

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, LANDESAMTS DIREKTION**

1014 Wien, Herrengasse 11-13

Parteienverkehr Dienstag 8-12 Uhr  
und 16-19 UhrAmt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014*28. März*

An das  
Bundesministerium für Bauten und Technik

Stubenring 1  
1011 Wien

Beilagen

LAD-VD-8306/59

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug  
54.401/2-V-4/83

Bearbeiter  
Dr. Grüner

|                                     |  |               |
|-------------------------------------|--|---------------|
| Betreff                             |  | GESETZENTWURF |
| ZL                                  |  | 51            |
|                                     |  | -GE/19 83     |
| Datum: 12. MRZ. 1984                |  |               |
| Vorliegt: 1984-03-13 <i>franzen</i> |  |               |

Datum: 12. MRZ. 1984

2152

Datum  
8. März 1984

Betreff

Wohnbauförderungsgesetz 1984 und Wohnhaussanierungsgesetz, Entwürfe, Begutachtungsverfahren; Stellungnahme

Die NÖ Landesregierung beeht sich, zu den Entwürfen eines Bundesgesetzes über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984) und eines Bundesgesetzes über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG), wie folgt Stellung zu nehmen:

**A) Wohnbauförderungsgesetz 1984**

**I. Allgemeines:**

Einleitend werden die bereits in der Stellungnahme der NÖ Landesregierung vom 13. August 1982, LAD-VD-8306/43, zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 geäußerten Bedenken wiederholt. Grundsätzlich wird festgestellt, daß im Hinblick auf die mehrfache Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und der relativ großen Anzahl der Änderungen, die Schaffung eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes zweckmäßig ist. Dabei wird auch von Niederösterreich begrüßt, daß der Entwurf dem von den Ländern vielfach vorgetragenen Wunsch nach mehr Gestaltungsfreiheit entgegenkommt. Durch kann auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung der einzelnen Länder besser eingegangen werden.

Obwohl eine Trennung der Bestimmungen der Wohnbauförderung von denen der Wohnhaussanierung befürwortet wird, ergibt sich der Nachteil, in beiden Gesetzen Begriffsbe-

- 2 -

stimmungen aufnehmen zu müssen, die sich in vielen Punkten gleichen. Es sollte überlegt werden, ob nicht die Schaffung eines einzigen Gesetzes mit einer klaren Gliederung besser geeignet wäre, den Ländern ein einheitliches und übersichtliches Förderinstrument in die Hand zu geben. Die von den Ländern zu erlassenden Verordnungen könnten aus diesem Grund übersichtlicher und einheitlicher gestaltet werden.

Allgemein wird allerdings bemerkt, daß durch den Entwurf eine nicht unwesentliche finanzielle Mehrbelastung der Länder erfolgen wird, da durch verschiedene Bestimmungen (z.B. die Einbeziehung der Vermögenssteuerpflicht, die Aufgabe der bisherigen Hauptsitzwohnung) ein wesentlich größerer Verwaltungsaufwand zur Überprüfung und Feststellung der zugrundeliegenden Sachverhalte notwendig ist.

Der in den Erläuterungen ausgedrückte Optimismus wird von Niederösterreich nicht uneingeschränkt geteilt. Es ist fraglich, ob der vorliegende Entwurf mit seinen Bestimmungen über die reduzierte Darlehenslaufzeit, den erhöhten Zinssatz und die angehobenen technischen Anforderungen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation bringen, Sozialwohnungen schaffen oder die Bauwirtschaft beleben wird können.

## II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

### 1. Zu § 1 Abs. 1:

Die Wortfolge "in Benützung genommen werden" sollte durch einen anderen Ausdruck ersetzt werden.

### 2. Zu § 1 Abs. 2:

Es sollte auch der Ankauf von Wohnungen in die Förderung aufgenommen werden.

### 3. Zu § 1 Abs. 3:

Durch die Aufgabe des Begriffes "Kleinbetrieb" (§ 1 Abs. 2 WFG 1968) wird großen Supermarktketten die Möglichkeit eröffnet, Geschäftsräume in geförderten Gebäuden zu beziehen. Dies soll aber nicht Sinn einer Wohnbauförderung sein, zumal interessierte Inhaber von Kleinbetrieben konkurrenzieren werden.

- 3 -

**4. Zu § 2 Z. 1:**

Das Erfordernis der Benützung der einen Wohneinheit durch den Eigentümer ist im Bereich eines Familienverbandes dann problematisch, wenn z. B. der Liegenschaftseigentümer dem Bau eines Eigenheimes zustimmt, bei dem nur eine Wohneinheit für ein Kind bestimmt ist, er jedoch nicht bereit ist, im Zuge des Förderungsbegehrens auch dem zukünftigen Wohnungsbenutzer das Eigentum an der Liegenschaft einzuräumen.

Die Anführung der "Bauweisen" sollte entfallen, da Eigenheime auch in "gekuppelter Bebauungsweise" oder "in freier Anordnung" errichtet werden können.

Es sollte auch in den Ziffern 1 und 2 für die Begriffsdefinitionen die Einzahl verwendet werden.

**5. Zu § 2 Z. 2:**

Nach den bisherigen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 konnte eine natürliche Person als Eigentümer eines Reihenhauses eine Eigenheimförderung beantragen. Mit der beabsichtigten Regelung des verdichteten Flachbaus ist dies in Verbindung mit § 19 nun nicht mehr möglich. Natürliche Personen sollten in einem solchen Fall nicht von der Förderung ausgeschlossen werden.

Der Begriff der verdichteten Flachbauweise sollte mit Rücksicht auf die reduzierte Aufschließung durch schmale Wohnwege mit höchstens zwei Geschoßen begrenzt werden. Zumindest sollte die Wortfolge "höchstens drei Geschoßen" auf "zwei Vollgeschoße" geändert werden, da es neben dem Erd- und dem 1. Obergeschoß auch ein Keller- bzw. Dachgeschoß geben kann. Nach den Erfahrungen im Land Niederösterreich ist die Begrenzung des Wohnnutzflächenausmaßes auf 130 m<sup>2</sup> für Familien mit drei Kindern zu gering. Es wird daher vorgeschlagen, die Nutzfläche mit 150 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Die NÖ Bauordnung begrenzt Wohnungen für Einzelpersonen mit 35 m<sup>2</sup> und Wohnungen selbst mit mindestens 60 m<sup>2</sup> in sich geschlossener Nutzfläche. Die Untergrenze sollte aus diesem Grund einer Verordnungsermächtigung der Länder vorbehalten bleiben.

