



14/SN-40/ME

# BUNDES-INGENIEURKAMMER

An das  
Präsidium des  
Nationalrates

Parlament  
1010 Wien

A-1040 · WIEN 4 · KARLSGASSE 9  
TEL. (0222) 65 17 81 - SERIE

**GENERALSEKRETARIAT**

WIEN, den 1. März 1984

G. Z. 2460/83

Betr.: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984  
sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes;  
GZ. 54.401/2-V-4/83

Betrifft GESETZENTWURF  
51 GE/19 83  
Datum: 2. MRZ. 1984  
Verteilt: 1984-03-02 Stellungnahme  
D. Müller

Sehr geehrte Herren!

Unter höflicher Bezugnahme auf das Schreiben des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1983, GZ. 54.401/2-V-4/83 biehren wir uns, in der Anlage 25 Exemplare unserer heute an das Bundesministerium für Bauten und Technik gerichteten Stellungnahme zu dem oben genannten Gesetzesentwurf zu übermitteln.

Mit dem Ausdruck vorzüglicher Hochachtung

Hofrat DDr. SKROVANEK  
Generalsekretär

25 BEILAGEN

KÖRNER



## BUNDES-INGENIEURKAMMER

An das  
Bundesministerium für  
Bauten und Technik

Stubenring 1  
1011 Wien

A-1040 · WIEN 4 · KARLSGASSE 9  
TEL. (0222) 65 17 81 - SERIE

**KÖRPERSCHAFT  
ÖFFENTLICHEN RECHTES**

WIEN, den 28. Februar 1984

G. z. 2460/83

Betr.: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984  
sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes;  
GZ. 54.401/2-V-4/83

Sehr geehrte Damen und Herren !

Zu den obigen Gesetzesentwürfen nimmt die Bundes-Ingenieurkammer wie folgt  
Stellung:

### I. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

#### 1.) Vereinheitlichung beider Gesetzesmaterien

Die Aufteilung der beiden Gesetzesmaterien in zwei Gesetze scheint nicht sinnvoll. Zum einen ergeben sich in weiten Bereichen des Wohnhaussanierungsgesetzes Verweisungen auf das Wohnbauförderungsgesetz, womit sich gewisse Parallelitäten ergeben. Auf der anderen Seite kommt es aber daraus auch zu Unklarheiten. Durch eine Vereinheitlichung beider Gesetzesmaterien wäre auch sichergestellt, daß sämtliche Förderungsmittel und auch Förderungsmaßnahmen sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung gleichrangig verwendet werden können.

**BUNDES-INGENIEURKAMMER****G. Z. 2460/83 BLATT 2****2.) Keine Planung durch Unbefugte**

Ein zentrales Anliegen der Bundes-Ingenieurkammer stellt die Aufnahme von Bestimmungen dar, wonach Planungsleistungen ausnahmslos von Personen zu erbringen sind, die nach den gesetzlichen Vorschriften hiezu befugt sind.

**3.) Trennung von Planung, Bauaufsicht und Ausführung**

Die Vergabebestimmungen hätten vorzusehen, daß sowohl Planungs-, als auch Ausführungsleistungen an vom Bauträger unabhängige Personen zu vergeben sind, ferner daß Planung und Bauaufsicht einerseits und Bauausführung andererseits strikt zu trennen sind. Schließlich wäre anzuordnen, daß in der Verordnung über die Vergabe Unterschiede der Leistungsart zu berücksichtigen sind. So sollten die Vergabeverordnungen z.B. vorsehen, daß Planungsleistungen für Bauten ab einer bestimmten Größenordnung nur nach Ideenwettbewerben vergeben werden sollen.

**4.) Ziviltechniker als Aufsichtsorgane**

Für die laufende Bauaufsicht und die Abrechnungskontrolle sollten vom jeweiligen Bauträger nur unabhängige Fachleute (Ziviltechniker) herangezogen werden können. Es hat sich in jüngster Vergangenheit vielfach herausgestellt, daß die Selbstkontrolle der gemeinnützigen Bauträger den Erfordernissen eines Konsumentenschutzes nicht gerecht wird. Die Dienststellen der Landesregierungen sind wiederum nicht dazu eingerichtet, die erforderlichen Bauüberwachungen und Baukontrollen durchzuführen. Daher sollten unabhängige, zur gewissenhaften Leistung eidlich verpflichtete Personen (Ziviltechniker) für diese Aufgaben herangezogen werden.

**5.) Kein Zwang zur Förderung**

Einen Zwang zur Förderung halten wir ordnungspolitisch für verfehlt. Hier sei insbesondere auf den Zwang zur Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz verwiesen, wenn über den § 18 Mietengesetz ein Auslangen nicht gefunden wird, oder auf jene Bestimmung, die einen Wohnungstausch ohne Verpflichtung der Rückzahlung der Fördermittel nur dann zuläßt, wenn dieser berufsbedingt begründbar ist. Abgesehen davon, daß ein sinnvolles Interesse an dieser Beschränkung nicht erkennbar ist, führt diese jedenfalls dazu, daß sie die Mobilität in Österreich, die ohnehin äußerst gering ist, weiterhin und unnötig einschränkt.

**6.) Verstärkte Direktförderung mit Rechtsanspruch**

Die Direktförderung sollte unabhängig von der Rechtsform gewährt werden und zwar mit Rechtsanspruch. Die Finanzbehörden, Zivilgerichte oder Aufsichtsbehörden sollten nicht erneut unabhängig vom Förderungsgesetz die Angemessenheit und Förderungswürdigkeit zu prüfen haben.

Die Relation zwischen Direktförderung und Wohnbeihilfe ist unseres Erachtens problematisch. Wenn auch die Erhöhung der Direktförderungen eine Verringerung des möglichen Neubauvolumens mit sich bringen würde, so wäre damit doch eine Verringerung der für die Wohnbeihilfe erforderlichen Mittel verbunden. Während nämlich die direkt geförderten Mittel zurückgezahlt werden und somit der Wohnbauförderung zur Gänze zu Gute kommen, trifft dies bei den Wohnbeihilfen nur bedingt zu. Die Wohnbeihilfen decken in den ersten Jahren nahezu ausschließlich den Zinsdienst, der für die Fremdfinanzierung an Banken zu bezahlen ist. Diese Mittel sind somit für die Wohnbauförderung jedenfalls verloren. Das Instrument der Direktförderung wäre daher im Wohnbauförderungsgesetz zu stärken und sollte auf 60 % für Miet- und Eigentumswohnungen angehoben werden.

**7.) Stärkere Berücksichtigung der Grundstückseignung**

Nicht nur die Angemessenheit der Preise für die Baugrundstücke soll Kriterium sein, sondern auch die Eignung des Grundstückes für Wohnbauten an sich. Es werden oft auf sehr ungeeigneten Grundstücken (z.B. durch Lärm oder andere Immissionen beeinträchtigt) Wohnbauten errichtet und es bedarf dann großer finanzieller Aufwendungen, um unzumutbare Belastungen der Bewohner hintanzuhalten. Solche Grundstücke sollten von vornherein für geförderte Wohnbauten ausscheiden. Bei der Setzung der Prioritäten ist auch der jeweilige lokale oder regionale Bedarf an Wohnbauten zu berücksichtigen. In der Verordnung sollten eingehendere Standortkriterien festgelegt werden.

**8.) Kostengünstiges Bauen fördern**

Auf Grund des bisherigen Systems wird in der Praxis das Limit der förderbaren Gesamtbaukosten weitgehend ausgeschöpft und es besteht kein Interesse der Wohnbauträger, dieses Limit zu unterschreiten, weil die Förderung im selben Verhältnis geringer würde. Dieses System sollte dahingehend abgeändert werden, daß sich die Förderungshöhe immer an den festgelegten Gesamtbaukosten orientiert und nicht geringer wird, wenn im Einzelfall

**BUNDES-INGENIEURKAMMER**

G. Z. 2460/83 BLATT 4

dieses Limit unterschritten wird. So würde kostengünstigeres Bauen "belohnt".

9.) **Vereinheitlichung der Begriffsbestimmungen**

Ganz wesentlich und über den Inhalt der beiden Gesetzesmaterien hinausgehend scheint uns schließlich eine Vereinheitlichung der Begriffsbestimmungen in allen Gesetzen, die diese Materie betreffen.

**II. ZU EINZELNEN BESTIMMUNGEN****Zu § 1**

Der § 1 (2) Z.2 lit.a sollte lauten:

"2. die Errichtung von Wohnungen sowie von Wohnheimen durch Umbau

- a) von Gebäuden, für welche die Baubewilligung vor dem 8. Mai 1945 erteilt wurde und deren Bestehen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen oder bei deren Fehlen öffentlichen Interesses nicht zuwiderläuft, es sei den, daß Abweichungen von den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen von der Gemeinde bewilligt werden."

