

**ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG**

A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22 Postfach 534

An das
Präsidium des Nationalrates

Dr Karl-Renner-Ring 3
1010 Wien

BUNDESGESETZENTWURF	
51	-C/1983
Datum: 20. MRZ. 1984	
1984 -03- 21	
F. Fromer	

Dr. Müller

Ihre Zeichen

-

Unsere Zeichen

KoR-ZB-2211

Telefon (0222) 65 37 65

Durchwahl 387

Datum

14.3.1984

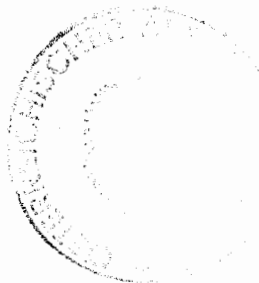
Betreff:

Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes
1984 sowie eines Wohnhaussanierungsge-
setzes
S t e l l u n g n a h m e

Der Österreichische Arbeiterkammertag übersendet 25 Exemplare seiner
Stellungnahme zu den im Betreff genannten Gesetzentwürfen zur gefälligen
Information.

Der Präsident:

Der Kammeramtsdirektor:
iA

*Barthel*Beilagen



ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG

A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22 Postfach 534

An das
Bundesministerium für Bauten
und Technik
Stubenring 1
1011 Wien

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Wien,
54.401/2-V-4/83	1983-12-12	KoR/DIngVw/Ei/2211	1984-02-28

Betreff:
Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984
sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes;
Begutachtungsverfahren

Der Österreichische Arbeiterkammertag erlaubt sich zu den Entwürfen für ein Wohnbauförderungsgesetz 1984 und ein Wohnhaussanierungsgesetz folgendermaßen Stellung zu nehmen:

Wohnbauförderungsgesetz 1984

Bereits in seiner Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 nahm der Österreichische Arbeiterkammertag die starke Verlagerung der Gestaltungsmöglichkeiten zu den Ländern zur Kenntnis, verwies aber darauf, daß in manchen Belangen eine bundeseinheitliche Vorgangsweise - eventuell über Ländervereinbarungen erzielt - von Vorteil wäre.

Folgende Ergänzungen, bzw Änderungen des Entwurfstextes werden vorgeschlagen:

Zu § 1 Abs 2 Z 2

Für die Förderung von Umbauten sollte kein fixer Stichtag, sondern eine gleitende Grenze vorgegeben werden, zB Gebäude, die mindestens 30 (40) Jahre alt sind.

Zu § 2 Z 2

Die Definition der in verdichteter Flachbauweise errichteten Gebäude beinhaltet nicht die erforderliche Mindestzahl an Gebäuden. Nachdem ein Eigenheim höchstens 2 Wohnungen umfassen kann, ist offenbar ein Gebäude mit 3 Wohnungen schon ein verdichteter Flachbau. Im Interesse einer platzsparenden Bauweise sollte aber erst ab mindestens 4 Häusern (Wohneinheiten) von verdichtetem Flachbau gesprochen werden können.

Da in den Länderbauordnungen in sehr unterschiedlichem Ausmaß Gemeinschaftsanlagen für verdichtete Flachbauprojekte gefordert werden, sollte sich die Flächenbegrenzung auf jene Flächen beziehen, die ausschließlich einer Wohneinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen. Bezogen auf diese Flächen könnte mit 250 m² das Auslangen gefunden werden. Die Gemeinschaftsanlagen sollten das von der Bauordnung geforderte Mindestmaß um nicht mehr als 50 - 100 % überschreiten dürfen.

Zu § 2 Z 8

Bereits in der Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 wurde angeregt, Loggien, Balkone und Terrassen gleich zu behandeln und zu einem Viertel bei der Ermittlung der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen. Ebenso sollten Treppen, die sich innerhalb einer Wohnung befinden, zumindest anteilig berücksichtigt werden.

Zu § 2 Z 10

Sehr zu begrüßen ist, daß bei der Aufzählung der nahestehenden Personen auch der Lebensgefährte berücksichtigt ist. Da immer mehr Menschen diese Form des Zusammenlebens wählen, sollte auch im übrigen Wohnungsrecht der Lebensgefährte dem Ehegatten möglichst gleichgestellt werden. Es sollte daher der Lebensgemeinschaft die Möglichkeit gegeben werden, gemeinsames Wohnungseigentum zu erwerben,

ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG

Blatt 3

oder sollte die Übertragung des Wohnungseigentums an den Lebensgefährten erleichtert werden, indem sie nicht von der schriftlichen Zustimmung des Landes, sowie von einer Rückzahlung der aushaftenden Darlehen abhängig gemacht werden kann.

Als nahestehende Personen sollten auch Pflegekinder gelten, die Kraft einer gerichtlichen Verfügung zugesprochen wurden.