- 4 -

**6. Zu § 2 Z. 4:**

Analog dem Begriff "geförderte Wohnung" und dem Begriff "gefördertes Eigenheim" sollte auch der Begriff "gefördertes Wohnheim" in den Gesetzentwurf aufgenommen werden.

Im § 19 des Entwurfes wird die Förderung von Gebäuden in verdichtetem Flachbau von der Förderung von Wohnungen unterschieden. Dabei kommt nicht klar zum Ausdruck, ob das gesamte Gebäude (das mehrere Wohnungen enthalten kann) unteilbar zu fördern ist, oder ob die in diesem Gebäude errichteten Wohnungen einzeln gefördert werden können.

**7. Zu § 2 Z. 7:**

Der Begriff der "Oberflächenendausstattung" ist weder aus der Lehre bekannt noch den verschiedenen Baunormen zu entnehmen. Der Begriff sollte daher besser definiert werden oder eine Verordnungsernächtigung der Länder aufgenommen werden.

**8. Zu § 2 Z. 8:**

Es sollten alle zur Berufsausübung spezifisch gestalteten Räume bei der Berechnung ausgenommen werden und nicht nur die für landwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räume nicht zur Nutzfläche zählen.

Der Begriff der Wandstärke ist ein Längenbegriff (gemessen in Metern) und kann daher von einer Gesamtodenfläche (gemessen in m<sup>2</sup>) nicht abgezogen werden. Es wird daher vorgeschlagen, das Wort "Wandstärken" durch die Worte "Grundflächen der Wände" zu ersetzen.

Die vorgesehene Begriffsbestimmung enthält auch keine Aussage über den Verputz, nicht nutzbare Bodenflächen, von Dachbodenräumen und nur einseitig offene, bzw. aus Wärmeschutzgründen sogar verglaste Loggien. Auch dieser Begriff sollte zur besseren Anpassung an baurechtliche Regelungen der Länder einer näheren Ausführung durch Verordnungen vorbehalten werden.

**9. Zu § 2 Z. 10:**

Der Personenkreis der nahestehenden Personen sollte jedenfalls um die Pflegekinder, aber auch um Verwandte im dritten Grad der Seitenlinie (Onkel, Tante, Nichte und Neffe) erweitert werden, da die bisherige Regelung in zahlreichen Fällen zu Härten geführt hat.

- 5 -

Bisher war erst nach fünfjähriger Haushaltsgemeinschaft die Gleichstellung mit der Ehe gegeben. Niederösterreich spricht sich gegen die Streichung der fünfjährigen Frist aus. Es ist auch völlig unklar, wie der diesbezügliche Nachweis zu führen ist, daß eine vor kurzer Zeit aufgenommene Lebensgemeinschaft tatsächlich als solche im Sinne des Gesetzes zu betrachten ist.

**10. Zu § 2 Z. 11:**

Der für die Förderungsbestimmungen geltende Einkommensbegriff sollte jedenfalls neu gestaltet werden. Die derzeitige Definition des Einkommensbegriffs führt immer wieder zu Ungerechtigkeiten, da beispielsweise die Ausgleichszulagen, die Waisenpension und der Waisenversorgungsgenuß auch als Einkommen zu rechnen sind. Die komplizierten und schwer durchschaubaren einkommensteuerrechtlichen Bestimmungen führen immer wieder zu Auslegungsschwierigkeiten und verhindern eine einheitliche Vorgangsweise.

**11. Zu § 2 Z. 13:**

Die Vollziehung dieser Bestimmung ist fast unmöglich, da eine Überprüfung des Vermögens große Schwierigkeiten bereitet. Vor allem Eigenheimbauer und auch Werber von Eigentumswohnungen würden sich aus der Wohnbauförderung hinaussparen können, da das Vorhandensein der nach § 29 Abs. 2 erforderlichen Eigenmittel den Ausschluß der Förderung für begünstigte Personen erleichtert. Grundsätzlich wird auch die Bildung eines neuen Vermögensbegriffes vorgeschlagen, der jenes Eigenheim bzw. jene Eigentumswohnung vom Vermögen ausnimmt, das zur regelmäßigen Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient.

Daneben wird auf die Problematik der Verwertung und Ertragslage des Vermögens hingewiesen.

**12. Zu § 2 Z. 14:**

Das Wort "genossenschaftlich" sollte durch ein treffenderes ersetzt werden, da nicht alle gemeinnützigen Bauvereinigungen Genossenschaften sein müssen.

- 6 -

### **13. Zu § 3:**

Die in der Regierungsvorlage zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 vorgesehene Ausnahmeregelung für Eigenheime hinsichtlich des verbesserten Wärmeschutzes sollte unbedingt auch in diesen Entwurf aufgenommen werden, da gerade in Niederösterreich der Eigenheimbau eine überaus große Bedeutung hat und für die freistehenden Objekte praktisch in allen Fällen eine Ausnahmeregelung notwendig ist. Es sollte auch der Anschluß an Fernwärme für die Eigenheime ausgenommen werden. Zur grundsätzlichen Verpflichtung des Anschlusses an eine FernwärmeverSORGUNG ist zu berücksichtigen, daß unter Umständen die Bewohner dadurch zwangsweise zu nicht tragbaren Belastungen verhälten werden, da sich der einzelne ja nicht von der zentralen WärmeverSORGUNG ausschließen kann. Daneben bedingt die Forderung nach einem um 5 % verbesserten Schutz des gesamten Gebäudes einen Vergleich und zieht die Erstellung einer doppelten Wärmebedarfsrechnung nach sich: Eine auf Grund der Bestimmungen der NÖ Bauordnung und eine andere auf Grund der Anforderungen des Wohnbauförderungsgesetzes. Dies erfordert einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Gleiches gilt auch für die Prüfung "wirtschaftlichen Zumutbarkeit" eines Fernwärmanschlusses, wobei der Begriff "vorzuschreiben" ersetzt werden sollte.

### **14. Zu § 4 Abs. 1:**

Der hier festgehaltene Nutzflächenbegriff einschließlich der Wandstärken führt zu einem wesentlichen Mehraufwand der Verwaltung, ohne daß der beabsichtigte Erfolg eintreten muß. Vielleicht sollte auch beim Schallschutz ein ähnliches Vorgehen wie beim Wärmeschutz gewählt werden. Dadurch wäre wirksam jede Spekulation mit den Wandstärken unterbunden.

Daneben sei noch darauf hingewiesen, daß der Nutzflächenbegriff in den ÖNORMEN definiert ist und dabei die Wandstärken ausschließt. Diese Anforderung würde die Eintragung der doppelten Nutzfläche in den Plänen - der effektiven und fiktiven Nutzfläche - erfordern. Die hierfür genannten energiepolitischen Gründe sind irrelevant, da auch dünne Wände bei entsprechender Ausführung einen ausreichenden Wärme- und Schallschutz bieten können - ganz abgesehen davon, daß dieses Argument bei Innenwänden nicht zutrifft.

