

Österreichischer
Haus- und Grundbesitzerbund
1010 Wien, Trattnerhof 1/5/15
Tel. 52 39 69

16/SN-40/ME

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. Wien, 57	27. Februar 1984
Datum: 2. MRZ. 1984	
Verf. 1984-03-02, Stadler	

Zl. 54.401/2-V/4/83

Stellungnahme des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG).

Z. Müller

=====

Allgemeines:

Schon der Titel dieses Bundesgesetzes ist unzutreffend. Wenn angeführt wird, daß damit das Stadterneuerungsgesetz und das Startwohnungsgesetz geändert werden, so ist dies eine unvollständige Aufzählung. Laut Entwurf werden nachstehende Gesetze ausdrücklich in bestimmten Belangen geändert, andere oder dieselben Gesetze - insbesondere das Mietrechtsgesetz - werden durch Bestimmungen des WSG ohne ausdrücklichen Hinweis geändert.

Änderungen im Entwurf:

- II. Hauptstück: § 43 Änderung des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl 1974/281.
- III. Hauptstück: § 44 Änderung des Startwohnungsgesetzes, BGBl 1982/264.
- IV. Hauptstück: § 45 Änderung des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl 1972/440 idF BGBl 1982/570.
- V. Hauptstück: § 46 Änderung des Bundesgesetzes über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbei-

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 2 -

Stellungnahme zu
WSG 1984

hilfen, BGBl 1974/409 idF BGBl 1975/367.

VI. Hauptstück: Änderung des Mietrechtsgesetzes BGBl 1981/520
idF BGBl 1983/135.

Grundsätzlich ist zu bemerken, daß keine Motivation der privaten Hauseigentümer erreicht werden kann, wenn eine Ertragskomponente, ebenso wie beim Mietrechtsgesetz, fehlt. Warum sollte ein privater Hauseigentümer den dornigen Weg zur Erlangung aller Förderungsbenefizien gehen, wenn er nur Arbeit und ansonsten nichts hat, außer vielleicht Schlichtungsstellenverfahren, weil Mieter behaupten, er habe zuviel verrechnet.

Laut Vorblatt zu den Erläuternden Bemerkungen (EB) ist das Ziel, alle Förderungen auf dem Althaussektor zusammenfassend zu regeln. Dies ist durchaus zu begrüßen. Die Frage ist nur, ob der hier eingeschlagene Weg zielführend ist.

Richtig ist, daß die sogenannte "große Wohnungsverbesserung" nach dem WFG 1968 nicht zielführend war, was durch die damit verbundenen Auflagen erklärlich ist.

Interessant - und begrüßenswert - ist es, daß nunmehr das Wohnungsverbesserungsgesetz (BGBl 1969/426) als durchaus positiv bewertet wird, obwohl es im Zeitpunkt seiner Beschlußfassung von der SPÖ-Opposition abgelehnt wurde.

Der im Entwurf aufgezeigten Entwicklung, daß gut ausgestattete Wohnungen in Gebäuden mit schlechter Bausubstanz liegen, können wir nur zustimmen, doch ist dies durch die

diversen Novellierungen des WVG herbeigeführt worden.

Es ist zu begrüßen, daß auch Erhaltungsarbeiten gefördert werden sollen, die erst die Grundlage dafür bilden, daß sinnvolle Verbesserungen vorgenommen werden können. Es ist auch zu begrüßen, daß - im Gegensatz zu der derzeitigen großen Wohnungsverbesserung - von einem Veräußerungsverbot Abstand genommen wird.

Aber es wird abgelehnt, daß die Privatinitiative durch dieses Gesetz gestoppt wird. Alles erfolgt durch den Staat! Die Kosten für die Allgemeinheit werden dadurch erhöht.

Unbegreiflich im Hinblick auf die allgemeine Budgetsituation ist die Nichtverlängerung des Rückzahlungsbezugungsgesetzes. Trotz Mietrechtsgesetzes wären größere Rückflüsse zu erwarten.

Positiv zu beurteilen ist, daß die Länder auch WVG-Mittel für die Wohnhaussanierung verwenden können.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1: Die Behauptung in den EB es handle sich um eine Landesförderung ist unrichtig. Nach geltender Rechtsprechung handelt es sich um ein Bundesgesetz, bei dem den Ländern nur die Vollziehung obliegt.

Zu § 2 Abs 1 Z 3

"verwendet werden sollen"

Formulierung legislatisch abzulehnen. Ob regelmäßige Verwendung stattfindet, ist nicht abzusehen. Gesetzestext und EB stimmen nicht überein. ("Objektiv geeignet").

Österr. Haus- und
Grundbesitzerbund

- 4 -

Stellungnahme zu
WSG 1984

Zu § 2 Abs 2

Die EB zitieren § 7 Abs 2 lit d Stadt EG, nicht jedoch den Gesetzestext, der "von in Einklang steht" spricht. Richtig wäre daher im Gesetzestext hinsichtlich von Assanierungsgebieten i.S. des Stadt EG a l l e Ausnahmen gemäß § 7 Abs 2 Stadt EG zu zitieren. Die Bezirksverwaltungsbehörde sollte entscheiden, hier fehlt überhaupt, wer entscheidet.

Zu § 3 Z 1 und 2:

Definition zweckmäßig

Zu § 3 Z 4 - normale Ausstattung

Es erscheint übertrieben, alle die hier angeführten Merkmale für eine normale Ausstattung anzuführen. Neu ist die Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Ob alle diese Forderungen praktikabel sind, ist fragwürdig. Einfach zu praktizierende Überprüfungen der Kriterien wären daher zu empfehlen.

Zu § 3 Z 5 - Nutzfläche

Eine Vereinheitlichung wäre wünschenswert, aber trotz der Behauptung in den EB nicht durchgeführt.

WSG und WFG 1984, § 2 Z 8, sind nicht ident. In beiden Gesetzen fehlt die Berechnung der Nutzfläche. Vgl. § 56 ~~WFG~~ ^{WEG} 1984 (§ 6 Abs 2 und 3 WEG 1975).

