

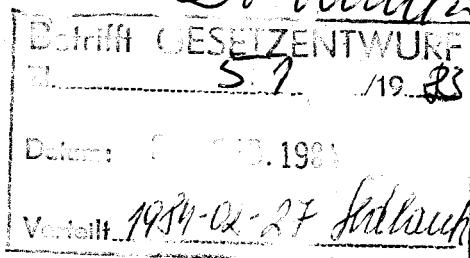
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Präsidialabteilung

GZ.: Präs - 21 Wo 2 - 82/5

Graz, am 22. 2. 1984

Ggst.: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes;
Begutachtungsverfahren.

Tel.: 831/2428 od. 2671



1. Dem Präsidium des Nationalrates, 1010 Wien I.,
Dr. Karl Renner-Ring 3 (mit 25 Abdrucken);
2. allen steirischen Mitgliedern des Nationalrates;
3. allen steirischen Mitgliedern des Bundesrates;
4. allen Ämtern der Landesregierungen
(Landesamtsdirektion);
5. der Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt
der NÖ Landesregierung, 1014 Wien, Schenkenstraße 4,

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Landeshauptmann:

Dr. Krainer eh.

F.d.R.d.A.:

G. Müller



AMT DER
STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

8010 Graz, Landesregierung – Rechtsabteilung 14

An das
Bundesministerium für Bauten
und Technik

Stubenring 1
1011 Wien

GZ

Ggst Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaus- sanierungsgesetzes; Begutachtungsverfahren

Bezug: 54.401/2-V-4/83

Rechtsabteilung 14 –
Wohnungs- und Siedlungswesen

8010 Graz, Dietrichsteinplatz 15

DVR 0087122

Bearbeiter ORR.Dr.Rauchlatner

Telefon DW (0316) 831/ 3735
Telex 031838 lgr gz a

Parteienverkehr
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr

Bitte in der Antwort das Geschäftszeichen
dieses Schreibens anführen

Graz, am

Zu dem mit Note vom 12. Dezember 1983, obige Zahl, übermittelten Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes wird nachstehende Stellungnahme abgegeben:

I. Wohnbauförderungsgesetz 1984

A) Allgemeines:

Den Erläuterungen zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 ist zu entnehmen, daß ausgehend von der Problemstellung, daß die Wohnbauförderung nach wie vor eine Notwendigkeit darstelle, die Rechtslage jedoch in vielen Belangen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Erfordernissen entspreche, durch Schaffung eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes versucht werde, die Förderung stärker als bisher auf die Befriedigung des primären Wohnbedarfs abzustellen, den Rückfluß gewährter öffentlicher Zuwendungen im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials zu intensivieren und vor allem die Gestaltungsmöglichkeiten der Länder bei der Festlegung der Förderungsbedingungen erheblich zu erweitern.

Diesen Zielsetzungen entspricht der Entwurf in weiten Bereichen. Besonders zu begrüßen ist die gegenüber der derzeitigen Rechtslage wesentlich erweiterte Gestaltungsmöglichkeit der Länder. Anzuerkennen ist auch, daß eine Reihe von abzulehnenden und vor allem eigentumsfeindlichen Bestimmungen des Entwurfes zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 nicht in den vorliegenden Entwurf übernommen worden ist. Abgesehen von diesen grundsätzlichen Punkten ist auch positiv zu

/.

vermerken, daß Anregungen aus dem Anhörungsverfahren zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 beim Entwurf zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 Berücksichtigung fanden.

Folgende grundsätzliche Einwände sind jedoch vorzubringen:

a) Der weitaus überwiegende Teil der Bevölkerung bevorzugt das Wohnen im Eigentum. Erhebungen hatten zum Ergebnis, daß rund 80 % der Österreicher diese Wohnvorstellung haben. Der vorliegende Entwurf geht auf diese Bedürfnisse nicht ein, sondern erschwert den Erwerb von Eigentum. Dies kommt in der unterschiedlichen Eigenmittelaufbringung für Miet- und Eigentumswohnungen, vor allem aber im Entfall des Rechtsanspruches auf Wohnbeihilfe für den Eigentumsbereich zum Ausdruck. Es erscheint fraglich, ob mit massiven öffentlichen Mitteln Wohnungen gefördert werden sollen, deren Rechtsform nicht den Wünschen der Bevölkerung entspricht.

b) Die Berücksichtigung des Vermögens und die Verringerung des zulässigen Familieneinkommens für die Beurteilung des Vorliegens einer "begünstigten Person" ist bedenklich. Abgesehen von dem beachtlichen Verwaltungsmehraufwand können Härten auftreten, da Vermögen nicht mit Ertrag gleichzusetzen ist und eine Einkommensgrenze von monatlich S 15.600,-- (Einpersonenhaushalt) zu niedrig angesetzt erscheint um diese Person von der Wohnbauförderung auszuschließen.

c) Zweifel müssen auch an der Familienfreundlichkeit des Entwurfes ange meldet werden. So erscheint nicht gerechtfertigt, daß Lebensgemeinschaften ohne jede Anforderung an die Dauer einer solchen der Ehe völlig gleichgestellt werden. Auch der Umstand, daß die Steigerung des höchstzulässigen Familieneinkommens bei einer Haushaltsgröße von 5 Personen endet, ist in diesem Zusammenhang anzuführen.

