

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG
 1011 WIEN I, ROTENTURMSTRASSE 13 (ERTLGASSE 2), POSTFACH 612, TELEFON 66 1275



NEU GESETZENTWURF
 59

12.12.1983

Z1. 409/83
 GZ. 3577/83

An das 1984-03-02 Hellauer
 Bundesministerium für Bauten
 und Technik
 Stubenring 1
1011 W I E N

Dr Müller

Zu GZ 54.401/2-V-4/83

Betr.: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984,
 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Bezugnehmend auf die Aussendung vom 12.12.1983 erstattet
 der Österr. Rechtsanwaltskammertag nachstehende

S T E L L U N G N A H M E

zu den vorliegenden Gesetzesentwürfen samt erläuternden
 Bemerkungen gemäß § 28 RAO.

I) Zum Wohnbauförderungsgesetz 1984:

A) Zu den Vorbemerkungen und zum Vorblatt:

Der Gesetzesverfasser verweist in seiner Aussendung vom 12.12.1983 darauf, daß der beiliegende Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 im wesentlichen der Regierungsvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 entspricht. Wie unten näher auszuführen sein wird, muß diese Vorbemerkung leider bestätigt werden, da der Gesetzesverfasser nahezu in keiner Weise auf die erheblichen Einwendungen und Änderungsvorschläge des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages eingegangen ist.

-2-

Das vom Gesetzgeber aufgezeigte Problem ist richtig, da bereits mit Beginn des Industriealters Maßnahmen notwendig erschienen, die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten bei der Errichtung von Wohnungen zu unterstützen. Wenngleich es sich bei diesem Problem vorwiegend um ein "städtisches Problem" handelt, so ist gegen eine bundesweite Lösung grundsätzlich nichts einzuwenden. Wie aber bereits in der seinerzeitigen Stellungnahme des Österr. Rechtsanwaltskammertages zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 ausgeführt wurde, kann dieses Problem nur durch g e n ü g e n d e Bereitstellung der erforderlichen Mittel zur Unterstützung der Bedürfnisse und Erfordernisse der Bevölkerung gelöst werden. Die bisher getroffenen Maßnahmen haben in Einzelfällen eine teilweise Lösung gebracht, jedoch blieben gerade auf diesem Sektor die vorhandenen finanziellen Mittel weit hinter jenen Beträgen zurück, die erforderlich gewesen wären, um das vorhandene Problem erschöpfend zu bewältigen. Unter diesem Gesichtspunkt muß das erklärte Ziel der Förderung des primären Wohnbedarfs einerseits und der Intensivierung des Rückflusses gewährter öffentlicher Zuwendungen im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials andererseits als richtig bezeichnet werden. Soweit als Lösung für die Problem- und Zielsetzung die Schaffung eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes erkannt wurde, erscheint diese Feststellung richtig. Ergänzend soll jedoch nicht unterlassen werden, darauf zu verweisen, daß anstelle des alten Gesetzes nicht etwa neue Worte, sondern neue Bestimmungen und vor allem wesentlich größere Mittel beschafft werden müßten, um die vorgesehene und beabsichtigte Lösung auch zu gewährleisten. Soweit als weiteres Lösungsmittel die angedeuteten Ziele in Abstimmung mit verwandten Rechtsbereichen zu verwirklichen versucht werden, muß hiezu folgende Ergänzung gemacht werden. Eine

-3-

solche Abstimmung mit verwandten Rechtsbereichen erscheint selbstverständlich, sollte aber nicht so ausgelegt werden, daß Eingriffe in diese Gesetze und insbesondere in Rechtsnormen dieser Gesetze gemacht werden, um damit zum Vor teil des einen Gesetzes einen Nachteil beim anderen Gesetz zu bewirken.

Soweit als Lösung anstelle einer Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 nunmehr das neue Gesetz gebracht wird, muß vom Standpunkte der Gesetzesfassung und praktischen Handhabung der gegenständliche gewählte Weg begrüßt werden, weil es für den Praktiker nichts unangenehmeres gibt, als mit unzähligen Novellen zu arbeiten. Von der gesetzes technischen Seite abgesehen, muß aber darauf verwiesen werden, daß durch das vorhandene Gesetzeswerk – wie bereits seinerzeit ausgeführt – eher restriktive als extensive Möglichkeiten geschaffen wurden. Es steht dies im Einklang mit den vom Österr. Rechtsanwaltskammertag wiederholt geäusserten Bedenken, daß ein bestimmter Fonds durch Aufsplitterung auf die unzähligen Sondergesetze zur Folge haben muß, daß er für die vorgesehenen bestehenden Bedürfnisse nicht ausreicht und es letztenendes auch bei diesem Gesetzeswerk sein Bewenden damit haben wird, daß die vorhandenen Dotationen nur als unzureichend betrachtet werden können, um eine Lösung des bestehenden Problems herbeizuführen.

B) Zu den erläuternden Bemerkungen:

Der Gesetzesverfasser bemüht sich in ausführlicher Weise, die seit Ende des vorigen Jahrhunderts gesetzten Gesetzesinitiativen wiederzugeben. All diesen Gesetzeswerken muß insoweit beigepflichtet werden, als das zur sozialen Frage gewordene Wohnungsproblem einer Lösung zuzuführen versucht wurde. Nachdem zunächst im Wege über indirekte Förderungen dem Mangel an Wohnraum zu begegnen versucht wurde, trat noch zu Zeiten der Monarchie über die Schaffung des Kaiser Franz-Josef-Jubiläums-Fonds die direkte Förderung. Im

-4-

Gegensatz zum Gesetzesverfasser muß die Feststellung getroffen werden, daß sich weder im Zuge noch auf Grund der Folgeerscheinungen des I. Weltkrieges die Wohnungsverhältnisse erheblich verschlechtert hätten. Gleichermassen muß jedoch festgestellt werden, daß seit dem I. Weltkrieg kaum Initiativen für einen privaten Wohnungsbau geschaffen wurden. Damit ergab sich automatisch, daß die neugeschaffenen Fonds und Fondshilfen sich im wesentlichen mit der öffentlichen Bautätigkeit identifizierten.

Richtig ist aber, daß der II. Weltkrieg und seine verheerenden Folgen den Staat vor die größte und schwierigste Aufgabe der Nachkriegszeit stellten, nämlich den zerstörten Wohnraum zu ersetzen und den langjährigen Ausfall der Wohnbauproduktion wieder aufzuholen. Leider waren aber bereits damals die dem Bundes-Wohn- u. Siedlungsfonds einerseits und dem Wohnhauswiederaufbaufonds andererseits zur Verfügung gestellten Mittel so geringfügig, daß der vom Gesetzgeber gewünschte und beabsichtigte Effekt leider nicht geschaffen werden konnte.