Für das MRG kommt die Änderung des § 17 Abs 2 insofern zu spät, als mit 1.Jänner 1984 die Umstellung des Betriebskostenschlüssels

auf Quadratmeter zu erfolgen hatte und Ausmessungen der Räume oft mit hohen Kosten durchgeführt wurden. Bei einer Änderung des § 17 MRG wäre eine neue Bestimmung anzufügen, wonach Anträge auf Überprüfung der Nutzflächenberechnung ab einem zu bestimmenden Termin nur gestellt werden können, wenn der Mietgegenstand in seinem Bestand geändert wird und zwar innerhalb von sechs Monaten ab Benützungsbewilligung. Damit sollte analog zu § 12 Abs 6 MG verhindert werden, daß ständig Unsicherheit über die Berechnung des Betriebskostenschlüssels besteht.

Weiters sollte in allen Gesetzen die gleiche Bezeichnung für andere Räumlichkeiten als Wohnungen verwendet werden.

Zu § 3 Z 8 - Vermögen

Die Höhe des Vermögens ist kein Maßstab für die finanzielle Leistungsfähigkeit; z.B. Zinshäuser, die dem MRG unterliegen haben keinen Ertrag.

Der Vermögensbegriff wäre daher zu eliminieren. Dagegen wäre es sinnvoll, eine Definition des Begriffes "Sanierung" zu geben.

Zu § 4 - Förderungsmittel

Z 5: Es wäre klarzustellen, daß alle Wohnbauförderungsmittel nach Dafürhalten der Länder für Zwecke des WFG und WSG verwendet werden können.

Zu § 6

Bei Nichtverwendung durch einzelne Länder ist die Bestimmung abzulehnen, daß die - ohnedies geringen Mittel - für energiesparende Maßnahmen zu verwenden sind. Der Verteilungsschlüssel wäre zu ändern zugunsten jener Länder,

die einem größeren Sanierungsbedarf haben, insbesondere Wien.

Wien war gegenüber den anderen Bundesländern in der Mietengesetzgebung benachteiligt, ^{daß} freie Mietzinsvereinbarungen von 1955 - 1968 und von August 1974 (MG-Novelle) bis Ende 1981 in weit größerem Umfang möglich waren. Dadurch war in Wien die Selbstfinanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten weitgehend unmöglich. Erhaltungsarbeiten konnten nur im Wege des § 7 MG finanziert werden, wobei diese "unbedingt notwendig" sein mußten.

Nur bei freier Vereinbarung gem § 7 Abs 1 MG i.d.F. MRÄG und seit der MG-Novelle 1974 konnten "ordnungsgemäße" Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Der Nachholbedarf ist daher in Wien am größten.

Zu § 9 - Förderungswerber

Absatz 1

Unklar ist bei Wohnungseigentumshäusern, ob als "Eigentümer des Gebäudes" die Mehrheit der Wohnungseigentümer und bei Miteigentum die anteilmäßige Mehrheit anzusehen ist.

Absatz 2

Z 1: Das Jahreseinkommen ist gegenüber § 7 WVG herabgesetzt trotz steigender Wohnungskosten.

Z 2: Wie schon zu § 3 Z 8 ausgeführt, ist die Höhe des Vermögens, insbesondere, wenn dies überhaupt keinen Ertrag bringt, für die finanzielle Leistungskraft kein Maßstab.

Die Bestimmung, daß das Vermögen "aller im Haushalt

Österr. Haus- und
Grundbesitzerbund

- 7 -

Stellungnahme zu
WSG 1984

lebenden Personen" zusammenzurechnen ist und nicht mehr als S 500.000,-- betragen darf, bedeutet bei einem Mehrpersonen-haushalt, daß dieser Betrag unter den Freibeträgen nach dem Vermögensteuergesetz liegt.

De facto wird dadurch auch der Miteigentümer eines Hauses von der Förderung ausgeschlossen sein, weil der Wert seines Hausanteiles mitzurechnen ist.

Diese Bestimmung ist daher zu eliminieren.

Zu § 10 Abs 1 Z 1 lit b

So wie bisher sollte es heißen "deren Bestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist" (§ 3 Z 2 lit a WVG).

Zu § 10 Abs 1 Z 1 lit c

Zu ergänzen, daß es sich nur um Erhaltungsarbeiten handeln darf, die zu keiner erheblichen Mietzinserhöhung führen (siehe hiezu Ausführungen zu Ziffer 2.)

Zu § 10 Abs 1 Z 2

Auch für Verbesserungen in Wohnungen wäre sicherzustellen, daß der Erhaltungszustand des Hauses gut ist.

Das Zitat müßte lauten: "Z 1 lit a,b,c".

Kostspielige Aufwendungen und die Verschwendung öffentlicher Mittel in Häusern, die nicht sanierungsfähig und vom Abbruch bedroht sind oder bei denen Erhaltungsarbeiten zu einer Zinserhöhung größeren Ausmaßes führen, sollten vermieden werden.

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 8 -

Stellungnahme zu
WSG 1984

Zu den Ausführungen in den EB, daß bei den von Mietern begehrten Verbesserungen in Wohnungen kein so strenger Maßstab anzulegen sei, ist darauf zu verweisen, dem Mieter gem § 10 Abs 3 Z 4 MRG ein Investitionskostenersatz, insbesondere bei Förderung nach dem WVG zusteht.

Befindet sich das Haus in schlechtem Erhaltungszustand und ist ein Antrag gem § 18 MRG erforderlich, besteht die Gefahr, daß Mieter wegen des erhöhten Zinses ihre Mietrechte aufgeben. Der Vermieter findet dann wahrscheinlich keinen Nachfolgemmieter, der hohe Investitionsablässe und erhöhten Zins bezahlt.

Die Kosten der Leerstehung gehen zu Lasten des Vermieters und können nicht in der Hauptmietzinsabrechnung verrechnet werden (Betriebskosten, Annuitäten, Abgabe auf unvermietete Wohnungen).

Auch für den ausziehenden Mieter ist dies ungünstig, weil der Investitionskostenersatz erst bei Vermietung fällig wird. Es wäre auch notwendig, eine entsprechende Ergänzung über den Erhaltungszustand des Hauses in § 10 Abs 3 Z 1 MRG vorzunehmen.