d) Ein Widerspruch mit der ausdrücklichen Zielsetzung des Entwurfes, die Rückflüsse gewährter Förderungen "im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials" zu intensivieren, muß darin erblickt werden, daß zwar die vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gewährten Darlehen künftig verzinst werden sollen, der Mehrertrag jedoch nicht dem von den Ländern vollzogenen Wohnbauförderungsgesetz 1984, sondern dem Bund für Förderungen nach dem Startwohnungsgesetz zufließen soll. Die gleiche Situation wurde bereits durch das Startwohnungsgesetz für den Bereich des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds geschaffen. Auch hier werden die durch Anhebung des Zinssatzes der vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährten Darlehen erzielten Mehreinnahmen nicht dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 bzw. 1984 zugeführt. Da anderseits für die von diesen beiden Fonds geförderten Wohnungen die Möglichkeit geschaffen wurde bzw. wird, Wohnbeihilfen zu beantragen und diese Wohnbeihilfen aus Mitteln des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. 1984 zu bezahlen sind, müssen diese Maßnahmen praktisch eine Einschränkung des Förderungsvolumens des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. 1984 zur Folge haben.

Die in diesem Zusammenhang erkennbaren Tendenzen zu einer Rückkehr zu einer zentralistischen Verwaltung sind abzulehnen. Die Erfahrungen mit dem

Wohnbauförderungsgesetz 1968 haben deutlich gezeigt, daß ein starker Bedarf nach einer regionalen Differenzierung besteht. Diesem Umstand wird in einer Reihe von Bestimmungen des Entwurfes auch Rechnung getragen. Unverständlich ist daher die im Gegensatz dazu stehende Reaktivierung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds. Bedenklich ist weiters die Zersplitterung des Wohnbauförderungsrechtes, wie sie durch das Startwohnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 und 1983 sowie das Wohnhaussanierungsgesetz und die Förderungsmaßnahmen nach dem Stadterneuerungsgesetz herbeigeführt wird oder bereits wurde.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 2 Z.2:

Die Aufnahme einer Definition für den verdichteten Flachbau erscheint unnötig. Abgesehen davon widerspricht die im Entwurf aufscheinende Definition hinsichtlich der zulässigen Grundstücksgröße der im Vorblatt zum Entwurf angeführten Zielsetzung, die Gestaltungsmöglichkeiten der Länder im Hinblick auf die unterschiedlichen Gegebenheiten erheblich erweitern zu wollen. Es erscheint verfehlt, ohne Möglichkeit einer regionalen Differenzierung den zulässigen Grundstücksbedarf mit höchstens 400 m² festzulegen.

Zu § 2 Z.3:

Die Begrenzung der Nutzfläche mit 130 bzw. 150 m² sollte fallengelassen und durch folgende Formulierung ersetzt werden: "...und deren Nutzfläche nicht mehr als 150 m² beträgt, wobei die Länder das Flächenausmaß nach familienpolitischen Gesichtspunkten stuften können;".

Zu § 2 Z.5:

Die Definition des "Umbaues" als "Neuerrichtung von Wohnungen oder Wohnheimen nach Abbruch wesentlicher Gebäudeteile" dürfte gerade dort, wo diese Bestimmung zum Tragen kommen soll, nämlich gemäß § 1 Abs.2 lit.b bei Gebäuden, deren Erhaltung vorgeschrieben ist (Denkmalschutzgesetz oder entsprechende landesgesetzliche Bestimmungen), auf Schwierigkeiten stoßen. Zur Vermeidung dieser Schwierigkeiten erscheint es zweckmäßig, diese Definition des Umbaues ersatzlos zu streichen und den Ländern zu überlassen, auf Grund der jeweiligen Bauordnungen zu entscheiden, ob ein Umbau vorliegt.

Zu § 2 Z.10:

Die Berücksichtigung des Lebensgefährten als "nahestehende Person", ohne daß eine bestimmte Mindestdauer der Haushaltsgemeinschaft vorliegen müsse, ist abzulehnen. Die völlige und bedingungslose Gleichstellung mit Ehepaaren erscheint bedenklich.

/.

Zu § 2 Z.11:

Gemäß den Bestimmungen der §§ 23 und 54 wird eine Erhöhung der Verzinsung und eine Verkürzung der Laufzeit der Förderungsdarlehen möglich sein. Diese grundsätzlich zu begrüßende Regelung hat bei entsprechender Anwendung zur Folge, daß der Wohnungsaufwand geförderter Wohnungen steigt. Als Ausgleich für unzumutbare Belastungen wird die Wohnbeihilfe zu dienen haben, welcher daher in Zukunft verstärkte Bedeutung zukommen wird. Die Gewährung der Wohnbeihilfe ist im entscheidenden Ausmaß von der Höhe des Familieneinkommens abhängig. Die derzeitige Definition des "Einkommens" erscheint jedoch ungeeignet, den in Zukunft erhöhten Wohnungsaufwand in gerechter Weise nach den tatsächlichen Einkommens-Verhältnissen des Wohnungsinhabers zu stützen. Der derzeitige Einkommensbegriff und der davon nur geringfügig abweichende des Entwurfes beinhaltet zuviele Möglichkeiten der Ausklammerung von Einkommensteilen, so daß bei gleicher tatsächlicher finanzieller Leistungsfähigkeit die Berechnung gemäß § 2 Z.11 die unterschiedlichsten Ergebnisse erbringen kann.

