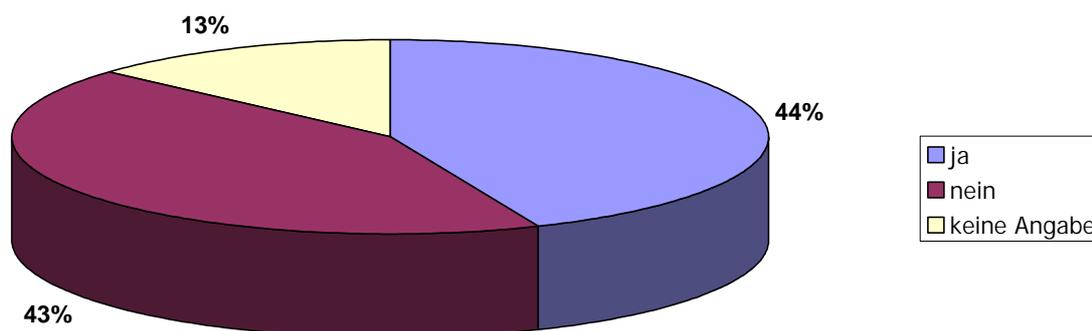


Abbildung 43: Inanspruchnahme von Bausparkrediten

44% aller Haushalte haben im Jahre 2003 angegeben, einen Bausparkredit schon in Anspruch genommen zu haben, 43% noch nicht. 13% machten keine Angabe.

Da das Bausparen in Ungarn erst Mitte der 90er Jahre eingeführt wurde und danach mit einer Ansparzeit von 4-6 Jahren gerechnet werden muss, beginnt die Aufnahme von Bausparkrediten in größerem Stile erst im darauf folgenden Jahrzehnt.

Zu guter Letzt wurde das Interesse der Befragten an Genossenschaftswohnungen nach dem österreichischen Modell erfragt: „Wären Sie an einer genossenschaftlichen Mietwohnung interessiert, welche nicht in Ihr Eigentum kommen würde, Sie jedoch mit der Einzahlung von 10 - 15 % der Brutto-Baukosten ein lebenslängliches (auf die direkten Nachkommen vererbbares) Benutzungs- und Wohnrecht erhalten würden, und Sie eine Selbstkostenmiete (mit Aufwandskosten, aber ohne Profit) bezahlen müssten?“

Die Verteilung der Antworten zeigt Abb. 46:

Interesse an genossenschaftlichen Mietwohnungen

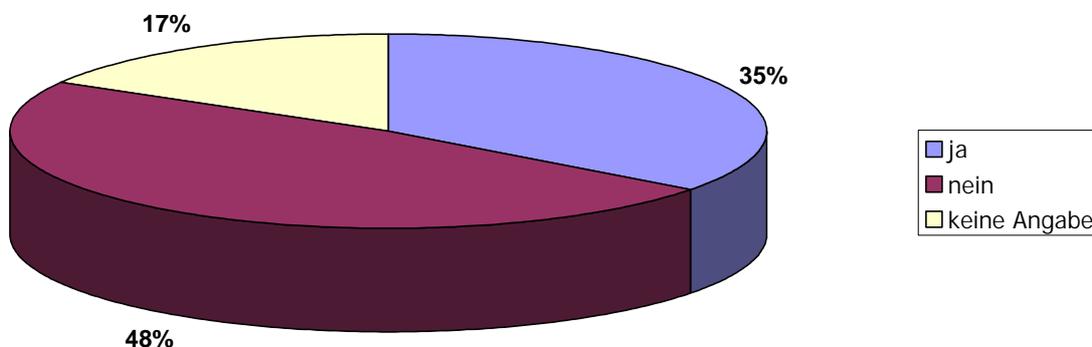


Abbildung 44: Interesse an genossenschaftlichen Mietwohnungen

35% haben diese Frage bejaht, 48% verneint, 17% machten keine Angabe.

Berücksichtigt man das generell sehr niedrige Interesse an Mietwohnungen schlechthin, ist die Zustimmung sehr hoch.

5.5.5 Resümee der Erhebung

Das Resümee der Erhebung zeigte, dass es eine gewisse Nachfrage an Mietwohnungen verstreut über Westungarn gibt. Da die Erhebung vorwiegend bei Mitgliedern von Genossenschaften durchgeführt wurde, die alle bereits in einer Wohnung wohnen, liegt der tatsächliche Bedarf an neuen Mietwohnungen um einiges höher, vor allem was die neuen Zentren mit ausreichend Wirtschaftsentwicklung betrifft. Die Familieneinkommen sind beschränkt und lassen im Mietwohnungsbereich keine allzu großen Sprünge zu, bedenkt man die übrigen Kosten, die allein für den Wohnraum in Ungarn anfallen. Details sind in den Ausführungen genau besprochen.

Wenn es zu ernsthaften Überlegungen hinsichtlich des Baues von Wohnungen kommen sollte, ist auf jenen Fall eine neuerliche Bedarfserhebung durchzuführen. Gleichzeitig muss man die übrigen Bauträger in der Region analysieren, die bereits mit großen Projekten in der Region aufhorchen lassen. (z.B. Győr 5.000 Wohnungen durch einen Investor).

5.6 Die ungarische Immobiliensituation sowie die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken

5.6.1 Allgemeine Immobiliensituation in Ungarn

Über die ungarische Immobiliensituation liegen dank einer Erhebung des Ungarischen Zentralen Statistischen Amtes (KSH) sehr gute Daten vor. Dieses Amt führt in einem Zyklus von vier Jahren eine Umfrage durch, welches den jeweiligen Regierungen eine Orientierungshilfe in ihrer Wohnungspolitik schaffen sollte. Die behandelten Sektoren ziehen sich vom Wohnungsbestand des Landes über die Wohnungszufriedenheit der Bevölkerung bis hin zur gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Durch Vergleiche mit der letzten ähnlichen Erhebung aus dem Jahr 1999 bietet sich auch die Möglichkeit, die Tendenzen der ungarischen Wohnungsentwicklung darzustellen.

5.6.1.1 Daten zur Wohnungssituation

Struktur, Qualität des Wohnungsbestandes; Wohnungsinvestitionen

Anfang des Jahres 2004 gab es in Ungarn 4,134 Millionen Wohnungen. Diese Zahl bedeutet auf Tausend Bewohner gerechnet 409 Wohnungen.

Tabelle 10: Wohnungsbestand in Ungarn

	1980	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Anzahl Wohnungen	3.412	3.853	3.879	3.917	3.939	3.955	3.971
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	319	371	375	379	382	385	388

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2004 ²
Anzahl Wohnungen	3.989	4.011	4.032	4.048	4.061	4.079	4.137
Wohnungen pro 1.000 Einwohner	390	394	398	401	404	408	409

Quelle: Oesterreichische Kontrollbank AG (Hrsg.): Marktpotential für Neubau und Renovierung in der Tschechischen Republik, Slowakischen Republik, Ungarn und Rumänien. Redaktion: European Construction Research, ECR, 2000

² Quelle:KSH

Anzumerken ist, dass alle Wohnungsstatistiken bis 1985 sehr genau sind, da sie auf jährliche Erhebungen basierten. Bei den Zahlen nach 1985 kann es zu Ungenauigkeiten kommen.

Die Volkszählung des Jahres 2001 registrierte noch 4,079 Millionen Wohnungen. Davon waren zur Zeit der Erhebung 341.000 Wohnungen unbewohnt. Dies bedeutet, dass sich seit 1990 die Zahl der nicht bewohnten Wohnungen verdoppelt hatte: Damals machten die nicht benutzten Wohnungen 4%, heute 8% des Gesamtbestandes aus. Daneben wurden im Laufe der Volkszählung zusätzliche 252.000 Ferienhäuser registriert. Somit überstiegen im Jahr 2001 die Wohnimmobilien Ungarns, also Wohnungen und Ferienhäuser die 4,3 Millionenmarke. All dies bedeutet, dass im heutigen Ungarn ein Wohnungsbestand vorhanden ist, welcher eine flexiblere Wohnungspolitik erlaubt, als in der Zeit vor dem politischen Wechsel, da eine größere Reserve vorhanden ist, und sich die Struktur grundlegend verändert hatte.

Aus den Wohnungserhebungen des Zentralen Statistischen Amtes, welche in den Jahren 1999 und 2003 durchgeführt wurden, lässt sich auch ablesen, dass im Wohnungsbestand sowohl in der Qualität als auch in der Wohnungsdichte Verbesserungen eingetreten sind. Die Zahl der Bewohner pro 100 Zimmer ist auf unter 100 Einwohner gesunken, wodurch eine kritische Marke erstmals überschritten wurde. Auch die Grundfläche pro Einwohner hat sich vergrößert.

Es sind geringfügige Unterschiede zwischen den Zahlen in der Tabelle 10 und 11 zu entdecken. Dies ist mit den unterschiedlichen Quellen zu erklären, wobei wir nicht nachvollziehen konnten, wie die Österreichische Kontrollbank oder die ungarische KSH gerechnet haben. Wahrscheinlich geht das KSH von den tatsächlich für Wohnungszwecke verwendeten Wohnungen aus, die Kontrollbank jedoch von allen in den Statistiken erfassten Einheiten.

Tabelle 11: Grundfläche der bewohnten Wohnungen, Wohndichte

Jahr	Bewohner pro		Grundfläche in m ² pro Bewohner	Durchschnittliche Wohnungsfläche in m ²	Zahl der Zimmer pro Bewohner
	100 Wohnungen	100 Zimmer			
1999	261	104	28	74	0,96
2003	260	98	30	78	1,02

Quelle: KSH

Es stiegen seit 1999 die Wohnungsinvestitionen, welche auch die Erneuerungen und Renovierungen an alten Wohnungen beinhalten, erheblich. Im Jahr 2002 näherten sich diese an den 5% Anteil des BIPs, im Jahr 2003 lagen diese Ausgaben wahrscheinlich schon darüber.

Die Inanspruchnahme der im Jahr 2001 eingeführten staatlich unterstützten Wohnungskredite stieg explosionsartig, Mit Ende des Jahres 2003 überstieg der Wohnungskreditbestand die 1500 Mrd. HUF. Dies macht 9% des BIP aus.

5.6.1.2 Wohnungsqualität

Der Anteil der qualitativ hochwertigen Wohnungen ist durch eine hohe Qualität der neu gebauten Wohnungen, sowie durch die Erneuerungen in den alten Wohnungen in einem schnellen Tempo angestiegen.

Gleichzeitig ist aber auch ein Bestand an Wohnungen erfassbar, welche den grundlegenden Qualitätserfordernissen nicht entsprechen.

Tabelle 12: Wohnungsindikatoren für qualitativ minderwertige Wohnungen

Bezeichnung	In 1.000 Wohnungen		Anteil am Gesamtbestand aller Wohnungen in Prozent	
	1999	2003	1999	2003
Wohnungen mit Halbkomfort, Komfort und Notwohnungen ohne und	724	409	18,9	10,9
Wohnungen ohne Wasserleitungen	310	272	8,1	7,3
Wohnungen ohne Kanalisationsanschluss	1827	1317	47,7	35,1
Wohnungen ohne Badezimmer	457	291	11,9	7,8
Wohnungen ohne Toilette	447	335	11,7	9,0
Wohnungen ohne Fundament	185	170	4,8	4,5
Wohnungen vor 1945 erbaut	1053	866	27,5	23,0

Quelle: KSH

Laut einer Definition des KSH sind im Jahre 1999 18% der Wohnungen in die Kategorie "Substandard" gefallen. Der Anteil dieser Wohnungen ist bis zum Jahr 2003 auf 14%, also auf 530.000 Wohnungen gefallen. Die Verteilung dieser Wohnungen nach Einkommenskategorien (das Statistische Amt unterteilt hier in 5 von der Anzahl der Personen gesehen gleich große Kategorien) ist naturgemäß sehr unregelmäßig: Die schlechtesten Wohnungen werden zum Großteil von der Bevölkerung in den unteren zwei Einkommenskategorien bewohnt; dieser Anteil betrug im Jahr 2003 70%.

Tabelle 13: Zahl und Anteil der Substandardwohnungen nach Einkommenskategorien

Einkommenskategorien (vom Niedrigsten zum Höchsten)	Anteil der Substandardwohnungen in Prozent	
	1999	2003
1. (niedrigste Einkommenskategorie)	36	41
2.	27	29
3.	18	15
4.	13	10
5. (höchste Einkommenskategorie)	6	4
alle Wohnungen	100	100
Zahl der Substandardwohnungen, in Tausend	673	528

Quelle: KSH

Für den Sommer 1999 mussten nach der Definition des KSH 13,5%, also 530 Tausend Wohnungen als "zu eng" bezeichnet werden. Darunter versteht man Wohnungen, wo die Anzahl der Bewohner pro Zimmer zwei übersteigt, beziehungsweise pro Zimmer zwei ist, aber die zusammen lebenden Personen weder Ehepaare noch Geschwister sind. Die Zahl dieser "zu engen" Wohnungen konnte bis zum Jahr 2003 wesentlich auf 7,7 Prozent und 290 Tausend Haushalte reduziert werden. Diese Verringerung steht auch mit dem Bevölkerungsrückgang in Zusammenhang, aber im Jahr 2003 leben immerhin noch 1,3 Millionen Personen in solchen Wohnungen.

5.6.1.3 Wohnungserhaltung

Die Wohnungserhaltungskosten betragen im Jahr 2003 im Durchschnitt 24 Tausend HUF pro Monat. Dies ist ein Anteil von ca. einem Fünftel des durchschnittlichen Haushaltseinkommens. Im Verhältnis zwischen Wohnungserhaltungskosten und Haushaltseinkommen gibt es in den letzten Jahren keine größere Veränderung.

Tabelle 14: Wohnungserhaltungskosten und ihr Anteil am monatlichen Haushaltseinkommen in Prozent

Bezeichnung	Wohnungserhaltungskosten in 1.000 HUF		Anteil der Wohnungserhaltungskosten am Haushaltseinkommen	
	1999	2003	1999	2003
Großfamilienwohnungen	20,9	28,5	20,1	21,1
Singlehaushalte	10,9	16,6	34,4	26,1
Plattenbauwohnungen	19,4	27,8	24,9	22,7
Wohnungen mit Fernwärme	19,2	27,8	25,3	22,8
Substandardwohnungen	10,6	14,8	20,2	18,9
Wohnungen mit Gebührenrückstand	17,2	24,4	24,3	24,1

Quelle: KSH

In den einzelnen Einkommenskategorien zieht dies eine signifikant unterschiedliche Last mit sich: In der untersten Einkommenskategorie bedeutet es 30% des Gesamteinkommens, in der obersten Kategorie nur mehr 16%. In dieser Hinsicht ist die Differenz seit 1999 etwas zurückgegangen.

Tabelle 15: Verhältnis zwischen Wohnungserhaltungskosten und monatliches Haushaltseinkommen nach Einkommenskategorien

Einkommenskategorien	Wohnungserhaltungskosten in 1.000 HUF		Anteil der Wohnungserhaltungskosten in Prozent des Haushaltseinkommens	
	1999	2003	1999	2003
1. (niedrigste)	9,9	15,2	39,1	29,9
2.	13,4	19,4	28,7	25,3
3.	16,6	23,7	25,1	23,4
4.	18,9	27,6	20,9	20,9
5. (höchste)	22,3	32,1	16,1	15,9
Im Durchschnitt	16,2	23,6	22,1	21,0

Quelle: KSH

Es gibt im heutigen Ungarn eine erhebliche Zahl von Haushalten, welche die Wohnungskosten nicht bezahlen können, oder müssen auf grundlegende Bedürfnisse verzichten um dies finanzieren zu können. Das Zunehmen der nicht bezahlten Betriebskosten, der Zins- oder Mietrückstände zeigt diese Entwicklung gut auf. Im Jahr 1999 gab es nach den Erhebungen des KSH 253 Tausend Haushalte, also 7% aller Haushalte, welche mit einem Rückstand bei Wohnungsgebühren belastet wurden.

Nach der Befragung meinten 6% der Haushalte, dass die Bezahlung der Wohnungserhaltungskosten eine erhebliche finanzielle Last darstellt.

Die internationale Praxis betrachtet Wohnungskosten, die die 25% des Haushaltseinkommens übersteigen als inakzeptabel. In Ungarn stellten die Haushalte, welche für die Wohnung mehr als 25% ausgeben mussten im Jahr 1999 46% dar, im Jahr 2003 sank diese Zahl auf 38%. Dieses Verhältnis stellt vor allem für Haushalte mit geringem Einkommen große Probleme dar.

Tabelle 16: Wohnungserhaltungsindikatoren

Wohnungserhaltung	1999	2003
Durchschnittliche Wohnungserhaltungskosten in Tausend HUF/Monat	16,2	23,6
Erhaltungskostenanteil am gesamten Netto-Haushaltseinkommen in Prozent	22,1	21,0
Erhaltungskostenanteil am gesamten Netto-Haushaltseinkommen im untersten Einkommensfünftel in Prozent	39,1	29,9
Erhaltungskostenanteil am gesamten Netto-Haushaltseinkommen im obersten Einkommensfünftel in Prozent	16,1	15,9

Quelle: KSH

5.6.1.4 Zusammensetzung des Wohnungsbestands; Qualität, Erhaltung und Betreuung der Gemeinschaftshäuser

Wohnungstypen

Bei der Zusammensetzung des ungarischen Wohnungsbestands nach Wohnungstypen ist die überwiegende Zahl der Gebäude mit 1-3 Wohnungen bestimmend: Fast zwei Drittel (63%) aller Wohnungen sind in Einfamilienhäusern oder traditionellen Bauernhäusern zu finden. Grob ein Fünftel der Wohnungen befindet sich in Plattenbauten. Weitere 17% machen

Wohnungen in anderen Gebäuden mit mehreren Wohnungen wie zum Beispiel traditionellen städtischen Miethäusern oder Gebäuden in Grünzonen aus.

Diese Zahlen werden in groben Zügen auch vom Ungarischen Genossenschaftsverband LOSZ bestätigt. Dieser geht von einem 64prozentigen Anteil der Familienhäuser aus. Der Rest teilt sich in Mietwohnungen, genossenschaftliche Wohnungen und Gemeinschaftshäuser auf.

Tabelle 17: Die Zusammensetzung des ungarischen Wohnungsbestandes

Mietwohnungen	376 000	9%
Familienhäuser	2 627 000	64%
Genossenschaftliche Wohnungen	281 000	7%
Gemeinschaftshäuser	821 000	20%
Zusammen	4 109 000	100%

Quelle: LOSZ

35% der Wohnungen ist in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die Großzahl dieser funktioniert als Gemeinschaftshaus. Durch die Wohnungsprivatisierungen der 90er Jahre hat sich der Gemeinschaftshausbestand erheblich ausgeweitet und verändert.

Der Zustand der Gemeinschaftshäuser

Zwei Drittel (1,3 Millionen) der Wohnungen, welche sich in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen befinden sind in Ungarn in Gemeinschaftshäusern. Weitere 13% befinden sich in Genossenschaftshäusern.

6% der Gemeinschaftshäuser sind in ebenerdigen Gebäuden, 24% in einstöckigen, 30% in 2-3 stöckigen, 27% in vierstöckigen und weitere 12% in höheren, vor allem zehngeschoßigen Häusern untergebracht.

Die Hälfte der Gemeinschaftshäuser lässt bezüglich der technischen Qualität zum Wünschen übrig, die andere Hälfte hat eine annehmbare Qualität. Nur 5% der Gemeinschaftshäuser funktioniert vom technischen Aspekt her betrachtet einwandfrei. Dies sind vor allem neu gebaute Häuser, beziehungsweise Gebäude, welche nach 1990 generalsaniert wurden. Nach der Einschätzung der Bewohner stellt der Mangel „Außensanierung und Isolierung“ die größten Probleme dar. Weitere grobe Versäumnisse sind die veralteten Leitungen für Wasser Strom oder Abwasser. Diese Mängel treten bei einem Drittel der Gemeinschaftshäuser auf.

**Tabelle 18: Wie ist nach Ihrer Ansicht der Zustand des Gebäudes (Gemeinschaftshaus)?
(In Prozent der Wohnungen, 2003)**

Bezeichnung des Problems	Plattenbauten	Alle Gebäude
Veraltete Leitungen	30,8	31,4
Außensanierungsbedarf	22,0	28,8
Isolierungsbedarf	31,8	28,3
Schlechtes Dach	20,2	22,8
Veraltetes Heizungssystem	23,1	16,5
Risse in den Wänden	11,3	16,3
Renovierung der Decke notwendig	3,3	7,5

Quelle: KSH

41% der Gemeinschaftshäuser sind nach dem Plattenbausystem errichtet worden, was 420.000 Wohnungen bedeutet. Aus der obigen Tabelle ist abzulesen, dass die schlechte Isolierung und das veraltete Heizungssystem für die Bewohner der Plattenbauten überdurchschnittlich große Probleme bereitet. In 89% der Plattenbauwohnungen wird mit Fernwärme geheizt. Dies wird von einem Viertel der Bewohner als veraltet bezeichnet, was auf die Unregulierbarkeit und den damit verbundenen hohen Kosten zurückzuführen ist.

Funktion der Gemeinschaftshäuser

Die gemeinsame Vertretung von Gemeinschaftshäusern wird in einer bedeutenden Mehrheit der Fälle (70%) von einem Bewohner oder einer anderswo wohnhaften Person übernommen. Nur in 15% der Fälle wird diese Aufgabe auf darauf spezialisierte Organisationen übertragen. In Gemeinschaftshäusern, in denen die Wohnungen gemischt in Besitz von Privatpersonen und der Gemeinde sind, werden die Verwaltungsaufgaben in doppelt so vielen Fällen von Organisationen ausgeübt. Mehr als ein Zehntel der Gemeinschaftshäuser verfügt über keinen gemeinsamen Vertreter.

Laut der neuen gesetzlichen Regelung der Gemeinschaftshäuser dürfen Vertretungsaufgaben in Zukunft aber nur mehr von Personen ausgeübt werden, welche mit der Absolvierung eines Kurses ihre Fachkenntnisse bewiesen haben. Demzufolge ist es vorstellbar, dass in Zukunft die Zahl der Gemeinschaftshäuser, welche von professionellen Organisationen vertreten werden, zunehmen wird.

Nach Meinung der Bewohner funktionieren die Gemeinschaftshäuser mehrheitlich gut beziehungsweise mit kleineren Problemen. In Gebäuden mit gemischten Besitzverhältnissen herrscht bezüglich der Inbetriebhaltung des Gebäudes eine größere Unzufriedenheit. Dies ist mit großer Wahrscheinlichkeit auf die Heterogenität der Besitzverhältnisse zurückzuführen. Die Hälfte solcher Gemeinschaftshäuser funktioniert nur mit Problemen, in einem Fünftel dieser Häuser erlauben es die Möglichkeiten gar nur, schon lange bestehende Probleme zu lösen. Zur Erhaltung der Qualität der Gebäude stehen keine Lösungen mehr zur Verfügung. Die Zahl der für funktionsuntüchtig gehaltenen Gebäude ist zu vernachlässigen.

Die Mehrzahl der Gemeinschaftshäuser (65%) verfügt über eine Reparaturkostenrücklage. Somit können im Falle eines außergewöhnlichen oder dringenden Reparaturbedarfs die Kosten aus diesem Topf gedeckt werden. Abgesehen von der Einzahlung der gemeinsamen Kosten haben ungefähr die Hälfte (47%) der Gemeinschaftshäuser keine sonstigen Einnahmen. Beinahe ein Fünftel (18%) kommt durch die Vermietung von Geschäftslokalen oder Garagen, 5% beziehungsweise 6% durch Vermietung oder Verkauf von Werbeflächen beziehungsweise durch Zinsen bei Banken zu zusätzlichen Einnahmen.

Tabelle 19: Indikatoren zu der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes

Zusammensetzung des Wohnungsbestandes	1999	2003
Anteil der Gebäude mit 1-3 Wohnungen in %	61,7	64,2
Anteil der Wohnsiedlungswohnungen in %	21,3	18,8
Plattenbauwohnungen in %	15,0	14,3
Rest	2	2,7
Anzahl der Gemeinschaftshäuser in 1.000	...	1 001
Anzahl der wohnungsgenossenschaftlichen Wohnungen in 1.000	...	200

Quelle: KSH

5.6.1.5 Wohnungsumzugspläne

Ein für Wohnungsinvestoren besonders interessantes Thema ist die Bereitschaft der Bevölkerung zu Wohnungsumzügen. Obwohl hier eine Prognose sich als sehr schwierig erweist, hat das KSH versucht, durch Umfragen die Pläne der Bevölkerung zu erfassen. Dabei kamen folgende Ergebnisse heraus:

Seit 1999 hat sich in vier Jahren die Zahl der Personen, welche einen Wohnungsumzug planen, um 10% erhöht. Im Jahr 2003 beschäftigten sich 30% der Haushalte mit dem Gedanken, die eigene Wohnungssituation zu verändern. 12% planen einen Umzug innerhalb der nächsten zwei Jahre, 7% würden gerne in drei bis fünf Jahren eine neue Wohnungslösung finden. Die restlichen 10 Prozent beabsichtigen, zu einem späteren Termin umzuziehen. Als potenzielle Kunden des Wohnungsmarktes können aber nur diejenigen betrachtet werden, welche innerhalb von ein bis fünf Jahren die Wohnung wechseln wollen. Dies bedeutete im Jahr 2003 720.000 Familien.

Für Personen mit einer Unzufriedenheit bezüglich der Wohnungsverhältnisse bieten sich zwei Möglichkeiten an. Nicht ganz ein Viertel (23%) versucht durch die Umgestaltung der schon bestehenden Wohnung bessere Verhältnisse zu schaffen. Der Großteil sieht die Lösung aber

im Wohnungswechsel. 43% der Personen mit dem Wunsch umzuziehen, wollen in eine kleinere, 57% in eine größere Wohnung ziehen.

Mietwohnungen als Dauerwohnungslösung

23% der Befragten können sich im Falle einer Mietunterstützung vorstellen, in eine Mietwohnung einzuziehen. Ein Großteil der Befragten würde aber nicht einmal diesem Fall mehr als 600 HUF/m² bezahlen. Dies würde bei einer Wohnung mit 50m² 30.000 HUF ausmachen.

Der Besitz einer Wohnung ist für die Haushalte aber wegen der Form des an die nächste Generation übertragbaren Besitzes so wichtig, dass die Hälfte (55%) der Personen, welche sich eine Mietwohnung vorstellen können, diese nur im Notfall mieten würden. Weitere 21% würden nur ein bis zwei Jahre bleiben. Auch für sie wäre eine Eigentumswohnung das Ziel.

Umzüge

Durch den Vergleich von zwei Studien des KSH aus den Jahren 1999 und 2003 können Rückschlüsse darüber gezogen werden, inwiefern die 1999 formulierten Ziele erreicht werden konnten.

Durch diesen Vergleich kann man zunächst feststellen, dass nicht alle Umzüge vorausgeplant werden. Ein Teil der nicht geplanten Umzüge kann in Zusammenhang mit familiären Veränderungen gebracht werden. Andere Umstände sind die Auswirkungen der veränderten Unterstützungssysteme, wodurch viele ihre Absichten vorziehen oder verschieben oder eine Investition beginnen, welche sie früher nicht geplant hatten. Durch die günstigen Kreditmöglichkeiten wurden seit 1999 das 1 ½ fache der geplanten Umzüge und das Fünffache der geplanten Modernisierungen durchgeführt. Es ist den größeren Möglichkeiten zu verdanken, dass im Jahr 2003 um 60% mehr Familien als vier Jahre davor beabsichtigen, in näherer Zukunft umzuziehen. Die Zahl der Personen, welche in Singlehaushalte ziehen wollen, hat sich seit 1999 sogar verdoppelt.

Tabelle 20: Entwicklung der Wohnungsmodernisierung, -wechsel zwischen 1999 und 2003

Pläne für die nächsten 5 Jahre (1999)		Realisierte Veränderungen (1999-2003)		Pläne für die nächsten 5 Jahre (2003)	
Häufigkeit der Benennung bei Befragung					
Modernisierung	118 815	Modernisierung	561 111	Modernisierung	168 905
Umzug	393 099	Umzug	556 617	Umzug	649 820
Davon:		Davon:		Davon:	
Mit Familie	276 416	Mit Familie	438 515	Mit Familie	418 272
Alleine	116 683	Alleine	118 103	Alleine	231 548
				Davon:	
				Kind	114 016
				Untermieter	80 937

Quelle: KSH

Das Verhältnis der Umzüge und somit auch die Wohnungsmobilität wird entscheidend dadurch beeinflusst, wann die Kinder das Elternhaus verlassen. Dieses Alter hat sich in den letzten Jahrzehnten markant nach hinten verlagert. Wenn in den 70er Jahren die jungen Leute schon mit durchschnittlich 25 Jahren von zu Hause wegzogen, so bleiben diese nach der Jahrtausendwende im Durchschnitt bis zum 28. Lebensjahr im Elternhaus.

Tabelle 21: Indikatoren für die Zufriedenheit und Umzugspläne

Zufriedenheit und Umzugspläne	1999	2003
Anteil der mit der Wohnung unzufriedenen Personen in %	25	30
Anteil der Personen mit Umzugsabsicht in %	21,2	29,7
Anteil der Personen, die im Falle einer Mietunterstützung sich eine Mietwohnung vorstellen können in %	...	22,1

Quelle: KSH

5.6.2 Immobiliensituation in Westungarn

Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Immobiliensituation in Westungarn untersucht, um die Möglichkeit von Bauvorhaben abzuklären. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Győr und Szombathely, da diese Städte die wichtigsten Zentren der westungarischen Region sind.

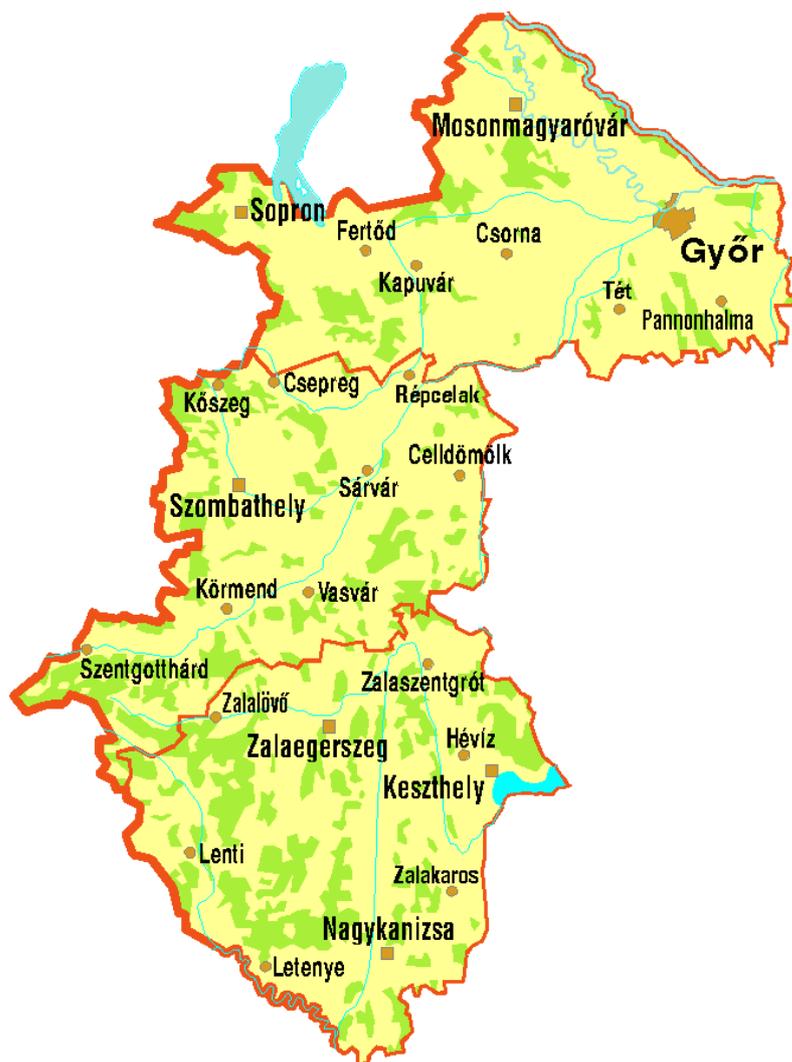


Abbildung 45: Die Region Westpannonien mit den wichtigsten Städten

Tabelle 22: Die wichtigsten Daten der Region West-Pannonien

	Daten der Region	In Prozent des Gesamtstaates
Bevölkerung 2002. (in 1.000)	1000	9,9
Zahl der Ortschaften 2002.	648	20,7
davon Städte	26	10,3
Zahl der Beschäftigten 2001. (in 1.000)	426	11,0
Arbeitslosenrate 2001. (in %)	4,2	73,7
Anzahl der wirtschaftlichen Organisationen 2001	92.330	10,0
Anzahl der ausländischen Firmen 2000	2.810	10,5
BIP 2000 (Mrd. HUF)	1468	11,2
BIP pro Person 2000 (1.000 HUF)	1402	113,9
Industrieproduktion 2001 (Mrd .HUF)	2357	18,8
Investitionen 2001(Mrd. HUF)	215	9,7

Quelle: KSH

5.6.2.1 Immobiliensituation in Győr und Umgebung

Die Stadt Győr ist der Sitz des Komitats Győr-Sopron-Moson und stellt mit 130 000 Einwohnern auch innerhalb der neuen Region die herausragendste Rolle dar. Sie ist sowohl in wirtschaftlicher als auch kultureller Hinsicht ein Zentrum, denn neben der Oper und einer Universität beheimatet die Stadt auch viele internationale Konzerne, allen voran Audi mit an die 5000 Beschäftigten.

Vor der politischen Wende war die Stadt Győr nach Budapest und Miskolc die drittgrößte Industriestadt des Landes, mittlerweile ist sie aber schon auf den zweiten Platz aufgerückt. Zwei Drittel des wirtschaftlichen Potenzials des Komitats Győr-Moson-Sopron bündeln sich in dieser Stadt.

Wegen der günstigen Arbeitsmöglichkeiten war in der letzten Zeit auch die Nachfrage an Wohnungen sehr groß. Zahlreiche Familien aus den östlichen Regionen des Landes haben sich hier niedergelassen, außerdem gibt es hier sehr viele Studenten. Die Preise haben sich in den letzten Jahren durch Ortsansässige, welche in Österreich arbeiten und Österreicher, welche mit Vorliebe in dieser Stadt Immobilien kaufen, sehr stark erhöht. Der Höhepunkt war im Jahr 2000 erreicht, als sich die Immobilienpreise um 40% im Vergleich zum Vorjahr erhöhten. Ab diesem Zeitpunkt stiegen die Preise nicht mehr so stark, heute kann man schon von einer Stagnation der Immobilienpreise ausgehen.

Die Sommermonate 2003 verliefen am Immobilienmarkt sehr ruhig, eine Belebung des Marktes konnte aber ab September verzeichnet werden. Die meistgesuchten Objekte sind Grundstücke und Wohnungen in mehrgeschossigen Neubauten. Grundstücke sind nur schwer zu haben, es gibt aber ein breites Angebot an neuen Wohnungen.

Die bevorzugten neuen Wohnungen sind in eher kleineren Gebäuden mit 10-12 Wohnungen.

Die Preise bei neuen Wohnungen liegen unmöbliert aber sonst bezugsbereit zwischen 250 000 bis 265 000 HUF / m².

Auch die Plattenbauwohnungen haben in Győr einen im nationalen Vergleich sehr hohen Preis. Pro Quadratmeter werden zwischen 170-190 000 HUF geboten.

Für Einfamilienhäuser gibt es in Győr kaum Käufer, da die Preise hier stark überhöht sind. Für eine Immobilie mit 100-120 m² werden um die 30 Mio. HUF verlangt; besser ausgestattete Einfamilienhäuser aus den letzten Jahren haben einen Marktpreis zwischen 40 und 50 Mio. HUF.

Die ausländischen Käufer sind nicht nur in der Stadt, sondern in der gesamten Region im Rückzug. Nach den offiziellen Daten waren es 1996 775 ausländische Käufer, 1997 waren es 965, 1998 insgesamt 1180. 1999 waren es nur mehr 739, 2000 fiel die Zahl auf 673, 2001 auf 616. Im Jahr 2002 wurden sogar nur 446 Immobilien an Ausländer verkauft. Auch die Zusammensetzung der ausländischen Käufer hat sich maßgebend verändert. Die Österreicher und Deutsche sind zwar noch in der Mehrzahl, die ungarischsprachigen Käufer aus dem rumänischen Siebenbürgen nehmen aber ständig zu.

Es laufen in der Stadt auch größere Investitionen. Anfang Oktober 2003 eröffnete zum Beispiel das Thermal- und Erlebnisbad, welches in Zukunft auch durch eine Gesundheitsabteilung und mit mindestens einem Hotel mit 200 bis 250 Betten erweitert werden soll. Außerdem wird die zentral gelegene Kaserne, ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex generalsaniert. Durch Zubau sollen auf dem 2,7 Hektar großen Areal 120 Wohnungen, Geschäfte, Restaurants, ein Hotel und Appartements entstehen.

Ein schon realisiertes Großprojekt der Stadt ist die neu entstandene Sporthalle. Für die 4 000 m² große Immobilie wurden 1,5 Mrd. HUF ausgegeben.

Probleme ergeben sich für die Stadt vor allem im Bereich der Mietwohnungen. Aus Mangel an Kapital wurden dem nationalen Trend entsprechend seit der politischen Wende sehr wenige Wohnungen gebaut. Der letzte Mietwohnungsbau wurde mit Anfang Mai 2002 abgeschlossen, als im Rahmen des Széchenyi-Plans mit einer staatlichen Unterstützung im Ausmaß von 53% Prozent 50 Wohnungen errichtet wurden. Mit diesem Projekt stellte die Stadt ihre Tätigkeit im Mietwohnungsbau ganzheitlich ein.



Abbildung 46 : Mietwohnungsbau in Győr (2002)

Obwohl bei der Stadt 1000-2000 Anträge für Mietwohnungen aufliegen, kann man diesen nicht nachkommen, da weitere Wohnungen fehlen und für den Neubau kein Kapital vorhanden ist. Die relativ wenigen vorhandenen Mietwohnungen sind zu einem Anteil von ungefähr 75% im Besitz der Gemeinde. Dieser Wohnungsbestand wird unter den Bedingungen des Marktes in Stand gehalten. Die Einnahmen zur Deckung dieser Kosten sind jedoch zu niedrig. Einen größeren Verzicht auf Mietwohnungen will sich die Stadt aber nicht erlauben, da - neben einer Gruppe von Bedürftigen - eine Unterstützung der Mobilität von Arbeitskräften erforderlich sei. Als Möglichkeit sieht sie die Stadt den Umstieg von der Objekt- zur Subjektförderung. Daneben sollen die Mieten, welche oft nicht einmal die Erhaltungskosten des Gebäudes decken, an die Gehälter der Mieter angepasst werden, wodurch es zu einer Annäherung an marktwirtschaftliche Verhältnisse kommen soll.

5.6.2.2 Immobiliensituation in Szombathely

Die zweite wichtige Stadt der Region ist Szombathely. Der 85.000 Einwohner zählende Sitz des Komitats Vas ist ebenfalls sowohl kulturell als auch wirtschaftlich von großer Bedeutung. Es gibt in der Stadt eine Hochschule, die Haupteinnahmequellen der im nationalen Vergleich reichen Stadt sind die Leichtindustrie, mittlere Unternehmen und der Tourismus.

Ähnlich wie Győr zählt auch Szombathely zu den florierendsten Städten Ungarns. Dies hat auch im Wohnungsmarkt seinen Niederschlag gefunden. Im Jahr 2003 war die Investitionsfreudigkeit der Bauträger sehr groß, es wurden mehrere größere Wohnbauprojekte ausgeführt. Die neuen Wohnungen wurden im Jahr 2003 im Regelfall schon vor der Fertigstellung verkauft. Die Preise für neue Wohnungen bewegten sich zwischen 230 und 240.000 HUF. Gebrauchte Wohnungen in Ziegelbauten hatten Preise zwischen 180 – 200.000 HUF. Die billigste Variante, zu einer Eigentumswohnung zu gelangen, war auch hier der Erwerb einer Plattenbauwohnung; diese waren in der Preiskategorie zwischen 140 – 150.000 HUF zu haben.

Auch hier ist die Zahl der fehlenden Mietwohnungen mit 800-1.200 vorgemerkten Anträgen hoch. Durch eine Kooperation mit der Stadt Győr sucht auch Szombathely nach marktwirtschaftlichen Lösungen für die Knappheit der Mietwohnungen und folgt somit den grundsätzlichen Ideen der Regierung in Budapest. Eine weitere Offensive startete die Stadt in der Erneuerung der stark renovierungsbedürftigen Plattenbauten. Seit dem Anfang der

Sechzigerjahre wurden hier 12 200 Wohnungen in Plattenbauweise errichtet, aber nur 30% dieser konnten bis heute erneuert werden. Weitere Wohnungen sollen durch die Unterstützung des Innenministeriums, der Gemeinde und mit finanzieller Beteiligung der Bewohner erfolgen.

5.6.2.3 Immobiliensituation weiterer wichtiger Städte in Westpannonien

Zalaegerszeg ist die Hauptstadt des Komitats Zala und mit 60.000 Einwohnern die dritte Stadt der Region West-Pannonien. Mit 57 000 Einwohnern folgt ihr in der Region Sopron. Beide Städte verfügen über eine Hochschule beziehungsweise ein Krankenhaus. In Zalaegerszeg dominiert die Industrie, Sopron bezieht seine Haupteinnahmen aus dem Tourismus. Ein Charakteristikum Soprons sind die nach Budapest höchsten Preise sowohl für Miet- als auch Eigentumswohnungen. Zwischen den beiden Städten ergeben sich in der Anzahl der Bewerber für eine Mietwohnung größere Unterschiede. In Sopron ist die Zahl mit 200-300 Antragstellern relativ niedrig, in Zalaegerszeg mit ungefähr 1000 Anträgen die verhältnismäßig höchste in der Region. Auch für diese beiden Städte muss gesagt werden, dass der Mietwohnungsbau in den letzten Jahren äußerst minimal war.

Weitere erwähnenswerte Städte in West-Pannonien sind Mosonmagyaróvár mit 31.000 Einwohnern, oder Kapuvár, Celldömök, Sárvár und Köszeg mit jeweils über 10.000 Bewohnern.

5.7 Die Situation in der ungarischen Bauwirtschaft als zukünftige Partner

5.7.1 Der Ungarische Wohnungsbau

In der Struktur des Wohnungsbaus sind nur seit den vergangenen 4-5 Jahren signifikante Veränderungen nachzuweisen. Die wesentlichen Merkmale dieser Umwälzungen sind in folgenden Punkten zu charakterisieren:

- Die Zusammensetzung der Investoren hat sich wesentlich verändert, da der Wohnungsbau immer mehr im unternehmerischen Rahmen durchgeführt wird.
- Der Anteil der Wohnungen, welche zwecks Verkauf oder Vermietung errichtet werden, steigt.
- Es werden immer mehr professionelle Bauträger herangezogen.
- Sowohl kleinere als auch auffallend große Wohnungen werden in größerer Zahl errichtet.

Tabelle 23: Baugenehmigungen und tatsächlicher Neubau 1999-2003

Jahr	Baugenehmigungen	Wohnungen in Bau	Gebaute Wohnungen	Gebaute Wohnungen pro 1.000 Personen
1999	30 577	94 754	19 287	1,9
2000	44 709	95 791	21 583	2,2
2001	47 867	109 884	28 054	2,8
2002	48 762	120 652	31 511	3,1
2003	59 241	137 677	35 543	3,5

Quelle: KSH

Seit 1998 wächst die Zahl der Genehmigungen für die Errichtung von neuen Wohnungen zwar nicht regelmäßig, aber beständig weiter. Dieser Index ist für das Verständnis der Wohnbaukonjunktur von entscheidender Bedeutung. Nach dem sprunghaften Ansteigen der Wohnungsgenehmigungen des Jahres 2000 gab es für das Jahr 2001 eine leichte Steigerung und eine neuerliche Stagnation im Jahr 2002. Im Jahr 2003 war der Anstieg wieder signifikant, da die in diesem Jahr ausgegebenen 60.000 Baugenehmigungen schon fast das Doppelte des Jahres 1999 waren. Der Bauboom setzte sich auch im Jahr 2004 fort, die Bauwirtschaft steht aber einem weiteren Wachstum eher skeptisch gegenüber.

Bezüglich der territorialen Verteilung der Wohnbautätigkeiten kann ausgesagt werden, dass es zu einer Verringerung der Bautätigkeiten in kleinen Gemeinden und mehr Neubau in den großen Städten gekommen ist. Dies ist eine zu den Entwicklungen der 90er Jahre entgegengesetzte Tendenz, als gerade die Bautätigkeiten in den kleineren Gemeinden zugenommen hatten.

Seit 1998 sinkt kontinuierlich die Eigenbautätigkeit der Bevölkerung, diese Tendenz hatte sich seit 2000 sogar verstärkt. Auch für das Jahr 2003 gilt diese Aussage, denn der Wohnungsbau durch natürliche Personen beträgt statt den 85% des Jahres 1999 nur mehr 60%. Der Wohnungsbau von Unternehmen verzeichnet andererseits einen Zuwachs um das Dreifache in nur 5-6 Jahren.

Tabelle 24: Die gebauten Wohnungen nach Erbauern

Jahr	Von allen gebauten Wohnungen			
	durch natürliche Personen	durch die Gemeinden	durch Unternehmen	Rest
	gebauten Wohnungen in %			
1999	85,1	1,2	11,4	2,3
2000	83,3	0,9	14,5	1,3
2001	74,3	0,7	22,3	2,7
2002	63,3	4,0	29,8	2,9
2003	61,6	3,9	31,2	3,3

Quelle: KSH

Die professionelle Ausführung der Bautätigkeiten ist vom 25prozentigen Anteil auf 60% angestiegen. Parallel dazu ist der Hausbau durch Privatpersonen nur mehr für ein Drittel der Wohnungen zutreffend.

Tabelle 25: Wohnungsbauindikatoren

Struktur und Qualität des Wohnungsbestandes, Wohnungsinvestitionen	1999	2003
Bewohner pro 100 Wohnungen	261	260
Bewohner pro 100 Zimmer	104	98
BIP-Anteil der Wohnungsinvestitionen	2,9	ca. 5
BIP-Anteil der Wohnungssubventionen	0,80	0,87
BIP-Anteil der Wohnungskredite	0,2	ca. 9
Wohnungsbau pro 1000 Einwohner	1,9	3,5
Neue Wohnungsbaugenehmigungen pro 1000 Einwohner (Stück)	3,0	5,9
Anteil des Wohnungsbaus durch Privatpersonen	85,1	61,6
Anteil des Wohnungsbaus durch Unternehmen	11,4	31,2
Anteil der gebauten Wohnungen zwecks Verkauf	11,0	32,4
Anteil der gebauten Wohnungen zwecks Vermietung	1,3	4,5
Anteil der durch Bauunternehmen gebauten Wohnungen	35,3	58,7

Quelle: KSH

Aus dieser Tabelle ist gut ersichtlich, welche Expansion um die Jahrtausendwende auf dem Wohnungsmarkt stattgefunden hat.

5.7.2 Der ungarische Wohnungsmarkt

Laut der Erhebung des KSH beträgt der durchschnittliche Wert einer ungarischen Wohnung 9,3 Millionen HUF. Die regionalen Unterschiede haben sich dabei verstärkt: In Mittelungarn lagen die Wohnungspreise im Jahr 1999 durchschnittlich um 45% über dem gesamtungarischen Wert. Im Jahr 2003 war die Preisdiskrepanz zwischen Mittelungarn und dem ganzen ungarischen Wohnungsmarkt schon bei 58%.

Tabelle 26: geschätzte Wohnungspreise 1999 und 2003

Region	1999		2003	
	Wohnungspreis, in 1000 HUF		Wohnungspreis in 1000 HUF	
	Im Durchschnitt	Pro m2	Im Durchschnitt	Pro m2
Mittel-Ungarn	5 006	74	13 853	192
Davon:				
Budapest	5 000	79	13359	205
Komitat Pest	5 020	63	14 876	164
Mittel-Pannonien	3 838	50	8 964	112
West-Pannonien	4 860	62	10 595	130
Süd- Pannonien	3 160	41	7 600	92
Nord-Ungarn	2 485	32	6 041	73
Nord-Tiefebene	2 494	34	6 103	76
Süd-Tiefebene	2 797	36	6 039	75
Gesamt	3 709	51	9 335	121

Quelle: KSH

Die zunehmenden regionalen Unterschiede sind auch auf der Ebene der Gemeindekategorien nachweisbar. Seit 1999 sind die Preise in den kleinen Gemeinden um das Doppelte gestiegen. In Budapest sind die Preise um das Zwei ein Halbfache gestiegen. Überdurchschnittlich große Preissteigerungen gab es auch in den Agglomerationen und den Komitatszentren.

Tabelle 27: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis nach Gemeinde- und Gebäudetyp

Gemeindetyp	In Gebäude mit 1-3 Wohnungen	In Plattenbau	In anderen Gebäuden mit mehreren Wohnungen	Gesamt
Preis pro m ² in 1.000 HUF				
Budapest	224	170	217	205
Komitatszenrum	149	122	139	139
Stadt	106	110	108	106
Umlandgemeinde	146	148
Ortschaft außerhalb des Umlandes	58	58
Gesamt	102	141	164	121

Quelle: KSH

Wohnungspreis und sein Anteil/Quotient am Einkommen

Durch die Vergleiche zwischen Einkommen und den Wohnungspreisen kann veranschaulicht werden, wie viele Jahreseinkommen ein durchschnittlicher Haushalt für den Erwerb einer durchschnittlichen Wohnung braucht. Dieser Indikator ist vor allem dafür geeignet, die zeitliche Entwicklung der Finanzierbarkeit von Wohnungen aufzuzeigen.

Durch den starken Zustrom von Kapital in den Wohnungsmarkt sind in den letzten vier Jahren die Wohnungspreise schneller als die Einkommen gestiegen. Somit zeigt dieser Indikator trotz eines kurzen zeitlichen Abschnitts markante Veränderungen. Wenn man im Jahr 1999 nur 3,7 Jahreseinkommen für eine neue Wohnung gebraucht hat, so ist dieser Wert bis zum Jahr 2003 auf 6,1 Jahre angestiegen. Wichtig ist dabei anzumerken, dass diese Veränderung im Allgemeinen nicht die Verschlechterung der Finanzierbarkeit von Wohnungen bedeutet, da die Preiserhöhungen gerade durch bessere Kreditmöglichkeiten induziert wurden.

Umzüge und die damit verbundenen Transaktionen am Wohnungsmarkt

Seit 1995 kam es jährlich zu ungefähr 150-170.000 Umzügen. Annähernd zwei Drittel dieser Umzüge brachte auch eine finanzielle Transaktion am Wohnungsmarkt mit sich. Dies bedeutet, dass pro Jahr in etwa 100 000 Wohnungen am Markt gekauft oder neu gebaut

werden. (In den anderen Fällen, wo keine finanzielle Transaktion abgewickelt wird, werden die Wohnungen gemietet, geerbt, geschenkt bekommen o. Ä.)

Eine für die letzten Jahre typische Art der Wohnungsbeschaffung ist der Kauf von alten Wohnungen: Etwa die Hälfte der umziehenden Personen kommt auf dieser Weise zu einer Wohnung; dies bedeutet jährlich 80 000 Fälle. Herauszustreichen ist, dass diese Zahlen nur für tatsächliche Umzüge stehen, Wohnungskäufe mit anschließend leer stehenden Wohnungen (als Investition) sind hier ausgeschlossen.

Tabelle 28: Zahl der Umzüge

Zeitspanne	Anzahl der Umzüge	Art der Wohnungsbeschaffung in % (100% = alle Umzüge)			
		Gebaut	Neue Wohnung gekauft	Gebrauchte Wohnung gekauft	Ohne Transaktion
1995-1998	702 000	13,8	2,6	45,6	38,1
1999-2003	674 000	9,9	3,0	49,2	37,8
Zusammen	1 376 000	11,9	2,8	47,4	38,0

Quelle: KSH

Markt der alten Wohnungen

In Budapest ist kein überdurchschnittlicher Wohnungshandel zu verzeichnen. Seit 1995 wurden hier 18% der bestehenden Wohnungen verkauft. Dies stimmt exakt mit dem Landesdurchschnitt überein. Es gibt jedoch in den Komitathauptstädten einen großen Anteil an verkauften Wohnungen (25%). Auf der anderen Seite ist der Wohnungsmarkt der Gemeinden mit 14% verkauften Wohnungen sehr ruhig. Es ist anzunehmen, dass die schneller steigenden Preise die Wohnungsinvestoren nach Budapest ziehen. Da die Wohnungskäufe mit Investitionscharakter durch die Erhebungen nicht aufzuzeigen sind, kann man für Budapest einen regeren Wohnungshandel annehmen.

Tabelle 29: Verkaufte, gebrauchte Wohnungen nach Gemeindetypen

Gemeindetyp	Anzahl der verkauften, gebrauchten Wohnungen			Zusammen, in Prozent der bewohnten Wohnungen
	1995-1998	1999-2003	Zusammen	
Budapest	66 000	66 000	137 000	17,8
Komitathauptstadt	96 000	73 000	169 000	25,4
Stadt	91 000	106 000	197 000	17,6
Dorf	74 000	87 000	161 000	13,6
Gesamt	333 000	332 000	665 000	17,8

Quelle: KSH

Die Wohnungsmobilität ist auf dem Markt der Einfamilienhäuser am geringsten: seit 1995 wurden 14% dieser verkauft. In den mehrgeschoßigen Gebäuden ist die Mobilität höher, am höchsten ist sie in den Plattenbauten der Wohnsiedlungen. Hier wechselten in der selben Zeit 33% der Wohnungen den Besitzer.

Charakter der geplanten Umzüge auf dem Wohnungsmarkt

Zwei Drittel der Haushalte, welche für die nächsten fünf Jahre einen Umzug planen, verfügen momentan über eine Wohnung. Annähernd die Hälfte (46%) plant den Verkauf der bestehenden Wohnung. Die restlichen sind zwar in Besitz einer Wohnimmobilie, wollen diese aber nicht verkaufen. Sie bevorzugen eher die Vermietung, die Weitergabe innerhalb der Familie o. Ä.

Ein Drittel der Familien mit Umzugsplänen verfügt zur Zeit über keinen Wohnungsbesitz, sie würden sich im Allgemeinen auf dem Wohnmarkt nach oben bewegen. Jeder Zweite von diesen will in eine wertvollere Wohnung ziehen. In ihrem Fall ist die zu erwartende Wertdifferenz (Differenz zwischen dem Wert der gegenwärtig bewohnten Wohnung und der geplanten neuen Wohnung) bei ca. 4 Millionen HUF anzusetzen. Bei 28% der Fälle wollen die Wohnungssuchenden in eine um bis zu 1,5 Millionen teurere Wohnung. Weitere 23% wünschen sich eine Wohnung welches um bis zu 1,5 Millionen billiger ist.

Mietsektor

Laut Zentralem Statistikamt leben gegenwärtig in 92% der Wohnungen die Besitzer oder dessen Verwandte. Der Anteil der Mietwohnungen in Besitz der Gemeinden macht lediglich 4% aus. In nur 2,5% der Wohnungen leben Personen, welche privaten Eigentümern marktwirtschaftliche Mieten bezahlen.

In den Gemeindemietwohnungen sind die Mieter aus den unteren drei Einkommensschichten mit 74% überrepräsentiert. Der Großteil der Personen in privaten Mietwohnungen gehören der durchschnittlichen Einkommensklasse an, oder liegen leicht darüber: 57% gehören der oberen drei Kategorien an.

Die Miete der Gemeindemietwohnungen beträgt durchschnittlich monatliche 6 000 HUF, was eine Quadratmetermiete von 130 HUF pro Monat bedeutet. Die Miethöhe in privaten Mietwohnungen macht mit 590 HUF/m²/Monat durchschnittlich das Vier bis Fünffache aus. Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug im Jahr 2003 30 000 HUF. (Sowohl die Gemeinde- als auch die privaten Mietwohnungen haben mit 48m² und 53m² eine unterdurchschnittliche Größe.)

Die Mieter von Gemeindewohnungen geben durchschnittlich 7% ihres Gehaltes für die Miete aus. Bei Bewohnern von privaten Mietwohnungen ist dieser Anteil mit 27% das Vierfache.

Ersparnisse für Wohnungszwecke

Etwa 560.000 Haushalte verfügen über Ersparnisse, welche für Wohnungszwecke ausgegeben werden sollen.

Annähernd die Hälfte der Sparer (270.000) legt diese Ersparnisse in Bausparform an, weitere 230.000 in anderen Anlageformen wie Bankeinlagen oder Wertpapieren usw. Um die 60.000 haben Kapital in beiden Formen angelegt.

Tabelle 30: geplante Anwendung der Ersparnisse für Wohnungszwecke

Bezeichnung	Genannt auf Platz	
	Eins	Zwei
Für die bestehende Wohnung	40,4	2,1
Für eine neue Wohnung	23,1	2,0
Für die Unterstützung der Kinder	16,7	9,0
Weiß es noch nicht	15,0	1,2
Sonstiges	3,2	2,3
Als Investition in eine neue Wohnung	1,7	1,6
Haushalte mit Ersparnissen für Wohnungszwecke	100,0	18,2

Quelle: KSH

Die Sparguthaben werden also vor allem für die bestehende Wohnung ausgegeben. Haushalte, welche für eine neue Wohnung auf die Seite legen, sind nur auf der zweiten Stelle.