Nachdem alle bisherigen Gesetzesvorhaben die objektive Wohnbauförderung und keine individuelle Förderung von natürlichen Personen ermöglichten, muß das Wohnbauförderungsgesetz 1954 als ein Meilenstein in der Geschichte der Wohnbauförderung betrachtet werden, weil durch dieses Gesetz die Wohnbauförderung auf eine völlig neue rechtliche Grundlage gestellt wurde. Allerdings muß auch dieser erste Schritt einer Kritik unterzogen werden, weil der Kreis der Förderungswerber zwar ausgedehnt, der Umfang der Förderung jedoch nach Familiengröße und Wohnungsgröße unterschiedlich gestaltet wurde. Hiezu wäre nämlich zu bemerken, daß jede Familie zunächst klein beginnt. Es erhebt sich die Frage, ob vorgesehen war, daß eine solche Familie nur eine kleine Wohnung haben sollte, ohne zu bedenken, daß sich Familien auch vergrößern. Wie der Gesetzgeber überdies richtig fest-

-5-

stellte, konnte das Wohnbauförderungsgesetz 1954 die gesetzten Erwartungen auch deshalb nicht erfüllen, weil die Finanzierungsquelle - immer wieder dasselbe Problem ! - nicht die nötigen Eingänge brachte, die den ursprünglichen Einnahmenschätzungen zugrunde gelegt wurden.

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 brachte gegenüber dem vorgenannten Gesetz zwar dadurch eine Verbesserung, als es sowohl eine Subjekt- wie auch eine Objektförderung vorsieht, die Verselbständigung des für diese Zwecke vorsehenen Fonds brachte es jedoch mit sich, daß sukzessive, durch Substanz- und Geldwertminderung, sowie die Dotierung weiterer Unterstützungseinrichtungen eine entscheidende Verminderung der Substanz eintrat. Die in den erläuternden Bemerkungen angeführten Steigerungen der Fondsmittel stellt sich letztenendes nur als teilweiser Ausgleich für die Geldwertminderung dar.

Soweit die Absicht besteht, durch das vorgesehene Gesetz die länderweise verschiedenen Auffassungen einerseits zu koordinieren und den quantitativen Wohnungsmangel andererseits zu beseitigen, kann dies nur begrüßt werden. Da sich das nunmehrige Gesetz im Hinblick auf das zweite zu begutachtende Wohnhaussanierungsgesetz nurmehr mit der Schaffung von Neubauten befaßt, muß im Gegensatz zu den Feststellungen des Gesetzesverfassers darauf verwiesen werden, daß durch die beiden Gesetze ganz erhebliche Mehrbelastungen des Bundes eintreten werden, die eine Abdeckung im Budget erfordern. Sollte eine solche Mehrbelastung nicht erfolgen, bzw. nur eine Belastung in dem Ausmaß erfolgen, wie dies im Gesetze derzeit vorgesehen ist, dann muß bereits heute mit allem Nachdruck die Feststellung getroffen werden, daß die vorgesehenen Dotierungen nicht geeignet sind, den vom Gesetzesverfasser beabsichtigten Zweck zu erfüllen. Darüber wird noch zu den einzelnen Bestimmungen zu sprechen sein.

- 6 -

Wenn des weiteren darauf verwiesen wird, daß den im Begutachtungsverfahren zur Regierungsvorlage für ein Wohnbauförderungsgesetz 1983 abgegebenen Stellungnahmen "soweit wie möglich" Rechnung getragen wurde, muß dem entgegen gehalten werden, daß die vorgenommenen Änderungen ganz geringfügiger Natur waren, während nahezu sämtliche vom Österreichischen Rechtsanwaltskammertag vorgebrachten Bedenken und Abänderungsvorschläge, insbesondere im zivilrechtlichen Bereich überhaupt keine Beachtung gefunden haben. So vermeint der Gesetzesverfasser dem offensichtlich nicht nur vom Österreichischen Rechtsanwaltskammertag, sondern auch von anderen begutachtenden Stellen erhobenen Vorwurf der "Eigentumsfeindlichkeit" dadurch begegnen zu können, daß eine Differenzierung zwischen Mietwohnungen einerseits und Eigentumswohnungen und Eigenheimen andererseits aus sozialen Gründen gerechtfertigt ist. Tatsache ist aber, daß bereits mehrfach durch kompetente Stellen die Feststellung getroffen werden mußte, daß die Gestehungskosten zwischen Miet- und Genossenschaftswohnungen einerseits, sowie Eigentumswohnungen andererseits kaum differieren. Da insbesondere auch von Mietern und Genossenschaftern weitgehend ganz erhebliche Baukostenbeiträge bei Abschluß eines Vertrages begehrt werden, ist auch die Frage der Vorfinanzierung in sämtlichen Fällen gleichgeschaltet worden, sodaß auch hier im Gegensatz zu den Behauptungen des Gesetzesverfassers keine, vor allem keine sozialen Unterschiede mehr festgestellt werden können.

So gesehen muß daher nach wie vor die Feststellung gemacht werden, daß die einzelnen Bestimmungen eine enorme Einschränkung der Möglichkeiten zur Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung zum Ausdruck bringen und der gegenständliche Gesetzesentwurf eben eine Verminderung der Förderungen von Wohnraum zur Folge haben wird.

-7-

C) Zum besonderen Teil:

Generell ist hiezu die Feststellung zu treffen, daß all die Bestimmungen erneut aufgeführt werden, die, soweit sie bei der Neufassung des Gesetzesentwurfes keine Berücksichtigung gefunden haben, nach Ansicht des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages nach wie vor beachtenswert erscheinen.

Zu § 1 :

Es ist eine Tatsache, daß gerade in Neubauten ebenerdige Räumlichkeiten sehr schwer zu Wohnzwecken bestimmt werden können, sodaß die Ermöglichung der Förderung von Geschäftsräumen nicht nur für Kleinbetriebe dient, sondern vor allem auch dem Zwecke dient, ebenerdig gelegene Räumlichkeiten in Neubauten besser vergeben und nützen zu können.

Zu § 2 :

Ziffer 5 (Umbau):

Nach den Worten "Klein- und Mittelwohnungen" wäre noch das Wort "Geschäftsräume" einzufügen.