- 7 -

**15. Zu § 4 Abs. 2:**

Hier könnte zusätzlich der verbesserte Schallschutz aufgenommen werden.

**16. Zu § 4 Abs. 3 und 4:**

Die Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten enthält nicht die Möglichkeit der Erhöhung für außergewöhnliche Umstände bei der Bauführung (z.B. Trafo, Bodenausweichung, Fundamentplatten usw.), für die Bauaufwendung zur Herabsetzung der Instandsetzungskosten und für die Hebung der Wohnqualität. Diese Erhöhungsmöglichkeiten sollten noch vorgesehen werden.

**17. Zu § 5:**

Die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen ist deshalb problematisch, da diese Leistungsverzeichnisse aufgrund der Vielzahl der laufenden neuzugelassenen Materialien ständig unaktuell sind und in so rascher Folge nicht angepaßt werden können.

**18. Zu § 6 Abs. 1:**

Es werden die Anschlußgebühren und Aufschließungskosten als eigene Punkte erwähnt. Daraus könnte geschlossen werden, daß die in jedem Fall auflaufenden Baunebenkosten, (Architekten-, Statiker- und Sonderfachleutegebühren) nicht zu den Baukosten zählen. Ebenso sollten die Umsatzsteuer, die Bauverwaltungskosten, die Baukreditkosten und die Abbruchskosten in diesem Begriff aufgenommen werden. In der Z. 1 sollte vor dem Ausdruck "Geschäftsräumen" der Ausdruck "nicht förderbaren" eingefügt werden.

Zu Z. 7 fällt auf, daß die Notwendigkeit eines angemessenen Verhältnisses der Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke zu den gesamten Aufschließungskosten nicht mehr vorgesehen ist.

**19. Zu § 7 Abs. 1 Z. 3:**

Die Sanierung von Wohnhäusern sollte einheitlich normiert werden. Dadurch würden sich alle Sonderregelungen des Startwohnungsgesetzes erübrigen.

- 8 -

**20. Zu § 8 Abs. 1:**

Es fehlen die vergleichbaren Bestimmungen des § 4 lit. d und e des Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Damit tritt eine Verringerung der den Ländern zur Verfügung gestellten Förderungsmittel ein. Eine Verringerung der Bundesleistungen ist nicht einzusehen.

**21. Zu § 9 Abs. 2:**

Bei der Erstellung des Verteilungsschlüssels der Wohnbauförderungsmittel sollte, wie bereits mehrfach hingewiesen, nicht mehr der abgestufte Bevölkerungsschlüssel und das länderweise Aufkommen an veranlagter Einkommens- und Lohnsteuer miteinbezogen werden. Es sollten die Bundesmittel ausschließlich nach der Volksanzahl gemäß § 8 Abs. 3 des Finanzausgleichsgesetzes verteilt werden, da sich der Bedarf an Wohnungen nur nach Bevölkerungszahl richtet und andere Berechnungskriterien zu einer nicht gerechtfertigten Benachteiligung führen. Jedenfalls müßte aber auch unbedingt die Verminderung der Bevölkerung (der sogenannte negative Zuwachs) Einfluß auf die Verteilung der Wohnbauförderungsmittel haben. Es ist auf keinen Fall einzusehen, daß Niederösterreich, das in der Vergangenheit immer Bevölkerungszuwächse aufzuweisen hatte, ungünstiger behandelt wird, als andere Länder.

**22. Zu § 10 Abs. 4:**

Gegenüber der bisherigen Bestimmung, wonach die Länder die Bundesmittel zurückzuerstatten hatten, sollen nunmehr die Beträge bereits einbehalten werden. Eine derartige Vorgangsweise wird abgelehnt. Es bleibt nämlich darüberhinaus die Frage offen, was mit den allenfalls zurückbehaltenen Bundesmitteln zu geschehen hat.

**23. Zu § 12 Abs. 5:**

Durch diese Bestimmung dürfte die erforderliche Relation nicht mehr stimmen. Einerseits werden 99,5 % der Förderungsmittel trotz erhöhter Anforderungen ohne ausdrückliche Beziehung von Baufachleuten geprüft und andererseits bedient man sich bei den zwar innovativen, aber doch relativ geringen Forschungsaufwand von 0,5 % der Förderungsmittel eines Sachverständigen.

- 9 -

**24. Zu § 16:**

Anstelle des Begriffes Bauvorhaben sollte konsequenterweise der Begriff "Gebäude" verwendet werden. Die in der Z. 3 vorgesehene Prüfung der Erschließung mit Verkehrseinrichtungen und der Austattung mit Versorgungseinrichtungen ist nicht zweckmäßig. Dies ist allein im Baubewilligungsverfahren aufgrund des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu beachten.

Nach den Förderungsgrundsätzen muß die Angemessenheit der Preise für die Baugrundstücke und die Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten beachtet und geprüft werden. Eine derartige Prüfung würde die Beibringung von vergleichbaren Kaufverträgen und Kostenvoranschlägen sowie deren Bewertung und Prüfung bedingen.

Damit würde ein kaum vertretbarer Verwaltungsaufwand entstehen. Diese Grundsätze sind von großstädtischen Verhältnissen abgeleitet, in den meisten Ländern aber kaum nachvollziehbar. Es wird auch übersehen, daß nicht nur die bauliche Gestaltung, sondern vor allem die Lage für den Lärmschutz maßgebend ist.

**25. Zu § 17 Abs. 2:**

Aus dieser Bestimmung muß geschlossen werden, daß Vereinbarungen zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer zur Erhöhung des jährlichen Zinsfußes bis 2 % gültig sind, und daher bei einer Annuitätenzuschußförderung das Land jeweils den Zuschuß erhöhen müßte. Der Begriff "Zusicherung" sollte zur Vermeidung von Verwechslungen durch einen anderen ersetzt werden.

**26. Zu § 17 Abs. 3:**

Nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 müssen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Wärmemeßgeräte eingebaut werden. Es sollte geprüft werden, ob nicht damit das Auslangen gefunden werden kann.

- 10 -

**27. Zu § 19 Abs. 1 Z. 2:**

Durch diese Formulierung ist nicht sichergestellt, daß nach Fertigstellung des Gebäudes im Falle eines Bewohnerwechsels die Identität der Bewohner mit den Mitgliedern des Vereins bzw. der sonstigen Gemeinschaft bestehen bleibt. Es sollte jedoch die Möglichkeit aufrecht bleiben, auch nahestehende Personen die Wohnung benützen zu lassen.