Eine einfache Möglichkeit, diesen unbefriedigenden Zustand zu beseitigen, bestünde darin, nicht nur einzelne sondern sämtliche steuerfreien Einkünfte dem Einkommen gemäß § 2 Abs.2 EStG 1972 hinzuzurechnen. Es erscheint nicht unbillig, diese Einkünfte und zusätzlich auch die Unterhaltszahlungen für die Berechnung der Förderung als Einkommen zu behandeln. Lediglich diejenigen Beträge, die eindeutig den Charakter eines Auslagenersatzes haben, wie Trennungsgelder, Hilflosenzuschuß oder Familienbeihilfen sollten weiterhin ausgeklammert werden.

Zu §§ 4 und 6:

Der Sinn der Einführung des Begriffes "förderbare Gesamtbaukosten" zusätzlich zum bisherigen Begriff "angemessene Gesamtbaukosten" erscheint unklar. Wenn der Wortlaut im § 4, wonach die angemessenen Gesamtbaukosten unter Bedachtnahme auf die förderbaren Gesamtbaukosten festzusetzen seien, so auszulegen ist, daß die angemessenen Kosten niedriger sein dürfen als die förderbaren, so hätte die Unterscheidung einen Sinn. Wenn dies nicht so gemeint ist, wäre die Formulierung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder die des Ministerialentwurfes zum Wohnbauförderungsgesetz 1983, wo vom "Umfang der Förderung" gesprochen wird, wesentlich klarer. Zusätzliche Unklarheit bringen in diesem Zusammenhang auch die §§ 22 und 45: In § 22 wird normiert, daß das Förderungsdarlehen in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten festgelegt werden kann. Nicht wird ausgeführt, ob es sich hiebei um die angemessenen oder förderbaren Gesamtbaukosten handeln soll. In § 45 wiederum wird festgelegt, daß im Rahmen der Endabrechnung die förderbaren Gesamtbaukosten

der Förderung zugrunde zu legen seien. Eine Klarstellung erscheint erforderlich, wobei vom Prinzip nicht abgegangen werden sollte, daß die angemessenen Gesamtbaukosten alle Kosten umfassen sollten, die bei Errichtung von Gebäuden anfallen. In diesem Sinne wäre die Unterscheidung zwischen angemessenen und förderbaren Gesamtbaukosten sowie Gesamtbaukosten ohne nähere Bezeichnung unnötig.

Zu § 6 Abs.2:

Bei Eigenheimen ist vorgesehen, daß die mögliche zweite Wohnung dann gefördert wird, wenn "die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht besteht, daß die zweite Wohnung von dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Personen mit Ausnahme des Ehegatten benutzt werden soll." Es besteht kein Einwand, daß für den Ehegatten keine zweite Wohnung gefördert werden kann. Unverständlich ist jedoch, daß diese deutliche Aussage nicht auch für den Lebensgefährten getroffen wurde.

Zu § 7:

Die Regelung des § 7 des Entwurfes ist im Zusammenhang mit § 11 Abs.1 Z.2 und 3 Startwohnungsgesetz und § 44 des Entwurfes zum Wohnhaussanierungsgesetz abzulehnen. Es stellt eine bedeutende Einschränkung der in letzter Zeit immer wieder geforderten Erschließung weiterer Einnahmемöglichkeiten dar, wenn Mehreinnahmen infolge von Zinssatzerhöhungen beim Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und Wiederaufbaufonds nicht der Wohnbauförderung, sondern Randbereichen, nämlich dem vom Bundesministerium für Bauten und Technik direkt vollzogenen Startwohnungsgesetz zugute kommen. Es ist zu bezweifeln, ob mit einer Zersplitterung der Mittel und mit einer zentralistischen Vollziehung ein entsprechender Erfolg erzielt werden kann.

Zu § 10 Abs.4:

Die dem Bundesminister für Bauten und Technik eingeräumte Möglichkeit, die Auszahlung von Bundesmitteln einzustellen, wenn ein Land "sonstige Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 trotz einer zur Abstellung der Mängel gewährten Frist nicht einhält und dadurch der Förderungszweck wesentlich gefährdet wird", ist unannehmbar. Die bisherige Möglichkeit, bei schwerwiegenden Verstößen gegen das Gesetz die Bundesmittel zurückzufordern, erscheint völlig ausreichend und läßt vor allem den Ländern die Möglichkeit, ihren Standpunkt entsprechend zu vertreten.

Zu § 20 Abs.2:

Zu § 20 Abs.2 in Zusammenhang mit § 60 Abs.8 fällt auf, daß einem sogenannten Konventionsflüchtling zwar das Wohnungseigentum an einer nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 geförderten Wohnung, nicht aber an einer nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 oder 1968 geförderten übertragen werden darf. Der Sinn dieser Unterscheidung ist nicht erkennbar.

/.