Zu § 2 Z 11

Das Österreichische Beihilfenrecht kennt etwa 20 verschiedene Definitionen des Begriffes "wirtschaftliches Familieneinkommen". Die umfassende Rechtsänderung im Bereich des Wohnbauförderungsgesetzes könnte Anlaß sein, zu einer Harmonisierung zu kommen. Alle Einkommensbegriffe gehen grundsätzlich von § 2 Abs 2 Einkommenssteuergesetz aus, jedoch ist der Umfang der hinzuzurechnenden Einkommensbestandteile in jedem Beihilfengesetz anders bestimmt, was jeder sachlichen Grundlage entbehrt. Am korrektesten ist die Begriffsbildung des § 4 Studienförderungsgesetz 1983 (Bundesgesetzblatt 436/83) mit den im § 5 Studienförderungsgesetz geregelten Hinzurechnungsbeträgen. Diese Bestimmungen entsprechen auch der Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes, wenn er ohne besondere gesetzliche Grundlage das Problem der Ermittlung des wirtschaftlichen Haushaltseinkommens zu lösen hat.

Im einzelnen bleibt uneinsichtig, warum steuerfreie Bezüge nach § 3 Z 14, 14 a (Bezüge von Auslandsbeamten, Bezüge für Auslandsmontagen) zu den relevanten Einkommen hinzugerechnet werden sollen. Andere steuerfreie Bezüge, die ebenfalls das wirtschaftliche Einkommen erhöhen, wie zB das Arbeitslosengeld oder das Karenzurlaubsgeld, jedoch nicht.

Warum bei Gewinnermittlern nur die Rücklage für nicht entnommenen Gewinn (§ 11 EStG) und der Verlustvortrag (§ 18 Abs 1 Z 4 EStG) hinzugerechnet werden sollen, nicht aber auch vorzeitige Abschreibung, Investitionsfreibeträge etc, die ebenfalls die Höhe des wirtschaftlichen Jahreseinkommens verfälschen, ist unklar.

Besonders kraß weicht das steuerpflichtige Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG von den tatsächlichen Einkünften bei pauschalierten Land- und Forstwirten ab. Hier wäre zumindest die bestehende Regelung des Studienförderungsgesetzes zu übernehmen. Verbesserte Lösungsmöglichkeiten allerdings bietet die Übernahme des Umrechnungsschlüssels - wie er zB bei der Bemessung der Lehrlingsbeihilfe nach AMFG existiert - von den Einheitswerten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf das wirtschaftliche Einkommen.

Zu § 3

In den Erläuterungen wird hinsichtlich des um 5 % verbesserten Wärmeschutzes "des gesamten Gebäudes" ausgeführt, daß auf diese Weise ein Ausgleich geschaffen werden kann, wenn der Wärmeschutz eines Bauteiles aus technischen Gründen nicht angehoben werden kann.

Es erscheint problematisch, den Wärmeschutz in einem Bauteil zu erhöhen, in anderen Bauteilen nicht, weil durch die unterschiedliche Wärmeleitfähigkeit von Bauteilen Kältebrücken entstehen können, die dann zur Schimmelbildung führen. Wenn die unterschiedlich isolierten Bauteile sich in verschiedenen Wohnungen befinden, führt das außerdem zu Verzerrungen bei den Heizkostenbelastungen.

Es sollte daher gefordert werden, daß hinsichtlich Entwurf und Detailgestaltung eines Gebäudes darauf Bedacht zu nehmen ist, daß jeder Bauteil den vorgeschriebenen Wärmeschutz aufweist, eventuell mit Ausnahme von Kellerräumen und nicht bewohnten Dachbodenräumen. (Und das nur, wenn sie nicht an beheizte Räume angrenzen).

§ 4 (3) Z 5

Die Baukostensteigerungen dürften nur dann in Betracht gezogen werden, wenn eine bestimmte Fertigstellungsfrist, die mit der Zusage der Förderung festgelegt wird, eingehalten wird.

Mehrkosten, die sich aus der Nichteinhaltung dieses Termins ergeben, dürften den zukünftigen Nutzern nicht angerechnet werden, es sei denn, die Verzögerung wurde durch triftige Gründe verursacht. Mögliche

ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG

Blatt 5

Gründe müßten dann aber demonstrativ aufgezählt werden.

Zu § 4 Abs 3 Z 4

Die schlechte Bodenbeschaffenheit wird oft als "unvorhersehbares Erschwernis" angegeben. Es sollte in den Förderungsvoraussetzungen festgelegt werden, daß Bodenproben oder geologische Karten mit dem Ansuchen um Förderung vorgelegt werden.

Zu § 5

Die Vergabe von Leistungen sollte bundeseinheitlich und nicht länderweise geregelt werden; ab einer bestimmten Größenordnung sollte eine öffentliche Ausschreibung nach ÖNORM verpflichtend sein.