Ebenso müßte in § 10 MRG normiert werden, daß für die Zeit der Leerstehung der schiedende Mieter die Kosten zu tragen hat, falls er keinen Nachfolgemmieter namhaft macht.

Zu § 10 Abs 2

Während gem Abs 1 Förderungsmittels verwendet werden können, sind Mittel gem § 7 Abs 1 Z 1 zu verwenden. Es wird entschieden abgelehnt, daß bei Vorliegen der Voraussetzungen die Förderung beantragt werden muß (siehe hiezu auch Ausführungen zu § 13 und § 47).

Sprachlich richtig müßte es heißen "sofern der Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung."

Die Ausnahme für Häuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen ist nicht gerechtfertigt, wenn durch die Einhebung des Erhaltungsbeitrages die in § 1 Abs 3 Z 2 MRG genannten Mietgegenstände den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterworfen werden (§ 45 Abs 4 MRG). Dies betrifft vorwiegend kleinere Gemeinden.

Zu § 11 - Sanierungsarbeiten

§ 12 - Sonstige Erhaltungsarbeiten

Es besteht keine klare Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, auch nicht angepaßt an die Diktion des MRG (vgl § 3 Abs 2 Z 5 MRG ist Erhaltungsarbeit, § 11 Z 4 WSG zählt zu den "Sanierungsarbeiten").

Es ist nicht sachlich gerechtfertigt, daß die Kosten "sonstiger Erhaltungsarbeiten" niedriger wie die Kosten für die in § 11 genannten Arbeiten sein müssen.

Zu den Arbeiten gem § 11 wäre zu ergänzen, daß auch Zu- und Ableitungen bis zu Mietgegenständen gefördert werden sollen, weil Mieter in der Wohnung keine Verbesserung zulassen müssen, auch wenn es sie nichts kostet.

In Z 5 müßte auch die Förderung von Nachtspeicheröfen und Kachelöfen kommen, weil diese mehr Energie einsparen als Zentral- und Etagenheizungen.

Zu § 13 - Darlehen gem § 7 Abs 1

Z 1: Die Klarstellung ist zu begrüßen. Es fehlt die Berücksichtigung der Darlehenszinsen.

Z 2 und 3 in Verbindung mit § 47

Der neue § 19 Abs 2 MRG in § 47 Z 1. soll die Grundlage für die Gewährung von Förderungen bei Erhöhung des Mietzinses gem §§ 18 und 19 MRG sein. Absolut abzulehnen ist der hier normierte Zwang zur Bewerbung um ein Förderungsdarlehen. Es muß dem Vermieter unbenommen bleiben Eigenkapital zu verwenden. Diese Bestimmung steht daher auch nicht im Einklang mit § 3 MRG.

Die Erhöhung über den Kategoriezins D pro Quadratmeter in § 19 Abs 2 MRG und § 13 Z 3 WSG widerspricht auch dem Aufbau der Mietzinserhöhung gem §§ 18, 19, MRG. Gem § 18 Abs 1 Z 6 MRG ist zunächst auf die Kategoriezinse anzuheben und nur ein fehlendes Deckungserfordernis ist nach Quadratmetern aufzuteilen. Die im WSG vorgeschlagene Änderung des § 19 MRG - unter Weglassung der Zwangsbestimmung - könnte zum Anlaß einer Novellierung der §§ 18 und 19 MRG genommen werden. Das derzeitige Verfahren ist so kompliziert, daß es dringend einer Vereinfachung bedarf. Die Berechnung der Erhöhung nach Quadratmetern wäre ein Schritt dazu. Außerdem müßte wieder in Grundsatz- und Endverfahren geteilt werden, wie gem § 7 MG. Die Wiener Schlichtungsstellen praktizieren dies dzt schon contra legem. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bestimmung des § 30 Abs 2 des Entwurfes zu verweisen, wonach die Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) dem Antrag auf Förderung beizulegen ist. Ohne Grundsatzverfahren

würde eine große Verzögerung bei der Förderungszuteilung eintreten. Zu dieser Bestimmung in Widerspruch ist die in § 19 Abs 2 MRG (§ 47 Z 1) aufgestellte Forderung, daß der Vermieter sich vor der Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) um ein Darlehen zu bewerben hat.

Die Bestimmung des § 13 Z 2 des Entwurfes ist eine materiell-rechtliche Änderung des MRG (auch laut EB) und ist daher auch ins MRG aufzunehmen.

Z 4: Es ist sachlich nicht gerechtfertigt, daß eine Vereinbarung zur Deckung der Kosten von Erhaltungsarbeiten mit allen Mietern abzuschließen ist, während für die Kosten von Verbesserungsarbeiten die Zustimmung von drei Viertel der Mieter genügt (§ 38 Abs 2). Vordringlich sind jedenfalls Erhaltungsarbeiten und müßte daher auch hier die Zustimmung von drei Viertel der Mieter genügen, um alle zu binden. Auch diese Bestimmung greift in das MRG ein und müßte analog der Bestimmung des § 7 Abs 1 MG idF MRÄG ins MRG aufgenommen werden

Z 5: ist positiv zu beurteilen.

Zu § 14 Abs 1

Positiv zu bewerten ist die Erkenntnis, daß auch ein Außenklosett, das ausschließlich einer Wohnung zugeordnet ist, die "mangelhafte Ausstattung" beseitigt. Dies müßte aber auch in allen einschlägigen Bestimmungen dieses Entwurfes (§ 16 Abs 4, § 32 Abs 3 Z 3) sowie des § 16 Abs 2 Z 4 MRG und des § 3 Z 10 StadtEG erfolgen.

Der Begriff "erheblicher Kostenaufwand" müßte definiert werden.

Zu den Häusern mit zwei Wohnungen siehe Ausführungen zu § 10 Abs 2.

Zu § 16 Abs 4 - Förderungsdarlehen

Siehe Ausführungen zu § 14 Abs 1 und die EB hiezu. Diese Bestimmung steht im Gegensatz zu § 14 Abs 1 und im Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen. Es müßte daher richtig heißen: "..... über keine Wasserentnahmestelle und/oder kein der Wohnung zugeordnetes Klosett verfügen."

Zu § 18 Abs 1 - Kündigung des Förderungsdarlehens

Z 4: Es ist richtig, daß schon im WFG 1968 die Bestimmung über "wertverminderte Änderungen" enthalten ist, doch ist sie auch dort problematisch. Es gibt keine Definition der "wertvermindernden Änderung", auch nicht in den EB.

Z 5: Der Vermieter kann nur für die Vermietung sorgen, aber nicht für die regelmäßige Verwendung. Auch die Vermietung scheitert unter Umständen an der Zinshöhe. Niemand läßt grundlos eine Wohnung unvermietet, für die er nur Kosten hat, in Wien überdies die Abgabe auf unvermietete Wohnungen. Die Sanktion ist daher unnötig und eine Härte.

Die Nichtverwendung für Wohnzwecke stellt zwar den Kündigungsgrund des § 30 Abs 6 MRG dar, doch gibt es schon im Gesetz Ausnahmetatbestände und darüber hinaus scheitern solche Verfahren oft an Beweisschwierigkeiten. Es ist dem Vermieter daher nicht zumutbar, Prozesse mit unsicheren Ausgang und dem Kostenrisiko zu führen.

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 13 -

Stellungnahme zu
WSG 1984

In § 20 Abs 1 Z 2 MRG müßten daher - und nicht nur für diesen Fall - Verfahrens- und Exekutionskosten als Ausgabe aus dem Hauptmietzins aufgenommen werden, wenn sie uneinbringlich sind oder gem § 18 Abs 1 Z 5 WSG durch die Landesregierung veranlaßt wurden.

Die EB führen aus, daß diese Bestimmung gegen ein "unnötiges Leerstehen" gerichtet sei, doch stimmt dies nicht mit dem Gesetzestext überein.

Zu § 22 Abs 1

Die Gewährung von Annuitätenzuschüssen für Darlehen bei Bausparkassen zur Deckung von Kosten der Sanierungsarbeiten (§§ 11 und 12) sind zwar positiv zu bewerten, doch derzeit nicht möglich. Es müßte den Bausparkassen generell, auch ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung die gesetzliche Möglichkeit zur Finanzierung von Arbeiten in Miethäusern gegeben werden, ansonsten stünde diese Bestimmung nur auf dem Papier.

Zu § 23

Das Fehlen der Sanktion bei Beschäftigung nicht befugter Personen (Pfuscher) ist abzulehnen. Die Begründung in den EB ist eine Aufforderung zur Beschäftigung von Pfuschern. Durch das Pfuscherunwesen gehen dem Staat Milliardenbeträge verloren. Es ist geradezu absurd, dies durch Weglassung der Sanktion wie gem § 6 Abs 5 Z 5 WVG durch das Gesetz zu begünstigen.

Die Sanktion ist daher in das Gesetz aufzunehmen, was auch

im Hinblick auf die Bestimmungen der §§ 9 und 10 MRG erforderlich ist.

Zu § 25 und § 29 - Wohnbeihilfe

Es ist verfassungsbedenklich, wenn der Mieter einen Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfe hat, beim Eigenheimeigentümer und Wohnungseigentümer jedoch nur eine Kann-Bestimmung normiert wird.

Zu § 30 Abs 2 - Ansuchen

1) "Grundbuchsauszüge" sind zu ersetzen durch "Grundbuchsabschriften" (§ 5 Abs 1 GUG).

2) Siehe Ausführungen zu § 13 Z 2 und 3 und § 47 Z 1 (§ 19 Abs 2 MRG).

Widerspruch bezüglich Zeitpunkt des Ansuchens vor Entscheidung gem § 19 Abs 2 MRG und hier normierter Vorlage der Entscheidung.

3) Änderung der Worte "Erklärung aller Mieter gem § 13 Z 4" in "Erklärung von drei Viertel der Mieter gem § 13 Z 4", siehe Ausführungen zu § 13 Z 4.

4) Es fehlt die Zitierung des § 7 MG, da auch in den nächsten Jahren noch Entscheidungen zu erwarten sind.

Zu § 31 Abs 2 - Vermögen

Siehe hierzu Ausführungen zu § 3 Z 8.

Zu § 32 - Erledigung

Absatz 2: Die Beiziehung des Wohnbauförderungsbeirates bei Erhaltungsarbeiten ist unnötig, da ohnedies bei Verfahren

gem §§ 18,19 MRG das Gutachten der Baubehörde (in Wien MA 25) einzuholen ist. Wobei die Erledigung-jedenfalls in Wien - lange Zeit in Anspruch nimmt.

Wegen der selten stattfindenden Beiratssitzungen würde die Erledigung der Ansuchen unnötig verzögert und damit die Vorteile der Förderung wieder aufgehoben werden. Auch bisher ist bei Bewilligung von Zuschüssen aus der "Althausmilliarde" ohne Wohnbauförderungsbeirat und auch ohne Begutachtung der MA 25 bei Erhaltungsbeiträgen ausgekommen worden.

Der Wohnbauförderungsbeirat sollte daher - wenn überhaupt - nur bei Sanierungsarbeiten gem § 11 Z 2,4,5,6 (siehe § 38 Abs 2) befragt werden.

Bezüglich Befragung der Gemeinde sollte in das Gesetz aufgenommen werden:

"der Gemeinderat bei der nächsten Sitzung nach Einlangung des Ansuchens."

Absatz 3: Die Reihung der zu erledigenden Ansuchen entspricht keinesfalls der Realität. In erster Linie wären Ansuchen bezüglich Erhaltungsarbeiten, zuletzt bezüglich Fernwärme und energiesparender Maßnahmen, diese im Sinne unserer Vorschläge, zu behandeln.

Die Beseitigung mangelhafter Ausstattung wäre an der Bestimmung des § 14 Abs 1 zu orientieren (siehe auch unsere Ausführungen zu § 14 Abs 1 und § 16 Abs 4).

Absatz 4 in Zusammenhalt mit § 33 Abs 1: Hier wäre überdies zu normieren, daß innerhalb einer bestimmten Frist die bescheidmäßige Erledigung zu erfolgen habe.

Zu § 33 Absatz 2

Es wird abgelehnt, daß der Anschluß an Fernwärme zwangsweise vorgeschrieben wird. Die Individualheizung ist grundsätzlich energiesparender. Überdies ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit problematisch. Die Zwangsbeglückung mit der Fernwärme wird von der Bevölkerung zum Großteil abgelehnt.

Das Gesetz sollte mehr auf die individuellen Bedürfnisse der Menschen abgestellt werden, als auf momentan von den Politikern gewünschte, aber von der betroffenen Bevölkerung nicht gewünschte Entwicklungen.

Zu § 33 Absatz 3

Die Bedingungen und Auflagen müßten im Gesetz taxativ aufgezählt werden.

Die jetzige Formulierung ist ein "Kautschukparagraph".

Zu § 36 - Bauführung

Absatz 1: Der Hinweis auf die "normale Ausstattung" ist im Hinblick auf die Definition in § 3 Z 4 abzulehnen, weil dies für Erhaltungsarbeiten nicht zutrifft.

Absatz 2: Die Bestimmung, daß zwar vor Annahme der Zusicherung mit der Bauführung begonnen werden kann, wenn eine schriftliche Zustimmung des Landes vorliegt, aber damit kein Anspruch auf Förderung verbunden ist, muß kategorisch abgelehnt werden. Diese Bestimmung ist geradezu unmoralisch. Es erhebt sich aber die Frage, was geschieht, wenn ein Bauauftrag vorliegt.

Absatz 3: Die Anordnung der Bauausführung während der Wintermonate nimmt auf die menschlichen Belange der Bewohner keine

Rücksicht. Es wird nur auf die wirtschaftliche, technische und rechtliche Durchführbarkeit Bezug genommen. Die Erneuerung von Fenstern oder Heizanlagen im Winter wären in dieser Richtung durchaus vertretbar, jedoch nicht in Bezug auf die Bewohner. Diese Bestimmung muß daher entfallen. Dort, wo im Winter gearbeitet werden kann, geschieht dies ohnedies; dafür sorgen schon die Bauwirtschaft und der Bauherr selbst.

Zu § 37 - Endabrechnung

1) Der Begriff "befugter Ziviltechniker" sollte durch den Begriff "Bausachverständiger" ersetzt werden.

2) Bei Verfahren auf Mietzinserhöhung gem § 7 MG und §§ 18,19 MRG ist es unmöglich, binnen sechs Monaten nach Abschluß der Bauführung die Endabrechnung entsprechend der Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde) vorzulegen.

Solche Verfahren dauern oft Jahre. Dies müßte im WSG berücksichtigt werden.

Zu § 38 - Mietzins

Die Bestimmungen über die Mietzinsbildung gehören richtigerweise in das MRG (lex fugitiva).

Der Mehrheitsbeschluß bezüglich der Verbesserungsarbeiten ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, doch wäre dieser - wie zu § 13 Z 4 ausgeführt - wesentlich dringender noch für Erhaltungsarbeiten und vorausschauende Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen.

Überdies müßte klar gestellt werden, daß diese Bestimmungen nur für Mietverhältnisse gelten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen. Für später abgeschlossene

Mietverträge müßten die Bestimmungen des § 16 Abs 1 MRG über die Angemessenheit des Mietzinses anwendbar sein. Dies müßte im MRG ausdrücklich normiert werden. Auch aus allen Förderungsbestimmungen ergibt sich die Notwendigkeit einer Novellierung des MRG.

Im übrigen muß wieder darauf verwiesen werden, daß dem Vermieter ohne Zugestehung einer Ertragskomponente der mühsame und komplizierte Behördenweg für Förderungsmaßnahmen nicht zuzumuten ist. Ohne Ertrag gibt es keinen Anreiz zur Durchführung von Verbesserungen.

Zu § 39

Diese Bestimmung, daß nur ein Mieter den Antrag stellen kann, ob eine Erhöhung des Hauptmietzinses dieser Vorschrift entspricht, steht im Gegensatz zum MRG, wonach auch der Vermieter diese Anträge stellen kann. Es müßte daher heißen:

"Auf Antrag des Vermieters oder eines Mieters"

Zu § 40

Hier ist zu ergänzen "auf die Dauer der Förderung".

II. Hauptstück

§ 43 Stadterneuerungsgesetz

- 1) 25 % sind zu wenig.
- 2) Anpassung an § 46 in § 1 Abs 2 Stadt EG, ansonsten Widerspruch bei abgabenrechtlichen Bestimmungen.
- 3) Bezirksverwaltungsbehörde müßte zuständig für Entscheidungen hinsichtlich der Voraussetzungen sein.

- 4) Gemäß der neuen Bestimmung des § 33 Abs 1 Stadt EG würden nur Gemeinden zinsengünstige Darlehen erhalten, damit würde der private Hauseigentümer von der Stadterneuerung ausgeschaltet werden. Dies wird absolut abgelehnt und widerspricht auch der ursprünglichen Intention des StadtEG.
- 5) Das StadtEG ist in § 3 Z 10 im Sinne des § 14 Abs 1 WSG zu ändern.

III. Hauptstück

§ 44 Startwohnungsgesetz

Es ist nicht begründlich, warum die Zinserträge durch Erhöhung des Zinssatzes bei BuWSi und WWF nur dieser Förderung zugute kommen soll, da bekanntlich weder seitens der Vermieter noch der Wohnungsuchenden großes Interesse besteht. Beim BM für Bauten und Technik liegen Millionenbeträge ungenutzt. Diese wären zweckmäßigerweise der Stadterneuerung zuzuführen.