Diese Ergänzung erscheint insbesondere für das Land Wien wichtig. Es ist relativ häufig, und diese Tendenz dürfte noch zunehmen, daß wertvoller alter Baubestand auf Wohnungen umgebaut werden soll. In den inneren Bezirken bestehen ehemals gewerblich genutzte Objekte, die infolge guter Substanz oder gestalterischer Bedeutung für den Umbau für Wohnungen sehr gut geeignet sind, aber oft nicht den bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen entsprechen. Es sollte möglich sein, auch diese Objekte auf Wohnungen umzubauen, allerdings soll die Gemeinde im Einzelfall nach Abwägung aller Interessen die Abweichung vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bewilligen können.

**Zu § 2 Z.2**

Im § 2 Z.2 sollten die Worte "die als Teile einer Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden und ..." entfallen.

Der Text sollte lauten:

"2. als in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude solche Gebäude mit höchstens 3 Geschoßen, deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Flächen im Durchschnitt für jede Wohnung 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt;"

Es ist nicht einzusehen, warum in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude Teile einer Gesamtanlage sein müssen.

### Zu § 2 Z.3

Das Wort Wohnung wäre in der 2. Zeile besser durch Wohneinheit zu ersetzen. In einer Legaldefinition sollte möglichst der zu definierende Begriff nicht nochmals verwendet werden.

### Zu § 2 Z.8

Im Zusammenhang mit dem WBFG 1984 wird gleichzeitig bezüglich der Nutzfläche eine sehr wünschenswerte Vereinheitlichung versucht und zwar im IV. Hauptstück durch Änderung des § 6 (1 u. 2) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sowie im V. Hauptstück durch Änderung des § 16 (2) des Wohnungsgemeinnützigeingesetzes, weiters im VI. Hauptstück durch Änderung des § 17 (2) des Mietrechtsge setzes.

Die Definition des Nutzflächenbegriffes in all diesen Gesetzen wird aber trotz Vereinheitlichung für die Praxis nicht befriedigend sein.

Die Probleme bestehen in der Ermittlung der Nutzfläche einerseits nach den Bauplänen (Planmaßen), andererseits in der Ermittlung nach Naturmaßen.

Zwischen diesen beiden Ermittlungsarten besteht nämlich eine Differenz dadurch, daß in den Bauplänen immer Rohbaumaße angegeben sind, während bei der Ermittlung nach Naturmaßen die durch den Verputz kleineren lichten Maße der Räume maßgeblich sind. Diese Differenz würde an sich keine Rolle spielen, doch ist im Wohnungsgemeinnützigeingesetz bestimmt, daß dann, wenn eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan (um mehr als zwei v.H.) erwiesen wird, die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen ist. Es kommt nun oft vor, daß in einem Wohnhaus mit mehreren Eigentumswohnungen eine Abweichung vom Plan nur bei einzelnen Wohnungen besteht. Da die Ermittlung bei diesen Wohnungen dann

**BUNDES-INGENIEURKAMMER****G. Z. 2460/83 BLATT 6**

nach Naturmaß zu erfolgen hat, ergibt sich eine verschiedene Berechnungsgrundlage für die Wohnungen.

Da sich aus der Nutzfläche aber wichtige Konsequenzen für die Wohnungseigentümer ergeben (Nutzwertfeststellung, Betriebskosten, Miteigentumsanteile usw.), ist nicht einzusehen, warum nicht anlässlich einer Novellierung aller relevanten Gesetze eine Lösung geschaffen wird, welche dieses Problem ausräumt.

Die Lösung bestünde nach unserer Meinung darin, daß einerseits für alle Bundesvorschriften ein einheitlicher Nutzflächenbegriff geschaffen wird und daß die Nutzfläche in der Regel auf Planmaßen aufzubauen ist, aber mit einem Abschlag von 2 % zu Naturmaßen umrechenbar sein sollte.

Der Abschlag von 2 % ist sachlich gerechtfertigt und berücksichtigt die Verminde rung der Raummaße durch den Verputz. Ein solches Maß des Abschlages ist auch in der ÖNORM festgelegt.

Wird der Nutzflächenbegriff auf diese Weise neu definiert, so entstehen keine sachlichen Ungerechtigkeiten zwischen Wohnungen, die nach unterschiedlichen Maßen zu berechnen sind.

Die Begriffsbestimmung des § 2 (8) sollte daher lauten:

"8. als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsräumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Nach Planmaßen ermittelte Nutzflächen sind um 2 v.H. zu vermindern."

### Zu § 2 (9)

In dieser Bestimmung heißt es, daß die Baukosten einer Wohnung (eines Geschäftsräumes) nach jenem Anteil zu errechnen sind, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel entfällt. Hierbei ist auf den § 45 (2) hingewiesen.

Im § 45 (2) ist aber nur bestimmt, daß die Endabrechnung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Baukosten sowie deren Berechnung zu enthalten hat. In welcher Weise die Berechnung der anteiligen Baukosten zu erfolgen hat, ist dort jedoch nicht bestimmt.

#### Zu § 3

Mit der Vorschreibung des Anschlusses an vorhandene Fernwärme wird unseres Erachtens Energiepolitik am falschen Platz betrieben. Wer prüft im übrigen, wann ein solcher Anschluß wirtschaftlich zumutbar ist? Es mag zwar zutreffen, daß die Fernwärme den geringsten Energieverlust aufweist, dennoch stellt sich in der Praxis die Fernwärme als die teuerste Form der Beheizung dar, wozu noch das unbefriedigende System der Verdunstungsmessung zur Ermittlung des Energiebedarfes kommt. Hinsichtlich der Vorschreibung des Fernwärmeanschlusses im Falle der Errichtung einer FernwärmeverSORGUNG innerhalb der nächsten 10 Jahre tritt das zusätzliche Problem auf, daß bei der Errichtung der Anlage die förderbaren Gesamtbaukosten eingehalten werden müssen. Durch die Vorschreibung des Anschlusses erwachsen dann bei Durchführung zusätzliche Kosten, die außerhalb der Förderung den Nutzern entstehen und auf die Förderung nicht anrechenbar sind. Der Hinweis im Wohnhaussanierungsgesetz, daß für den Anschluß an Fernwärme pro Jahr 20 Mio S vorzusehen sind, genügt nicht.

#### Zu § 4

Die Bestimmung des Abs. 1 ist durchaus zu begrüßen, da durch die Herausnahme der Wandstärken die Präferenz für dünne Wände entfällt. Dennoch ist die Formulierung unklar. Es müßte heißen, "daß angemessene Gesamtbaukosten je m<sup>2</sup> Geschoßfläche durch Verordnung festzusetzen." Die Geschoßfläche wäre wie folgt zu definieren: "Die Fläche je Geschoß gemessen zwischen den Putzaußenkanten der Außenmauern."

Im Abs. 3 fällt die Wahl des Begriffes Bauführung auf. Es sollte dem Sinne nach richtig Bauausführung lauten. Bei der Wahl dieser Worte wäre auf die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnungen Bedacht zu nehmen. Es sollten im WBFG keine Begriffe verwendet werden, die mit Bauordnungsbestimmungen nicht in Einklang stehen.

**BUNDES-INGENIEURKAMMER****G. Z.** 2460/83**BLATT** 8**Zu § 5**

Hier empfehlen wir die Aufnahme der Bestimmung, daß Ziviltechnikerleistungen auf Grundlage der gemäß § 31 Abs. 2 des Ingenieurkammergesetzes verbindlichen Gebührenordnungen freihändig vergeben werden können. Weiters sollten für Bauten ab einer bestimmten Größenordnung Ideenwettbewerbe vorgeschrieben werden.

**Zu § 12**

Zur Wohnbauforschung wird die Aufnahme einer Bestimmung angeregt, wonach grundsätzlich die Möglichkeit bestehen sollte, aus Mitteln der Wohnbauforschung die Abhaltung von Wettbewerben für die Errichtung geförderter Wohnbauvorhaben zu finanzieren.

In Abs. 4 sollte das Wort "offenbar" besser durch den Ausdruck "offenkundig" ersetzt werden.

**Zu § 16**

Es sollte auch einer der Grundsätze für die Gewährung einer Förderung sein, daß die Planung von einem staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker stammt. Die Begründung liegt darin, daß es sich einerseits um die Verwendung öffentlicher Mittel handelt und daß anderseits vor allem diese Berufsgruppe die komplexen Zusammenhänge zur Beurteilung von Wohnqualität zu erkennen vermag.

**Zu § 21**

Eine Bestimmung, mit der zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit auch das Vermögen miteinzubeziehen ist, erscheint uns äußerst problematisch. In vielen Fällen stehen hinter dem Vermögen keine Erträge bzw. ist dieses oft auch zu den allenfalls bei Grundstücken bestehenden Bewertungssätzen nicht realisierbar. Bei der derzeitigen Kostenentwicklung im Wohnbau scheint auch fraglich, ob bei einer Herabsetzung der höchstzulässigen Jahreseinkommen die gewünschte und mögliche Wohnbautätigkeit auch tatsächlich realisiert werden kann.