Zu § 6 Abs 1 Z 3 und 4

Wie bereits in der Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 erwähnt, sieht der Österreichische Arbeiterkammertag in der Errichtung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht so sehr eine wohnungspolitische, sondern in erster Linie eine verkehrspolitische Maßnahme, die langfristig aus zweckgebundenen Verkehrssteuern, wie zB der Mineralölsteuer, einer Parkometerabgabe oder dergleichen, finanziert werden sollte.

In jenen Ländern, in denen die Bauordnung die Errichtung von Zivilschutzräumen vorsieht, sollten die dadurch verursachten Kosten aus eigens dafür bereitgestellten Landesmitteln abgedeckt werden.

Zu § 7 Abs 2

Die Rückflüsse sollten den Ländern verbleiben, um auf diesem Weg einen Anreiz zur Änderung alter Tilgungspläne und zu verstärkter Darlehensrückforderung zu geben.

Zu § 9 Abs 4

Die Verkürzung des Grundsteuer-Befreiungszeitraums von 20 auf 10 Jahre wird zu einer Erhöhung der Betriebskosten und damit zu einer weiteren Verteuerung des Wohnens führen und sollte daher unterbleiben.

Zu § 10 Abs 2

Um eine stetige Bautätigkeit zu erreichen, sollten die den Ländern zugeteilten Mittel nicht erst innerhalb von 5, sondern längstens innerhalb von 3 Jahren für Wohnungsneubau oder Wohnhaussanierung verwendet werden müssen. Auch Mehrleistungen der Länder in einem Jahr sollten auf einen kürzeren als den vorgeschlagenen 5jährigen Zeitraum der Folgejahre angerechnet werden; eine andere Möglichkeit wäre es, diese Mehrleistungen nicht zur Gänze, sondern anteilig, (etwa zu 50 %) auf die Minderleistung der Folgejahre anzurechnen. Auch dadurch könnte eine gleichmäßigere Bautätigkeit erreicht werden, wobei insgesamt sogar mehr Mittel zur Verfügung stehen würden.

Zu § 16 Z 4

Voraussetzung für die Förderung sollte entsprechend dem Entwurfstext die Erfüllung der Anforderungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes sein. Derartige Mindestanforderungen - allerdings sehr unterschiedliche - sind zB in den verschiedenen Bauordnungen enthalten.

Da es Aufgabe der ÖNORMen ist, diesbezüglich den letzten Stand der Technik zu dokumentieren, und da außerdem für die Bauwirtschaft bundeseinheitliche Richtwerte bedeutsam wären, sollte die Einhaltung der ÖNORM B 8115, Schallschutz im Hochbau, Voraussetzung für die Erteilung der Förderung sein. Dasselbe gilt auch für die ÖNORM B 8110, Wärmeschutz im Hochbau. Außerdem sollte die Einhaltung jener Planungsnormen gefordert werden, die sich mit einer sinnvollen Grundrißgestaltung befassen, wie zB die ÖNORM B 5400, Haushaltsküchen, ÖNORM B 5410, Sanitätsräume, und ÖNORM B 2607, Kinderspielplätze. Auch sollten gewisse Obergrenzen für die maximale Lärmbelästigung, wie sie zB in der ÖNORM S 5021, schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung, festgehalten sind, zumindest in einem Wohn- oder Schlafrum eingehalten werden müssen.

Um aber in einem Bundesgesetz nicht auf eine Norm zu verweisen, deren Inhalt ohne direkten Einfluß des Bundesgesetzgebers jederzeit geändert werden kann, sollten die jeweiligen Normen durch Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik als Förderungsvoraussetzung für verbindlich erklärt werden.

Zu § 17 Abs 2

Bedenkt man die großen Sicherheiten für die Bank bei der Vergabe von Hypothekendarlehen für wohnbaugeförderte Objekte (Landesbürgschaft), so wäre ein Zinsfuß von 1 1/2 % über der Nominalverzinsung öffentlicher Anleihen sicher auch noch ausreichend. Jedenfalls sollte in den Darlehensverträgen nicht nur die Möglichkeit zu einer Anpassung nach oben bei Steigerung des allgemeinen Zinsniveaus, sondern auch eine obligatorische und unverzügliche Anpassung nach unten bei Senkung des Zinsniveaus festgehalten werden.

Zu § 17 Abs 4

In § 17 Abs 2 werden Mindestlaufzeiten und Höchstverzinsung für Hypothekendarlehen vorgeschrieben. Diese Regelungen sollen für Eigenheime nicht gelten, das heißt, es könnten dafür auch teurere Hypothekendarlehen in Anspruch genommen werden. Wenn für solche Eigenheime eine Wohnbeihilfe gewährt wird, dann werden die teuren Bankzinsen über die Wohnbeihilfe gezahlt. Es sollte daher eine Wohnbeihilfe nur dann gewährt werden können, wenn für die Verzinsung des Hypothekendarlehens die in § 17 Abs 2 vorgesehenen Werte nicht überschritten werden.