Zu § 21:

Die Einbeziehung des Vermögens in die Beurteilung, ob eine Person als "begünstigt" anzusehen ist, erscheint nicht unbedenklich. Wesentlich ist letztlich der erzielte Ertrag, der ohnehin bei der Einkommensermittlung berücksichtigt wird. Zusätzlich wirft die Formulierung des § 21 Abs.1 Z.3 folgende Frage auf: Ist ein großjähriges Kind, welches zum Zeitpunkt des Ansuchens im elterlichen Haushalt lebt und nun um eine Eigenheimförderung oder um ein Eigenmittelersatzdarlehen zum Zwecke der eigenen Hausstandsgründung ansucht, deswegen keine begünstigte Person, weil es zusammen mit den Eltern ein Vermögen über S 500.000,-- aufweist? Nach dem Wortlaut des Entwurfes wäre dieses Kind keine begünstigte Person. Sollte dies beabsichtigt sein, wäre diese Bestimmung entschieden abzulehnen, ist es nicht beabsichtigt, müßte die Formulierung geändert werden. Die Vollziehung dieser Bestimmung, nämlich das Vermögen zu prüfen, würde einen beachtlichen Mehraufwand erfordern, der nicht gerechtfertigt erscheint. Die Zielsetzung des Entwurfes, geförderte Wohnungen nur demjenigen zugute kommen zu lassen, der sie benötigt, wird auch durch die zwingende Bestimmung des § 21 Abs.3 des Entwurfes, daß die bisher benützte Wohnung aufzugeben ist, erreicht. Die Einbeziehung des Vermögens in die Beurteilung, ob eine Person als "begünstigt" anzusehen ist, ist daher grundsätzlich abzulehnen.

Problematisch ist auch die Verringerung des höchstzulässigen Jahreseinkommens gegenüber der derzeitigen, seit 1980 eingefrorenen Grenze um 20%. Insbesondere beim Ein-, aber auch beim Zweipersonenhaushalt können Härtefälle auftreten. Die Grenze beim Einpersonenhaushalt beträgt S 15.600,--(14 mal). Es erscheint nicht gerechtfertigt einen Wohnungssuchenden, der diese Grenze nicht unterschreitet, auf den frei finanzierten Wohnbau zu verweisen. Ähnliches gilt für den Zweipersonenhaushalt. Hier beträgt der Grenzwert S 26.520,--(14 mal). Diese Einkommenshöhe kann von einem jungen Ehepaar, bei dem wegen der erhöhten finanziellen Anforderungen im Zusammenhang mit der Hausstandsgründung vorerst beide Ehegatten berufstätig sind, gerade in der Phase der Wohnungssuche überschritten werden. Die Anhebung zumindest dieser beiden Werte erscheint erforderlich.

Zu § 22:

Hinsichtlich der Unklarheit in der Terminologie ("Gesamtbaukosten", "angemessene Gesamtbaukosten", "förderbare Gesamtbaukosten") wird auf die Ausführungen zu den §§ 4 und 6 verwiesen.

/.

Zu § 26 Abs.2:

Im Gegensatz zum Entwurf zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 lässt der vorliegende Entwurf nicht nur die Aufteilung nach dem Nutzflächenverhältnis zu. § 26 Abs.2 steht zu dieser zu begrüßenden Änderung im Widerspruch.

Zu § 28:

Die mit § 28 erfolgende materielle Ergänzung des Mietrechtsgesetzes ist grundsätzlich bedenklich, weil mit legistischen Maßnahmen dieser Art der Zugang zur Rechtsordnung und die Übersichtlichkeit der Gesetze wesentlich erschwert bzw. beeinträchtigt wird. Zumindest wäre erforderlich, daß diese Bestimmung dem VI. Hauptstück ("Änderung des Mietrechtsgesetzes") zugeordnet wird.

Zu § 30:

Das Eigenmittlersatzdarlehen ist ein wesentlicher Teil der Subjektförderung. Mit diesem Darlehen soll Bevölkerungskreisen mit geringem Einkommen der Zugang zum sozialen Wohnbau, und zwar nach freier Wahl sowohl für den Miet- als auch Eigentumsbereich, gesichert werden. Diese Zielsetzung wird durch § 32 Abs.2 des Entwurfes, wonach die Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens nicht mehr zum Wohnungsaufwand zählt, welcher durch Wohnbeihilfe verringert werden kann, abgeschwächt. Die künftig geforderte Verzinsung dieses Darlehens verstärkt diesen negativen Effekt, weswegen darauf verzichtet werden sollte.

Zu § 31 Abs.6:

Die Bestimmung, wonach Annuitätenzuschüsse einzustellen seien, wenn das Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurde, sollte ersatzlos gestrichen werden. Sie würde nämlich trotz gegebener finanzieller Möglichkeiten den Anreiz zu einer vorzeitigen Tilgung des Förderungsdarlehens verringern oder könnte durch Nichttilgung eines geringen Restbetrages des Förderungsdarlehens ohne Schwierigkeiten umgangen werden.

Zu § 32 Abs.1:

Die Beseitigung des Rechtsanspruches auf Wohnbeihilfe bei Eigentumswohnungen und Wohnungen im verdichteten Flachbau ist geeignet, den Erwerb einer solchen Wohnung zu einem finanziell sehr aufwendigen, unter Umständen auch risikoreichen Unterfangen zu machen und ist daher abzulehnen.

Zu § 32 Abs.2:

Die Bestimmung des § 32 Abs.2 Z.4 ist im Zusammenhang mit § 46 Abs.1 Z.4 sehr problematisch und würde für die Vollziehung einen beachtlichen Aufwand erfordern. Die zahlreichen Kostenvarianten, nämlich die Staffelung der Kosten nach dem Baualter erschweren eine automationsunterstützte Bearbeitung. Eine generelle Anhebung des derzeitigen Erhaltungskostenbeitrages auf eine realistische Höhe würde den vom Entwurf angestrebten Effekt im wesentlichen auch erreichen und wäre ohne

-8-

Probleme EDV-mäßig zu vollziehen.

Sehr problematisch ist, wie bereits zu § 30 ausgeführt, die beabsichtigte Ausklammerung der Rückzahlung des Eigenmittelersatzdarlehens aus dem für die Berechnung der Wohnbeihilfe maßgeblichen Wohnungsaufwand. Insbesonders trifft dies auf die bisher nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährten Eigenmittelersatzdarlehen zu. Die Ausklammerung dieser Darlehen trifft die derzeitigen Wohnbeihilfenbezieher, welche dem Sinn der Subjektförderung entsprechend den finanzschwachen Bevölkerungskreisen angehören.

Zu § 33:

Obwohl im Entwurf ausgeführt wird, daß der Gestaltungsbereich der Länder erheblich erweitert werden soll, werden für die Wohnbeihilfe über den derzeit geltenden Umfang hinaus Festlegungen getroffen. Es wird zwar die bindende Regelung, daß Jungfamilien und kinderreichen Familien bis zu einem bestimmten Einkommen sowie Mindestpensionisten eine genau festgelegte Wohnbeihilfe zu gewähren ist, fallengelassen. Stattdessen wird die Obergrenze des zumutbaren Wohnungsaufwandes generell festgelegt und werden Begünstigungen für Jungfamilien, kinderreiche Familien, Familien mit einem behinderten Kind und behinderte Antragsteller normiert. Diese, die Gestaltungsmöglichkeiten der Länder einengenden Bestimmungen sind daher abzulehnen.

Zu § 34 Abs.1:

Die zwingende Bestimmung, wonach die Wohnbeihilfe nur höchstens auf ein Jahr bewilligt werden dürfe, ist eine unnötige Einengung der Vollziehung der Länder. Eine flexiblere Regelung, etwa daß die Wohnbeihilfe "im Regelfall höchstens auf ein Jahr gewährt werden soll", würde die Praxis erleichtern und würde am durchaus richtigen Prinzip nichts ändern. In der Praxis der Steiermärkischen Landesregierung hat es sich nämlich als zweckmäßig erwiesen, für ein Wohnhaus einen einheitlichen Beginn- und Endzeitpunkt der Wohnbeihilfen festzusetzen. Wohnungsinhaber, die den Wohnbeihilfen-Antrag nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt stellen, können mit einer flexiblen Regelung diesem allgemeinen Turnus angeglichen werden. Jede andere Regelung würde den Ablauf wesentlich erschweren, weshalb ersucht wird, eine Änderung im vorgeschlagenen Sinn vorzunehmen.

Zu § 36:

Hinsichtlich des Entfalles des Rechtsanspruches auf Gewährung der Wohnbeihilfe bei Eigentumswohnungen und in verdichteter Flachbauweise errichteter, zur Eigentumsübertragung bestimmter Wohnungen wird auf die Ausführungen zu § 32 des Entwurfes verwiesen.

/.

Zu § 38 Abs.2:

Die zwingende Bestimmung, wonach bei Wohnungen, die ins Wohnungseigentum übertragen werden sollen, zum Schutze der Wohnungsbewerber die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 24 a Abs.1 WEG 1975 nachzuweisen sei, erscheint verfehlt. Diese Anmerkung sichert dem Förderungswerber die problemlose Ausfinanzierung des Bauvorhabens. Der Sicherung des Wohnungsbewerbers dient vielmehr die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 24 a Abs.2 WEG 1975. Dementsprechend beabsichtigt die Steiermärkische Landesregierung im Rahmen ihrer Förderungsrichtlinien zu verlangen, daß der Förderungswerber vor Auszahlung der ersten Darlehensrate die Anmerkung gemäß § 24 a Abs.2 WEG 1975 zu veranlassen hat. Sollte dies wegen allfälligen Desinteresses der Wohnungsbewerber nicht durchführbar sein, wird auch darüber ein Nachweis erbracht werden können und die Auszahlung des Förderungsdarlehens möglich sein.

Zu § 39 Abs.1:

Auf Grund praktischer Erfahrungen ist zu fordern, daß bei wesentlichen Einkommensveränderungen, wie z.B. Verlust des Arbeitsplatzes, von der zwingenden Heranziehung des in der Vergangenheit bezogenen Einkommens abgesehen und das laufende Einkommen berücksichtigt werden könne.

Die durch den Entwurf zusätzlich vorgesehene Prüfung des Vermögens wird im Falle einer entsprechend effektiven Vollziehung einen beachtlichen Verwaltungsaufwand zur Folge haben und ist daher abzulehnen.

Zu § 40:

Die Forderung nach mindestens zweimal jährlicher Veröffentlichung der erledigten Ansuchen entbehrt jeden Sinns und ist daher als überflüssiger Verwaltungsaufwand abzulehnen. Eine ersatzlose Streichung dieser aus dem derzeit geltenden Gesetz übernommenen Regelung wäre zweckmäßig.

Zu § 41 Abs.3:

Da die Zusicherung einer Förderung ein Ansuchen um Förderung voraussetzt und diesem Ansuchen gemäß § 38 Abs.2 des Entwurfes z.B. der baubehördlich genehmigte Bauplan anzuschließen ist, erscheint es verfehlt, eine Vereinbarung mit Annahme der Förderungszusicherung als nichtig zu erklären, die mit dem Grundstücksverkauf die Planung durch eine bestimmte Person verbunden hat. Es würde eine Vereinbarung für nichtig erklärt werden, deren Auswirkungen, nämlich die Durchführung der Planung, bereits in der Vergangenheit liegen.

/.

Zu § 44 Abs. 4:

Die Steiermärkische Landesregierung ist seit langem bemüht, die Kontrolle im geförderten Wohnbau zu intensivieren. Diese Bemühungen führten im Jahr 1981 zu neuen Förderungsrichtlinien, in deren Rahmen u.a. die Bestimmung enthalten ist, daß vom Förderungswerber je Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen ist. Diese Bestimmung hat erst die echte Grundlage zur Nachvollziehbarkeit und Kontrollierbarkeit der Finanzierung des Baues geschaffen. Weiters wurde im Rahmen der Richtlinien des Jahres 1981 die Beteiligung der Wohnungsbewerber verankert, und zwar nicht in Form einer Mitverantwortung, sondern in Form einer qualifizierten Informationspflicht des Bauträgers den Wohnungsbewerbern gegenüber. Dieser Verpflichtung des Bauträgers lag die Überlegung zugrunde, daß es nicht Sinn der Förderung und damit Aufgabe der öffentlichen Hand sein könne, jede Maßnahme der Bauträger, die ja eigenverantwortlich zu agieren haben, begleitend zu kontrollieren. Den Wohnungsbewerbern, die ohnehin ein hohes Maß an Sensibilität aufweisen, sollte vielmehr die Möglichkeit eingeräumt werden, durch eigene Aktivitäten -naturgemäß mit voller Unterstützung der Landesregierung als Förderungsgeber bzw. Aufsichtsbehörde gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - ein notwendiges Maß an Kontrolle auszuüben. Jede andere Vorgangsweise ließe sich mit den Grundsätzen, an denen sich die Verwaltung zu orientieren hat, nämlich der Forderung nach Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, schwer vereinbaren. Die im vorliegenden Entwurf enthaltene Verpflichtung des Landes, für jedes Bauvorhaben ein Aufsichtsorgan zu bestellen, welches zusammen mit dem Förderungsnehmer für das je Bauvorhaben einzurichtende Konto zeichnungsberechtigt zu sein hätte, erscheint nach den Erfahrungen der Steiermärkischen Landesregierung unnötig und kaum vollziehbar. Diese Bestimmung würde dem Land als Förderungsgeber die uneingeschränkte Mitverantwortung und praktisch Geschäftsführeraufgaben übertragen. Wegen der außerordentlichen Probleme, die sich daraus ergeben können, wird ersucht, die Bestimmung des §§ 44 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfes durch die den Gegebenheiten voll entsprechende Formulierung des § 44 Abs. 4 des Ministerialentwurfes zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 zu ersetzen.

Zu § 45 Abs.1:

Nach dieser Bestimmung sind die vom Amt der Landesregierung nach Prüfung anerkannten förderbaren Gesamtbaukosten der Förderung zugrunde zu legen. Es erhebt sich hier die gleiche Frage, die bereits zu den §§ 4 und 6 ausgeführt worden ist, nämlich nach dem Unterschied zwischen den "angemessenen Gesamtbaukosten", den "förderbaren Gesamtbaukosten" und dem ebenfalls verwendeten Begriff "Gesamtbaukosten". Sofern hier kein Unterschied beabsichtigt ist, müßte eine Bereinigung

der Begriffe erfolgen. Wenn aber ein Unterschied bestehen soll, müßte dieser näher ausgeführt werden.

Zu § 46 Abs.1 Z.4:

Wie bereits zu § 32 Abs.2 ausgeführt, würde ein Abgehen vom in § 32 Abs.3 Z.4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 verankerten Prinzip, bei der Mietzinsbildung einen fixen Erhaltungskostenbeitrag zu berücksichtigen, erhebliche Schwierigkeiten verursachen. Die Anhebung des derzeit sicher viel zu niedrigen Betrages von jährlich fünf Schilling je Quadratmeter auf eine entsprechende, aber fixe Höhe würde allen Erfordernissen gerecht werden und vor allem eine unkomplizierte Vollziehung der Wohnbeihilfen-Gewährung ermöglichen.

Zu § 49 Abs.1 und 2:

In der Steiermark liegen keinerlei Fälle vor, die eine Notwendigkeit für die Schaffung dieser Eigentumsbeschränkung erkennen lassen. Diese Bestimmung erscheint somit überflüssig und ist wegen des damit verbundenen Verwaltungsmehraufwandes abzulehnen. Sofern in anderen Bundesländern aus praktischen Erfahrungen der Wunsch nach einer solchen Regelung besteht, könnte dies durch folgende Formulierung des zweiten Satzes des Abs.1 erreicht werden: "Die Eintragung ist vom Förderungswerber über Verlangen der Landesregierung vor Einbringung eines Ansuchens". Die verpflichtende Einführung dieser Eigentumsbeschränkung ist hingegen abzulehnen.

Zu § 49 Abs.6:

Die Festlegung der Dauer des Veräußerungsverbotes mit mindestens 20 Jahren, und zwar auch dann, wenn das Förderungsdarlehen schon früher zurückgezahlt worden ist, erscheint wegen des damit verbundenen Verwaltungsmehraufwandes unzweckmäßig. Aus diesem Grunde wäre die Beibehaltung der derzeit geltenden Bestimmung des § 22 Abs.2 erster Satz Wohnbauförderungsgesetz 1968 sinnvoll und voll entsprechend.

Zu § 53:

Die durch den Entwurf vorgesehene Regelung, wonach die durch das Gesetz "unmittelbar" veranlaßten Schriften und Rechtsgeschäfte von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit sind, stellt eine Einschränkung gegenüber der Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 dar und ist daher abzulehnen. Die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, wonach sämtliche durch das Gesetz veranlaßten Schriften und die zur Finanzierung erforderlichen Rechtsgeschäfte von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit sind, sollte beibehalten werden.

/.

Zu § 55:

Gegen die Schaffung der Möglichkeit, für sämtliche nach Bundesgesetzen oder durch Bundesmaßnahmen geförderten Objekte Wohnbeihilfen zu gewähren, kann aus Billigkeits- und Gerechtigkeitserwägungen kein Einwand erhoben werden. Wohl aber ist abzulehnen, daß der Wohnbauförderung der Länder dadurch kaum abschätzbare zusätzliche Belastungen erwachsen. Zumindest müßten die Mehreinnahmen, die durch die Anhebung der Verzinsung der vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährten Darlehen sowie durch die künftige Verzinsung der vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gewährten Darlehen entstehen, auch den Ländern für Zwecke der Wohnbauförderung zufließen.

Zu § 60 Abs.1 und 2:

Bei der Festlegung des Zeitpunktes des Inkrafttretens wäre zu bedenken, daß infolge der grundsätzlich zu begrüßenden wesentlichen Erweiterung des Gestaltungsbereiches der Länder diesen ausreichend Zeit für die erforderliche Willensbildung und Vorbereitung (EDV!) eingeräumt werden müßte. Immerhin haben die Länder gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 ihrerseits fünf wesentliche Verordnungen (§ 3: Normale Ausstattung, § 4: angemessene Gesamtbaukosten, § 23: Ausmaß des Förderungsdarlehens und Tilgungsplan, § 29: Ausmaß der Eigenmittel und § 35: Wohnbeihilfen) in Kraft zu setzen. Dies bedeutet jedoch, daß nicht nur die keineswegs leichte Willensbildung zum Abschluß gebracht worden sein muß, sondern auch die Programmierung dieser Bereiche fertig zu sein hat. Für letzteres allein sind etwa sechs Monate anzusetzen.

Zu § 60 Abs.3 und 8:

Die Übergangsbestimmungen sind unklar. Wohl ist in § 60 Abs.8 für den Bereich des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 festgelegt, daß dessen Bestimmungen auf Bauvorhaben, für die eine Förderungszusicherung gemäß § 28 Abs.4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 vor dem Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 erteilt wurde, weiterhin anzuwenden sind.

Für den Bereich des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 fehlt jedoch eine eindeutige Regelung. Zwar dürfte die Ansicht zutreffend sein, daß an der Geltung derjenigen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, die durch § 36 Abs.1 lit.c Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht außer Kraft gesetzt wurden, durch das nunmehr vorgesehene gänzliche Außerkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht gerührt wird. Trotzdem wäre eine Klarstellung zumindest im Rahmen der Erläuterungen erforderlich.

II. Wohnhaussanierungsgesetz

A) Allgemeines:

Der Entwurf zum Wohnhaussanierungsgesetz geht von der Zielsetzung aus, die derzeit auf mehrere Bundesgesetze verteilten, uneinheitlichen und komplizierten Regelungen für die Erhaltung und Verbesserung des Althausbestandes zu vereinheitlichen und das Verfahren zu vereinfachen. Der Schwerpunkt soll von der derzeit überwiegenden punktuellen Wohnungsmödernisierung auf die Gesamtanierung von erhaltenswerten Wohnhäusern verlagert werden. Weiters sollen die Förderungsbestimmungen gegenüber dem gegenwärtigen Rechtszustand flexibler und offener gestaltet werden, um der Vollziehung einen größeren Gestaltungsbereich einzuräumen.

Diesen Zielsetzungen entspricht der Entwurf nur teilweise. Insbesondere ist es nicht gelungen, eine einheitliche und unkomplizierte Regelung zu treffen. Die bisher auf verschiedene Gesetze verteilten Bestimmungen sind lediglich im wesentlichen unverändert in den vorliegenden Entwurf aufgenommen worden. Damit ist die angestrebte Einheitlichkeit nicht zu erreichen, wobei durchaus zugebilligt wird, daß es sich um eine überaus komplexe Materie handelt. Im Sinne der angestrebten Vereinheitlichung und Vereinfachung wäre es z.B., wenn die gesonderte Mittelaufbringung für die Förderung der Fernwärmeanschlüsse fallengelassen und insbesondere für die Förderung der Erhaltungsarbeiten gemäß § 13 des Entwurfes eine zweckmäßiger Lösung gefunden werden würde. Die Übernahme des nur geringfügig geänderten Wortlautes des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBI. Nr. 164/1982, in den vorliegenden Entwurf ist keineswegs eine begrüßenswerte Vorgangsweise.

Abzulehnen ist auch die Reaktivierung der Bundesfonds und die Abzweigung der verstärkten Rückflüsse der vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gewährten Darlehen von der Wohnbauförderung der Länder zum vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds direkt vollzogenen Startwohnungsgesetz. Diesbezüglich wird auf die allgemeinen Ausführungen zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 verwiesen.

Darüberhinaus ist grundsätzlich die Frage zu stellen, ob nicht ein einheitliches Gesetz, in welchem alle Förderungsmöglichkeiten für die Errichtung und für die Sanierung von Gebäuden in übersichtlicher Form zusammengefaßt sein sollten, den Anforderungen viel eher gerecht werden könnte.

/.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:Zu § 3 Z.2:

Die Festlegung einer Nutzflächenbegrenzung bei bestehenden Wohnungen ist überaus problematisch. Die Zielsetzung, Förderungsmittel nur minderbemittelten Bevölkerungskreisen zukommen zu lassen, durch eine Nutzflächengrenze zu verfolgen, erscheint verfehlt. Die Größe eines bestehenden Objektes ist keineswegs regelmäßig mit der Einkommenssituation ident. Nicht selten stellt ein großes Althaus eine echte Belastung dar. Verbesserungen, die von der Größe einer Wohnung unabhängig sind, wie z.B. die Installierung von Sanitäranlagen, sollten jedenfalls gefördert werden können, andere Sanierungsarbeiten und sonstige Erhaltungsarbeiten zumindest in Höhe des auf höchstens 150 m² entfallenden Kostenanteiles.

Zu § 3 Z.6:

Hinsichtlich der zu erhebenden Bedenken gegen den Einkommensbegriff wird auf die diesbezügliche Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 verwiesen.

Zu § 5 Abs.1:

Hinzuweisen ist, daß die Jahreszahlen offenbar aus einem Vorentwurf stammen und überholt sind.

Zu § 5 Abs.2:

Die Variante 1 des Aufteilschlüssels würde die Erreichung eines der Hauptziele des Gesetzes, nämlich die Wohnungsausstattung anzuheben und insbesondere Substandardwohnungen zu verbessern, wesentlich erleichtern. Ein Abgehen vom derzeitigen Schlüssel und Festlegung des als Variante 1 bezeichneten Schlüssels wäre daher zweckmäßig.

Zu § 7 Abs.1:

Die gegen das Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBL Nr. 164/1982, und gegen die Stadterneuerungsverordnung, BGBL Nr. 401/1982, vorgebrachten grundsätzlichen Einwendungen (siehe Stellungnahme der Steiermärkischen Landesregierung vom 18. Juni 1982, GZ.: Präs-21 Sta 7-82/1, zur do. Note GZ.: 51.051-V-1/82) werden voll aufrecht erhalten.

Zu § 7 Abs.2:

Die beabsichtigte Ermächtigung des Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds, die ihm für Stadterneuerungsmaßnahmen zugeteilten Mittel ohne Berücksichtigung eines Aufteilschlüssels vergeben zu können, ist abzulehnen. Infolge der Art der Mittelaufbringung - es handelt sich keinesfalls um eine "Bundesleistung" allein, weil der Entfall von Einkommen- und Lohnsteuer zu einem guten Teil die Länder und Gemeinden trifft - ist jedenfalls zu verlangen, daß bei Vorliegen entsprechender Anträge diese unter Berücksichtigung des Aufteilschlüssels nach § 7 Abs.2 erledigt werden.

/.

Zu § 8 Abs.3:

Auf die Ausführungen zu § 10 Abs.4 Wohnbauförderungsgesetz 1984 wird verwiesen.

Zu § 9 Abs.2 und 3:

Die Festlegung der Einkommensgrenze insbesondere beim Ein- und Zweipersonenhaushalt erscheint zu niedrig. Bedenklich ist auch die Einbeziehung des Vermögens in die Beurteilung der Förderungswürdigkeit. Auf die Ausführungen zu § 21 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 wird zusätzlich verwiesen.

Zu § 10:

Die Festlegung der Förderungsvoraussetzung, daß die Baubewilligung eines zu fördernden Objektes im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegen müsse, stellt eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand dar. Der derzeit hauptsächliche Stichtag ist der 1. Jänner 1968 bzw. für Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen der 1. Jänner 1974.

Zu § 13:

Es erscheint fraglich, ob diese komplizierte Aufzählung von förderbaren Maßnahmen notwendig ist. Mit Ausnahme von Erhaltungsarbeiten, die keine Erhöhung des Hauptmietzinses über 5,50 Schilling zur Folge haben, scheint keine Erhaltungsarbeit von der Förderung ausgeschlossen zu sein. Es müßte daher eine wesentlich einfachere Formulierung möglich sein.

Zu § 13 Z.2:

Aus der Formulierung der Z.2 ist nicht klar zu entnehmen, daß es sich um eine materielle Änderung des Mietrechtsgesetzes handeln soll. Vielmehr läßt der Wortlaut, daß die Kosten der Verbesserungen wie Kosten von Erhaltungsarbeiten zu behandeln seien, viel eher die Auslegung zu, daß es sich um eine förderungsrechtliche Gleichbehandlung handeln soll. Eine Klarstellung ist erforderlich.

Zu § 43:

Wie bereits grundsätzlich zum Ausdruck gebracht wurde, ist die Reaktivierung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds unbegründet, stellt einen echten Rückschritt dar und ist mit dem föderalistischen Prinzip nicht vereinbar. Wenn jedoch bis zu 25 v.H. des gemäß dem Kapitalversicherungs-Förderungsgesetz aufgebrachten Kapitals vom Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds direkt ohne Einbeziehung der Länder vergeben werden soll, dann erscheint es nur folgerichtig zu verlangen, daß in diesen Fällen nicht das Land, sondern der Bund die erforderlichen Zinsen- und Annuitätenzuschüsse leistet.

-16-

Zu § 44:

Wie bereits in der Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 ausgeführt, ist die Widmung der Zinserträge der vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gewährten Darlehen für Zwecke des Startwohnungsgesetzes abzulehnen.

Dem Präsidium des Nationalrates werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme unmittelbar zugeleitet.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Landeshauptmann:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Minet".