Auch hinsichtlich der Haftungsfragen bei den "sonstigen Gemeinschaften" wird auf die bestehende Problematik verwiesen.

**28. Zu § 19 Abs. 4:**

Um eine Gleichbehandlung aller Förderungswerber sicherzustellen, sollten auch die anderen Förderungswerber einer gleichwertigen Kontrolle unterzogen werden.

**29. Zu § 20 Abs. 1:**

Aus dieser Bestimmung ist zu schließen, daß natürlichen Personen, die nicht begünstigte Personen sind, zwar der Bau von Mietwohnungen erlaubt ist (§ 19 Abs. 1 Z. 1 lit. b ist nicht ausgeschlossen), der Bau von Eigentumswohnungen aber verwehrt ist (§ 19 Abs. 1 Z. 1 lit. a ist ausgeschlossen). Dies stellt eine deutliche Diskriminierung der Errichtung von Wohnungseigentumsbauten dar.

**30. Zu § 20 Abs. 2:**

Diese Bestimmung verwehrt es juristischen Personen, geförderte Eigentumswohnungen zu erwerben. Damit ist aber auch eine günstige Überlassung an Dienstnehmer ausgeschlossen.

**31. Zu § 20 Abs. 3:**

Der Begriff "vermieten" sollte durch den weitergehenden Begriff "überlassen" ersetzt werden.

- 11 -

32. Zu § 21 Abs. 1 Z. 2 und 3:

Hier wird auf die Stellungnahme auf § 2 Z. 13 verwiesen, wonach sich beispielsweise ein junges Ehepaar ohne Kinder durch Ansparen von Eigenmitteln in der vermögenssteuerpflichten Höhe von S 500.000,-- aus der Wohnbauförderung hinaussparen könnte.

Es zeigt sich auch, daß durch den Entwurf der Vollziehungsaufwand vergrößert wird. Die geforderten Überprüfungen könnten nur mit einem erhöhten Personalaufwand bewältigt werden. Der Mehraufwand müßte bei den nächsten Finanzausgleichsverhandlungen jedenfalls berücksichtigt werden.

33. Zu § 21 Abs. 2:

Zum Unterschied vom Wohnbauförderungsgesetz 1968 ist ab dem dritten Kind keine Steigerung mehr vorgesehen, sodaß es zu einer überaus starken Benachteiligung von kinderreichen Familien kommt. Diese Familienfeindlichkeit müßte unbedingt beseitigt werden. Daneben sollte die Indexanpassung jährlich erfolgen.

Die wesentliche Reduzierung der Höchstgrenze wird auf Grund des Zeitpunktes des Inkrafttretens des geplanten Entwurfs und der Indexanpassung über Jahre hinaus gleichbleiben. Dies wird bewirken, daß die gesamte mittlere Einkommensschicht von Förderungen ausgeschlossen bleiben wird.

Durch dieses neue Höchsteinkommen wird auch erreicht, daß im Jahr 1985 durch die Indexsteigerung der für die Wohnbeihilfe- und Eigenmittlersatzdarlehensgewährung gültige Höchsteinkommensbegriff nach § 11 Abs. 8 und § 15 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 diese neue Höchstgrenze erreicht und die Förderungswerber dadurch fast automatisch zu Wohnbeihilfenbeziehern werden.

34. Zu § 21 Abs. 3:

Diese Bestimmung ist deshalb problematisch, da auch bei einem Bemühen des Förderungswerbers die bisherige Hauptsitzgrundstückswohnung möglicherweise nicht verkauft werden kann. Dieser Zustand könnte gemildert werden, wenn nicht nur Verwandte in ge-

- 12 -

rader Linie, sondern auch die nahestehenden Personen diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden dürften.

Die Bestimmung nimmt auch nicht auf die typischen Strukturen im ländlichen Raum Bezug, da in zahlreichen Fällen der Verkehrswert wesentlich geringer ist, als die Errichtungskosten und der daraus resultierende Verkaufspreis. Die sechsmonatige Frist ist überdies viel zu kurz bemessen.

**35. Zu § 23 Abs. 1:**

Eine unterschiedliche Festsetzung nach der Rechtsform ist problematisch. Es sollten Selbstbindungsmöglichkeiten der Länder vorgesehen werden.

**36. Zu § 23 Abs. 2:**

Hier handelt es sich wiederum um eine einseitige Benachteiligung der Mietwohnungen gegenüber dem Eigentum.

**37. Zu § 26 Abs. 1 Z. 4:**

Der Nachweis der Aufgabe der Mietwohnung wird in der Praxis oft schwer zu erbringen sein.

**38. Zu § 26 Abs. 2:**

Aufgrund dieser Bestimmung müssen die Darlehen im Falle der Kündigung im Verhältnis zur Wohnnutzfläche aufgeteilt werden.

Gernäß § 45 ist auch eine andere sachgerechte Aufteilung, z.B. nach dem Nutzwert, möglich.

Die Folge ist jedoch, daß das anteilig gekündigte Darlehen nicht mehr ident mit dem gewährten Darlehen ist.

**39. Zu § 28:**

Im zweiten Satz ist unklar, was mit der Aufhebung der Kündigung gemeint ist.

- 13 -

**40. Zu § 29:**

In § 29 Abs. 2 Z. 1 und 2 setzt sich die Eigentumsfeindlichkeit dieses Entwurfes sehr stark fort. Bei Eigentumswohnungen oder Wohnungen mit Kaufanwartschaft werden "mind. 10 v.H." als aufzubringende Eigenmittel festgesetzt, während bei sonstigen Wohnungen ("Mietwohnungen") "höchstens 5 v.H." festgelegt sind. Dies stellt einen deutlichen Sinnunterschied zu den bisherigen Bestimmungen des WFG 1968 dar, wo im Eigentumsfall ebenfalls mind. 10 v.H. aufzubringen waren, im Mietfall jedoch auch (mind.) 5 v.H.

Die Mietwohnungen sind überaus begünstigt, da das Einkommen der Förderungswerber bei Festsetzung des Ausmaßes der aufzubringenden Eigenmittel unmaßgeblich ist.

**41. Zu § 29 Abs. 3:**

Eine durchschnittliche Ermittlung der erforderlichen Aufwendungen für die Oberflächenendauführung ist nicht möglich, da in der Regel keine Anhaltspunkte gegeben sind und die Ausstattung weit über der Mindestausstattung, aber immer noch innerhalb der Angemessenheit, liegen kann.

Es wird daher vorgeschlagen, die tatsächlichen Kosten unter Vorlage von Nachweisen anzurechnen.

**42. Zu § 29 Abs. 4:**

Käufer von Wohnungen und Reihenhäusern, sind von der höheren Eigenmittelaufbringung ausgeschlossen. Eine Gleichbehandlung wäre vorzusehen.