Zu § 18 Abs 3

Im Sinne einer größeren Gestaltungsfreiheit für die Länder sollte es auch möglich sein, Wohnungen ausschließlich mit Bankdarlehen, für die Annuitätenzuschüsse bzw Zinsenzuschüsse geleistet werden, zu errichten. Die Beschränkung der Annuitätenzuschüsse gemäß § 31 Abs 1 müßte in diesem Fall aber entfallen.

Zu § 19 Abs 1 Z 2

Gruppen künftiger Bewohner sollten Bauprojekte eigenverantwortlich nicht nur in verdichteter Flachbauweise, sondern auch in allen übrigen Bau- und Rechtsformen zur Eigenbenutzung errichten können.

Die Förderung soll nicht auf österreichische Staatsbürger beschränkt werden.

ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG

Blatt 8

Zu § 19 Abs 1 Z 5

In seiner Stellungnahme zum WFG 1983 wies der Österreichische Arbeiterkammertag auf die schwierige Situation von Dienstnehmern, die in Dienst- oder Werkswohnungen leben, hin, da für diese Wohnungen seit Inkrafttreten des neuen Mietrechtsgesetzes kein Kündigungsschutz gilt. Die Formulierung des damaligen Entwurfes wurde nun dahingehend geändert, daß juristische Personen geförderte Wohnungen "zur Überlassung an ihre Dienstnehmer in Miete" bauen können. Diese Änderung ist aber noch nicht ausreichend, um den Bewohnern dieser Wohnungen einen Kündigungsschutz zu gewähren; dem § 19 Abs 1 Z 5 c sollte daher folgender Satz angefügt werden: "in diesem Fall gelten die §§ 14, 29-36, 45, 46 und 49 des Mietrechtsgesetzes".

Zu § 19 Abs 2

Da die Wohnbauförderungsmittel über Zuschläge der Lohn- und Einkommensteuer, also gleichermaßen von in- und ausländischen Steuerpflichtigen aufgebracht werden, sollten ausländische Staatsbürger nicht prinzipiell vom Anspruch auf Wohnbeihilfe ausgeschlossen werden. Zu überlegen wäre eine Anspruchsberechtigung dann, wenn steuerpflichtige Ausländer bereits mehr als 8 Jahre in Österreich tätig sind und nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz keine Arbeitsbewilligung mehr benötigen. Außerdem sollten Gastarbeiter der 2. Generation, also solche, die bereits in Österreich geboren sind, unabhängig von der Dauer ihres Beschäftigungsverhältnisses Anspruch auf Wohnbeihilfe haben.

In seiner Interpretation des § 3 des Fremdenpolizeigesetzes gelangt der Verwaltungsgerichtshof zur Ansicht (Erk des VwGH vom 25.02.1957, Zl 1323/2/55), "daß der Aufenthalt eines Fremden den öffentlichen Interessen zuwiderlaufen kann, wenn öffentliche Mittel aufgewendet werden müssen, um den notwendigen Lebensunterhalt des Fremden zu decken", wodurch dem Fremden ein Aufenthaltsverbot droht. Da eine Novellierung des Fremdenpolizeigesetzes nicht zur Diskussion steht, müßten derartige Folgen des Bezuges einer Wohnbeihilfe durch die Formulierung des Gesetzestextes ausgeschlossen werden.

ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG

Blatt 9

Zu § 21 Abs 2

Prinzipiell findet die Absicht, vor allem sozial schwächere Personen zu fördern, die Zustimmung des Österreichischen Arbeiterkammertages. Um alle jene, deren Einkommen die Förderungsgrenzen geringfügig überschreitet, nicht von jeder Förderung auszuschließen, könnten die Länder mit Zustimmung des Bundes flexiblere Übergangsformen schaffen, bei denen das öffentliche Darlehen und/oder die Annuitätenzuschüsse nur teilweise gewährt werden. Zwischen der vollen Förderung und keiner Förderung könnten also Zwischenstufen, wie "halbe Förderung oder Drittelförderung" eingeschoben werden, bei denen das öffentliche Darlehen und die Annuitätenzuschüsse nur zur Hälfte bzw einem Drittel gewährt werden.

Zu § 22 Abs 3

Um Veruntreuungen des Förderungsdarlehens, wie sie in der Vergangenheit vorgekommen sind, zu vermeiden, sollte der § 22 Abs 3 lauten: "Das Förderungsdarlehen ist in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschritts flüssig zu machen, und an den Förderungswerber direkt auszusahlen. Abtretungen und Verpfändungen können nicht wirksam vereinbart werden".