IV. Hauptstück

Zu § 45 - Einkommensteuergesetz 1972

Bei der Novellierung des Einkommensteuergesetzes 1972 müßten die durch § 57 MRG erfolgten, sachlich nicht begründeten Bestimmungen in § 28 Abs 2 Z 4 EStG 1972 über den Verlust der Zehntelabsetzbeträge verbunden mit der Erhöhung der Spekulationsfrist in § 30 Abs 1 Z 1 EStG 1972 wieder eliminiert werden. Ebenso müßte im Umsatzsteuergesetz 1972 die Bestimmung über die Rückzahlung von Vorsteuern bei Großreparaturen bei Veräußerung des Hauses (§ 12 Abs 10 UStG 1972) beseitigt werden.

Die genannten Bestimmungen führen zu einer Diskriminierung des privaten Hauseigentümers.

VI. Hauptstück

Zu § 47 - Mietrechtsgesetz

Z 1: Zu der vorgeschlagenen Novellierung durch die neue Bestimmung des § 19 Abs 2 MRG haben wir zu § 13 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Wir verweisen nochmals darauf, daß die Normierung der zwangsweisen Bewerbung um Förderungsmitteln schärfstens abgelehnt wird und auch in Widerspruch zu § 18 MRG steht (Verwendung von Eigenmitteln).

Z 2: Die Ergänzung in § 45 Abs 2 MRG dient der Klarstellung. Sie müßte noch erweitert werden durch die Feststellung, daß kein neuerliches Schreiben an die Mieter zu richten ist.

Es sollte die Gelegenheit nicht versäumt werden, eine komplette Änderung der Bestimmungen der §§ 18,19 MRG, insbesondere Teilung in Grundsatz- und Endverfahren, vorzunehmen. Auch andere Bestimmungen des MRG bedürfen im Hinblick auf diesen Entwurf der Änderung wie schon zu einzelnen Bestimmungen des WSG ausgeführt.

VII. Hauptstück

Zu § 49 Abs 2

Nicht die Zusicherung, sondern die Antragstellung nach dem WVG müßte im Sinne der Rechtssicherheit für die Anwendung der Vorschriften des WVG gelten, da durch die Sechsmonatsfrist

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 21 -

Stellungnahme zu
WSG 1984

des § 10 Abs 2 WVG Anträge, die vor Inkrafttreten des WSG gestellt wurden, nicht mehr behandelt würden. Es ist weder Mietern noch Vermietern zuzumuten, die mühsame Vorarbeit zu leisten und dann wegen Inkrafttretens des WSG abgelehnt zu werden.

Zu § 49 Abs 3

Das zu Absatz 2 Gesagte gilt auch hier. Um eine Verunsicherung zu vermeiden, müßte auf die Antragstellung und nicht auf die Darlehenszusage abgestellt werden, wobei allerdings § 45 MRG i.d.F. WSG auch auf alle Anträge und Darlehenszusagen nach BGBl 1982/164 anzuwenden wäre.

Zusammenfassung:

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, wenn das vorliegende Gesetz von seiner Kasuistik befreit werden könnte und die Vermengung mit dem Mietrechtsgesetz beseitigt würde.

Es sollten hier keine neuen Mietzinsvorschriften normiert werden, sondern ähnlich wie nach dem WVG und Startwohnungsgesetz die Überwälzung der Kosten als gesondertes Entgelt normiert werden.

Dieser Entwurf mit seiner formellen und materiellen Änderung des Mietrechtsgesetzes zeigt aber auch die Notwendigkeit der Änderung des Mietrechtsgesetzes auf, die unabhängig vom Wohnhaussanierungsgesetz vorgenommen werden sollte. Einige wenige Aspekte wurden hier von uns aufgezeigt.

Damit die Förderungsmaßnahmen zu einem Erfolg führen, müßte unbedingt eine Ertragskomponente für den Vermieter in das Gesetz aufgenommen werden, weil sonst jede Motivation fehlt, weiters eine klare Bestimmung darüber, daß nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens die freie Verfügbarkeit und freie Mietzinsbildung gegeben ist. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, daß das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz wieder in Kraft gesetzt werden sollte - zumindest für alte Darlehen - um die beschränkten finanziellen Mittels für Förderungsmaßnahmen zu erhöhen.

Es müßte überhaupt den Ländern freiere Hand gegeben werden bezüglich des Einsatzes von Wohnbauförderungsmitteln für die Stadterneuerung.

Die Zwangsvorschrift des § 19 Abs 2 MRG (§ 47 Z 1 WSG) wird grundsätzlich abgelehnt. Die Subjektförderung ist zu vereinheitlichen, die Diskriminierung des Eigenheim- und

Wohnungseigentümers wird abgelehnt.

Auch der Zwang zum Anschluß an Fernwärme geht an der Realität vorbei. Es wäre wünschenswert, wenn anläßlich der neuen Wohnbaugesetze gleiche Begriffe auch gleich definiert würden, was leider z.B. hinsichtlich der Nutzfläche trotz Behauptung in den EB nicht erfolgt ist.

Es wird auch speziell auf die einkommensteuerlichen Belange verwiesen.

Österreichischer
Haus- und Grundbesitzerbund
Trattnerhof 1/5/15, Tel. 52 39 69

Wien, am 27. Feber 1984

Zl. 54.401/2-V/4/83

Stellungnahme des Österreichischen Haus- und
Grundbesitzerbundes zum Entwurf eines Wohnbau-
förderungsgesetzes 1984

=====

I. Allgemeines

Der vorliegende Ministerialentwurf ist im wesentlichen
gleich mit dem Entwurf bzw der Regierungsvorlage zum
Wohnbauförderungsgesetz 1983.

Zum Ministerialentwurf 1983 (Zl. 51.011/2-V/1/82)
haben wir am 23. August 1982 eine Stellungnahme abgegeben.
Auch in dem vorliegenden Entwurf ist die eigentumsfeindliche
Tendenz abzusehen, die dem Gedanken der ursprünglichen Wohn-
bauförderung widerspricht. Es wird der Wunsch der betroffenen
Bevölkerungsschichten nach Eigentum ignoriert.

Grundsätzlich schließen wir uns - mit deren Genehmigung -
den Stellungnahmen der Bundesinnung und der Landesinnung Wien
der Immobilien- und Vermögenstreuhänder an und verweisen nur
auf einzelne Bestimmungen des Entwurfes.