5.7.3 Der Wohnungsbau am Beispiel des Investors OTP und der österreichischen Immocunsult

Einer der größeren Wohnbauträger am ungarischen Markt ist die Immobiliengesellschaft der größten ungarischen Bank, der OTP. Im Jahr 2003 wurden von dieser mehr als 500 Wohnungen gebaut, im Jahr 2005 wurde dies auf 750 erhöht, was 43.500m² Wohnraum bedeuten. Neben Budapest werden in 15 Städten Ungarns Investitionen getätigt, eines der größten Bauvorhaben ist die Errichtung von 600 Wohnungen in Győr. Anhand der folgenden Beispiele lässt sich ablesen, welche Art von Wohnungen und für welche Preise sich momentan in Ungarn Wohnungen verkaufen lassen.

Budapest, 8. Bezirk, Futó u. 12-14.



42 m² 1 Zimmer 13.600.000 HUF

68 m² 2 Zimmer 10 m² Terasse 22.470.000 HUF

77 m² 3 Zimmer 13 m² Terasse 25.850.000 HUF

87 m² 3 Zimmer 23 m² Terasse 30.350.000 Ft

Győr, Révfalu



35 m² 1 Zimmer keine Balkon 9.510.000 HUF

56 m² 1 + 1 halb Zimmer 8 m² Balkon
15.600.000 HUF

70 m² 2 + 1 halb Zimmer 5 m² Balkon
19.710.000 HUF

Sopron, Füredi Sétány



58 m² 1 + 1 halb Zimmer 4 m² Balkon
17.980.000 HUF

66 m² 1 + 2 halb Zimmer keine Balkon
18.480.000 HUF

72 m² 1 + 2 halb Zimmer 4 m² Balkon
19.890.000 HUF

75 m² 2 + 1 halb Zimmer keine Balkon
20.250.000 HUF

Nyíregyháza, Horváth-kert I.



32 m² 1 + 1 halb Zimmer ohne Balkon
9.280.000 HUF

49 m² 2 Zimmer 4 m² Balkon 14.688.000 HUF

61 m² 1 + 2 halb Zimmer 5 m² Balkon
18.432.000 HUF

70 m² 2 + 1 halb Zimmer 6 m² Balkon
20.592.000 HUF

Gyula



58 m² 1 + 2 halbe Zimmer kein Balkon
13.746.000 HUF

54 m² 1 + 1 halb Zimmer 12 m² Balkon
14.220.000 HUF

68 m² 2 + 1 Halb Zimmer kein Balkon
17.340.000 HUF



Ein anderer großer Investor in Ungarn ist der österreichische Immoconsult. So entsteht an der Budapester Donau im Jahr 2004/05 die Sun Palace Budapest. Dieses Wohngebäude mit 286 Einheiten wird von der israelischen Baugesellschaft Engel errichtet. Diese Gruppe wird auch für den Bau eines 5 000 Wohnungen umfassenden Wohnparks in Győr zuständig sein. Die Wohnungen des Sun Palace in Budapest werden eine Wohnfläche zwischen 40 und 70 Quadratmetern haben. Die Preise belaufen sich zwischen 1.100 und 1.200 € pro Quadratmeter, sind sich also im oberen Mittelfeld der ungarischen

Wohnungspreise. Dafür bietet man für die Bewohner diverse Dienstleistungen an. So gibt es ein Wellnessbereich, ein Fitnesscenter oder ein 24-Stunden Portierservice. Die Wohnungen waren schnell vergriffen und dürften mittlerweile ausverkauft sein.

5.8 Die ungarischen „Mitspieler“, ihre Spielregeln und ihre Risikofaktoren

5.8.1 Die Ungarische Regierung - Förderungsverfahren für Mietwohnungsbau

Das System des staatlich geförderten Mietwohnungsbaus aufgrund von "Bewerbungen" geht auf das Jahr 2000 zurück, als die damals neue konservative Regierung innerhalb des so genannten Széchenyi-Plans ein Mietwohnungsbauprogramm ins Leben rief. Demnach können sich Gemeinden durch einen Antrag um eine Unterstützung ihrer Mietwohnungsbauprojekte bewerben. Diese "Bewerbung" - im ungarischen "Pályázat" - kann mit dem englischen System des "call for proposal" verglichen werden.

Obwohl durch den Regierungswechsel im Jahr 2002 begonnen wurde, den Széchenyi-Plan, welcher neben dem Wohnungsbau viele andere Gebiete betraf, sukzessive abzubauen, wurde das System der Bewerbungen um eine staatliche Förderung des Mietwohnungsbaus aufrecht erhalten.

Für diesen Mietwohnungsprogramm wurden in dem Zeitraum von 2000 bis 2003 54 Mrd. HUF Unterstützung vergeben, wodurch der Bau, Erwerb oder Ausbau von Wohnungen realisiert wurde. Demnach wurden 4 898 soziale Mietwohnungen, 2858 Mietwohnungen nach dem Kostenprinzip, 784 Garconnieren, 686 Seniorenwohnungen und 1943 Heimplätze für Senioren errichtet. Die staatliche Unterstützung finanzierte in diesen Jahren zu 74% den Wohnungsbedarf von sozial bedürftigen Personen.

Die Ausschreibungen erfolgen zyklisch vom Innenministerium, nachdem im jeweiligen Budgetgesetz der finanziellen Rahmen festgelegt worden ist.

Die Rahmenbedingungen können sich sowohl finanziell als auch inhaltlich von Jahr zu Jahr leicht ändern, für ein Verständnis der Vorgangsweise eignet sich aber die Analyse der einer Ausschreibung aus dem Jahr 2003.

In diesem Fall wurden 30 Anträge von 26 Gemeinden angenommen, wonach 731 Mietwohnungen erbaut, gekauft oder umgebaut wurden. Dafür wurden von der Seite des Innenministeriums 3,6 Mrd. HUF bereitgestellt. Die Antragsteller steuerten zur Finanzierung ihrer Projekte insgesamt 1725,2 Mio. HUF in Bargeld und Grundstücke im Wert von 436,7 Mio. HUF bei. Unter den erfolgreichen Antragstellern waren bei der Ausschreibung sowohl größere als auch kleinere Städte, sowie kleine Gemeinden und ein Bezirk von Budapest.

Für die Einreichung der Anträge hatten die Gemeinden den Zeitraum zwischen April und September 2003 zur Verfügung.

Die Rahmenbedingungen sind in der Beilage unter „Bewerbungsverfahren“ zu ersehen

5.8.2 Das ungarische Selbstverwaltungswesen

5.8.2.1 Gemeinden, Komitate und Regionen

Das ungarische Gesetz gliedert die Komitate administrativ in Gemeinden und Städte. Die Hauptstadt wiederum wird in Bezirke unterteilt. Diese Einheiten verfügen über eine so genannte Selbstverwaltung, da sie gegenüber der Zentrale über eine gewisse Autonomie (wie zum Beispiel in der Wohnungspolitik) verfügen.

Die Rechte der lokalen Selbstverwaltungen sind gleich, ihre Pflichten können aber variieren. Sie verfügen über eine allgemeine Verantwortung gegenüber dem Staat und verrichten grundlegende öffentliche Dienstleistungen.

Die von den Selbstverwaltungen getätigten Aufgaben können einerseits verpflichtend, also vom Gesetz einheitlich vorgeschrieben sein, andererseits gibt es Themenschwerpunkte, die sich die Selbstverwaltung selber setzt. So gibt es soziale Unterstützungen oder wohnungspolitische Maßnahmen, die von allen Selbstverwaltungen durchgeführt werden müssen. Andere Aufgaben, wie der Betreibung von günstigen Gemeindewohnungen sind freiwillige Aktionen.

5.8.2.2 Die Wohnungspolitik der Gemeinden

Die Wohnungen der öffentlichen Hand befinden sich im Regelfall in den Händen dieser Selbstverwaltungen. Somit hat jede Ortschaft, sofern sie über Mietwohnungen besitzt, eine eigene Wohnungspolitik. Das Hauptproblem der Gemeinden ist der Kapitalmangel. Somit war es den Gemeinden seit der politischen Wende nur sehr beschränkt möglich, weitere Wohnungen zu bauen. Die Tendenz war sogar negativ, man sah sich oft gezwungen, Wohnungen im Besitz der Gemeinde an den Privatsektor zu verkaufen, um die Kosten für die Verwaltung der bestehenden Wohnungen zu finanzieren. So waren noch 1995 7,1% des Wohnungsbestandes in der Hand der Gemeinden. Eine schon damals sehr niedrige Zahl, welche sich bis 2003 auf 4,3% verringerte. Mietwohnungen werden in der Regelfall nur an sozial bedürftige Personen vergeben, wobei die Auswahlkriterien diverse Schlupflöcher aufweisen. Die Mietpreise werden sehr niedrig gehalten, wodurch sich die Situation ergibt, dass sie nicht einmal für die Erhaltung der Gebäude reichen. An Neubau ist ohne staatliche Subvention gar nicht zu denken. Es werden oft nur Mieten um 5.000 HUF verlangt, die weniger als 20 € entsprechen. Private Mietwohnungen können im Vergleich das Zehnfache kosten. Mit dem Jahr 2000 begann der staatliche Mietwohnungsbau, denn man erkannte, dass das Kapital der Gemeinden dafür nicht ausreichen wird. Im neuen hauptsächlich vom Staat finanzierten, aber auch von den Gemeinden mitgetragenen System wurden mehr als 9.000 Gemeindewohnungen gebaut, weitere 17.000 wurden saniert. Aus dem Staatsbudget wurde zwischen 2000 und 2002 52,9 Mrd. HUF für den Mietwohnungsbau angewendet. Die Auswirkungen dieser Politik tragen heute erste Früchte, denn der Rückgang der Zahl von Wohnungen im Besitz der Gemeinden konnte erstmals zunächst gestoppt werden; jedoch auf einem schon sehr niedrigen Niveau.

Laut einer Studie des Ungarischen Rechnungshofes decken die Mieten, obwohl sie in den letzten fünf Jahren auf das doppelte erhöht wurden, nur ein Viertel der für die Instandhaltung erforderlichen Mittel. Somit gelten die momentanen Bemühungen, ein

Mietunterstützungssystem zu finden, wonach es sich auch für Unternehmen auszahlt, Mietwohnungen zu bauen.

Aus diesem Grund versuchen auch die Gemeinden verstärkt ihre Wohnungspolitik zu ändern. Eine Vorreiterrolle nehmen dabei die westungarischen Städte Szombathely und Győr ein. Diese versuchen ein System einzuführen, wonach nur mehr Personen mit einem niedrigen Einkommen zu billigen Gemeindewohnungen kommen. Für andere Mieter soll die Miete verdoppelt werden.

Ein zusätzliches Problem der Gemeinden ist, dass ein Großteil dieser über keine langfristige Wohnungspolitik verfügt. Somit erfolgen Investitionen oft durch das Aufbrauchen der eigenen Mittel, und nur unter Berücksichtigung der kurzfristigen Möglichkeiten.

Beim Bau von neuen Mietwohnungen ergibt sich für die Gemeinden oft die Möglichkeit einer Beteiligung durch die Bereitstellung von Grundstücken. Auf dieser Weise wurde auch der letzte Mietwohnungsbau der Stadt Győr von der Gemeinde mitfinanziert, als 2002 mit 53prozentiger staatlichen Beteiligung Mietwohnungen gebaut wurden. Die Baukosten betragen inklusive Mehrwertsteuer 175 000 HUF/m², wobei dies Preise ohne Grundstück sind.

5.8.2.3 Fallbeispiel Győr

Um einen Einblick in die wohnungsunterstützende Politik der Selbstverwaltungen zu erhalten untersuchten wir den Fall Győr, der sich zwar von anderen Selbstverwaltungen unterscheidet, aber auch auf andere Gemeinden schließen lässt.

Im Allgemeinen gibt es in Győr folgende Unterstützungen:

a) Gehaltsergänzende Unterstützungen

- Beispiele: Unterstützung für alte Personen, Sozialhilfe, Krankenhilfe, Hilfe für Dauerarbeitslose, Wohnungserhaltungsunterstützung,...
- Wird zu ca. 90% vom Staatshaushalt finanziert
- Die Selbstverwaltungen müssen anhand des Vorjahres ihre Schätzungen für die Ausgaben des nächsten Jahres nach Budapest melden, die Beträge werden schließlich im Budget festgelegt

b) Unterstützungen der Gemeinde

- Beispiele: Mietbeihilfe, Medikamentenbeihilfe, Heizbeihilfe, ...
- Das ungarische Sozialgesetz schreibt den Selbstverwaltungen vor, solche Beihilfen in bestimmten Themen zu schaffen
- Die Selbstverwaltungen müssen diese Unterstützungsfonds zu 100% selber finanzieren
- Die Selbstverwaltungen benennen in ihren Verordnungen die Kriterien für eine derartige Hilfe.
- Selbstverwaltungen handeln hier absolut verschieden, Schwerpunkte werden von Gemeinde zu Gemeinde ganz verschieden gesetzt
- Fehler: es gibt eine zu große Zahl von diversen Beihilfen, die für verschiedenste Probleme eingesetzt werden. Das erfordert eine große administrative Arbeit. Man könnte aber das Ganze vereinfachen, indem die Beihilfen (ein Haushalt bekommt in der Regel gleich mehrere Beihilfen) in einem ausgezahlt und von derselben Stelle auch geprüft werden.

c) Einmalige Beihilfen

- Diese sind Übergangsbeihilfen

- Sie können mit verschiedensten Begründungen ausbezahlt werden (Heizung kaputt, Alleinerzieher krank, Wasserschaden, Mietrückstand,...)
- Die Höhe der Hilfe ist ebenfalls sehr verschieden
- Sie werden von Fall zu Fall entschieden
- Werden zu 100% von der Selbstverwaltung finanziert

Speziell Wohnungsunterstützende Beihilfen lassen sich auf folgender Weise unterteilen:

a) Wohnungserhaltungsunterstützung

- Diese Unterstützung können sowohl Bewohner von Miet- als auch Eigentumswohnungen beantragen
- Ihr Ziel ist Familien zu fördern, die Schwierigkeiten bei der Finanzierung von zusätzlichen Wohnungskosten haben (z.B.: Strom, Gas, Wasser, ...)
- Sie ist eine gehaltsergänzende Unterstützung, wird also zu etwa 90% vom Staat finanziert.
- Die Selbstverwaltung stellt aber neben den zusätzlichen 10% ein zusätzliches Budget für diese Beihilfe bereit.
- Somit setzt sich das Budget der Wohnungserhaltungsbeihilfe für das Jahr 2004 folgendermaßen zusammen:

34 Mio. HUF verpflichtend, davon ca. 90% vom Staat, 10% von Gemeinde

58 Mio. HUF zusätzlich (freiwillig) von der Gemeinde zugesteuert

92 Mio. HUF (ca. 350 000 €) gesamt

- das reicht für eine Beihilfe für ca. 1.600 Haushalte, im Durchschnitt bekommt ein Haushalt ca. 5.000 HUF (ca. 20 €)

b) Mietbeihilfe für die Gemeindewohnungen von Győr

→ für Details siehe Verordnung der Selbstverwaltung über Gemeinde-Mietwohnungen 18/2004.

Die Stadt verfügt über ca. 5.000 Wohnungen, die nach sozialen Kriterien vermietet werden

Es melden jährlich sich ca. 300 Familien für eine soziale Mietwohnung, nur ca. 70 von diesen erhalten auch eine. (zwar würden auch die anderen die Kriterien erfüllen, es gibt aber einfach nicht mehr Wohnungen zu vergeben)

Festlegung der Miete

- Die Miethöhe wird von der Gemeinde festgelegt
- Sie betrug Anfang 2004 im Durchschnitt noch ca. 100 HUF/m² (das ist stark unter dem Marktpreis)
- Da sich die Selbstverwaltungen selber die Miethöhe dieser Wohnungen aussuchen können, entschloss sich Győr dazu, die Mietpreise stufenweise in 1-2 Jahren auf das Dreifache zu erhöhen, was dem Marktpreis eher entsprechen würde
- Um sozial Schwächere abzusichern wurde die Mietbeihilfe für diese Wohnungen ausgebaut

Mietbeihilfe

- Momentan erhalten ca. 20% der 5000 Wohnungen (1100) eine Mietbeihilfe
- Mit den neuen Mietpreisen wurde auch eine neue Mietbeihilfe notwendig
- Demnach erhalten Haushalte, die sich die neuen Mietpreise nicht mehr leisten können eine Mietbeihilfe, die die Differenz zwischen alten und neuen Mieten abdeckt
- Durch die neuen Miethöhen werden auch die Anträge für Mietbeihilfe steigen

Man ist der Ansicht, dass so gut wie keine der potenziellen Empfänger dieser Beihilfe ausgelassen werden, da man eine große Informationskampagne geführt hat.

c) Mietbeihilfe für private Mietwohnungen

Seit dem 1. Februar 2005 gelten neue Verordnungen, welche die private Vermietung ankurbeln soll.

Außerdem sollen durch diese Gesetze die Schwarzvermietung eingedämmt werden

Das Modell schaut folgendermaßen aus:

- Für Mieter von privaten Mietwohnungen wird bei Erfüllen von diversen Kriterien (niedriges Einkommen, Kinder,...) eine Unterstützung in der Höhe von 14000 HUF/Monat ausbezahlt.
- Die 14000 HUF werden zur Hälfte vom Staat, zur anderen Hälfte von der Selbstverwaltung finanziert
- Im Rechtsverhältnis stehen der privater Vermieter und der Mieter, d.h. entgegen früherer Annahmen wird die Wohnung nicht von den Gemeinden zwischengemietet und vergeben

Kritik:

- Die Voraussetzungen für eine solche Beihilfe sind sehr streng, somit ist die Zahl der Antragsteller äußerst gering.
- Außerdem ist bei einer Beihilfe von 14000 HU und marktwirtschaftlichen Monatsmieten um 40-50000 HUF eine Mietwohnung für viele noch immer unbezahlbar. (erst recht nicht, wenn als Kriterium ein sehr niedriges Einkommen vorausgesetzt wird)
- Die Beihilfe wird auch die Schwarzvermietung nicht eindämmen können, da es sich für die Vermieter noch immer eher auszahlt, schwarz zu vermieten
- Der neue Zuschuss kann „bestenfalls“ zur Erhöhung der Mietpreise um diese 14000 Ft führen

Für das Budget der Selbstverwaltung Győr ist diese Form der Mietunterstützung trotz überraschender Einführung keine große Belastung, da sich nur sehr wenige gemeldet haben.

d) Mietwohnungsbau

Mit den heutigen Vorschriften und Finanzierungen wird es in näherer Zukunft nicht zu einem verstärkten Mietwohnungsbau kommen.

Es werden zwar immer wieder neue Wohnungen mit dem Zweck der Weitervermietung gekauft (schätzungsweise 20% der neuen Wohnungen) aber es gibt noch immer keine Kultur für Mietwohnungen. Diese werden nur als Übergangslösungen für z.B. Studenten gesehen.

5.9 Seminare zu sachlichen Themen des gemeinnützigen Wohnbaues

5.9.1 Wohnbauseminar St. Pölten 13. und 14. November 2002

Zur Einleitung des Projektes fand im November 2002 ein Impulstag „Forschen fürs Wohnen Internationaler Wissenstransfer und Netzwerkbildung“ in St. Pölten in Kooperation mit der NÖ Landesakademie statt, zu dem auch die damalige Staatssekretärin für Wohnungswesen aus Ungarn, Judit Csabai (Wohnbaubeauftragte der ungarischen Regierung) eingeladen war und einen vielbeachteten Vortrag gehalten hat.

Nach einleitenden Worten von Dr. Gerhard Bonelli begrüßte LH-Stv. Liese Prokop die ausländischen Gäste und alle Zuhörer aus Österreich. Dr. Axel Viehweger, Präsident des sächsischen Genossenschaftsverbandes berichtete über die Reformen des Genossenschaftswesens im ehemaligen Ostdeutschland. Dr. André Odermatt aus der Schweiz stellte die Schweizer Wohnungswirtschaft vor. Im zweiten Teil der Veranstaltung gingen Mag. Gerhard Schuster, Dr. Andreas Sommer und Dipl. Ing. Richard Schönstein auf verschiedene Aspekte der österreichischen Wohnungswirtschaft ein.

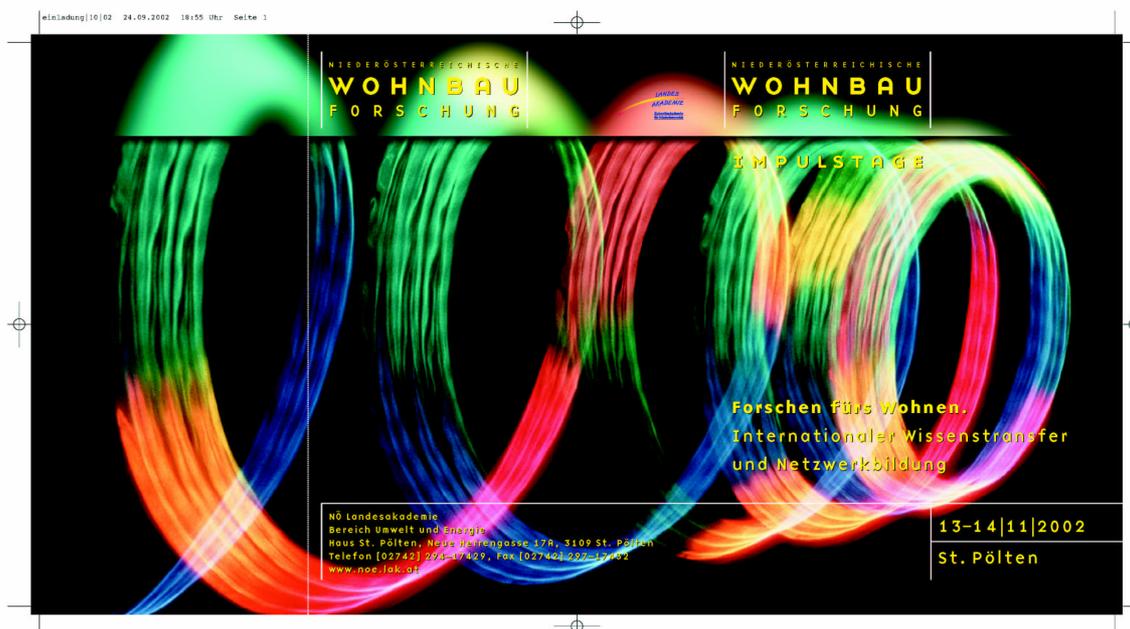


Abbildung 47: Einladung zum Wohnbauseminar St. Pölten

Einladung | 10 | 02 | 24.09.2002 | 18:55 Uhr | Seite 2

IMPULSTAGE

Forschen für Wohnen.
Internationaler Wissenstransfer und Netzwerkbildung

TERMIN
Mittwoch, 13.11.2002
Donnerstag, 14.11.2002
Beginn jeweils 14.30 Uhr

ORT
St. Pölten
Landbauviertel
Haus 1a
Ottarichgasse 1
2. Stock

* Jeder Teilnehmer erhält kostenlos die beiden 6-sprachigen CD-ROMs mit der Aufarbeitung von mehr als 30 Jahren Bundeswohnbauforschung und mehr als 10 Jahren NO Wohnbauwissenschaft.

VORPROGRAMM am Mittwoch, 13.11.2002, 12.00 Uhr:

- o Präsentation der „Gartensiedlung an der Traisen“ des Doyen der österreichischen Architektur, Prof. Roland Rainer, an Hand von Plänen und einer Modell durch Prof. Rainer und Architekt Mag. Harald Walther. Anschließend Besichtigung der Bauplatze beim Regierungsviertel.

TRASPARENT KLängturm im Regierungsviertel

PROGRAMM am Mittwoch, 13.11.2002:

13.30 Registrierung und Ausgabe der CD-ROMs*

14.00 Begrüßung durch **Dr. Gerhard Bonelli**
NO Landesakademie, Bereich Umwelt und Energie

14.15 Einführung durch **LH-Stv. Liese Frobok**
Präsidentin Verwaltung der Regionen Europa 1982 und Wohnbaureferentin der NO Landesregierung

14.30 **Dr. Axel Viehweger** **EUROPEAN HOUSING** – The European Committee For Social Housing, Barren and Central Europe Working Group
Internationale Erfahrungen und Netzwerkbildung im Wohnungssektor

15.00 **Judit Csabai** **UKRAINEN**
Baugeschichten von Hygiene, Sozialstruktur, Gesundheits- und Wohnbauaufträge der Regierung
Wohnbau aus Sicht eines EU-Besuchlands und internationale Netzwerkbildung durch Forschung (Wohnbauwissenschaft)

15.40 **M.J. SCHWIZ**
Wohnbauforschung in der Schweiz und grenzüberschreitender Know-How-Transfer

16.00 **Diskussion**

16.15 **Pause**

16.30 **Mag. Gerhard Schuster**
Zentrum für Baues und Umwelt
www.zentrum-ue.com
Forschungsbedarf und -nachfrage – Synergetische Effekte eines modernen Forschungsmanagements

16.50 **Dr. Andreas Sommer**
Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
Internationaler Know-How-Transfer im Wohnungswesen

17.10 **Dipl.-Ing. Richard Schönstein**
Forschungsinst. für Energie- und Umweltschutz
Mehrsprachige Aufarbeitung wissenschaftlicher Erkenntnisse aus dem Bereich Wohnbauforschung (Know-How-Transfer durch CD-ROMs)

17.30 **Zusammenfassung und Ausblick durch Dr. Georg Schörner**
NO Landesakademie, Bereich Umwelt und Energie

anschl. Buffet

RAHMENPROGRAMM am Donnerstag, 14.11.2002, ab 10.00 Uhr:

- o **Stützinformation über die „Gartensiedlung“ von Prof. Roland Rainer mit Besichtigung der Baustelle**
- o **Besuch durch das architektonisch interessante Regierungsviertel sowie durch die Barackstadt St. Pölten, abschließend Mittagessen im Sondergastraum der Landes TRASPARENT KLängturm im Regierungsviertel**

MODERATION
Dr. Georg Schörner
NO Landesakademie,
Bereich Umwelt und Energie

Tagungssprache ist Deutsch.
Die Tagungsteilnahme ist kostenlos.

LANDES AKADEMIE
Zusammenarbeit im Wohnungswesen

VERANSTALTER
NO Landesakademie,
Bereich Umwelt und Energie

INFORMATION
NO Landesakademie
Tel. (02742) 794-17479
Fax (02742) 794-17437
e-Mail: mediatek.stehlik@noe.lak.at
oder unter
www.noe.wohnbau.forschung.at

IMPULSTAGE **Forschen für Wohnen: Internationaler Wissenstransfer und Netzwerkbildung**

Ja, ich möchte am Vorprogramm („Baues-Gartensiedlung“, 13.11.) teilnehmen

Ja, ich möchte am Impulsforum (Freitag, 15.11.) teilnehmen

Ja, ich möchte am Besichtigungsprogramm des „Klängturm“ (Freitag, 15.11.) teilnehmen

Ich komme mit ... Begleitperson(en).

Name: _____
Adresse: _____
Telefon: _____

Bitte zurückfalten, per Post oder e-Mail verschicken oder faxen.
Fax: 02742/7944-7437 | mediatek.stehlik@noe.lak.at

Abbildung 48 Programm des Wohnbauseminars St. Pölten



Abbildung 49: Dipl. Ing. Schönstein beim Vortrag



Abbildung 50: Das Publikum



Abbildung 51: Frau Lászlóné Csabai beim Vortrag



Abbildung 52: Die Zuhörerschaft

5.9.2 Impulstag – Know How-Transfer im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau

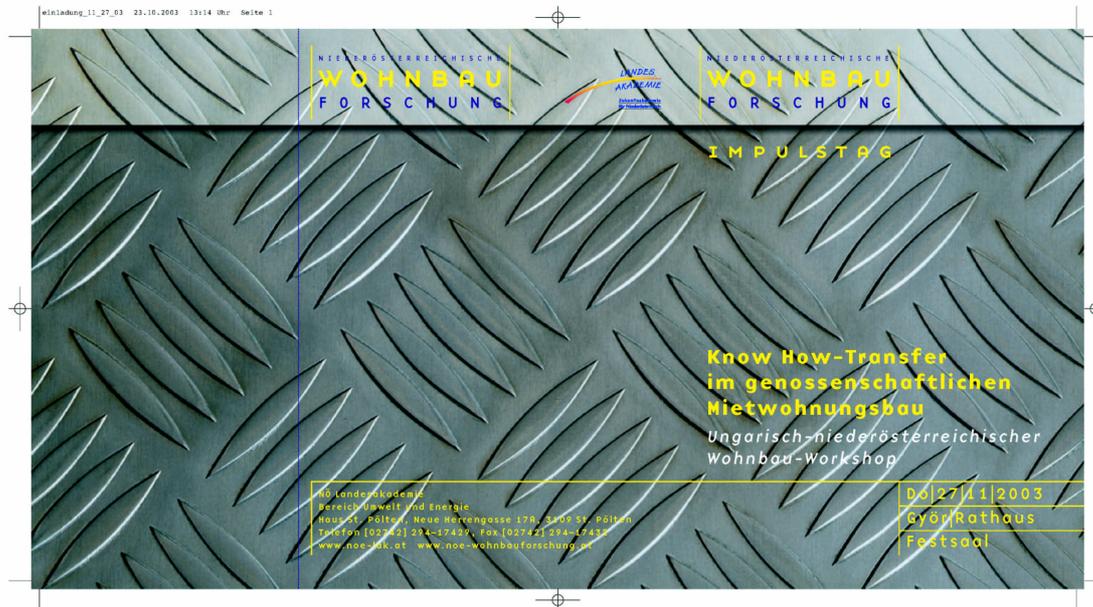


Abbildung 53: Einladung zum Impulstag in Győr



Abbildung 54: Programm des Impulstages in Győr

Am 27. November 2003 fand in der westungarischen Stadt Győr eine zweite Veranstaltung statt, welche als Thema den Know-How Transfer im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau hatte. Nach einleitenden Worten vom stellvertretenden Bürgermeister und Wohnbaureferenten Dr. András Kun sprach Dr. Gerhard Bonelli im Namen von LH-Stv. Liese Prokop die Begrüßung. Im ersten Teil der Veranstaltung referierte Dipl. Ing. Tamás Farkas im Namen des ungarischen Wohnungsamtes über die zukünftige Stellung der Genossenschaften im Wohnungsneubau, sowie über die diesbezüglichen Aufgaben des ungarischen Wohnungsamtes. Dir. Josef Klemen berichtete den ungarischen Kollegen über das österreichische Wohnungsgenossenschaftswesen. Nach einer Diskussion fiel das Wort wieder an Dipl. Ing. Tamás Farkas (Präsident des ungarischen Genossenschaftsverbandes LOSZ). Er berichtete in seinem Referat über den Zustand der Ungarischen Wohnungswirtschaft und über die Bemühungen der Genossenschaften, ihr Image zu verbessern und die Kapazitäten zu steigern. Anschließend präsentierte Dir. Karl-Heinz Stadler die Vorgangsweise für eine erfolgreiche wohnungsgenossenschaftliche Tätigkeit in Österreich anhand der Genossenschaft "Neues Leben". Dabei ging er auf die Themenbereiche Organisation, Finanzierung, Bau, Verkauf und Verwaltung ein. Seinen Vortrag begleitete er mit einer umfangreichen Fotopräsentation über die Tätigkeiten der Genossenschaft "Neues Leben". Zum Schluss berichtete Dipl. Ing. Richard Schönstein über das gemeinsame Know-How Projekt. Dr. Georg Schörner fasste die Beiträge zusammen und leitete eine Diskussion ein.

Über 70 Teilnehmer wohnten den Ausführungen bei. Inoffiziell kam es zu vielen Zusammenkünften und Kontakten zwischen den Teilnehmern.



Abbildung 55: Seminarort - Rathaus von Győr



Abbildung 56: Gerhard Bonelli - Begrüßung



Abbildung 57: Dipl. Ing. Tamás Farkas, Präsident des Genossenschaftsverbandes LOSZ



Abbildung 58: Pausendiskussion



Abbildung 59: Dr. Georg Schörner



Abbildung 60: Dipl. Ing. Karl-Heinz Stadler, Wohnungsgenossenschaft Neues Leben



Abbildung 61: Das Publikum

Herr Dir. Josef Klemen brachte ein viel beachtetes Referat über das österreichische Wohnungsgenossenschaftswesen. Dabei präsentierte er unter anderem die Studie vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (gbv) über die Grundprinzipien der Wohnbauförderung in Österreich. Die Autorin der Arbeit ist Mag. Eva Bauer, die Leiterin des Wohnwirtschaftlichen Referates im gbv.

Grundprinzipien der Wohnbauförderung in Österreich

Wohnbauförderung in Österreich: Stabiles System, geringe Kosten für öffentliche Hand

Rund die Hälfte des österreichischen Wohnungsbestandes wurde mit Hilfe öffentlicher Mittel finanziert. Bezogen auf die Bauleistung seit 1945 sind es mit 1,8 Millionen rd. zwei Drittel aller Wohnungen, die mit Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden. In den letzten beiden Jahrzehnten betrug die Förderungsquote sogar 80% der Neubauleistung. Dazu kommt – ebenfalls in den letzten zwanzig Jahren - die Förderung von gebäude- und wohnungsbezogenen Sanierungsmaßnahmen mit einem Volumen an Baukosten, das jenem einer Neubauleistung von rund 200.000 Wohnungen entspricht.

Trotz dieses relativ hohen Anteils geförderten Wohnraums verursacht das österreichische System der Förderung im internationalen Vergleich eher geringe Kosten für die öffentliche Hand:

Entsprechend den Ergebnissen einer internationalen Studie sind die öffentlichen Ausgaben für die direkte und indirekte Subventionierung des Wohnungsneubaus in Österreich mit rd. 1,3 Prozent des Brutto-Inlandsproduktes geringer als etwa in Deutschland (2,05%), Großbritannien (2,6%), Schweden (2,65%) und den USA (1,6%).

Ursache dafür ist die in Österreich praktizierte Schwerpunktsetzung auf nachhaltige Förderungsinstrumente:

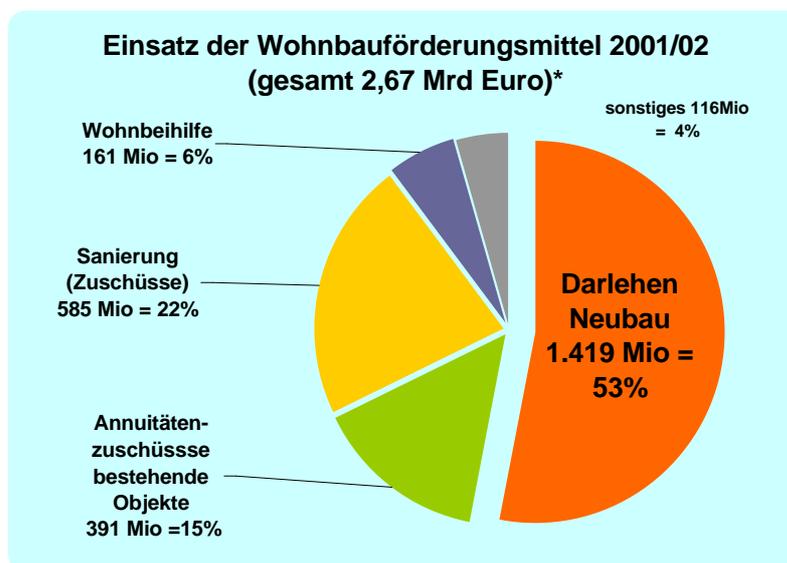
Während auf individuellen Zuschüssen basierende Förderungsformen (Beihilfen, Steuernachlässe) schwierig steuerbar und administrativ aufwendig sind, hat die direkte Objektförderung – v.a. in Form öffentlicher Darlehen – den Vorteil der genaueren Kalkulierbarkeit bei Vermeidung hoher Zinsbelastungen und -schwankungen. Überdies wird mit den erzielbaren Rückflüssen aus diesen Darlehen ein tendenziell selbsttragendes System generiert, das künftige Aufwendungen der öffentlichen Hand mindert.

Prinzipien der aktuellen Förderung in Österreich

Gegenstand der Förderung sind hauptsächlich der Neubau von Wohnungen bzw. die Erhaltung/Sanierung/Verbesserung von bestehenden Gebäuden und Wohnungen. Diese Leistungen werden direkt durch öffentliche Finanzierungshilfen gefördert. ***Förderungsempfänger*** sind Bauträger bzw. private Personen im Falle von Eigenheimen und Wohnungsverbesserungen. Die Finanzierungshilfe besteht in langfristigen, zinsgünstigen Darlehen der öffentlichen Hand, die einen Teil der Baukosten abdecken. Zusätzlich werden Annuitätenzuschüsse zur Reduktion der laufenden Kosten gewährt.

Für einkommensschwache Haushalte werden zusätzlich individuelle Beihilfen geleistet.

Das folgende Diagramm zeigt den Einsatz der Förderungsmittel der Jahre 2001/2002:



Der größte Teil der Mittel wurde für Darlehen in der Neubaufinanzierung eingesetzt. Davon betroffen sind Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheime. Die Annuitätenzuschüsse betreffen in Vorjahren errichtete Wohnungen und reduzieren dort den Wohnungsaufwand. In die Sanierung fließen etwas mehr als ein Fünftel der Mittel. Dabei handelt es sich überwiegend um Annuitätenzuschüsse. Gewährt werden diese sowohl für Maßnahmen in einzelnen Wohnungen als auch an Gebäuden.

Förderungskompetenz

Verantwortlich für die Förderung sind der Bund und die Länder. Der Bund bringt einen Großteil der Mittel auf, die Kompetenz über deren Einsatz haben die einzelnen Bundesländer. Sie gestalten die Förderung über Förderungsgesetze und Verordnungen.

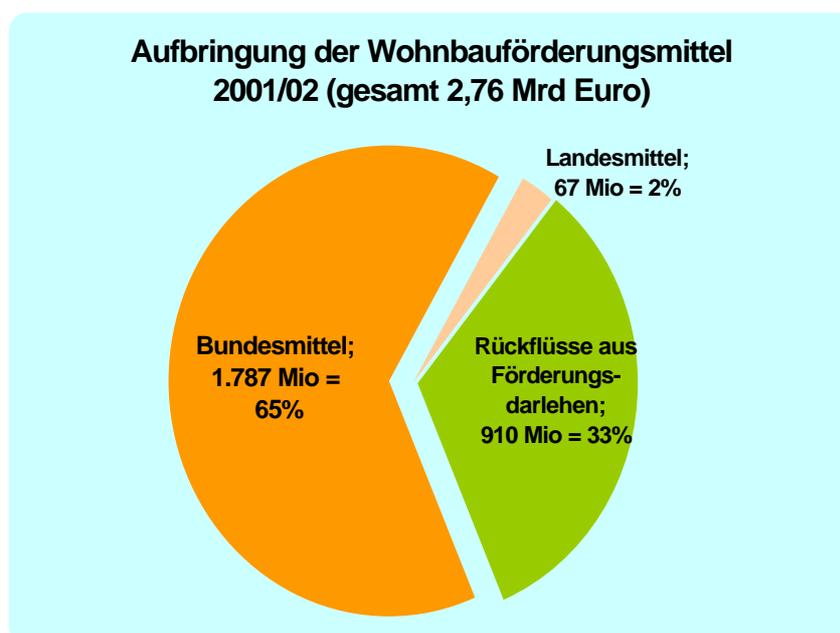
Gegenstand der Förderungsgesetze der Länder sind:

- Mögliche Förderungsempfänger (gemeinnützige/ gewerbliche Bauträger/ Privatpersonen...); in der Mehrheit der Bundesländer werden seit einigen Jahren auch Förderungsmittel für die Errichtung von Mietwohnungen an gewerbliche Bauträger gewährt; bis vor etwa 10 Jahren waren Förderungsmittel für gewerbliche Bauträger auf die Errichtung von Eigentumswohnungen beschränkt.
- Einkommensgrenzen für Bewohner. Hier gibt es relativ große Unterschiede zwischen den Bundesländern; die Einkommensgrenzen stellen ein wichtiges Instrument für die „Marktaufteilung“ dar.
- Art der Förderung (Darlehen/ Annuitätenzuschüsse), meist differenziert nach Art der Förderung (Miet- oder Eigentumswohnungen; Eigenheime)
- Konditionen der Förderungsdarlehen
- Mietzinsbestimmungen für geförderte Wohnungen

Aufbringung der Mittel

Die Mittel für die Wohnbauförderung stammen aus dem Budget des Bundes und jener der Länder sowie aus Rückflüssen. Die Art der Aufbringung und die Höhe der Mittel haben im Lauf der Zeit stark variiert:

Während in der Vergangenheit die Aufbringung über eine Zwecksteuer und zweckgebundene Anteile der Einkommens- und Lohnsteuer erfolgte, wird seit einigen Jahren ein – nominell – konstanter Betrag aus dem Bundesbudget gewährt. Die Länder ziehen sich mehr und mehr aus der Finanzierung zurück. Möglich wird diese ständige tendenzielle Reduktion der öffentlichen Mittel durch das steigende Volumen an Rückflüssen aus den gewährten Förderungsdarlehen. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Mittelaufbringung:



Fast zwei Drittel der Mittel stammen aus dem Bundesbudget, ein Drittel aus den Rückflüssen früher vergebener Darlehen. Für die Zukunft ist allerdings ein geringeres Volumen an Rückflüssen zu erwarten, da die Bundesländer über Forderungsverkäufe an Banken Mittel zur Budgetsanierung lukrieren haben.

Neben der Höhe der Förderungsmittel ist es v.a. die Verteilung der Bundesmittel an die Länder, die für laufenden Diskussionsstoff sorgt. Während in der Vergangenheit der Verteilungsschlüssel durch definierte Kriterien bestimmt war, hat man sich zuletzt auf einmal ausgehandelte, aber „undefinierte“ Relationen geeinigt.

Gestaltung der Förderung, Wirkung am Einzelbeispiel

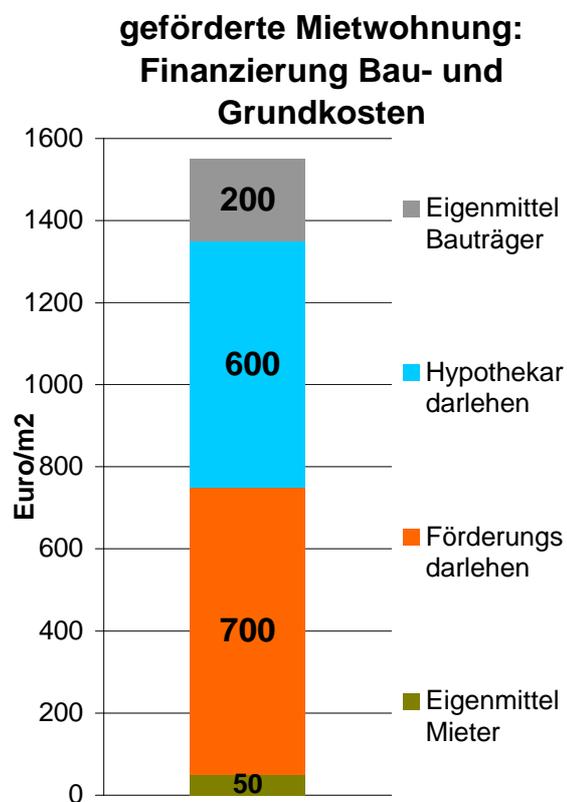
Wie erwähnt, ist die Gestaltung der Förderung Ländersache. Daher existieren in Österreich derzeit mehrere Förderungsformen; die Art der Förderung unterscheidet sich nicht nur nach Bundesländern, sondern auch nach Typ der geförderten Baulichkeit

(Miete/Eigentum/Eigenheim). Da die Förderungsmodelle immer wieder verändert wurden, gibt es heute eine beinahe unüberschaubare Vielfalt an Förderungsformen.

Im langjährigen Durchschnitt lässt sich aber sagen, dass Mietwohnungen durch Darlehen in Höhe von etwa 50 Prozent der Baukosten gefördert werden (wurden). Bei Eigentumswohnungen ist der Anteil etwas geringer, noch weniger intensiv gefördert sind Eigenheime. Je nach der Relation zwischen erforderlichen Bauleistung und vorhandenen Mitteln wurden (werden) niedrigere Förderungsdarlehen durch laufende Annuitätenzuschüsse ergänzt. Deren Einsatz reduziert das Erfordernis an Förderungsmitteln bei Fertigstellung, erfordert aber zusätzliche Förderungsmittel über einen längeren Zeitraum.

Während in den ersten Jahrzehnten der Förderung die Rückzahlungskonditionen für die Darlehen so gestaltet waren, dass konstante Rückzahlungen daraus resultierten, ist man vor etwa 30 Jahren zu dynamischen Rückzahlungsmodellen bzw. degressiven Zuschussleistungen übergegangen. Diese Modelle sind zwar grundsätzlich als effizienter zu beurteilen, bergen aber die Gefahr, dass die Rückzahlungen in Relation zu anderen Parametern (Inflation, Einkommensentwicklung) zu rasch wachsen.

Abschließend nun ein Beispiel für die Förderung einer Mietwohnung:



Die Förderung besteht hier in einem Darlehen, das rd. 45 Prozent der Baukosten deckt. Dieses Darlehen ist mit 1 Prozent verzinst, die Laufzeit beträgt etwa 35 Jahre, wobei nach Auslaufen des Kapitalmarkt-(Hypothekar-)Darlehens eine verstärkte Tilgung vorgesehen ist.

Die Anfangsmiete in einer derart geförderten Wohnung beträgt – incl. einer Erhaltungskomponente, ohne Betriebs- und sonstige Kosten – rd. 5,40 Euro pro /m²; unter Berücksichtigung der Betriebskosten und der Umsatzsteuer, aber noch ohne Heizung, ergibt das rd. 7,50 Euro/m² und Monat. Der künftige Verlauf der Kosten wird durch steigende Darlehensrückzahlungen bestimmt.

In anderen Bundesländern werden statt derart hoher Darlehen niedrigere Beträge gewährt, eine zusätzliche Stützung des Wohnungsaufwandes erfolgt über Annuitätenzuschüsse.

Wohnbeihilfen

Wie oben gezeigt, wird in Österreich ein relativ kleiner Teil der Förderungsmittel für Wohnbeihilfen eingesetzt.

Während in anderen Ländern die Beihilfen das zentrale Subventionsinstrument darstellen, haben sie in Österreich nur ergänzenden Charakter. Die „Basis“-Subvention erfolgt über die Objektförderung; zusätzliche Stützungen über individuelle Zuschüsse erübrigen sich weitgehend.

Die Ausgaben für die Beihilfen waren über einen langen Zeitraum relativ konstant; seit einigen Jahren ist allerdings ein ständiger Aufwärtstrend zu beobachten.

Trotzdem ist der Anteil der Beihilfebezieher in Österreich mit weniger als fünf Prozent aller Haushalte im Vergleich zu anderen Ländern deutlich geringer.

5.10 Exkursionen in Niederösterreich und Ungarn

Auf Exkursionen wurde im Projekt verzichtet. Da gesehen wurde, dass der Stand der Technik des Wohnbaues in Ungarn und in Österreich nahezu gleich ist, dass große Baukonzerne in beiden Ländern tätig sind und gleichartige Objekte realisieren und dass auch die Baumaterialien nahezu ident sind, bestand kein großer Informationsbedarf, sich ungarische oder österreichische Baustellen von Wohnbauten anzuschauen.

5.11 Die Wohnbauträgerorganisationen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in NÖ – als zukünftige Partner gemeinsamer Unternehmen in Ungarn

5.11.1 Die Österreichischen Wohnungsgenossenschaften im Wandel der Zeit

Die historischen Wurzeln der gemeinnützigen Bauvereinigungen liegen in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie kamen überwiegend aus humanitär gesinnten oder aus christlichen Kreisen. Verantwortungsbewusste Gemeinden errichteten erste „Armenwohnungen“, Industriebetriebe bauten Quartiere für ihre Arbeiter, staatliche Stellen solche für Beamte.

Auslösendes Moment für das Auftreten von Wohnreformen war das durch enorme Bevölkerungszunahme bewirkte Wohnungselend in den Städten Europas. Ursachen hierfür lagen in einem starken Bevölkerungswachstum, das einerseits durch Wanderbewegungen vor allem aber durch die fortschreitende Industrialisierung ausgelöst wurde. Speziell in Wien war es vor allem die stete Zuwanderung aus den überbevölkerten Agrargebieten Südböhmens und Mährens, die zu einer Verschlechterung der Wohnungssituation führten.

Das bis zu diesem Zeitpunkt weitgehend unbekanntes Wohnungselend breiter Bevölkerungsschichten hatte wachsendes Interesse von Sozialreformen an Wohnungsfragen zur Folge. Deren Ideen und Konzepte wurden zu wichtigen Wegbereitern für das Entstehen der Wohnungsgenossenschaften.

Gemeinnützige Bautätigkeit bzw. die Gründung der ersten Bauvereine war solchermaßen sowohl mit der Wohnungsfrage als auch mit der sozialen Frage verknüpft. Sie entfaltete ihre Dynamik von Anfang an im Zusammenspiel mit staatlicher Unterstützung für das Wohnungswesen. Von grundlegender Bedeutung wurde der „Kaiser Franz Josef I. Regierungs-Jubiläumsfond 1908“ vor allem deshalb, weil darin erstmals „Gemeinnützigkeit“ definiert wird, unter anderem durch Normierung von Gewinnbeschränkung. Dies, sowie das Wohnungsfürsorgegesetz 1910 führten zur Gründung zahlreicher Baugenossenschaften, die jedoch während des Ersten Weltkrieges größtenteils wieder verschwanden. Eine zweite, kurze Gründungswelle brachte der „Bundes-Wohn- und Siedlungsfond“ 1921. Sie zeigt deutlich, dass die Dynamik bei der Entwicklung des gemeinnützigen Sektors aus der fruchtbaren Interaktion mit Wohnbauförderung seitens der öffentlichen Hand kommt. Die Wirtschaftskrise bremste die Bautätigkeit ab 1925 ein.

Die in ihrer Grundstruktur jedoch nach wie vor bestehende vielfältige Genossenschafts- und Bauvereinsstruktur mit viel Selbstverwaltungs-Engagement fiel 1938 der Nazi Herrschaft zum Opfer. Deren Wohnbauleistung war dürftig und generell der Kriegswirtschaft untergeordnet.

Zur dritten und bedeutendsten Gründungswelle gemeinnütziger Bauvereinigungen kam es dann in der Wiederaufbauzeit der Nachkriegsjahre. Dabei spielten der 1948 geschaffene „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“ sowie der wieder belebte „Bundes-Wohn- und Siedlerfonds“ eine gewichtige Rolle. An der Wiege der 2. Republik standen 1945 bereits 141 Bauvereinigungen, und zwar 102 Genossenschaften und 39 Kapitalgesellschaften. 1955 gab es insgesamt 361 Gemeinnützige. Diese „Rekordzahl“ sank seither durch einen kontinuierlichen Prozess von Fusionen und Zusammenschlüssen. Im Jahre 2001 wurden z.B. fünf Wohnungsgesellschaften im Bundesbesitz der Gemeinnützigkeit enthoben.

5.11.2 Definition der österreichischen Wohnbaugenossenschaften

5.11.2.1 Ideologischer Hintergrund

Die Genossenschaften in Mittel- und Westeuropa bieten kein einheitliches Erscheinungsbild. Sie sind durch eine Vielfalt von rechtlichen und gesellschaftlichen Merkmalen, die sich aufgrund unterschiedlicher politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen in den einzelnen Ländern herausgebildet haben, geprägt. Dieses Fehlen einer für alle verbindlichen Definition des Begriffes Genossenschaft erfordert, jene Gemeinsamkeit zu ermitteln, die die westeuropäischen Erscheinungsformen charakterisieren. Folgende vier Merkmale sind für den gesamten Beobachtungsraum anzuführen:

1. Eine Genossenschaft hat in erster Linie die Aufgabe, ihre Mitglieder in die Lage zu versetzen, das angestrebte Ziel in der Gruppe zu erreichen (**Förderprinzip**)
2. Die Mitglieder sind meist Inhaber von Wohnungen, die durch den Zusammenschluss zu Genossenschaften wirtschaftliche Vorteile erlangen, die sie auf anderen Wegen, wegen der für sie geltenden und von ihnen als belastend empfundenen Gegebenheiten (Größe, Struktur, Abhängigkeitsgrad, Marktanteile, usw.) nicht erreichen könnten.
3. Die Mitglieder gehören der Genossenschaft in einer wirtschaftlichen und einer funktionellen Eigenschaft an. Aus dem Zusammenschluss in der Genossenschaft erwächst zwangsläufig die Verbindung des Mitglieds mit dem Leistungsprozess der Genossenschaft. Er ist außerdem Anteilseigner und an der Willensbildung der Genossenschaft beteiligt. (**Identitätsprinzip**)
4. Die Genossenschaft besitzt grundsätzlich eine **Doppelnatur**. Sie bietet den Mitgliedern ein gemeinsames Unternehmen (Gemeinschaftsbetrieb), während die Mitglieder eine Personenvereinigung bilden, um ihr gemeinsames Ziel zu erreichen.

Das Charakteristische einer Genossenschaft ist die **Mitgliederbezogenheit**; diese spiegelt sich in den Begriffen wie **Selbsthilfe**, **Selbstverwaltung** und **Selbstverantwortung** wieder.

Die **sieben Genossenschaftsgrundsätze** sind

- Freiwillige und offene Mitgliedschaft
- Demokratische Entscheidungsfindung durch die Mitglieder
- Wirtschaftliche Mitwirkung der Mitglieder
- Autonomie und Unabhängigkeit
- Ausbildung, Fortbildung und Information
- Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften
- Orientierung am Gemeinwohl

5.11.2.2 Gemeinnützigkeit

"Gemeinnützig" ist, was der Gemeinschaft nützt. Die Gemeinnützigen sehen sich als moderne Wirtschaftsunternehmen in einem freien Markt und ihre Aufgabe vorrangig in der Versorgung (Bauen, Sanieren und Verwalten) breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum, der zu Preisen produziert wird, der möglichst **unter** den Marktpreisen liegt. Durch kostenbeschränkende Maßnahmen und staatliche Förderungen (z.B. Wohnbauförderung) sollen Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, die als "Wohnungen" mittlerer Größe und normaler Ausstattung für Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen erschwinglich sind.

Die zentralen Inhalte der Gemeinnützigkeit sind:

- Das Kostendeckungsprinzip anstelle der Gewinnmaximierung
- Die Begrenzung der Gewinnausschüttung zugunsten einer dauernden Bindung des Kapitals für gemeinnützige Zwecke
- Die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens
- Die Kontrolle der Unternehmung durch interne und externe Prüfungsinstanzen

Gewerbliche Wirtschaftsunternehmen sollen durch **Gewinn-Maximierung** ihren Eigentümern Nutzen bringen. Bei **Gemeinnützigen** dagegen steht an erster Stelle der **Nutzen der Gemeinschaft**. Diese Prioritätensetzung ist in Österreich sogar in einem speziellen Bundesgesetz, dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) explizit festgelegt, dem jede gemeinnützige Bauvereinigung unterliegt .

Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) nur beschränkt Gewinne machen und müssen diese Gewinne auch wieder in Wohnbaumaßnahmen prinzipiell im Inland investieren - im Unterschied zu gewerblichen Bauträgern (Kapitalgesellschaften), die Gewinne aus der Bautätigkeit oder aus Mieteinnahmen beliebig verwenden können.

Erst im Jahre 2000 bei der Revision des WGG wurde den gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Möglichkeit geschaffen, die Landesgrenzen zu überschreiten und im Ausland tätig zu werden.

5.11.3 Grundsätze und Ziele der Wohnbaugenossenschaften

5.11.3.1 Zielgruppen der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Gemeinnützige Bauvereinigungen dienen primär zwei Zielgruppen.

Auf der einen Seite bieten sie **einzelnen Kunden** Vorteile gegenüber rein marktwirtschaftlich agierenden Bauträgern und Verwaltern. Denn bei den Gemeinnützigen sollten die Interessen von Mitgliedern, Wohnungssuchenden und Bewohnern im Mittelpunkt der Dienstleistung

stehen. Auf der anderen Seite sind sie für **Gemeinden** und sonstige Verantwortliche im Wohnungswesen Partner bei der Erfüllung ihrer Aufgaben, auch in wirtschaftlich schwachen Regionen.

5.11.3.2 Merkmale gut geführter gemeinnütziger Bauvereinigungen

- Professionalität, da sehr häufig langjährige Erfahrungen und kontinuierliche Bautätigkeit vorliegen.
- Soziale Verantwortung, die sich bei der Entwicklung neuer Wohnformen für alte und behinderte Mitbürger zeigt
- Vorreiter-Funktion bei der Integration gesellschaftlicher Randgruppen und der innovatorischen Weiterentwicklung energietechnischer und ökologischer Standards.
- Wohnsicherheit durch ein individuelles Dauerwohnrecht, das für Genossenschafter und Mieter gemeinnütziger Bauvereinigungen gleichermaßen gilt.
- Langfrist-Qualität als wirtschaftliche Maxime, die in sorgfältiger Kostengestaltung und Erhaltung der Bausubstanz deutlich zum Ausdruck kommt.
- Kontrollen durch eigene Organe überprüfen die sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Verwendung aller Gelder (Bei den Gemeinnützigen existiert das dichteste Kontrollnetz, das jemals für eine Branche geschaffen wurde).