Zu § 23 Abs 3

Eine 6%ige Verzinsung des öffentlichen Darlehens mit einer allfällig beschleunigten Rückforderung des öffentlichen Darlehens durch das Land nach Auslaufen der Hypothekardarlehen bedeutet, daß die Annuität am Ende der Laufzeit wesentlich höher als bisher ist. Nach dem WGG können aber Beträge in Höhe der letzten Annuität ohne Zeitbegrenzung für Eigenkapitalbildung der Wohnbaugesellschaft weiter verlangt werden. Diese Möglichkeit sollte entweder aus dem WGG überhaupt gestrichen, oder betragsmäßig auf das heutige Ausmaß reduziert werden.

Zu § 23 Abs 4

Tilgung und Verzinsung des Förderungsdarlehens soll ab Datum der Baufertigstellung (und nicht der Zuzählung) ausgesetzt werden können.

ÖSTERREICHISCHER ARBEITERKAMMERTAG

Blatt 10

Zu § 23 Abs 5

Eine Änderung der Tilgungspläne soll bei wesentlichen (volkswirtschaftlichen) Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse möglich sein.

Nach Ansicht des Österreichischen Arbeiterkammertages sollte es aber auch möglich sein, in allen Fällen, in denen keine Wohnbeihilfe gezahlt wird, die Tilgungsraten zu verringern oder aussetzen, wenn die persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse des Förderungswerbers eine Tilgung im bisherigen Ausmaß nicht zulassen. Umgekehrt könnten bei wesentlichem Überschreiten der Einkommensgrenzen des § 21 Abs 2 die Tilgungsraten auch angehoben werden.

Zu § 26 Abs 1 Z 5

Die hier für eine Verfehlung des Förderungswerbers (Bauträgers) vorgesehene Sanktion trifft nicht diesen, sondern den Wohnungseigentumbewerber. Es sollte daher eine andere Sanktion, die den Bauträger trifft, überlegt werden.

Zu § 32 Abs 2

Die Rückzahlungen für Eigenmittellersatzdarlehen müssten nach Ansicht des Österreichischen Arbeiterkammertages zum förderbaren Wohnungsaufwand gezahlt werden.

Zu § 33

Die Besserstellung von Jungfamilien, unabhängig von ihrem Einkommen, sollte durch eine Besserstellung niedriger Einkommensgruppen unabhängig von ihrem Alter ersetzt werden.

Zu § 36

Die Möglichkeiten zur differenzierten Förderung von Wohnungen unterschiedlicher Rechtsformen werden begrüßt. Bei allen zum Eigentumserwerb bestimmten Rechtsformen sollte überlegt werden, die Wohnbeihilfe in Form eines rückzahlbaren hypothekarisch abgesicherten Darlehens zu gewähren.

Zu § 39

Es ist grundsätzlich richtig, die Regelung der Einkommensnachweise zu verbessern. Die §§ 39 Abs 1 WFG und 31 Abs 1 WSG bringen insofern einen Fortschritt, als unselbständige Einkünfte durch sämtliche Lohnzettel nachzuweisen sind. Bei veranlagungspflichtigen Einkünften bringt das Abstellen auf das letztveranlagte Kalenderjahr Verzögerungen von mehreren Jahren mit sich, sodaß hier die Einführung einer Valorisierung gerechtfertigt erscheint. Wegen der stark schwankenden Gewinneinkünfte erscheint auch die Bildung eines 3-Jahresdurchschnitts sinnvoll. Zur näheren Organisation der Einkommensnachweise kann die Verordnung des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung über die nach dem Studienförderungsgesetz 1983 zu verwendenden Formblätter dienen.

Im Fall von Arbeitslosigkeit oder ähnlichen gravierenden Einkommensveränderungen sollte nicht der letzte Jahresdurchschnitt, sondern das Einkommen des letzten Monats herangezogen werden.

Zu § 45

Die Möglichkeit zur Prüfung der Endabrechnung durch eine andere Baugesellschaft sollte jedenfalls ausgeschlossen werden.

Zu § 46 Abs 1 Z 4

Um der Gefahr vorzubeugen, daß von Baugesellschaften übermäßig hohe Beträge für die Erhaltung verlangt werden, die bei Mietwohnungen nicht verzinst werden müssen, sollte die bisher geltende betragsmäßige Beschränkung aber wertgesichert aufrecht bleiben. Um eine Entwertung der von Mietern und Nutzungsberechtigten aufgebrauchten Beträge zu verhindern, sollte eine Verzinsung im Ausmaß der Verzinsung für jederzeit kündbare Spareinlagen vorgesehen werden. Im Sinne einer Vereinheitlichung des Wohnungsrechtes würden damit die Rückstellungen von Mietern und Nutzungsberechtigten jenen von Wohnungseigentümern gleichgestellt werden. Die diesbezüglichen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wären bei Berücksichtigung dieser Forderung ebenfalls anzupassen.