Ziffer 13:

Diese Bestimmung sollte zur Gänze entfallen, da die Vermögensbegrenzung überhaupt entfallen soll. Es geht nicht an, jene schlechter zu stellen, die durch Leistungswillen und Spargesinnung Vermögen geschaffen haben, bzw. jene zu begünstigen, die bei gleichem Einkommen durch erhöhten Konsum ihr Einkommen zur Gänze verbraucht haben.

Zu § 17 Absatz 2:

In Zeiten des laufend schwankenden Zinsfusses ist eine Anlehnung an öffentliche Anleihen abzulehnen. Da gerade der Mittelstand und die schwachen Bevölkerungsschichten durch das gegenständliche Gesetz eine Subjektförderung erfahren sollen, würde eine differenzierte Zahlungsverpflichtung den Haushalt dieser Familien über Gebühr gefährden. Es sollte daher bei der bisherigen Zinspolitik bleiben.

-8-

Weiters erscheint es äußerst gewagt, in Zeiten wirtschaftlicher Notlagen, wie sich dies durch die Häufung von Arbeitslosigkeit ganz klar darstellt, relativ kurze Darlehenslaufzeiten festzusetzen, da sich auch hier erhöhte Rückzahlungen ergeben müssen, die möglicherweise weder im Falle der Objekt-, noch im Falle der Subjektförderung aufgebracht werden können.

Aus dem Gesetzeswortlaut ist der in den Erläuterungen zu § 17 enthaltene Hinweis, daß Bausparkassendarlehen zufolge ihrer günstigen Rückzahlungsbedingungen auch dann herangezogen werden können, wenn ihre Laufzeit in Zukunft unter 20 Jahren liegen sollte, nicht zu entnehmen. Dies müßte verdeutlicht werden, wenn es der Wille des Gesetzgebers ist.

Zu § 19 (Förderungswerber):

Absatz 1 Ziffer 6 lit. b zählt unter den Förderungswerbern für Wohnheime Organisationen mit dem Sitz im Inland auf, die nach ihrer Satzung und tatsächlichen Geschäftsführung der Wohnversorgung von Dienstnehmern dienen, die aus beruflichen Gründen in einer anderen als ihrer bisherigen Wohngemeinde eine Wohnung benötigen, die sie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnungsbedürfnisses regelmäßig zu verwenden beabsichtigen. Es ist nicht einzusehen, warum Wohnheime ausschließlich von Organisationen errichtet werden sollten und dürfen, bzw. als förderungswürdig betrachtet werden und dies nicht auch eine private Einzelperson sein könnte. Im übrigen müßte diese Bestimmung auch als verfassungswidrig betrachtet werden, weil kein vernünftiger Grund vorliegt, Einzelpersonen von der Förderungswürdigkeit zur Errichtung von Wohnheimen auszuschließen.

Zu § 21 Absatz 1:

Die im Gesetzentwurf enthaltene Absichtserklärung ist vage und schwer überprüfbar. Es sollte besser und klarer heißen:

-9-

"Welche sich verpflichten, die geförderte Wohnung ..."

In Ziffer 2 ist nach den Worten Familieneinkommen einzufügen: "Im Zeitpunkt der Antragstellung und (oder) Überlassung...."

Ziffer 3 sollte entfallen: Die mit dem Gesetzesentwurf vorgesehen Einbeziehung des Vermögens soll, wie oben dargelegt, entfallen. Diese Bestimmung ist leistungsfeindlich und letztenendes eine Strafe für sparsame, geordnete Lebensführung bei gleichem Einkommen. Die Grenze ist mit S 500.000,-- jährlich zu niedrig angesetzt (Es ist denkbar, daß ein Förderungswerber ein Wochenendhaus besitzt, zusätzlich etwa ein Betriebsvermögen, einen Bausparbrief angelegt, ein Sparbuch erbte oder selbst durch Konsumverzicht Ersparnisse zusammengetragen hat, welche auch notwendig sind, um die künftige, größere oder bessere Wohnung auch einrichten zu können.).

Zu § 21 Absatz 2:

Die Höhe der im Entwurf angeführten nunmehr fixen Jahreseinkommen erweist sich bei den Zuschlägen für die im gemeinsamen Haushalt lebenden nahen Angehörigen als zu gering und sollte diese Grenze angehoben werden. Letztenendes garantieren Wohnungseigentümer und Mieter mit höherem Einkommen, die vom Gesetzgeber gewünschte und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Fonds notwendige fristgerechte Rückzahlung der Förderungsmittel.

Zu § 21 Absatz 3:

Die nun in den Entwurf aufgenommene Bedingung, daß derjenige, der eine geförderte Wohnung bezieht, verpflichtet ist, binnen 6 Monaten seine bisherige Wohnung aufzugeben, greift unzulässigerweise in die Privatrechtssphäre des Einzelnen ein. Es ist nicht einzusehen, wenn jemand

- 10 -

etwa in einer anderen Stadt berufstätig wird, sich dort um eine geförderte Wohnung bemüht, er dann etwa sein Haus oder ausgezahlte Eigentumswohnung, oder die bisherige (nicht geförderte) Mietwohnung aufgeben müßte, wenn er eine geförderte Wohnung zur Deckung seines Wohnungsbedarfes zieht, bzw. warum er nicht seine bisherige Wohnung behalten und etwa vermieten kann.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Verpflichtung, die Überprüfung oder Erteilung von Ausnahmsgenehmigungen, wie sie der Entwurf vorsieht, würde einen übergroßen Verwaltungsaufwand erfordern. Überdies erscheint diese im Entwurf vorgesehene Bestimmung zu Umgehungshandlungen geradezu herauszufordern.

Zu § 23 :

Bei der Darlehensgewährung wird den Ländern eine besonders weitreichende Förderungsermächtigung erteilt.

Bedenken bestehen insoweit, als den Ländern eine wesentliche Verkürzung der Darlehenslaufzeit im Verhältnis zum derzeitigen Zustand und eine erhebliche Anhebung des Zinsflusses ermöglicht werden.