5.11.3.3 Grundsätze der Wohnbaugenossenschaften

Ein entscheidendes Prinzip des gemeinnützigen Wohnungsmarktes ist die **Preisbildung**. Diese richtet sich – unabhängig von der Nachfrage und des Angebotes auf dem Markt - nach den Selbstkosten. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen ihre Preise so kalkulieren, dass diese „nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden“, als die Kosten zur Deckung der Ausgaben für den Bau (= Leistungserstellung) bzw. die Bewirtschaftung der Wohnhäuser. Ertragskomponenten sind Bestandteil der kostendeckenden Preise. Sie sind bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen jedoch durch Gesetz und Verordnungen genau festgelegt und in ihrer Höhe begrenzt. Die Preisbildung einer gemeinnützigen Bauvereinigung orientiert sich unabhängig von der Nachfrage am Wohnungsmarkt und unter Verzicht auf die Wahrnehmung von Gewinnchancen, die aus der Knappheit des Gutes resultieren, an den Aufwendungen, den Kosten der Wirtschaftsführung und den Erfordernissen zur Rücklagenbildung.

Die **Gewinnerzielung** und Gewinnausschüttung ist gesetzlich limitiert. Die gemeinnützige Bauvereinigung darf somit im Rahmen ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit neben den gesetzlich normierten Entgelten für die eigenen Leistungen und neben den aus dem Vermietungsgeschäft zur Abdeckung des Wagnisses erforderlichen Zusatzkosten nur tatsächlich auflaufende und gerechtfertigte Kosten in Rechnung stellen.

In engem Zusammenhang mit der Kostendeckung steht der **Effizienzgrundsatz**, demzufolge sich Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft vom Grundsatz der Effizienz, d.h. der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit leiten lassen müssen.

Eigenkapital, das durch ihre wohnwirtschaftliche Tätigkeit erwirtschaftet werden kann, stellt die günstigste Finanzierungsform dar, Grundstücksvorsorge, Neubau und Sanierung von Wohnungen zu betreiben. Wird das Eigenkapital innerhalb der gesetzlichen Fristen nicht entsprechend eingesetzt, muss es versteuert werden.

Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden. Ziel des Gesetzgebers ist hier, das durch zahlreiche Begünstigungen erworbenes Eigenkapital durch diese **Vermögensbindung** im Sektor zu halten. Die Gewinne sollen keine zweckfremde Verwendung finden, sondern ausschließlich und auf Dauer der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Verfügung stehen. Dies wird durch eine Begrenzung der Gewinn-Ausschüttung (Dividendenbeschränkung) an die Eigentümer und durch andere Beschränkungen gewährleistet.

Ein weiteres Charakteristikum des Sektors ist die **personelle Einschränkung**. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen von Angehörigen des Baugewerbes unabhängig sein, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der Kunden zu verhindern. Dies gilt vor allem für die Funktionäre von gemeinnützigen Unternehmen. Auch die Bezüge von Funktionären und Angestellten dürfen gesetzliche Grenzen nicht übersteigen.

5.11.4 Die Rechtsgrundlage der österreichischen Genossenschaften

Die Genossenschaften sind personenbezogene Zusammenschlüsse mit variabler Mitgliederanzahl und variablem Kapital, überwiegend mit eigener Rechtsfähigkeit durch Eintragung in ein öffentliches Register. Der Zweck des Zusammenschlusses ist die Förderung der Mitglieder, im Wesentlichen durch Leistungsbeziehungen und dem gemeinsam getragenen Genossenschaftsunternehmen. Der Prozess der Entscheidungsfindung obliegt den Mitgliedern, wobei die Genossenschaft von den gewählten Vertretern der Mitglieder geleitet wird. Mitglieder einer Genossenschaft können Positionen des Vorstands und des Aufsichtsrats einnehmen. Das Nichtmitgliedergeschäft ist nicht verboten, dennoch soll es möglichst wenig Bedeutung finden.

Das Genossenschaftsgesetz erkennt den Genossenschaften in der Regel Rechtspersönlichkeit in Form einer juristischen Person zu. Dabei wird das Innenverhältnis einer Genossenschaft als eine Personengesellschaft und das Außenverhältnis, d.h. die Position der Genossenschaft als Wirtschaftsunternehmen geregelt.

Die Genossenschaften treten in der Regel in der Rechtsform entweder als Genossenschaft mit beschränkter Haftung, als Aktiengesellschaft oder als Verein auf.

Genossenschaften stehen im Eigentum ihrer Mitglieder (den Genossenschaftern), wobei gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nicht unter überwiegendem Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes stehen dürfen; im Besonderen dürfen diese über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen im Vorstand verfügen.

Mit Ende 2001 gab es 198 gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich, davon 104 Genossenschaften, 84 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften.

Die 104 Genossenschaften zählten zusammen 379.000 Mitglieder. Von den 94 Kapitalgesellschaften sind 12 gemeinnützige Bauvereinigungen, die sich im Eigentum von

Gebietskörperschaften befinden, und weitere 10 gemeinnützige Bauvereinigungen, die zu Kirchen, Gewerkschaften bzw. Kammern gehören.

Jede Genossenschaft muss einen **Vorstand** haben, der von allen Genossenschaf tern gewählt wird (§15 Abs.1 GenG). Die Aufgaben und Pflichten des Vorstands umfassen die Geschäftsführung und Vertretung der Genossenschaft, sowie bestimmte andere Einzelaufgaben, wie die Führung eines Mitgliederregister, Einberufung der Generalversammlung, Bekanntgabe der Arbeitnehmerzahl, Bekanntgabe und Versendung des Rechnungsabschlusses. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder und deren Stellvertreter erfolgt „...aus der Zahl der Genossenschaf ter“ mittels einfacher Mehrheit.

Eine Abberufung eines Genossenschaf tsmitglieds kann jederzeit widerruflich auch ohne wichtigen Grund, aber zwingend durch die Generalversammlung erfolgen. Wenn der Aufsichtsrat der Ansicht ist, dass ein wichtiger Grund vorliegt, so kann dieser das Vorstandsmitglied vorläufig entheben (suspendieren). Vorstandsmitgliedern ist es auch selber gestattet, die Funktion nieder zu legen. Die Organstellung endet somit automatisch, jedoch nicht ein etwaiges Dienstverhältnis.

Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich (jedes einzelne Vorstandsmitglied ist verpflichtet bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung namens der Genossenschaft Konkurseröffnung zu beantragen) und außergerichtlich.

Die Genossenschaft wird durch die Rechtsgeschäfte berechtigt und verpflichtet, die der Vorstand in ihrem Namen abschließt. Zum gültigen Unterfertigen von Schriftstücken, muss unter Firmennamen der Vorstand zeichnen. Die Geschäftsführung ist Aufgabe des Vorstands soweit diese keinem anderen Organ zugewiesen wurde. Für den Vorstand gilt unmittelbares generelles Weisungsrecht gegenüber der Generalversammlung. Die Überwachung der Geschäftsführung obliegt dem Aufsichtsrat. Beschränkungen gegenüber der Geschäftsführung des Vorstands entstehen gegenüber dem Gesetz, der Satzung und gültigen GV-Beschlüssen.

Die Geschäftsführung und Vorstände von Genossenschaf ten üben ihre Aufsicht teils direkt, teils im Wege eigener Kontrollsysteme, wie Kontrollabteilungen des Rechnungswesens, Controller, im Wege einer Innenrevision oder im Wege externer Fachleute, wie Unternehmensberatern oder Genossenschaf tsrevisoren, aus.

Das Gesetz schreibt den Wohnbaugenossenschaf ten einen **Aufsichtsrat** vor, wenn die Genossenschaft dauernd mindestens 40 Arbeitnehmer beschäftigt (GmbH ab 300 Arbeitnehmer). Dieser ist für die laufende Kontrolle der Geschäftsführung (Vorstand) zuständig. Ihm obliegt es, die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften, der Statuten des jeweiligen Unternehmens oder von Geschäftsanweisungen zu überwachen. Weitere Aufgabenbereiche sind die Prokuristenbestellung, die Vertretung der Genossenschaft bei Prozessen, die von der Generalversammlung gegen Vorstandsmitglieder beschlossen wurden und die Einberufung der Generalversammlung in besonderen Fällen (vgl. § 24 Abs. 4 und 6 GenG) Neben dem Vorstand ist der Aufsichtsrat der erste Adressat für den Prüfungsbericht des Revisionsverbandes. Häufig nehmen für bestimmte Aufgaben eingesetzte Aufsichtsratsausschüsse Kontrollfunktionen in Detailbereichen wahr. Auch bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaf ten muss der Aufsichtsrat gewissen Geschäften mit

bestimmten Personen, insbesondere Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, zustimmen (§9 Aus 3 bis 6 WOG)

Die **Generalversammlung** ist im Rahmen genossenschaftlicher Willensbildung rechtlich das stärkste Organ. Weil die Mitglieder ihre genossenschaftlichen Rechte nur in der Generalversammlung ausüben können, haben sie das Recht an allen ordentlichen und außergewöhnlichen Generalversammlungen teilzunehmen und dort ihre Stimme abzugeben. Jeder Genossenschafter hat kraft Gesetz eine Stimme; es besteht also, im Gegensatz zu den Kapitalgesellschaften, personalistisches Stimmrecht nach Köpfen.

Der Generalversammlung obliegen im wesentlichen die Statutenänderungen, die Beschlüsse zur Auflösung bzw. Fusionierung der Genossenschaft, die Wahl und die jederzeitige Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Aufsichtsrats und anderer Entscheidungsträger, das Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand, die Rechnungslegung und Revision, sowie der Beschluss über die Prozessführung gegen Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder.

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn wenigstens ein Zehntel der Mitglieder (nicht der Stimmen) anwesend oder vertreten ist. Kraft Gesetz ist eine qualifizierte Mehrheit von wenigstens zwei Drittel der abgegebenen Stimmen für Satzungsänderungen und für die freiwillige Auflösung der Genossenschaft erforderlich.

5.11.5 Einflussnahme des Staates auf die Tätigkeit der Genossenschaft

Staatliche Regelungen legen fest, nach welchen Bestimmungen zu wirtschaften ist. Die staatlichen Vorschriften sollen sicherstellen, dass die Mitglieder, wie andere Wirtschaftssubjekte auch, mit ihrem Auftreten auf dem Markt einen Beitrag zur Erreichung gesamtwirtschaftlicher Ziele leisten (z.B. hoher Beschäftigungsgrad, bessere und billigere Marktversorgung, sparsamer Einsatz mit knappen Ressourcen,...).

Staatliche Rahmenregelungen können wirksame Anreizsysteme für einzelwirtschaftliches Erfolgsstreben und spürbare Sanktionen bei groben Verstößen gegen gesamtwirtschaftliches erwünschtes Handeln bilden. Freie Preisbildung am Markt und die Sicherung des Wettbewerbs (z.B. Preis- und Gebietskartelle) haben sich als die wirksamsten Ansatzpunkte zur Erreichung der erwähnten gesamtwirtschaftlichen Ziele erwiesen.

Diese als "marktwirtschaftlich" bezeichnete Ordnung kommt der Entfaltung von Genossenschaften in folgender Form entgegen:

- der Staat steht der Gründung von Genossenschaften nicht entgegen
- die Genossenschaften bieten die Chance, zum Wohle ihrer Mitglieder den Wettbewerb dort zu verstärken, wo die Konkurrenz beschränkt ist und zu unbefriedigenden Ergebnissen führt
- die Genossenschaften ermöglichen kleinen und mittelständischen Unternehmen auch dort die erfolgreiche Behauptung im Wettbewerb mit Grossunternehmen, wo der einzelne kleine Unternehmer unterlegen wäre
- die aus sozialen und wirtschaftspolitischen Gründen gewünschte breite Streuung des Produktionsmittelseigentums wird gefördert. Es geht dabei, viele

selbstständige Existenzen zu erhalten, das Entstehen kleiner und mittlerer Unternehmen zu ermöglichen und deren Wettbewerbssicherheit zu sichern.

Es besteht daher eine positive Wechselwirkung zwischen einer marktwirtschaftlichen Ordnung und der Tätigkeit von Genossenschaften. Die Marktwirtschaft bietet ein günstiges Klima, und die Genossenschaften ihrerseits liefern wichtige Anstöße, die Funktionsweise der Marktwirtschaft zu optimieren. Welche Aufgaben der Staat nun wahrnehmen kann, soll oder muss, und welche der Aufgaben in die Zuständigkeit subsidiärer gesellschaftlicher Regelkreise fallen, unterliegt zeitlich und räumlich unterschiedlichen Ordnungsanforderungen.

5.11.5.1 Wohnbauförderung

Für Österreich lässt sich feststellen, dass staatliche Unterstützung bzw. Anreizsysteme einerseits in Form von Steuerbegünstigungen und begünstigten Buchführungs- und Bilanzreglements, andererseits jedoch auch in Form von Wohnbauförderungsmittel bzw. Wohnbeihilfen geschaffen werden, die die Errichtung relativ kostengünstiger Wohnungen überhaupt erst ermöglichen.

Bei Wohnbauförderungen in Österreich kommt es bundesweit, aufgrund der Selbstverwaltung der 9 Bundesländer zu erheblichen, insbesondere inhaltlichen Unterschieden innerhalb der Rechtsstruktur von Wohnbauförderungsgesetzen, jedoch ist prinzipiell eine allgemeine Gliederung in direkte/indirekte bzw. subjekt/objektbezogene Förderungsmittel erkennbar.

Das Schwergewicht der **direkten Wohnbauförderung** in Österreich lag immer auf Seiten der **Objektförderung**, die zu einem überwiegenden Teil der Bund den Ländern zu Verfügung stellt.

Im Wesentlichen handelt es sich bei der direkten Wohnbauförderung um zinsgünstige Darlehen und/oder Zuschüsse zur teilweisen Finanzierung der Wohnbaukosten sowie um laufende Stützungen (Annuitäten- und Zinszuschüssen) zur Senkung der Wohnungskosten.

So wurden z.B. in einem Jahr rund 62% der Fördermittel, die vom Bund an die Länder überwiesen wurden, für Landesdarlehen verwendet, 17% für sonstige Zuschüsse, 15% für Annuitäten- und Zinszuschüssen und nur 6% für die reine Subjektförderung in Form von Wohnbeihilfen.

Die bei weitem wichtigsten Formen der **indirekten Wohnbauförderung** sind die Bausparprämie und die steuerliche Absetzbarkeit des Wohnungsaufwandes im Rahmen der Sonderausgaben, auf die ein jährliches Subventionsvolumen von zusammen etwa 260 Millionen € entfällt.

Dahinter folgen die Wohnbauanleihen, sowie die Mehrwertsteuerbegünstigung für Eigentums- und Kaufanwartschaftswohnungen. Eine beachtliche Größenordnung von ungefähr 43,6 Millionen € dürfte auch den Grundsteuerbefreiungen zuzurechnen sein. Die verschiedenen Abgabenbegünstigungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft schlagen

dagegen bloß mit 9,45 Millionen € pro Jahr zu Buche, und die vorzeitige steuerliche Abschreibung von Wohnbauinvestitionen ist gar nur mit 4,36 Millionen € zu beziffern.

Eine zusammenfassende Betrachtung der sozialen Verteilungseffekte zeigt, dass die Bewohner von Altmietwohnungen sowie sozial Schwache als Benachteiligte der indirekten Wohnbauförderung hervorgehen. Am ehesten scheint es noch im Rahmen der Bausparförderung gelungen zu sein, die Benachteiligung der unteren Einkommenschichten gering zu halten.

5.11.6 Verwaltungsbestand und Bauleistung des gemeinnützigen Wohnbaus

5.11.6.1 Verwaltungsbestand

Gemeinnützige Bauvereinigungen verwalten zu rund zwei Drittel Genossenschaftswohnungen und zu einem Drittel Eigentumswohnungen. Zum größten Teil befinden sich diese Wohnungen in Geschossbauten, etwa 26.000 in Siedlungs- und Reihenhäusern. Es gibt darüber hinaus auch Heimplätze für Studenten und Pensionisten. Schließlich zählen auch noch Garagen- und Abstellplätze sowie Geschäftslokale (zuletzt rd. 9.100) zum gemeinnützigen Bestand; insgesamt beträgt der Verwaltungsbestand ca. 950.000 Einheiten (inkl. Garagen).

In Österreich zählen rund 51% aller gemeinnützigen Bauvereinigungen zu Wohnungsgenossenschaften, ihr Bestand umfasst ca. 40% des gesamten Verwaltungsbestandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich.

Während Genossenschaften mehrheitlich im Eigentum von Privathaushalten – insbesondere von Wohnnutzern – stehen, befinden sich Anteile an den gemeinnützigen Kapitalgesellschaften zu einem Großteil in den Händen von Gebietskörperschaften und Selbstverwaltungskörpern (Kammern, Verbände), teilweise auch von großen Industrieunternehmen.

Aufgrund der Bautätigkeit kontinuierlich wachsender Verwaltungsbestand der Wohnbaugenossenschaften in Österreich, welcher 316 617 Wohnungen umfasst, befinden sich 197 541 Wohnungen in genossenschaftseigenen Bauten und 119 076 Wohnungen in fremden Bauten. Hierunter hat man sich Objekte im Eigentum Dritter, vornehmlich aber im Eigentum von Gebietskörperschaften vorzustellen, sowie solche, die im Wege des Wohnungseigentums bereits an Mitglieder übereignet wurden.

Betrachtet man die für die Tätigkeit von Wohnbaugenossenschaften besonders typischen städtischen Ballungszentren, und geht man vom Wiener Wohnungsbestand aus, der vornehmlich aus Mietwohnungen (rd. 75%) besteht, so zeigt sich hier die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften, stellen sie doch rund 10% des Gesamtangebotes an Wohnungen in der Großstadt Wien dar.

5.11.6.2 Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Etwa jeder vierte Bewohner Österreichs lebt in einer von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten und/oder verwalteten Wohnung. Das war nicht immer so – die starke Präsenz der

gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verdankt sich den hohen Aktivitäten im Neubau in den letzten Jahrzehnten.

Nach der „Enthebung“ der Bundesgesellschaften von der Gemeinnützigkeit mit April 2001 beträgt der **Verwaltungsbestand** bei den **gemeinnützigen Bauvereinigungen** Ende 2001 rund 713.000 Wohnungen. Das entspricht in etwa 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Österreich. Vor dreißig Jahren lag dieser Anteil noch bei rd. zehn Prozent. Für den Geschosswohnbau im städtischen Bereich spielt die Versorgungsleistung gemeinnütziger Bauvereinigungen natürlich eine noch größere Rolle: Dort beträgt der Anteil ihres Verwaltungsbestandes österreichweit bereits über 40 Prozent (vor 30 Jahren: rd. 18 Prozent).

Noch stärker als im Wohnungsbestand ist das Gewicht der Gemeinnützigen im Wohnungsneubau. Dort betrug ihr Anteil an den Fertigstellungen im Durchschnitt der letzten Jahre etwa ein Drittel; bei den Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau lag er über 50 Prozent. Auch hier sind regionale Unterschiede zu beobachten – in den östlichen Bundesländern ist die relative Bedeutung der Gemeinnützigen für das Neubauwohnungsangebot stärker als im Westen Österreichs. Insgesamt haben sie bisher mehr als 800.000 Wohnungen errichtet.

Nicht nur in quantitativer Hinsicht ist die Bauleistung der gemeinnützigen Bauvereinigungen der bedeutendste Faktor hinsichtlich der Verbesserung der Wohnversorgung in den letzten Jahrzehnten gewesen. Auch bezüglich der Gebäude- und Wohnungsqualität sowie architektonische, städtebauliche und soziale Aspekte des Wohnens betreffend, spielen die Gemeinnützigen eine Vorreiterrolle. In zahlreichen in den letzten Jahren realisierten Wohnbauprojekten haben sie gezeigt, dass energiesparendes und auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Bauen auch mit beschränkten finanziellen Mitteln möglich ist. Beweis dafür sind unter anderem der Gewinn von vielen Wettbewerben und die Prämierung zahlreicher GBV-Wohnbauprojekte. Auch in der Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes, in Verwaltung, technischem und sozialem Management gehen viele Gemeinnützige neue Wege. Dass all dies als sehr erfolgreich gewertet werden kann, unterstreicht nicht zuletzt die Tatsache, dass unter Bewohnern von Geschossbauten die Wohnzufriedenheit bei den Gemeinnützigen am höchsten ist.

5.11.6.3 Wohnbaumarkt

Das Hauptgeschäft der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist der Neubau von Wohnungen. Hieraus müssen die gemeinnützigen Bauvereinigungen ihr Eigenkapital generieren. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Aufgabe des Wohnungsbaus auch wirklich wahrnehmen.

Die wichtigsten vorgelagerten Märkte stellen der Arbeitsmarkt, Baustoffmarkt und Kapitalmarkt dar.

Der Arbeitsmarkt zählt zu den wichtigsten vorgelagerten Märkten, da die bei der GWW (Gemeinnützige Wohnungswirtschaft) direkt beschäftigten Personen, andererseits auch die durch die Bautätigkeit der GWW geschaffenen Arbeitsplätze von entscheidendem Umfang sind.

Für den Baustoffmarkt ist die Bedeutung der GWW evident, da der durchschnittliche Anteil der Materialkosten an den Gesamtkosten eines Wohngebäudes ca. 45% beträgt.

Die Bedeutung des Kapitalmarktes ist durch den Einsatz öffentlicher Mittel etwas verzerrt, jedoch findet ein Teil der Finanzierung auch über die Kapitalmärkte statt.

5.11.6.4 Geschäftsbereiche der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Die Hauptgeschäfte der gemeinnützigen Bauvereinigungen sind die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von maximal 150 m², Eigenheimen mit höchstens 2 Wohnungen dieser Art und Heimen im eigenen Namen. Im Weiteren fallen die Sanierungen größeren Umfangs sowie die Betreuungstätigkeit für andere gemeinnützige Bauvereinigungen in ihre Geschäftsfelder.

Im Vergleich zu den Hauptgeschäften umfassen die Nebengeschäfte die Errichtung von Wohnungen im fremden Namen, die Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen im eigenen und fremden Namen oder die Verbesserungsmaßnahmen des Wohnumfelds errichteter oder sanierter Wohnhäuser. Dazu kommen Aufgaben der Wohnungssanierung bzw. –erneuerung, welche aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Weitere Nebengeschäfte sind Rechtsgeschäfte wie zum Beispiel der Erwerb von Grundstücken oder die Kreditaufnahme, die Einrichtung von Informationsstellen, der Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, die Beteiligung an anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen, Kreditgenossenschaften und Bausparkassen oder die Entgegennahme von Geldern von Gesellschaftern, Genossenschaftern, Aktionären auch in Form von Darlehen, Einlagen und dergleichen.

5.11.6.5 Wirtschaftsfaktor Wohnbau

Mit einer Bilanzsumme von derzeit über 25 Milliarden Euro (344 Milliarden Schilling) und einem jährlichen Bauvolumen von rund 2,2 Milliarden Euro (30 Milliarden Schilling) sind die Gemeinnützigen auch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in Österreich. Rund 45.000 Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft und anderen Bereichen werden damit gesichert.

Der Wohnbauboom der 90 Jahre hat aber nicht nur eine gewaltige Steigerung der Bauleistung, sondern auch eine bedeutende strukturelle Veränderungen gebracht. Die Umorientierung der Wohnbauförderung, allem voran die Öffnung des geförderten Mietwohnungsbaus für gewerbliche Bauträger hat zu Anteilsverschiebungen im Neubauangebot geführt.

Mit dem Rückgang der Wohnbauleistung bzw. der Nachfrage ist – auch in Zusammenhang mit der Knappheit der öffentlichen Budgets – die Diskussion um die Wohnbauförderung neuerlich aufgeflammt. Die Wohnbauförderung ist ein tragendes Element des österreichischen Wirtschafts- und Sozialsystems und beruht auf einem breiten politischen Konsens. Etwa 60 Prozent aller nach 1945 neu errichteten Wohnungen sind mit Hilfe öffentlicher Mittel finanziert; im Geschoßwohnbau sind es rund 75 Prozent.

Zu anderen vergleichbaren Ländern unterscheidet sich Österreich nicht durch die Höhe der für Wohnbauförderungszwecke aufgebrauchten Mittel (1,3 Prozent des Bruttoinlandsproduktes, die für die Wohnbauförderung eingesetzt sind, liegen eher unter dem EU-Schnitt), sondern durch die spezifische Ausgestaltung der Förderung: Der Vorrang der direkten Objektförderung vor der indirekten bzw. Subjektförderung charakterisiert das österreichische Förderungswesen; diese Schwerpunktsetzung hat die Beeinflussung von Quantität, Qualität und Preis des Wohnungsangebotes zum Ziel.

Zur Verteilung der Förderungsmittel lässt sich sagen, dass sie in den letzten Jahren etwa 80:20 zwischen Neubau und Sanierung gesplittert waren, bei steigender Tendenz der Sanierung. Steigend ist auch die Tendenz bei den Annuitätzuschüssen, die zuletzt bereits

mehr als ein Drittel der gesamten Förderungsausgaben verbrauchten. Bei Betrachtung der Verteilung der Förderungsmittel auf unterschiedliche Bauträger ist festzustellen, dass sie zum Großteil an Private gehen: Dafür verantwortlich ist der hohe Anteil geförderter Eigenheime, die Sanierungsförderung, die hauptsächlich von privaten Eigentümern in Anspruch genommen wird und die verstärkte Einbeziehung gewerblicher Bauträger. Auf den gemeinnützigen Bereich entfiel zuletzt ein schwaches Drittel der gesamten Förderungsmittel.

Was den Neubau von Wohnungen betrifft, so sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen außerordentlich wichtige Anbieter auf dem stark segmentierten Wohnungsmarkt.

Der Anteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen an der Produktion von Neubauwohnungen ist von 1948 bis Anfang der siebziger Jahre sukzessive gestiegen und erreichte im Durchschnitt der letzten zwanzig Jahre rund ein Drittel. So entfällt mehr als die Hälfte des neu geschaffenen Wohnraumes auf Eigenheime, sodass der Stellenwert der Gemeinnützigen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum deutlich wird.

Den höchsten Beitrag zum österreichischen Wohnbau leisteten aufgrund des hohen Stellenwerts des Ein- und Zweifamilienhausbaus die privaten Haushalte, die zudem mit attraktiven Förderungen (z.B. zinsgünstige Wohnbaudarlehen) im Rahmen der Wohnbauförderungsgesetze unterstützt werden.

Die Bedeutung der Sanierungstätigkeit hat bei den Gemeinnützigen absolut und relativ zugenommen. Zuletzt machten die Erhaltungs- und Verbesserungsinvestitionen mit 436 Mio. Euro rund ein Fünftel der gesamten Bauleistung aus – das entspricht etwa einem Wert von 4.500 Neubauwohnungen.

5.12 Die Rolle der NÖ Landesregierung als unterstützendes und absicherndes Element beim Zustandekommen von partnerschaftlich organisierten Wohnbaugenossenschaftsvorhaben in Ungarn

Die Rolle der NÖ Landesregierung als unterstützendes und absicherndes Element beim Zustandekommen von partnerschaftlich organisierten Genossenschaftsbauvorhaben in Ungarn hat sich zunächst auf die Bereitstellung von Unterlagen, Diskussionen, Unterstützung von Veranstaltungen und Absicherung der politischen Ebene konzentriert – siehe hierzu auch die diversen Unterlagen, die seitens der NÖ Landesregierung der ungarischen Seite zur Verfügung gestellt wurden. Es kam zu zwei Begegnungen von politischen Vertretern aus NÖ und Ungarn, einmal bei einem Treffen in Ungarn anlässlich eines Vorbereitungsseminars des ungarischen Verbandes in Budapest und zum anderen bei einem Besuch der ungarischen Staatssekretärin Frau Lászlóné Csabai bei Frau LH-Stv. Liese Prokop in St. Pölten. Ein Fachseminar über Wohnbaufragen zwischen Ost und West fand mit Unterstützung der NÖ Landesakademie in St. Pölten, ein weiteres Fachseminar in Győr /Ungarn statt, wo sich jeweils die Vertreter des Wohnbausektors aus beiden Ländern trafen und Gelegenheit hatten, einander kennen zu lernen und Informationen auszutauschen.

Frau LH-Stv. Liese Prokop hat sich sehr eingesetzt, die NÖ Genossenschaften zur Teilnahme an diesem Projekt zu bewegen, stieß jedoch auf kein großes Echo.

Erste Gespräche gab es in Ansätzen, was den Bereich möglicher Finanzierungen für konkrete Wohnbauvorhaben in Ungarn betrifft. Zu einer ernsthaften Hinterfragung von „absichernden Maßnahmen“ für Bauvorhaben kam es nicht, da die Umsetzung von sozialen Mietwohnungsbauprojekten in Ungarn noch nicht in die Realisierungsphase kam.

Die Unterstützung des Projektes durch die NÖ Landesregierung hatte auch das Ziel, die traditionellen Mitwirkenden am österreichischen Wohnungsmarkt hellhörig und aufmerksam zu machen, was die Möglichkeiten auf dem ungarischen Markt betraf. Dies wurde im Übrigen erreicht. Die durch die Projektaktivitäten zustande gekommenen Kontakte zwischen Wohnbauträgerorganisationen aus Österreich und Ungarn entwickelten sich größtenteils eigenständig weiter. So wurde bekannt, dass sich zwei österreichische Genossenschaften zusammaten und in Budapest eine Firma gründeten. Andere Genossenschaften in Wien, Burgenland und der Steiermark haben sich mit dem Thema eingehender beschäftigt.

Ähnliches geschah im Bereich des Bankensektors. Man führte Gespräche mit der Landesregierung und dem Projektteam, nahm gern alle Informationen entgegen, entwickelte jedoch seine Vorstellungen und Ideen individuell, ohne im Projekt zu informieren. Diese Vorgangsweise beruht auf dem Konkurrenzprinzip und muss als solche akzeptiert werden.

Die NÖ – Landesregierung tat, was von ihr momentan erwartet wurde. Als öffentliche Einrichtung in Österreich kann sie jedoch nicht selbst dazu übergehen, sozialen Wohnungsbau in Ungarn zu betreiben.

5.13 Die Rolle der EU beim Vorstoß in den sozialen Wohnbau

Die Rolle der EU beim Vorstoß in den sozialen Wohnbau kann als bescheiden bezeichnet werden. Sie ist auf jeden Fall nicht der Problemlöser. Der Wohnbau ist wie bereits erwähnt in der EU kein eigener Kompetenzbereich, hat keinen Kommissar und steht daher nicht im Aktionsfeld der EU. Es gibt alljährliche Treffen der für Wohnbau zuständigen Minister der Mitgliedsstaaten, woher bisher kaum Neuansätze kamen. EU Kreise erwarten, dass u.U. aus den neuen Mitgliedsstaaten ein stärkerer Druck auf die EU kommt, sich dem Wohnungsbereich stärker anzunehmen – bisher ein Wunschbild. Aus diesem Grund gibt es auch keine direkten Finanzierungsprogramme seitens der EU für den Wohnbau oder den sozialen Wohnbau. Auch die Entwicklungsbanken und die europäische Investmentbank in Luxemburg, verlängerter Arm der EU in Brüssel, finanziert bis dato keine eigenen Wohnungsneubauprogramme, sondern lediglich Regionalisierungen mit Wohnhaussanierung und möglichem angeschlossenen Neubau (z.B. Stadtteilsanierungen in Budapest usw.). Grundsätzlich sind diese Finanzierungen keine Subventionen, sondern rückzahlbare Kredite mit günstigeren Zinssätzen.

Durch das Fehlen dieses Themenbereichs in der europäischen Politik bietet sich nur die Möglichkeit, Randbereiche des sozialen Wohnbaus mit Finanzmitteln der EU zu fördern.

5.13.1 Die Europäische Investmentbank

Die Europäische Investitionsbank (EIB), die 1958 durch den Vertrag von Rom errichtet wurde, trägt durch die Finanzierung bestimmter Arten von Investitionsprojekten zum Erreichen der Ziele der EU bei.

Ausgewählt werden Projekte, die die europäische Integration, eine ausgewogene Entwicklung, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt und die Entwicklung einer auf Wissen und Innovation beruhenden Wirtschaft fördern.

Die Aufgabe der EIB besteht in der Finanzierung von Projekten, mit denen die Ziele der Europäischen Union verwirklicht werden. Sie verfolgt keinen Erwerbszweck und verfügt nicht über Einkünfte aus Spar- oder Girokonten. Sie erhält auch keine Mittel aus dem Haushalt der EU, sondern wird durch Anleihen auf den Kapitalmärkten und ihrer Anteilseigner - die Mitgliedstaaten der EU - finanziert. Diese zeichnen nach einem Schlüssel, der ihre wirtschaftliche Bedeutung in der Union widerspiegelt, Anteile am Kapital der Bank.

Durch diese Unterstützung der Mitgliedstaaten hat die EIB das bestmögliche Rating (AAA) auf den Kapitalmärkten. Diese Einstufung erlaubt es ihr, sehr umfangreiche Finanzmittel zu äußerst wettbewerbsfähigen Konditionen zu mobilisieren. Dadurch kann die Bank wiederum in Projekte von öffentlichem Interesse investieren, deren Finanzierung andernfalls nicht möglich oder kostspieliger wäre.

Die Projekte, in die die Bank investiert, werden anhand der folgenden Kriterien sorgfältig ausgewählt:

- sie tragen zur Erreichung von Zielen der EU bei, zum Beispiel in Bereichen wie Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Industrie sowie der kleinen

und mittleren Unternehmen, Ausbau transeuropäischer Netze (Verkehr, Telekommunikation und Energie), Förderung des Informationstechnologiesektors, Umweltschutzes sowie Schutz der städtischen Umwelt und Verbesserung des Gesundheits- und Bildungswesens;

- sie müssen hauptsächlich Vorteile für besonders benachteiligte Regionen bringen;
- sie müssen zur Eröffnung weiterer Finanzierungsquellen beitragen.

Diese Kriterien gelten sowohl für Projekte innerhalb als auch außerhalb der Europäischen Union. Zwar sind 90 % der Aktivitäten der EIB auf die alte EU ausgerichtet, jedoch geht auch ein erheblicher Teil der Finanzierungen in neue und künftige Mitgliedstaaten.

Die Sektoren, welchen Kredite gewährt werden können, sind Energie, Verkehr, Telekommunikation, Wasserversorgung, städtische Infrastruktur, kombinierte Infrastrukturvorhaben, Industrie, Dienstleistungen, Bildung und Gesundheit sowie Landwirtschaft, Fischerei und Forstwirtschaft. Zusätzlich gibt es einen Rahmen für Globaldarlehen. Daraus ist abzulesen, dass zwar keine direkten Fördermittel für den Wohnbau bereit gestellt werden können, aber diverse Themen wie städtische Infrastruktur oder Energie zur Förderung des Wohnbauwesens eingebunden werden können.

So stellte die Europäische Investitionsbank im Jahre 2002 200 Mill. € für Stadterneuerungsprojekte und energiesparende Sozialwohnungen in Polen bereit. Das Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren an die staatliche Bank Gospodarstwa Krajowego dient zur Instandsetzung von dringend sanierungsbedürftigen Wohnungen und zum Bau energiesparender Miethäuser in Stadterneuerungszonen. Weitere 13 Mill. € wurden für die Verbesserung der städtischen Umwelt und des Sozialwohnungsbereichs in Poznan bereitgestellt.

Somit würde sich für den Sektor des sozialen Wohnbaus auch die Europäische Investitionsbank als möglicher Kreditgeber anbieten, wobei die Möglichkeiten durch die Einschränkung der kreditwürdigen Sektoren beschränkt sind.

Grundsätze der Vergabe können wie folgt umschrieben werden:

- Direktdarlehen werden langfristig im Infrastrukturbereich vergeben, Zeitrahmen für die Rückzahlung bis 25 Jahre und bis zu 7 Jahre „Gnadenfrist“.
- Im Rahmen von Globaldarlehen an ungarische Banken (EIB als „Kreditgroßhändler“) wäre auch die Finanzierung von Wohnbau möglich.
- Die EIB übernimmt immer nur maximal 50% der Projektkosten. Besonders wichtig ist die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen der EU, insbesondere die der Ausschreibungsrichtlinien. Für den echten sozialen Wohnbau ist keine europaweite Ausschreibung erforderlich.
- Im Bereich Environment & Quality of Life gingen EU-weit 36% der EIB-Mittel in den Urban Development Bereich, 19% in den Bereich Luft, 35% in Wasser und 6% in Abfall.
- In Ungarn wurden bisher relativ wenig EIB Kredite gegeben, die EIB will ihre Aktivitäten in Ungarn jedoch verstärken.
- Als Kreditnehmer kommen in Frage: Bei direct loans öffentliche Wohnbaugenossenschaften, sog. Promoter of Urban Development und Selbstverwaltungskörperschaften.

Global loans werden an Banken vergeben. Als Ansprechpartner für ein Modellprojekt ist ein in- oder ausländischer Projektträger denkbar.

- Die Zustimmung der EU-Kommission zur Kreditvergabe ist manchmal binnen 14 Tagen möglich.
- Zur Sicherstellung der Kreditverbindlichkeiten wäre ein staatlicher oder kommunaler Wohnaufonds ideal. Hypothekarische Sicherheiten akzeptiert die EIB nur indirekt bei Globaldarlehen.

5.13.2 CEB, Council of Europe Development Bank

Die Entwicklungsbank des Europarates ist die relativ unbekannteste unter den Europäischen Entwicklungsbanken, weil sie erst 1999 aus dem Sozialentwicklungsfonds des Europarates hervorgegangen ist. Bei der Gründung des Fonds 1956 stand die Hilfe für Flüchtlinge und Vertriebene sowie für Opfer von Katastrophen im Vordergrund. Anlässlich der Umbenennung erfolgte eine Neuorientierung zu sozialen Zielsetzungen wie Schaffung von Arbeitsplätzen in Klein- und Mittelbetrieben, Bildung, Gesundheit, Sozialer Wohnbau und Stadterneuerung. Die CEB vergibt nur Kredite an öffentliche Körperschaften und Banken zu sehr günstigen Konditionen. Die durchschnittliche Fälligkeit der vergebenen Kredite 2000 war 5 Jahre und vier Monate. Kredite werden nur an Mitgliedstaaten vergeben, Österreich ist nicht Mitglied dieser Bank, Ungarn jedoch schon. Kooperationen mit anderen internationalen Finanzierungsinstitutionen sind denkbar (EU-Programme, Weltbank, EBRD, EIB, UNDP, UNHCR, Stabilitätspakt für Südosteuropa).

Folgende allgemeine Informationen können über CEB Darlehen und Bedingungen gesagt werden:

Allgemein:

- Eine breite Mehrheit der Kredite für Wohnbau sind Darlehen an staatliche Kreditnehmer, d.h. der Geldnehmer ist die Regierung direkt.
- Einige Sozialwohnbaudarlehen werden auch durch Banken verteilt, vorausgesetzt, dass das Kreditrisiko für CEB annehmbar ist. Andernfalls können eine Regierungsgarantie oder andere ausreichende Garantien sowie Bürgschaften verlangt werden.
- CEB hat bis jetzt keine direkten Darlehen an Selbstverwaltungskörperschaften in den CEE Ländern vergeben, aber diese Möglichkeit könnte zukünftig kommen
- Partnerschaften und Kooperationen von Selbstverwaltungen, Genossenschaften, Banken aus Ungarn und aus Österreich kommen als Kreditnehmer in Frage.
- CEB Darlehen in Ungarn wurden nur vom Staat genommen, ein Darlehenprogramm wurde mit der MFB abgeschlossen, der ungarischen Entwicklungsbank, hauptsächlich für Klein- und Mittelbetriebe.
- In Lettland hat CEB ein Sozialwohnbauprojekt finanziert, hierbei wurden die Darlehen durch eine Bank (mit einer staatlichen Garantie) zu den Endbegünstigten gelenkt. Die Darlehen werden für die Erneuerung oder Modernisierung der mehrgeschossigen Wohnanlagen, für Gebäudereparaturen und für die Fertigstellung von unfertigen Gebäuden vergeben.
- In Rumänien finanziert CEB teilweise den mehrjährigen Plan der Regierung für sozialen Wohnungsneubau und Modernisierung, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Infrastruktur.

- In Mazedonien finanziert CEB eine ähnliche Art Programm wie in Rumänien, auch mit der Regierung.
- In Polen wird ein Wohnungsbauprogramm mit der Regierung finanziert, die die Darlehen durch eine Bank an Endbegünstigte für Gebäudeerneuerungsarbeiten verteilt.

Bedingungen:

- Abhängig von der Natur des Projekts und des betroffenen Kreditrisikos kann CEB Darlehen mit einer Fälligkeit von bis zu 15 Jahren vergeben, im allgemeinen mit 5 „Gnadenjahren“ (d.h. während der ersten 5 Jahre werden Zinsen nur halbjährlich oder jährlich gezahlt - Hauptrückzahlungen beginnen ab dem 6. Jahr).
- Darlehen werden in € oder in USD, mit fixer oder floating rate, vergeben.
- Die Leihbedingungen für Darlehen sind die Refinanzierungskosten plus einen Aufschlag, und das resultiert in Konditionen, die für die meisten Ländern deutlich unterhalb der Konditionen sind, zu denen sie Kapital auf den internationalen Kapitalmärkten aufbringen können.
- Geldnehmer haben im allgemeinen CEBs Leihbedingungen attraktiv gefunden, besonders weil CEB keine Provisionen verlangt (Bereitstellungsprovision, Managementprovision oder dergleichen).
- Anders als die EBRD, verlangt CEB keine Konjunkturrisikoprämien sondern nur, wie oben erwähnt, die eigenen Refinanzierungskosten.
- CEB arbeitet schnell und unbürokratisch, wenn es um die Genehmigung von Darlehensanträgen geht. CEB überwacht natürlich die Mittelverwendung und den Fortschritt der Arbeiten - diese Anforderungen werden häufig von den Geldnehmern als nützlich betrachtet, um die Projekte entsprechend den Plänen auszuführen.

5.13.3 EBRD Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung

Die EBRD hat Projekte im Sozialen Wohnbau noch nicht finanziert, so dass es keinen Präzedenzfall zur Beurteilung gibt. Ein Projekt im öffentlichen Sektor müsste von der ungarischen Regierung eingebracht werden.

5.13.4 EU-Fördermittel

Für Fördermittel von der EU gelten die selben Probleme wie für die Kredite. Mit dem Jahr 2004 eröffnete sich auch für Ungarn die Möglichkeit, mit Hilfe von EU-Quellen energiesparende, kohäsionsfördernde oder Arbeitsplätze schaffende Projekte zu fördern, direkte Gelder für den Wohnungsbau sind aber nicht zu erwarten. Die Absicht der ungarischen Regierung in seinem Wohnungsprogramm ist es, diese Projekte an die Wohnbau- und Wohnungssanierungsprogramme zu knüpfen. Als ein solches begonnenes Programm kann das so genannte Orpheus-Programm zur Regionalentwicklung und Stadtrehabilitation gesehen werden. Im Allgemeinen muss zu allen EU Förderprogrammen gesagt werden, dass diese einen großen Vorbereitungsaufwand erfordern, nicht immer von Erfolg gekrönt sind und in ihrer Zusage und Abwicklung oft Jahre dauern. Als politisches Instrument, um soziale Not zu lindern und in kürzerer Zeit Wohnraum zu schaffen, eignen sie sich nur sehr wenig.

5.14 Vorbereitung eines Musterpilotprojektes , Fallbeispiel

Es gab eine Reihe von Vorüberlegungen und Gespräche, als Abschluss dieses Beratungsprojektes ein Musterprojekt zu entwerfen. Zeitweise wurde mit der Universität von Budapest verhandelt, diese Aufgabe im Rahmen der Architekturausbildung durchzuführen. Leider verliefen die Gespräche nicht zufrieden stellend, so dass es nicht zu der geplanten undangekündigten Kooperation gekommen ist.



Abbildung 62: Bauplatz von der Straßenseite

Wesentlich positiver verliefen die Verhandlungen und Gespräche mit der Stadt Győr. Diese war spontan bereit, ein Grundstück für ein Mietwohnungsbauprojekt zur Verfügung zu stellen und einen Musterbau im Bereich sozialer Mietwohnungsbauprojekt zu unterstützen. Ein junges Architektenteam entwarf für das besagte Grundstück eine musterhafte Bebauung, die besonders auf die ungarischen Anforderungen eingeht und gleichzeitig moderne Elemente eines sozialen Mietwohnungsbaues beinhaltet. Das Ergebnis ist in der anschließenden Planung zu sehen. (Planung beiliegend).



Abbildung 63: Bauplatz (1.800m²) von hinten

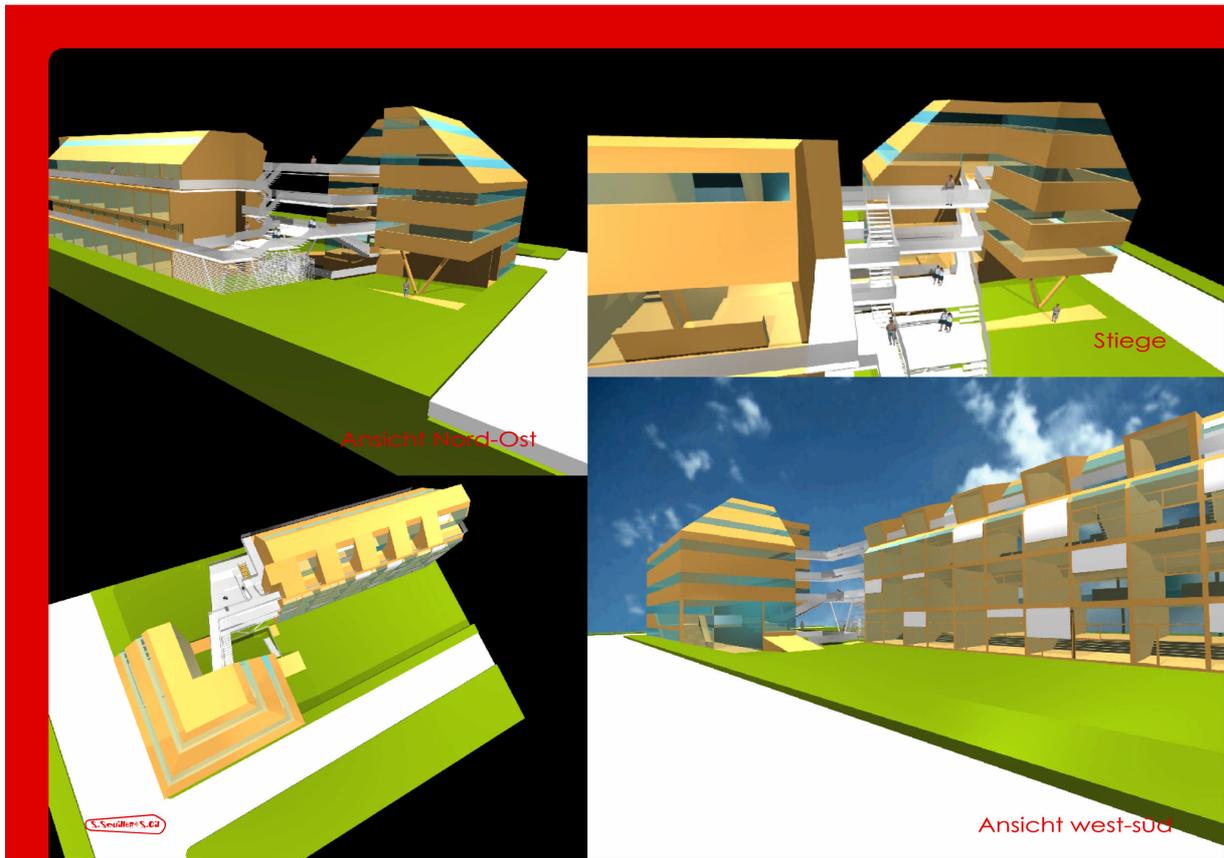


Abbildung 64: Auszug aus Planung - Gesamtansicht

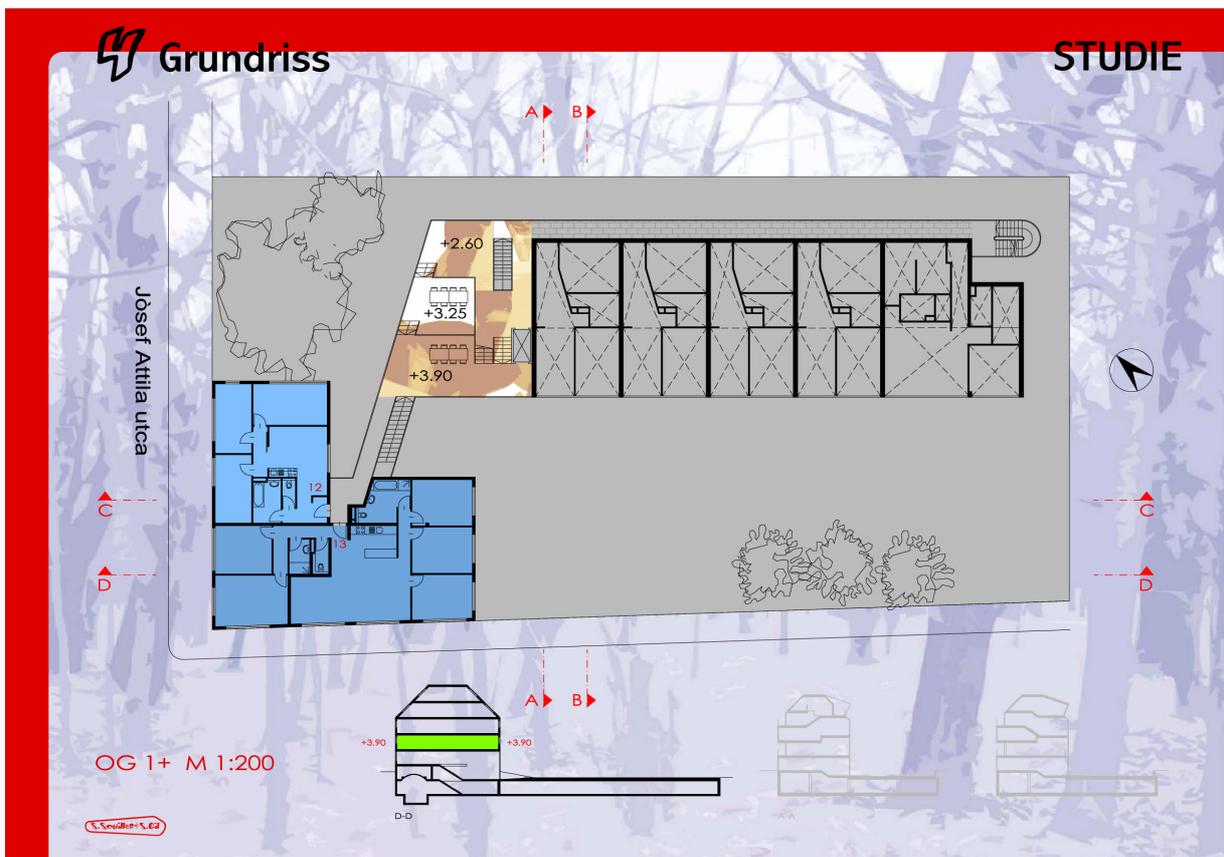


Abbildung 65: Auszug aus Planung - Grundriss

6 ANHANG

6.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Interreg IIIA Gebiet Ostösterreich - Westungarn	24
Abbildung 2: Art der Wohnung	46
Abbildung 3: Wohnungsgröße	46
Abbildung 4: Durchschnittliche Belegung der Wohnungen	47
Abbildung 5: Anzahl der Personen im Haushalt	48
Abbildung 6: Alter der Personen in den Haushalten	49
Abbildung 7: Verteilung der 18- bis 30-jährigen auf die Haushalte: Haushalte, in denen diese Gruppe mit mind. 1 Person vertreten ist, und deren prozentuelle Aufteilung auf die Haushalte	50
Abbildung 8: Verteilung der Altersgruppen in den Singlehaushalten	51
Abbildung 9: Berufe (Angaben für insgesamt 1724 Personen)	52
Abbildung 10: monatliches Haushaltseinkommen in HUF, Haushalte in %	53
Abbildung 11: monatliches Haushaltseinkommen in Euro, Haushalte in %	53
Abbildung 12: Einkommen der Ein-Personen-Haushalte	54
Abbildung 13: Einkommen der Zwei-Personen-Haushalte	55
Abbildung 14: Einkommen der Drei-Personen-Haushalte	55
Abbildung 15: Einkommen der Vier-Personen-Haushalte	56
Abbildung 16: Durchschnittliche monatliche Wohnausgaben	57
Abbildung 17: Kaltmiete in HUF	58
Abbildung 18: Warmmiete in HUF	58
Abbildung 19: Antwort auf die Frage nach der Möglichkeit, für Wohnen künftig mehr Geld ausgeben zu können	59
Abbildung 20: Dauer des Wohnens	60
Abbildung 21: Wohnzufriedenheit	61
Abbildung 22: Zufriedenheit mit der Wohnumgebung	61
Abbildung 23: Einschätzung des eigenen Lebensstandards	62
Abbildung 24: Modernisierung der Wohnung nach 1990	63
Abbildung 25: Subjektive Wichtigkeit der Sanierung der Gebäude	64
Abbildung 26: Bereitschaft zur Inanspruchnahme von Förderungen/Kredit für Sanierung	64
Abbildung 27: Beurteilung der öffentlichen Verkehrsanbindung	65
Abbildung 30: Bedürfnis nach neuem Wohnraum	66
Abbildung 31: Deckung des neuen Wohnungsbedarfes	67
Abbildung 32: Gründe für einen Wohnungswechsel	68

Abbildung 33: Größe der neuen Wohnung	70
Abbildung 34: Ausstattung der neuen Wohnung	71
Abbildung 35: Maximale Geldaufbringung für neuen Wohnraum pro Monat	72
Abbildung 36: Bekanntheit von Förderungen zum Erwerb/Sanierung von Wohnungen	73
Abbildung 37: Verwendung der derzeitigen Wohnung im Falle eines Umzugs.....	75
Abbildung 38: Wert der Wohnung in HUF.....	75
Abbildung 39: Möglichkeit der Eigenkapitalaufbringung für neue Genossenschaftswohnungen.....	76
Abbildung 40: Möglichkeit der Eigenkapitalbereitstellung pro Wohnung, Angaben in HUF	77
Abbildung 41: Möglichkeit, von der Bank einen Kredit zur Wohnraumbeschaffung zu erhalten	77
Abbildung 42: Existenz von Bausparverträgen.....	78
Abbildung 43: Anzahl der vorhandenen Bausparverträge	79
Abbildung 44: Zuteilungsreife der Bausparverträge (100% = 73 Verträge).....	79
Abbildung 45: Inanspruchnahme von Bausparkrediten	80
Abbildung 46: Interesse an genossenschaftlichen Mietwohnungen	81
Abbildung 47: Die Region Westpannonien mit den wichtigsten Städten	94
Abbildung 48 : Mietwohnungsbau in Győr (2002).....	97
Abbildung 49: Einladung zum Wohnbauseminar St. Pölten.....	115
Abbildung 50: Programm des Wohnbauseminars St. Pölten	116
Abbildung 51: Dipl. Ing. Schönstein beim Vortrag	116
Abbildung 52: Das Publikum.....	117
Abbildung 53: Frau Lászlóné Csabai beim Vortrag.....	117
Abbildung 54: Die Zuhörerschaft	117
Abbildung 55: Einladung zum Impulstag in Győr	118
Abbildung 56: Programm des Impulstages in Győr	118
Abbildung 57: Seminarort - Rathaus von Győr	119
Abbildung 58: Gerhard Bonelli - Begrüßung.....	120
Abbildung 59: Dipl. Ing. Tamás Farkas, Präsident des Genossenschaftsverbandes LOSZ...	120
Abbildung 60: Pausendiskussion	121
Abbildung 61: Dr. Georg Schörner	121
Abbildung 62: Dipl. Ing. Karl-Heinz Stadler, Wohnungsgenossenschaft Neues Leben	122
Abbildung 63: Das Publikum.....	122
Abbildung 64: Bauplatz von der Straßenseite.....	146
Abbildung 65: Bauplatz (1.800m ²) von hinten	146
Abbildung 66: Auszug aus Planung - Gesamtansicht	147

Abbildung 67: Auszug aus Planung - Grundriss 147

6.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Die größeren Städte Ungarns und ihre Einwohnerzahl 14

Tabelle 2: Ausgewählte Kennzahlen der Wirtschaftsentwicklung 1999-2003 (in Mrd. €) 18

Tabelle 3: Wachstum des BSP in Ungarn von 1990 bis 2003 (in Prozent) 19

Tabelle 4: Die Indikatoren der Regionen Ungarns 20

Tabelle 5: Strategische Zielsetzungen der ungarischen Regierung 29

Tabelle 6: In Anspruch genommene Unterstützungen, Kredite seit 1990 34

Tabelle 7: Verteilung der in Anspruch genommenen Quellen für die Finanzierung des
Wohnungserwerbs 35

Tabelle 8: Angaben von sonstigen Gründen auf die Frage nach dem Grund für den
Wohnungswechsel 69

Tabelle 9: Bekannte Fördermöglichkeiten 73

Tabelle 10: Wohnungsbestand in Ungarn 83

Tabelle 11: Grundfläche der bewohnten Wohnungen, Wohndichte 84

Tabelle 12: Wohnungsindikatoren für qualitativ minderwertige Wohnungen 85

Tabelle 13: Zahl und Anteil der Substandardwohnungen nach Einkommenskategorien 86

Tabelle 14: Wohnungserhaltungskosten und ihr Anteil am monatlichen Haushaltseinkommen
in Prozent 87

Tabelle 15: Verhältnis zwischen Wohnungserhaltungskosten und monatliches
Haushaltseinkommen nach Einkommenskategorien 87

Tabelle 16: Wohnungserhaltungsindikatoren 88

Tabelle 17: Die Zusammensetzung des ungarischen Wohnungsbestandes 89

Tabelle 18: Wie ist nach Ihrer Ansicht der Zustand des Gebäudes (Gemeinschaftshaus)? (In
Prozent der Wohnungen, 2003) 90

Tabelle 19: Indikatoren zu der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes 91

Tabelle 20: Entwicklung der Wohnungsmodernisierung, -wechsel zwischen 1999 und 2003 93

Tabelle 21: Indikatoren für die Zufriedenheit und Umzugspläne 93

Tabelle 22: Die wichtigsten Daten der Region West-Pannonien 95

Tabelle 23: Baugenehmigungen und tatsächlicher Neubau 1999-2003 99

Tabelle 24: Die gebauten Wohnungen nach Erbauern 100

Tabelle 25: Wohnungsbauindikatoren 101

Tabelle 26: geschätzte Wohnungspreise 1999 und 2003 102

Tabelle 27: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis nach Gemeinde- und Gebäudetyp 103

Tabelle 28: Zahl der Umzüge 104

Tabelle 29: Verkaufte, gebrauchte Wohnungen nach Gemeindetypen..... 104
Tabelle 30: geplante Anwendung der Ersparnisse für Wohnungszwecke 106

6.3 Beilagen

6.3.1 Bewerbungsverfahren zur staatlichen Unterstützung von öffentlichem Mietwohnungsbau

Neben diversen Fördersystemen für den Eigentumserwerb von Wohnungen besteht in Ungarn seit einigen Jahren eine Förderung des Mietwohnungsbaus durch öffentliche Stellen und karitative Organisationen, ausgenommen die Genossenschaften. Hierbei muss sich die Gemeinde mit einem Projekt bei der Zentralregierung (Wohnungsamt) bewerben. Das jeweilige Projekt wird von einer Kommission begutachtet und gegebenenfalls für eine Förderung empfohlen. Die staatliche Unterstützung - verlorener Aufwand – bewegt sich zwischen 50 bis 70% der Baukosten. Details siehe unten. Das Programm ist wenig effektiv und führte in den letzten Jahren zum Bau von etwa 10.000 gemeindeeigenen Mietwohnungen in Ungarn.

Ziel der Förderung

Das Ziel der Förderung ist die Steigerung des Mietwohnungsangebotes, damit neben den von den Gemeinden gebauten und angebotenen Mietwohnungen ein Mietwohnungsbau entsteht, welches sich auf die Eigenkraft der Erbauer und der zukünftigen Mieter stützt. Dabei soll die Miete der Mietwohnungen auf Kostenbasis festgelegt werden.

Kreis der Antragsteller

- Förderung von Mietwohnungen für die Sicherung der Unterbringung von sozial bedürftigen Personen
- Förderung von Mietwohnungen mit Mieten aufgrund der Kostendeckung
- Förderung von Garconnieren für junge Leute
- Förderung von Pensionistenheimen

Die Wohnungsbeschaffung der Gemeinden ist nicht auf Neubau beschränkt, sie können auch eine Förderung für den Kauf von schon bestehenden Wohnungen, oder den Ausbau dieser beantragen.

Der Kreis der Antragsteller ist im Fall von Mietwohnungen auf die Gemeinden beschränkt, für Anträge bezüglich Pensionistenheime sind auch Kirchen oder die Selbstverwaltungen der Komitate berechtigt.

Antragsvoraussetzungen

1. Der Bewerber muss im Antragsmaterial alle geforderten Daten, Informationen und Dokumente aufbringen.
2. Eine Unterstützung kann nur Antragstellern zugesagt werden, welche in der Körperschaft bezüglich den Voraussetzungen für den Bau und der Vermietung der Mietwohnungen eine dem Rechtstitel entsprechende Entscheidung treffen.
3. Der Antragsteller muss im Falle eines Mietwohnungsbaus die notwendige Erneuerung, ständige Instandhaltung und die gegenüber Mietwohnungen gestellten Forderungen des durch staatliche Unterstützung entstandenen Wohnbaus auf sich nehmen.

4. Auf Investitionen, welche vor dem Einreichen des Antrags begonnen wurden, kann keine Unterstützung beantragt werden.

Anforderungen gegenüber mit staatlicher Unterstützung entstehenden Mietwohnungen

1. Der Antragsteller kann die durch Unterstützung entstandenen Wohnimmobilien für 20 Jahre nicht verkaufen.
2. Der Antragsteller muss im Unterstützungsvertrag die Verpflichtung auf sich nehmen, dass er die durch Unterstützung entstandenen Wohnungen für 20 Jahre nach dem Rechtstitel des Antrags in Betrieb hält und für die Substanzerhaltung und notwendige Erneuerung sorgt.
3. Der Anschaffungswert der zu entwickelnden Wohnungen kann nicht die geltenden, in der Regierungsverordnung 12/2001 (I. 31) festgelegten Kosten des Anschaffungswerts übersteigen.
4. Im Falle von Umbau von nicht Wohnungszwecke erfüllenden Immobilien zu Immobilien, welche Mietwohnungen beinhalten, muss der Antrag die Parameter – mindeste Nutzfläche, Zahl der ausbaubaren Wohnungen und Zimmer, Komfortstufe, Infrastrukturversorgung - und den geschätzten Preis beinhalten und nach Vertragsunterzeichnung diese realisiert werden. Wenn dies höhere Kosten als geschätzt mit sich bringt, müssen die Mehrkosten vom Antragsteller getragen werden.
5. Die neu gebauten oder durch Umbau entstehenden Mietwohnungen müssen zumindest die Komfortstufe erreichen.
6. Der Antragsteller muss eine Vorschrift über die Voraussetzungen der Wohnungsvermietung schaffen.
7. Der Antragsteller muss die realen Kosten der Schaffung, Erhaltung und Erneuerung der im Antrag festgelegten Immobilie(n) aufzeigen.
8. Der Antragsteller muss die Einnahmen und Ausgaben der mit der Unterstützung entstandenen Mietwohnungen separat für mindestens 20 Jahre nach der Beendigung der Investition aufzeichnen.
9. Als Mietwohnung kann nur ein Gebäude gebaut oder umgebaut werden, dessen Lage die Erreichbarkeit von grundlegenden Gemeinschaftseinrichtungen, -Dienstleistungen – Verkehr, Kindergarten, Schule, medizinische Versorgung - sichert. Investitionen, welche auf außerhalb gelegenen Gebieten geplant werden, können nicht unterstützt werden.
10. Im Falle des Immobilienumbaus für Wohnzwecke und bei Neubau müssen – wenn dies bei der Erstellung des Organisationsplans noch nicht geschehen ist - die äußeren Umwelteinflüsse erschlossen werden, und für das Wohnareal die Umgebung entsprechend der Vorschrift für das Bewohnen geeignet gemacht werden.
11. Der Antragsteller trägt die Pflicht, dem Innenministerium nach der Beendigung der Investition alle 3 Jahre über die Miethöhe der mit der Unterstützung entstandenen Mietwohnungen auf Kostenbasis und über den Umlaufwert zu berichten.

Spezielle Voraussetzungen für die Inbetriebhaltung von Mietwohnungen mit auf Kostenbasis festgelegter Miete

1. Der Antragsteller muss im Falle von Mietwohnungen mit auf Kostenbasis festgelegter Miete eine Miete festlegen, welche mindestens die Kosten der Inbetrieb- und Instandhaltung und der Erneuerung der gegebenen Mietwohnung, sowie im Falle eines Darlehens die bestehenden Verpflichtungen gegenüber des Kreditinstituts deckt. Die Höhe der Miete darf im ersten Jahr nicht niedriger als 2% der auf die gegebene Wohnung fallenden Investitionskosten sein. Der für die Inbetrieb- und Instandhaltung und der Erneuerung bestimmte Betrag – dessen Höhe mindestens 2% der Investitionsausgaben sind - kann nur für die Inbetrieb- und Instandhaltung und der Erneuerung des Wohngebäudes verwendet werden.
2. Die im ersten Jahr festgelegte Miethöhe muss jedes Jahr so modifiziert werden, dass deren Wertbeständigkeit gesichert wird.
3. Unterstützte Mietwohnungen können nur Mieter beziehen, welche nicht über einen eigenständigen Immobilienbesitz verfügen.
4. Im Falle, dass sich den Voraussetzungen entsprechend nicht genug Antragsteller melden, kann der Antragsteller bei Verrechnung einer Miete auf Kostenbasis die Wohnung auch an andere vermieten.

Die durch den Antrag zu gewinnende Unterstützung

Der Antragsteller kann maximal 50% der für die Errichtung der Mietwohnungen notwendigen Kosten als nicht zurückzuerstattende Unterstützung beantragen, wobei staatliche Unterstützung pro Wohnung nicht 3 Millionen Forint übersteigen darf.

Der Antragsteller kann Folgendes als Eigenkapital einberechnen:

1. Eigene Geldmittel im Besitz des Antragstellers (inklusive staatliche – beziehungsweise gemeindebezogene – Geldmittel aus anderen Quellen, sowie andere Spenden);
2. Darlehen von Geldinstituten für die Finanzierung des Projekts;
3. Die vom zukünftigen Mieter zu bezahlende Summe Kautions
4. Der Wert der für die Realisierung des Projekts notwendigen Immobilie im Besitz des Antragstellers.

Der Bewerber muss eine dokumentierte Entscheidung darüber treffen, dass er im Falle einer erfolgreichen Bewerbung das in Bargeld auf sich genommene Eigenkapital vom Budget absondert.

Wenn im Laufe der Investition die Kosten geringer als die im Antrag angegebenen Ausgaben sind, sinkt der Betrag der staatlichen Unterstützung proportional dazu. Der Betrag der staatlichen Unterstützung steigt auch in dem Fall nicht, wenn beim Antragsteller im Laufe der Ausführung der Investition Mehrkosten auftreten. Dies muss vom Antragsteller aus eigenen Quellen finanziert werden.

Der Entscheidungsträger kann nicht über eine Unterstützung mit einer geringeren Summe entscheiden. Die Entscheidung unterstützt den Antrag entweder in allen finanziellen Parametern, oder verwirft diesen.

Die Voraussetzung für die Unterzeichnung des Unterstützungsvertrages ist die Hinterlegung des Eigenkapitals auf einem abgesonderten Bankkonto, sowie das Einreichen einer Bestätigung des Kreditinstituts darüber.

Beurteilungsverfahren

1. Der Antragsteller, welcher eine größere Eigenkraft sichern kann, und somit eine geringere staatliche Unterstützung in Anspruch nimmt, genießt einen Vorteil.
2. Der Antragsteller, welcher beim Bau von neuen Wohnungen moderne, energiesparende technologische und technische Lösungen anwendet, genießt einen Vorteil.
3. Der Antragsteller, welcher bei annähernd gleichen technischen Parametern aber mit niedrigeren spezifischen Kosten neue Wohnungen baut, genießt einen Vorteil.
4. Der Antragsteller, welcher die Bau-, oder die Umbauinvestition der außer Gebrauch stehenden Immobilie in einem Rehabilitations-Zielgebiet realisiert, genießt einen Vorteil.
5. Antragsteller, die die ehest flexible Aus- und Einstiegsvoraussetzungen, Verpflichtungen schaffen und somit eine möglichst große Mobilität ermöglichen, genießen einen Vorteil.
6. Der Bewerber, welcher in den durch die Unterstützung entstandenen Mietwohnungen auch Gehbehinderte, Blinde, Taube, beziehungsweise Personen mit anderen Behinderungen unterzubringen beabsichtigt, genießt einen Vorteil.
7. Der Bewerber, welcher mit der Gemeinde eine Übereinkunft trifft, dass er in den entstehenden Wohnungen auch Personen unterbringen wird, welche – im Falle des Erfüllens der auf die Mieter bezogenen Verordnungen - in den Kreis der Unterbringungsverpflichtung der Gemeinde gehören (Arzt, Pädagogen, Polizisten, Feuerwehrmänner, usw.) genießt einen Vorteil.

Entscheidungsvorbereitung, Entscheidungsmechanismus

1. Die Anträge werden von der durch das Innenministerium beauftragten Kommission für Wohnungsbewerbungen (in Weiteren: Kommission) nach den durch die Kommission entwickelten Bewertungskriterien beurteilt.
2. Über die Sitzung der Kommission entsteht ein Vermerk, welches die wichtigsten Gesichtspunkte der Beurteilung enthält. Dies wird dem Bewerber zur Verfügung gestellt.
3. Über die Unterstützung entscheidet der/die InnenministerIn aufgrund des Vorschlags seitens der Kommission.
4. Das Innenministerium informiert den Antragsteller innerhalb von 15 Tagen nach der Entscheidung schriftlich über das Resultat.
5. Das Innenministerium schließt mit dem Antragsteller, welcher die Förderung zugesprochen bekommt, einen Vertrag.
6. Das Innenministerium veröffentlicht die Namen der erfolgreichen Antragsteller und die Summe der zugesprochenen Unterstützung ohne eigene Zusprache des Antragstellers im offiziellen Blatt und auf der Internet-Homepage (www.b-m.hu) des Innenministeriums.

Antragsanhänge und technische Dokumentation

- a) Zusammenfassendes Datenblatt (**1. Anhang**)
- b) Datenblatt über die Wohnungssituation der Gemeinde(**2. Anhang**)
- c) Daten der geplanten Investition (**3. Anhang**)
- d) Datenblatt über die Unterstützungsentscheidung (**4. Anhang**)
- f) Legitimationsbeschluss des Antragstellers über die Aufnahme in die Gerichtsevidenz (bei Organisationen, welche nicht in die Gerichtsevidenz aufgenommen werden, Gründungsdokument), Firmenzeichnungsblatt der Unterschrift eines zur Erklärung berechtigten Vertreters, oder dessen beglaubigte Kopie
- g) detaillierte Projektbeschreibung
- h) kurze Begründung des Programms.
- i) Realisierbarkeitsplan, Auszug des geltenden Gebietsordnungsplans, welcher sich auf die geplante Immobilie bezieht
- j) Grundriss-, und Ansichtsplan des Projekts
- k) Budgethauptaufstellung
- l) Detaillierte Budgetkalkulation nach Sätzen
- m) Weitere Informationen und Dokumente zur Begründung der Notwendigkeit der Investition
- n) Körperschaftsbeschluss über den Bau von Mietwohnungen zur Steigerung des Mietwohnungsbestandes (Im Falle einer Kooperation mit der Gemeinde)
- o) Verordnung über die Miete, Vermietungsprinzip und Vermietungsvorschriften der mit der Unterstützung entstehenden Mietwohnungen (Im Falle einer Kooperation mit der Gemeinde)

Erklärungen, Vereinbarungen

- a) Im Falle einer Kreditaufnahme, die Absichtserklärung des Kreditinstituts, welche auch den Betrag des Kredits anführt
- b) Eine Erklärung über andere beanspruchte oder zugesprochene Unterstützungen zur Realisierung des Antragsprojekts (inklusive der Unterstützungen, welche im Wirkungsbereich der Gebietsentwicklungsräte behandelt werden)
- d) Im Falle von Kooperationen mit Gemeinden oder anderen Organisationen Vereinbarungen, Vorverträge oder Absichtserklärungen bezüglich dem Inhalt der Kooperation

- f) Eine vom Konstrukteur und vom Antragsteller unterschriebene und gegengezeichnete Erklärung darüber, dass das geplante Gebäude realisierbar ist, und dass die Plandokumentation (der Genehmigung und der Ausführung) im Falle einer positiven Beurteilung innerhalb von 3 Monaten eingereicht wird.

Sonstiges

- a) Zwei, von einander unabhängige offizielle Wertschätzungen der Immobilien von Gemeinden beziehungsweise Kirchen, bei der Einberechnung dieser als Eigenkraft
- b) Eigentumsblätter von Immobilien, welche beim Antrag betroffen sind. Diese dürfen nicht älter als 30 Tage alt sein.
- c) Auszüge der geltenden Gebietsordnungspläne, welche sich auf die betroffene Immobilie beziehen.
- d) Dokumente über Entscheidungen bezüglich Unterstützungen aus anderen Budgetquellen
- e) Beglaubigte Kopie des Kontoauszugs, welcher die Bezahlung der Antragsgebühr bestätigt
- f) Sonstige, vom Antragsteller für wichtig erachtete Dokumente, welche eine möglichst umfangreiche Vorstellung des Antrag ermöglicht

Voraussetzungen der Vertragsunterzeichnung

Nach der Entscheidung schließt das Innenministerium mit dem Antragsteller einen Vertrag über die Verwendung der Unterstützung. Das Innenministerium legt die Frist für die Unterzeichnung des Unterstützungsvertrages fest, und gibt dies bekannt. Weiters legt das Innenministerium die konkreten Voraussetzungen für die Unterzeichnung des Unterstützungsvertrages fest. Wenn es aus Eigenverschulden des Antragstellers nicht zur Unterzeichnung des Unterstützungsvertrages kommt, verliert die Unterstützungsentscheidung ihre Gültigkeit.

Der Vertrag beinhaltet im Detail die Voraussetzungen für die Verwendung der finanziellen Unterstützung, die Voraussetzungen für die Verwaltung der Finanzmittel, für die technische und wirtschaftliche Kontrolle der Investition, für die Qualifizierungsanforderungen und für die Abrechnung nach der Investition. Der technische Inhalt der unterstützten Investition kann von den im Antrag festgelegten Punkten nur in außerordentlich begründeten Fällen und nur im Einverständnis des Innenministeriums abgeändert werden.

Seitens des ungarischen Projektpartners LOSZ wurde dem Innenministerium ein Vorschlag für die Abänderung der Rahmenbedingungen für die Unterstützung des Mietwohnungsbaus abgegeben. Die wesentlichen Veränderungsvorschläge waren die Einbeziehung von nicht profitorientierten Organisationen. Demnach hätten nicht nur Gemeinden und Kirchen, sondern auch Stiftungen, gemeinnützige oder soziale Organisationen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinschaftshäuser und Vereine die Möglichkeit, sich für eine Förderung zu bewerben.

Die Ideen sind vom Ministerium, welches schon seit Längerem an einem neuen Förderungssystem für den Mietwohnungsbau arbeitet, aufgenommen worden.

Das neue System zur Förderung des Mietwohnungsbaus soll nach mehreren Verschiebungen noch im Jahr 2004 beschlossen werden.

6.3.2 Fragenbogen – Mieterbefragung (ungarisch und deutsch)

Ungarische Version:



LAKÁSSZÖVETKEZETEK ORSZÁGOS SZÖVETSÉGE (LOSZ)
H – 1054 BUDAPEST, Szabadság tér 14. II/13.
Telefon:(36-1) 331-1313, Fax: (36-1) 331-1396
Email: losz@dbassoc.hu

KÉRDOÍV

I. A meglévő háztartás:

1. Milyen típusú lakásban lakik? Kérjük jelölje be

bérlakás	társasház	lakásszövetkezeti lakás
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Mekkora az Ön lakása?..... m²

3. Mennyi az Ön ismeretei alapján lakásának/házának a jelenlegi értéke a lakáspiacon?

.....Ft

4. Mennyi a havi lakbére/közös költsége/üzemeltetési, felújítási költsége ennek a lakásnak?

futássalFt/hó

futás nélkülFt/hó

5. Mióta lakik Ön ebben a lakásban? év

6. Hány személy lakik ebben a lakásban? személy

7. Milyen életkorúak a személyek akik ebben a lakásban laknak? Kérjük jelölje be hogy férfi vagy no

férfi	no	életkor
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

8. Milyen kategóriába sorolhatók a lakók?

Kategória	száma
Vállalkozó	
Munkás	
Alkalmazott, szellemi foglalkozásu	
Közalkalmazott, köztisztviselo	
Munkanélküli	
Szociális segélybol élo	
Polgári szolgálatos/sorkatona	
Nyugdíjas	
Diák, tanuló	
Háztartásbeli	
Még nem iskolaköteles gyerek	

9. A háztartásban a keresők a fofoglalkozáson kívül tesznek-e szert jövedelemre mellékfoglalkozásból?

	fofoglalkozás	mellékf. 1	mellékf. 2	több
Személy 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Személy 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Személy3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
személy 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
személy 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
személy 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. A háztartásban havonta összesen hány forint áll mindenféle kiadásokra a rendelkezésére? Kérjük, jelöljön be egy jövedelmi kategóriát:

40.000 alatt	40.000 - 50.000	50.000 - 60.000	60.000 - 70.000	80.000 - 90.000
<input type="checkbox"/>				
90.000 - 100.000	100.000 - 110.000	110.000 - 120.000	120.000 - 130.000	130.000 - 140.000
<input type="checkbox"/>				
140.000 - 150.000	150.000 - 160.000	160.000 - 170.000	170.000 - 180.000	180.000 - 190.000
<input type="checkbox"/>				

190.000 – 200.000	200.000 – 210.000	210.000 – 220.000	220.000 – 230.000	230.000 – 240.000
<input type="checkbox"/>				
250.000 – 260.000	260.000 – 270.000	270.000 – 280.000	280.000 – 290.000	290.000 felett
<input type="checkbox"/>				

(nettó családi jövedelmet kérjük megjelölni)

11. Mennyi most a havi rezi (pl. lakbér, közös költség, üzemeltetési, felújítási költség, banki részletvisszafizetés, villanyszámla, gázzámla, vízzámla, csatornadíj, szemétdíj, stb.)?

.....Ft/hó

12. Gondolja, hogy a jövőben több pénzt tud költeni egy lakásra? Kérjük jelölje be !

Nem	Valamivel többet	Jelentősen többet
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Hogyan ítéli meg az életszínvonalát? Kérjük jelölje be !

jó	megfelelo	szerény	rossz	elviselhetetlen
<input type="checkbox"/>				

14. Felújították-e az épületet 1990 után? Kérjük jelölje be !

teljes felújítás	részleges felújítás	nem lett felújítva
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Hogy van a környezettel megelégedve? Kérjük jelölje be !

Nagyon jó	Jó	Közepes	Elégséges	elégtelen
<input type="checkbox"/>				

16. Elégedett Ön ebben a lakásban? Kérjük jelölje be !

Nagyon	megfelelo	még elfogadható	nem	elfogadhatatlan
<input type="checkbox"/>				

17. Hogyan ítéli meg a tömegközlekedési csatlakozásokat?

Kérjük, jelölje be ☒!

Nagyon jó	jó	közepes	elégséges	elégtelen
<input type="checkbox"/>				

18. Milyen önálló közlekedési eszközzel rendelkezik a család?

Közlekedési eszköz	száma
autó	
motor	
kerékpár	
más	

II. Új lakóhely

19. Szüksége van-e Önnek vagy családtag(ok)nak rövid időn belül egy új lakásra? Kérjük jelölje be ☒!

Nem, hosszútávon sem	igen, két éven belül	igen, öt éven belül	igen, talán (5-20 éven belül)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20. Ha igen, az alábbiakból mit szándékozik venni?

Kérjük, jelölje be ☒!

Új lakást bérelni	<input type="checkbox"/>
Új lakást venni	<input type="checkbox"/>
Használt lakást bérelni	<input type="checkbox"/>
Használt lakást venni	<input type="checkbox"/>
Családi házat bérelni	<input type="checkbox"/>
Családi házat venni	<input type="checkbox"/>
Új családi házat építeni	<input type="checkbox"/>
Régi leromlott házat venni és átépíteni	<input type="checkbox"/>
Meglévő lakását (házát) bővíteni, korszerűsíteni	<input type="checkbox"/>
egyéb	<input type="checkbox"/>

21. Milyen okból szándékozik lakást cserélni? Kérjük jelölje be ✓ az okokat. Több jelölés is lehetséges:

okok	✓
Nagyobb és/vagy magasabb komfortfokozat	
Túl kicsi lakás	

Túl nagy lakás	
Foglalkozási okok (pl. új munkahely)	
Túl magas lakbér/rezsi költségek	
Személyes okok (válás/haláleset)	
Gondok a szomszédokkal	
A terület közmuvesítése rossz	
A mostani lakóhelynek rossz híre van	
A mostani környéken nem érzem jól magam	
A lakás vagy épület rossz technikai állapota	
A lakás fekvése az épületben rossz	
Költséges az épület felújítása	
A lakás felújítása túl drága	
Nem megfelelő idősnek	
Nem megfelelő gyerekeknek	
Nem megfelelő a testi fogyatékosággal rendelkező személyeknek	
Továbbá:	

22. Az esetben, ha nem szándékozik elköltözni, szükségesnek és fontosnak tartja-e az épület felújítását. Kérjük jelölje be ☒!

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

23. Az esetleges felújításhoz kérne-e a saját erő kiegészítéséhez pályázat útján elnyerhető támogatást, vagy kedvezményes hitelt ☒!

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Ha új, vagy használt lakás szerzésében gondolkodik akkor milyen nagy legyen a jövőbeni lakás?

.....m²

25. Mi jellemezze a lakást? Kérjük jelölje be, hogy mi fontos Önnek ✓ ! (többet is megjelölhet !)

	nagyon fontos	fontos	részben	nem annyira fontos	nem fontos
alacsony rezsi					
kert					
a környezetet nem rongáló építkezés					
garázs					
dolgozó szoba					
külön ebédlő					
3 hálószoba					
2 hálószoba					
légtudósított berendezés					
vendégszoba					
konyha és ebédlő egyben					
pince					
nappali szoba					
balkon/loggia/terasz					
garderob a ruháknak és cipőknek					
két WC					
egyéb:					

26. Mennyit tudna/szándékozna havonta az új lakásra (fűtés, víz, banki részletvisszafizetés, lakbér/közös költség, stb.) kiadni?

kb.Ft/hó

27. Ha egy lakásépítő szövetkezet új szövetkezeti lakásokat létesítene, elő tudna-e teremteni saját erőt, készpénzt? Kérjük, jelölje be ☒!

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Ha igen, mennyi saját erőt tudna előteremteni?

kb.Ft/m²

29. Ha egy új lakásba költözne a mostani lakását eladná, bérbe adná, vagy egy családtagnak tovább adná? Kérjük jelölje be !

eladni	bérbe adni	családtagnak tovább adni	bérlakás esetén visszaadni bérbeadónak
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

30. Igényelne-e kedvezményes lakásfinanszírozási hitelt? Kérjük, jelölje be !

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

31. Lakástakarékpénztári előtakarékosági szerződése van-e Önnek? Kérjük jelölje be !

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

32. Hány lakásetotakarékosági szerződés van a családban?

száma:.....

33. Ha van lakásetotakarékosági szerződés, mikor esedékes a szerződés kedvezményes hitelkiutalása?

Év múlva:.....

34. Vett már fel építkezéshez/lakásvásárláshoz kölcsönt? Kérjük jelölje be !

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

35. Ismeri Ön a hazai lakástámogatási (építési, felújítási) rendszert?

Kérjük jelölje be !

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ha igen, melyiket és mennyire?

.....
.....

36. Érdekelne-e Önt egy olyan lakásszövetkezi bérlakás, mely nem kerülne az Ön tulajdonába, de a bruttó építési költség 10 - 15 %-át befizetve örökös (élethosszig tartó, de egyenes ági leszármazottja

örökölhetné) használati, lakhatási jogot kapna és egy önköltségi (ráfordításos, költségelvű, de profitot nem tartalmazó) lakbért kellene fizetnie?

igen	nem
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Deutsche Version:



LAKÁSSZÖVETKEZETEK ORSZÁGOS SZÖVETSÉGE (LOSZ)
H – 1054 BUDAPEST, Szabadság tér 14. II/13.
Phone: (36-1) 331-1313, Fax: (36-1) 331-1396
Email: losz@dbassoc.hu

F R A G E B O G E N

I. Ihre derzeitigen Wohnsituation:

1. In welcher Art von Wohnung leben Sie? Bitte ankreuzen ☒!

Mietwohnung	Gesellschaftshaus	Genossenschaftswohnung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Wie groß ist Ihre Wohnung etwa?..... m²

3. Wie hoch schätzen Sie den derzeitigen Wert Ihrer Wohnung auf dem Wohnungsmarkt ein?

.....HUF

4. Wie hoch ist die Miete Ihrer Wohnung?

Kaltemiete (ohne Heizung)HUF

Warmmiete (mit Heizung)HUF

5. Wie lange wohnen Sie bereits in dieser Wohnung? Jahre

6. Wie viele Personen leben in diesem Haushalt? Personen

7. Wie alt sind die Personen in diesem Haushalt? Bitte geben Sie an, ob Mann oder Frau (Bitte ankreuzen ☒).

Mann	Frau	Alter
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

8. Bitte ordnen Sie die Personen in ihrem Haushalt einer der folgenden Kategorien zu:

Kategorien	Anzahl
Selbständige	
Arbeiter/Angestellte	
Lehrlinge	
Pensionisten	
Arbeitslose	
Sozialhilfeempfänger	
Zivildienstler/Heerpflichtige	
Studenten	
Schüler	
Hausfrau oder Hausmann	
noch nicht schulpflichtige Kinder	

9. Gehen Mitglieder Ihres Haushalts mehreren bezahlten Beschäftigungen nach?

	Hauptjob	Nebenjob 1	Nebenjob 2	weitere
Person 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person 6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Wie viel Geld steht Ihrem gesamten Haushalt (allen Bewohnerinnen und Bewohnern zusammen) monatlich durchschnittlich für Ausgaben aller Art zur Verfügung?

Bitte kreuzen Sie eine Einkommenskategorie (in HUF) an:

<input type="checkbox"/>				
unter 40.000	40.000 - 50.000	50.000 - 60.000	60.000 - 70.000	80.000 - 90.000
90.000 - 100.000	100.000 - 110.000	110.000 - 120.000	120.000 - 130.000	130.000 - 140.000

<input type="checkbox"/>				
140.000 - 150.000	150.000 - 160.000	160.000 - 170.000	170.000 - 180.000	180.000 - 190.000
<input type="checkbox"/>				
190.000 - 200.000	200.000 - 210.000	210.000 - 220.000	220.000 - 230.000	230.000 - 240.000
<input type="checkbox"/>				
250.000 - 260.000	260.000 - 270.000	270.000 - 280.000	280.000 - 290.000	über 290.000
<input type="checkbox"/>				

11. Wie viel geben Sie derzeit durchschnittlich für das Wohnen (zum Beispiel Miete, Kreditrückzahlung, Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müll, Betriebskosten des Hauses, usw.) monatlich aus?

.....HUF/Monat

12. Glauben Sie, dass Sie künftig mehr Geld für das Wohnen ausgeben können als derzeit? Bitte ankreuzen ☒!

nein	etwas mehr	wesentlich mehr
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Wie schätzen Sie den eigenen Lebensstandard ein? Bitte ankreuzen ☒!

gut	zufriedenstellend	bescheiden	schlecht	völlig unzureichend
<input type="checkbox"/>				

14. Haben Sie Ihre Wohnung nach 1990 bereits modernisiert? Bitte ankreuzen ☒!

umfassend modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Wie sind Sie mit Ihrer Wohnumgebung zufrieden? Bitte ankreuzen ☒!

sehr gut	gut	befriedigend	genügend	nicht genügend
<input type="checkbox"/>				

16. Wohnen Sie gern in dieser Wohnung? Bitte ankreuzen ☒!

sehr gerne	gerne	mittelmäßig	ungern	unannehmbar
<input type="checkbox"/>				

17. Wie beurteilen Sie die öffentliche Verkehrsanbindung?

Bitte ankreuzen ☒!

sehr gut	gut	befriedigend	genügend	nicht genügend
<input type="checkbox"/>				

18. Besitzt die Familie Individualverkehrsmittel?

Verkehrsmittel	Anzahl
Auto	
Motorrad	
Fahrrad	
sonstige	

II. Neues Wohnen

19. Benötigen Sie oder Familienmitglieder Ihres Haushaltes in absehbarer Zeit eine neue Wohnung? Bitte ankreuzen ☒!

nein, langfristig nicht	ja, in den nächsten beiden Jahren	ja, demnächst (in den nächsten fünf Jahren)	ja, vielleicht (in den nächsten sechs bis zwanzig)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20. Wenn ja, haben Sie die Absicht,

Bitte ankreuzen ☒!

eine neugebaute Wohnung zu mieten,	<input type="checkbox"/>
eine neugebaute Wohnung zu kaufen,	<input type="checkbox"/>
eine Altbauwohnung zu mieten,	<input type="checkbox"/>
eine Altbauwohnung zu kaufen,	<input type="checkbox"/>
ein Haus zu mieten,	<input type="checkbox"/>
eine Haus zu kaufen,	<input type="checkbox"/>
eine neues Haus zu bauen,	<input type="checkbox"/>
ein altes Haus umzubauen,	<input type="checkbox"/>
ihre vorhandene Wohnung (Haus) zu erweitern	<input type="checkbox"/>
sonstiges	<input type="checkbox"/>

21. Welche Gründe bewegen Sie zum Wohnungswechsel? Bitte die zutreffenden Gründe mit ✓ kennzeichnen. (Mehrfachnennungen möglich)

Gründe	✓
mehr Komfort	

Wohnung zu klein	
Wohnung zu groß	
berufliche Gründe (z.B. neuer Arbeitsplatz)	
Miete/Kosten zu hoch	
private Gründe (Scheidung, Tod)	
Probleme mit den Nachbarn	
Infrastruktur des Gebietes ist schlecht	
derzeitiges Wohngebiet hat schlechten Ruf	
derzeitiges soziales Umfeld sagt mir nicht zu	
schlechter technischer Zustand der Wohnung oder des Hauses	
Lage der Wohnung im Gebäude ist schlecht	
Kosten zukünftiger Gebäudesanierungen	
Wohnungssanierung zu teuer	
laufende Kosten der Wohnung zu hoch	
Wohnen im Alter nicht möglich	
Wohnen mit Kindern nicht möglich	
Wohnen als behinderter Mensch nicht möglich	
weiteres:	

22. Für den Fall, dass Sie die Wohnung nicht wechseln werden, halten Sie eine Sanierung des Gebäudes für nötig und wichtig? Bitte ankreuzen ☒!

Ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

23. Würden Sie für die Renovierung, eine Unterstützung/Förderung durch Bewerbung bzw. geförderten Kredit in Anspruch nehmen? Bitte ankreuzen ☒!

Ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Wie groß sollte Ihre neue Wohnung ca. sein?

.....m²

25. Wie sollte sie ausgestattet sein? Bitte kennzeichnen Sie mit ✓, wie wichtig Ihnen die einzelnen Merkmale sind.

	sehr wichtig	wichtig	teils/teils	weniger wichtig	unwichtig
niedrige Energiekosten					
Garten					
umweltgerechte Bauweise					
Garage					
Arbeitszimmer für Büro					
separates Esszimmer					
3 Schlafzimmer					
2 Schlafzimmer					
Klimaanlage					
Gästezimmer					
Küche und Esszimmer in einem Raum					
Kellerabteil					
Gemeinschaftsraum im Haus					
Balkon/Loggia/Terrasse					
begehrter Schrank					
zweites WC					
weiteres:					

26. Wie viel Geld wären Sie maximal imstande, monatlich für neuen Wohnraum (inklusive der damit verbundenen Kosten für Wärme, Wasser, Kreditrückzahlungen oder Miete etc.) auszugeben?

ca.HUF/Monat

27. Sollte der Genossenschaftsverband neue Genossenschaftswohnung errichten, wären Sie in der Lage Eigenkapital aufzubringen? Bitte ankreuzen ☒!

ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. Wenn ja, wieviel Eigenkapital könnten Sie pro m² bereitstellen?
ca.HUF/m²

29. Im Falle eines Wohnungswechsels, würden Sie die derzeitige Wohnung verkaufen, vermieten, an Familienangehörige weitergeben oder and die Genossenschaft zurückgeben? Bitte ankreuzen ☒!

verkaufen	vermieten	an Familie weitergeben	Mietwohnung: dem Vermieter zurückgeben
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

30. Würden Sie von Ihrer Bank einen Kredit für Wohnraumbeschaffung erhalten? Bitte ankreuzen ☒!

ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

31. Sparen Sie in Form von Bausparverträgen Geld an? Bitte ankreuzen ☒!

ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

32. Wie viele Bausparverträge existieren in Ihrem Haushalt?
Anzahl:.....

33. Sollten Bausparverträge in Ihrem Haushalt existieren, wann werden diese zuteilungsfähig?

Jahre:.....

34. Haben Sie bereits Bausparkredite in Anspruch genommen? Bitte ankreuzen ☒!

ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

35. Kennen Sie staatliche Förderungen für den Erwerb bzw. die Sanierung von Wohnungen? Bitte ankreuzen ☒!

ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Welche?

.....
.....

36. Wären Sie an einer genossenschaftlichen Mietwohnung interessiert, welche nicht in Ihr Eigentum kommen würde, Sie jedoch mit der Einzahlung von 10 - 15 % der Brutto-Baukosten ein lebenslängliches (auf die direkten Nachkommen vererbbares) Benutzungs- und Wohnrecht erhalten würden, und Sie eine Selbstkostenmiete (mit Aufwandskosten, aber ohne Profit) bezahlen müssten?

ja	nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.3.3 Gesetz über die ungarischen Genossenschaften

Gesetz Nr. I von 1992

über die Genossenschaften

Das Parlament erlässt

- ausgehend von §12 Absatz (1) der Verfassung, dem zufolge der Staat die auf freiem Zusammenschluss beruhenden Genossenschaften unterstützt, die Selbständigkeit der Genossenschaften anerkennt,

- zu dem Zweck, dass die Genossenschaften den Interessen ihrer Mitglieder in einem modernen rechtlichen Rahmen dienen können,

das folgende Gesetz:

Kapitel I

Einleitende Bestimmungen

Gegenstand des Gesetzes

§1

Das vorliegende Gesetz regelt die Gründung der Genossenschaft, die Organisation ihrer Selbstverwaltung und die Tätigkeit ihrer Organe, die Rechte und Pflichten der Genossenschaft und ihrer Mitglieder, die organisatorischen Veränderungen der Genossenschaft sowie spezifische Fragen der genossenschaftlichen Interessenvertretung.

§2

(1) Auf die nicht von vorliegendem Gesetz und auch nicht vom Selbstverwaltungs-Statut der Genossenschaft geregelten Vermögens- und persönlichen Verhältnisse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder sind die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches anzuwenden.

(2) Auf Genossenschaften, die Geldinstituts-Tätigkeit verrichten, ist auch das Gesetz über die Geldinstitute und die Geldinstituts-Tätigkeit anzuwenden. Auf Genossenschaften, die Versicherungstätigkeit versehen, ist auch das Gesetz über das Versicherungswesen anzuwenden.

Der Begriff der Genossenschaft

§3

Die Genossenschaft ist eine nach dem Prinzip der Freiheit des Zusammenschlusses und der Selbsthilfe gegründete Gemeinschaft, die durch persönliche Mitwirkung oder Vermögensbeiträge der Mitglieder, im Rahmen der demokratischen Selbstverwaltung eine den Interessen der Mitglieder dienende unternehmerische und sonstige Tätigkeit ausübt. Die Genossenschaft ist eine juristische Person.

§4

(1) Die Mitglieder der Genossenschaft sind natürliche Personen; das Statut kann aber auch die Mitgliedschaft juristischer Personen ermöglichen. Die Rechte und Pflichten des Mitglieds, das juristische Person ist, sind - außer der persönlichen Mitwirkung und der Bekleidung von Ämtern - die gleichen wie die der Mitglieder, die natürliche Personen sind.

(2) Auf die Genossenschaftsbeteiligung und das Mitgliedsverhältnis ausländischer Personen sind die Bestimmungen von §4, §7 Absatz (2) und §9 Gesetz VI vom Jahr 1988 anzuwenden.

(3) Die Zahl der Mitglieder, die juristische Personen sind, darf nicht die Zahl der Mitglieder, die natürliche Personen sind, überschreiten.

Kapitel II

Allgemeine Bestimmungen

Die Gründung der Genossenschaft

§5

Eine Genossenschaft kann von mindestens fünf Mitgliedern, eine in einer Ausbildungseinrichtung tätige Genossenschaft (im Weiteren: Schulgenossenschaft) sowie eine Kreditgenossenschaft können von mindestens 15 Mitgliedern gegründet werden.

§6

(1) Die Gründung der Genossenschaft wird durch die unter Teilnahme der Gründungsmitglieder abgehaltene konstituierende Hauptversammlung beschlossen. Aufgabe dieser Hauptversammlung ist es, das Statut festzulegen, die Amtsträger zu wählen und die vor der Gründung abgeschlossenen Verträge zu bestätigen.

(2) Das Statut wird vom Vorsitzenden der konstituierenden Hauptversammlung und vom Protokollführer unterzeichnet. Dies wird von zwei auf der konstituierenden Hauptversammlung dafür gewählten Genossenschaftsmitgliedern beglaubigt.

(3) Das Statut und seine Modifizierungen müssen in einer öffentlichen Urkunde oder einer von einem Anwalt (Rechtsbeistand) gegengezeichneten Urkunde festgehalten werden.

§7

(1) Die Gründung der Genossenschaft ist innerhalb von 30 Tagen nach Annahme des Statuts - zum Zwecke der Eintragung und Bekanntgabe - dem das Firmenregister führenden Gericht (im Weiteren: Firmengericht) mitzuteilen.

(2) Die Genossenschaft entsteht - rückwirkend auf den Zeitpunkt der konstituierenden Sitzung - mit der Eintragung beim Firmengericht.

§8

(1) Wer vor der Firmeneintragung im Namen der Genossenschaft verfährt, haftet unbeschränkt und solidarisch für die unter gemeinsamem Namen übernommenen Verpflichtungen. Die Ausschließung oder Beschränkung der Haftung ist gegenüber dritten Personen ungültig.

(2) Für vor der Firmeneintragung im Namen der Genossenschaft übernommene Verpflichtungen erlischt die Haftung gemäß Absatz (1), wenn die Hauptversammlung der Genossenschaft den Vertrag nachträglich bestätigt.

(3) Wenn die Genossenschaft ihre Tätigkeit beginnt, bevor die Firmeneintragung erfolgt ist, kann sie sich gegenüber dritten Personen nicht auf das Fehlen der Firmeneintragung berufen.

§9

Wenn das Firmengericht die Eintragung der Genossenschaft verweigert hat, muss die Genossenschaft ihre Tätigkeit nach Entgegennahme des rechtskräftigen Beschlusses einstellen. Im Zeitraum zwischen der konstituierenden Hauptversammlung und der Einstellung der Tätigkeit sind in Bezug auf das Rechtsverhältnis der Mitglieder untereinander - wenn die Bedingungen gegeben sind und die Mitglieder nichts anderes verfügen - die Bestimmungen der zivilrechtlichen Gesellschaft entsprechend anzuwenden.

§10

Die Fakten und Angaben bezüglich der Genossenschaft sind - entsprechend den Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes und der Rechtsvorschriften über die Firmenregistrierung - öffentlich.

Die Vertretung der Genossenschaft

§11

(1) Die Genossenschaft wird durch den Vorstandsvorsitzenden, den geschäftsführenden Vorsitzenden, den geschäftsführenden Direktor oder das im Statut bestimmte Vorstandsmitglied vertreten; diese ihre Befugnis kann gegenüber dritten Personen nicht gültig eingeschränkt werden. Andere Mitglieder oder Angestellte können die Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen Vollmacht vertreten.

(2) Die im ersten Satz von Absatz (1) genannten Amtsträger haben das Recht der selbständigen Firmenzeichnung. Für die Gültigkeit der Firmenzeichnung durch andere Mitglieder oder Angestellte ist die gemeinsame Unterschrift zweier solcher - mit Vertretungsbefugnis ausgestatteter Personen - erforderlich.

Gesetzlichkeitsaufsicht

§12

Die Gesetzlichkeitsaufsicht der Genossenschaft wird durch das Firmengericht versehen. Auf das damit zusammenhängende Verfahren des Firmengerichts sind die Rechtsnormen bezüglich der gerichtlichen Firmenregistrierung anzuwenden.

Gerichtliche Überprüfung rechtswidriger Beschlüsse

§13

(1) Wenn ein Genossenschaftsmitglied ein Unrecht erlitten hat - nicht eingeschlossen Unrecht, das mit Arbeitsverrichtung zusammenhängt, die im Rahmen eines Rechtsverhältnisses mit dem Charakter eines Arbeitsverhältnisses erfolgt -, das sich aus einem solchen Beschluss der Genossenschaft oder seiner Organe ergibt, der gegen Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes, eine andere Rechtsnorm, das Statut oder eine sonstige Selbstverwaltungs-Vorschrift verstößt, kann das Mitglied beim Gericht die Überprüfung des rechtswidrigen Beschlusses beantragen.

(2) Die auf Überprüfung des rechtswidrigen Beschlusses gerichtete Klage muss innerhalb von 30 Tagen nach der Beschlussfassung, nach Zustellung eines Ausschließungsbeschlusses an das Mitglied gegen die Genossenschaft angestrengt werden; anderenfalls verfällt das Recht. Die Anstrengung der Klage hat - außer im Falle eines Beschlusses, der den Ausschluss eines Mitglieds besagt - keine Aufschubwirkung, doch kann das Gericht die Vollstreckung des Beschlusses suspendieren.

(3) Auf das Verfahren des Gerichts sind die allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes III vom Jahr 1952 über die Zivilprozessordnung (im Weiteren: ZPO) anzuwenden.

§14

Das Statut kann zur Pflicht machen, dass das Mitglied, das infolge eines rechtswidrigen Beschlusses ein Unrecht erlitten hat, die Rechtsverletzung - vor Anstrengung des Prozesses - dem Aufsichtsrat oder dem Koordinierungsausschuss mitteilt.

Teil II

Kapitel III

Die Genossenschafts-Selbstverwaltung

Der Inhalt der Selbstverwaltung

§15

Die Genossenschaftsmitglieder entscheiden - im Rahmen der Rechtsnormen -

- a) selbst in allen Fragen der Tätigkeit, des Wirtschaftens und sonstiger den Interessen der Mitglieder dienender Betätigung der Genossenschaft,
- b) bilden durch Wahl die von vorliegendem Gesetz obligatorisch vorgeschriebenen, des Weiteren die durch eigene Bedürfnisse beanspruchten Körperschaftsorgane,
- c) erlassen die von vorliegendem Gesetz obligatorisch vorgeschriebenen, des Weiteren die durch eigene Bedürfnisse beanspruchten Selbstverwaltungs-Bestimmungen,
- d) kontrollieren die Tätigkeit der Genossenschaftsorgane und der Amtsträger der Genossenschaft,
- e) fordern Rechenschaft von den Amtsträgern und Leitern.

§16

Über die Genossenschaften, insbesondere über deren Mitglieds-, Organisations- und Vermögensverhältnisse kann nur im Gesetz bestimmt werden. Fragen, über die das Gesetz nicht verbindlich bestimmt, kann die Genossenschaft im Selbstverwaltungs-Statut regeln.

Selbstverwaltungs-Vorschriften

§17

(1) Das Statut ist das Grunddokument der Organisation, der Tätigkeit und des Wirtschaftens der Genossenschaft; seinen Inhalt bestimmen die Genossenschaftsmitglieder unter Berücksichtigung der Ziele und Gegebenheiten der Genossenschaft.

(2) Im Statut müssen festgelegt werden:

- a) Firmenname, Sitz und Tätigkeitsbereich der Genossenschaft,
- b) wichtigere Bestimmungen bezüglich der Organisation der Genossenschaft und der Tätigkeit ihrer Organe,
- c) Kompetenzen der Körperschaftsorgane der Genossenschaft, der Zahl ihrer Mitglieder, die Amtsträger der Genossenschaft und die Dauer ihres Mandats,
- d) Art der Einberufung der Hauptversammlung durch Bekanntmachung,
- e) Rechte und Pflichten der Mitglieder;
- f) Betrag des Anteilscheins, Bedingungen seiner Einzahlung und die Zahl der Anteilscheine, die von einem Mitglied gezeichnet werden können,
- g) Art der Vertretung der Genossenschaft,
- h) Kompetenzen der örtlichen Selbstverwaltungs-Einheiten der Genossenschaft und ihre Beziehung zu den zentralen Selbstverwaltungs-Organen der Genossenschaft,
- i) die Beziehungen zwischen der eigenen wirtschaftlichen Tätigkeit und dem Wirtschaften der Genossenschaft sowie die Prinzipien der von der Genossenschaft gebotenen Dienstleistungen und Unterstützungen,
- j) bei der Schulgenossenschaft (Genossenschaftsgruppe) die Beziehung der Ausbildungseinrichtung und der Genossenschaft (Genossenschaftsgruppe),
- k) alles, dessen Regelung das Gesetz an das Statut verweist oder was die Hauptversammlung für notwendig hält.

(3) Wenn die Genossenschaft nicht verteilbares Vermögen schafft, müssen im Statut die genossenschaftlichen Ziele bestimmt werden, für die dieser Vermögensteil - insbesondere im Falle der Auflösung der Genossenschaft oder ihrer Umwandlung in eine Wirtschaftsgesellschaft - verwendet werden kann.

(4) Für die Annahme und Modifizierung des Statuts ist die Zweidrittel-Mehrheit der Stimmen der an der Hauptversammlung teilnehmenden Mitglieder, bei der Schulgenossenschaft darüber hinaus das Einverständnis des Leiters der Ausbildungseinrichtung erforderlich.

(5) Wenn das Statut keine Bestimmung über die Dauer der Tätigkeit der Genossenschaft trifft, ist die Genossenschaft als für unbestimmte Zeit gegründet zu betrachten.

§18

Die Hauptversammlung legt fest, ob die Genossenschaft - über das Statut hinaus - noch andere Vorschriften erlässt.

§19

Die Selbstverwaltungs-Vorschriften können von der Rechtsnorm nur insoweit abweichen, als die Abweichung selbst durch das Gesetz ermöglicht wird.

Kapitel VI

Die Selbstverwaltungsorgane der Genossenschaft

Die Hauptversammlung

§20

(1) Das oberste Selbstverwaltungsorgan der Genossenschaft ist die Hauptversammlung. In die Kompetenz der Hauptversammlung fallen:

- a) Festlegung und Modifizierung des Statuts und anderer Selbstverwaltungsvorschriften,
- b) Wahl und Enthebung der Mitglieder und des Vorsitzenden des Vorstands,
- c) Wahl bzw. Enthebung der Mitglieder und des Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder Beauftragung bzw. Enthebung anderer Personen, die ihre Aufgabe versehen,
- d) Festlegung der Entlohnung der Amtsträger,
- e) Festlegung des Betrags der Aktie und des Nominalwerts des Genossenschafts-Geschäftsteils,
- f) Annahme des Jahresberichts, Entscheidung über die Verwendung des versteuerten Ergebnisses oder über die Deckung des Verlustes,
- g) Entscheidung - im Rahmen des Statuts - über das Schicksal des nicht verteilbaren Vermögens,
- h) Beschließung der Vereinigung, Trennung, Umwandlung und Auflösung der Genossenschaft,
- i) Beitritt einer Genossenschaft bzw. Wirtschaftsgesellschaft und Austritt von dort, des weiteren Gründung von Genossenschaft bzw. Wirtschaftsgesellschaft, wenn der eingebrachte Vermögenswert den im Statut festgelegten Wert übersteigt,
- j) Beitritt einem Interessenvertretungs-Organ oder Austritt aus ihm,
- k) Beschließung der Anstrengung von Schadensersatz-Prozessen gegen Amtsträger,
- l) alles, was durch Gesetz oder Statut in die Kompetenz der Hauptversammlung verwiesen wird.

(2) Die Entscheidung über die in Absatz (1) Punkt g) und h) genannten organisatorischen Veränderungen fällt in die ausschließliche Kompetenz der Hauptversammlung. Die Entscheidung jeder anderen Angelegenheit - mit Ausnahme der Statutsbestimmung, welche die Kompetenz der Delegiertenversammlung berührt - kann durch das Statut in die Kompetenz der Delegiertenversammlung verwiesen werden.

(3) Das Statut kann

- a) den Erlass der in §18 erwähnten Selbstverwaltungs-Vorschriften in die Kompetenz des Vorstands verweisen,
- b) die Wahl und Enthebung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates in die Kompetenz der örtlichen Selbstverwaltungs-Einheiten der Genossenschaft verweisen.

§21

(1) Die Hauptversammlung ist nach Bedarf, aber mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Sitzungen der Hauptversammlung werden vom Vorstand einberufen. Auch außerturnusmäßig ist die Hauptversammlung einzuberufen, wenn dies mindestens zehn Prozent der Mitglieder oder der Aufsichtsrat - unter Angabe des Grundes - beantragen.

(2) Die Hauptversammlung muss - mindestens 15 Tage vor deren Zeitpunkt - unter Angabe der Tagesordnung schriftlich einberufen werden. Wenn es das Statut erlaubt, kann die Hauptversammlung auch durch Bekanntmachung einberufen werden.

(3) Auf Antrag von mindestens zehn Prozent der Mitglieder ist jegliche Angelegenheit in die Tagesordnung der Hauptversammlung aufzunehmen. Ebenso viele Mitglieder können beantragen, dass die Hauptversammlung die Entscheidung irgendeines Selbstverwaltungs-Organs oder

irgendeines Amtsträgers überprüft, oder dass die Hauptversammlung in einer Angelegenheit entscheidet, die in die Kompetenz eines anderen Körperschaftsorgans fällt.

§22

(1) Die Hauptversammlung ist bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder beschlussfähig. Im Falle von Beschlussunfähigkeit ist die für einen Zeitpunkt von innerhalb acht Tagen erneut einberufene Hauptversammlung - hinsichtlich der ursprünglichen Tagesordnung - unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig, außer wenn das Statut anderes bestimmt.

(2) Wenn vorliegendes Gesetz, das Statut oder die Hauptversammlung nichts anderes bestimmen, fasst die Hauptversammlung mit mehr als der Hälfte der Stimmen der anwesenden Mitglieder und in offener Abstimmung.

(3) In der Hauptversammlung steht - mit der in §94 und §107 Absatz (2) geregelten Ausnahme - jedem Mitglied je eine Stimme zu.

§23

Über die Hauptversammlung ist ein Protokoll aufzunehmen, das die Zahl der erschienenen Mitglieder, eine Zusammenfassung der behandelten Angelegenheiten (Anträge), die Beschlüsse und die Angaben bezüglich der Abstimmungsergebnisse beinhalten muss. Das Protokoll wird vom Vorsitzenden der Hauptversammlung und dem Protokollführer unterzeichnet sowie von zwei durch die Hauptversammlung gewählten Mitgliedern beglaubigt.

§24

(1) Das Statut kann die Art und Weise der Abhaltung der Hauptversammlung auch in Form von Teilhauptversammlungen bestimmen. In diesem Fall legt sie die Richtlinien für die Gestaltung der Teilhauptversammlungs-Bereiche fest.

(2) Die Teilhauptversammlungen sind mit gleicher Tagesordnung abzuhalten. Die Stimmen müssen zusammengerechnet werden.

§25

(1) Das Statut muss ermöglichen, dass die Mitglieder - ohne Einberufung der Hauptversammlung - schriftlich abstimmen, wenn die Entscheidung auch in dieser Weise getroffen werden kann. In diesem Fall sind im Statut die Verfahrensbestimmungen der schriftlichen Abstimmung sowie die Art und Weise festzulegen, in der die Mitglieder über die Entscheidung und deren Zeitpunkt informiert werden.

(2) Über die in §20 Absatz (1) Punkt a)-i) bestimmten Fragen kann nicht schriftlich abgestimmt werden.

Die Delegiertenversammlung

§26

(1) Das Statut kann die Tätigkeit einer Delegiertenversammlung vorschreiben. In diesem Fall bestimmt es den Anteil der Delegierten im Verhältnis zur Gesamtzahl der Mitglieder, die Art und Weise ihrer Wahl und die Dauer ihres Auftrags, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Zahl der Delegierten nicht geringer als 50 sein darf.

(2) Wenn Teilhauptversammlungen zur Einführung gelangen, wählen die an den Teilhauptversammlungen teilnehmenden Mitglieder die Delegierten der Delegiertenversammlung; bei den Wohnungsgenossenschaften (§92) kann das Statut davon abweichende Bestimmungen treffen.

(3) An der Delegiertenversammlung kann jegliches Mitglied der Genossenschaft - mit Beratungsrecht - teilnehmen.

(4) Auf Befugnis und Verfahren der Delegiertenversammlung sind im Übrigen die auf die Hauptversammlung bezüglichen Bestimmungen - mit folgenden Abweichungen - anzuwenden:

- a) außer bei den Wohnungsgenossenschaften ist die schriftliche Abstimmung nicht erlaubt,
- b) der zweite Satz von §22 Absatz (1) kann nicht angewendet werden.

Die örtlichen Selbstverwaltungs-Einheiten der Genossenschaft

§27

(1) Das Statut kann die aufgrund des Arbeitsplatzes, der organisatorischen Einheit, des Wohnortes oder aufgrund anderer gemeinsamer Interessiertheit organisierten Gemeinschaften der Mitglieder als örtliche Selbstverwaltungs-Einheiten der Genossenschaften anerkennen.

(2) Das Statut bestimmt die Befugnisse der örtlichen Selbstverwaltungs-Einheiten der Genossenschaft, ihre Beziehungen zu den zentralen Selbstverwaltungs-Einheiten der Genossenschaft und insbesondere jene Angelegenheiten, in welchen der Einheit Entscheidungs-, Vorschlags- und Gutachterrecht zusteht.

(3) Bevor der Vorstand Beschlüsse fasst, welche die örtliche Selbstverwaltungs-Einheit betreffen, muss die Meinung der örtlichen Selbstverwaltungs-Einheit eingeholt werden.

Der Vorstand

§28

(1) Die Hauptversammlung wählt einen mindestens dreiköpfigen Vorstand. Bei Genossenschaften mit weniger als 50 Mitgliedern, des Weiteren bei Wohnungsgenossenschaften kann das Statut anstelle des Vorstands das Amt des geschäftsführenden Vorsitzenden einführen.

(2) Als Vorstandsmitglieder dürfen nur Genossenschaftsmitglieder gewählt werden; das Statut kann eine davon abweichende Bestimmung treffen und die Zahl der bei der Genossenschaft im Arbeitsverhältnis stehenden Vorstandsmitglieder beschränken.

(3) Der Vorsitzende des Vorstands, zugleich der Genossenschaft wird von der Hauptversammlung unter den Vorstandsmitgliedern gewählt.

§29

(1) Der Vorstand leitet die Tätigkeit der Genossenschaft entsprechend den Beschlüssen der Hauptversammlung. Es gestaltet und leitet die Arbeitsorganisation der Genossenschaft, übt die vom Selbstverwaltungs- Statut in seine Kompetenz verwiesenen Arbeitgeberrechte aus und bestellt den geschäftsführenden Direktor, wenn das Statut ein solches Amt einführt.

(2) Der Vorstand entscheidet in allen Fragen, deren Entscheidung nicht in die Kompetenz anderer Organe der Genossenschaft fällt. Für seine Tätigkeit schuldet der Vorstand der Hauptversammlung Rechenschaft.

(3) Der Vorstand ist verpflichtet, in den durch das Statut festgelegten Zeitabständen, aber jährlich mindestens einmal der Hauptversammlung über die Vermögens-, Finanz- und Einkommenslage der Genossenschaft und die Tätigkeit des Vorstands zu berichten.

(4) Die Bestimmungen der Absätze (1)-(3) gelten auch für den geschäftsführenden Vorsitzenden.

Der Aufsichtsrat

§30

(1) Die Hauptversammlung wählt einen mindestens dreiköpfigen Aufsichtsrat und unter dessen Mitgliedern den Vorsitzenden.

(2) Die Statuten von Genossenschaften mit weniger als 50 Mitgliedern, des Weiteren von Wohngenossenschaften können statt des Aufsichtsrats einen Buchprüfer oder ein Mitglied der Genossenschaft mit den Aufgaben des Aufsichtsrats betrauen. Die in dieser Weise beauftragte Person ist als Amtsträger zu betrachten.

§31

(1) Der Aufsichtsrat nimmt die Vertretung der Eigentümer- und Selbstverwaltungs-Interessen der Mitglieder wahr und übt zu diesem Zweck kontinuierliche Kontrolle aus, die sich auf die gesamte Tätigkeit der Genossenschaft erstreckt.

(2) Der Aufsichtsrat

a) kann jegliche Angelegenheiten, die mit der Tätigkeit der Organe der Genossenschaft und dem Wirtschaften zusammenhängen, untersuchen;

b) den Vorstand auffordern, entsprechend dem Statut oder anderen Selbstverwaltungs-Vorschriften zu handeln;

c) kann die Enthebung, die Rechenschaftsleistung des gesamten Vorstands oder einzelner seiner Mitglieder, des Weiteren die Einberufung der Hauptversammlung beantragen;

d) kann die Hauptversammlung einberufen, wenn der Vorstand seiner diesbezüglichen Pflicht nicht nachkommt,

e) erklärt aufgrund des Jahresberichts [§29 Absatz (3)] gegenüber der Hauptversammlung seine Meinung über das Wirtschaften der Genossenschaft; ohnedem kann in Betreff des Jahresberichts kein gültiger Beschluss gefasst werden;

f) kann seine Meinung auch zu anderen der Hauptversammlung vorgelegten Berichten und Meldungen erklären;

g) kann der Hauptversammlung Vorschläge zur Festlegung der Entlohnung der Amtsträger unterbreiten;

h) berichtet der Hauptversammlung mindestens einmal jährlich über seine Tätigkeit.

§32

(1) Die zuständigen Körperschaftsorgane der Genossenschaft sind verpflichtet, die Vorschläge und Anträge des Aufsichtsrats konkret zu behandeln und über sie einen Beschluss zu fassen. Der Aufsichtsratsvorsitzende - oder das durch den Aufsichtsrat beauftragte Aufsichtsratsmitglied - nimmt an der Vorstandssitzung oder den Sitzungen jeglicher anderer Körperschaften der Genossenschaft mit Beratungsrecht teil.

(2) Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Schriftsachen der Genossenschaft einzusehen, des Weiteren von den Amtsträgern, Angestellten und Genossenschaftsmitgliedern der Genossenschaft Aufklärung zu verlangen; die Erteilung der Aufklärung ist obligatorisch.

§33

Die kontrollberechtigten staatlichen Organe sind verpflichtet, den Aufsichtsrat über den Beginn der Kontrolle zu informieren und seine Teilnahme zu ermöglichen.

Der Schlichtungsausschuss

§34

(1) Das Statut kann einen mindestens dreiköpfigen Schlichtungsausschuss einrichten. Der Ausschuss - bei seinem Fehlen der Aufsichtsrat - führt die Schlichtung bei Rechts- bzw. Interessenverletzungen innerhalb der Genossenschaft und bei Rechtsstreit unter Mitgliedern durch.

(2) Die Tätigkeit des Ausschusses berührt nicht die Möglichkeit und die Frist der Inanspruchnahme des gerichtlichen Weges.

(3) In Angelegenheiten, welche die Gesamtheit eine größere Gruppe der Mitglieder betreffen, mit der Arbeitsverrichtung und den Arbeitsbedingungen, des weiteren mit der Teilhaberschaft, den Zuwendungen und Unterstützungen zusammenhängen, kann das Statut den Schlichtungsausschuss mit Vorschlags- und Gutachterrecht ausstatten.

Die Amtsträger

§35

(1) Die Amtsträger der Genossenschaft: der Vorsitzende und die Mitglieder des Vorstands, der Vorsitzende und die Mitglieder des Aufsichtsrates oder die mit den Aufgaben der letzteren betraute

Person, der geschäftsführende Vorsitzende und - wenn das Statut so verfügt - der geschäftsführende Direktor. Das Statut kann weitere Amtsträger einführen.

(2) Die Amtsträger sind in geheimer Abstimmung zu wählen.

§36

(1) Amtsträger darf nicht werden,

a) wer nicht Mitglied der Genossenschaft ist, außer wenn nach vorliegendem Gesetz oder gemäß dem Statut das Mitgliedsverhältnis zur Bekleidung des Amtes nicht erforderlich ist;

b) wer gerichtlich unter eine die Handlungsfreiheit beschränkende oder ausschließende Kuratel gestellt ist;

c) wer wegen einer Straftat zu rechtskräftig vollziehbarem Freiheitsentzug verurteilt worden ist, und zwar so lange, bis die nachteiligen Rechtsfolgen der Vorbestraftheit entfallen;

d) wem die Ausübung einer Beschäftigung untersagt ist, in der Zeit der Gültigkeit des Urteils bei Genossenschaften, die eine im Urteil bezeichnete Tätigkeit versehen;

e) wer den im Statut festgelegten fachlichen Erfordernissen nicht entspricht;

j) Vertreter von Mitgliedern, die juristische Person sind.

(2) Das Statut kann noch weitere Ausschließungsgründe bestimmen.

§37

(1) Nahe Angehörige [ZGB §685 Punkt b)] und Lebensgefährten können nicht Amtsträger der gleichen Genossenschaft sein. Im Falle solcher Beziehungen besteht Inkompatibilität einerseits auch unter Personen, die mit Geld- und Materialverwaltung betraut sind, andererseits unter ihren unmittelbaren Vorgesetzten sowie in Bezug auf den Vorsitzenden und die Mitglieder des Aufsichtsrates.

(2) Der Vorsitzende und die Mitglieder des Vorstands der Genossenschaft, des Weiteren der geschäftsführende Vorsitzende und der geschäftsführende Direktor können nicht zu Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Schlichtungsausschusses gewählt werden.

(3) Das Statut kann auch weitere Fälle der Inkompatibilität bestimmen.

(4) Das Statut kann von Verboten gemäß Absatz (1) entbinden.

§38

(1) Dieselbe Person kann - abgesehen von der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat - gleichzeitig höchstens bei zwei Genossenschaften oder Wirtschaftsgesellschaften Amtsträger sein.

(2) Dieselbe Person kann gleichzeitig bei höchstens fünf Genossenschaften und Wirtschaftsgesellschaften zum Aufsichtsratsmitglied gewählt werden.

(3) Die betreffenden Genossenschaften sind von der mehrfachen Wahl zu informieren.

§39

Der Amtsträger der Genossenschaft

a) kann kein unbeschränkt haftendes Mitglied einer Wirtschaftsgesellschaft sein;

b) kann kein leitender Amtsträger einer Wirtschaftsgesellschaft sein, die eine ähnliche Tätigkeit wie die Genossenschaft verrichtet.

§40

(1) Die Amtsträger sind verpflichtet, mit der Sorgfalt zu verfahren, die von den solche Ämter bekleidenden Personen zu erwarten ist. Für Schaden, den sie unter Verletzung ihrer Pflichten der

Genossenschaft zufügen, haften sie auch dann solidarisch entsprechend den Bestimmungen des Zivilrechts, wenn sie bei der Genossenschaft im Arbeitsverhältnis stehen.

(2) Haftung gemäß Absatz (1) betrifft nicht den Amtsträger, der gegen den Beschluss gestimmt oder gegen die Maßnahme protestiert hat und seinen Protest dem Aufsichtsrat - bei dessen Fehlen der Person, welche die Aufgaben des Aufsichtsrates versieht - gemeldet hat.

(3) Die Verpflichtung des Amtsträgers zum Schadensersatz fällt in die Kompetenz des Gerichts.

§41

(1) Der Auftrag des Amtsträgers erlischt

a) mit Ablauf der Auftragsfrist;

b) mit dem Tod des Amtsträgers;

c) mit seinem Rücktritt;

d) seiner Enthebung durch die Hauptversammlung;

e) mit Erlöschen seines Mitgliedsverhältnisses, vorausgesetzt, dass nach vorliegendem Gesetz oder gemäß dem Statut das Mitgliedsverhältnis für die Bekleidung des Amtes erforderlich ist.

(2) Der Auftrag des Amtsträgers erlischt, wenn eine Inkompatibilität oder ein Ausschließungsgrund nicht innerhalb von 15 Tagen nach dem Entstehen durch den Amtsträger beseitigt worden ist.

(3) Über die Enthebung der Amtsträger entscheidet die Hauptversammlung in geheimer Abstimmung.

Teil III

Kapitel V

Das Genossenschaftsmitglieds-Verhältnis

Die Entstehung des Mitgliedsverhältnisses

§42

(1) Entsprechend dem Prinzip der offenen Mitgliedschaft ist es verboten, bei der Aufnahme von Mitgliedern, des weiteren bei der Bestimmung der Rechte und Pflichten der Mitglieder hinsichtlich Rasse, Hautfarbe, Geschlecht, Sprache, Religion, politischer oder sonstiger Überzeugung, nationaler oder gesellschaftlicher Herkunft, Vermögens-, Geburts- oder sonstiger Situation zu diskriminieren.

(2) Ein Minderjähriger, der das 14. Lebensjahr vollendet hat, kann mit Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters Mitglied der Genossenschaft werden.

(3) Das Statut kann das gemeinsame Interesse bestimmen, dessen Vorhandensein Bedingung der Mitgliedschaft ist.

§43

(1) Über die Mitgliedsaufnahme entscheidet das im Statut festgelegte Organ auf der nächstfolgenden Sitzung nach Einreichung des Aufnahmeantrags. Über die Entscheidung ist die den Beitritt wünschende Person und - wenn nicht die Hauptversammlung über den Antrag entschieden hat - die Hauptversammlung in Kenntnis zu setzen.

(2) In Schulgenossenschaften darf die Zahl der Mitglieder, die außer den Schülern aufgenommen werden, nicht 15 Prozent der Gesamtzahl der Mitglieder übersteigen.

(3) Das Mitgliedsverhältnis entsteht - wenn keine andere Vereinbarung besteht - dann rückwirkend auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung, wenn das Mitglied den Betrag des Anteilscheins oder dessen im Statut festgelegten Anteil bei der Genossenschaft eingezahlt hat.

(4) Gegen eine den Aufnahmeantrag abweisende Entscheidung kann - wenn sie nicht von der Hauptversammlung getroffen wurde - bei der Hauptversammlung Einspruch eingelegt werden.

§44

Die Genossenschaft ist verpflichtet, über die Mitglieder eine Registratur zu führen, die - bis zum Beweis des Gegenteils - die Angaben bezüglich der Entstehung, des Bestehens und Erlöschens des Mitgliedsverhältnisses belegt.

Die grundlegenden Rechte und Pflichten des Mitglieds

§45

(1) Es ist das grundlegende Recht des Mitglieds,

a) an der Tätigkeit der Genossenschaft teilzunehmen und entsprechend seinem persönlichen Mitwirken, Vermögensbeitrag und seiner sonstigen Beteiligung am Ergebnis des Wirtschaftens teilzuhaben;

b) die von der Genossenschaft für die Mitglieder eingeführten Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen und sonstige Genossenschaftsvorteile zu genießen;

c) mit Beratungs- und Stimmrecht an der Hauptversammlung teilzunehmen;

d) in der Genossenschaft ein Amt innezuhaben; dem Vertreter des Mitglieds, das juristische Person ist, steht dieses Recht nicht zu;

e) von den Amtsträgern und Leitern Aufklärung über jegliche die Genossenschaft betreffende Fragen anzufordern.

(2) Die auf dem Mitgliedsverhältnis beruhenden organisatorischen Rechte und die mit dem persönlichen Mitwirken zusammenhängenden Rechte sind unabhängig vom Maß der Vermögensleistung gleich.

§46

Es ist grundlegende Pflicht des Mitglieds,

a) den Vermögensbeitrag zu leisten und entsprechend der übernommenen Verpflichtung an der Tätigkeit der Genossenschaft und ihrer Selbstverwaltungs-Organen teilzunehmen;

b) das Vermögen der Genossenschaft sorgfältig zu verwalten und zu schützen.

§47

Die Rechte und Pflichten der Mitglieder werden detailliert durch das Statut und andere Selbstverwaltungs-Vorschriften, des Weiteren durch die mit der Genossenschaft geschlossenen Mitgliedsverträge bestimmt.

Das Erlöschen des Mitgliedsverhältnisses

§48

- (1) Das Mitgliedsverhältnis erlischt, wenn
- a) das Mitglied stirbt, das Mitglied, das juristische Person ist, zu bestehen aufhört;
 - b) das Mitglied aus der Genossenschaft austritt;
 - c) das Mitglied ausgeschlossen wird;
 - d) die Genossenschaft in eine Wirtschaftsgesellschaft umgewandelt wird;
 - e) die Genossenschaft ohne Rechtsnachfolger aufgelöst wird.
- (2) Das Statut kann weitere Fälle des Erlöschens des Mitgliedsverhältnisses festlegen.

§49

- (1) Die Austrittsabsicht muss dem Vorstand schriftlich mitgeteilt werden.
- (2) Im Statut (in der Selbstverwaltungs-Vorschrift) ist festzulegen, welcher Zeitraum zwischen der Anmeldung des Austritts und dem Erlöschen des Mitgliedsverhältnisses liegen muss. Das Mitgliedsverhältnis erlischt nach Verstreichen dieser Frist.

§50

- (1) Die Genossenschaft kann das Mitglied ausschließen, wenn das Mitglied - in einer Weise, die ihm zum Vorwurf gemacht werden kann -
- a) eine Haltung bezeugt, die das Interesse der Genossenschaft schwer verletzt oder gefährdet, oder
 - b) seinen aus dem Mitgliedsverhältnis resultierenden Pflichten - in der vom Statut festgelegten Frist - trotz Aufforderung nicht nachkommt.
- (2) Das zur Ausschließung berechnete - im Statut bestimmte - Körperschaftsorgan muss zu der Sitzung, auf welcher der Ausschluss behandelt wird, das Mitglied einladen. Über den Ausschluss ist ein Beschluss zu fassen, der dem betreffenden Mitglied schriftlich mitgeteilt werden muss.
- (3) Gegen den Ausschließungsbeschluss kann - wenn ihn nicht die Hauptversammlung getroffen hat - bei der Hauptversammlung Einspruch eingelegt werden. Dies berührt nicht die Möglichkeit, den gerichtlichen Weg in Anspruch zu nehmen. Die Anstrengung der Klage hat keine Aufschubwirkung.
- (4) Das Mitgliedsverhältnis erlischt nach Ablauf von 30 Tagen nach der Mitteilung des Ausschließungsbeschlusses, außer wenn
- a) der Beschluss einen späteren Zeitpunkt festlegt;
 - b) zwecks gerichtlicher Überprüfung des Beschlusses innerhalb von 30 Tagen eine Klage angestrengt wurde und das Gericht den Ausschließungsbeschluss abändert oder außer Kraft setzt;
 - c) die Hauptversammlung auf Antrag des Mitglieds den Ausschließungsbeschluss abändert.

§51

- (1) Wenn das Mitgliedsverhältnis aufgrund §48 Absatz (1) Punkt a)-c) oder Absatz (2) erlischt, so muss mit dem ehemaligen Mitglied (seinem Erben) abgerechnet werden.
- (2) Im Zuge der Abrechnung müssen dem ehemaligen Mitglied die aufgrund des Mitgliedsvertrages der Genossenschaft zur Nutzung gegebenen Vermögensobjekte herausgegeben werden. Für den Zeitpunkt der Herausgabe sind das Statut und die Mitgliedsvereinbarung maßgebend. Wenn dieser Zeitpunkt später liegt als der Zeitpunkt des Erlöschens des Mitgliedsverhältnisses, so ist in diesem Zeitraum dem ehemaligen Mitglied eine Gebühr für die Nutzung des Vermögensobjekts zu zahlen.
- (3) Wenn das der Genossenschaft zur Nutzung gegebene Vermögensobjekt nicht mehr vorhanden ist oder wenn es sich beim Austritt nicht mehr in der Nutzung der Genossenschaft befindet, so muss der Wert des Vermögensobjektes dem ehemaligen Mitglied erstattet werden.
- (4) Für die Art und den Zeitpunkt der Rückzahlung des dem ehemaligen Mitglied zustehenden Anteils, des Weiteren des Betrages seines Anteilscheins ist das Statut oder der Beschluss des im Statut festgelegten Selbstverwaltungs-Organs der Genossenschaft maßgebend.

Kapitel VI

Vermögensverhältnisse zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft

Der Anteilschein

§52

(1) Das Mitglied kann Anteilscheine in der vom Statut festgelegten Zahl und dem dort bestimmten Betrag zeichnen.

(2) Bei der Gründung und beim Beitritt ist die Zeichnung eines Anteilscheins obligatorisch, ausgenommen

- a) die Wohnungsgenossenschaften, des weiteren
- b) wenn das Mitglied einen anderen Vermögensbeitrag (§54) leistet.

(3) Wenn das Mitglied beim Beitritt nicht den vollen Betrag des Anteilscheines einzahlt, so ist es verpflichtet, den verbleibenden Teil in der vom Statut festgelegten Weise und zu dem dort bestimmten Zeitpunkt - spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Beitritt - einzuzahlen. Im Falle der Gründung gilt die einjährige Frist ab der Firmeneintragung der Genossenschaft.

§53

(1) Die Anteilscheine dürfen nur vom gleichen Betrag sein. Der Anteilschein darf nicht auf andere übertragen werden und kann bei Verbindlichkeiten des Mitglieds gegenüber einer dritten Person nicht in die gerichtliche Zwangsvollstreckung einbezogen werden.

(2) Der Anteilschein berechtigt zum Anteil am Ergebnis der Genossenschaft nach Steuern.

Andere Vermögensbeiträge des Mitglieds

§54

(1) Im Rahmen der Selbstverwaltungs-Vorschrift, des weiteren der Beschlüsse der Hauptversammlung kann das Genossenschaftsmitglied über die Zeichnung des Anteilscheins hinaus noch Vermögensbeiträge in anderer Form leisten und der Genossenschaft gegen Zins Kredit gewähren.

(2) Die Ordnung der Einzahlung, Verwendung, Aufkündigung und Rückzahlung des Vermögensbeitrags gemäß Absatz (1), des weiteren das Maß des für ihn zustehenden Anteils (Zinses) sind - hinsichtlich der nicht in der Selbstverwaltungs-Vorschrift festgelegten Details - in einem Vertrag zwischen dem Mitglied und der Genossenschaft festzuhalten. Der Vertrag ist schriftlich abzuschließen.

(3) Wenn das Mitglied über die Anteilschein-Zeichnung hinaus einen Vermögensbeitrag in anderer Form - ausgenommen den der Genossenschaft gewährten Kredit - geleistet hat, so kann es bis zur Höhe dessen Wertes von der Genossenschaft Anteilscheine beanspruchen.

Der genossenschaftliche Geschäftsteil

§55

(1) Der vom Ergebnis nach Steuern gemäß der Entscheidung der Hauptversammlung zur Erweiterung des Geschäftsteil-Kapitals aufgewandte Betrag ist unter den Inhabern der Geschäftsteile aufzuteilen. Über den aufgeteilten Betrag muss auf Antrag des Berechtigten ein auf Namen lautendes Wertpapier ausgestellt werden (genossenschaftlicher Geschäftsteil).

(2) Wenn das Geschäftsteil-Kapital zur Verlustdeckung verwendet werden musste, reduziert die Hauptversammlung den Nominalwert der Geschäftsteile anteilig.

§56

(1) Der genossenschaftliche Geschäftsteil ist übertragbar, vererbbar und berechtigt zu jährlichem Anteil am Genossenschafts-Ergebnis nach Steuern. Es ist verboten, für den genossenschaftlichen Geschäftsteil Zins zu zahlen.

(2) Wenn das Mitglied einen Geschäftsteil an eine Außenstehende Person zu übertragen beabsichtigt, steht der Genossenschaft und ihren Mitgliedern Vorkaufsrecht zu. Wenn die Berechtigten innerhalb von 30 Tagen nach Mitteilung der Absicht keine Erklärung abgeben, ist es so zu betrachten, dass sie von ihrem Vorkaufrecht keinen Gebrauch machen wollen.

(3) Über den durch die Genossenschaft erfolgenden Kauf des Geschäftsteils eines Amtsträgers entscheidet die Hauptversammlung oder die Delegiertenversammlung.

(4) Wenn der Besitzer des Geschäftsteiles kein Mitglied der Genossenschaft ist, stehen ihm auf der Hauptversammlung Beratungs- und Vorschlagsrecht zu.

§57

(1) Die Genossenschaft ist verpflichtet, über die Inhaber der genossenschaftlichen Geschäftsteile und den Nominalwert der Geschäftsteile eine Registratur zu führen. Die Übertragung und Vererbung ist der Genossenschaft unverzüglich mitzuteilen.

(2) Die mit dem Geschäftsteil verbundenen Rechte kann nur ausüben, wer der Registratur zufolge Inhaber des Geschäftsteils ist.

§58

Wenn das Mitgliedsverhältnis gemäß §48 Absatz (1) Punkt a)-c) oder Absatz (2) erlischt, steht dem ehemaligen Mitglied (Erben) der Betrag des Anteilscheins zu, sofern das Anteilschein-Kapital nicht zur Deckung von Verlust verwendet wurde. Des Weiteren kann das ehemalige Mitglied Anspruch auf den auf ihn entfallenden Teil der von der Hauptversammlung der Genossenschaft für einen solchen Zweck angelegten besonderen Reserve erheben.

Zuwendungen und Unterstützungen für die Mitglieder

§59

(1) Die landwirtschaftliche und die Industriegenossenschaft sind verpflichtet, entsprechend zehn Prozent ihres Vermögens - als nicht aufteilbares Vermögen - einen Solidaritätsfonds anzulegen.

(2) Entsprechend dem Prinzip der genossenschaftlichen Solidarität lässt die Genossenschaft in der durch das Statut (Selbstverwaltungs-Vorschrift) festgelegten Weise und zu den dort bestimmten Bedingungen ihren Mitgliedern - insbesondere den bedürftigen alten, arbeitsunfähigen, dauerhaft kranken, kinderreichen Mitgliedern - und deren Witwen und Waisen verschiedenartige Hilfe und

Dienstleistungen zuteil werden (Beihilfe, Rentenergänzung, fachliche Ausbildung, Verpflegungsbeitrag, Erholungsbeitrag, Bestellung von Sozialfürsorgern usw.) und unterstützt ihre Bildung und sportliche Betätigung.

(3) Den von der Hauptversammlung für Zuwendungen bestimmten Betrag kann die Genossenschaft bei den Kosten abrechnen.

§60

Die Genossenschaft kann in der vom Statut (der Selbstverwaltungs-Vorschrift) bestimmten Weise und zu den dort festgelegten Bedingungen die außergenossenschaftliche wirtschaftliche Tätigkeit des Mitglieds unterstützen, indem sie Immobilien und Produktionsmittel zur Nutzung überlässt, dem Mitglied Produkte zukommen lässt oder ihm diese abkauft und ihm auf andere Weise Hilfe erweist.

Teil IV

Kapitel VII

Die Wirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Grundlegende Bestimmungen

§61

(1) Die Genossenschaft wirtschaftet selbständig mit den in ihrem Eigentum befindlichen und den von Mitgliedern und anderen zur Nutzung gegebenen Vermögensobjekten. Über ihr Ergebnis nach Steuern verfügt sie frei im Rahmen des vorliegenden Gesetzes.

(2) Den größeren Teil des jährlichen verteilbaren Ergebnisses muss die Genossenschaft den Mitgliedern im Verhältnis ihres persönlichen Mitwirkens zurückerstatten.

§62

(1) Die Genossenschaft kann jegliche Tätigkeiten verrichten, die das Gesetz nicht in den ausschließlichen Tätigkeitsbereich einer wirtschaftenden Organisation anderer Form oder des Staates (eines staatlichen Organs) verweist.

(2) Die Kreditgenossenschaft kann ihre Tätigkeit nur für ihre Mitglieder ausüben.

Bestimmungen bezüglich der Arbeitsverrichtung

§63

Im Rahmen des Genossenschafts-Mitgliedsverhältnisses können unternehmerische Rechtsverhältnisse sowie Rechtsverhältnisse mit dem Charakter eines Arbeitsverhältnisses entstehen.

§64

Der Inhalt des Rechtsverhältnisses, das auf Arbeitsverrichtung von unternehmerischer Art gerichtet ist, wird durch Gruppen- oder Einzelmitgliedsverträge bestimmt, die der Selbstverwaltungs-Vorschrift und den Bestimmungen des Zivilrechts entsprechen.

§65

(1) Für das zwischen der Genossenschaft und dem Mitglied zustande kommende Rechtsverhältnis mit dem Charakter eines Arbeitsverhältnisses sind das Arbeitsgesetzbuch - mit Ausnahme der Bestimmungen bezüglich der disziplinarischen Belangung -, die genossenschaftliche Selbstverwaltungs-Vorschrift und die diesen gemäßen Verträge maßgebend.

(2) Auf das Arbeitsverhältnis der Angestellten der Genossenschaft ist das Arbeitsgesetzbuch anzuwenden.

§66

(1) Die im Rahmen eines Rechtsverhältnisses mit Arbeitsverhältnis- Charakter beschäftigten Mitglieder und die Angestellten der Genossenschaft können zum Schutz ihrer Interessen aufgrund Gesetz II vom Jahr 1989 eine gemeinsame Organisation zur Vertretung der Arbeitnehmerinteressen bilden, für deren Rechte das Arbeitsgesetzbuch und die Vorschriften der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsnormen maßgebend sind.

(2) Die mit der Arbeitsverrichtung zusammenhängenden Rechte und Pflichten sowie das Verfahren zu deren Geltendmachung werden - aufgrund der Rechtsnormen bezüglich des Arbeitsverhältnisses - durch einen Vertrag zwischen der Genossenschaft und der Arbeitnehmer-Interessenvertretungsorganisation der betreffenden Mitglieder und Angestellten geregelt.

Rücklagenbildung

§67

Von ihrem Ergebnis nach Steuern kann die Genossenschaft - mit Ausnahme der Wohnungsgenossenschaften - in dem Statut entsprechendem Maße und der ihm gemäßen Weise eine ErgebnISRücklage bilden, und in ihr sind - wenn das Gesetz nichts anderes verfügt - mindestens zehn Prozent des Ergebnisses nach Steuern einzulegen, bis die Rücklage das im Statut festgelegte Maß des Anteilschein-Kapitals erreicht wird, das auch zur Deckung von Verlusten verwendet werden kann.

Rechenschafts- und Buchführungspflicht

§68

Bezüglich der Rechenschafts- und Buchführungspflicht der Genossenschaft sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Rechnungswesen anzuwenden.

Kapitel VIII

Haftung

Die Haftung der Genossenschaft für ihre Schulden

§69

(1) Die Genossenschaft haftet mit ihrem Vermögen für ihre Schulden. Das Vermögen der Genossenschaft: das Anteilschein-Kapital, das Geschäftsteil-Kapital, die Ergebnismrücklage, das nicht verteilbare Vermögen und die freien Vermögenswerte.

(2) Das Mitglied haftet mit seinem eigenen Vermögen, ferner mit dem ihm von der Genossenschaft zustehenden Arbeitslohn nicht für die Schulden der Genossenschaft. Diese Bestimmung bezieht sich nicht auf das Mitglied der Wohnungsgenossenschaft.

Die Schadensersatz-Haftung der Genossenschaft und des Mitglieds

§70

(1) Für die ihrem Mitglied rechtswidrig zugefügten Schaden haftet die Genossenschaft entsprechend den allgemeinen Bestimmungen der zivilrechtlichen Haftung.

(2) Die Genossenschaft ist - ungeachtet ihrer Schuldhaftigkeit - verpflichtet, ihrem Mitglied den Schaden zu ersetzen, den

a) das Mitglied bei der Arbeitsverrichtung im Rahmen seines Rechtsverhältnisses, das von der Art eines Arbeitsverhältnisses ist, oder bei eigener, unter direkter Leitung und Aufsicht der Genossenschaft verrichteter wirtschaftlicher Tätigkeit erlitten hat, des weiteren

b) den Schaden, der an den gewohnheitsmäßig zum Arbeitsplatz gebrachten Dingen entstanden ist.

(3) Die Haftung gemäß Absatz (2) betrifft die Genossenschaft nicht, wenn sie nachweist, dass der Schaden durch eine außerhalb ihres Wirkungsbereiches liegende, unabwendbare Ursache oder ausschließlich durch das unabwendbare Verhalten des Mitglieds verursacht wurde. Auch wenn dies nicht gegeben ist, ist die Genossenschaft von der Ersetzung des Schadenteils befreit, der durch Verschulden des Mitglieds herbeigeführt wurde.

§71

Das Mitglied haftet für Schaden, den es der Genossenschaft zugefügt hat - mit Ausnahme des Schadens, der bei Arbeitsverrichtung im Rahmen des arbeitsverhältnisartigen Rechtsverhältnisses verursacht wurde - gemäß den Normen des Zivilrechts.

§72

Die Verpflichtung zum Schadensersatz fällt in gerichtliche Kompetenz.

Bestimmungen der Haftung zwischen Genossenschaft und Angestellten

§73

In Bezug auf die disziplinarische und Schadensersatz-Haftung der Angestellten der Genossenschaft sowie in Bezug auf die Haftung für den Schaden, den die Genossenschaft ihren Angestellten zufügt, sind die Bestimmungen des Arbeitsgesetzbuches anzuwenden.

Teil 5

Kapitel IX

Vereinigung, Teilung, Umwandlung und Auflösung von Genossenschaften

Vereinigung von Genossenschaften

§74

(1) Zwei oder mehr Genossenschaften können auf getrennt abgehaltenen Hauptversammlungen mit - auf die jeweilige Genossenschaft bezogener - Zweidrittel-Stimmenmehrheit aller Mitglieder beschließen, sich zu einer neuen Genossenschaft zu vereinigen oder dass die eine Genossenschaft in die andere einschmelzt. Im Falle der Spargenossenschaft ist für den Beschluss die Zweidrittel-Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder erforderlich. Bei der Schulgenossenschaft ist zur Vereinigung (Verschmelzung) die Zustimmung des Leiters der Ausbildungseinrichtung erforderlich.

(2) Die sich vereinigenden Genossenschaften bestimmen auf einer gemeinsamen Hauptversammlung den Zeitpunkt der Vereinigung, das Statut der neuen Genossenschaft, nötigenfalls modernisieren sie die Selbstverwaltungs-Vorschriften, des weiteren halten sie die notwendigen Wahlen ab.

(3) Die den sich vereinigenden Genossenschaften zustehenden Rechte und die auf ihnen lastenden Pflichten gehen auf die neue (die aufnehmende) Genossenschaft über.

§75

Für die Vereinigung sind im übrigen §7-9 des vorliegenden Gesetzes, des weiteren §60-66 Gesetz XIII aus dem Jahr 1989 über die Umwandlung der wirtschaftenden Organisationen und der Wirtschaftsgesellschaften (im weiteren: UG) entsprechend anzuwenden.

§76

Bei der Vereinigung der Genossenschaften sind auch die Bestimmungen bezüglich der Kontrolle der Organisationsvereinigung des Gesetzes LXXXVI aus dem Jahr 1990 über das Verbot unlauteren Marktverhaltens anzuwenden.

Teilung von Genossenschaften

§77

(1) Die Hauptversammlung kann mit Zweidrittel-Stimmenmehrheit aller Mitglieder die Teilung der Genossenschaft in zwei oder mehr Genossenschaften beschließen. Für die Teilung sind zwei Hauptversammlungen abzuhalten.

(2) Auf der ersten Hauptversammlung geben die Mitglieder der Genossenschaft Erklärungen über die Teilungsabsicht sowie darüber ab, wer welcher Genossenschaft als Mitglied angehören möchte. Daraufhin ist der Vorstand verpflichtet, eine Vermögensbilanz und auf dessen Grundlage einen Vorschlag für Vermögensaufteilung anzufertigen, der - außer im Falle von Wohnungsgenossenschaften - einem Buchprüfer zur Begutachtung vorgelegt werden muss. Der Vorstand ist des Weiteren verpflichtet, einen Entwurf zur Bestimmung des Nominalwerts der Geschäftsteile zu erstellen.

(3) Die zweite Hauptversammlung entscheidet über die Teilung, die Vermögensaufteilung und bestimmt den Nominalwert der Geschäftsteile.

§78

Die neuen Genossenschaften haften im Verhältnis der Vermögensaufteilung für die früheren Schulden.

Die Umwandlung der Genossenschaft

§79

(1) Die Genossenschaft kann in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft, die Spargenossenschaft, die Kreditgenossenschaft und die Versicherungsgenossenschaft können nur in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden.

(2) Mit dem Genossenschaftsmitglied, das der Wirtschaftsgesellschaft nicht beitrifft, ist unter Anwendung von §91 abzurechnen. Wenn die der Wirtschaftsgesellschaft nicht beitretenden Mitglieder eine neue Genossenschaft gründen oder einer anderen Genossenschaft beitreten, so steht der auf sie entfallende Teil des Vermögens, das dem gesonderten Gesetz zufolge nicht verteilbar ist, dieser Genossenschaft zu.

§80

Wenn 15 Prozent der Mitglieder die Umwandlung schriftlich beantragen, ist der Vorstand verpflichtet, für einen Zeitpunkt innerhalb von 90 Tagen die Hauptversammlung zur Vorbereitung der Umwandlung (im Weiteren: vorbereitende Hauptversammlung) einzuberufen.

§81

(1) Der Vorstand ist verpflichtet, der vorbereitenden Hauptversammlung einen Antrag vorzulegen, der

a) über das wirtschaftliche Ziel informiert, das mit der Umwandlung erreicht werden soll, sowie über die dazu notwendigen Mittel und die künftige Lage der Genossenschaftsmitglieder einschließlich der Frage der Zuwendungen und Unterstützungen (§59-60);

b) einen Vorschlag bezüglich der gewählten Gesellschaftsform und der Vermögensaufteilung beinhaltet;

c) den Standpunkt der Antragsteller und des Vorstands darlegt.

(2) Die vorbereitende Hauptversammlung entscheidet mit Zweidrittel- Stimmenmehrheit aller Mitglieder über die im Vorschlag behandelten Fragen. Bei den Wohnungsgenossenschaften mit Ausnahme der Wochenendhaus-Genossenschaften ist für die Entscheidung Einstimmigkeit erforderlich.

(3) Die vorbereitende Hauptversammlung kann zur Vorbereitung der Umwandlung einen Ausschuss bestimmen.

§82

Der Vorstand (der Ausschuss) ist verpflichtet, aufgrund der Entscheidungen der vorbereitenden Hauptversammlung über den Umwandlungsplan und die Vermögensbilanz hinaus ein Verzeichnis der weiterhin bestehenden Zuwendungen und Unterstützungen anzufertigen.

§83

(1) Wenn sich die vorbereitende Hauptversammlung für die Umwandlung entschieden hat, ist der Vorstand verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach der vorbereitenden Hauptversammlung die Umwandlungs- Hauptversammlung einzuberufen.

(2) Zur Umwandlungs-Hauptversammlung müssen alle Genossenschaftsmitglieder eingeladen werden, wobei der Einladung die in §81-82 genannten Schriftsachen beizufügen sind.

(3) Die Umwandlungs-Hauptversammlung entscheidet mit Zweidrittel-Stimmenmehrheit aller Mitglieder über die Umwandlung der Genossenschaft; bei den Wohnungsgenossenschaften, mit Ausnahme der Wochenendhaus-Genossenschaften, muss die Entscheidung einstimmig getroffen werden. Im Anschluss daran setzt die Hauptversammlung ihre Arbeit - entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes VI vom Jahr 1988 über die Wirtschaftsgesellschaften (im Weiteren: Gg.) - als erste Mitgliederversammlung der Gesellschaft mit beschränkter Haftung bzw. als konstituierende Sitzung der Aktiengesellschaft fort.

§84

(1) Bedingung der Umwandlung ist die - in Wertpapieren verkörperte - Aufteilung des gesamten Vermögens der Genossenschaft unter den Mitgliedern.

(2) Die sich umwandelnde Genossenschaft muss die Aktie oder den Geschäftsanteil, der bzw. die auf ihr einem gesonderten Gesetz zufolge unverteilbares Vermögen entfällt, einer von der Hauptversammlung bestimmten genossenschaftlichen Vermögensverwaltungs-Organisation übergeben. Diesen Anteil kann die Wirtschaftsgesellschaft innerhalb eines Jahres zu einem um den jeweiligen Bankzins erhöhten Nominalwert kaufen. Dies bezieht sich nicht auf die Wohnungs-, die Spar- und die Schulgenossenschaft.

§85

(1) Das Stammkapital (Grundkapital) der neuen Wirtschaftsgesellschaft wird durch

- a) den Gesamtwert der den Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung stehenden Genossenschafts-Geschäftsteile und
- b) den Vermögensbeitrag der neuen Gesellschaftsmitglieder gebildet.

(2) Die Stammeinlage (Aktie) der einzelnen Gesellschaftsmitglieder wird entsprechend dem Teil gebildet, der aus dem in Absatz (1) Punkt a)-b) bestimmten Vermögen auf sie entfällt. Der kleinste Betrag der Stammeinlage darf - abweichend von §159 Absatz (1) Gg. - bei den Mitgliedern der sich umwandelnden Genossenschaften nicht geringer sein als 10 000 Forint.

(3) Die Aktienzeichnung der Mitglieder der sich umwandelnden Genossenschaft kann nicht zurückgewiesen werden.

§86

Wenn die Genossenschaft

- a) sich in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umwandelt, sind §26-27 Ug.
 - b) sich in eine Aktiengesellschaft umwandelt, sind Punkt b) und f) von §33 Ug.
- anzuwenden.

§87

Wenn die Mehrheit der Gründer der aus einer Genossenschaft hervorgegangenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft auch Mitglied der umgewandelten Genossenschaft war, kann die Gesellschaft in ihren Firmentext das Attribut "genossenschaftlich" aufnehmen.

§88

Die durch die Umwandlung entstandene Wirtschaftsgesellschaft ist allgemeiner Rechtsnachfolger der umgewandelten Genossenschaft. Für die Umwandlung sind im übrigen §4-11 und §71-75 Ug. anzuwenden.

Die Auflösung der Genossenschaft

§89

(1) Die Genossenschaft hört auf zu bestehen, wenn

a) die Hauptversammlung - mit Zweidrittel-Stimmenmehrheit aller Mitglieder, bei Wohnungsgenossenschaften einstimmig - die Auflösung ohne Rechtsnachfolger beschließt;

b) sie sich mit einer anderen Genossenschaft vereinigt, in sie einschmilzt, sich teilt oder in eine Wirtschaftsgesellschaft umgewandelt wird;

c) die Zahl ihrer Mitglieder auf weniger als fünf - bei Schulgenossenschaften und Kreditgenossenschaften auf weniger als 15 - gesunken ist und sie deshalb oder aus einem anderen gesetzlichen Grund vom Firmengericht für aufgelöst erklärt wird;

d) sie vom Gericht im Zuge eines Liquidationsverfahrens aufgelöst wird.

(2) Wegen Nichterreichens der minimalen obligatorischen Mitgliederzahl kann die Genossenschaft nur dann für aufgelöst erklärt werden, wenn die Genossenschaft nicht innerhalb von sechs Monaten dem Firmengericht das Erreichen der Mindestmitgliederzahl meldet.

(3) Die Genossenschaft hört zu bestehen auf, wenn sie aus dem Firmenregister gestrichen wird.

§90

(1) Wenn die Genossenschaft §89 Absatz (1) Punkt a) oder c) ohne Rechtsnachfolger zu bestehen aufhört, kann die Endabrechnung erfolgen. Dafür sind die in §47-54 Gg. niedergelegten Bestimmungen mit der in Absatz (2) geregelten Abweichung anzuwenden.

(2) Bei Wohnungsgenossenschaften wird der Endabrechner vom Firmengericht bestellt, wenn sich die Mitglieder nicht über die Person des Endabrechners einigen konnten. In allen anderen Fällen führt der Vorstand die Endabrechnung durch.

(3) Nach der Bekanntgabe, dass wegen Zahlungsunfähigkeit die Liquidation eingeleitet wird, kann kein genossenschaftliches Mitgliedsverhältnis hergestellt werden.

§91

(1) Die nach Abschluss der Endabrechnung verbleibenden Vermögensobjekte sind unter den Mitgliedern und den Geschäftsteil-Inhabern, die keine Mitglieder sind - im Verhältnis ihres Anteilscheins, ihres sonstigen Vermögensbeitrags und ihres Geschäftsanteils - aufzuteilen und an sie auszuzahlen. Der dem Statut zufolge nicht aufteilbare Vermögensteil ist für den im Statut festgelegten genossenschaftlichen Zweck aufzuwenden.

(2) Im Falle von Wohnungsgenossenschaften gelangt das Vermögen in den gemeinsamen Besitz der ehemaligen Mitglieder und der Eigentümer, die nicht Mitglied sind, und zwar im Verhältnis ihrer Beteiligung.

Teil VI

Kapitel X

Besondere Bestimmungen bezüglich Wohnungsgenossenschaften

Gemeinsame Bestimmungen

§92

(1) Wohnungsgenossenschaften vom Gesichtspunkt des vorliegenden Gesetzes: Genossenschaften für Bau und Unterhaltung von Wohnhäusern, Seniorenhäusern, Wochenendhäusern, Pkw-Garagen, Werkstätten oder Betriebsräumen (im Weiteren zusammen: Wohnungsgenossenschaften).

(2) Die Wohnungsgenossenschaft ist eine kommunale Organisation, die gemeinnützige Tätigkeit verrichtet.

§93

Für die Gründung der Wohnungsgenossenschaft ist auch erforderlich, dass die zu gründende Genossenschaft eine territoriale Einheit oder eine sonstige dem genossenschaftlichen Charakter entsprechende Einheit bildet (Baubetrieb, Gebäude, Gebäudegruppe usw.).

§94

Auf der Hauptversammlung der Wohnungsgenossenschaft kann für eine Wohnung (Benutzungseinheit) jeweils nur eine Stimme berücksichtigt werden. Wenn die Wohnung (Benutzungseinheit) sich im Besitz (in der Nutzung) mehrerer Mitglieder befindet, bestimmt das Statut die Art der Stimmenberücksichtigung.

Das Wohnungsgenossenschafts-Mitgliedsverhältnis

§95

(1) Mitglied der Wohnungsgenossenschaft kann werden, wer

a) die entsprechend dem Zweck der Wohnungsgenossenschaft vorgeschriebenen Zahlungs- und sonstigen Pflichten übernimmt, des weiteren

b) für den Fall der Nichterfüllung seiner Zahlungspflicht zustimmt,

bb) dass die Schuld - falls eine natürliche Person sie trägt - von deren Bezügen abgezogen, der entsprechende Teil der Bezüge an die Wohnungsgenossenschaft abgetreten wird,

bc) eine sofortige Inkassovollmacht geltendgemacht wird, wenn es sich beim Schuldner um eine juristische Person oder eine andere, über ein Bankkonto verfügende Person handelt.

(2) Bei der Wohnungsunterhalts-Genossenschaft kann der Aufnahmeantrag der zur Ausübung des Eigentümer- und des Nutzungsrechts berechtigten Person - wenn sie den in Absatz (1) festgelegten Bedingungen entspricht - nicht abgewiesen werden.

(3) Wenn sich die Wohnung im Eigentum bzw. in der Nutzung mehrerer Personen befindet, kann jeder einzelne Miteigentümer bzw. jeder einzelne Nutzungsberechtigte die Aufnahme in die Wohnungsgenossenschaft beantragen.

(4) Im Falle der Ablehnung eines Aufnahmeantrags fällt die Entscheidung des Streitfalls in gerichtliche Kompetenz.

§96

(1) Für die Belegung der Zahlungspflicht des Eigentümers, der nicht Mitglied ist, muss §95 Absatz (1) Punkt b) angewendet werden.

(2) Die Abtretungserklärung ist eine Vollstreckungsurkunde. Wenn das Mitglied oder der Eigentümer, der nicht Mitglied ist, seine gegenüber der Wohnungsgenossenschaft bestehende Zahlungspflicht trotz Aufforderung nicht erfüllt, kann der Vorstand aufgrund der Abtretungserklärung beim Arbeitgeber die Abziehung der fällig gewordenen Schuld von den Bezügen des Schuldners beantragen.

(3) Wenn das Mitglied aus der Wohnungsunterhalts-Genossenschaft austritt bzw. ausgeschlossen wird, bleibt die Abtretungserklärung weiterhin gültig, solange das ehemalige Mitglied eine Schuld trägt.

§97

(1) In eine Seniorenhaus-Genossenschaft kann als Mitglied aufgenommen werden, wer den allgemeinen Bedingungen der Wohnungsgenossenschafts-Mitgliedschaft entspricht und Rentner ist oder die Altersgrenze der Altersrente erreicht hat oder innerhalb von fünf Jahren erreicht.

(2) Das Statut kann für die Mitgliedschaft weitere Bedingungen festlegen.

(3) Das Mitglied darf in die Wohneinheit nur Personen aufnehmen, die den in Absatz (1)-(2) vorgeschriebenen Bedingungen entsprechen; mit der Aufnahme einer anderen Person endet das Mitgliedsverhältnis.

§98

(1) Das Wohnungsgenossenschafts-Mitgliedsverhältnis erlischt auch, wenn das Eigentumsrecht oder das ständige bzw. zeitweilige Nutzungsrecht des Mitglieds bezüglich der Wohnung oder einer anderen Räumlichkeit erlischt.

(2) Wenn das Mitgliedsverhältnis erlischt, erlischt auch das ständige bzw. zeitweilige Nutzungsrecht.

§99

(1) Bei der Wohnungsbaugenossenschaft können das austretende Mitglied und der Erbe das Bauherrenrecht übertragen, und der Erwerber der Berechtigung kann seine Aufnahme als Mitglied beantragen. Der Antrag kann nur dann abgewiesen werden, wenn der Antragsteller nicht den allgemeinen Bestimmungen der Wohnungsgenossenschafts-Mitgliedschaft entspricht.

(2) Die Forderungen des aus der Wohnungsbau-Genossenschaft ausgeschlossenen Mitglieds gegenüber der Genossenschaft kann das Statut auf die vom ehemaligen Mitglied für den

Wohnungsbau geleisteten Einzahlungen, des weiteren auf den Gegenwert der verrichteten Arbeiten und der gebotenen Dienstleistungen beschränken. Diese Bestimmung bezieht sich auch auf das ehemalige Mitglied, das ohne Übertragung des Bauherrenrechts aus der Genossenschaft ausgetreten ist.

(3) Die Wohnungsbaugenossenschaft ist verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach Aufnahme des neuen Mitglieds mit dem ausgetretenen bzw. ausgeschlossenen Mitglied abzurechnen.

§100

(1) Im Todesfall eines Mitglieds der Seniorenhaus-Genossenschaft kann der Erbe die Wohnung nur dann benutzen, wenn er - auf seinen Antrag - als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wird.

(2) Der Aufnahmeantrag des Erben, desjenigen, der die Wohnung als Geschenk erhalten hat, sowie des Käufers kann nur abgewiesen werden, wenn der Antragsteller den in §97 Absatz (1)-(2) vorgeschriebenen Bedingungen entspricht.

(3) Wenn der Erbe den vorgeschriebenen Bedingungen nicht entspricht oder nicht die Aufnahme als Mitglied beantragt und das Eigentumsrecht oder das ständige Nutzungsrecht nicht innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskräftigwerden des Nachlassübergabe-Beschlusses auf eine den Bedingungen entsprechende Person überträgt, steht der Seniorenhaus- Genossenschaft für weitere sechs Monate das Kaufrecht in bezug auf das Eigentumsrecht bzw. ständige Nutzungsrecht zum Verkehrswert zu.

§101

(1) Wenn das Recht auf ständige Nutzung der Wohnung erloschen ist, so ist das ehemalige Mitglied verpflichtet, die Wohnung zu verlassen und kann keinen Anspruch auf Unterbringung erheben. Dies ist entsprechend auch in dem Fall anzuwenden, dass in der Wochenendhaus-Genossenschaft das zeitweilige Nutzungsrecht erlischt.

(2) Wenn in der Wohnungsunterhalts-Genossenschaft das Mitgliedsverhältnis erlischt, kann das frühere Mitglied von der Genossenschaft nicht die Rückerstattung der früher an die Genossenschaft geleisteten Zahlungen - mit Ausnahme von Überzahlung - verlangen. Das Statut kann davon abweichende Bestimmungen festlegen.

§102

Bei der Wohnungsgenossenschaft hat die Anstrengung einer Klage, die auf gerichtliche Überprüfung eines Beschlusses über den Ausschluss eines Mitglieds gerichtet ist, keine Aufschubwirkung.

§103

Die Wohnungsgenossenschaft kann sich nur in Wohnungsgenossenschaften aufteilen, die territorialen oder anderen Einheiten (§93) entsprechen.

Eigentums- und Nutzungsverhältnisse in der Wohnungsgenossenschaft

§104

(1) Wenn sich in der Wohnungsgenossenschaft die Wohnungen im Privatbesitz der Mitglieder befinden, so legt das Statut fest, ob der zum Gebäude gehörige Bodenbereich, die Gebäudevorrichtungen des Wohnhauses, die der gemeinsamen Nutzung dienenden Räumlichkeiten und Flächen, die zentralen Einrichtungen, die Hausmeisterswohnung, des weiteren die anderen den Zwecken der Wohnungsgenossenschaft dienenden Objekte (z.B. Büro, Werkstatt, Magazin usw.) in das Eigentum der Genossenschaft oder in das gemeinsame Eigentum der Mitglieder gelangen.

(2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Veräußerungsabsicht dem Vorstand zu melden.

§105

(1) Die Wohnungen können sich auch - wenn es so durch das Statut festgelegt wird - im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft befinden. In diesem Fall steht dem Mitglied das ständige Nutzungsrecht für eine bestimmte Wohnung zu. Das Mitglied kann die Wohnung selbst benutzen, einer Nutzung zuführen bzw. das Nutzungsrecht übertragen.

(2) Bei entgeltlicher Übertragung des ständigen Nutzungsrechts an der Wohnung steht der Wohnungsgenossenschaft das Recht gemäß den Vorkaufsbestimmungen zu. Die Wohnungsgenossenschaft kann dieses Recht selbst ausüben oder dafür ein Mitglied bestimmen.

(3) Wenn die Wohnungsgenossenschaft von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht, kann das Mitglied sein Nutzungsrecht auf eine Person übertragen, die den Mitgliedsbedingungen entspricht. Der Aufnahmeantrag einer solchen Person kann nicht abgewiesen werden.

(4) Im Todesfall eines Mitglieds sind in bezug auf das Nutzungsrecht die Erbbestimmungen anzuwenden.

§106

Zur Nutzung des zum Wohngebäude gehörenden, im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft oder im gemeinsamen Eigentum der Mitglieder befindlichen Bodenbereichs und solcher Gebäudeteile ist jedes einzelne Mitglied - im Rahmen des Beschlusses der Hauptversammlung - berechtigt. Dieses Recht darf jedoch von keinem Miteigentümer zum Schaden der Rechte oder berechtigten Interessen der anderen ausgeübt werden.

§107

(1) Eine Wochenendhaus-Genossenschaft kann auch in der Weise gegründet werden, dass im Wochenendhaus-Gebäude, das sich im Eigentum der Genossenschaft befindet, dem Mitglied - jährlich, für einen durch das Statut festgelegten Zeitraum - das Recht zur zeitweiligen Nutzung einer Wochenendhaus-Einheit zusteht.

(2) Jeder natürlichen Person, die als Mitglied über das Recht zur zeitweiligen Wochenendhaus-Nutzung verfügt, steht - unabhängig vom Ausmaß des Nutzungsrechtes - in der Hauptversammlung jeweils eine Stimme zu. Das Mitglied, das juristische Person ist, verfügt für jede Wochenendhaus-Einheit, für die es das Recht zur ganzjährigen Nutzung erworben hat, in den die Bewirtschaftung betreffenden Fragen jeweils über eine weitere Stimme.

§108

(1) Im Todesfall eines Mitglieds sind in Bezug auf das zeitweilige Wochenendhaus-Nutzungsrecht die Erbbestimmungen anzuwenden.

(2) Der Aufnahmeantrag des Erben, des Geschenkeempfängers und des Käufers kann nicht abgewiesen werden, wenn der Antragsteller den Bedingungen der Mitgliedschaft entspricht.

Die Bewirtschaftung der Wohnungsgenossenschaft

§109

(1) Die Finanzquellen der Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaft ergeben sich aus den Einzahlungen der Mitglieder im Zusammenhang mit Bau und Erneuerung sowie sonstigen Einnahmen der Genossenschaft.

(2) Die Verpflichtungen der Mitglieder und der Eigentümer, die nicht Mitglied sind, im Zusammenhang mit Bau, Instandhaltung (Betreibung) und Erneuerung müssen für jedes Gebäude

gesondert festgelegt und registriert werden. Die Art, in der die Kosten getragen werden, ist im Statut festzulegen.

§110

(1) Die Wohnungsgenossenschaft haftet mit ihrem Vermögen für die von ihrer grundlegenden Tätigkeit (Bau, Betreibung, Erneuerung) stammenden Schulden. Wenn es zur Schuldendeckung nicht ausreicht, kann die Hauptversammlung die Mitglieder und die Eigentümer, die nicht Mitglied sind, zu zusätzlicher Zahlung verpflichten.

(2) Entsprechend dem Maß der die Betriebskosten beeinflussenden Preiserhöhung kann auch der Vorstand zusätzliche Zahlung anordnen.

(3) Im Falle einer von der Wohnungsgenossenschaft ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit sind die Mitglieder und die Eigentümer, die nicht Mitglied sind, nur dann von der Haftung gemäß Absatz (1) befreit, wenn sie einen - im Verhältnis zur Unternehmung stehenden - Vermögensteil zur Deckung der aus der Unternehmung stammenden Verbindlichkeiten im Statut abtrennen. In diesem Fall haftet die Genossenschaft für die aus der Unternehmung stammenden Verbindlichkeiten mit ihrem abgetrennten Vermögen.

Vermischte Bestimmungen

§111

(1) Die Wohnungsgenossenschaft kann Garantieansprüche bezüglich den an Wohnhäusern und Wohnungen ausgeführten Bau- und anderen Arbeiten sowie die damit zusammenhängenden Schadensersatzansprüche geltendmachen. Bei der Beurteilung solcher Rechtsstreitfälle muss - wenn auch die andere Partei eine wirtschaftende Organisation ist - nach den Bestimmungen von Kapitel XXV ZPO verfahren werden.

(2) Der Schadensersatzanspruch verjährt auch gegenüber wirtschaftenden Organisationen innerhalb von fünf Jahren.

Kapitel XI

Schlussbestimmungen

Die genossenschaftliche Interessenvertretung

§112

(1) Die Genossenschaften können - sowohl zur Wahrung ihrer eigenen Interessen als auch jener der Genossenschaftsmitglieder, zur Förderung ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit mit gemeinsamen materiellen Mitteln, des weiteren zur Pflege der internationalen Genossenschaftsbeziehungen - Interessenvertretungsorgane bilden, die sich auf territorialer oder fachlicher Grundlage organisieren oder Landesorgane verkörpern. Der Beitritt zu diesen Organisationen ist freiwillig.

(2) Die Landes-Interessenvertretungsorgane können ein gemeinsames Landes-Interessenvertretungsorgan der ungarischen Genossenschaftsbewegung bilden, das die ungarischen Genossenschaften auch in internationalen Organisationen vertritt.

(3) Auf die genossenschaftlichen Interessenvertretungsorgane sind die Bestimmungen des Gesetzes II vom Jahr 1989 entsprechend anzuwenden.

§113

(1) Bevor Vorschläge, welche die Genossenschaften oder deren Mitglieder betreffen, der Regierung oder dem Parlament unterbreitet werden, ist die Meinung des betreffenden Landes-Interessenvertretungsorgans bzw. des gemeinsamen Landes-Interessenvertretungsorgans einzuholen. Wenn ein wesentlicher Meinungsunterschied besteht, so ist dieser der Regierung oder dem Parlament zur Entscheidung zu unterbreiten.

(2) Das gemeinsame Landes-Interessenvertretungsorgan bekundet seine Meinung im Vorhinein in gesamtgenossenschaftlichen Fragen, die in die Kompetenz des Parlaments und der Regierung fallen.

(3) Die Landes-Interessenvertretungsorgane und das gemeinsame Landes-Interessenvertretungsorgan können den Erlass von Rechtsnormen anregen.

Inkrafttreten

§114

Über das Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes und die Festlegung von Übergangsbestimmungen verfügt ein gesondertes Gesetz.

6.3.4 Das ungarische Gemeinschaftshausgesetz

Gesetz Nr. CLVII von 1997

über das Gemeinschaftshaus

Das Parlament erlässt zur Förderung des Baus von Gebäuden mit mehreren Wohnungen, zur Verbesserung des Betriebs von Gemeinschaftshäusern und im Interesse einer sich den veränderten politisch-ökonomischen Verhältnissen anpassenden, modernen Regelung das folgende Gesetz:

I. Kapitel

GRUNDLEGENDE BESTIMMUNGEN

Gemeinschaftshaus

§ 1

(1) Ein Gemeinschaftshaus kommt zustande, wenn in einer Gebäudeimmobilie die in der Gründungsurkunde festgelegten, technisch aufgeteilten, wenigstens zwei selbständigen Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in das gesonderte Eigentum der Miteigentümer und die als gesondertes Eigentum nicht festgelegten Gebäudeteile, Gebäudeeinrichtungen, Räume und Wohnungen in das gemeinsame Eigentum der Miteigentümer gelangen.

(2) Wenn der Grund und Boden nicht zum gemeinsamen Eigentum gehört, steht den Miteigentümern dafür ein Nutzungsrecht zu.

§ 2

(1) Der den Gegenstand des gemeinsamen Eigentums darstellende Immobilienteil (§ 16) bildet - mit Ausnahme der in § 3 Abs. 2 und § 19 geregelten Fälle - einen Bestandteil der (des) in das gesonderte Eigentum gehörenden Wohnung (Raumes) und zusammen damit eine selbständige Immobilie.

(2) Der auf das gemeinsame Eigentum bezogene, den einzelnen Miteigentümern zustehende Eigentumsanteil und das auf die Wohnung (den Raum) bezogene Eigentumsrecht können unabhängig voneinander nicht übertragen und nicht belastet werden.

§ 3

(1) Die Gemeinschaft der Miteigentümer des Gemeinschaftshauses (im weiteren: Hausgemeinschaft) kann unter dem durch sie getragenen gemeinsamen Namen bei der Unterhaltung bzw. Erneuerung des Gebäudes und der Erledigung der mit dem gemeinsamen Eigentum verbundenen Angelegenheiten Rechte erwerben und Pflichten übernehmen, eigenständig prozessieren und ist klagbar, sie übt die mit dem gemeinsamen Eigentum verbundenen Eigentümerrechte aus und trägt die Lasten des gemeinsamen Eigentums. Eine dem entgegengesetzte Bestimmung des Gemeinschaftshauses oder der Miteigentümer ist Dritten gegenüber ungültig.

(2) Mit Ausnahme der in § 16 Abs. 2 festgelegten Immobilienteile und Gegenstände kann die Gründungsurkunde eine Bevollmächtigung dazu erteilen, dass die Hausgemeinschaft das mit dem gemeinsamen Eigentum verbundene Veräußerungsrecht ausüben kann, wenn sich der Immobilienteil

als selbständige Immobilie ausgestalten i„sst. In diesem Fall kann die Hausversammlung mit Zustimmung der über wenigstens eine Zweidrittelmehrheit aller Eigentumsanteile verfügenden Miteigentümer über die Veräußerung entscheiden. Im Beschluss muss über die Festlegung der zum gesonderten Eigentum gehörenden gemeinsamen Eigentumsanteile verfügt werden. Der Beschluss der Hausversammlung ist ein zur Eintragung ins Grundbuch geeignetes Dokument.

(3) Für die Erbringung der die Hausgemeinschaft insgesamt belastenden Verbindlichkeit haften die Miteigentümer ihrem Eigentumsanteil - oder einem in der Gründungsurkunde bzw. in der Organisations- und Geschäftsordnung abweichend davon festgelegten Umfang - entsprechend nach den Regeln der einfachen Bürgschaft (mit Einrede der Vorausklage).

§ 4

Auf den nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum bzw. das aus solchen Räumen bestehende Gemeinschaftshaus sind die auf die Wohnungen bezogenen Bestimmungen entsprechend anzuwenden.

Gründung des Gemeinschaftshauses

§ 5

(1) Ein Gemeinschaftshaus kann für ein bestehendes oder zu errichtendes Gebäude gegründet werden, wenn es darin wenigstens zwei, als gesondertes Eigentum eintragbare Wohnungen gibt oder diese ausgestaltet werden können.

(2) Das Gemeinschaftshaus können die Miteigentümer der Immobilie oder der Eigentümer der Immobilie als Einmann-Gründer mit einer in der Gründungsurkunde ausgedrückten Gründungsentscheidung bilden.

(3) Zur Gründung ist auch die Eintragung des Gemeinschaftshaus-Eigentums in das Grundbuch erforderlich.

§ 6

(1) Die Organe der Hausgemeinschaft, deren Kompetenz, Rechte und Pflichten bzw. die Regeln für das Tragen der Gemeinschaftskosten legen, sofern diese nicht in der Gründungsurkunde enthalten sind, die Organisations- und Geschäftsordnung der Hausgemeinschaft fest. Die darauf bezogene Bestimmung der Gründungsurkunde kann gleichzeitig mit der Schaffung der Organisations- und Geschäftsordnung durch einen wenigstens mit Zweidrittelmehrheit gefassten Beschluss der Hausversammlung aufgehoben werden. Dieser Beschluss kann auf einer wiederholten Hausversammlung nicht gefasst werden.

(2) Die Organisations- und Geschäftsordnung wird von der aus den die Gründungsurkunde unterzeichnenden Miteigentümern bestehenden Gründungs-Hausversammlung durch einen wenigstens mit Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefassten Beschluss festgelegt. Auf der Gründungs-Hausversammlung werden der Gemeinschaftsvertreter des Gemeinschaftshauses oder der Verwaltungsausschuss und dessen Vorsitzender sowie bei Bedarf ein Rechnungsausschuss gewählt. Die Gründungs-Hausversammlung ist innerhalb von 60 Tagen nach der Unterzeichnung der Gründungsurkunde abzuhalten.

(3) Die Gründungsurkunde sowie die Organisations- und Geschäftsordnung - sofern die Hausgemeinschaft eine solche angenommen hat - sind den Grundbuchdokumenten beizufügen.

§ 7

Bedingung für den Vermerk des Gemeinschaftshaus-Eigentums auf dem Grund und Boden oder für seine Eintragung bei einem bestehenden Gebäude ist, dass die die Immobilie belastenden Rechte gelöscht werden oder die Beteiligten darin übereinstimmen, welche Immobilien sie nach der Umwandlung zu einem Gemeinschaftshaus belasten werden.

§ 8

(1) Ein Gemeinschaftshaus kann für ein zu errichtendes Gebäude so gegründet werden, dass dem mit einer Baugenehmigung versehenen Plan des Gebäudes entsprechend der oder die Eigentümer des Grund und Bodens die Gründungsabsicht in eine Gründungsurkunde fassen und die Gründung im Grundbuch auf dem Eigentumsblatt des Grund und Bodens vermerkt wird.

(2) Die vermerkte Gründung wirkt sich auch auf denjenigen aus, der später in Bezug auf die Immobilie ein Recht erwirbt.

(3) Nach der vermerkten Gründung kann die Grundbucheintragung des Gemeinschaftshauses aufgrund der Inbetriebnahmegenehmigung beantragt werden. Wenn die Inbetriebnahmegenehmigung von der Baugenehmigung abweicht, ist es hinsichtlich der Immobilienteile des Gebäudes im gemeinsamen oder gesonderten Eigentum eine Bedingung für die Eintragung, die Gründungsurkunde der Veränderung entsprechend zu ändern.

§ 9

(1) Die Umwandlung des gemeinsamen Eigentums in ein Gemeinschaftshaus-Eigentum kann auf Antrag eines Miteigentümers auch das Gericht anordnen. Die Gründungsurkunde ersetzt auch in einem solchen Fall den Gerichtsbeschluss.

(2) Bei einem aus mehreren Gebäuden bestehenden Gemeinschaftshaus kann die - dem Eigentumsanteil entsprechende - Mehrheit der Eigentümer der in einem Gebäude oder mehreren Gebäuden befindlichen Wohnungen beim Gericht die Gründung eines selbständigen Gemeinschaftshauses beantragen, wenn dies die zu billigenden Interessen der Eigentümer des bestehenden Gemeinschaftshauses nicht verletzt.

(3) Dem Begehren sind die Entwürfe der Gründungsurkunde bzw. Gründungsurkunden und die notwendige behördliche Genehmigung beizufügen.

§ 10

In der Gründungsurkunde sind festzulegen:

- a) die in das gesonderte Eigentum gelangenden Wohnungen, Räume und Gegenstände,
- b) von den im gemeinsamen Eigentum befindlichen Gebäudeteilen und vom gemeinsamen Grund und Boden die den einzelnen Miteigentümern zustehenden - zu der in das gesonderte Eigentum gelangenden Wohnung gehörenden - Eigentumsanteile sowie die Art und Weise ihrer Bestimmung,
- c) die durch die Vorschriften des Grundbuchs geforderten sonstigen Daten,
- d) die Organe der Hausgemeinschaft, deren Kompetenz, Rechte und Pflichten bzw., wenn dies nicht durch die Gründungsurkunde verfügt wird, diesbezüglich die Erarbeitung einer Organisations- und Geschäftsordnung,
- e) der gemeinsame Name der Hausgemeinschaft, der in Ermangelung einer anderen Angabe die Anschrift des Gemeinschaftshauses zusammen mit der Angabe "Gemeinschaftshaus" ist.

§ 11

(1) Die Gründungsurkunde und deren Änderung, einschließlich der Beschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 und § 6 Abs. 1, sind in eine öffentliche Urkunde oder in eine durch einen Rechtsanwalt - innerhalb seiner Befugnis durch einen Syndikusanwalt - gegengezeichnete Privaturkunde zu fassen.

(2) Zur Änderung der Gründungsurkunde ist - wenn dieses Gesetz es nicht anders verfügt - die Zustimmung aller Miteigentümer notwendig; die Änderung muss dem Grundbuchamt angemeldet werden.

II. Kapitel

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE IM GEMEINSCHAFTSHAUS

Gesondertes Eigentum

§ 12

(1) Dem Miteigentümer steht hinsichtlich des gesonderten Eigentums das Recht des Besitzes, der Nutzung, des Ziehens der Nutzungen und der Verfügung zu; der Miteigentümer darf diese Rechte jedoch nicht unter Verletzung des Sachenrechts und des gesetzlichen Interesses der anderen Miteigentümer ausüben.

(2) Die Gründungsurkunde kann die Regeln der Nutzung bzw. Nutzbarmachung der im gesonderten Eigentum befindlichen Wohnung entsprechend den Zielen und der Tätigkeit des Gemeinschaftshauses festlegen.

(3) In dem in einem Wohngebäude befindlichen Gemeinschaftshaus kann die Hausversammlung durch einen wenigstens mit Zweidrittelmehrheit der Stimmen gefassten Beschluss die Änderung der Art und Weise der Nutzung bzw. Nutzbarmachung eines im gesonderten Eigentum befindlichen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumes verbieten, wenn dies die ordentliche Funktion des Gemeinschaftshauses oder die Wohnruhe stören würde.

(4) Wenn die veränderte Nutzung des nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumes zu einer Tätigkeit benötigt wird, die an eine in einer Rechtsvorschrift festgelegte Genehmigung gebunden ist, darf die Genehmigung dann ausgegeben werden, wenn die Hausversammlung nach Aufforderung durch die Behörde - innerhalb einer Frist von 30 Tagen - keinen verbietenden Beschluss gefasst hat.

§ 13

(1) Der Miteigentümer ist verpflichtet,

a) die in seinem gesonderten Eigentum befindliche Wohnung zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern,

b) die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, damit die mit ihm zusammen lebende Person sowie diejenige Person, der er die Nutzung seiner Wohnung übertragen hat, die Bestimmungen von § 12 Abs. 1 einhält,

c) zu ermöglichen und zu dulden, dass der Beauftragte der Hausgemeinschaft ohne unnötige Störung der Miteigentümer bzw. des Bewohners der Wohnung im Zusammenhang mit den im gemeinsamen Eigentum bzw. dem gesonderten Eigentum eines anderen Miteigentümers befindlichen Gebäudeteilen und Anlagen zur Durchführung der notwendigen Kontrolle sowie von Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten in einer dazu geeigneten Zeit in seine Wohnung im gesonderten Eigentum gelangen kann,

d) den Gemeinschaftsvertreter bzw. den Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses über die in seiner Wohnung geplanten Bauarbeiten zu unterrichten.

(2) Die Hausgemeinschaft bzw. der Miteigentümer muss den mit dem Eingriff gen.,á Absatz 1 Buchstabe c verursachten Schaden erstatten.

§ 14

(1) Die Hausversammlung kann den Miteigentümer mit ihrem Beschluss verpflichten, dem Gemeinschaftsvertreter (Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses)

a) hinsichtlich seines gesonderten Eigentums die Änderung des Eigentümers,

b) seine Wohnanschrift, die im Grundbuch durch jeden einsehbaren personenbezogenen Daten bzw. die öffentlichen Daten der juristischen Person,

c) die Buchstabe b entsprechenden Daten der sein gesondertes Eigentum mietenden Person,

d) die Anzahl der in seinem gesonderten Eigentum wohnenden Personen zu melden.

(2) Der Miteigentümer kann zur Datenleistung gemäß Absatz 1 Buchstaben c und d verpflichtet werden, wenn der Mieter die Gebühren für die Leistungen der Stadtwerke trägt und in Verbindung damit eine Einstehungspflicht der Miteigentümer besteht, bzw. die Gebühr für die Leistungen der Stadtwerke nach der Anzahl der dort wohnenden Personen unter den Miteigentümern aufgeteilt werden muss.

§ 15

In der Gründungsurkunde kann für die im gesonderten Eigentum befindliche Wohnung zugunsten der Miteigentümer ein Vorkaufs- bzw. Vormietrecht errichtet werden.

Gemeinsames Eigentum

§ 16

(1) In das gemeinsame Eigentum gehören die Gebäudeteile, Gebäudeeinrichtungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume und Wohnungen, welche die Gründungsurkunde nicht als gesondertes Eigentum anzeigt. Wenn der Grund und Boden nicht das Eigentum eines Dritten darstellt, gehört er in das gemeinsame Eigentum.

(2) Die Gebäudekonstruktion, die der Sicherheit (Stabilität) des Gebäudes bzw. gemeinsamen Zwecken der Miteigentümer dienenden Gebäudeteile, die Gebäudeeinrichtungen und Ausrüstungsgegenstände gehören auch dann in das gemeinsame Eigentum, wenn sie sich innerhalb einer in das gesonderte Eigentum gehörenden Wohnung befinden.

§ 17

(1) Alle Miteigentümer sind zum Besitz und zur Nutzung der Gegenstände des gemeinsamen Eigentums berechtigt, doch dürfen sie nicht die damit verbundenen Rechte und berechtigten Interessen der anderen Miteigentümer verletzen.

(2) Die Hausversammlung kann die Art und Weise des Besitzes, der Nutzung und der Nutzbarmachung festlegen.

§ 18

Die Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung der in das gemeinsame Eigentum gehörenden Gebäudeteile, Gebäudeeinrichtungen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, Wohnungen und Gegenstände sowie die den Bereich der gewöhnlichen Wirtschaftsführung übersteigenden Ausgaben tragen die Miteigentümer entsprechend ihrem Eigentumsanteil, wenn es die Gründungsurkunde oder die Organisations- und Geschäftsordnung nicht anders verfügt.

§ 19

(1) Aufgrund des Beschlusses der Hausversammlung kann jeder Miteigentümer vom Gericht fordern, für den im gemeinsamen Eigentum befindlichen Gebäudeteil, der als selbständige Immobilie ausgestaltet oder mit dem der Gegenstand des bestehenden gesonderten Eigentums erweitert werden kann, das gemeinsame Eigentum aufzuheben, wenn dies nicht die zu billigenden Interessen der Minderheit verletzt.

(2) Dem Begehren muss der auf die Ausgestaltung der selbständigen Immobilie bezogene und durch die Baubehörde genehmigte Bauplan beigelegt werden.

Verweisende Bestimmung

§ 20

Auf die in diesem Gesetz nicht geregelten Fragen des Gemeinschaftshaus-Eigentums sind die Bestimmungen des Gesetzes Nr. IV von 1959 über das Bürgerliche Gesetzbuch der Republik Ungarn (im Weiteren: BGB) anzuwenden.

III. Kapitel

ORGANISATION DES GEMEINSCHAFTSHAUSES

Allgemeine Bestimmungen

§ 21

(1) Das höchste Entscheidungsfindende Organ der Hausgemeinschaft ist die aus den Miteigentümern bestehende Hausversammlung, an der alle Miteigentümer teilnehmen können.

(2) Die Geschäftsführung der Hausgemeinschaft versieht der Gemeinschaftsvertreter. Die Gründungsurkunde oder die Organisations- und Geschäftsordnung kann anstelle des Gemeinschaftsvertreters die Wahl eines Verwaltungsausschusses vorschreiben. In dem Gemeinschaftshaus, in dem sich mehr als fünfzig Wohnungen befinden, muss zur Kontrolle der Wirtschaftsführung der Hausgemeinschaft ein Rechnungsausschuss gewählt werden.

(3) In einem Gemeinschaftshaus, in dem sich höchstens sechs Wohnungen befinden, sind anstelle der §§ 21-38 die auf das gemeinsame Eigentum bezogenen Regeln des BGB anzuwenden.

Hausversammlung

§ 22

Die Hausversammlung beschließt

a) über die Nutzung, Nutzbarmachung, Unterhaltung und Erneuerung der sich im gemeinsamen Eigentum befindenden Gebäudeteile bzw. die Übernahme von Pflichten, welche die Hausgemeinschaft belasten,

b) über die Wahl, die Abberufung und Entlohnung des Gemeinschaftsvertreters bzw. des Vorsitzenden und der Mitglieder des Verwaltungsausschusses sowie des Rechnungsausschusses,

c) über die Annahme des Jahreshaushaltes und der Jahresrechnungslegung der Hausgemeinschaft sowie für den Gemeinschaftsvertreter bzw. den Verwaltungsausschuss über die Erteilung der Entlastung (§ 35 Abs. 2),

d) über die Festlegung der Hausordnung,

e) in all den Angelegenheiten, die die Gründungsurkunde oder die Organisations- und Geschäftsordnung nicht in den Kompetenzbereich des Gemeinschaftsvertreters, des Verwaltungsausschusses oder des Rechnungsausschusses verweist.

§ 23

(1) Über die mit den im gemeinsamen Eigentum befindlichen Gebäudeteilen verbundenen und den Bereich der gewöhnlichen Wirtschaftsführung übersteigenden Ausgaben fassen sämtliche Miteigentümer einstimmig einen Beschluss.

(2) Die Organisations- und Geschäftsordnung kann von der Hausversammlung mit wenigstens einer Zweidrittelmehrheit der Stimmen geändert werden.

(3) Die Hausversammlung kann den Gemeinschaftsvertreter, den Verwaltungs- bzw. den Rechnungsausschuss jederzeit abberufen.

§ 24

(1) Mit einem Beschluss der Hausversammlung oder aufgrund einer Bevollmächtigung der Organisations- und Geschäftsordnung kann der Gemeinschaftsvertreter (Vorsitzende des Verwaltungsausschusses) die Belastung des gesonderten Eigentums des mit der Zahlung des Beitrags zu den Gemeinschaftskosten wenigstens ein halbes Jahr im Rückstand liegenden Miteigentümers durch eine Hypothek als Sicherheit für die Zahlung des Rückstandes anordnen.

(2) Bei der Beschlussfassung darf der im Zahlungsrückstand liegende Miteigentümer von seinem Stimmrecht keinen Gebrauch machen; sein Eigentumsanteil ist bei der Bestimmung der Beschlussfähigkeit außer Acht zu lassen.

(3) Der Beschluss bzw. die Anordnung gemäß Absatz 1 muss dem im Zahlungsrückstand liegenden Miteigentümer unter Mitteilung der Möglichkeit eines Rechtsmittels zugestellt werden.

(4) Die Anordnung der Eintragung einer Hypothek kann für jeden halbjährigen Rückstand wiederholt werden.

(5) Der Beschluss der Hausversammlung bzw. die Anordnung des Gemeinschaftsvertreters (Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses) ist ein zur Eintragung ins Grundbuch geeignetes Dokument.

(6) Wenn der als Grundlage der Eintragung dienende Rückstand beglichen wurde, muss der Gemeinschaftsvertreter (Vorsitzende des Verwaltungsausschusses) die zur Löschung der Hypothek erforderliche Genehmigung ausgeben.

§ 25

(1) Die Hausversammlung kann durch den Gemeinschaftsvertreter bzw. den Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses einberufen werden; zur Hausversammlung sind sämtliche Miteigentümer schriftlich einzuladen.

(2) Die Einladung muss die Tagesordnung der Hausversammlung beinhalten. Die Hausversammlung kann nur hinsichtlich der verkündeten Tagesordnung Beschlüsse fassen.

(3) Mit Ausnahme eines dringenden Falles ist die Einladung spätestens acht Tage vor dem Zeitpunkt der Hausversammlung zuzusenden.

§ 26

(1) Eine Hausversammlung ist bei Notwendigkeit, doch wenigstens einmal im Jahr abzuhalten. Die Hausversammlung über die Jahresrechnungslegung und die Festlegung des Haushalts ist jährlich bis zu dem in der Organisations- und Geschäftsordnung festgelegten Zeitpunkt, doch spätestens bis zum 31. Mai abzuhalten.

(2) Die Einberufung der Hausversammlung ist verbindlich, wenn dies die über ein Zehntel der Eigentumsanteile verfügenden Miteigentümer unter Angabe der Tagesordnung und des Grundes schriftlich beantragt haben. Wenn der Gemeinschaftsvertreter oder der Verwaltungsausschuss den Antrag nicht erfüllen, kann die durch die eine Einberufung beantragenden Miteigentümer beauftragte Person die Hausversammlung einberufen.

§ 27

(1) Die Hausversammlung ist beschlussfähig, wenn an ihr die über mehr als die Hälfte der Eigentumsanteile verfügenden Miteigentümer anwesend sind.

(2) Wenn die Hausversammlung nicht beschlussfähig ist, ist die neuerliche (wiederholte) Hausversammlung zu einem Zeitpunkt, der später als drei Tage nach der beschlussunfähigen Hausversammlung, doch innerhalb von höchstens 15 Tagen liegt, mit einer der ursprünglichen identischen Tagesordnung abzuhalten. Die wiederholte Hausversammlung kann auch in der Einladung der ursprünglichen Hausversammlung - mit der Bedingung ihrer Abhängigkeit von der Beschlussfähigkeit der ursprünglichen Hausversammlung - angesetzt werden.

(3) Die wiederholte Hausversammlung ist ohne Rücksicht auf die Eigentumsanteile der Anwesenden beschlussfähig; dieser Umstand muss in der Einladung der wiederholten Hausversammlung aufgeführt werden.

§ 28

(1) Auf der Hausversammlung steht den Miteigentümern das Stimmrecht nach ihrem Eigentumsanteil zu.

(2) Wenn das Gesetz oder auf dessen Grundlage die Gründungsurkunde bzw. die Organisations- und Geschäftsordnung es nicht anders verfügt, fasst die Hausversammlung ihren Beschluss mit einer aufgrund der Eigentumsanteile berechneten einfachen Stimmenmehrheit der anwesenden Miteigentümer.

§ 29

(1) Auf der Hausversammlung ist ein - auch die Beschlüsse beinhaltendes - Protokoll zu führen, das durch die auf der Hausversammlung den Vorsitz führende Person und zwei Miteigentümer mit ihrer Unterschrift beglaubigt wird.

(2) Das Protokoll kann jeder Miteigentümer einsehen und davon - unter Zahlung der Kopierkosten - eine Kopie fordern.

§ 30

(1) Der Beschluss der Hausversammlung kann auch auf solche Art und Weise gefasst werden, dass die Miteigentümer auf Aufforderung des Gemeinschaftsvertreters bzw. des Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses über den schriftlichen Beschlussentwurf - und wenn ein Rechnungsausschuss tätig ist, in Kenntnis seiner schriftlichen Meinung - schriftlich abstimmen. Die Regeln der schriftlichen Abstimmung sind in der Gründungsurkunde oder in der Organisations- und Geschäftsordnung festzuhalten.

(2) Über das Ergebnis der schriftlichen Abstimmung werden die Miteigentümer vom Gemeinschaftsvertreter bzw. vom Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses schriftlich informiert.

§ 31

(1) Die Gründungsurkunde oder die Organisations- und Geschäftsordnung kann die Art und Weise der Abhaltung der Hausversammlung auch in Form von Teilhausversammlungen festlegen; in diesem Fall legt sie die Bereiche der Teilhausversammlungen fest.

(2) Die Teilhausversammlungen sind mit der gleichen Tagesordnung abzuhalten und die Stimmen zusammenzuzählen. Auf die Abhaltung von Teilhausversammlungen sind die auf die Hausversammlung bezogenen Regeln entsprechend anzuwenden.

(3) Die Teilhausversammlung, die hinsichtlich der Miteigentümer der zu Gebäudeteilen mit absonderbarer Wirtschaftsführung gehörenden Wohnungen gebildet wurde, kann in der Frage der absonderbaren Wirtschaftsführung mit einer eigenständigen Entscheidungsbefugnis ausgestattet werden.

§ 32

(1) Wenn der Beschluss der Hausversammlung die Bestimmung einer Rechtsvorschrift oder der Gründungsurkunde bzw. der Organisations- und Geschäftsordnung verletzt oder mit einer bedeutenden Verletzung der berechtigten Interessen der Minderheit verbunden ist, kann jeder Miteigentümer innerhalb von sechzig Tagen nach der Beschlussfassung mit einer Klage vom Gericht die Feststellung der Ungültigkeit des Beschlusses fordern. Das Versäumen der Frist ist mit einem Rechtsverlust verbunden.

(2) Durch die Klage wird die Durchführung des Beschlusses nicht behindert, doch kann das Gericht die Durchführung in einem begründeten Fall aussetzen.

(3) Die Bestimmungen dieses Paragraphen sind auch auf die Anordnung des Gemeinschaftsvertreters (Vorsitzenden des Verwaltungsausschusses) gemäß § 24 Abs. 1 anzuwenden.

Gemeinschaftsvertreter und Verwaltungsausschuss

§ 33

Der Gemeinschaftsvertreter bzw. der Verwaltungsausschuss muss, indem er in seinem Wirkungsbereich vorgeht,

a) die Beschlüsse der Hausversammlung vorbereiten und durchführen, wobei er dafür sorgt, dass diese den Bestimmungen der Rechtsvorschriften, der Gründungsurkunde und der Organisations- und Geschäftsordnung entsprechen,

b) alle notwendigen Maßnahmen zur Unterhaltung und Erneuerung des Gebäudes ergreifen,

c) die Höhe des Beitrages zu den durch die Miteigentümer getragenen Gemeinschaftskosten mitteilen und kassieren sowie die damit verbundenen Ansprüche der Hausgemeinschaft geltend machen.

§ 34

Der Gemeinschaftsvertreter bzw. der Verwaltungsausschuss fertigt jährlich einen Haushaltsentwurf an, der

a) die mit dem gemeinsamen Eigentum verbundenen, zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben pro Kostenart,

b) die geplanten Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten,

c) die Höhe des Beitrages der Miteigentümer zu den Gemeinschaftskosten pro Miteigentümer beinhaltet.

§ 35

(1) Die durch den Gemeinschaftsvertreter bzw. den Verwaltungsausschuss angefertigte Jahresrechnungslegung beinhaltet

a) die geplanten und tatsächlichen Ausgaben nach Kostenarten und in einer Aufgliederung laut der in der Gründungsurkunde oder der Organisations- und Geschäftsordnung festgelegten Regelung zur Aufteilung der Gemeinschaftskosten und innerhalb dessen die Instandhaltungsarbeiten in einer detaillierten Gliederung der durchgeführten Aufgaben,

b) die geplanten und tatsächlichen Einnahmen entsprechend den Quellen,

c) den Abschlussaldo der Differenz der Buchstaben a-b, detailliert nach dem Verwaltungsort der Geldbestände,

d) die zum Berichtsjahr gehörenden und die Hausgemeinschaft insgesamt belastenden Verbindlichkeiten,

e) die Vorschreibung und Erfüllung des Beitrags zu den Gemeinschaftskosten pro Miteigentümer.

(2) Im Falle der Annahme der Jahresrechnungslegung bestätigt die Hausversammlung die Verwaltungstätigkeit des Gemeinschaftsvertreters bzw. des Verwaltungsausschusses im Berichtsjahr (Entlastung). Die Entlastung stellt keinen Verzicht auf eventuelle Schadenersatzansprüche dar.

§ 36

Gemeinschaftsvertreter (Vorsitzender des Verwaltungsausschusses) darf nicht sein bzw. die Verwaltungstätigkeit eines Gemeinschaftshauses darf nicht versehen,

a) wer wegen des Begehens einer Straftat rechtskräftig zu einer Freiheitsstrafe verurteilt wurde, solange er nicht von den an die Vorstrafe gebundenen nachteiligen Rechtsfolgen befreit worden ist,

b) wem eine solche Tätigkeit durch ein rechtskräftiges Gerichtsurteil untersagt worden ist, während der Geltung des untersagenden Urteils,

c) der Einzelunternehmer bzw. die Wirtschaftsgesellschaft, der seiner (die ihrer) im Zusammenhang mit einer solchen Tätigkeit entstandenen und rechtskräftig festgelegten Zahlungspflicht nicht nachgekommen ist.

§ 37

Der Gemeinschaftsvertreter bzw. der Vorsitzende des Verwaltungsausschusses ist zur Ausübung der Vertretung der Hausgemeinschaft vor Gericht und anderen Behörden berechtigt. Eine Einschränkung dieser Befugnis ist gegenüber einem Dritten ungültig.

Rechnungsausschuss

§ 38

(1) Der Rechnungsausschuss

a) kann die Geschäftsführung des Gemeinschaftsvertreters bzw. des Verwaltungsausschusses jederzeit kontrollieren und prüft monatlich den Geldverkehr der Hausgemeinschaft,

b) begutachtet die der Hausversammlung vorgelegten Entwürfe, insbesondere den Haushalt und die Rechnungslegung sowie die vorgelegten Rechnungen über einer durch die Gründungsurkunde bzw. die Organisations- und Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenze,

c) unterbreitet einen Vorschlag zur Entlohnung des Gemeinschaftsvertreters bzw. des Vorsitzenden und der Mitglieder des Verwaltungsausschusses,

d) beruft die Hausversammlung ein, wenn der Gemeinschaftsvertreter oder der Vorsitzende des Verwaltungsausschusses seiner diesbezüglichen Pflicht nicht nachkommt.

(2) Der Rechnungsausschuss wählt unter seinen Mitgliedern einen Vorsitzenden; seine Entscheidungen fällt er mit Stimmenmehrheit.

IV. Kapitel

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Auslegungsbestimmungen

§ 39

Im Sinne dieses Gesetzes ist eine bzw. sind

1. *Unterhaltung*: die Betreibung und die Instandhaltung;

2. *Betreibung*: die Erledigung der zur bestimmungsgemäßen Nutzung des gemeinsamen Eigentums kontinuierlich notwendigen Leistungen, so die Zahlung der Gebühren für die Dienstleistungen der Stadtwerke, die Verrichtung von Aufgaben, um die zentralen Anlagen in Betrieb zu halten, und bei Notwendigkeit die Organisation der Dienstleistungen von Hausverwaltern und Hausmeistern, bei der Einsetzung eines Verwaltungsausschusses die Gewährleistung seiner Tätigkeit;

3. *Instandhaltung*: die Durchführung der zur Sicherung der Substanz und der bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit der im gemeinsamen Eigentum befindlichen Immobilie notwendigen, die Gemeinschaft der Eigentümer belastenden vorbeugenden und nicht als Erneuerung angesehenen Reparaturarbeiten bzw. der Austausch einzelner Gemeinschaftsanlagen. Die Instandhaltung kann eine:

a) Fehlerbeseitigung sein, die eine unverzügliche, von Fall zu Fall erfolgende Beseitigung der eine Lebensgefahr verursachenden, des weiteren die Substanz des Gebäudes schädigenden und seine bestimmungsgemäße Nutzung bedeutend behindernden, einen sofortigen Eingriff erfordernden Fehler und Mängel ist,

b) aktuelle Instandhaltung sein, die eine von Fall zu Fall erfolgende oder zusammen mit den am Gebäude durchzuführenden sonstigen Reparaturarbeiten, doch spätestens sechs Monate nach der Wahrnehmung erfolgende Beseitigung der die Substanz des Gebäudes gefährdenden, doch seine bestimmungsgemäße Nutzbarkeit nicht wesentlich behindernden und keinen sofortigen Eingriff erfordernden Fehler und Mängel ist,

c) planmäßige Instandhaltung sein, die eine zur Sicherung der Substanz und der bestimmungsgemäßen Nutzbarkeit des Gebäudes durchzuführende regelmäßige Arbeit zur Substanzbewahrung ist;

4. *Erneuerung*: die Durchführung der sich auf die Immobilie insgesamt bzw. auf eine oder mehrere Trägerkonstruktionen erstreckenden und periodisch notwendig werdenden allgemeinen Baumontage-Reparaturarbeiten, die den ursprünglichen Zustand - annähernd oder vollständig - wiederherstellen bzw. die ursprüngliche Nutzbarkeit bzw. Betriebssicherheit durch den Austausch einzelner Konstruktionen und Anlagen oder durch ihre vom ursprünglichen Zustand abweichende Ausgestaltung erhöhen. Die Erneuerung kann eine:

a) vollständige Erneuerung sein: die Durchführung der aufgrund des technischen Zustandes notwendigen und sich auf die Immobilie insgesamt erstreckenden äußeren und inneren Reparaturarbeiten,

b) teilweise Erneuerung sein: die Durchführung der allgemeinen Reparaturarbeiten, die sich auf wenigstens eine Trägerkonstruktion des Gebäudes erstrecken und nicht als vollständige Erneuerung angesehen werden, aber in diese innerhalb einer einsehbaren Zeit eingeplant werden können,

c) Modernisierung sein: die Umwandlung oder der Austausch der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage im Zusammenhang mit der Energierationalisierung bzw. dem Schutz der Luftreinheit;

5. *den Bereich der gewöhnlichen Wirtschaftsführung übersteigende Ausgaben*: die mit einer den Substanzschutz übersteigenden und nicht in den Bereich der Unterhaltung, Erneuerung und Modernisierung gehörenden Arbeit zusammenhängenden Ausgaben, die im allgemeinen mit einer Erweiterung des Gebäudes oder der Errichtung eines neuen Gebäudes verbunden sind.

Inkrafttreten

§ 40

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. März 1998 in Kraft.

(2) Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird die Gesetzesverordnung Nr. 11 von 1977 über das Gemeinschaftshaus aufgehoben.

Übergangsbestimmungen

§ 41

(1) Die auf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetretenen Umständen begründeten Ansprüche sind nach den zum Zeitpunkt der Entstehung geltenden Regelungen zu beurteilen.

(2) Die im Gegensatz zu den verbindlichen Bestimmungen dieses Gesetzes stehende Bestimmung der Gründungsurkunde des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes eingetragenen Gemeinschaftshauses wird aufgehoben, wobei an ihre Stelle die Bestimmung dieses Gesetzes tritt. Die dementsprechende Ausbesserung der Gründungsurkunde ist bei der aus einem anderen Grund erstmals erfolgenden Änderung der Gründungsurkunde durchzuführen.

(3) Wenn eine Bestimmung der Gründungsurkunde infolge eines offensichtlichen Verschreibens einen Irrtum beinhaltet, kann jeder Miteigentümer mit einem Begehren vom Gericht deren Ausbesserung fordern.

(4) Wenn der vor dem Inkrafttreten des Gesetzes verfassten Gründungsurkunde ein die Aufteilung der Wohnungen des Gemeinschaftshauses beinhaltender Plan beigelegt wurde, ist zur Änderung der Aufteilung der im gesonderten Eigentum befindlichen Wohnung die Änderung der Gründungsurkunde nicht erforderlich.

(5) Die im Laufe des Jahres 1998 beim Grundbuchamt eingereichte Änderung der Gründungsurkunde des Gemeinschaftshauses ist gebührenfrei.

Ermächtigung

§ 42

Der Innenminister erhält eine Ermächtigung, zur Festlegung der fachlichen und Prüfungsanforderungen der geschäftsmäßig durchgeführten Immobilienverwaltung und der geschäftsmäßig durchgeführten Gemeinschaftshausverwaltung bis zum 30. Juni 1998 beim Landesrat für Fachausbildung eine Vorlage entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes Nr. LIXIVIA von 1993 über die Fachausbildung einzubringen.

6.3.5 Das ungarische Baugesetz

Gesetz Nr. LXXVIII von 1997

über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt

Das Parlament erlässt über die mit der Gestaltung und dem Schutz der bebauten Umwelt verbundenen grundlegenden Anforderungen, Mittel, Rechte und Pflichten sowie ferner über die mit diesen verbundenen Aufgaben, Kompetenzen und behördlichen Befugnisse auf Grund von Artikel 70/D. Abs. 2 der Verfassung der Republik Ungarn bzw. des Gesetzes Nr. LIII von 1995 über die allgemeinen Regeln des Umweltschutzes das folgende Gesetz:

Erster Abschnitt

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich des Gesetzes

§ 1

(1) Der Geltungsbereich des Gesetzes erstreckt sich bezüglich der Gestaltung und des Schutzes der bebauten Umwelt:

- a) auf die Gestaltung des Territoriums der Siedlungen (im Weiteren: Siedlungsgestaltung),
- b) auf die Planung der Siedlungsgestaltung (im Weiteren: Siedlungsplanung),
- c) auf die Ausgestaltung der baulichen Vorschriften für Gebäude und Objekte (im Weiteren zusammen: Bauwerke) sowie für Bauarbeiten und Bautätigkeiten,
- d) auf die architektonisch-technische Planung von Bauwerken (im Weiteren: architektonisch-technische Planung),
- e) auf die bauliche Ausführung von Bauwerken,
- f) auf die Ausgestaltung der qualitativen Anforderungen an Bauerzeugnisse, -stoffe, -konstruktionen, -ausrüstungen und -weisen,
- g) auf eine menschenwürdige und ästhetische Ausgestaltung der bebauten Umwelt sowie auf den Schutz des architektonischen Erbes,
- h) auf die Arbeiten, die mit den Grünflächen der Siedlungen verbunden sind,
- i) auf die unter die Buchstaben a-h fallende Forschung bzw. technische Entwicklung und die Anwendung ihrer Ergebnisse,
- j) auf die mit den Festlegungen in den Buchstaben a-i verbundenen Aufgaben, Kompetenzen und behördlichen Befugnisse sowie ferner
- k) auf die Bestimmung der auf die Aussagen in den Buchstaben a-j bezogenen Regeln bzw. auf die Kontrolle und Geltendmachung ihrer Anwendung (im Weiteren zusammen: Bauwesen).

(2) Dieses Gesetz ist hinsichtlich spezifischer Bauwerksarten sowie von Bauwerken und Gebieten, die unter Denkmalschutz stehen, zusammen mit den auf diese bezogenen gesonderten Gesetzen bzw. Regierungsverordnungen, mit den in diesen festgehaltenen Ergänzungen und Abweichungen anzuwenden.

Begriffsbestimmungen

§ 2

Im Sinne dieses Gesetzes ist/sind (ein/eine):

1. *Hindernisfrei*: die bebaute Umwelt dann, wenn deren bequeme, sichere und eigenständige Nutzung für alle Menschen gesichert ist, einschließlich jener gesundheitlich geschädigten Personen oder Personengruppen, die dazu spezielle Anlagen, Geräte bzw. technische Lösungen benötigen.

2. *Nicht zur Bebauung vorgesehenes Gebiet*: der als Grünfläche sowie zu Verkehrs-, land- oder forstwirtschaftlichen bzw. sonstigen Zwecken dienende Teil der Verwaltungsfläche der Siedlung.

3. *Zur Bebauung vorgesehenes Gebiet*: der bebaute bzw. zu weiteren Bebauungszwecken dienende Gebietsteil der Verwaltungsfläche der Siedlung.

4. *Innenzone*: der - im Allgemeinen die siedlungsgeschichtlich herausgebildeten, in erster Linie zusammenhängenden, bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Gebiete beinhaltende - festgelegte Teil der Verwaltungsfläche der Siedlung.

5. *Bebaute Umwelt*: der im Ergebnis bewusster Bauarbeiten geschaffene bzw. abgegrenzt gebaute (künstliche) Teil der Umwelt, der primär zur Schaffung der Daseinsbedingungen für die Individuen und die Gemeinschaft dient.

6. *Baugrundstück*: das auf einem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet gelegene, den baulichen Vorschriften entsprechend ausgestaltete und von einer öffentlichen Straße oder von einem unter einer eigenständigen Parzellenummer als Straße registrierten Privatweg mit einem Fahrzeug direkt erreichbare Grundstück.

7. *Baugrund*: ein Grundstück oder eine Gruppe von Grundstücken, die zur Unterbringung von trassenartigen Bauwerken dient.

8. *Bauwerk (Sammelbegriff für Gebäude bzw. Objekte)*: ohne Rücksicht auf seine Bestimmung bzw. konstruktive Lösung, sein Material, seinen Fertigstellungsgrad und seinen Umfang jedes ortsgebundene technische Werk, das durch eine dauerhafte Veränderung des natürlichen Zustandes des Bodens, des Wassers oder des darüber liegenden Luftraumes, durch deren Bebauung zustande kommt.

9. *Für den Gemeingebrauch bestimmtes Bauwerk*: das Bauwerk (der Bauwerksteil),

- das (der) eine der Versorgung der Siedlung oder des Siedlungsteils dienende Funktion innehat und

- dessen Nutzung nicht eingeschränkt ist bzw. nicht eingeschränkt werden kann (z. B. die von jedermann nutzbaren Teile der Gebäude der Grund-, Mittel- und Hochschulbildung, des Gesundheitsschutzes bzw. zu Heil-, sozialen, kulturellen, Unterhaltungs-, Sport-, Finanz-, Handels-, Versicherungs- bzw. Dienstleistungszwecken) und ferner

- dessen Nutzung in bestimmten Fällen verbindlich bzw. unumgänglich ist (z. B. die von jedermann nutzbaren Teile der Gebäude der Verwaltung, der Justiz und der Staatsanwaltschaft) und

- das (den) ein Gesetz oder eine Regierungsverordnung als für den Gemeingebrauch bestimmt festlegt.

10. *Gebäude*: ein Bauwerk, das mit seinen Konstruktionen einen Platz bzw. Raum oder deren Ensemble zu einem bestimmten Zweck teilweise oder ganz - in der Regel zum Aufenthalt - umschließt.

11. *Örtliche Bauordnung*: die den örtlichen Eigenheiten entsprechend die Ordnung des Bauens festlegende und sichernde Anordnung der Siedlungsselbstverwaltung.

12.

13. *Öffentliche Fläche*: jede zur öffentlichen Nutzung dienende, im Eigentum des Staates oder der Selbstverwaltung befindliche Fläche, die ihrer Bestimmung entsprechend jeder nutzen kann, und die das Grundbuch als solche registriert. Für den zur öffentlichen Nutzung übergebenen Flächenteil sonstiger Immobilien sind - im Rahmen der Festlegungen in einem diesbezüglichen gesonderten Vertrag - die auf die öffentlichen Flächen bezogenen Bestimmungen anzuwenden. Die Bestimmung öffentlicher Flächen ist insbesondere: die Sicherung des Verkehrs (Straßen, Plätze), die Ausgestaltung von Orten der Ruhe und des Gedenkens (Parks, Plastiken auf öffentlichen Plätzen usw.), das Legen öffentlicher Anschlüsse.

14. *Außenbereich*: der nicht als Innenzone angesehene und in erster Linie zu land- oder forstwirtschaftlichen bzw. besonderen Zwecken (z. B. Bergwerk, Flussbett, Mülldeponie) dienende Teil der Verwaltungsfläche der Siedlung.

15. *Objekt*: all die Arten von Bauwerken, die nicht als Gebäude angesehen werden und in der Regel keine Gebäudefunktion besitzen (z. B. Straßen, Brücken, Türme, technische Anlagen der Telekommunikation bzw. zur Programmausstrahlung, zur Lagerung von gasförmigen und flüssigen Materialien bzw. Schüttgut dienende und trassenförmige technische Einrichtungen).

16. *Chefarchitekt der Selbstverwaltung (des Komitats bzw. der Siedlung)*: die - über einen fachgerichteten Hochschulabschluss verfügende - Person, die Entscheidungen der örtlichen Selbstverwaltung in Verbindung mit einzelnen Aufgaben bei der Raumordnung und Flächennutzung sowie mit den in diesem Gesetz festgelegten Aufgaben im Bauwesen vorbereitet.

17. *Entscheidung der Selbstverwaltung zur Siedlungsentwicklung*: die auf den natürlichen Gegebenheiten bzw. auf den ökonomischen, sozial-medizinischen und finanziellen Gesichtspunkten der Siedlung beruhende Entscheidung zur Siedlungsentwicklung, die zur Geltendmachung der Siedlungsinteressen die grundlegenden Möglichkeiten und Richtungen der Entwicklung der Siedlung bestimmt.

18. *Spezifische Arten von Bauwerken*: die nicht als Gebäude angesehenen Bauwerke für den Verkehr, die Telekommunikation, die Stadtwerks- und Energieversorgung bzw. die Wasserversorgung und Wasserwirtschaft (ingenieurtechnische Objekte), die ferner mit dem Bergbau und dem Umweltschutz verbunden sind und der Anwendung der Kernenergie dienen sowie einen Verteidigungs- und militärischen Zweck erfüllen.

19. *Rahmenplan der Flächennutzung*: der Siedlungsgestaltungsplan der Hauptstadt, der die Rahmenbauordnung der Hauptstadt auf einer Landkarte bzw. in Form einer Zeichnung abbildet, wobei die Ordnung die mit der Nutzung und Bebauung der Verwaltungsfläche der Hauptstadt und ferner die mit dem Schutz der natürlichen, landschaftlichen und gebauten Werte der Umwelt sowie der Elemente der Umwelt verbundenen allgemeinen Anforderungen festlegt.

20. *Flächennutzungsplan*: der Siedlungsgestaltungsplan, der die Bauvorschriften auf einer Landkarte bzw. in Form einer Zeichnung abbildet, wobei die Vorschriften die mit der Nutzung und Bebauung der Verwaltungsfläche der Siedlung und ferner die mit dem Schutz der natürlichen, landschaftlichen und gebauten Werte der Umwelt verbundenen spezifischen örtlichen Anforderungen, Rechte und Pflichten festlegen.

21. *Grundstück*: die unter einer Parzellennummer ins Register aufgenommene Bodenfläche.

22. *Neuaufteilung einer Grundstücksgruppe*: das Zusammenziehen einer Gruppe benachbarter Grundstücke und gleichzeitig ihre Aufteilung in neue Grundstücke, die einer in der örtlichen Bauordnung und im Siedlungsgestaltungsplan festgelegten Bestimmung dient.

23. *Grundstücksvereinigung*: die Zusammenziehung von unmittelbar benachbarten Grundstücken zu einem Grundstück.

24. *Grundstücksaufteilung*: die Aufteilung des Grundstücks in neue Grundstücke.

25. *Regelung der Grundstücksgrenze*: die Änderung der gemeinsamen Grenzlinie von unmittelbar benachbarten Grundstücken.

26. *Grundstücksblock*: eine Gruppe von Grundstücken, die von allen Seiten durch öffentliche Flächen oder teilweise durch andere zur Bebauung nicht vorgesehene Gebiete begrenzt wird.

27. *Siedlungsentwicklungskonzeption*: das den Siedlungsgestaltungsplan begründende und die Entscheidungen der Selbstverwaltung zur Siedlungsentwicklung in ein System fassende, durch einen Beschluss der Selbstverwaltung bestätigte Dokument.

28. *Siedlungsgestaltungsplan*: der Siedlungsstrukturplan, der Rahmenplan der Flächennutzung und der Flächennutzungsplan.

29. *Siedlungsstrukturplan*: der Siedlungsgestaltungsplan, der die Möglichkeiten und Entwicklungsrichtungen der Gestaltung und des Schutzes der Siedlung und dementsprechend die Nutzungsart der einzelnen Gebietsteile bzw. die die Siedlungsstruktur determinierende räumliche Ausgestaltung und Anordnung der Elemente der für den Betrieb der Siedlung notwendigen technischen Infrastruktur festlegt.

30. *Regionaler Chefarchitekt*: der - über einen fachgerichteten Hochschulabschluss verfügende - Beamte im öffentlichen Dienst, der einzelne Aufgaben des Ministers bei der Raumordnung und Flächennutzung sowie im Bauwesen in bestimmten Regionen des Landes versieht, koordiniert und begutachtet.

Allgemeine Anforderungen

§ 3

(1) Die Gestaltung und der Schutz der bebauten Umwelt müssen:

a) auf Grund der im Einklang mit den Rechtsvorschriften stehenden Siedlungsgestaltungs- und architektonisch-technischen Pläne,

b) im Einklang mit den in den Rechtsvorschriften vorgeschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Architektur, Technik, Sicherheit, Gesundheit, Bestimmung und Nutzung sowie ferner des Umwelt- und Naturschutzes,

c) in Hinsicht auf die menschliche Umwelt und die ästhetische Ausgestaltung sowie

d) in Kooperation der Beteiligten - Bauherren, Planer und Ausführungsunternehmen - realisiert werden.

(2) Bei der Gestaltung und beim Schutz der bebauten Umwelt muss vor den Maßnahmen und Entscheidungen von öffentlichem Interesse bzw. bei deren Durchführung eine Öffentlichkeit und die Möglichkeit der öffentlichen Kontrolle auf die in diesem Gesetz und in anderen Rechtsvorschriften festgelegte Art und Weise gesichert werden. Es ist für eine entsprechende Information der interessierten Staatsbürger und Organisationen zu sorgen und ihnen die Möglichkeit zur Meinungsäußerung und Vorschlagsunterbreitung zu geben.

Aufgaben des Staates im Bauwesen

§ 4

(1) Die zentrale Leitung des Bauwesens - hinsichtlich der Siedlungsgestaltung die Festlegung der diesbezüglichen landesweiten Vorschriften und Anforderungen von öffentlichem Interesse - bzw. ihre Abstimmung und Kontrolle ist Aufgabe des Staates.

(2) Das Parlament sorgt bei der Erledigung der - in Absatz 1 angegebenen - zentralen Aufgaben des Bauwesens:

a) für die Ausgestaltung des Planungssystems und der ökonomischen Regulatoren, die die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt fördern,

b) für die Ausgestaltung und Betreibung des Systems staatlicher Institutionen im Bauwesen,

c) für die Sicherung der für die zentralen Aufgaben des Bauwesens notwendigen Haushaltsmittel.

(3) Die Regierung sorgt bei der Erledigung der - in Absatz 1 angegebenen - zentralen Aufgaben des Bauwesens:

a) für die Festlegung der eine geregelte Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt sichernden - mit internationalen Vorschriften im Einklang stehenden - Rechtsvorschriften und ferner deren kontinuierliche Aktualisierung,

- b) für die Betreibung des Systems baubehördlicher Institutionen,
- c) für die Erledigung der sich aus internationalen Abkommen ergebenden staatlichen Aufgaben,
- d) für die Ausgestaltung und Geltendmachung der landesweiten Forschungs- und technischen Entwicklungsprogramme.

(4) Die Regierung übt die zentrale Leitung des Bauwesens über den Umweltminister (im Weiteren: Minister) aus.

§ 5

(1) Der Minister erledigt im Bereich seiner zentralen fachlichen Leitung, Abstimmung und Kontrolle die folgenden Aufgaben:

- a) er sorgt für die fachliche Vorbereitung der auf das Bauwesen bezogenen Gesetze und Regierungsverordnungen und versieht die in seine Kompetenz fallenden Regelungsaufgaben,
- b) er versieht die fachliche Aufsicht und Kontrolle der Bautätigkeiten,
- c) er fördert die Entwicklung der Baukultur bzw.
- d) er versieht die fachliche Leitung und Kontrolle der Baubehörden. Im Rahmen dessen sorgt er regelmäßig für die vor Ort erfolgende Kontrolle der von den Baubehörden erbrachten fachlichen Arbeit und für die Geltendmachung der einschlägigen Rechtsvorschriften.

(2) Der Minister versieht einige seiner in Absatz 1 Buchstaben b und c festgelegten Aufgaben - gemäß den Festlegungen in einer gesonderten Rechtsvorschrift - über die Regionalen Chefarchitekten.

(3) In den auf einzelne spezifische Arten von Bauwerken bezogenen Regelungsfragen geht der zuständige Minister vor.

(4) Zur Förderung einer sachgemäßen Anfertigung und eines hohen Niveaus der vom Gesichtspunkt der Siedlung, der Siedlungsumgebung bzw. des Schutzes des architektonischen Erbes bedeutsamen siedlungsgestalterischen bzw. architektonisch-technischen Pläne sowie ferner zur Kontrolle der abgestimmten Geltendmachung von Zwecken der Siedlungsgestaltung, architektonisch-technischen Charakters bzw. der Umweltgestaltung und sonstigen wichtigen Bauzwecken mit den Rechtsvorschriften betreibt

- a) der Minister einen zentralen bzw.
- b) der Regionale Chefarchitekt einen regionalen Planungsrat.

Aufgaben der örtlichen Selbstverwaltungen im Bauwesen

§ 6

(1) Die Aufgaben der Siedlungsselbstverwaltung (in der Hauptstadt der Selbstverwaltung des Stadtbezirks) sowie ihrer Organe im Bauwesen sind insbesondere:

- a) im Rahmen der Rechtsvorschriften - in der Hauptstadt unter Berücksichtigung der Rahmenvorschrift der Hauptstadt und des Regelungsrahmenplans - die Ausübung des Aufgabenbereichs der Siedlungsgestaltung,
- b) eine menschenwürdige und ästhetische Ausgestaltung der bebauten Umwelt sowie der Schutz des örtlichen architektonischen Erbes,
- c) die Sicherung der zur Erledigung der örtlichen Aufgaben im Bauwesen notwendigen materiellen und personellen Bedingungen.

(2) Die Aufgaben der Hauptstädtischen Selbstverwaltung und ihrer Organe im Bereich des Bauwesens sind:

- a) die Annahme der Rahmenbauordnung,
- b) die Bestätigung des Rahmenplans der Flächennutzung bzw.

c) die Erledigung des in Absatz 1 Buchstaben b-c erwähnten Aufgabenbereichs, sofern dies die Verwaltungsflächen mehrerer Stadtbezirke der Hauptstadt betrifft.

(3) Die Siedlungsselbstverwaltungen und ihre Organe - in der Hauptstadt die Hauptstädtische Selbstverwaltung und die Selbstverwaltungen der Stadtbezirke entsprechend ihrer in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Kompetenz - versehen ihre Aufgabe bei der Siedlungsgestaltung

a) durch die Anfertigung der örtlichen Bauordnung sowie der Siedlungsgestaltungspläne und deren Annahme und ferner

b) durch die Anwendung der spezifischen Rechtsinstitute gemäß § 17.

(4) Wenn dies aus einem Landesinteresse heraus erforderlich ist, kann ein Gesetz die Siedlungsselbstverwaltung verpflichten, bis zu einem bestimmten Termin für die Anfertigung, Überprüfung bzw. Änderung der örtlichen Bauordnung bzw. der Siedlungsgestaltungspläne und deren Annahme bzw. Bestätigung zu sorgen. In einem solchen Fall sorgt die Regierung durch die Verwendung eines im zentralen Jahreshaushalt zu diesem Zweck gesicherten Budgetrahmens für die Sicherung der notwendigen finanziellen Deckung.

(5) Die Aufgaben der Selbstverwaltung des Komitats und ihrer Organe im Bauwesen sind insbesondere:

a) die Beförderung eines Einklanges zwischen den Siedlungsgestaltungsplänen und den Flächennutzungsplänen des Komitats,

b) der Schutz und die Gestaltung der das Erscheinungsbild des Komitats beeinflussenden und mehrere Siedlungen berührenden landschaftlichen, natürlichen und bebauten Umwelt bzw. die Unterstützung der darauf gerichteten Tätigkeit der Siedlungsselbstverwaltungen.

(6) Die mit ihren Aufgaben im Baubereich verbundenen Entscheidungen der örtlichen Selbstverwaltung bereitet - mit Ausnahme derjenigen, die in den Bereich der baubehördlichen Tätigkeit fallen - der über die in einer Rechtsvorschrift festgehaltenen fachlichen Voraussetzungen verfügende Chefarchitekt der Selbstverwaltung (des Komitats bzw. der Siedlung) (im Weiteren: Chefarchitekt) vor.

(7) Die örtliche Selbstverwaltung kann zur Erledigung einzelner Aufgaben im Bauwesen - unter Leitung des Chefarchitekten - einen Planungsrat betreiben. Die Ordnung für die Tätigkeit des Planungsrates legt die Selbstverwaltung - im Rahmen der Vorschriften der einschlägigen gesonderten Rechtsnormen - in einer Anordnung fest.

Zweiter Abschnitt

SIEDLUNGSGESTALTUNG

Ziel, Aufgabe und Mittel der Siedlungsgestaltung

§ 7

(1) Das Ziel der Siedlungsgestaltung ist die Ausgestaltung der Flächennutzung und des infrastrukturellen Netzes der Siedlungen, die Annahme der örtlichen Bauordnung, die Entwicklung und der Schutz der natürlichen, landschaftlichen und gebauten Werte der Umwelt und ferner die Schaffung des Einklanges zwischen Landes-, regionalen, Siedlungs- und berechtigten Privatinteressen, die Sicherung der Auflösung von Interessenkonflikten sowie die Förderung einer schonenden Nutzung der Ressourcen.

(2) Die Aufgabe der Siedlungsgestaltung ist es, durch die Ausgestaltung der auf die Nutzung und Bebauung der Flächen und Grundstücke der Siedlung bezogenen örtlichen Regeln:

a) die räumlich-physischen Rahmenbedingungen für eine abgestimmte und geregelte Entwicklung der Siedlung festzulegen;

b) bei effektiver Ausnutzung der Gegebenheiten und Möglichkeiten der Siedlung deren Funktionsfähigkeit bei der auf ein Mindestmaß erfolgenden Senkung der Umweltschäden zu fördern;

c) den Schutz einer erhaltenswürdigen, charakteristischen und wertvollen Struktur bzw. Bebauung sowie des architektonischen und natürlichen Erscheinungsbildes der Siedlung (Siedlungsteile) zu sichern.

(3) Die Instrumente der Siedlungsgestaltung sind:

a) die Siedlungsentwicklungskonzeption, die von der Vertretungskörperschaft der Siedlungsselbstverwaltung durch Beschluss angenommen wird (§ 2 Nr. 26);

b) der Siedlungsstrukturplan, den die Vertretungskörperschaft der Siedlungsselbstverwaltung unter Berücksichtigung der Entscheidung der Selbstverwaltung zur Siedlungsentwicklung ausarbeiten lässt und durch Beschluss annimmt (§ 2 Nr. 28);

c) die örtliche Bauordnung und der Flächennutzungsplan, die die Vertretungskörperschaft der Siedlungsselbstverwaltung auf Grund des Siedlungsstrukturplans ausarbeiten lässt und per Anordnung festlegt (§ 2 Nr. 10 und 19).

§ 8

Bei der Siedlungsgestaltung muss in Hinblick auf die berechtigten Privatinteressen eine dem Gemeinwohl entsprechende Nutzung der Flächen bzw. eine kontinuierliche Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz ihrer Werte unter Berücksichtigung:

a) der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. an die Sicherheit der Bevölkerung,

b) der demographischen Entwicklung und des Wohnungsbedarfs der Bevölkerung,

c) der physischen, geistigen und seelischen Ansprüche der Bevölkerung, insbesondere der Ansprüche von Familien, Jugendlichen, Alten und Behinderten bzw. auf Bildung, Sport, Freizeit und Erholung sowie auf die Möglichkeiten der Funktionsbedingungen von gesellschaftlichen Organisationen bzw. Kirchen,

d) des Schutzes, der Rekonstruktion und der Weiterentwicklung der erhaltenswürdigen Siedlungsteile von historischer oder siedlungsgestalterischer Bedeutung und des architektonischen Erbes sowie des Anblicks (der Ansicht) von wertvollen Bauwerken bzw. Landschaftsteilen und ferner des Schutzes der sich von der Immobilie aus erschließenden Aussicht bis zu dem Ausmaß, das eine ordnungsgemäße Bebauung der betroffenen Grundstücke nicht behindert,

e) der abgestimmten Interessen des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftsnutzung und der Prägung des Landschaftsbildes, insbesondere in Hinblick auf den Schutz des Wassers, der Luft, des Bodens, des Klimas und der Lebewesen,

f) der das Auskommen und die Versorgung der Bevölkerung sichernden wirtschaftlichen Interessen, der Interessen der Bewahrung von Arbeitsplätzen und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen bzw. der Sicherung der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der Post und der Telekommunikation sowie der Versorgung, insbesondere der Energie- und Wasserversorgung bzw. der Müllentsorgung und -deponierung, der Abwasserentsorgung und -behandlung sowie von Rohstoffvorkommen,

g) der Interessen der Landesverteidigung und des Zivilschutzes,

h) des sparsamen Wirtschaftens mit Flächen und Ackerland,

i) der Förderung einer therapeutischen Nutzung der dazu geeigneten natürlichen Gegebenheiten und ihres Schutzes gesichert werden.

Allgemeine Regeln der Siedlungsgestaltung

§ 9

(1) Die örtliche Bauordnung und die Siedlungsgestaltungspläne müssen unter Berücksichtigung der überregionalen fachlichen Vorschriften für die Siedlungsgestaltung und ferner unter Anwendung der in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Begriffe und Chiffrekodes angefertigt werden.

(2) Bei der Ausarbeitung der örtlichen Bauordnung und der Siedlungsgestaltungspläne:

a) muss den betroffenen Staatsbürgern, Organisationen bzw. Interessenvertretungsorganen die Möglichkeit zur Meinungsäußerung zugesichert und im Interesse dessen den Beteiligten auf die am Ort übliche Weise der Beschluss ihrer Ausarbeitung zur Kenntnis gebracht werden, in dessen Rahmen

aa) das der Gestaltung unterzogene Gebiet zu bestimmen ist bzw.

ab) deren allgemeines Ziel und zu erwartende Wirkung zu veröffentlichen ist, damit die Betroffenen in Verbindung damit Vorschläge und Bemerkungen machen können;

b) sind die Organe der Staatsverwaltung sowie der betroffenen Siedlungsselbstverwaltung so in die Vorbereitung einzubeziehen, dass sie innerhalb von 15 Tagen nach dem Erhalt des Ersuchens in ihrer schriftlichen Stellungnahme ihre vom Gesichtspunkt der Siedlungsentwicklung und der Bauordnung der Siedlung bedeutenden Pläne und Maßnahmen sowie deren wahrscheinlichen zeitlichen Ablauf und ferner in den in ihre Kompetenz fallenden Fragen die auf einer Rechtsvorschrift beruhenden Anforderungen darlegen;

c) sind zur Abwendung oder Minderung der in den Lebensbedingungen der Bevölkerung des betroffenen Gebiets eintretenden nachteiligen Folgen die Wertordnung und die soziale Lage der Betroffenen bzw. deren wahrscheinliche Änderung zu berücksichtigen und ferner die Lebensbedingungen und Bedürfnisse der Bevölkerung zu prüfen.

(3) Die örtliche Bauordnung und die Siedlungsgestaltungspläne muss der Bürgermeister (Oberbürgermeister) vor der Annahme bzw. Bestätigung durch die in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Organe der Staatsverwaltung bzw. der betroffenen Siedlungsselbstverwaltung und die Interessenvertretungsorgane sowie gesellschaftlichen Organisationen begutachten lassen, die innerhalb von 21 Tagen ein schriftliches Gutachten abgeben können. Ausgenommen sind die in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Organe der Staatsverwaltung, die im Verlaufe des Verfahrens zur Siedlungsgestaltung als Fachbehörde am Verfahren teilnehmen.

(4) Zur Klärung von abweichenden Meinungen muss der Bürgermeister (Oberbürgermeister) eine Schlichtungsverhandlung abhalten, zu der er alle Beteiligten des Begutachtungsverfahrens unter Angabe des Ortes und des Zeitpunktes wenigstens 8 Tage vor der Verhandlung einladen muss. Über die Schlichtungsverhandlung ist ein Protokoll aufzunehmen, das alle angenommenen und nicht angenommenen Meinungen zusammen mit deren Begründung beinhalten muss.

(5) Der Beteiligte, der im Begutachtungsverfahren kein schriftliches Gutachten abgegeben und auch an der Schlichtungsverhandlung nicht teilgenommen hat, ist als ein Gutachter anzusehen, der keinen Einwand erhebt.

(6) Nach der Beendigung des Begutachtungsverfahrens muss der Bürgermeister (Oberbürgermeister) die Ordnung bzw. die Pläne vor ihrer Annahme - zusammen mit den auf Grund der Absätze 3 und 4 eingegangenen, aber nicht angenommenen Meinungen und deren Begründung - für wenigstens einen Monat auf die am Ort übliche Art und Weise veröffentlichen, damit die Betroffenen während der Zeit der Veröffentlichung Anmerkungen zu diesen machen können; des Weiteren muss er zur fachlichen Begutachtung:

a) die für die Verwaltungsfläche der Hauptstadt, eines Stadtbezirks der Hauptstadt bzw. der komitatsfreien Stadt als Ganzes auf einmal angefertigte Ordnung und erstellten Pläne über das zuständige Büro des Regionalen Chefarchitekten an den Minister,

b) die anderen Ordnungen und Pläne an den Regionalen Chefarchitekten schicken.

Der Minister kann innerhalb von 90 Tagen und der Regionale Chefarchitekt innerhalb von 30 Tagen seine Meinung äußern; wenn sie innerhalb dieser Frist keine Erklärung abgeben, muss dies als Zustimmung angesehen werden. Die Meinung ist dem entscheidungsberechtigten Gremium darzulegen und ferner dürfen die Ordnung und die Pläne bei einer auf einer Gesetzesverletzung basierenden nicht einverständlichen Meinung nicht zur Annahme vorgelegt werden.

(7) Die örtliche Bauordnung und die Siedlungsgestaltungspläne können ohne die Durchführung der in den Absätzen 2 bis 6 vorgeschriebenen Begutachtungs- und fachbehördlichen Verfahren nicht angenommen werden.

(8) Die angenommene örtliche Bauordnung sowie die bestätigten Siedlungsgestaltungspläne oder deren einschlägigen Teil bzw. Auszug muss der Bürgermeister (Oberbürgermeister) an diejenigen, die an deren Begutachtung beteiligt waren, und ferner die Dokumentation an die in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegte Landesdokumentationszentrale schicken.

(9) Die Festlegungen in der örtlichen Bauordnung sowie in den bestätigten Siedlungsgestaltungsplänen müssen die betroffenen Verwaltungsorgane in den ihre Kompetenz berührenden Angelegenheiten bei ihren Verfahren geltend machen. Die in den Absätzen 1-8 festgehaltenen Bestimmungen sind auch bei der Änderung der örtlichen Bauordnung bzw. der Siedlungsgestaltungspläne anzuwenden.

(10) Bei der Anfertigung der örtlichen Bauordnung bzw. der Siedlungsgestaltungspläne sind auch die Bestimmungen der bestätigten zentralen und regionalen Flächennutzungspläne, die die Siedlung berühren, zu berücksichtigen.

Siedlungsstrukturplan

§ 10

(1) Der Siedlungsstrukturplan legt die Möglichkeiten und Entwicklungsrichtungen der Gestaltung und des Schutzes der Siedlung und dementsprechend die Art und Weise der Nutzung einzelner Gebietsteile bzw. die die Siedlungsstruktur determinierende räumliche Ausgestaltung und Anordnung von Elementen der für den Siedlungsbetrieb notwendigen technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Landes- und regionalen Interessen bzw. der grundlegenden Rechte und Flächennutzungspläne der benachbarten oder auf eine andere Weise interessierten anderen Siedlungen unter gleichzeitiger Verbesserung des Umweltzustandes oder zumindest seiner Wahrung fest.

(2)

(3) Den Siedlungsstrukturplan muss die Siedlungsselbstverwaltung mindestens alle zehn Jahre überprüfen und bei Notwendigkeit für die Änderung des Plans oder die Anfertigung eines neuen Plans sorgen.

(4) Der Siedlungsstrukturplan ist über die Vorschriften von § 9 hinaus auch mit den Selbstverwaltungen der benachbarten Siedlungen und im Falle der Hauptstadt mit den Stadtbezirksverwaltungen der Hauptstadt sowie des Weiteren auch mit der Selbstverwaltung des Komitats abzustimmen.

§ 11

(1) Der Siedlungsstrukturplan wird für das Verwaltungsgebiet der Siedlung angefertigt und besteht aus Zeichnungs- und textlichen Arbeitsteilen.

(2) Der Siedlungsstrukturplan muss auf einer Karte in einem der Größe der Siedlung entsprechenden Maßstab abgebildet werden.

(3) Im Siedlungsstrukturplan sind die Innenzone und die Außenbereiche, die zur Bebauung vorgesehenen bzw. nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebiete, die die Siedlungsstruktur bestimmenden öffentlichen Flächen (Hauptstraßen, öffentliche Parkanlagen mit größerer Ausdehnung usw.) und deren Gliederung, die geschützten, die zum Schutz vorgesehenen und die Schutzflächen und ferner die in ihrer Funktion zu ändern geplanten Flächenteile bzw. die bestehenden und geplanten infrastrukturellen Netze festzulegen.

(4) Innerhalb der in Absatz 3 erwähnten einzelnen Flächen sind die die Nutzung der Fläche gefährdenden bzw. sich darauf auswirkenden Faktoren, insbesondere eine Unterminiertheit, Verunreinigung bzw. Hochwasser-, Erosions- und Rutschgefahr, natürliche und künstliche Hohlräume, nicht mit einer gemauerten Abwasserableitung versehene Gebiete und ferner all die auf Grund von gesonderten Rechtsvorschriften vorgeschriebenen sonstigen Faktoren aufzuführen, die die Nutzung und Bebauung der Fläche beeinflussen.

Flächennutzungsplan

§ 12

(1) Der Flächennutzungsplan kann für die Verwaltungsfläche der Siedlung oder gesondert für deren einzelne Flächenteile - in der Größe von wenigstens einem Grundstücksblock - angefertigt werden.

(2) Der Flächennutzungsplan muss in jedem Fall angefertigt werden:

a) für die neu zu bebauenden oder bedeutend umzubauenden (z. B. Rehabilitations-) Flächen bzw.

b) für die vom Gesichtspunkt der natürlichen Gegebenheit, der Siedlungsstruktur, des Baus, des architektonischen Erbes oder der Bestimmung eine besondere Beachtung erfordernden geschützten Flächen (z. B. besondere Erholungsgebiete, Kurorte, Flächen mit denkmalskundlicher Bedeutung) als Ganzes sowie

c) für alle anderen Fälle, in denen dies die Sicherung der örtlichen Bauordnung im Übrigen notwendig macht.

(3) Der Flächennutzungsplan muss im Einklang mit dem bestätigten Siedlungsstrukturplan stehen; bei Notwendigkeit einer Abweichung ist vorher der Siedlungsstrukturplan zu ändern.

(4) Der Flächennutzungsplan muss auf einer die notwendigen Wasserstands-, Höhen- und sonstigen Angaben beinhaltenden Karte mit einem solchen Maßstab abgebildet werden, dass dessen Festlegungen für die einzelnen Grundstücke, Baugründe und öffentlichen Flächen eindeutig ausgelegt werden können.

(5) Der Flächennutzungsplan muss beinhalten:

a) die Abgrenzung der Innenzone und der Außenbereiche (Grenzlinie der Innenzone),

b) die Abgrenzung der zur Bebauung vorgesehenen und der nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebiete bzw. innerhalb dieser die Abgrenzung von einzelnen Flächenteilen (Bauzonen, Zonen),

c) innerhalb der einzelnen Flächenteile die Unterscheidung der öffentlichen Flächen und der sonstigen Flächen,

d) innerhalb der öffentlichen Flächen die zu verschiedenen Zwecken dienenden Gebiete (öffentliche Straße, öffentlicher Platz, öffentlicher Park usw.),

e) innerhalb der nicht als öffentliche Flächen ausgewiesenen Gebiete die auf die Ausgestaltung und Bebauung der Grundstücke, Baugrundstücke und Baugründe bezogenen Festlegungen,

f) innerhalb der einzelnen Flächenteile die geschützten und die zum Schutz vorgesehenen sowie die Schutzflächen und ferner die Bauwerke,

g) die eine Regelung erfordernden Elemente der infrastrukturellen Netze und Bauwerke,

h) die Abgrenzung der von der Anwendung der spezifischen Rechtsinstitute laut § 17 betroffenen Flächenteile.

(6) Die örtliche Bauordnung und der dazugehörige Flächennutzungsplan sind zusammen anzuwenden.

Örtliche Bauordnung

§ 13

(1) Zur Sicherung der örtlichen Regelung des Bauens muss die Siedlungsselbstverwaltung den zentralen Vorschriften entsprechend bzw. mit den in diesen zugelassenen Abweichungen die mit der Nutzung und Bebauung der Verwaltungsfläche der Siedlung und ferner die mit dem Schutz der natürlichen, landschaftlichen und gebauten Werte der Umwelt zusammenhängenden und an die Grundstücke gebundenen spezifischen örtlichen Anforderungen, Rechte und Pflichten in einer örtlichen Bauordnung festhalten.

(2) Die örtliche Bauordnung muss mindestens beinhalten:

a) die Abgrenzung der Innenzone und des Außenbereichs (der Außenbereiche) (Grenzlinie der Innenzone),

b) die Abgrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Gebiete bzw. innerhalb dieser von einzelnen Flächenteilen (Bauzonen), bzw. die Bedingungen und Vorschriften für deren Nutzung und Bebauung,

c) die Gliederung der nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebiete, die Abgrenzung der einzelnen Zonen bzw. die Bedingungen und Vorschriften für deren Nutzung und des Bauens auf diesen,

d) die Bedingungen und Vorschriften der Nutzung von verschiedenen Zwecken dienenden öffentlichen Flächen und des Bauens auf diesen sowie ferner

die Abgrenzung

e) der vom Schutz der örtlichen architektonischen Werte,

f) der von den geschützten und den Schutzflächen sowie

g) der von der Anwendung spezifischer Rechtsinstitute laut § 17

betroffenen Gebiete sowie die damit verbundenen Vorschriften.

(3) Die örtliche Bauordnung kann für die Verwaltungsfläche der Siedlung auf einmal oder stufenweise für Teilflächen unter Berücksichtigung der Vorschriften von Absatz 4 angefertigt werden.

(4) Die örtliche Bauordnung ist - wobei sie sich wenigstens auf den Grundstücksblock erstreckt - anzufertigen

a) für die neu zu bebauenden oder wesentlich umzubauenden (z. B. Rehabilitations-) Flächen,

b) für die vom Gesichtspunkt der natürlichen Gegebenheit, der Siedlungsstruktur, des Baus, des architektonischen Erbes oder der Bestimmung eine besondere Beachtung erfordernden geschützten Flächen (z. B. besondere Erholungsgebiete, Kurorte, Flächen mit denkmalskundlicher Bedeutung) als Ganzes sowie

c) für alle anderen Fälle, in denen dies die Sicherung der örtlichen Bauordnung im Übrigen notwendig macht.

Auf die Hauptstadt bezogene spezifische Bestimmungen

§ 14

(1) In der Hauptstadt sind die auf die örtliche Bauordnung und die Siedlungsgestaltungspläne bezogenen Bestimmungen mit den in diesem Paragraphen festgehaltenen Abweichungen anzuwenden.

(2) Die Hauptstädtische Selbstverwaltung legt die mit der Nutzung und Bebauung des Territoriums der Hauptstadt und ferner mit dem Schutz der natürlichen, landschaftlichen und gebauten Werte der Umwelt sowie der Umweltkomponenten verbundenen allgemeinen Anforderungen in einer Rahmenbauordnung der Hauptstadt fest.

(3) Die Selbstverwaltung des Stadtbezirkes der Hauptstadt muss - im Rahmen der Rahmenbauordnung der Hauptstadt - in Bezug auf den Stadtbezirk als Ganzes eine Bauordnung des Stadtbezirks festlegen.

(4) Die Siedlungsgestaltungspläne der Hauptstadt sind:

a) der durch die Hauptstädtische Selbstverwaltung bestätigte Siedlungsstrukturplan der Hauptstadt,

b) der durch die Hauptstädtische Selbstverwaltung bestätigte Hauptstädtische Rahmenplan der Flächennutzung sowie

c) der durch die Selbstverwaltung des Stadtbezirkes der Hauptstadt bestätigte Flächennutzungsplan des Stadtbezirks.

(5) Im Rahmenplan der Flächennutzung der Hauptstadt müssen die die Hauptstadt insgesamt oder mehrere Stadtbezirke berührenden und in den Aufgaben- und Kompetenzbereich der Hauptstädtischen Selbstverwaltung fallenden Regelungselemente festgelegt werden, insbesondere

a) die Abgrenzung der Innenzone und der Außenbereiche (Grenzlinie der Innenzone),

b) die Abgrenzung der zur Bebauung vorgesehenen und der nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebiete bzw. innerhalb dieser die Abgrenzung von einzelnen Flächenteilen,

c) die Differenzierung der für den Betrieb der Hauptstadt notwendigen öffentlichen Flächen und der sonstigen Flächen,

d) innerhalb der im Eigentum der Hauptstädtischen Selbstverwaltung befindenden öffentlichen Flächen die zu verschiedenen Zwecken dienenden Gebiete (öffentliche Straße, öffentlicher Platz, öffentlicher Park usw.),

e) die geschützten und die zum Schutz vorgesehenen sowie die Schutzflächen und ferner die Bauwerke,

f) die eine Regelung erfordernden Elemente der infrastrukturellen Netze und Bauwerke,

g) die Abgrenzung der von der Anwendung der spezifischen Rechtsinstitute betroffenen Flächenteile.

(6) Die den Stadtbezirk berührenden und im Rahmenplan der Flächennutzung der Hauptstadt vorkommenden Regelungselemente sind in den Flächennutzungsplan des Stadtbezirks einzubauen; bei Notwendigkeit einer Abweichung ist vorher der Rahmenplan der Flächennutzung für die Hauptstadt zu ändern.

(7) Die Regeln des abgestimmten Registers der Instrumente der hauptstädtischen Siedlungsgestaltung gemäß den Absätzen 2-4 legt die Hauptstädtische Selbstverwaltung in einer Anordnung fest.

Gemeinsame Gestaltung mehrerer Siedlungen

§ 15

(1) Mehrere Siedlungsselbstverwaltungen können ihre zusammenhängenden Aufgaben bei der Siedlungsgestaltung auch gemeinsam lösen. Die Betroffenen können in einem solchen Fall auch eine gemeinsame örtliche Bauordnung und gemeinsame Siedlungsgestaltungspläne erstellen.

(2) Die auf die einzelnen Siedlungen bezogenen Teile der gemeinsamen örtlichen Bauordnung und Siedlungsgestaltungspläne nehmen die Vertretungskörperschaften der betroffenen Siedlungsselbstverwaltungen an. Für die Abwicklung des Begutachtungsverfahrens sorgt der Bürgermeister der in der Vereinbarung der Selbstverwaltungen festgelegten Siedlung.

(3) Auf die gemeinsame örtliche Bauordnung und die gemeinsamen Siedlungsgestaltungspläne sind im Übrigen die Bestimmungen der §§ 7-14 entsprechend anzuwenden.

Siedlungsplanung

§ 16

(1) Die Anfertigung der Siedlungsgestaltungspläne und der örtlichen Bauordnung ist eine

a) an einen Universitätsabschluss und eine fachgerichtete Qualifikation,

b) an einen Universitätsabschluss und eine teilweise fachgerichtete Qualifikation sowie ferner

c) an einen Hochschulabschluss und eine fachgerichtete Qualifikation - mit der in Absatz 2 festgehaltenen Abweichung - und

d) an andere in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegte fachliche Voraussetzungen geknüpfte Tätigkeit (im Weiteren zusammen: Siedlungsplanungsberechtigung).

(2) Eine Siedlungsplanungstätigkeit darf in dem in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Bereich mit einem Hochschulabschluss nur durchführen, wer seinen Abschluss spätestens bis zum 30. Juni 2005 erwirbt und die anderen in den Rechtsvorschriften festgelegten fachlichen Anforderungen erfüllt.

(3) Der Ersteller der Siedlungsgestaltungspläne und der örtlichen Bauordnung darf die bei der Planung in seinen Besitz gelangten Daten und Informationen nicht für andere Zwecke verwenden und nicht an Dritte übergeben.

(4) Die zur Siedlungsplanung berechtigten Personen sind in einem Register festzuhalten.

Spezifische Rechtsinstitute, die die Realisierung der Aufgaben der Siedlungsgestaltung sichern

§ 17

Die Realisierung der Siedlungsgestaltungsaufgaben wird durch folgende spezifische Rechtsinstitute gesichert:

- a) baurechtliche Anforderungen,
- b) Verbote,
- c) Grundstücksgestaltung,
- d) Vorkaufsrecht,
- e) Enteignung,
- f) Notierung zum Zwecke einer örtlichen Straße,
- g) Zustimmung zum Straßenbau und zum Ausbau öffentlicher Anschlüsse,
- h) Siedlungsgestaltungspflichten,
- i) Entschädigungsregeln.

Baurechtliche Anforderungen

§ 18

(1) Bauarbeiten dürfen über die Einhaltung der Festlegungen in diesem Gesetz sowie anderer Rechtsvorschriften hinaus nur entsprechend den Vorschriften der örtlichen Bauordnung bzw. des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

(2) Wenn es auf einer gegebenen Fläche keine örtliche Bauordnung bzw. Flächennutzungspläne gibt oder diese den früheren Vorschriften entsprechend angefertigt wurden und - entsprechend den Festlegungen in § 13 Abs. 2 bzw. den in den auf deren Durchführung bezogenen sonstigen Rechtsvorschriften festgelegten Anforderungen - keine umfassende Regelung treffen, dürfen Bauarbeiten nur unter Einhaltung dieses Gesetzes sowie der sonstigen Rechtsvorschriften und nur dann durchgeführt werden, wenn der Charakter der bezweckten Nutzung bzw. der Umfang und die Art der Bebauung in das bestehende Umfeld passen.

§ 19

(1) Auf einem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet darf ein Gebäude nur auf einem Baugrundstück errichtet werden.

(2) Auf einem nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebiet ist es nur dann erlaubt, ein neues Bauwerk zu errichten, ein bestehendes Bauwerk umzugestalten, zu erweitern bzw. dessen Bestimmung oder Nutzungsart zu verändern, wenn

- a) dies der zweckentsprechenden Nutzung der Fläche dient,
- b) dies das öffentliche Interesse nicht verletzt, insbesondere
 - ba) nicht die Interessen des Schutzes der natürlichen, landschaftlichen und architektonischen Werte der Umwelt nachteilig berührt,
 - bb) nicht die Boden- und Wasserwirtschaft gefährdet,
 - bc) nicht die zweckentsprechende Nutzung der Fläche nachteilig beeinflusst,

bd) die geeignete Annäherung gesichert ist bzw. gesichert werden kann und ferner

c) Bauwerke nur einen unbedeutenden Teil der zugehörigen Fläche in Anspruch nehmen und gesichert ist, dass die Bauwerke ohne die Grundstücksfläche nicht veräußert werden können bzw.

d) dies als zweites Wohngebäude dient, das die Ansässigkeit des früheren Bewirtschafters sichert, wenn die Fortsetzung der Bewirtschaftung gesichert ist und es in direkter Nähe der bestehenden Bauwerke des Wirtschaftsgutes gebaut wird,

e) dies ortsgebunden ist und ferner in Folge der an seine Umwelt gestellten besonderen Schutzansprüche bzw. wegen der auf seine Umwelt entfalteten Wirkung auf einem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet nicht errichtet werden kann,

f) dies ein gemeinschaftliches Bauwerk oder ein öffentliches Objekt ist.

Verbote

§ 20

(1) Zur Realisierung der Aufgaben bei der Siedlungsgestaltung und ferner zur Verhinderung einer Gefährdung der Natur bzw. Umwelt kann für das betroffene Gebiet ein Änderungs-, Grundstücksgestaltungs- bzw. Bauverbot (im Weiteren zusammen: Verbot) angeordnet werden.

(2) Das Verbot ist auf den unbedingt erforderlichen Umfang und Zeitraum zu beschränken und unverzüglich aufzuheben, wenn die als Basis für seine Anordnung dienenden Gründe nicht mehr bestehen. Die Überprüfung der Verbote ist zusammen mit der Überprüfung der örtlichen Bauordnung und der dazugehörigen Flächennutzungspläne durchzuführen.

(3) Zur Realisierung der Aufgaben bei der Siedlungsgestaltung teilt die Baubehörde erster Instanz den Betroffenen das durch Anordnung der Selbstverwaltung angeordnete Verbot oder dessen Aufhebung - mit Ausnahme des Änderungsverbots - durch einen Beschluss mit.

(4) Zur Verhinderung einer Gefährdung der Natur bzw. Umwelt muss die Baubehörde in den gesetzlich festgelegten Fällen auf Ersuchen des dafür zuständigen Verwaltungsorgans mit einem Beschluss ein Grundstücksgestaltungs- bzw. Bauverbot anordnen.

(5) Im Beschluss ist das Interesse anzugeben, zu dessen Geltendmachung das Verbot dient, und ferner die Person, in deren Interesse das Verbot angeordnet wird.

(6) Das Verbot ist auf Ersuchen des Anordnenden - mit Ausnahme des Änderungsverbots - ins Grundbuch einzutragen.

(7) Das Verbot erstreckt sich während der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung nicht auf die vor seiner Anordnung genehmigten Bau-, Reparatur- bzw. Instandhaltungsarbeiten und die in den Rechtsvorschriften erlaubten anderen Arbeiten und ferner nicht auf die Fortsetzung der vorher ausgeübten Nutzung sowie die Tätigkeiten, die einem die Standfestigkeit, das Leben und die Gesundheit bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdenden Schaden vorbeugen bzw. ihn abwenden.

§ 21

(1) Für den Zeitraum der Erstellung der örtlichen Bauordnung bzw. der Flächennutzungspläne kann die Siedlungsselbstverwaltung bis zu deren Inkrafttreten, doch höchstens bis zu drei Jahren mit einer Anordnung ein Änderungsverbot für das betroffene Gebiet vorschreiben.

(2) Das Änderungsverbot erlischt - wenn die das Verbot erlassende Anordnung der Selbstverwaltung über keinen kürzeren Zeitraum verfügt - nach Ablauf von drei Jahren ohne besondere Verfügung.

§ 22

(1) Auf der unter ein Änderungsverbot fallenden Fläche ist es nicht gestattet, ein Grundstück zu bilden, ein neues Bauwerk zu errichten, ein bestehendes Bauwerk umzugestalten, zu erweitern und

abzureißen bzw. andere wertsteigernde Veränderungen - außer der Abwendung von Lebensgefahr - durchzuführen.

(2) Auf der unter ein Bauverbot fallenden Fläche ist es, mit Ausnahme

a) der einer zukünftigen Bestimmung entsprechenden Bauarbeiten zur Geländevorbereitung,

b) von Abrissarbeiten,

c) von zum Schutz des architektonischen Erbes, im Interesse der Archäologie bzw. des Umwelt- oder Naturschutzes notwendigen Bauarbeiten,

d) von mit einer Substanzerhaltung eines bestehenden Bauwerkes sowie mit einer der zukünftigen Bestimmung der Fläche entsprechenden Umgestaltung, Modernisierung bzw. Erweiterung verbundenen Bauarbeiten und ferner

e) der keine neue, eigenständige Wohnung schaffenden Umgestaltung, einer höchstens einmal um 25 m² erfolgenden Erweiterung und Erneuerung eines bestehenden Wohngebäudes,

nicht gestattet, andere Bauarbeiten durchzuführen.

Grundstücksgestaltung

§ 23

(1) Ein Grundstück darf nur so gestaltet werden, dass es zu einer der Bestimmung der Fläche entsprechenden Nutzung geeignet ist, und dass ferner dessen Form, Umfang, Bebauungsgrad und Erreichbarkeit den Rechtsvorschriften und dem Flächennutzungsplan entsprechen.

(2) Eine Grundstücksgestaltung kann nur auf Grund einer rechtskräftigen Genehmigung zur Grundstücksgestaltung durchgeführt werden.

(3) Zum Antrag auf eine Genehmigung zur Grundstücksgestaltung muss nach den Festlegungen in einer gesonderten Rechtsvorschrift ein Grundstücksgestaltungsplan erstellt werden.

(4) Die die Grundstücksgestaltung anregende Person muss den mit der Grundstücksgestaltung verbundenen Grundstücksgestaltungsplan anfertigen lassen und trägt ferner die auftretenden Kosten.

§ 24

(1) Die Grundstücksgestaltung kann Folgendes sein:

a) die Neuaufteilung einer Grundstücksgruppe (§ 2 Nr. 21),

b) eine Grundstücksaufteilung (§ 2 Nr. 23),

c) eine Grundstücksvereinigung (§ 2 Nr. 22) und

d) die Regelung der Grundstücksgrenze (§ 2 Nr. 24).

(2) Bei den neu zu bebauenden oder bedeutend umzubauenden (z. B. Rehabilitations-) Flächen sind nach der Annahme der auf die Fläche bezogenen örtlichen Bauordnung als Bedingung für die Bebaubarkeit die Grundstücke durch eine - wenigstens pro Grundstücksblock erfolgende - Neuaufteilung der betroffenen Gruppe von Grundstücken zu Baugrundstücken bzw. Grundstücken umzugestalten, die den Vorschriften entsprechen.

(3) Die Baubehörde kann die die Grundstücksgestaltung anregende Person - der örtlichen Bauordnung und dem Flächennutzungsplan entsprechend, in dem zur Grundstücksgestaltung notwendigen Umfang - zum Ausbau von Straßen und Stadtwerken oder zum Tragen der Kosten des Ausbaus verpflichten.

(4) Bei den im Laufe der Grundstücksgestaltung betroffenen Eigentümerverhältnissen ist nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts vorzugehen.

Vorkaufsrecht

§ 25

(1) Der Siedlungsselbstverwaltung steht bei den zur Realisierung der in der Bauordnung und im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsgestaltungsziele notwendigen Immobilien ein Vorkaufsrecht zu.

(2) Die Siedlungsselbstverwaltung kann zur Realisierung der im Siedlungsstrukturplan verankerten und im allgemeinen Interesse stehenden Ziele für unbebaute Grundstücke bzw. für Flächen, in denen sie Maßnahmen der Siedlungsgestaltung plant, und wo dies die Sicherung einer geregelten Siedlungsentwicklung erfordert, mit einer Anordnung ein Vorkaufsrecht festlegen. In der Anordnung ist der Zweck anzugeben, zu dem die Selbstverwaltung das Grundstück bzw. die Fläche nutzen möchte.

(3) In der Hauptstadt steht das Vorkaufsrecht der Hauptstädtischen Selbstverwaltung oder derjenigen Selbstverwaltung des Stadtbezirks zu, die auf Grund des aufgeteilten Aufgabenbereichs das gegebene Siedlungsgestaltungsziel realisiert.

(4) Die Selbstverwaltung ist verpflichtet, das den Absätzen 1-3 entsprechende Vorkaufsrecht ins Grundbuch eintragen zu lassen. Wenn die Gründe für das Bestehen des Vorkaufsrechts erlöschen, muss die Selbstverwaltung unverzüglich die Löschung aus dem Grundbuch beantragen.

(5) Das in den Absätzen 1-4 geregelte Vorkaufsrecht der Selbstverwaltung hat - mit Ausnahme des Vorkaufsrechts in einem Naturschutzgebiet von überregionaler Bedeutung und in Bezug auf denkmalgeschützte Immobilien - den Vorrang vor einem auf anderen Rechtsvorschriften bzw. einem Vertrag beruhenden Vorkaufsrecht.

(6) Wenn die Selbstverwaltung innerhalb von sechzig Tagen nach ihrem Ersuchen keine Erklärung über die Ausübung ihres Vorkaufsrechts abgibt, kann die Immobilie verkauft werden. Die Veräußerung wird vom eingetragenen Vorkaufsrecht nicht berührt.

Enteignung

§ 26

Die zur Realisierung von Siedlungsgestaltungsaufgaben aus öffentlichem Interesse notwendigen Immobilien können in den Fällen sowie auf die Art und Weise, wie in den diesbezüglichen gesonderten Rechtsvorschriften geregelt, enteignet werden.

Notierung zum Zwecke einer Versorgungs- und Wohnstraße

§ 27

(1) Wenn laut örtlicher Bauordnung bzw. Flächennutzungsplan die Errichtung, Erweiterung oder Regulierung einer einzelne Gebietsteile der Siedlung berührenden Versorgungs- und Wohnstraße (im Sinne dieses Gesetzes im Weiteren: Versorgungsstraße) erforderlich ist, kann die in § 52 Abs. 2 festgelegte Baubehörde den für die Versorgungsstraße notwendigen Teil des Grundstücks - ohne Enteignungsverfahren - zu Gunsten der Siedlungsselbstverwaltung nach der Lage des Grundstücks in Anspruch nehmen und notieren. Zur Notierung ist die Zustimmung der Beteiligten nicht notwendig.

(2) Die Notierung bei geschützten, zum Schutz vorgesehenen sowie Schutzflächen darf nur bei vorherigem Einverständnis der beteiligten Fachbehörden durchgeführt werden.

(3) Für den zum Zweck der Versorgungsstraße in Anspruch genommenen Teil des Grundstücks steht eine nach den Regeln der Enteignungsentschädigung festgelegte Entschädigung zu. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet die in Absatz 1 festgelegte Baubehörde in einem gesonderten Beschluss. Die Entschädigungssumme ist unter Berücksichtigung der sich aus dem Bau der Versorgungsstraße bzw. der damit verbundenen Stadtwerksanschlüsse ergebenden Erhöhung des Grundstückswertes zu bestimmen. Als Summe der Grundstückswerterhöhung darf höchstens der Wert des durch die Notierung in Anspruch genommenen Grundstücksteils festgelegt werden.

(4) Wenn auf dem für die Versorgungsstraße benötigten Teil des Grundstücks Bauwerke oder Bauwerksteile stehen, die über eine baubehördliche Genehmigung (Errichtungserlaubnis) verfügen

oder älter als 10 Jahre sind, muss ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden, ausgenommen, wenn die Beteiligten eine Vereinbarung zur Entschädigung treffen.

(5) Wenn der verbleibende Teil des von der Notierung betroffenen Grundstücks zu einer seiner Bestimmung entsprechenden Nutzung ungeeignet wird, muss auf Antrag des Eigentümers gleichzeitig mit der Notierung das ganze Grundstück in Anspruch genommen werden. In diesem Fall steht für die gesamte Fläche des Grundstücks eine Entschädigung zu.

(6) Wenn die der Errichtung, Erweiterung oder Regulierung einer Versorgungsstraße dienende Notierung aus technischen oder sonstigen Gründen nur von der Grundstücksreihe der einen Straßenseite möglich ist, kann die Siedlungsselbstverwaltung die Eigentümer der auf der anderen Seite der Versorgungsstraße liegenden Grundstücksreihe im Verhältnis der sich aus der Veränderung der Versorgungsstraße ergebenden Erhöhung des Grundstückswertes - in einer Anordnung - zur Zahlung eines einmaligen Zuschusses verpflichten.

(7) Bei der Verpflichtung zur Zahlung eines Zuschusses laut Absatz 6 darf der Gesamtwert des Zuschusses die Hälfte des Wertes der in Anspruch genommenen Grundstücksflächen nicht übersteigen. Die so festgelegte Summe ist unter den von der Notierung nicht betroffenen Grundstückseigentümern im Verhältnis der Größe des in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücks aufzuteilen.

(8) Die bei der Anlage bzw. Erweiterung der Versorgungsstraße überflüssig gewordene öffentliche Fläche ist den betroffenen Eigentümern zum Kauf anzubieten. Wenn diese Fläche früher ohne Entschädigung notiert wurde, ist sie dem betroffenen Eigentümer ohne Vergütung zurückzugeben.

(9) Die Vorschriften der Absätze 1-8 sind auch bei örtlichen öffentlichen Straßen im Außenbereich mit ähnlicher Bestimmung und Bedeutung anzuwenden.

Selbstbeteiligung am Straßenbau und am Ausbau der Stadtwerke

§ 28

(1) Die in der örtlichen Bauordnung bzw. im Flächennutzungsplan für das Gebiet vorgeschriebenen Versorgungsstraßen und Stadtwerksanschlüsse sind auf den neu zu bebauen beabsichtigten bzw. zur Rehabilitation bestimmten Flächen spätestens bis zur Inbetriebnahme der durch sie versorgten Bauwerke zu realisieren. Die Erfüllung dieser Pflicht ist, wenn eine Rechtsvorschrift oder Vereinbarung dazu niemand anderen verpflichtet, Aufgabe der Siedlungsselbstverwaltung - in der Hauptstadt gemäß ihrem geteilten Aufgabenbereich die der Hauptstädtischen Selbstverwaltung bzw. der Selbstverwaltung des Stadtbezirks der Hauptstadt.

(2) Wenn die Siedlungsselbstverwaltung die örtliche öffentliche Straße bzw. die öffentlichen Anschlüsse errichtet, kann sie deren Kosten zum Teil oder ganz an die Eigentümer der betroffenen Immobilien weitergeben. Die Höhe und den Anteil der Selbstbeteiligung regelt die Siedlungsselbstverwaltung hinsichtlich der betroffenen Immobilien durch eine Anordnung.

(3) In der Hauptstadt verfügen - gemäß ihrer geteilten Kompetenz - die Hauptstädtische Selbstverwaltung bzw. die Selbstverwaltung des Stadtbezirks der Hauptstadt über eine Entscheidungsbefugnis hinsichtlich der in Absatz 2 erwähnten Regelung. Die Selbstbeteiligung steht der Hauptstädtischen Selbstverwaltung und der Selbstverwaltung des Stadtbezirks in dem Verhältnis zu, wie sie die mit der Anlage der örtlichen Straße verbundenen Kosten tragen.

Siedlungsgestaltungspflichten

§ 29

(1) Im Bereich der Siedlungsgestaltungspflicht kann

- a) eine Bebauungspflicht,
- b) eine Instandsetzungspflicht und
- c) eine Bepflanzungspflicht

angeordnet werden.

(2) Die örtliche Bauordnung kann zur planmäßigen Grundstücksbewirtschaftung bzw. für die richtige Reihenfolge der Bebauung und eine vorteilhaftere Ausgestaltung des Erscheinungsbildes der Siedlung für unbebaute Baugrundstücke eine Bebauungspflicht innerhalb einer bestimmten Frist festlegen. Sofern der Eigentümer seine Bebauungspflicht nicht erfüllt, kann die Selbstverwaltung die Immobilie enteignen. Wenn der Eigentümer der Immobilie seine Bebauungspflicht nicht erfüllen kann, muss die Immobilie auf seinen Wunsch hin enteignet werden.

(3) Die örtliche Bauordnung kann im Interesse einer Verbesserung des Siedlungsbildes für Bauwerke, die sich in einem dieses Bild beeinträchtigenden Zustand befinden, eine Instandsetzungspflicht innerhalb einer bestimmten Zeitspanne vorschreiben. Die Selbstverwaltung kann für die Umsetzung dieser Pflicht eine materielle Unterstützung gewähren.

(4) Die örtliche Bauordnung kann zu einer im öffentlichen Interesse stehenden Umweltgestaltung eine Pflicht zur Bepflanzung (Rasenanlage, Baumanpflanzung, Vegetationsersatz usw.) der Immobilie in einer bestimmten Weise und Frist vorschreiben. Wenn die Erfüllung der Pflicht einen Aufwand erfordert, der das zur zweckentsprechenden Nutzung der Immobilie erforderliche Maß übersteigt, muss die Selbstverwaltung die Kosten des Eigentümers in einer Höhe erstatten, die in einer Anordnung festgelegt ist.

(5) Über die durch einen Beschluss erfolgende Anordnung der in den Absätzen 2-4 festgelegten Pflicht verfügt die Baubehörde auf Grund der örtlichen Bauordnung.

(6) Auf Ersuchen der Baubehörde muss die laut Absatz 5 angeordnete Pflicht in das Grundbuch eingetragen werden.

Entschädigungsregeln

§ 30

(1) Wenn die Bestimmung bzw. Nutzungsart der Immobilie von der örtlichen Bauordnung bzw. vom Flächennutzungsplan anders festgelegt (Änderung der Zonenvorschriften) oder beschränkt wird (Grundstücksgestaltungs- oder Bauverbot) und dem Eigentümer bzw. dem Nießbraucher daraus ein Schaden erwächst, steht dem Eigentümer bzw. dem Nießbraucher eine Entschädigung zu.

(2) Die Höhe der Entschädigung ist die Differenz zwischen dem entsprechend der früheren Bestimmung der Immobilie feststellbaren Wert und dem neuen Verkehrswert der Immobilie im Ergebnis der Bestimmungsänderung.

(3) Wenn innerhalb von sieben Jahren nach dem Entstehen der an die Immobilie gebundenen früheren Baurechte gemäß § 13 Abs. 1 eine Veränderung oder Aufhebung dieser Rechte erfolgt, steht dem Eigentümer - auf Antrag - eine Entschädigung gemäß Absatz 2 zu. Nach Ablauf von sieben Jahren steht nur bei einem Eingriff in die Nutzungspraxis und nur dann eine Entschädigung zu, wenn die Veränderung die frühere Nutzung erschwert oder unmöglich macht.

(4) Wenn die örtliche Bauordnung bzw. der Flächennutzungsplan den Bestimmungszweck der Immobilie in einem später zu realisierenden - in einer Rechtsvorschrift festgelegten - und im öffentlichen Interesse stehenden Ziel festlegt, dessen Realisierung vom Eigentümer nicht erwartet werden kann, und dies die Eigentümer- und Baurechte einschränkt, kann der Eigentümer vom Begünstigten des im öffentlichen Interesse stehenden Ziels bzw. in Ermangelung dessen von der Siedlungsselbstverwaltung den Kauf der Immobilie fordern. Wenn die auf den Kauf bezogene Vereinbarung innerhalb von drei Jahren nach dem darauf gerichteten Antrag nicht zustande kommt, muss die Immobilie enteignet werden.

(5) Keine Entschädigung steht im Falle eines Verbotes, das zur Vermeidung eines sich aus einer natürlichen Gefährdung ergebenden Schadens bzw. zum Schutz der Interessen des Eigentümers angeordnet wurde, ferner bei einem Änderungsverbot gemäß § 21 sowie bei vorschriftswidrigen Bauwerken bzw. Bauwerksteilen und einer unvorschriftsmäßigen Nutzung zu. Bei einem zur Wahrung eines geschützten Gebietes, eines Bauwerkes oder eines Einzelwertes angeordneten Verbot sind für die Zahlungspflicht die einschlägigen gesonderten Rechtsvorschriften maßgebend.

(6) Die Entschädigung muss derjenige zahlen, in dessen Interesse die Beschränkung erfolgt ist. Wenn nicht festgelegt wird, in wessen Interesse die Beschränkung erfolgt ist, wird die Pflicht zur Entschädigung von der Siedlungsselbstverwaltung getragen.

(7) Der Entschädigungsanspruch wird bei der Entstehung eines Vermögensnachteils fällig. Die Entschädigung ist Gegenstand einer Vereinbarung der Parteien. Wenn zwischen den Parteien - innerhalb eines Jahres nach der Einreichung des Antrages - keine Vereinbarung zustande kommt, ist ein Entschädigungsverfahren durchzuführen, das der Leiter des nach der Lage der Immobilie zuständigen Verwaltungsamtes des Komitats bzw. der Hauptstadt nach den Regeln der Enteignungsentschädigung mit den in diesem Gesetz festgelegten Abweichungen abwickelt.

Dritter Abschnitt

REGELUNG DES BAUPROZESSES

Allgemeine Anforderungen an Bauwerke

§ 31

(1) Bei der Anlage eines Bauwerkes muss Folgendes gesichert werden:

- a) die zweckentsprechende und sichere Nutzbarkeit des Bauwerks und ferner der benachbarten Immobilien und Bauwerke,
- b) die Erreichbarkeit des Bauwerks mit Fahrzeugen des öffentlichen Dienstes (Feuerwehr, Rettungswagen usw.),
- c) spezifische Forderungen und Interessen des Umwelt- und Naturschutzes,
- d) bei öffentlich genutzten Bauwerken eine sichere und ungehinderte Erreichbarkeit auch für die in ihrer Bewegung eingeschränkten Personen;
- e) die zweckentsprechende Grundstücksnutzung.

(2) Beim Bau sowie bei der Erweiterung, Erneuerung, Umgestaltung, Wiederherstellung bzw. Modernisierung von Bauwerken und deren Teilen (selbstständigen Bestimmungseinheiten) sind die überregionalen Anforderungen des Bauwesens geltend zu machen, insbesondere

- a) der Schutz eines wertvollen Landschafts- und Siedlungsbildes, von Eigenheiten der Architektur bzw. Bebauung und des Erscheinungsbildes sowie ferner
die Forderungen
- b) der günstigen Orientierung,
- c) des mechanischen Widerstandes und der Stabilität,
- d) der Feuersicherheit,
- e) der Hygiene bzw. des Gesundheits- und Umweltschutzes,
- f) der Nutzungssicherheit,
- g) des Lärm- und Resonanzschutzes,
- h) der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes bzw.
- i) des Schutzes von Leben.

(3) Von der Einhaltung der überregionalen Anforderungen des Bauwesens kann - in den Fällen und auf die Weise, wie dies in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegt ist - eine Abweichungserlaubnis erteilt werden.

(4) Beim Bau sowie bei der Erneuerung, Umgestaltung, Erweiterung, Wiederherstellung bzw. Modernisierung eines Bauwerks und seiner Teile (der selbstständigen Bestimmungseinheiten) muss gesichert werden:

- a) die Möglichkeit einer regelmäßigen Instandhaltung,
- b) dass die mit der zweckentsprechenden Nutzung des Bauwerks verbundene Umweltbelastung den am gegebenen Ort zulässigen Wert nicht überschreitet, sowie
- c) eine sichere und ungehinderte Nutzbarkeit bei Bauwerken mit öffentlicher Nutzung auch für die in ihrer Bewegung behinderten Personen.

Architektonisch-technische Planung

§ 32

(1) Zum Bau, zur Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Wiederherstellung bzw. Modernisierung, zum Abriss bzw. Verrücken eines Bauwerks, Bauwerksteils bzw. einer Bautengruppe sowie zu einer mit Bauarbeiten verbundenen Änderung ihrer Bestimmung ist ein architektonisch-technischer Plan mit einem Inhalt und einer Detailliertheit, wie in der Rechtsvorschrift festgelegt, notwendig.

(2) Die Anfertigung der architektonischen und technischen Pläne ist mit der in Absatz 3 festgehaltenen Abweichung nach den Festlegungen in einer gesonderten Rechtsvorschrift eine Tätigkeit, die

- a) an eine fachgerichtete Universitätsqualifikation bzw.
 - b) mit der in Absatz 4 festgehaltenen Abweichung an eine teilweise fachgerichtete Universitäts- oder fachgerichtete Hochschulqualifikation und ferner
 - c) an die in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten sonstigen Bedingungen (im Weiteren zusammen: Planungsberechtigung)
- gebunden ist.

(3) Eine architektonisch-technische Planungstätigkeit kann in dem in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Bereich auch derjenige durchführen, der auf Grund seines innerhalb von drei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes Nr. LVIII von 1996 über die Branchenkammern der Planungs- und Sachverständigeningenieure sowie der Architekten eingereichten Antrages in das Planerverzeichnis aufgenommen wurde und danach seinen damit verbundenen Pflichten nachgekommen ist.

(4) Eine architektonisch-technische Planungstätigkeit darf in den Fachbereichen Architektur bzw. Landschafts- und Gartenarchitektur in dem in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Bereich mit einem fachgerichteten Hochschul- oder einem teilweise fachgerichteten Universitätsabschluss nur derjenige verrichten, der seinen Abschluss spätestens bis zum 31. Dezember 2002 erwirbt und danach die in der Rechtsvorschrift festgelegten anderen fachlichen Anforderungen erfüllt.

(5) Die zur Durchführung der architektonisch-technischen Planungstätigkeit berechtigte Person darf nur solche Planungsarbeiten verrichten, zu denen sie auf Grund ihrer Qualifikation berechtigt und zu deren Lösung sie auf Grund ihrer fachlichen Kenntnisse in der Lage ist.

(6) Die zur Durchführung der architektonisch-technischen Planungstätigkeit berechtigten Personen sind in ein Namensverzeichnis aufzunehmen.

(7) Zur Planung der Siedlungsgestaltung, von Bauwerken und deren Gruppen, der Baukonstruktionen und Bauweisen sowie der Innenarchitektur und der Gartenanlage kann - in den Fällen und auf die Weise, wie in der Rechtsvorschrift festgehalten - ein Plantender ausgeschrieben werden.

(8) Der Plantender ist die einer in mehreren Varianten erfolgenden Vorbereitung der in Absatz 5 aufgeführten architektonisch-technischen Planungsaufgaben dienende spezifische Form der Planungsausschreibung, deren Ziel die Auswahl der vom Gesichtspunkt der Technologie, des Stadtbildes, der Architektur und Wirtschaftlichkeit günstigsten Plankonzeption und - in den in einer Rechtsvorschrift festgehaltenen Fällen - die vorherige Klärung der fachlichen Bedingungen für die Beauftragung des Planers ist.

(9) Bei einer in den Geltungsbereich des Gesetzes Nr. XL von 1995 über die öffentlichen Beschaffungen fallenden Bauinvestition - in dem in Absatz 5 festgehaltenen Bereich -:

a) muss zur Vorbereitung der Plandokumentation für die Baugenehmigung - in den Fällen und auf die Art und Weise, wie das in einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist - ein Plantender ausgeschrieben werden,

b) ist nach einem erfolgreichen Plantender, unter Berücksichtigung seines Ergebnisses, zur Vorbereitung der Plandokumentation für die Baugenehmigung ein Planungsvertrag abzuschließen.

(10) Eine Rechtsvorschrift kann auch in einem anderen Fall die Pflicht zur Ausschreibung eines Plantenders anordnen.

(11) Der architektonisch-technische Plan fällt - auf Grund eines gesonderten Gesetzes - unter den Urheberrechtsschutz.

§ 33

(1) Der Planer ist verantwortlich

a) für die Einhaltung der auf die architektonisch-technische Planung bezogenen Qualitäts-, Sicherheits- und fachlichen Normen und Bauvorschriften sowie ferner

b) für die fachliche Richtigkeit der durch ihn angefertigten architektonisch-technischen Pläne.

(2) Der Planer koordiniert die Arbeit der nachgeordneten Planer und stimmt die durch sie gelieferten Arbeitsteile aufeinander ab.

Baubehördliche Genehmigungserteilung für die Bauarbeiten

§ 34

(1) Für die Grundstücksgestaltung, für den Bau, die Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Wiederherstellung bzw. Modernisierung, den Abriss bzw. das Verrücken eines Bauwerks, Bauwerksteils bzw. einer Bautengruppe sowie für deren Inbetriebnahme und Erhaltung oder eine Änderung ihres Bestimmungszwecks (im Weiteren zusammen: Bauarbeiten) ist in den durch die Rechtsvorschriften festgelegten Fällen eine Genehmigung der Baubehörde notwendig.

(2) Die baubehördliche Genehmigung kann an Bedingungen geknüpft werden.

(3) Bei der Beurteilung des Genehmigungsantrages muss die Baubehörde eine Besichtigung vor Ort abhalten.

(4) Die Baubehörde verschafft im Laufe des Verfahrens zur Genehmigungserteilung den Festlegungen in den Rechtsvorschriften und den Forderungen an die architektonisch-technische Richtigkeit Geltung. Sie sichert ferner den Schutz der berechtigten Interessen der durch das Verfahren Betroffenen und der am Verfahren Beteiligten.

(5) Bei der baubehördlichen Genehmigungserteilung muss der sachbezogene Beschluss innerhalb von 60 Tagen nach der Einreichung des Antrages gefasst werden.

(6) Am Genehmigungsverfahren der Baubehörden arbeiten die in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Fachbehörden und andere Organe sowie die ins Namensverzeichnis aufgenommenen technischen Sachverständigen mit.

§ 35

(1) Die Partei kann vor Anforderung der Genehmigung der Baubehörde - zur vorherigen Klärung der Anforderungen an die Bebauung, die Architektur, den Denkmalschutz, die Archäologie, das Siedlungsbild, den Natur- und Umweltschutz bzw. den Schutz des Lebens sowie der technischen Anforderungen - eine grundsätzliche Genehmigung beantragen. Eine Rechtsvorschrift kann die Beantragung einer grundsätzlichen Genehmigung zur Pflicht machen.

(2) Die grundsätzliche Genehmigung bindet die mitwirkende Fachbehörde und die Baubehörde im Laufe des Verfahrens der baubehördlichen Genehmigungserteilung, das innerhalb eines Jahres, nachdem die grundsätzliche Genehmigung rechtskräftig und vollziehbar wurde, angeregt worden ist, in den Fragen, über die sie verfügt. Die grundsätzliche Genehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn der

Bauherr nicht innerhalb eines Jahres nach Erlangung ihrer Rechtskraft und Vollziehbarkeit eine baubehördliche Genehmigung beantragt. Die Gültigkeit der Genehmigung kann einmal um höchstens ein Jahr verlängert werden, sofern sich in der Zwischenzeit die allgemeingültigen und die örtlichen Rechtsnormen sowie die verbindlichen behördlichen Vorschriften nicht geändert haben. Auf Grund der grundsätzlichen Genehmigung dürfen keine Bauarbeiten durchgeführt werden.

§ 36

Eine baubehördliche Genehmigung kann im Rahmen der Rechtsvorschriften erteilt werden, wenn

a) der geplante Bau den in den §§ 18, 19 und 31 vorgeschriebenen bzw. dem in einer gesonderten Rechtsvorschrift verbindlich gemachten nationalen Standard entsprechenden Anforderungen entspricht,

b) der geplante Bau den Rechtsvorschriften, die den Schutz der einzelnen Bauwerke und Flächen anordnen oder für diese besondere Bedingungen festlegen, den in den vorherigen behördlichen Verfahren geklärten fachbehördlichen Anforderungen und den in der Zustimmung der beteiligten Fachbehörden festgehaltenen spezifischen Vorschriften entspricht,

c) die Errichtung, geplante Nutzung bzw. Unterhaltung des Bauwerks keine derart schädigenden Auswirkungen auf das Umfeld verursacht, die das für den Bestimmungszweck der Fläche zulässige Maß übersteigen, die Standfestigkeit, Leib und Leben sowie die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährden oder das öffentliche Interesse auf andere Weise verletzen würden,

d) die zur zweckentsprechenden Nutzung des Bauwerks notwendigen Nebenbauwerke bzw. in den Fällen und auf die Weise, wie in einer Rechtsvorschrift festgelegt, der Anschluss an das Verkehrsnetz sowie die Realisierung der Stadtwerks- und Energieversorgung gesichert sind,

e) das Organ bzw. die Person, das bzw. die als Planer angegeben wurde, zur architektonisch-technischen Planung berechtigt war,

f) der Bauherr seine Bauberechtigung glaubwürdig nachweist.

§ 37

(1) Die Genehmigung der Baubehörde ist - bezüglich der in der Genehmigung festgehaltenen fachbehördlichen Vorschriften - zugleich auch eine fachbehördliche Genehmigung, die den Bauherrn aber nicht von der Pflicht zur Beschaffung der anderen behördlichen Genehmigungen befreit, die laut gesonderten Rechtsvorschriften notwendig sind.

(2) Die Genehmigung der Baubehörde entscheidet nicht die mit den Bauarbeiten verbundenen zivilrechtlichen Ansprüche.

Bauarbeiten

§ 38

(1) Bauarbeiten dürfen - sofern eine Rechtsvorschrift nichts anderes verfügt - nur der rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung und ferner den dazugehörigen, bestätigten - und mit einem Genehmigungsvermerk versehenen - Plänen und sonstigen Dokumenten sowie in den in einer Rechtsvorschrift festgehaltenen Fällen den auf deren Grundlage angefertigten technischen Realisierungsplänen entsprechend durchgeführt werden.

(2) Vom bestätigten - und mit einem Genehmigungsvermerk versehenen - Plan darf nur mit einer neuerlichen vorhergehenden Genehmigung der Baubehörde abgewichen werden, es sei denn, die Abweichung stellt an sich keine Bauarbeiten dar, die an eine Genehmigung gebunden sind.

§ 39

(1) Eine Bauausführungstätigkeit für Bauwerke, die an eine baubehördliche Genehmigung (Errichtungserlaubnis) gebunden sind, kann durchgeführt werden, wenn

a) die Bauausführung im Tätigkeitsprofil des die Bautätigkeit Durchführenden (im Weiteren: Ausführungsunternehmen) vorkommt bzw.

b) die technologischen Arbeiten am Bau ein verantwortlicher technischer Leiter steuert, der über eine dem Charakter der Bauarbeiten entsprechende und in einer Rechtsvorschrift festgelegte fachliche Qualifikation und Praxis verfügt.

(2) Bauarbeiten darf nur derjenige durchführen, der über die für die Tätigkeit in einer Rechtsvorschrift vorgeschriebenen fachlichen Voraussetzungen verfügt.

(3) Eine die tragenden Konstruktionen der Bauwerke nicht berührende Reparatur-, Instandhaltungs- und Erneuerungstätigkeit kann eine Person, die über eine dem Charakter der Arbeit entsprechende Facharbeiterqualifikation verfügt, auch ohne verantwortlichen technischen Leiter durchführen.

(4) Derjenige, in dessen Tätigkeitsprofil die Bauausführung nicht aufgeführt ist, bzw. eine Privatperson - unter Berücksichtigung der Absätze 2 und 3 bei Anleitung durch einen verantwortlichen technischen Leiter - darf Bauarbeiten nur zu eigenen Zwecken durchführen.

§ 40

(1) Das Ausführungsunternehmen ist für eine zweckentsprechende und sichere Nutzbarkeit der realisierten Bauwerke, Bauwerksteile bzw. Innenausbauten sowie für die Zusicherung der Vorschriften in der ihm durch den Bauherrn zur Verfügung gestellten rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung und in den dazugehörenden bestätigten Genehmigungsplänen verantwortlich.

(2) Der verantwortliche technische Leiter ist für eine der rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung und den dazugehörenden bestätigten Genehmigungsplänen bzw. den in einer Rechtsvorschrift festgelegten Ausführungsplänen entsprechende Realisierung der Bauwerke, Bauwerksteile bzw. Innenausbauten und ferner für die Einhaltung der auf die Bautätigkeit bezogenen fachlichen, Qualitäts- und Sicherheitsvorschriften und eine sachgemäße Ausführung der Arbeiten verantwortlich.

(3) Das Ausführungsunternehmen führt - in den Fällen und auf die Weise, wie in einer Rechtsvorschrift festgelegt - ein Bautagebuch, hält darin die tägliche Arbeit fest, belässt das Tagebuch ständig am Ort der Arbeitsverrichtung und stellt es auf Wunsch der Kontrollbehörde bzw. des technischen Kontrolleurs zur Verfügung. Einen Bestandteil des Bautagebuchs bilden auch die auf die durchgeführten Bauausführungstätigkeiten bezogenen Erklärungen des verantwortlichen technischen Leiters.

(4) Der Bauherr kann zur ständigen Beaufsichtigung bzw. Kontrolle der sachgemäßen Durchführung der Bau- und Montagearbeit als seinen Vertreter vor Ort nach den Festlegungen in einer gesonderten Rechtsvorschrift einen technischen Kontrolleur beauftragen.

§ 41

(1) Stoffe, Konstruktionen und Ausrüstungen zu Bauzwecken dürfen nur mit dem in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Eignungsnachweis in den Handel gebracht, bestellt, in ein Bauwerk eingeplant oder eingebaut werden.

(2) Der Eignungsnachweis ist die schriftliche Bekräftigung dessen, dass die Stoffe, Konstruktionen und Ausrüstungen die

a) in den nationalen Standards,

b) in den technologischen Ordnungen und Vorschriften der Branche,

c) in den technologischen Genehmigungen des Bauwesens sowie

d) in § 31 Abs. 2 Buchstaben c-h

vorgeschriebenen Anforderungen befriedigen.

(3) Der Eignungsnachweis kann auf Grund von Eignungsuntersuchungen ausgegeben werden.

(4) Ein Eignungsnachweis kann sein:

a) eine Eignungserklärung des Lieferanten (Händlers, Herstellers),

b) das durch ein unabhängiges Nachweisorgan ausgegebene Dokument.

§ 42

(1) Wenn bei der Durchführung von Bauarbeiten natürliche Werte, architektonische oder archäologische Denkmäler bzw. mit einem Bauwerk verbundene Werke der bildenden Kunst entdeckt werden, muss das Ausführungsunternehmen dies unverzüglich der Baubehörde sowie einer anderen, über eine Kompetenz verfügenden Behörde melden und den Fundort bis zur behördlichen Maßnahme unberührt lassen.

(2) Bei der Durchführung der Bauarbeiten muss gesichert werden, dass die entstehende Umweltbelastung und -beanspruchung innerhalb des in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten und zugelassenen Ausmaßes bleibt.

§ 43

(1) Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die zur zweckentsprechenden und sicheren Nutzung des Bauwerks notwendigen Nebenbauten bzw. die Arbeiten zur Geländebereinigung, Baumanpflanzung und Parkanlage zusammen mit dem Bauwerk realisiert werden.

(2) Innerhalb des durch die Baubehörde festgelegten Zeitraums müssen der Bauherr und das Ausführungsunternehmen den bei der Bautätigkeit entstandenen Bauschutt, die restlichen Baumaterialien und die Bauhilfsmittel aus der Umgebung des Bauwerks abtransportieren lassen, das Umfeld und das Terrain im ursprünglichen bzw. genehmigten Zustand übergeben bzw. die in der Umwelt verursachten Schäden beseitigen.

Inbetriebnahme des Bauwerks

§ 44

(1) Der Bauherr muss für alle Bauwerke bzw. Bauwerksteile, für die eine Baugenehmigung angefordert werden musste - sofern eine Rechtsvorschrift nichts anderes verfügt -, vor deren Inbetriebnahme auch eine Inbetriebnahmegenehmigung beantragen. Zur Beurteilung des Antrages sind in den in einer Rechtsvorschrift festgelegten Fällen die Erklärungen der beteiligten Fachbehörden, der betroffenen und ein infrastrukturelles Netz unterhaltenden Versorgungsbetriebe und des Schornsteinfegers (Bausachverständigen) sowie die einen Bestandteil des Bautagebuchs bildenden und in einer Rechtsvorschrift festgelegten Erklärungen des verantwortlichen technischen Leiters darüber notwendig, dass das Bauwerk, der Bauwerksteil (die selbstständige Bestimmungseinheit) bzw. die durchgeführten Innenausbauten der rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung und dem dazugehörigen, bestätigten Genehmigungsplan entsprechen bzw. zur zweckentsprechenden und sicheren Nutzung geeignet sind. Wenn die Bauausführungstätigkeit von mehreren Ausführungsunternehmen durchgeführt wird, muss der Bauherr oder dessen Beauftragter vor Ort dafür sorgen, dass der Baubehörde die Erklärungen aller verantwortlichen technischen Leiter - im Verfahren zur Erteilung einer Inbetriebnahmegenehmigung - zur Verfügung stehen.

(2) Die Inbetriebnahmegenehmigung muss erteilt werden, wenn das Bauwerk oder ein Teil davon - bei den an eine Baugenehmigung gebundenen Bauarbeiten - der Genehmigung entspricht und auf eine zur zweckentsprechenden und sicheren Nutzung geeignete Weise gebaut worden ist.

(3) Wenn das Bauwerk oder ein Teil davon zur zweckentsprechenden Nutzung nicht geeignet ist oder in Folge der Durchführung der Bauarbeiten an einer fremden Immobilie ein Zustand eingetreten ist, der die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdet, verbietet die Baubehörde die Inbetriebnahme des Bauwerks oder macht diese im Rahmen einer baubehördlichen Verpflichtung von der Beseitigung der Fehler und Mängel abhängig. Die Erteilung der Inbetriebnahmegenehmigung kann an Bedingungen geknüpft und in der Genehmigung können Auflagen festgelegt werden.

(4) In Ermangelung der in Absatz 1 vorgeschriebenen Inbetriebnahmegenehmigung darf das Bauwerk nicht genutzt werden.

Baubehördliche Kontrolle

§ 45

(1) Die Baubehörde erster Instanz muss die Durchführung der an eine Genehmigung gebundenen Bauarbeiten vor Ort kontrollieren. Im Rahmen dessen muss sie prüfen:

a) das Vorhandensein einer rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung und der dazugehörigen bestätigten Genehmigungspläne und deren Anwendung,

b) die dem Genehmigungsplan entsprechend und ferner unter Einhaltung der fachlichen und Sicherheitsvorschriften erfolgende Realisierung der Bauwerkskonstruktionen,

c) die den vorgeschriebenen fachgerichteten Qualifikations- und anderen fachlichen Bedingungen entsprechende Eignung des die Durchführung der Bauarbeiten leitenden, verantwortlichen technischen Leiters,

d) die Einhaltung der Anforderungen in Bezug auf die Standfestigkeit, auf Leib und Leben sowie ferner auf die öffentliche und Vermögenssicherheit.

(2) Über die Kontrolle der Durchführung der Bauarbeiten hinausgehend kommt die Baubehörde erster Instanz einer ohne die in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegte Baugenehmigung oder abweichend davon bzw. im Falle von an keine Baugenehmigung gebundenen Bauarbeiten einer unter Verletzung der allgemeingültigen, verbindlichen Bauvorschriften (im Weiteren: vorschriftswidrig) erfolgenden Bautätigkeit bzw. einer vom Bestimmungszweck abweichenden Bauwerksnutzung zuvor bzw. deckt diese auf und verhindert sie.

(3) Die baubehördliche Kontrolle muss regelmäßig - im Falle der in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten Bauwerke bei der Durchführung der Bauarbeiten wenigstens zweimal - durchgeführt werden.

(4) Die die baubehördliche Kontrolle durchführende Person kann die Fortsetzung der Bauarbeiten vor Ort - bei jedem Anlass höchstens einmal für 30 Tage - verbieten, wenn diese vorschriftswidrig oder aber auf eine die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdende Weise erfolgen. Während dieser Zeit muss die Baubehörde über die Einstellung oder Fortsetzung des Verfahrens entscheiden.

(5) Bei der Durchführung der baubehördlichen Kontrollaufgaben wirken - auf Ersuchen der Baubehörde - auch die Polizei, die Aufsicht für öffentliche Flächen und ferner andere, in einer Rechtsvorschrift bevollmächtigte Organe mit.

(6) Der Eigentümer, Nießbraucher und Nutzer sowie der Bauherr und das Ausführungsunternehmen sind verpflichtet, die behördliche Kontrolle zu dulden.

Kontrolle der Bauaufsicht

§ 46

(1) Das Ziel der Kontrolltätigkeit der Bauaufsicht ist die Feststellung dessen, ob

a) die auf die Bauwerke bzw. auf die qualitativen Anforderungen und die Anwendung der Bauerzeugnisse (Stoffe, Konstruktionen, Ausrüstungen), Bauweisen und -verfahren bezogenen Rechtsvorschriften, Standards und Genehmigungen bei der Durchführung der Bauarbeiten eingehalten worden sind,

b) der bei der Nutzung oder ansonsten entstandene Zustand der Bauwerke bzw. Bauerzeugnisse den auf sie bezogenen - und der Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. der öffentlichen und Vermögenssicherheit dienenden - Anforderungen entspricht.

(2) Die Kontrollaufgaben der Bauaufsicht versieht laut den Festlegungen in einer Rechtsnorm

a) der Leiter des Verwaltungsamtes,

b) in Hinsicht auf die spezifischen Bauwerksarten das in diesbezüglichen gesonderten Rechtsvorschriften festgelegte Staatsverwaltungsorgan.

(3) An den Kontrollaufgaben der Bauaufsicht wirken bei der Durchführung von notwendigen Untersuchungen die nach den Festlegungen in einer gesonderten Rechtsvorschrift berechtigten Fachinstitute mit.

(4) Das die Kontrollaufgaben der Bauaufsicht versehende Staatsverwaltungsorgan ordnet

a) bei der Feststellung eines die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit unmittelbar gefährdenden sowie

b) eines bezüglich der Qualität der durchgeführten Bauausführungstätigkeit bzw. der eingebauten Stoffe, Konstruktionen und Ausrüstungen eine sofortige Maßnahme erfordernden Zustandes und ferner

c) wenn die Bauausführungstätigkeit ohne einen verantwortlichen technischen Leiter oder

d) unter Beteiligung eines über keine Berechtigung verfügenden verantwortlichen technischen Leiters erfolgt ist sowie

e) bei der Verwendung und dem Einbau von Stoffen, Konstruktionen, Ausrüstungen und Erzeugnissen, die den in den Rechtsvorschriften festgelegten Bedingungen nicht entsprechen,

durch einen Beschluss die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes an bzw. regt beim dazu berechtigten Organ das Ergreifen von Maßnahmen an. Der Beschluss kann in den Fällen der Buchstaben a und b sofort vollstreckt werden.

Baubehördliche Verpflichtung

§ 47

(1) Die Baubehörde kann anordnen:

a) die Einstellung einer von der in den baubehördlichen Genehmigungen festgelegten und in Ermangelung dessen von der ursprünglichen Bestimmung abweichenden Nutzung des Bauwerkes bzw. Bauwerksteils sowie

b) bei einem vorschriftswidrigen Bau die Einstellung der Bauarbeiten und die Wiederherstellung des Zustandes vor dem Bau bzw. die Schaffung eines der rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung und den dazugehörigen, bestätigten Genehmigungsplänen entsprechenden Zustandes,

c) den Austausch von Bauerzeugnissen, die den technischen Anforderungen nicht entsprechen,

d) eine den Umfang der pflichtgemäßen, ordentlichen Erhaltung übersteigende Erneuerung des Bauwerkes bzw. Bauwerksteils, wenn dies zur günstigeren Gestaltung des Siedlungsbildes notwendig ist, oder wenn dies die Durchführung der Festlegungen in der Bauordnung bzw. im Flächennutzungsplan bzw. die Interessen einer Bewahrung des architektonischen Erbes erfordern,

e) in den in einer Rechtsvorschrift festgelegten Fällen die Einzäunung des Grundstücks und ferner auf dem Grundstück die Durchführung der zur vorteilhafteren Ausgestaltung des Siedlungsbildes oder zum Schutz der Umwelt erforderlichen gartenbaulichen Arbeiten und ferner der zur Erhaltung des Siedlungsbildes notwendigen sonstigen Arbeiten,

f) den Abtransport des bei der Bautätigkeit anfallenden Bauschutts, der restlichen Baustoffe und Bauhilfsmittel aus der Umgebung des Bauwerkes, die Übergabe des Umfelds und der Oberfläche des Geländes im ursprünglichen bzw. genehmigten Zustand bzw. die Beseitigung der in der Umwelt verursachten Schäden.

(2) Die Baubehörde muss anordnen:

a) eine teilweise oder vollständige Umgestaltung des Bauwerkes bzw. Bauwerksteils bzw. - wenn das nicht möglich ist oder wenn der Bauherr sich nicht dazu bereit erklärt - dessen Abriss oder Neubau, wenn die Ausführung auf eine die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdende Weise erfolgt,

b) die Einstellung einer die Standfestigkeit des Bauwerks bzw. Bauwerksteils, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdenden Nutzung sowie einer Nutzung ohne Genehmigung,

c) die Beseitigung von Fehlern und Mängeln des Bauwerkes bzw. Bauwerksteils, wenn diese nicht auf eine zur zweckentsprechenden und sicheren Nutzung geeignete Weise errichtet wurden oder dadurch an einer fremden Immobilie ein Zustand eingetreten ist, der die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdet,

d) die Erfüllung der auf die ordentliche Erhaltung des Bauwerks bezogenen Pflicht bzw. die Überprüfung des Bauwerks, seine nach Notwendigkeit erfolgende Umgestaltung, Erneuerung bzw. Wiederherstellung oder dessen Abriss, wenn der Zustand des Bauwerkes die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdet.

(3) Auf Ersuchen der Baubehörde muss die den Absätzen 1 und 2 entsprechend angeordnete rechtskräftige und vollziehbare Pflicht ins Grundbuch eingetragen werden.

(4) Die Baubehörde kann, wenn sie die vollziehbare Pflicht - wegen deren Nichterfolgen zu Lasten des Verpflichteten auf dem Behördenweg bei Vorstrecken der auftretenden Kosten - selbst ausführen lässt, bis zur Höhe der Kosten und bis zu deren Erstattung eine Hypothek auf die betroffene Immobilie ins Grundbuch eintragen lassen.

Genehmigungserteilung zur Erhaltung des Bauwerks

§ 48

(1) Wenn das Bauwerk bzw. der Bauwerksteil vorschriftswidrig gebaut wurde, kann die Baubehörde dazu - auf Antrag des Bauherrn oder des Verfügungsberechtigten der Immobilie - eine Genehmigung zur Erhaltung erteilen, wenn die in den §§ 18, 19 und 31 festgelegten Bedingungen bestehen oder geschaffen werden können und der Bauherr seine Bauberechtigung nachgewiesen hat. Wenn das Bauwerk bzw. der Bauwerksteil ohne baubehördliche Genehmigung abgerissen wurde, nimmt die Baubehörde dies - mit einem Beschluss - zur Kenntnis.

(2) Eine Genehmigung zur Erhaltung kann bei Geltendmachung der Festlegungen in Absatz 1 auch ausgegeben werden, wenn

a) das Bauwerk bzw. der Bauwerksteil durch Umgestaltung den Vorschriften angepasst werden kann oder

b) die durch die Vorschriftswidrigkeit verursachte Interessenverletzung unbedeutend ist bzw. keine öffentlichen Interessen verletzt oder innerhalb der durch die Behörde festgelegten Frist abgewendet werden kann.

(3) Die Baubehörde kann den Bauherrn - mangels Antrag - zur Einreichung eines Antrags auf Erteilung einer Genehmigung zur Erhaltung auffordern oder das Verfahren auf Kosten des Bauherrn von Amts wegen durchführen.

(4) Die Genehmigung zur Erhaltung - bei Auferlegen einer Baustrafe bzw. bei gleichzeitiger Festlegung der Pflicht und der Frist zu einer den Absätzen 1 und 2 entsprechenden notwendigen Umgestaltung - kann für eine bestimmte Zeit bzw. bis auf Widerruf (auf unbegrenzte Zeit) gültig sein oder einen endgültigen Charakter besitzen.

(5) Die Genehmigung zur Erhaltung ist zugleich auch die auf das Bauwerk bezogene Inbetriebnahmegenehmigung, wenn die Bedingungen dafür bestehen. Gleichzeitig mit der Erteilung der auf den Bauwerksteil bezogenen Genehmigung zur Erhaltung muss die Baubehörde auch über den auf die Fertigstellung des Bauwerks bezogenen Weiterbau verfügen. Nach dem vollständigen Abschluss der Bauarbeiten am Bauwerk muss ein den Vorschriften von § 44 entsprechendes Verfahren zur Erteilung der Inbetriebnahmegenehmigung durchgeführt werden.

(6) Nach dem Ablauf der festgelegten Frist bzw. der Rücknahme der Genehmigung muss der Genehmigungsinhaber das Bauwerk bzw. den Bauwerksteil ohne Anspruch auf Entschädigung abreißen. Dasselbe gilt für den Fall, wenn die in der Genehmigung zur Erhaltung vorgeschriebene Umgestaltungspflicht nicht erfüllt wurde. Bei Versäumen der Umgestaltungspflicht ordnet die Baubehörde den Abriss an.

(7) Wenn für das vorschriftswidrig errichtete Bauwerk bzw. den Bauwerksteil keine Genehmigung zur Erhaltung erteilt werden kann, muss die Baubehörde die Durchführung der zum Erreichen eines vorschriftsmäßigen Zustandes notwendigen Arbeiten oder - wenn der Verpflichtete sich zur Durchführung der Arbeiten nicht bereit erklärt - den Abriss anordnen.

(8) Die Baubehörde kann auf Grund der Absätze 1-7 innerhalb eines Jahres, nachdem ihr die Vorschriftswidrigkeit zur Kenntnis gekommen ist, spätestens aber innerhalb von zehn Jahren nach dem Abschluss des Baus bzw. - wenn das nicht festgestellt werden kann - nach der Inbetriebnahme des Bauwerks Maßnahmen ergreifen. Im Falle der Festlegungen in Absatz 6 und bei der Durchführung eines neuen Verfahrens ist der Beginn des einjährigen Zeitraums vom Ablauf der festgelegten Zeit sowie von der Rücknahme der Genehmigung, vom Ablauf der für die Umgestaltungspflicht vorgeschriebenen Erfüllungsfrist bzw. vom Datum des die Durchführung des neuen Verfahrens anordnenden rechtskräftigen Beschlusses an zu rechnen.

(9) Auf Antrag kann die Erteilung der Genehmigung zur Erhaltung wegen des Verstreichens der in Absatz 8 festgelegten Maßnahmefrist nicht verweigert werden. In diesem Fall darf keine Umgestaltungspflicht vorgeschrieben und keine Baustrafe festgelegt werden.

(10) Der Eigentümer (Nießbraucher, Nutzer) der Immobilie ist verpflichtet, die Durchführung der mit einem vorschriftswidrig errichteten Bauwerk bzw. Bauwerksteil verbundenen Umgestaltungs- oder Abrisspflichten zu dulden.

Baustrafe

§ 49

(1) Wenn laut § 48 die Genehmigung zur Erhaltung erteilt werden kann, ist gleichzeitig damit auch die Baustrafe aufzuerlegen. Als Basis der Baustrafe dient der in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegte Wert des vorschriftswidrig errichteten oder vernichteten Bauwerks bzw. Bauwerksteils. Die Baustrafe beträgt mindestens 20%- und höchstens 100%- des dem Fertigstellungsgrad des Bauwerks bzw. Bauwerksteils entsprechenden - und wie in einer gesonderten Rechtsvorschrift festgelegten -, berechneten Wertes. Die Baustrafe muss in der Frist gezahlt werden, die im Beschluss der Baubehörde laut § 48 Abs. 4 vorgeschrieben ist.

(2) Wenn der Bauherr das vorschriftswidrig gebaute Bauwerk bzw. den Bauwerksteil vor dem Ablauf der zur Zahlung der auferlegten Baustrafe vorgeschriebenen Frist abreißt oder den vorschriftswidrigen Zustand beseitigt, wird die Strafe von der Baubehörde erlassen. In den sonstigen Fällen kann die auferlegte Baustrafe nicht erlassen werden.

(3) Die durch die Baubehörde rechtskräftig und vollstreckbar festgelegte Baustrafe ist als eine wie Steuern einzutreibende öffentliche Schuld anzusehen.

§ 50

(1) Zur Unterstützung der Gestaltung und des Schutzes der bebauten Umwelt mit finanziellen Mitteln und insbesondere:

- a) zur Unterstützung der Siedlungsgestaltungsaufgaben,
- b) zur Qualitäts-, Bauaufsichts- und baubehördlichen Kontrolle, zur Unterstützung der damit verbundenen Aufgaben bzw. zur Erhöhung der Effektivität und des Niveaus der Kontrollen,
- c) zur Durchführung der behördlichen Vollstreckungen bzw. zu der über eine Bewerbung erfolgenden Vorstreckung ihrer finanziellen Deckung,
- d) für die über eine Ausschreibung erfolgende Bezuschussung von Ausgaben der Selbstverwaltung im Zusammenhang mit der Deklaration des Denkmalschutzes für das örtliche Architekturerbe und seine Bewahrung,
- e) zur Durchführung bzw. Unterstützung der mit dem Schutz des architektonischen Erbes verbundenen internationalen Abkommen,
- f) für die Förderung einer Präsentation der architektonischen Werte,

g) zur Bewältigung und Unterstützung der fachlichen Aufgaben von gesellschaftlichen Organisationen für Architektur und Siedlungsgestaltung,

h) zur Entwicklung der Baukultur

steht im Kapitel "Ministerium für Landwirtschaft und Raumordnung" des Haushalts ein zweckgebundener Etat für Bauwesen zur Verfügung.

(2) 30%- der durch Baustrafen als zweckgebundener Etat für Bauwesen in das Kapitel "Ministerium für Landwirtschaft und Raumordnung" des Haushalts eingegangenen Einnahmen stehen der dem Ort des betreffenden Bauwerks nach zuständigen Siedlungsselbstverwaltung und 30%- den in erster Instanz vorgehenden Baubehörden zu. Wenn im baubehördlichen Verfahren auch die Behörde zweiter Instanz vorgeht, stehen der in zweiter Instanz vorgehenden Baubehörde 15%- von den der Baubehörde erster Instanz zustehenden 30%- zu.

(3) Auch der der Siedlungsselbstverwaltung zustehende Teil (30%-) aus den Einnahmen, die auf Grund einer der gemäß dem Ort des betreffenden Bauwerks zuständigen Siedlungsselbstverwaltung auferlegten Baustrafe eingegangen sind, steht dem zweckgebundenen Etat für Bauwesen zu.

(4) Die laut Absatz 2 der Selbstverwaltung zustehenden Einnahmen können im Einklang mit den in Absatz 1 erwähnten Zielstellungen im Bauwesen verwendet werden.

§ 51

(1) Die Baubehörde verpflichtet den Eigentümer der Immobilie zur Durchführung der durch sie angeordneten Arbeiten - sofern eine Rechtsvorschrift nichts anderes verfügt. Wenn die vorschriftswidrigen Bauarbeiten ein anderer durchgeführt hat, ist der Bauherr zur Durchführung der Arbeiten zu verpflichten.

(2) Wenn bei der Durchführung der Bauarbeiten oder in deren Folge ein Zustand eingetreten ist, der die Standfestigkeit, Leib und Leben bzw. die öffentliche und Vermögenssicherheit gefährdet, muss zur Durchführung der in Verbindung damit notwendig gewordenen Arbeiten über die Festlegungen in Absatz 1 hinaus auch das Ausführungsunternehmen verpflichtet werden.

(3) Die Baubehörde kann denjenigen, der die Durchführung der angeordneten Arbeiten behindert, zur Duldung der Arbeiten verpflichten.

(4) Die Kosten der durch die Baubehörde angeordneten Arbeiten trägt - sofern eine Rechtsvorschrift nichts anderes verfügt - der Verpflichtete.

Baubehörde

§ 52

(1) Die baubehördliche Befugnis versieht in erster Instanz - mit den in Absatz 2 festgelegten Abweichungen - der Notar der Siedlungsselbstverwaltung.

(2) Bei der Erteilung der grundsätzlichen Baugenehmigung und der Baugenehmigung, der Abriss- und Inbetriebnahmegenehmigung und der Genehmigung zur Erhaltung sowie ferner in den im Zusammenhang mit diesen entstandenen Kontroll- und Verpflichtungsangelegenheiten sowie bei der Notierung für eine Versorgungsstraße und der Genehmigungserteilung für Grundstücksgestaltungen und in den in § 47 Abs. 2 Buchstaben b und d festgelegten Fällen (im Weiteren: besondere baubehördliche Angelegenheit) geht in erster Instanz - mit dem in einer Regierungsverordnung festgelegten Zuständigkeitsbereich - der Notar der städtischen Selbstverwaltung (der Selbstverwaltung des Stadtbezirks der Hauptstadt) vor.

(3) Die in Absatz 2 festgelegte baubehördliche Befugnis kann auch der Notar einer Siedlungsselbstverwaltung ausüben, wo die Selbstverwaltung die festgelegten fachlichen Bedingungen dauerhaft erfüllt. Die festgelegten fachlichen Bedingungen sichert die Siedlungsselbstverwaltung allein oder in einem Selbstverwaltungsverband zu. Die Bestimmung zur Ausübung der in Absatz 2 festgelegten baubehördlichen Befugnisse kann die Vertretungskörperschaft der in der Regierungsverordnung nicht aufgeführten Siedlung - im Einvernehmen mit dem Innenminister durch den Minister - bei der Regierung anregen.

(4) Die Dokumente der baubehördlichen Angelegenheit übergibt die laut diesem Gesetz über eine Kompetenz verfügende Baubehörde innerhalb von 30 Tagen,

a) nachdem der Beschluss Rechtskraft erlangt hat und vollstreckbar wurde, ferner

b) nach dem Entzug der Gültigkeit der baubehördlichen Genehmigung,

c) nachdem die Inbetriebnahmegenehmigung (Genehmigung zur endgültigen Erhaltung) Rechtskraft erlangt hat und vollstreckbar wurde bzw.

d) nach der Erfüllung der in den baubehördlichen Genehmigungen und Verpflichtungen vorgeschriebenen Pflichten,

sowie nach Abschluss der Vollstreckung an den Notar (Kreisnotar) der nach dem Ort des Bauwerks zuständigen Siedlungsselbstverwaltung, der diese - nach den auf das Amtsgebaren und die Dokumentenverwaltung bezogenen Regeln - archivieren muss.

(5) In den baubehördlichen Angelegenheiten geht in zweiter Instanz das territorial zuständige Verwaltungsamt des Komitats (der Hauptstadt) vor.

(6) Bei spezifischen Arten von Bauwerken - mit Ausnahme von Antennen, Haltekonstruktionen von Antennen sowie dazugehörige Objekte - und ferner bei unter Denkmalschutz stehenden Bauwerken und Flächen wird die baubehördliche Befugnis durch die in diesbezüglichen gesonderten Rechtsvorschriften festgelegten Staatsverwaltungsorgane ausgeübt.

§ 53

(1) In den Verfahren der baubehördlichen Genehmigungserteilung, Kontrolle und Verpflichtung sowie ferner bei der Bauaufsichtskontrolle sind die allgemeinen Vorschriften des Verwaltungsverfahrens mit den in diesem Gesetz festgehaltenen Ergänzungen und Abweichungen anzuwenden.

(2) Die fachliche Vorbereitung zur Entscheidung der besonderen baubehördlichen Angelegenheiten und ihre Vollstreckung sowie die Bauaufsichtstätigkeit darf nur ein Beamter im öffentlichen Dienst durchführen, der über die in einer Rechtsvorschrift festgehaltene fachgerichtete Universitäts- bzw. Hochschulqualifikation und in anderen baubehördlichen Angelegenheiten mindestens über einen mittleren fachgerichteten Abschluss und ferner über die anderen, in einer Rechtsnorm festgehaltenen fachlichen Voraussetzungen verfügt.

(3) Von den in Absatz 2 festgelegten fachlichen Bedingungen kann keine Befreiung erteilt werden.

Vierter Abschnitt

UNTERHALTUNG, NUTZUNG DER BEBAUTEN UMWELT UND SCHUTZ IHRER WERTE

Unterhaltung und Nutzung der bebauten Umwelt

§ 54

(1) Die Elemente der bebauten Umwelt: die Baugrundstücke und Baugründe, die Bauwerke, Bauwerksteile bzw. Bautengruppen, die mit einer Platzdecke versehenen Flächen und die Grünflächen dürfen - bei ständiger Aufrechterhaltung eines guten technischen Zustandes - nur ihrer Bestimmung nach bzw. zu einem Zweck und auf eine Weise, die den auf sie bezogenen behördlichen Vorschriften und Genehmigungen entsprechen, genutzt werden. In Bezug auf die Nutzung öffentlicher Flächen kann eine Rechtsvorschrift davon abweichend verfügen.

(2) Der Eigentümer ist verpflichtet, den Zustand bzw. die Standfestigkeit des Bauwerks in den Fällen und auf die Weise, wie in den Rechtsvorschriften festgelegt, periodisch überprüfen und die für einen guten technischen Zustand notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen.

(3) Für eine Nutzung des Bauwerks bzw. Bauwerksteils und der selbstständigen Bestimmungseinheit, die von der Genehmigung zur Inbetriebnahme bzw. Erhaltung bzw. bei deren Fehlen von der ursprünglichen Bestimmung abweicht, ist - sofern eine Rechtsvorschrift nichts anderes verfügt - die Genehmigung der Baubehörde erforderlich. Die Änderung der Nutzung ist durch den Nachweis der Eignung zur neuen Nutzung und ferner in den in einer Rechtsvorschrift festgelegten Fällen unter Prüfung der Wechselwirkung des Bauwerks bzw. Bauwerksteils und der selbstständigen Bestimmungseinheit mit ihrem Umfeld zu untermauern.

§ 55

(1) Zum Schutz des Siedlungsbildes kann die Baubehörde auch:

a) die Ausgestaltung des Gebäudes (der Gebäude) und seiner (ihrer) Umgebung sowie ferner die abgestimmte architektonisch-technische Planung bzw. Ausführung der Fassade aller in einem Gebäude befindlichen Geschäftsräume sowie der Schaufenster und der Aufschriften bzw. Werbeeinrichtungen sowie

b) sonstige, der äußeren Wiederherstellung bzw. dem Streichen der Fassade des Gebäudes und einer vorteilhafteren architektonischen Erscheinung des Bauwerks dienende Arbeiten anordnen.

(2) Die Bedingungen der Anordnung der in Absatz 1 angegebenen Arbeiten legt die Siedlungsselbstverwaltung - in der Hauptstadt die Selbstverwaltung des Stadtbezirks - in einer Anordnung fest.

(3) Wenn die Erneuerung bzw. Umgestaltung des Bauwerks bzw. Bauwerksteils gemäß § 47 Abs. 1 Buchstabe d vom Gesichtspunkt einer vorteilhafteren Ausgestaltung des Siedlungsbildes oder aus Gründen der Siedlungsgestaltung notwendig wurde, trägt die Siedlungsselbstverwaltung deren Kosten und ferner die Erstattung der Schäden, die sich aus der in Folge der Umgestaltung erfolgten Einschränkung der Nutzung des Bauwerks ergeben - unter Abzug der Wertsteigerung, die durch die Ausführung der Arbeiten eingetreten ist.

(4) Wenn zur vorteilhafteren Ausgestaltung des Siedlungsbildes oder aus Gründen der Siedlungsgestaltung der Abriss des Bauwerks bzw. des Bauwerksteils notwendig wurde, muss der Eigentümer nach den auf die Enteignungsentschädigung bezogenen Regeln entschädigt werden.

Schutz des architektonischen Erbes

§ 56

(1) Zum architektonischen Erbe gehören die Baudenkmäler, die Gebäudegruppen und die Kulturlandschaften. Die entsprechende Erhaltung und Bewahrung des architektonischen Erbes ist von öffentlichem Interesse.

(2) Die besonders wertvollen Elemente des architektonischen Erbes sind als Teil des internationalen (universellen), Landes- (nationalen) und örtlichen Architekturerbes zu bestimmen (für geschützt zu erklären), zu unterhalten, zu schützen, zu nutzen und zu präsentieren.

(3) Die - im "Verzeichnis des Weltkulturerbes" registrierten - Elemente des internationalen architektonischen Erbes mit einem besonderen und universellen Wert müssen auch den einschlägigen internationalen Abkommen entsprechend unterhalten, bewahrt, genutzt und präsentiert werden.

(4) Die Regierung versieht ihre mit dem Weltkulturerbe verbundenen Aufgaben über den Minister für nationales Kulturerbe, unter Mitwirkung der durch sie - im Einvernehmen mit dem Minister und dem Umweltminister - ins Leben gerufenen und betriebenen Ungarischen Nationalen Kommission für das Weltkulturerbe.

(5) Die auf die - in das die Baudenkmäler, Naturschutz- und sonstigen geschützten Elemente beinhaltende Register aufgenommenen - Elemente des Landesbaurbes mit einem besonderen, nationalen Wert bezogenen detaillierten Vorschriften legen gesonderte Gesetze fest.

§ 57

(1) Die Elemente des architektonischen Erbes, die auf Grund ihres Wertes keinen Landesschutz gemäß § 56 erhalten, aber in Folge ihrer spezifischen Erscheinung bzw. Eigenheit und ihres Wertes für das Siedlungsbild oder die Siedlungsstruktur vom Gesichtspunkt der Region bzw. der Siedlung herausragen und eine Tradition bewahren, die Arbeit und Kultur der Menschen und Gemeinschaften, die dort gelebt haben, getreu widerspiegeln, bilden einen Teil des örtlichen Architekturerbes.

(2) Die Erschließung, Registrierung, Aufnahme in den Denkmalschutz, die Unterhaltung, Entwicklung, Bewachung und die Sicherung des Schutzes der Werte des örtlichen Architekturerbes sind Aufgaben der Siedlungsselbstverwaltung.

(3) Über die örtliche Aufnahme in den Denkmalschutz oder deren Aufhebung und ferner über die mit dem Schutz zusammenhängenden Beschränkungen und Pflichten entscheidet die Siedlungsselbstverwaltung - in der Hauptstadt die Hauptstädtische Selbstverwaltung bzw. in dem durch sie geregelten Rahmen die Selbstverwaltung des Stadtbezirks - in einer Anordnung.

Fünfter Abschnitt

DIVERSE UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Register

§ 58

(1) Die Baubehörden, Siedlungsnotare (Obernotare), Verwalter von Stadtwerksleitungen, Stiftungen des öffentlichen Rechts, Kammern und andere, in einer Rechtsvorschrift dazu bevollmächtigten Organe führen über die zur Ausübung der in den Bereich des Bauwesens gehörenden Tätigkeiten erforderlichen territorialen, gesellschaftlichen, Umwelt-, Natur- und technischen Daten, die zur Siedlungsgestaltung und -planung bzw. zur baubehördlichen Tätigkeit unbedingt notwendig sind, die in einer Rechtsvorschrift festgelegten behördlichen Register.

(2) Als in Absatz 1 erwähnte behördliche Register werden angesehen:

a) die die Verwaltungsfläche der Siedlungen abbildenden Basiskarten der Landvermessung (mit der Abbildung der Innenzone und des Außenbereichs),

b) das Register der örtlichen Bauordnung und Siedlungsgestaltungspläne,

c) die Pläne, die die Anlage der Genehmigungen zur Grundstücksgestaltung bilden,

d) das Register der Stadtwerke in der Innenzone,

e) das Bauwerksregister,

f) die Übersichtsregisterkarte,

g) das Register der im Außenbereich liegenden trassenförmigen und angeschlossenen Objekte,

h) die Führung des Namensverzeichnisses für Planer, leitende Planer, Sachverständige, technische Kontrolleure bzw. verantwortliche technische Leiter,

i) das mit dem Wohnungsbau bzw. der Wohnungsauflösung verbundene Register,

j) das Register der Protokolle der behördlichen und Bauaufsichtskontrollen,

k) das Register der Eintreibung von in Folge baubehördlicher Verfahren notwendig gewordenen Geldsummen,

l) das Register der mit Bauxitzement errichteten Bauwerke,

m) die sonstigen, in einer Rechtsvorschrift angegebenen und in den Bereich von Absatz 1 fallenden Register.

(3) Das Namensverzeichnis für verantwortliche technische Leiter und technische Kontrolleure wird von dem die Bauaufsicht versehenen Organ geführt.

(4) Die in den Absätzen 1 und 2 erwähnten Register dürfen nach den Bestimmungen des Gesetzes Nr. LXIII von 1992 über den Schutz der persönlichen Daten und die Öffentlichkeit der Daten von allgemeinem Interesse die folgenden persönlichen Daten enthalten:

- a) Name,
- b) Wohnanschrift,
- c) Personalausweisnummer.

(5) Zur Schaffung und kontinuierlichen Unterhaltung von Datenbanken muss jede natürliche und juristische Person die mit ihrem Eigentum zusammenhängenden Daten liefern, mit Ausnahme der Daten, die aus einem Register erschlossen werden können, das durch eine Rechtsvorschrift eingeführt wurde.

(6) In den in Absatz 2 genannten Registern müssen die persönlichen Daten abgesondert werden. Die persönlichen Daten dürfen nur den Personen mitgeteilt werden, die dazu in einer Rechtsvorschrift bevollmächtigt wurden bzw. die über eine Zustimmung des Betroffenen verfügen.

Rolle des Staatsanwaltes in den Bauverfahren

§ 59

(1) Zur Beseitigung einer Beeinträchtigung öffentlicher Interessen kann auch der Staatsanwalt den Beschluss der Baubehörde zweiter Instanz innerhalb der den Parteien offen stehenden Frist zur Klageerhebung mit einer Klage anfechten.

(2) Der Staatsanwalt wirkt bei der Ausübung seiner gesetzlichen Aufsichtsbefugnis auf Grund der auf ihn bezogenen Rechtsvorschriften bei der Sicherung der Gesetzlichkeit der Verfahren und Entscheidungen der Baubehörden mit.

Inkrafttreten des Gesetzes und Übergangsbestimmungen

§ 60

(1) Dieses Gesetz tritt - mit Ausnahme von Absatz 2 - am 1. Januar 1998 in Kraft, und gleichzeitig werden

- a) das Gesetz Nr. III von 1964 über das Bauwesen,
- b) die über die Änderung des Gesetzes Nr. III von 1964 über das Bauwesen verfügende Gesetzesverordnung Nr. 10 von 1985 und das Gesetz Nr. XXXVIII von 1994,
- c) die §§ 41 und 43-46 des Gesetzes Nr. XXII von 1990 über die Aufhebung und Änderung einzelner Gesetze und Gesetzesverordnungen,
- d) der § 2 des Gesetzes Nr. LXVIII von 1990 über die Änderung einzelner Gesetze im Zusammenhang mit der Änderung der Aufteilung der Regierungsarbeit,
- e) die §§ 74-83 des Gesetzes Nr. XX von 1991 über die Aufgaben- und Kompetenzbereiche der örtlichen Selbstverwaltungen und ihrer Organe, der Republiksbeauftragten sowie einzelner zentral unterstellter Organe,
- f) die zur Durchführung des Gesetzes Nr. III von 1964 über das Bauwesen ausgegebene Regierungsverordnung Nr. 30/1964 (XII. 2.) Korm. sowie die diese ändernde Anlage Nr. 2 der Verordnung des Ministerrates Nr. 88/1990 (VI. 30.) MT bzw. die Regierungsverordnungen Nr. 25/1992 (I. 28.) Korm., 44/1995 (IV. 24.) Korm. und 60/1995 (V. 30.) Korm.,
- g) der § 16 Abs. 3 sechster Halbsatz der zur Änderung der über die Durchführung des Gesetzes Nr. 1 von 1987 über den Boden verfügenden Verordnung des Ministerrates Nr. 26/1987 (VII. 30.) MT ausgegebenen Verordnung des Ministerrates Nr. 73/1989 (VII. 7.) MT,

h) § 6 Abs. 2 Buchstabe j der Regierungsverordnung Nr. 142/1993 (X. 13.) Korm. über die Bildung eines einheitlichen amtlichen Organs im Nachrichtenwesen sowie die Änderung einzelner, das Nachrichtenwesen berührender Rechtsvorschriften

aufgehoben.

(2) Die Entschädigungsregeln des Gesetzes laut § 30 treten am 8. Tag nach der Verkündung des Gesetzes und die mit der Siedlungsplanungs-, der architektonisch-technischen Planungs-, der technischen Sachverständigen- und der bautechnischen Kontrollerechtsberechtigung bzw. die mit den Siedlungsgestaltungs- und den architektonischen Planern verbundenen Vorschriften sowie die Vorschriften von § 41 und von § 62 Abs. 2 Buchstabe j des Gesetzes am 60. Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft. Gleichzeitig werden

a) der - durch § 77 Abs. 2 des Gesetzes Nr. XX von 1991 über die Aufgaben- und Kompetenzbereiche der örtlichen Selbstverwaltungen und ihrer Organe, der Republikbeauftragten sowie einzelner zentral unterstellter Organe festgelegte - § 13 Abs. 3-6 und ferner die §§ 41, 42, 43 und 45 des Gesetzes Nr. III von 1964 über das Bauwesen sowie

b) § 23 der zur Durchführung des Gesetzes Nr. III von 1964 über das Bauwesen ausgegebenen und mehrmals geänderten Regierungsverordnung Nr. 30/1964 (XII. 2.) Korm.

aufgehoben.

Die Bestimmungen von § 30 dieses Gesetzes sind vom Inkrafttreten des Gesetzes an in Verbindung mit der Veränderung der auf Grund der früheren Nutzungspläne bestehenden, die Interessen der Eigentümer verletzenden Zonenvorschriften bzw. der durch einen Einzelbeschluss angeordneten und ferner durch einen Einzelbeschluss nicht angeordneten Verbote anzuwenden.

(3) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes sind die entsprechend den inhaltlichen Anforderungen laut den Bestimmungen der früheren Rechtsvorschriften erstellten geltenden Siedlungsgestaltungspläne bis zu ihrer Änderung unverändert zu verwenden, doch dürfen sie höchstens bis zum 31. Dezember 2003 angewendet werden.

(4) Für die Haushaltsmittel, die die Aufstellung der Bauaufsichtsbehörden sowie der exponierten Baubehörden erster Instanz und die Erledigung der Aufgaben sichern, muss das Parlament erstmals im Haushalt für das Jahr 1998 sorgen. Für die zur kontinuierlichen, sachgemäßen und gesetzlichen Erledigung der Aufgaben erforderlichen Haushaltsmittel ist jedes Mal im Jahreshaushalt zu sorgen.

(5) Die Anordnungen der örtlichen Selbstverwaltungen sind - mit den in Absatz 3 festgelegten Ausnahmen - zu überprüfen, und innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des Gesetzes muss für die Aufhebung der in Widerspruch zu diesem Gesetz und zu den auf diesem Gesetz beruhenden Rechtsvorschriften stehenden Bestimmungen gesorgt werden.

(6) Der Notar der Siedlungsselbstverwaltung schickt in den in § 52 Abs. 2 festgelegten Angelegenheiten der vorzugehen berechtigten Baubehörde spätestens innerhalb von 15 Tagen nach dem Inkrafttreten des Gesetzes die zur Ausübung der baubehördlichen Befugnis notwendigen Dokumente.

(7)

(8) Die in § 52 Abs. 2 festgelegte Baubehörde geht

a) in den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes laufenden Angelegenheiten bei der Einreichung des Antrages nach den geltenden Rechtsvorschriften sowie

b) bei der behördlichen Kontrolle der mit einem rechtskräftigen und vollziehbaren Beschluss abgeschlossenen Angelegenheiten nach den zum Zeitpunkt des Baus (Abrisses) des Bauwerks (Bauwerksteils) geltenden Rechtsvorschriften

vor.

(9) Den auf die Bestimmung gemäß § 52 Abs. 3 des Gesetzes bezogenen Antrag müssen die betroffenen Siedlungsselbstverwaltungen erstmals spätestens bis zum 1. Oktober 1997 beim Minister einreichen.

(10) Der Antrag muss die Bestätigung eines Vorliegens der im Gesetz festgelegten fachlichen Bedingungen sowie die dahingehende Erklärung beinhalten, dass die Selbstverwaltung die Kompetenz unter den vorgeschriebenen fachlichen Bedingungen wenigstens 4 Jahre lang versieht. Wenn die behördliche Befugnis in einem behördlichen Verwaltungsverband von Selbstverwaltungen ausgeübt wird, dann muss auch die darauf bezogene Vereinbarung beigelegt werden.

§ 61

- (1) Wo eine Rechtsvorschrift
- a) einen allgemeinen Nutzungsplan erwähnt, ist darunter ein Siedlungsstrukturplan,
 - b) einen Grundplan bzw. einen detaillierten Nutzungsplan erwähnt, ist darunter eine örtliche Bauordnung und ein Flächennutzungsplan,
 - c) hinsichtlich der Siedlungsgestaltung den Ausdruck "Staatsverwaltung" verwendet, ist darunter der Ausdruck "Verwaltung" zu verstehen.
- (2)

§ 62

- (1) Die Regierung erhält eine Ermächtigung, um
- a) auf Anregung des Ministers das Zuständigkeitsgebiet des Notars der - in § 52 Abs. 2 festgelegten - städtischen Selbstverwaltung (der Selbstverwaltung des Stadtbezirks der Hauptstadt),
 - b) auf Anregung des Ministers den Kreis und das Zuständigkeitsgebiet der - auf Grund von § 52 Abs. 3 - vorgehenden Baubehörden,
 - c) die in § 53 erwähnten fachlichen Bedingungen,
 - d) die inhaltlichen Anforderungen bzw. die Ordnung der Einreichung und Beurteilung der auf Grund von § 52 Abs. 3 bei der Regierung eingereichten Anregung,
 - e) die Qualifikationsanforderungen an die Beamten im öffentlichen Dienst, die baubehördliche Aufgaben versehen,
 - f) die detaillierten Regeln der Ausübung der architektonisch-technischen Kontrolltätigkeit,
 - g) die mit der Siedlungsgestaltung und den Bauwerken verbundenen zentralen fachlichen Anforderungen und die Möglichkeit der Abweichung von diesen in der örtlichen Bauordnung,
 - h) die allgemeinen Regeln der Ausübung der mit der Gestaltung und dem Schutz der bebauten Umwelt verbundenen technischen Sachverständigentätigkeit,
 - i) die allgemeinen Regeln der architektonisch-technischen Planungsberechtigung,
 - j) die Bedingungen der Schaffung und Betreibung der zur Versorgung der in den Bereich des Bauwesens gehörenden Tätigkeiten notwendigen Register bzw. Datenleistungen (Datenbanken und Informationssysteme),
 - k) die Regeln der baubehördlichen Genehmigungserteilung, Betreibung und Kontrolle von Aufzügen und Rolltreppen sowie der Sachverständigen- und Kontrolltätigkeit für Aufzüge,
 - l) die detaillierten Regeln der mit der Siedlungsgestaltung verbundenen Entschädigung,
 - m) die Regeln des baubehördlichen Genehmigungsverfahrens in Bezug auf die in den Kreis der spezifischen Arten von Bauwerken gehörenden Bauwerke zu Verteidigungs- und militärischen Zwecken
- durch eine Verordnung festzulegen.
- (2) Der Minister erhält eine Ermächtigung, um
- a) die detaillierten fachlichen Regeln der Grundstücksgestaltung, der Anordnung eines Grundstücksgestaltungs- und Bauverbotes und ferner der Übergabe von Tauschgrundstücken,
 - b) die inhaltlichen Anforderungen der architektonisch-technischen Pläne,
 - c) die detaillierten Regeln der Siedlungsplanungs- bzw. architektonisch-technischen Planungsberechtigung,
 - d) die detaillierten fachlichen Regeln für die Ausübung der Bauausführungstätigkeit sowie der Tätigkeit der verantwortlichen technischen Leiter - zusammen mit den beteiligten Ministern - ,
 - e) die detaillierten fachlichen Regeln der baubehördlichen Kontrolle,

- f) die detaillierten Regeln der Bauaufsichtskontrolle,
- g) die detaillierten Regeln für die Bestimmung der Baustrafe,
- h) die detaillierten Regeln der Siedlungsgestaltungs- und baulichen Planender,
- i) die detaillierten Regeln der baubehördlichen Genehmigungs- und Verpflichtungsverfahren sowie in Verbindung damit der Meinungsäußerung der Siedlungsselbstverwaltungen,
- j) die detaillierten Regeln der technischen Anforderungen und des Eignungsnachweises sowie der Handelseinführung und Verwendung der zu Bauzwecken dienenden Stoffe, Konstruktionen und Ausrüstungen - zusammen mit dem Minister für Industrie, Handel und Fremdenverkehr - ,
- k) die Ordnung der Tätigkeit der Ungarischen Nationalen Kommission für das Weltkulturerbe,
- l) die fachlichen Regeln für den Schutz des örtlichen Architekturerebes,
- m) die auf die Siedlungsgestaltungs- bzw. die architektonisch-technischen Planungsrate bezogenen Regeln,
- n) die detaillierten Regeln der Ausübung der in den Bereich Bauwesen fallenden Sachverständigentätigkeit,
- o) die detaillierten fachlichen Regeln und Bedingungen für die Erledigung der Tätigkeit des Chefarchitekten der Selbstverwaltung (des Komitats bzw. der Siedlung),
- p) die in § 53 Abs. 2 festgelegten fachlichen Bedingungen und - über die Vorschriften der Regierungsverordnung über die Qualifikationsvorschriften von Beamten im öffentlichen Dienst hinausgehend - die Art der Ausbildung,
- q) die detaillierten Regeln in Bezug auf die inhaltlichen Anforderungen der Siedlungsstrukturpläne, örtlichen Bauordnungen und Flächennutzungspläne - zusammen mit den beteiligten Ministern - ,
- r) die mit der Führung und Erneuerung der Namensverzeichnisse sowie mit den Aufzügen und Rolltreppen verbundenen Verwaltungsleistungsgebühren und ferner die mit den verbindlichen technischen bzw. sicherheitstechnischen Überprüfungen verbundenen Leistungsgebühren - im Einvernehmen mit dem Finanzminister -
durch eine Verordnung festzulegen.

(3) Einzelne nationale Standards kann der fachlich über eine Kompetenz verfügende Minister durch eine Rechtsvorschrift für eine bestimmte Zeit, für insgesamt oder teilweise verbindlich anzuwenden erklären.

(4) In Bezug auf spezifische Arten von Bauwerken übt die in Absatz 2 festgehaltenen Regelungsaufgaben - im Einvernehmen mit dem Minister - der nach der Bauwerksart zuständige Minister aus.