Zu § 49

Beim Verkauf von geförderten Objekten ergeben sich meist unangemessen hohe Provisionsansprüche von Maklern, weil das Vermittlungshonorar nach dem Wert des vermittelten Objektes berechnet wird, und in diesem Wert auch aushaftende Darlehen einbezogen werden. Dem Ziel der Wohnbauförderung, nämlich erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, wird durch derartige Provisionsansprüche wieder entgegengewirkt.

Nach Ansicht des Österreichischen Arbeiterkammertages sollten geförderte Wohnungen nicht über Makler, sondern nur über die Bauträger oder die Förderungsstellen zu einem geregelten Preis verkauft oder weitervergeben werden können.

Zu § 49 Abs 5

Erwerber, die nahestehende Personen sind, sollten ausdrücklich bevorzugt werden. Eine Rückzahlung aushaftender Darlehen sollte in diesem Fall nicht zur Voraussetzung für die Zustimmung zur Veräußerung gemacht werden können.

Zu überlegen wäre weiters, hier die Möglichkeit einzufügen, daß im Falle eines Verkaufs einer geförderten Wohnung die bis dahin in Anspruch genommene Wohnbeihilfe incl. einer Verzinsung zurückgefordert werden kann.

Wird die Wohnung dem Amt der jeweiligen Landesregierung zur Vermittlung zu einem geregelten Preis überlassen, so sollten diese Bedingungen ausgesetzt werden können.

Zu § 51

Der vorliegende Gesetzesentwurf ist gekennzeichnet durch eine starke Kompetenzausweitung der Bundesländer. Um auf dieser Ebene den Interessen der Arbeitnehmer, die ja den größten Teil der Wohnbauförderungsmittel aufbringen, stärker Geltung zu verschaffen, sollte vorgesehen werden, daß in den von den Ländern einzurichtenden Wohnbauförderungsbeiräten die Arbeiterkammern vertreten sind.

Zu § 54

Die Möglichkeit zur Angleichung alter Tilgungspläne durch die in diesem Gesetz vorgesehenen Regelungen wird im Sinne eines verstärkten Mittelrückflusses befürwortet.

Wohnhaussanierungsgesetz

Der vorliegende Gesetzesentwurf bildet eine Zusammenfassung bestehender Gesetze, geht dabei aber über die heutigen Regelungen kaum hinaus - wird somit dem Erfordernis einer umfassenderen Stadterneuerung nicht gerecht. Bedenkt man die nach diesem Gesetz möglichen stärkeren Belastungen für Bewohner von Althäusern, so bedeutet das Fehlen besserer sozialer Absicherungen für einkommensschwache Mieter einen gravierenden Mangel dieses Entwurfes.

Der Österreichische Arbeiterkammertag begrüßt zwar den Versuch, bisher unterschiedliche Förderungsformen für Instandhaltung und Verbesserung von Althäusern in einem Gesetz zusammenzuführen, doch stehen diese unverbunden, mit getrennter Mittelaufbringung, unterschiedlicher Aufteilung der Mittel auf die Länder und unterschiedlichen Förderungsformen (bei Objekt- und Subjektförderung) nebeneinander. Im Sinne einer Vereinfachung des Förderungsrechtes schlägt der Österreichische Arbeiterkammertag eine weitergehende Vereinheitlichung vor: Es sollten die für beide Förderungsformen zur Verfügung stehenden Mittel nach Tunlichkeit zusammengelegt und nach einem einheitlichen Verteilungsschlüssel auf die Länder aufgeteilt werden; es sollte aber jedenfalls nur ein Katalog von förderbaren Sanierungsarbeiten erstellt werden, wobei es den Ländern überlassen sein sollte, welche Sanierungsarbeiten mit welchem Förderungsinstrument (Darlehen, Annuitätenzuschuß etc) gefördert werden sollen. Die Subjektförderung sollte einheitlich durch die, eventuell umgestaltete, Wohnbeihilfe erfolgen.

Zum vorliegenden Entwurf im einzelnen:

Die in der Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 zu den Fragen Nutzflächen, Einkommen und Vermögen, Besserstellung

von Jungfamilien und Vermittlung von geförderten Objekten durch Makler gemachten Anmerkungen gelten hier sinngemäß.

Zu § 9 Abs 1

Der Eigentümer oder die Mieter sollten die Möglichkeit haben, auch für Erhaltungsarbeiten im Haus die günstigeren Förderungsdarlehen gemäß § 16 in Anspruch nehmen zu können. § 9 Abs 1 sollte daher lauten "... auch dem Wohnungsinhaber (...) und auch dem nach § 6 Abs 2 Mietrechtsgesetz ... bestellten Verwalter gewährt werden". Die Worte: "Bei Gewährung von Darlehen gemäß § 7 Abs 1" sollten gestrichen werden.