Dies zu dem Zwecke den Rückfluß der Förderungsmittel zu beschleunigen. Andererseits ist damit aber zweifellos eine erhebliche Verteuerung des Sozialwohnbaus verbunden. Die Möglichkeit der Anhebung der Annuitäten in bestimmten Zeitabschnitten muß zu einer erheblichen Erhöhung der laufenden Belastungen für den Darlehensnehmer bzw. Wohnungseigentümer oder Mieter führen. Im Gesetz fehlt auch ein Hinweis darauf, ob nur an eine generelle Zinsenerhöhung oder Anhebung der Annuitäten gedacht ist, oder ob dies die Landesregierung auch für den Einzelfall verfügen können soll. Insbesondere sieht das Gesetz eine Änderung der

-11-

Tilgungspläne bei Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse vor. Gerade mit Rücksicht darauf, daß die Darlehensverträge ja privatrechtliche Vereinbarungen mit den Darlehensnehmern sind, erscheint die Ermächtigung des Landes, einseitig wesentliche Vertragsbedingungen abändern zu können, rechtlich sehr bedenklich und überdies verfassungswidrig.

Zu §§ 25 und 26 (Kündigung des Darlehens):

Sowohl die zu § 25 wie auch zu § 26 angeführten Kündigungsgründe umfassen Tatbestände, die in der Wertigkeit an sich ungleich sind.

Die auch im Wohnbauförderungsgesetz 1968 enthaltene Formulierung "das Land hat das Darlehen zu kündigen", enthält einen Gesetzesbefehl, welchen die Praxis bisher allerdings sehr einschränkt und wirklich nur in Fällen echten Missbrauches gefolgt ist. Es wird daher für den Fall der Neuauflage des Gesetzes empfohlen, diesen Gesetzesbefehl dahin abzuändern, das es heißt: "Das Land ist berechtigt, unter Einhaltung einer Frist von mindestens 6 Monaten zu kündigen."

Zu § 26 :

Außer der Änderung "Das Land ist berechtigt ..." werden hier nachstehende Änderungen angeregt: Ziffer 1 soll nach dem oben Gesagten entfallen.

Ziffer 4 und 5 :

Soll ebenfalls entfallen, die Rechte der künftigen Wohnungseigentümer sind durch die Einräumung des Klagerechtes nach § 26 Wohnungseigentumsgesetz genügend gewahrt. Ein Zuwarthen mit der Verbücherung ist in der Praxis oft auf Grund des Ansches des Wohnungseigentumsorganisators um ein Nachtragsdarlehen, um anhängige Gewährleistungsverfahren, oder durch Todesfälle oder Scheidungen und der damit verbundenen

-12-

unklaren Situation betreffend den Übernehmer einer Wohnung im Hause, gerechtfertigt bzw. nötig.

Die Aufkündigung des Darlehens aus diesem Grund erscheint nicht gerechtfertigt, wenn ansonsten der Darlehensnehmer, nämlich der Wohnungseigentumsorganisator seinen Verpflichtungen zur fristgerechten Zahlung der Tilgungsraten nachkommt. Die Kündigung in diesem Falle widerspricht auch den privatrechtlichen Gedanken des Darlehensvertrages, weil der Darlehensnehmer sich dem Darlehensgeber gegenüber ohnehin vertragsgütig verhält.

Ziffer 6 :

Auch hier können wesentliche Gründe für ein Leerstehlassen der Wohnung vorliegen. Auch hier ist die im Entwurf vorgesehene obligatorische Verpflichtung des Landes zur Kündigung des Darlehens nicht gerechtfertigt.

Zu Absatz 3 :

Im Falle der Kündigung auch noch eine erhebliche Verzinsung und zwar rückwirkend seit dem Tage der Zuteilung des Darlehens zu fordern (also auch für die ganze Bauzeit), bedeutet eine unzumutbare Härte.

Zu § 28 :

Diese Bestimmung beinhaltet eine doppelte Ahndung, da einerseits bei Zutreffen der Voraussetzungen nicht nur das Darlehen gekündigt, sondern darüber hinaus auch das Bestandrecht aufgekündigt werden kann. Es erscheint diese Bestimmung systemwidrig (Pläonasmus), da an sich eine Kündigung möglich erscheint, wenn jemand eine Wohnung nicht zur Befriedigung eines regelmäßigen Bedürfnisses verwendet. Hierzu bedarf es keinesfalls der gegenwärtigen, vorgesehenen gesetzlichen Bestimmung, weil diese ohnedies bereits im Mietrechtsgesetz verankert erscheint.

- 13 -

Kündigung des Mietvertrages:

Soferne die Bestimmungen des § 26 Abs.1 Ziff.4 nicht entfällt, sollte es im § 28 zur Verdeutlichung heißen: "Ein wichtiger Kündigungsgrund, der den Förderungswerber zur Kündigung des Mietvertrages über eine geförderte Wohnung berechtigt, liegt im Sinne des § 30 Abs.1 Mietrechts gesetz vor, wenn der Mieter"

Zu § 32 Absatz 1 :

Hier wird die Eigentumsfeindlichkeit (siehe § 36) nach wie vor zum Ausdruck gebracht. Aus dieser Bestimmung ist zu ersehen, daß zunächst zwingend nur bei Miet- und Genossenschaftswohnungen eine Wohnungsbeihilfe zu gewähren ist, während, wie aus § 36 zu ersehen ist, für Eigentumswohnungen eine solche lediglich gewährt werden kann, aber nicht gewährt werden muß. Es wird insbesondere auch darauf verwiesen, daß in Verbindung mit anderen gesetzlichen Bestimmungen auch bereits bei Genossenschafts- und Mietwohnungen gesetzliche Ablöserechte fundiert wurden und damit der wesentliche Unterschied zwischen Eigentums- und Genossenschaft-, sowie Mietwohnungen durch das neue Mietrechts gesetz zumindest entscheidend entschärft wurde.

Zu § 32 Absatz 2 :

Die Differenzierung zwischen Mietzins einerseits und Wohnungsaufwand, welcher zu berücksichtigen ist andererseits, erscheint nicht gerechtfertigt, da gerade jetzt in deutlichem Maße die Feststellung getroffen werden muß, daß die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben oft ein Vielfaches des zu fördernden Bestandzinsteiles darstellen. Es soll daher diese Differenzierung noch ernstlich überdacht werden, da die Förderung ja die Gesamtkosten der zu fördernden Wohnung berücksichtigen soll, nicht etwa bloß einen kleinen Bestandteil.

-14-

Zu § 34 :

Der Bezug einer Wohnung erfolgt in der Regel, um dort länger als ein Jahr zu wohnen. Die Dauer der Gewährung von nur einem Jahr bedeutet einen Unsicherheitsfaktor. Es sollte daher auch die Gewährung der Wohnbeihilfe auf einen längeren Zeitraum als ein Jahr bewilligt werden. Die Überprüfung der Voraussetzungen zur weiteren Gewährung der Wohnbeihilfe würde damit aber in keiner Form geändert werden und könnte daher, falls die Voraussetzungen nicht mehr vorliegen sollten, jederzeit nach den anderen im Gesetz vorgesehenen Bestimmungen die Wohnbeihilfe entzogen werden.