**43. Zu § 30:**

Es fehlt die Bestimmung, daß bei vorzeitiger Rückzahlung oder auch Kündigung des Hauptförderungsdarlehens auch das Eigenmittlersatzdarlehen zurückgezahlt bzw. gekündigt werden muß.

- 14 -

**44. Zu § 31 Abs. 3:**

Es sollte auch hier nicht nach der Rechtsform sondern nach der Leistungsfähigkeit abgestuft werden.

**45. Zu § 32 Abs. 2 Z. 1:**

Es ist problematisch, daß die Annuitäten des Eigenmittlersatzdarlehens nicht zum Wohnungsaufwand zählen. Diese sollten zur Berechnung der Wohnbeihilfe herangezogen werden.

**46. Zu § 34 Abs. 4:**

Diese Zinsenberechnung bedeutet einen erheblichen Mehraufwand bei jedem einzelnen Förderungsakt. Es ist sehr fraglich, ob diese meist geringfügigen Zinsenbeträge den erheblichen Arbeitsaufwand rechtfertigen.

**47. Zu § 36:**

Im Zusammenhang mit § 32 ist es nicht gerechtfertigt, daß die Wohnbeihilfe zum Wohnungsaufwand von Eigenheimen und Eigentumswohnungen usw. in einem späteren Paragraphen geregelt wird, während in den übrigen Paragraphen, z.B. § 2, § 19, jeweils die Wohnformen Eigenheim, Eigentumswohnungen usw. vor den Miet- oder Genossenschaftswohnungen geregelt werden.

Überdies stellt die Formulierung "kann" eine weitere Diskriminierung des Eigentums dar, da im Gegensatz zu den Mietwohnungen gemäß § 32 kein Rechtsanspruch für Wohnbeihilfen bei Eigentumswohnungen besteht.

**48. Zu § 38 Abs. 2:**

Die in der Regierungsvorlage zum WFG 1983 vorgesehene Ausnahmebestimmung für freistehende Gebäude mit höchstens 2 Klein- oder Mittelwohnungen wäre unbedingt wieder aufzunehmen, da nicht einzusehen ist, daß bei den gewährten Fixbeträgen für Eigenheimbauern Heizlastberechnungen überdies noch vorzulegen sind. Dies würde auch für das Land

- 15 -

Niederösterreich bei der überaus großen Bedeutung der Eigenheimförderung einen wesentlichen Verwaltungsnehraufwand bedeuten.

Es ist auch problematisch, bereits bei der Einreichung der Förderung von Mehrfamilienhäusern sämtliche Unterlagen, wie auch z.B. die Baubewilligung abzuverlangen, da aufgrund der Wartezeit bis zur Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat und der notwendigen Aktualisierung unmittelbar vor dem Beirat vielfach auch geänderte baubehördliche Bewilligungen einzuholen und vorzulegen sind und dies für den Förderungswerber eine nicht unwesentliche Mehrkostenbelastung darstellt.

Bei der Heizlastberechnung hat es bei Berechnung nach der DIN-Norm beziehungsweise nach der ÖNORM M 7500 im bisherigen Vollzug große Schwierigkeiten gegeben. Derartige Berechnungen werden konkret von der jeweils ausführenden Heizungsfirma erstellt. Ein Anbot der Heizungsfirma vor Erteilung der Zusicherung wird jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingeholt, sodaß die Heizlastberechnung von der ausführenden Baufirma gelegt werden muß. Diese ist jedoch meist überfordert, bzw. kann sie die Heizlastberechnung nur unter Heranziehung der Vornorm B 8135 (vereinfachte Berechnung des zeitbezogenen Wärmeverlustes von Gebäuden) ohne Berücksichtigung des Betriebswirkungsgrades erstellen. Noch problematischer ist die Erstellung der Heizlast unter Berücksichtigung eines "optimalen" Betriebswirkungsgrades.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Annahmen, die zu der Heizlastberechnung führen, durch das Baugeschehen (bedingt durch die sehr rasche Weiterentwicklung auf diesem Gebiet) überholt werden, bzw. nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

#### 49. Zu § 39 Abs. 1 Z. 2:

Die bisherige Alternative des Nachweises des Einkommens der letzten 3 Kalenderjahre sollte aus Gründen der Gerechtigkeit mit dem selbständig Erwerbstätigen (der Einkommensteuerbescheid für das letzte verlangte Kalenderjahr liegt oft 2 oder 3 Jahre zurück) beizubehalten werden.

Für bestimmte soziale Härtefälle, wie z.B. Arbeitslosigkeit, sollte das Land die Ermächtigung erhalten, auch das aktuelle Einkommen, z.B. das des Monats vor der Antragstellung, heranzuziehen zu dürfen.

- 16 -

**50. Zu § 41 Abs. 1:**

Die gesetzliche Einführung des Baukontos wird begrüßt. Es sollten jedoch nicht nur die Fremdmittel, sondern auch die Eigen- und Förderungsmittel über dieses Baukonto zu führen sein.

**51. Zu § 43:**

Um den Zugriff zu Daten der einzelnen Wohnungswerber für den Bauträger oder Verwalter zu ermöglichen, sollte eine bundesgesetzliche Ermächtigung aufgenommen werden, die es z.B. anlässlich der Zustimmung zur Übereigung, dem Bauträger ermöglichen würde, rechtzeitig vor Kündigung des Darlehensteilbetrages entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

**52. Zu § 44 Abs. 2:**

Als einzige weitere Ausnahme sollte die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn auch bei Gebäuden möglich sein, die überwiegend dem öffentlichen Interesse (wie z.B. Schule, Kindergarten) und nicht primär Wohnzwecken dienen.

**53. Zu § 44 Abs. 4:**

Von der Bestellung eines Aufsichtsorgans, das zusammen mit dem Förderungsnehmer hinsichtlich des Baukontos zeichnungsberechtigt sein soll, sollte jedenfalls abgesehen werden. Hier handelt es sich offenbar um die Übernahme des Wiener Modells, das jedoch für das Land Niederösterreich eine wesentliche Vernehrung des Personalstandes und somit eine Aufblähung der Verwaltung mit sich bringen würde. Den Ländern sollte es daher jedenfalls freigestellt bleiben, eine geeignete Überwachung des Baukontos einzuführen. Es wird u.a. in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, daß der Förderungswerber gemäß § 23 Abs. 2 Z. 3 Kreditwesengesetz ausdrücklich und schriftlich der Offenbarung des Bankgeheimnisses zustimmen müßte.

Daneben müßte die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des Abgasschutzes näher erläutert werden.