Zu § 1:

Abs 2 Z 2 lit a

Es sollte heißen: "von und in Gebäuden, deren Bestand mit
dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist" (siehe
auch Stellungnahme zu § 10 Abs 1 Z 1 lit b) Entwurf WSG).

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 2 -

Stellungnahme zum
Entwurf WFG 1984

Zu § 2 Begriffbestimmungen:

Hier ist grundsätzlich anzumerken, daß die Begriffsbestimmungen in allen das Miet- und Wohnrecht betreffenden Gesetzen zu einheitlichen wären. Außerdem fehlen Definitionen wie etwa für ein Gebäude.

Ziffer 1 Eigenheime

Es wird hier ein neuer Begriff eingeführt, der im Gegensatz zum Mietrechtsgesetz steht und nicht nur für neu zu errichtende Gebäude gilt, sondern auch auf bestehende anzuwenden ist. Eine Anpaßung an § 1 Abs 4 Z 2 MRG wäre zweckmäßig.

Ziffer 5 - Umbau

Die Definition des "Umbaues" widerspricht der jahrzehntelangen Rechtsprechung zum Mietengesetz. Das Mietrechtsgesetz hat den Begriff "Umbau", ohne ihn zu definieren, in mehrere Bestimmungen aufgenommen und sich daher der Diktion des Mietengesetzes bedient (§ 16 Abs 1 Z 2, § 30 Abs 2 Z 15, § 49 Abs 2 MRG). Es war also eindeutig, daß der Gesetzgeber diesen Begriff im Sinne der jahrzehntelangen Auffassung verwendet wissen wollte. Der Umbau bedingt daher nicht unbedingt den Abbruch von Gebäudeteilen. Nach der bisherigen Rechtsprechung liegt Umbau auch vor, wenn durch die Umgestaltung neuer Wohnraum geschaffen wird, etwa durch Umbauen von Dachböden oder anderer nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken dienender Räume (MietSlg 26.166). Umbau im rechtlichen Sinn liegt nur dort vor, wo früher überhaupt kein vermietbarer Raum bestand, ein solcher daher erst geschaffen wurde (MietSlg 10.202). Die Definition des Umbaues wäre daher im Sinne der obigen Ausführungen abzuändern, damit eine Über-

Österr. Haus- und
Grundbesitzerbund

- 3 -

Stellungnahme zum
Entwurf WFG 1984

einstimmung mit dem Mietrechtsgesetz gegeben ist.

Ziffer 7 - normale Ausstattung

Siehe Stellungnahme Landesinnung Wien.

Ziffer 8 - Nutzfläche

Keine Vereinheitlichung mit anderen Wohnungsgesetzen (MRG) stimmt nicht mit § 4 des Entwurfes überein. Vergleiche unsere Stellungnahme zu § 3 Z 5 Entwurf WSG. Ebenso Landesinnung Wien.

Ziffer 10 - nahestehende Personen

Vergleiche Landesinnung Wien.

Ziffer 13 - Vermögen

Siehe unsere Ausführungen zu Entwurf WSG § 3 Z 8.

Zu § 3

Zwang zum Anschluß an Fernwärme wird abgelehnt. Siehe ansonsten Stellungnahmen Bundes- und Landesinnung Wien.

Zu § 4 Abs 4

"Künstlerische Ausgestaltung" ist abzulehnen. Es entstehen hohe Kosten und ob diese künstlerische Ausgestaltung Anklang findet, ist zu bezweifeln.

Zu § 17 Abs 3

Hier werden Gebäude mit mindstens zwei Wohnungen dieser Bestimmung unterworfen. Auch hier besteht ein Zwang, der sachlich und technisch erprobt nicht gerechtfertigt ist. Den Bestimmungen des WSG entgegengestellt sind hier Häuser mit "mindstens zwei Wohnungen, gegenüber Häusern "mit mehr als zwei Wohnungen".

Gemäß Abs 4 ~~gä~~ten Abs 2 und 3 nicht für Eigenheime, obwohl gemäß § 2 Z 1 das Eigenheim als Haus mit "höchstens zwei Wohnungen" definiert wird. Diese Verwirrung der Begriffe wäre zu beseitigen.

Ansonsten schließen wir uns der Stellungnahme der Landesinnung Wien an.

Zu § 19 - Förderungswerber

Private werden bei der Errichtung von Miethäusern ausgeschlossen.

Zu §§ 20 und 21 - Begünstigte Personen

Durch diese Bestimmung sind speziell die Wohnungseigentümer betroffen.

Die Bestimmung des Abs 1 Z 3 bezüglich des Vermögens wäre - abgesehen von den bereits deponierten Einwänden bezüglich Vermögen - dahingehend zu ändern, daß es nicht auf den Zeitpunkt des Ansuchens ankommen kann, weil für den Bezug der neuen Wohnung andere Personen als die im Zeitpunkt des Ansuchens vorhandenen vorgesehen sein könnten. Abs 3 nimmt darauf Bezug, daß solche Personen auch in der bisherigen Wohnung unter Umständen verbleiben könnten. Siehe dazu auch Stellungnahme der Bundesinnung und der Landesinnung Wien.

Zu § 23

Wir schließen uns der Argumentation der Bundesinnung voll inhaltlich an.

Zu § 28 - Kündigung des Mietvertrages

Die Aufnahme dieser Kündigungsbestimmungen ins Förderungsrecht stellt eine Auslegungsregel zu § 30 Abs 1 MRG dar, die nicht hier her gehört, sondern die Kündigungstatbestände des § 30

Abs 2 MRG zu erweitern hätte. Das gleiche trifft für den Vorschlag der Landesinnung Wien zu, einen neuen Kündigungstatbestand zu schaffen bei Vermietung einer geförderten Wohnung an nicht begünstigte Personen.

Zu § 29 - Eigenmittel

Diese Bestimmung stellt eine Benachteiligung der Wohnungseigentumsbewerber dar und wird daher die ungleiche Behandlung abgelehnt. Im übrigen schließen wir uns der Argumentation der Bundesinnung an.