Zu § 39 :

Die Differenzierung des Einkommensnachweises bei selbständig und unselbständig Erwerbstätigen ist zwar richtig, weil der Einkommenssteuerbescheid gleichermaßen das Einkommen eines Selbständigen ausweist, wie umgekehrt, die Lohnbestätigung das unselbständige Einkommen ausweist. Da der letzte Steuerbescheid jedoch Jahre zurückliegen kann, trägt die derzeitige Formulierung sicher nicht einer gleichen Behandlung Rechnung. Wenngleich in den erläuterten Bemerkungen ausgeführt wird, daß unter dem Gesetzes- text der Bescheid des der Antragstellung vorausgehenden Jahres zu verstehen ist, sollte doch diese Formulierung entsprechend verdeutlicht werden, um derartige Streitfragen von allem Anfang an auszuschalten.

Zu Absatz 2 :

Der Nachweis von Vermögen soll, wie oben dargelegt, überhaupt entfallen.

Zu Absatz 3 :

Ebenso soll die Anführung der Worte "...und Vermögens ..." entfallen.

- 15 -

Zu § 41 :

Absatz 2 soll im Sinne der obigen Ausführungen entfallen.

Absatz 3 widerspricht dem Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Zu § 49 (Eigentumsbeschränkungen) :

Absatz 1 :

Danach wird eine neue Form einer Anmerkung im Grundbuch geschaffen, die faktisch zur Folge hat, daß eine Liegenschaft nurmehr mit schriftlicher Zustimmung des Landes belastet werden darf. Geht man von dem Wortlaut der vorzitierten Gesetzesbestimmung aus, genügt es, daß ein Liegenschaftseigentümer sich diese Gesetzesbestimmung zunutze machen kann, um gegenüber Fremdgläubigern ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu erwirken. Damit kann es Gläubigern unmöglich gemacht werden, auf die Vermögenswerte des Schuldners zur Hereinbringung von exequierbaren Forderungen zu greifen. Das Gesetz sieht nämlich keinesfalls vor, daß sich das Verbot der Belastung nur auf freiwillige oder auf zwangsweise Belastung erstreckt, sodaß mangels einer anders gearteten Bestimmung sicherlich dieses Belastungsverbot sich auf sämtliche Formen der möglichen und denkbaren Belastung erstreckt. Die Begründung, daß ein Mißbrauch zum Nachteil künftiger Eigentümer ausgeschlossen wird, ist nur beschränkt anzuwenden. Man muß ja auch bedenken, daß z.B. ein von Eigentümern beauftragter Bauführer die mit seinem Geld und seiner Arbeit errichteten Objekte entsprechend bezahlt, oder Forderungen abgesichert erhalten will.

Bezeichnend ist auch, daß diese Anmerkung nur wieder auf Antrag des Liegenschaftseigentümers zu löschen ist, somit ein Gläubiger nicht die Möglichkeit hätte, wenn er selbst festgestellt haben sollte, daß das Ansuchen auf Gewährung eines Darlehens gemäß § 22 dieses Gesetzes zurückgezogen oder abschlägig erledigt wurde, eine Löschung zu bewirken.

-16-

Zu § 49 Absatz 3 :

Die Anführung des Inhaltes des Veräußerungsverbotes, wie sie im bisherigen Gesetz enthalten war, soll beibehalten werden, um auch dem Laien den Inhalt dieses Verbotes verständlich zu machen.

Zu § 49 Absatz 4 :

Die Angemessenheitsprüfung des Kaufpreises soll entfallen. Einerseits würde deren gewissenhafte Prüfung einen großen Verwaltungsaufwand erfordern, andererseits verführt eine solche Bestimmung zu unwahren Angaben und "schwarzen" Kaufpreisteilzahlungen.

Zu § 49 Absatz 5 :

Die im Entwurf vorgesehene Neueinführung, wonach das Land seine Zustimmung zur Veräußerung von einer gänzlichen oder teilweisen Darlehensrückziehung abhängig machen kann, ist abzulehnen. Hier ergäbe sich ein enormer Verwaltungsaufwand und entstünde für den Veräußerer eine Zwangslage. Was soll z.B. im Falle einer Schenkung gelten, was bei einer Übergabe der geförderten Wohnung an Kinder oder nahe Angehörige? Was im Falle einer Erbschaft?

Zu § 49 Absatz 6 :

Neu ist im Gesetzentwurf die Befristung des Veräußerungsverbotes auf 20 Jahre, d.h. daß das Veräußerungsverbot 20 Jahre haften soll, auch für den Fall, als das Darlehen schon zurückbezahlt ist. Diese zeitliche Befristung ist abzulehnen. Nach Rückzahlung des Darlehens soll die Beschränkung des Eigentumsrechtes entfallen.

Zu § 50 :

Absicht des Gesetzgebers ist es, falls der Wohnungseigentümer den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensbetrag zurückbezahlt hat, ihn nicht nur von seiner persönlichen, sondern auch von seiner sachlichen Haftung zu befreien, was ja auch im Nachsatz darin zum Ausdruck kommt,

- 17 -

daß das Land in die Einwilligung der Löschung des Pfandrechtes einzuwilligen hat. Es sollte daher diese Bestimmung dahin ergänzt werden, daß der Wohnungseigentümer von seiner persönlichen und sachlichen Haftung für das Darlehen zu befreien ist.

Entsprechend wäre daher im § 50 nach den Worten "der Löschung des Pfandrechtes" einzufügen "...und des Veräußerungsverbotes einzuwilligen."

Zu § 54 (Angleichung bestehender Verträge):

Diese Bestimmung muß als äußerst bedenklich angesehen werden, da sie dem Fonds das Recht einräumt, die zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung vereinbarten Rückzahlungsbedingungen einerseits und die Zinshöhe andererseits neu festzulegen. Diese Bestimmung ist insofern äußerst bedenklich, da im Hinblick auf das Vertrauen auf den Grundsatz "pacta servanda sunt" jeder seinerzeitige Förderungswerber damit rechnen konnte und durfte, daß sich in den Rückzahlungsbedingungen nichts ändern wird. Belastungen, die möglicherweise im Hinblick auf die bevorstehende Pension, die damit eingeschränkten Einkünfte in der ursprünglich vorgesehenen Form bewußt eingegangen wurden, erscheinen im Falle einer verkürzten Rückzahlung und höheren Zinsenzahlung nicht mehr im Rahmen der bestehenden Einkünfte rückzahlbar. Es ist daher nicht absehbar, welche Folgerungen sich aus einer derartigen Änderung für die einzelnen Förderungswerber ergeben. Diese Bestimmung widerspricht aber nicht nur unserem grundsätzlichen Rechtsempfinden, sondern würde darüber hinaus für einzelne Förderungswerber zu untragbaren Folgerungen führen. Diese Bestimmung muß daher abgelehnt werden.

- 18 -

D) Zusammenfassung:

Der Gedankengang einer Neukodifizierung des gegenständlichen Gesetzes wird grundsätzlich begrüßt. Die zeitgemäßen und sachlichen Anpassung an bestehende Gesetze werden gleichfalls begrüßt. Die Trennung in ein Wohnbauförderungsgesetz für die Schaffung von neuem Wohnraum und in ein Wohnhaussanierungsgesetz für die Erhaltung von altem Wohnraum andererseits wird gleichfalls begrüßt. Einzelne Bestimmungen sollten - entsprechend den Ausführungen zu Punkt C) - abgeändert, bzw. ergänzt werden. Einige wenige Bestimmungen müßten jedoch auf Grund der obigen Ausführungen überdacht, geändert, bzw. überhaupt fallen gelassen werden, da sie nicht nur dem generellen Rechtsempfinden widersprechen, sondern überdies zur Folge hätten, daß die einzelnen geförderten Subjekte sich plötzlich vor einer Situation sehen würden, die sie in nicht vorhersehbare Schwierigkeiten stürzen könnte, was zweifelsohne nicht Absicht des Gesetzgebers ist.

Der gegenständliche Gesetzesentwurf kann daher nur unter der weiteren Voraussetzung, daß die unter lit. C) gemachten Vorbehalte eine Berücksichtigung finden, akzeptiert werden. Sollte jedoch eine Änderung dieser gesetzlichen Bestimmungen nicht erfolgen, muß dieser Gesetzesentwurf in der derzeitigen Form abgelehnt werden.

A) 2) Sanierungsgesetz:

A) Zum Vorblatt:

Die vom Gesetzesverfasser zum Ausdruck gebrachte Problemstellung ist richtig. In der Zwischenzeit wurden viele Gesetze geschaffen, die der Förderung, Modernisierung und Erhaltung von Wohnhäusern, sowie der Wohnungsverbesserung dienen. Vergessen wurde jedoch bei der Problemstellung das Hauptproblem anzuführen, nämlich, daß die zur

- 19 -

Verfügung stehenden Mittel durch die Schaffung neuer Gesetze selbst dann nicht "mehr werden," wenn die zur Bestreitung der Erfordernisse erforderlichen Mittel aus einem Topf geschöpft werden. Damit muß gezwungenermaßen der für jedes einzelne Gesetz bereits seinerzeit als gut zu bezeichnende Zweck mangels vorhandener Mittel als nicht erfüllbar bezeichnet werden. Es ist auch durchaus möglich, daß die punktuelle Wohnungsmodernisierung bisher in der Praxis überwiegt, während die umfassende Adaptierung von Wohnhäusern zu kurz kommt. Gerade letzterer Umstand verlangt aber noch mehr Mittel, sodaß bereits durch die Problemstellung die Beschaffung der erforderlichen Mittel mitaufgegriffen hätte werden müssen.

Das vom Gesetzesverfasser gestellte Ziel, nämlich die verschiedenen Förderungen zusammenfassend zu regeln, zu vereinheitlichen, kann nur begrüßt werden. Leider mußte bisher die Feststellung getroffen werden, daß durch die Schaffung neuer Gesetze immer wieder mehr Verwaltungsaufwand entstand, welcher wenig, zumindest weniger Effizienz zur Folge hatte. So gesehen erscheint eine Gesamtsanierung von erhaltenswerten Wohnhäusern richtig. Es ergibt sich nur die Frage, durch wen und vor allem womit diese Gesamtsanierung durchgeführt werden soll.

Sofern als Lösung das vorliegende Gesetz angeboten wird, so muß dem entgegen gehalten werden, daß das Gesetz wohl nicht die Lösung sein kann. Erst die Mittel, die zur Verfügung gestellt werden, würden die Lösung ermöglichen. Gerade diesbezüglich muß aber in Zeiten wie diesen darauf verwiesen werden, daß die Beschaffung der für ein solches Vorhaben erforderlichen Beträge bereits bisher auf nahezu unüberwindliche Schwierigkeiten gestoßen ist und auch in der Folge stoßen wird. Es ergibt sich daher die Frage, worin soll nun die Verbesserung bestehen, worin soll die Flexibilität und sodann die offene Gestaltung, wie sie der Gesetzgeber vorsieht, zum Ausdruck kommen?

--20--

Sofern, wie immer, in der Kostenfrage darauf verwiesen wird, daß dieses Gesetz keine zusätzlichen Mittel erforderlich machen wird, muß dieser Aussage äußerst skeptisch entgegengetreten werden. Was heißen "eingefrorene Mittel"? Faktisch wurden durch die laufende Budgetpolitik die Schulden des Staates nur erhöht. Es waren aber noch nie Beträge vorhanden, die für Einzelzwecke zurückgehalten werden konnten. Es wird daher auch dieses Gesetz, soll es seinen Zweck erfüllen, mit Mitteln ausgestattet werden müssen, die das Budget sehr erheblich belasten werden.

B) Zu den Erläuterungen:

Zum allgemeinen Teil:

Es ist richtig, daß in der Nachkriegszeit ein erhöhter Nachholbedarf bestand, um einen Ersatz für den zerstörten Wohnraum zu schaffen.

Es ist auch richtig, daß ab den Sechzigerjahren Verbesserungen der Wohnungsqualität geschaffen wurden (siehe Wohnungsverbesserungsgesetz 1969) und diese gesetzlichen Bestimmungen durch die Novellen 1972 und 1974 sukzessive ausgebaut wurden. Allerdings wurde bereits an anderem Orte darauf verwiesen, daß die für die gesetzlichen Erfordernisse vorgesehenen Mittel durch Abzweigung aus dem Wohnbauförderungsfonds beschafft werden mußten, sodaß sie dort wieder fehlten. Der vom Gesetzgeber eingeschlagene Weg wurde durch die Novellierungen im Jahre 1975 (Verbesserungen größeren Umfangs) und 1978 (Einsparung von Energie), sowie schließlich im November 1981 durch das Fallenlassen der Obergrenzen der Förderungsmittel erheblich ausgebaut, wobei auch in der letztgenannten Novelle eine Einkommensgrenze eingeführt wurde, die bewirken sollte, daß Bedürftige mehr unterstützt werden können. Die letzte erwähnenswerte Novelle stammt aus dem Jahr 1982, wonach der Ausbau der Fernwärme eine entsprechende gesetzliche Unterstützung fand.