- 17 -

**54. Zu § 45:**

Den Ländern sollte eine Verordnungsernächtigung erteilt werden, gegebenfalls nach festzulegenden Grundsätzen bei der Aufteilung der Gesamtbaukosten auch eine andere sachgerechte Aufteilung als nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzulassen.

**55. Zu § 49 Abs. 1:**

Der Zeitpunkt, daß der Förderungswerber vor Einbringung eines Ansuchens die grundbücherliche Eintragung der Anmerkung zu erwirken und durch Vorlage eines Grundbuchsauszuges nachzuweisen hat, ist verfrüht, da in vielen Fällen das bucherliche Eigentum aus wirtschaftlichen Gründen (zwecks Verminderung der Grundhortung und der damit verbundenen Kosten) und vor allem aus Gründen der Realisierbarkeit (noch keine Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat in Aussicht) nicht gegeben ist. Gemäß § 18 Abs. 2 hat der Förderungswerber sein Eigentum erst bei der Gewährung der Förderung nachzuweisen. Dies stellt einen Widerspruch dar.

**56. Zu § 49 Abs. 6:**

Auch bei Darlehensrückzahlung, Darlehenskündigung und Löschung des Pfandrechtes bleibt das Veräußerungsverbot 20 Jahre aufrecht. Dies ist ebenfalls mit der Systematik dieses Gesetzes nicht vereinbar.

Auch der freiwillige Mittelrückfluß wird dadurch erheblich erschwert.

**57. Zu § 51:**

Auch zum Wohnbauprogramm (§ 11) sollte der Wohnbauförderungsbeirat angehört werden.

**58. Zu § 53 Abs. 1:**

Mit dem Stainmyesetz des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl.Nr. 280/1967, wurde die Gebührenfreiheit der unmittelbar veranlaßten Schriften normiert. Jedoch ist mit der ersten Novelle des Wohnbauförderungsgesetzes BGBl.Nr. 232/1972, rückwirkend

- 18 -

diese Bestimmung unter anderem dahingehend verändert worden, daß das Wort "unmittelbar" wegfiel. Bei Belassung der Befreiungsbestimmung für unmittelbar veranlaßte Schriften würde beispielsweise die S 120,-- Stempelgebühr bei notarieller oder gerichtlicher Beglaubigung der Schuldurkunde vom Förderungswerber wieder zu bezahlen sein. Dies ist nicht im Sinne der gesamten Befreiungsbestimmungen. Das Wort "unmittelbar" sollte unbedingt entfallen.

Weiters wird angeregt, Darlehen zum Zwecke des Grundkaufs von der gerichtlichen Eintragungsgebühr zu befreien. Denn die Praxis hat gezeigt, daß derartige Gebühren nicht dem befreiten Darlehensnehmer und Grundeigentümer, sondern dem nicht befreiten Kreditinstitut vorgeschrieben werden, welches im Rahmen des Kreditvertrages diese Eintragsgebühr auf den gemeinnützigen Bauträger überwälzt, wodurch die persönliche Gebührenbefreiung außer Kraft gesetzt wird.

**59. Zu § 55:**

Durch diese Globalerinnächtigung bei allen "unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln" geförderten Wohnungen Wohnbeihilfe zu gewähren, werden den Ländern auf Kosten der Neubaumittel wesentliche Summen entzogen. Es wird daher dringend angefragt, diese Wohnbeihilfengewährung als verlorene Zuschüsse aus einem eigenen Budgetansatz zu decken.

**60. Zu § 60:**

Die wesentlich erweiterte Verordnungsermächtigung bedingt auch nach Kundmachung des beschlossenen Gesetzesstextes eine enorm aufwendige Vorbereitungszeit zur Erstellung dieser zahlreichen Verordnungen.

Es wird daher dringend ersucht, sowohl für das neue Bundesgesetz als auch für die zu erlassenden Verordnungen eine Legisvakanz von zumindest 12 Monaten vorzusehen.

### **B) Wohnhaussanierungsgesetz**

#### **I. Allgemeines**

Der vorliegende Entwurf enthält im wesentlichen lediglich eine Auflistung oder Zusammenfassung der bisherigen Wohnungsverbesserungsförderarten (z.B. große und kleine Wohnungsverbesserung, Förderung nach der sogenannten Althausmilliarde). Für Niederösterreich tritt die Wohnhaussanierung vor allem auch im Hinblick auf die Dorferneuerung immer mehr in den Vordergrund. Eine neues Förderungsinstrumentarium wäre in diesem Zusammenhang wünschenswert.

Allgemein wird bemerkt, daß die in diesem Entwurf vorgesehenen vielfältigen und verwirrenden Mittelaufbringungen (z.B. §§ 5 bis 8 und § 44) analog den Bestimmungen des Entwurfes zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 übersichtlich in einer Regelung zusammengefaßt werden sollten.

Aus den Begriffbestimmungen der §§ 11 und 12 ergibt sich, daß die Unterscheidung zwischen Verbesserung und Erhaltung nicht aufgehoben wurde, obwohl das Gesetz den Titel "Wohnhaussanierungsgesetz" erhalten soll. Dies bedeutet, daß von vornherein eine Kalkulation und eine klare Zuordnung der Arbeiten, ob sie nun Sanierungsarbeiten (nach der Gesetzesdiktion also Verbesserungen) oder Erhaltungsarbeiten darstellen, nicht möglich ist.

Da im § 12 eine kosten- und nutzflächenmäßige Abwägung vorgenommen wird, ist es zweckmäßig und notwendig, entweder die Unterscheidung zwischen Verbesserung und Erhaltung überhaupt aufzugeben (dies wäre an sich die beste Lösung, da in der Praxis die Zuordnungsprobleme wegfallen würden), oder es müßte eine klare Begriffsbestimmung für die Sanierungstatbestände formuliert werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Abstimmung mit dem § 18 des Mietrechtsgesetzes unbedingt erforderlich. Da der Gerichtsbeschuß eine Voraussetzung für die Mietzinsbeihilfe darstellt, die vom Finanzamt ausbezahlt wird, ergeben sich Probleme, wenn die Förderung nur gewährt wird, wenn Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in einem bestimmten Schlüssel in einem durchgeführt werden müssen, abgesehen davon, daß die Laufzeit der Darlehen meistens länger als 10 Jahre beträgt.

Darüberhinaus würde das Fällenlassen der Unterscheidung zwischen den Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten dem Gesetzesstiel entsprechen, der ja von der Wohnhaus-sanierung ausgeht und Sanierung ein umfassender Begriff ist.