Zu § 30 Abs 6 und § 31 Abs 3

Die Differenzierung je nach Rechtsform hat zu entfallen, da hiemit wieder sachlich völlig ungerechtfertigt, die Wohnungs- und Eigenheimeigentümer immer benachteiligt würden.

Zu § 32 und § 36 Wohnbeihilfe

Die Differenzierung zwischen Mietern einerseits und Wohnungs- und Eigenheimeigentümern andererseits ist ebenso wie beim Entwurf des WSG (§§ 25,29) abzulehnen, da es sich um eine Diskriminierung des Eigentums handelt, und auch verfassungsrechtlich bedenklich ist.

Zu § 38 - Ansuchen und Anträge

Absatz 2

1) "Grundbuchsabschrift" nicht Grundbuchsauszug (§ 5 Abs 1 GUG).
Siehe auch Stellungnahme zu § 30 Abs 2 WSG.

Österr.Haus- und
Grundbesitzerbund

- 6 -

Stellungnahme zum
Entwurf WFG 1984

2) "Heizlastberechnung": Problematisch, wenn auf "Betriebswirkungsgrad" (übrigens wieder ein neuer Begriff, dessen Auswirkungen im übrigen ständigen Veränderungen unterworfen ist) abzustellen ist und es weder auf die Kosten der Herstellung, noch der Instandhaltung ankommt und vor allem auch das individuelle Bedürfnis der Bewohner nicht berücksichtigt wird. Dieses Erfordernis hat daher zu entfallen.

Absatz 3 und § 39 Abs 2

Bezüglich des Vermögens wird auf die Anmerkung zu § 21 Abs 1 verwiesen.

Zu § 40 schließen wir uns der Stellungnahme der Bundesinnung voll inhaltlich an.

Zu § 41

Wir schließen uns voll inhaltlich den Stellungnahmen der Bundesinnung und der Landesinnung Wien an.

Zu § 44 - Bauführung

Ebenso wie in unserer Stellungnahme zu § 36 Abs 2 WSG ist darauf zu verweisen, daß die Bestimmung, daß vorzeitiger Baubeginn zwar mit schriftlicher Zustimmung möglich ist, aber hievon kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden kann, im höchsten Grade unmoralisch ist und dem Erbauer von Eigenheimen zum Nachteil gereicht. Wenn zugestimmt wird, muß dies auch eine Förderung bewirken.

Im übrigen schließen wir uns der Stellungnahme der Bundesinnung an.

Österr. Haus- und
Grundbesitzerbund

- 7 -

Stellungnahme zum
Entwurf WFG 1984

Zu § 45 - Endabrechnung

In Absatz 1 sollte der Ausdruck "Ziviltechniker" durch "Bausachverständiger" ersetzt werden (siehe Stellungnahme zu § 37 WSG). Ansonsten schließen wir uns den Stellungnahmen der Bundesinnung und der Landesinnung Wien an.

Zu § 46 - Mietzinsbildung

Absatz 2 Z 4 und Absatz 4

Auf Grund dieser Bestimmung sind Einnahmen "aus der Vermietung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen für die ordnungsgemäße Erhaltung zu verwenden".

Gemäß § 1 Abs 1 MRG unterliegen dem Mietrechtsgesetz nur solche Einstell- und Abstellplätze, die mit einem Wohn- oder Geschäftsraum mitgemietet sind. Die selbständig gemieteten Garagen und Einstellplätze für Privatzwecke sind keine Mietgegenstände im Sinne des Mietrechtsgesetzes.

Die Bestimmung im Wohnbauförderungsgesetz müßte daher dahingehend abgeändert werden, daß nur die Einnahmen aus der Vermietung mitgemieteter Einstell- und Abstellplätze sowie zu Geschäftszwecken vermieteter Garagen für die Erhaltung des Gebäudes zu verwenden sind.

Ansonsten schließen wir uns der Stellungnahme der Bundesinnung an, insbesondere hinsichtlich der Forderung eines neuen Absatz 5, in dem die Ertragskomponente Berücksichtigung findet.

Zu § 48

Wir sind der gleichen Ansicht wie die Bundesinnung, daß diese Bestimmung ersatzlos zu streichen ist, weil nicht einzusehen ist, warum diese Ausnahme für Gemeinnützige Bauvereinigungen bestehen soll.

Österr. Haus- und
Grundbesitzerbund

- 8 -

Stellungnahme zum
Entwurf WFG 1984

Zu § 49 - Eigentumsbeschränkungen

- 1) "Grundbuchabschrift" (§ 5 Abs 1 GUG).
- 2) Die Kann-Bestimmung in Absatz 6 bezüglich der Eigenheime wird absolut abgelehnt. Es ist unerfindlich, warum die Löschung des Veräußerungsverbotess nach Rückzahlung des Darlehens im Ermessen des Landes liegen soll; damit ist wieder eine Diskriminierung des Eigentumes gegeben.

Zu § 50 - Rückzahlung

Zu ergänzen durch Löschung des Veräußerungsverbotess.

Zu § 55 - Wohnbeihilfe

Die unterschiedliche Behandlung der Eigenheim- und Wohnungseigentümer ist auch hier strikt abzulehnen.

§§ 56,57,58 - Nutzfläche

Siehe hiezu unsere Ausführungen zu § 3 Z 5 Entwurf WSG.

§ 60 - Übergangsbestimmungen

Wir schließen uns der Argumentation der Landesinnung Wien an, insbesondere auch hinsichtlich der Regelung der Hauptmietzinse nach WWG, daß eindeutig klargestellt wird, daß bei Neuvermietung vor Darlehensrückzahlung § 16 MRG anzuwenden ist.

Zu Absatz 8

Auch hier ist es notwendig zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit auf den Zeitpunkt der Antragstellung abzustellen (siehe Ausführungen zu § 49 WSG).

Zusammenfassung

=====

In der vorliegenden Form kann dem Entwurf wegen der Diskriminierung des Eigentums die Zustimmung nicht erteilt werden.

Wie schon zum WSG ausgeführt, sollte das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz wieder in Kraft gesetzt werden, um die Rückflüsse an öffentlichen Geldern zu beschleunigen.