In § 21 Abs. 2 wird eine Bindung an den Verbraucherpreisindex 1976 festgelegt, ohne einen Ausgangsindex zu fixieren. Eine solche Festlegung wäre jedoch erforderlich.

**Zu § 22**

Wir nehmen auf unsere allgemeinen Bemerkungen zum Thema Direktförderung bezug und meinen, daß es in Ziffer 1 lauten müßte "mindestens 60 v.H.", allerdings ohne Differenzierung nach Rechtsform der zu errichtenden Wohnungen.

**Zu § 23**

Der Anhebung der Annuitäten in bestimmten Zeitabschnitten wird zugestimmt, da damit eine Berücksichtigung der Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse Platz greift, die letztlich zu einem früheren Rückfluß von Fördermitteln führt.

**Zu § 41**

Wir sind der Ansicht, daß die Verpflichtung zur Führung eines gesonderten Kontos für sämtliche Mittel gelten sollte und nicht nur auf die Fremdmittel beschränkt sein soll, soferne es sich nicht um Eigenheime handelt. Schließlich ist zu bedenken, daß die Eigenmittel, die etwa an Gemeinnützige Genossenschaften bezahlt werden, für die Genossenschaft letztlich wieder Fremdmittel darstellen, die sie nur zur treuhändigen Verwendung übernimmt.

Der Absatz 3 dieses Paragraphen enthält das Koppelungsverbot, wie es auch im Entwurf eines Vergabegesetz vorgesehen war. Allerdings bedarf die Formulierung einer Überarbeitung, da in der jetzigen Fassung jede Vereinbarung, die vor der Zusicherung getroffen wurde, nichtig wird. Diese Nichtigkeit kann sich aber keinesfalls auf Architektenverträge beziehen, ohne welche die Erreichung einer Zusicherung gar nicht möglich wäre. Die Formulierung "in Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken" ist jedenfalls zu weit.

**Zu § 44**

Hier wird der Begriff Bauführung verwendet, der im Sinne des Abs. 2 zweifellos als "Bauausführung" zu verstehen ist.

Die Bestimmung des Abs. 4 wird begrüßt, weil damit die von uns mehrfach erhobene und in der Praxis auch vielfach realisierte Forderung nach der Bestellung eines Aufsichtsorganes erfüllt ist. Gleiches gilt für die Verpflichtung, daß dieses Aufsichtsorgan gemeinsam mit dem Förderungsnehmer zeichnungsberechtigt ist. Im Hinblick darauf, daß es sich um die Verwendung öffentlicher Gelder handelt, fordern wir allerdings, daß geeignete Aufsichtsorgane grundsätzlich nur Ziviltechniker sein können.

**BUNDES-INGENIEURKAMMER**  
**G. Z.** 2460/83 **BLATT** 10

Wir verweisen diesbezüglich auf § 26 Abs. 2 Z. 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, wo zur Nutzflächenaufstellung eine Regelung enthalten ist, die unserer Forderung im wesentlichen entspricht.

Zu Abs. 4 sei schließlich angemerkt, daß auch die "widmungsgemäß" Verwendung der Mittel zu überwachen sein sollte.

### **III. ZUM WOHNHAUSSANIERUNGSGESETZ**

Zum Wohnhaussanierungsgesetz ist zu bemerken, daß im § 3 Z. 6 Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes zitiert werden, die nicht mehr in Geltung stehen.

Als wesentlichen Mangel werten wir, daß keinerlei Prüfung vorgesehen ist, ob ein Bauwerk erhaltungswürdig ist bzw. ob sich zu sanierende Wohnungen in einem solchen Bauwerk befinden.

Abgesehen davon, daß beide Gesetzesmaterien vereinheitlicht werden sollten, fehlt im Wohnhaussanierungsgesetz eine dem Wohnbauförderungsgesetz vergleichbare Regelung bezüglich der Kontrolle der Mittelverwendung und der Überwachung der Bauausführung.

Die Bestimmung des § 36 (4) wäre dahingehend zu erweitern, daß sich das Land bei der Überwachung und Prüfung befugter Ziviltechniker zu bedienen hat.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme haben wir wunschgemäß dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Der Präsident:

(Prof.Dipl.Ing.Dr.Kurt KOSS)