Tritt der Eigentümer eines Gebäudes als Förderungswerber auf, so sollte er seitens der Länder dazu verhalten werden können, die sanierten Wohnungen oder zumindest einen Teil derselben an Personen zu vermieten, die dem Kriterium des § 9 Abs 3 gerecht werden.

Zu § 11 Z 3

Die hier angeführten Arbeiten sollten sowohl innerhalb- als auch außerhalb von Wohnungen gefördert werden können.

Zu § 11 Z 8

Bei Teilung von Wohnungen sollte deren Nutzfläche 35 m² nicht unterschreiten.

Weiters sollte gefördert werden können:

Die Verbesserung der konstruktiven Teile des Hauses, die Verbesserung der Außenbereiche (Hofgestaltung...).

Zu § 12

Sonstige Erhaltungsarbeiten sollten gemeinsam mit Verbesserungen gefördert werden können, auch wenn nur ein kleiner Teil des Hauses davon betroffen ist, sofern ihre Kosten niedriger als die Kosten der Verbesserung sind. Die Formulierung "... , und nur dann gefördert werden, wenn..." sollte durch : "... , oder dann gefördert werden, wenn..." ersetzt werden.

Zu § 13 Z 2

Die hier gewählte Formulierung ist der bestehenden Gesetzeslage entnommen. Dabei kann es vorkommen, daß ein und dieselbe Verbesserungsarbeit entweder über einen Zinsenzuschuß oder über eine wesentlich günstigere Förderungsform gefördert wird. Bei der vom Österreichischen Arbeiterkammertag vorgeschlagenen Vereinheitlichung der Förderung sollten Verbesserungsarbeiten nach bestimmten einheitlich festgelegten Kriterien gefördert werden. Die Ziffer 2 des § 13 würde sich in diesem Fall erübrigen.

Zu § 13 Z 4

Bisher war es ein Prinzip, keine öffentliche Förderung zu gewähren, wenn nicht durch ein behördliches Verfahren die Notwendigkeit der Arbeiten und die Preisangemessenheit der Kostenvoranschläge geprüft und die Verwendung der Mietzinsreserve sichergestellt war. Die Tatsache, daß eine freiwillige Einigung zwischen Mieter und Vermieter den Anspruch auf Mietzinsbeihilfe ausschließt, stellt bei unerwarteten Einkommensverlusten größte Probleme dar. Es sollte daher auch bei einer Einigung zwischen Mieter und Vermieter eine behördliche Überprüfung auf Preisangemessenheit und über die Höhe der vorhandenen Mietzinsreserve durch die fördernde Stelle durchgeführt werden, eventuell im Rahmen eines verkürzten Verfahrens nach § 18 MRG.

Jedenfalls müßten die Mieter auch in diesem Fall Anspruch auf Subjektförderung haben.

Zu § 13 Z 5

Als Mindestrücklage sollten die dem Erhaltungsbeitrag nach dem Mietrechtsgesetz entsprechenden Beträge gefordert werden.

Zu § 14 Abs 1

Die Forderung, daß Sanierungsarbeiten in Wohnungen nur gefördert werden können, wenn die Wohnung nach Durchführung der Sanierung zumindest über eine Wasserentnahmestelle im Inneren und ein ausschließlich dieser Wohnung zugeordnetes Klosett verfügt, schließt die Förderung sehr vieler, kleiner Verbesserungen aus. So ist es zB durchaus sinnvoll, einen Kohleofen durch eine Gasheizung zu ersetzen, auch wenn die Wohnung nicht über ein ihr ausschließlich zuge-

ordnetes Klosett verfügt. Diese Bedingung sollte daher gestrichen werden.

Zu § 15 Abs 1 Z 1 a

Förderungsdarlehen sollten auch für kleinere Maßnahmen gewährt werden können. Die Ziffer a) sollte daher nur lauten: "In der Gewährung von Förderungsdarlehen".

Zu § 15 Abs 2

Nach dem derzeitigen Vorschlag müßte für Erhaltungsarbeiten eine Mietzinsbeihilfe beim zuständigen Finanzamt, für Verbesserungsarbeiten eine Wohnbeihilfe beim Amt der Landesregierung beantragt werden, wobei jeweils unterschiedliche Einkommensgrenzen und unterschiedliche Werte des zumutbaren Wohnungsaufwandes gelten. Die Wohn- und die Mietzinsbeihilfen müßten vereinheitlicht und auch die organisatorische Abwicklung einer einzigen Stelle übertragen werden. Voraussetzung für eine solche Vereinheitlichung ist aber, daß auch Ausländer Wohnbeihilfe in Anspruch nehmen können (siehe das zu § 25 Abs 2 Gesagte). Andernfalls würden diese, da sie derzeit zwar Mietzinsbeihilfe, nicht aber Wohnbeihilfe bekommen können, zusätzlich benachteiligt.