Der Gesetzesentwurf enthält zwar Hinweise, daß die Sanierungsarbeiten, bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes durchzuführen sind, jedoch keine näheren Bestimmungen über eine Begrenzung der auflaufenden Sanierungs- und Erhaltungskosten (Angemessenheitsprüfung) und auch keine diesbezüglichen Verordnungsermächtigungen.

Derartige Verordnungsermächtigungen fehlen auch für die Bestimmungen für die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen sowie zur Führung eines projektsbezogenen Baukontos.

## II. Zu einzelnen Bestimmungen

### 1. Zu § 2 Abs. 1 Z. 3:

Die Zielsetzung des Entwurfs wird in zahlreichen Sanierungsfällen in Niederösterreich nicht erfüllt werden können, da z.B. die noch im Berufsleben stehenden Förderungswerber ein auf dem Land erworbene Landhaus für die Zeit ihrer späteren Pensionierung renovieren, oder auch beispielsweise Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten an einem solchen Althaus für ihre noch nicht volljährige Kinder durchführen lassen. Dieser frühe Zeitpunkt der Sanierung von solchen Althäusern liegt im besonderen Interesse Niederösterreichs, vor allem dann, wenn diese zur Revitalisierung von Ortskernen im Sinne der Dorferneuerung führt.

### 2. Zu § 3 Z. 1:

Begrüßt wird das Wegfallen der Voraussetzung der großen Wohnungsverbesserung, nach der bisher zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen mußten. Es wird allerdings bemerkt, daß die vorgesehene Definition die Gegebenheiten in vielen bäuerlichen Wohnhäusern außer Betracht läßt. Die in den Erläuterungen hervorgehobene Dorferneuerung (Bewahrung gewachsener Ortsstrukturen) findet in den gesetzlichen Bestimmungen teilweise nicht ihren Niederschlag.

- 21 -

**3. Zu § 3 Z. 6:**

Der Einkommensbegriff für die Förderungsbestimmungen sollte unbedingt neu gestaltet werden. Die derzeitige Definition des Einkommensbegriffes führt immer wieder zu Ungerechtigkeiten. Dies wurde bereits unter Punkt A angeregt.

**4. Zu § 3 Z. 8:**

Die Einbeziehung des Vermögens bereitet bei der Vollziehung enorme Schwierigkeiten. Es steht nicht fest, wie derartige Überprüfungen durchgeführt werden sollen. Die selbständigen Erwerbstätigen, z.B. die Gewerbetreibenden und Landwirte, sind durch diese Bestimmung von der Förderung in überwiegender Anzahl überhaupt ausgeschlossen. Grundsätzlich wird auch die Bildung eines neuen Vermögensbegriffs vorgeschlagen, der jenes Eigentum bzw. jene Eigentumswohnung vom Vermögen ausnimmt, das die zur regelmäßigen Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient. Das Studienförderungsgesetz ist im BGBl. Nr. 36/1983 wiederverlautbart worden.

**5. Zu § 5 und § 8 Abs. 1:**

Die Erhöhung des Verteilungsschlüssels nach Variante 1 auf 19,76 % für das Land Niederösterreich wird befürwortet.

Die Reduzierung der Haushaltsmittel des Bundes auf S 120 Mio. für das Jahr 1984 und die vorgesehene Jahressteigerung von jeweils S 10 Mio. bedeutet für Niederösterreich eine wesentliche Reduzierung der Mittel. Derzeit sind im § 4 Abs. 1 des Wohnungsverbesserungsgesetzes S 240 Mio. als Bundesleistungen vorgesehen. Das bedeutet für Niederösterreich nach den derzeitigen Verteilungsschlüssel gemäß § 4 Abs. 4 leg.cit. von 14,3 % im Jahr S 34,32 Mio. Das Land hat derzeit aus Landesmitteln die Hälfte dieses Betrages, das sind S 17,16 Mio. bereitzustellen. Damit stehen für Zwecke der Wohnungsverbesserung in Niederösterreich jährlich S 51,58 Mio. zu Verfügung.

- 22 -

Nach dem nun vorgesehenen Verteilungsschlüssel bekäme das Land S 23,71 Mio (19,76 % von S 120 Mio) und müßte selbst den gleich hohen Betrag gemäß § 8 Abs. 1 des Entwurfes bereitstellen, womit lediglich insgesamt S 47,40 Mio. jährlich zur Verfügung stünden. Niederösterreich müßte daher jährlich um S 6,6 Mio. mehr als nach der geltenden Rechtslage bereitstellen.

Im Jahr 1983 wurden insgesamt ca. S 83 Mio. an Annuitätenzuschüssen ausbezahlt. Für die Darlehen nach diesem Entwurf wären aus den vorgesehenen Wohnhaussanierungsmitteln auf Grund der weiterhin notwendigen Auszahlungen für die seinerzeit zugesicherten Annuitätenzuschüsse keine Mittel vorhanden und müßten daher Mittel aus dem Wohnbauförderungsgesetz auf Kosten des Neubaues in vollem Umfang der zu gewährenden Wohnhaussanierungsdarlehen herangezogen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die nunmehr in § 7 Abs. 1 Z. 3 des Entwurfes des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 enthaltenen Rückflüsse aus den Fondshilfemaßnahmen nach dem "Wohnhauswiederaufbaugesetz und nach dem Bundesgesetz betreffend die Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds durch Verwendung für Aufgaben nach dem Startwohnungsgesetz wesentlich reduziert werden und daher nur in geringem Umfang durch die Länder zur Wohnhaussanierung herangezogen werden können.

#### 6. Zu § 9 Abs. 1:

Es sollte eine Bestimmung aufgenommen werden, die wie bisher sicherstellt, daß Förderungswerber von größeren Bauvorhaben österreichische Staatsbürger sein müssen.

#### 7. Zu § 9 Abs. 2 Z. 2:

Durch die Einbeziehung der Verinögensprüfung wird der Vollziehungsaufwand nicht unwe sentlich vergrößert. Diese Überprüfungen können nur mit erhöhtem Personalstand besorgt werden. Der dafür notwendige Mehraufwand müßte abgegolten werden.

- 23 -

**8. Zu § 9 Abs. 3:**

Hier wird ebenso wie zu den analogen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes auf die Familienfeindlichkeit dieser Bestimmung hingewiesen, weil ab dem dritten Kind keine Steigerung mehr vorgesehen ist, sodaß eine kinderreiche Familie stark benachteiligt wird. Die Indexanpassung sollte jährlich erfolgen. Auf den Ausschluß der mittleren Einkommensschicht von den Förderungen wurde bereits hingewiesen.

**9. Zu § 10 Abs. 1 Z. 1 lit.a:**

Im Hinblick auf die derzeitigen Zeitabstände von ca. 15 und 10 Jahren ist ein 20jähriger Zeitabstand zu lange. Es wird daher ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen. Die Behinderten sollten, wie bisher, auch im Wohnungsverbesserungsgesetz und im Rahmen der großen Wohnungsverbesserung, bessergestellt werden. Für Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen sollte eine 10jährige Frist vorgesehen werden.

**10. Zu § 11 Z. 11:**

Ein Schutzraum von Typ Grundschutz (Grundschutzraum) ist die einfachste Form des Schutzraums. Ein solcher Raum wird daher kaum "umgestaltet" werden können.

**11. Zu § 12:**

Zumindest bei Kleinbauten (Bauten bis zu 4 Wohneinheiten) sollten die Erhaltungsarbeiten auch ohne Vornahme von Sanierungsarbeiten gefördert werden dürfen. Die Erfahrung in Niederösterreich zeigt recht häufig, daß die oft wesentlich vordringlichere Erhaltungsarbeit bereits an die Grenze des finanziellen Rahmens einer natürlichen Person geht.

**12. Zu § 14 Abs. 1:**

Die im dritten Satz vorgeschene zwingende Bestimmung sollte so umformuliert werden, daß in bestimmten Härtefällen Ausnahmen gewährt werden können.

**13. Zu § 14 Abs. 2:**

Zur Zeit bestehen in Niederösterreich keine gesetzlichen Vorschriften für die Ausführung eines Schutzraumes.

**14. Zu § 16 Abs. 4:**

Die zwingende Bestimmung, bei Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Wohnungen, die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen, ein Darlehen in voller Höhe zu gewähren, ist ein zu starker Eingriff in die Gestaltungsrechte der Länder, da beispielsweise bei bestimmten Einkommenshöhen auch eine 80 %ige Darlehensförderung in einem solchen Fall ausreichend sein müßte. Im Hinblick auf die Formulierung in § 14 Abs. 1, wonach bei Sanierungsarbeiten die Wohnung u.a. über ein ausschließlich dieser Wohnung zugeordnetes Klosett verfügen muß, sollte eine Vereinheitlichung herbeigeführt werden.

**15. Zu § 22:**

Für die Bestimmungen zur Gewährung von Annuitätenzuschüssen sollte auch ausdrücklich eine Verordnungsernächtigung für die Länder aufgenommen werden. Es sollte auch hier die Möglichkeit der Einführung eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses vorgesehen werden.

**16. Zu § 23 Abs. 2:**

Diese Bestimmung erschwert einen verstärkten Mittelrückfluß.

**17. Zu § 15 Abs. 1:**

Wohnbeihilfe ist bei Mietwohnungen zwingend zu gewähren, während dies nach § 29 Abs. 1 bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen und zum Eigentumserwerb bestimmten Wohnungen nicht der Fall ist. Dies stellt eine Diskriminierung des Eigentums dar, da im Ge-

- 25 -

gensatz zu den Mietwohnungen kein Rechtsanspruch auf Wohnbeihilfen besteht. In diesem Zusammenhang sollte auch die Systematik des Entwurfes bei der vorgesehenen Regelung der Wohnbeihilfe im Hinblick auf Eigentum überdacht werden.

**18. Zu § 27 Abs. 4:**

Die Zinsenberechnung bedeutet einen erheblichen Mehraufwand bei jedem einzelnen Förderungsakt. Es ist sehr fraglich, ob diese geringfügigen Zinsenbeträge den erheblichen Arbeitsaufwand rechtfertigen.

**19. Zu § 31 Abs. 1 Z. 2:**

Die bisherige Alternative des Nachweises des Einkommens der letzten drei Kalenderjahre sollte aus Gründen der Gerechtigkeit mit den selbständig Erwerbstätigen beibehalten werden. In diesen Fällen liegt der Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr oft zwei oder drei Jahre zurück.

Für bestimmte soziale Härtefälle (Arbeitslosigkeit) sollte auch das aktuelle Einkommen (z.B. das des Monats vor der Antragstellung) herangezogen werden dürfen.

**20. Zu § 32 Abs. 2:**

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung sollte die Anhörung der Gemeinde bereits vor der Einreichung mit einem Vermerk im Förderungsbegehren erfolgen können.

**21. Zu § 35:**

Es wird angeregt, daß bei Begehren des einzelnen Wohnungsinhabers auch der Vermieter oder Verwalter des Wohnhauses ausdrücklich gesetzlich ermächtigt wird, die Daten übermittelt zu erhalten.

- 26 -

**22. Zu § 36 Abs. 4:**

Die Prüfung in angemessenen Zeitabständen während der Dauer der Förderung bedeutet einen erheblichen Verwaltungsnehraufwand.

**23. Zu § 37:**

Um den in Zukunft häufig auftretenden großen Wohnhaussanierungen einen entsprechenden Zeitraum zur Vorlage der Endabrechnung zu ermöglichen, sollte die Sechsmonatsfrist in eine Zwölfronatsfrist umgewandelt werden.

**24. Zu § 42 Abs. 1:**

Wie bereits oben erwähnt, sollte das Wort "unmittelbar" entfallen. Bei Belassung der Befreiungsbestimmung für unmittelbar veranlaßte Schriften würde beispielsweise die S 120,-- Sternpelgebühr bei notarieller oder gerichtlicher Beglaubigung der Schuldurkunde vom Förderungswerber zu bezahlen sein.

**25. Zu § 48 Abs. 1:**

Auch bei diesem Entwurf bedarf es einer umfangreichen Vorbereitungsarbeit zur Erlassung der entsprechenden Verordnungen und Förderungsrichtlinien. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens sowohl des Bundesgesetzes als auch der zu erlassenden Verordnungen sollte zumindest zwölf Monate nach der Kundmachung liegen.

**26. Zu § 47:**

Diese Bestimmung bewirkt einen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Länder. Es sollte daher von der obligatorischen Darlehensaufnahme abgesehen werden.

- 27 -

C) Abschließend wird noch bemerkt, daß die vorgesehene Gesetzestechnik der Änderung einiger Gesetze durch Paragraphen eines anderen Gesetzes, nicht sehr übersichtlich ist. Wenn davon aber nicht Abstand genommen wird, so sollten zumindest im Titel des Entwurfes alle Gesetze aufscheinen, die geändert werden sollen.

- 28 -

LAD-VD-8306/59

1. An das Präsidium des Nationalrates (25-fach)
2. an alle vom Lande Niederösterreich entsendeten Mitglieder des Bundesrates
3. an alle Ämter der Landesregierungen  
(zu Handen des Herrn Landesamtsdirektors)
4. an die Verbindungsstelle der Bundesländer

zur gefälligen Kenntnisnahme

NÖ Landesregierung  
Ludwig  
Landeshauptmann

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

*Kolmanskis*