-21-

Wenn der Gesetzgeber die Wichtigkeit der laufenden Verbesserungen des erhaltenswerten Altwohnungsbestandes, insbesondere auch im Rahmen der Stadt- und Ortserneuerung erwähnt und darauf verweist, daß dieses Anliegen derzeit unbestrittenmaßen ein allgemeines geworden ist, so kann diesen Ausführungen unumschränkt zugestimmt werden, insbesondere sind auch alle angeführten Gründe, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu besitzen, vollinhaltlich richtig.

So gesehen erscheint die Vereinheitlichung all der vorangeführten Gesetze zur Förderung der Wohnhaus- und Wohnungsverbesserung als richtig und begrüßenswert. Schließlich stellt dieses Gesetz auch eine Trennung der gesetzlichen Bestimmungen zur Förderung des Altbestandes dar, während das Wohnbauförderungsgesetz die Bestimmungen beinhaltet, welche die Förderung des Neubaues zum Gegenstand haben.

Der Gesetzgeber verweist weiters darauf, daß durch dieses Gesetz eine Forcierung der Verbesserungen, die das ganze Haus oder die Mehrheit der Wohnungen betreffen, angepeilt wird und verweist insbesondere darauf, daß bereits bisher auf diesem Gebiete große Fortschritte erzielt werden konnten. Allerdings gibt der Gesetzgeber zumindest hier unter diesem allgemeinen Teil zu, daß die "große Verbesserung" gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht den erwarteten Erfolg brachte. Die Schwierigkeiten muß man nämlich vor allem darin erblicken, daß die Förderung der Sanierung davon abhängig gemacht wird, daß das Gebäude einen Mindeststandard aufweist! Die alten Häuser haben aber meistens diesen Mindeststandard nicht, oder wurden seinerzeit Förderungen aus Angst, „werde das Haus abreißen, nicht in Anspruch genommen oder gar nicht bewilligt. Daraus ergibt sich die Folgerung, daß man beide Sanierungshandlungen zugleich setzen müste, was de facto sicherlich möglich, aber rechtlich auf Grund der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen offensichtlich nicht möglich erscheint. Diese Diskrepanz müste daher im Wege der Gesetzesfassung beseitigt werden.

-22-

Was nun die Aufbringung der Mittel betrifft, so muß darauf verwiesen werden, daß die zur Verfügung stehenden Beträge zwar ab dem Jahr 1985 jeweils jährlich um 10 Millionen aufgestockt werden sollen, was aber de facto nur zur Folge haben wird, daß damit die mit der Geldwertminderung verbundenen Mehrkosten aufgefangen werden, sodaß der vorhandene Fundus als Grundlage für die Förderung und damit Durchführung von Sanierungsarbeiten angesehen werden muß. Allein schon ein praktischer Vergleich zeigt, daß die zur Verfügung stehenden Mittel nur "ein Tropfen auf einem heißen Stein" darstellen werden. Man muß sich nur vor Augen halten, was die Sanierung eines einzigen Hauses kosten wird. Es ist eine bekannte Tatsache, daß Sanierungsmaßnahmen in der Regel teurer zu stehen kommen, als die Durchführung von Neubauten. Wenn daher für ein durchschnittlich großes Haus Sanierungskosten in der Höhe von mindestens S 1 Million in Anschlag gebracht werden, bedeutet dies, an Bundeszuschüssen errechnet, daß für das Jahr 1985 etwa 140 Häuser saniert werden können. Die Situation wird sich auch dann nicht bessern, wenn Gelder von der Wohnbauförderung abgezweigt werden, denn dann fehlen sie letztlich wieder dort. Bereits die bisherige Finanzierung war ein kläglicher Versuch etwas auf die Beine zu stellen, was gedanklich gut, in der Ausführung auf Grund der geringen Bereitstellung von Mitteln jedoch zum Scheitern verurteilt war.

C) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 5 Absatz 1 :

Die vorhandenen Mittel in der Höhe von 120 Millionen sollen pro Jahr aufgestockt werden. Wie bereits oben ausgeführt, entspricht die nominelle Erhöhung ab 1985 etwa der Geldwertminderung und der damit verbundenen Erhöhung der Baukosten.

Zu § 5 Absatz 2 :

Die Aufteilung der vorhandenen Mittel auf die einzelnen Länder erscheint selbst nach Meinung des Gesetzesverfassers

-23-

problematisch. Schon aus diesem Grunde sollte man warten, bis alle Voraussetzungen für eine sachgerechte Aufteilung geschaffen wurden.

Zu § 6 (Fernheizwärme) :

Hier ergibt sich die Frage, wie soll diese in alten Bauten eingebunden werden? Die Fernheizwärme hat doch praktisch gesehen nur bei Neubauten einen Sinn. Es wäre daher zu überdenken, die Fernheizwärme aus diesem Gesetz überhaupt auszuschalten.

Zu § 8 :

Zu dieser Bestimmung erhebt sich die Frage: Was können die Förderungswerber eines Landes dafür, daß das Land seiner Dotationspflicht nicht in entsprechendem Maße nachkommt? Sollten die Einzelnen dafür büßen? Dies ist sicherlich eine unüberlegte Gesetzesbestimmung, die gestrichen gehört.

Zu § 9 Absatz 2 :

Diese Bestimmung ist ein "Bumerang." Wenn alte Häuser renovierungsbedürftig sind, muß darauf verwiesen werden, daß diese trotzdem einen nicht unbeträchtlichen Wert darstellen. Die Werterhöhung erfolgt allein schon infolge der laufenden Erhöhung der Einheitswerte. So gesehen würde diese Gesetzesbestimmung bei der Bewertung des Hauses allein schon als ein Genehmigungshindernis anzusehen sein. Diese Gesetzesbestimmung ist daher zu überdenken. Wenn schon eine Bewertung der Vermögenswerte des Einzelnen erfolgt, sollte zumindest das zu renovierende Objekt nicht in die Vermögensbetrachtungen einbezogen werden.

Zu § 16 :

Die Laufzeit der Darlehen wurde gegenüber dem Wohnbauförderungsgesetzentwurf 1983 nicht unbeträchtlich gekürzt. Die Begründung betreffend Lebensdauer der geförderten Anlagen ist nicht plausibel. Die Lebensdauer müßte auch bereits

-24-

aus Anlaß der Emission des vorjährigen Entwurfes erhoben worden sein. Der wahre Grund dürfte wohl in dem Wunsche gelegen sein, einen schnelleren Rücklauf der Darlehen zu Lasten der Darlehenswerber zu erreichen. Damit könnte jedoch die Attraktivität der zu gewährenden Förderungen ganz erheblich schwinden. Es ist daher zu überlegen, ob nicht die Laufzeit der Darlehen im seinerzeit vorgesehenen Ausmaß belassen werden sollte.

Zu § 19 :

Auch diese Bestimmung erscheint überdenkenswert. Was ist, wenn die Ausgleichs- oder Konkurseröffnung auf das Verschulden dritter Personen zurückgeht und daher der Geförderte in Ausgleich oder Konkurs gehen mußte. Es müßte daher nicht nur auf die Mieter eines Hauses sondern auch auf den Hausbenützer entsprechend Bedacht genommen werden.

Zu § 20 :

Auch hier hat sich der bereits zum Wohnbauförderungsgesetz bemängelte Fehler neuerlich eingeschlichen. Wenn ein Darlehen zurückgezahlt wurde, dann ist ein Schuldner nicht nur von seiner persönlichen sondern auch von seiner sachlichen Haftung zu befreien. Die vorbezeichnete Gesetzesbestimmung wäre daher entsprechend zu ergänzen.

Zu § 25 :

Bei dieser Bestimmung kommt wieder die Eigentumsfeindlichkeit des Gesetzesverfassers zum Ausdruck, wie dies auch bereits beim Wohnbauförderungsgesetz vorgesehen ist. Im Gegensatz zu Miet- und Genossenschaftswohnungen, wonach die zuständigen Stellen Wohnbeihilfen zu gewähren haben, kann dies bei Eigentumsformen (siehe § 29 Abs.1) gewährt werden. Es besteht kein ernstlicher Grund mehr diese Unterscheidungen zu führen, zumal die wesentlichen Unterschiede zwischen Bestand- und Eigentumswohnungen in der Praxis längst geschwunden sind und

-25-

sogar bei Bestand- und Nutzungsrechten Ablösebestimmungen für Investitionen immer größeren Raum einnehmen.

Zu § 31 Absatz 1 Ziffer 1 :

Wenngleich aus den erläuternden Bemerkungen eine Auslegungshilfe ersichtlich ist, wäre es doch besser, wenn der Gesetzgeber in der Gesetzesbestimmung selbst zum Ausdruck bringt, daß Steuerbescheide oder Steuererklärungen für das letzte, dem Antragsjahr vorausgehende veranlagte oder zu veranlagende Jahr den Anträgen beizulegen sind.

Zu § 32 Absatz 3 :

Es läßt sich darüber streiten, ob die Fernwärme bzw. energiesparende Maßnahmen so prioritätsbezogen sind, daß sie an erster Stelle zu erledigen sind. Diese Bestimmung sollte ersatzlos gestrichen werden.

Zu § 33 :

Bis heute sind sich nicht einmal die dafür kompetenten Stellen darüber einig, welche Art der WärmeverSORGUNG am energieSparendsten ist. Wie soll dies nun der einfache WohnungSverbesserer wissen und vor allem anstellen, um nicht Arbeiten durchführen zu lassen, die in der Folge hinausgeworfenes Geld darstellen? Diese Bestimmung erscheint daher vom praktischen Standpunkt aus gesehen, nicht sehr sinnvoll und vor allem nicht sehr zielstrebig zu sein.

Zu § 34 Absatz 2 :

Diese Bestimmung wäre zu überdenken. Was ist, wenn ein Professionist die Arbeiten nur dann durchführt, wenn gewährleistet ist, daß seine Arbeiten auch honoriert werden. Eine Abtretung an den Professionisten müßte daher möglich erscheinen.

Zu § 35 :

Wann immer der Gesetzgeber es für zweckmäßig erachtet, ist der Datenschutz entbehrlich! Auch diese Be-

-26-

stimmung wäre somit in diesem Sinn ernsthaft zu überprüfen.

Zu § 36 Absatz 3 :

Diese Bestimmung beinhaltet zwar einen guten Gedanken, ist aber in den meisten Fällen nur durchführbar, wenn der Förderungswerber die Möglichkeit hat, während der Bauzeit anderweitig zu wohnen. Ansonsten sind Bauarbeiten während der Winterzeit in ständig bewohnten Wohnungen nicht nur nicht sinnvoll, sondern vor allem auch unzumutbar.

Zu § 44 :

Abgesehen davon, daß hier das Startwohnungsgesetz in bezug auf die Aufbringung der Mittel ergänzt wird, muß die bemerkenswerte Feststellung getroffen werden, daß die im Gutachten des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages zum Ausdruck gebrachte Unterdotierung dieses Gesetzes einerseits und damit auch die Undurchführbarkeit der vorgesehenen Arbeiten an Startwohnungen andererseits bestätigt wird. Nicht zuletzt wird auch bestätigt, daß die für Startwohnungen vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen an die Kosten eines Neubaus ziemlich nahe heranreichen.

D) Zusammenfassung:

Wie bereits oben ausgeführt, stellt das Wohnungssanierungsgesetz eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbauförderungsgesetzes dar und ist die Zusammenfassung der bisher zur Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen geschaffenen Bestimmungen zweifellos zu begrüßen. Allerdings erscheint es auch bei diesem Gesetze erforderlich, eine Reihe von Bestimmungen vor der endgültigen Gesetzwerdung neu zu überdenken, bzw. die vorgeschlagenen Abänderungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen.

-27-

Der gegenständliche Gesetzesentwurf kann daher nur unter der weiteren Voraussetzung, daß die unter lit. C) gemachten Vorbehalte eine Berücksichtigung finden, akzeptiert werden. Sollte jedoch eine Änderung dieser gesetzlichen Bestimmungen nicht erfolgen, muß auch dieser Gesetzesentwurf in der derzeitigen Form abgelehnt werden.

Wien, am 20. Februar 1984

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Dr. SCHUPPICH
Präsident