Zu § 18 Abs 1

Um durch die Kündigung eines Förderungsdarlehens nicht unschuldige Mieter zu treffen, sollte ein Förderungsdarlehen auch teilweise gekündigt werden können, wenn der Vermieter einen Teil der Mietobjekte widmungswidrig verwendet. Dasselbe gilt auch für die Einstellung von Annuitätenzuschüssen gemäß § 23.

Zu § 22 Z 2

Wegen der großen Sicherheiten für die Bank (Landesbürgschaft) sollten Hypothekardarlehen höchstens 1 1/2 Prozent über der Nominalverzinsung öffentlicher Anleihen liegen dürfen. In den Darlehensverträgen sollte nicht nur die Möglichkeit zur Anhebung der Verzinsung bei Steigerung des allgemeinen Zinsniveaus, sondern auch eine obligatorische Anpassung nach unten bei Senkung des allgemeinen Zinsniveaus vorgesehen sein.

Zu § 25 Abs 2

Gerade bei sanierungsbedürftigen Althäusern, bei denen der Ausländeranteil an den Bewohnern oft sehr hoch ist, muß auch Ausländern eine Wohnbeihilfe gegeben werden, um die Sanierung nicht unmöglich zu machen, oder sie nur auf dem Wege der faktischen Ausmietung der Ausländer betreiben zu können. Im Gegensatz zur Wohnbauförderung sollte bei der Wohnhaussanierung aber auf die Forderung einer Mindestverweildauer in Österreich als Voraussetzung für den Bezug der Beihilfe verzichtet werden. Bezüglich der Interpretation des Fremdenpolizeigesetzes durch den Verwaltungsgerichtshof gilt das zum § 10 des Wohnbauförderungsgesetzes Gesagte.

Zu § 33

Von der Erledigung seines Ansuchens sollte auch bei Bevollmächtigung bauausführender Firmen jedenfalls auch der Förderungsgeber verständig werden.

Zu § 36

Ab einer bestimmten Bausumme sollte eine Vergabe über Ausschreibungen nach den Grundsätzen der ÖNORM verlangt werden.

Zu § 38

Die in § 38 vorgesehenen Regelungen bedeuten eine gravierende Verschlechterung vor allem für einkommensschwächere Mieter.

Derzeit kann der Mieter zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten im Zuge eines behördlichen Verfahrens verpflichtet werden. Verbesserungsarbeiten, die er sich nicht leisten kann oder will,

braucher auch nicht zu finanzieren. Der Entwurf sieht vor, daß 3/4 der Mieter bestimmte Verbesserungen mit verpflichtender Wirkung auch für die Überstimmten beschließen könnten. Das derzeitige Beihilfensystem bietet nicht für alle Mieter eine ausreichende soziale Absicherung, sodaß die mit den Verbesserungen verbundenen Kosten für Einkommensschwächere den Verlust der Wohnung bedeuten können.

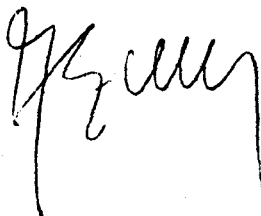
Sowohl Mietzinsbeihilfe als auch Wohnbeihilfe schließen bestimmte Mieter von der Inanspruchnahme aus, die Wohnbeihilfe die Ausländer, die Mietzinsbeihilfe all jene, die zwar als einkommensschwach eingestuft werden müssen, aber auf Grund der starren und zu niedrig angesetzten Einkommensgrenzen knapp über dieser Einkommensgrenze liegen.

Daher ist einer solchen Mehrheitsentscheidung nur bei einer gleichzeitigen Änderung des Beihilfensystems (siehe zu § 15 Abs 2) und bei behördlicher Überprüfung der Preisangemessenheit (siehe zu § 13 Z 4) zuzustimmen.

Zu § 47 Z 1

Die Änderung des Mietrechtsgesetzes § 19 Abs 2 letzter Halbsatz sollte lauten, "so hat sich der Vermieter oder der nach § 6 Abs 2 bestellte Verwalter grundsätzlich um die für die Mieter günstigste Finanzierungsart zu bemühen". Auf diese Weise wäre sichergestellt, daß die Belastungen der Mieter möglichst klein bleiben, indem, wie schon zu § 9 Abs 1 angeführt, auch für Erhaltungsarbeiten Förderungsdarlehen gemäß § 16 in Anspruch genommen werden.

Der Präsident:



Der Kammeramtsdirektor:

