

**ÖSTERREICHISCHER  
GEMEINDEBUND**  
**1010 WIEN, JOHANNESG. 15**  
**TELEFON: 52 14 80**

Wien, 1984 03 27

Zl.: 000-22/84

Zl.: 000-19/84

An die  
Parlamentsdirektion

Parlament  
1017 WIEN

57  
03/1984

Bezug: 54.401/2-V-4/83

48 000/36-II/13/83

28. MÄRZ. 1984

1984-03-28

Fromey

D. Müller

Betreff: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes  
1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das  
Meldegesetz 1972 geändert wird. (Meldegesetz-  
novelle 1984)

Der Österreichische Gemeindebund beeckt  
sich je 25 Exemplare seiner Stellungnahmen zu übermitteln.

Für den Österreichischen Gemeindebund:

i.A.

Mil

Beilagen

## Stellungnahme des Österreichischen Gemeindebundes zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes.

Grundsätzlich ist festzuhalten, daß in Anbetracht der wiederholten Novellierung und der vorgesehenen Änderungen die Neufassung des Wohnbauförderungsgesetzes zweckmäßig erscheint. Es wird jedoch angeregt, anstelle der Bezeichnung "Wohnbauförderungsgesetz" die Bezeichnung "Wohnungsförderungsgesetz" zu verwenden. Es soll damit dem Trend, der die Stadterneuerung und die Dorferneuerung vor die Stadterweiterung reiht, entsprochen werden. Deshalb wäre auch die gesamte Wohnhaussanierung in diesen Entwurf einzubauen, damit ein einheitliches, und vor allem auch übersichtliches neu gestaltetes Förderungsinstrument entsteht.

Es ist jedoch durch verschiedene Bestimmungen, wie z.B. durch das Einbeziehen der Vermögenssteuerprüfungspflicht und die Aufgabe der bisherigen Hauptwohnsitzwohnung ein wesentlich größerer Verwaltungsaufwand zur Überprüfung und Feststellung dieser Sachverhalte notwendig. Das bedeutet eine nicht unwesentliche finanzielle Mehrbelastung auch in den Gemeinden.

Zu § 1 Abs. 2 : Der Ankauf von wohnungen sollte in die Förderung aufgenommen werden.

Zu § 1 Abs.3: Der Begriff "Kleinbetrieb" aus dem § 1 Abs.2 WFG 1968 soll aufgegeben werden. Damit wird bei allen solchen Wohnhausanlagen den großen Supermarktketten, aber auch sonstigen Großbetrieben, erstmalig die Möglichkeit eröffnet, Geschäftsräume in geförderten Gebäuden zu beziehen. Dies würde jedenfalls eine übermächtige Konkurrenz zu den möglicherweise ebenfalls interessierten Inhabern eines Kleinbetriebes darstellen und möglicherweise die Nahversorgung der Wohnbevölkerung gefährden.

Zu § 2 Zif.1: Das Erfordernis der Benützung der einen Wohneinheit durch den Eigentümer erscheint dann problematisch, wenn der Liegenschaftseigentümer dem Bau eines Eigenheimes mit einer Wohneinheit z.B. für den Sohn zu-

- 2 -

stimmt, jedoch nicht gleichzeitig bereit ist, im Zuge des Förderungsbegehrens auch dem zukünftigen Wohnungsbenutzer das Eigentum an der Liegenschaft zu übertragen.

Zu § 2 Zif.1 und 2: In Übereinstimmung mit der ab Zif.3 verwendeten Einzahl sollten auch Zif.1 und 2 in der Einzahl definiert werden.

Zu § 2 Zif.2: Bisher konnte nach den Bestimmungen des WFG 1968 eine natürliche Person als Eigentümer eines Reihenhauses eine Eigenheimförderung begehrten. Dies ist nunmehr mit der gegenständlichen Regelung des verdichteten Flachbaus in Verbindung mit § 19 nicht mehr möglich. Es ist daher das Verlangen zu deponieren, natürliche Personen in einem solchen Fall von der Förderung nicht auszuschließen.

Zu § 2 Zif.3: Nach den bisherigen Erfahrungen wird die Begrenzung des Wohnnutzflächenmaßes auf 130 m<sup>2</sup> für Familien bis zu 3 Kindern zu gering erachtet. Es wird daher vorgeschlagen, die Nutzfläche mit 150 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Zu § 2 Zif.4: Analog dem Begriff "geförderte Wohnung" und dem Begriff "gefördertes Eigenheim" sollte auch der Begriff "gefördertes Wohnheim" aufscheinen.

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

Zu § 2 Zif.8: Es sollten nicht nur für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume nicht zur Nutzfläche zählen, sondern alle zur Berufsausübung spezifisch ausgestatteten Räume bei der Berechnung angenommen werden.

- 3 -

Zu § 2 Zif.10: Der Personenkreis der nahestehenden Personen sollte jedenfalls um die Pflegekinder, aber auch um Verwandte im 3.Grad der Seitenlinie (Onkel, Tante, Nichte, Neffe) erweitert werden, da die bisherige Regelung in zahlreichen Fällen zu echten Härten führte.

Zu § 2 Zif.11: Hier wird analog zur Stellungnahme des Wohnhaussanierungsgesetzes angeregt, den Einkommensbegriff für die Förderungsbestimmungen neu zu gestalten. Die derzeitige Definition des Einkommensbegriffes führt immer wieder zu Ungerechtigkeiten, da beispielsweise die Ausgleichszulagen, die Waisenpension und der Waisenversorgungsgenuß als Einkommen zu rechnen sind. Die überaus komplexen und schwer durchschaubaren einkommenssteuerrechtlichen Bestimmungen führen immer wieder zu Auslegungsschwierigkeiten und zu uneinheitlichen Vorgangsweisen.

Zu § 2 Zif.13: Die Einbeziehung des Vermögens erscheint wegen der enormen Schwierigkeiten bei der Überprüfung problematisch. 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 erreicht. 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. Auch auf die Problematik der Verwertung und Ertragslage des Vermögens wird verwiesen.

Zu § 2 Zif.14: Das Wort "genossenschaftlich" sollte durch ein treffenderes ersetzt werden, da nicht alle gemeinnützigen Bauvereinigungen Genossenschaften sein müssen.

Zu § 3: Die im Entwurf vorgesehene Ausnahmeregelung für Eigenheime hinsichtlich verbessertem Wärmeschutz wäre auch in diesem Entwurf wieder vorzusehen, da im ländlichen Raum der Eigenheimbau eine überaus große Bedeutung hat und für diese praktisch in allen Fällen freistehende Objekte eine

- 4 -

Ausnahmeregelung notwendig ist. Auch der Anschluß an Fernwärme wäre für die Eigenheime auszunehmen.

Zur grundsätzlichen Verpflichtung des Anschlusses an eine FernwärmeverSORGUNG wäre zu bemerken, daß unter Umständen die Bewohner zwangsweise zu nicht tragbaren Belastungen verhalten werden, da der Einzelne sich offensichtlich nicht von der zentralen WärmeverSORGUNG ausschließen kann.

Zu § 4 Abs.3 und 4: Die Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten enthält nicht die Möglichkeit einer Erhöhung für ungewöhnliche Umstände bei Bauführung (z.B. Trafo, Bodenauswechselung, Fundamentplatten usw.), für Bauaufwendung zur Herabsetzung der Instandsetzungskosten und für die Hebung der Wohnqualität.

Diese Erhöhungsmöglichkeiten wären noch vorzusehen.

Zu § 5: Die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen erscheint insofern problematisch, als diese Leistungsverzeichnisse aufgrund der Vielzahl der laufend neu zugelassenen Materialien ständig inaktuell sein müssen und in so rascher Folge nicht angepaßt werden können.

Zu § 6 Abs.1: Es werden die Anschlußgebühren und Aufschließungskosten expressis verbis als eigene Punkte erwähnt. Daraus könnte geschlossen werden, daß die in jedem Fall auflaufenden Baunebenkosten (wie Architekten-, Statiker und Sonderfachleute-Gebühren und dgl.) nicht zu den Baukosten zählen. Ebenso wären die Umsatzsteuer, die Bauverwaltungskosten, die Baukreditkosten und die Abbruchkosten in diesem Begriff aufzunehmen.

Zu Zif.1 wäre noch ergänzend aufzunehmen, daß es sich um die nicht förderbaren Geschäftsräume handelt.

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

Zu § 7 Abs.1 Zif.3: Wie auch in der Stellungnahme zum Entwurf des Wohnhaussanierungsgesetzes angeführt, wäre auch die Sanierung von Wohnhäusern einheitlich zu normieren.

- 5 -

Zu § 9 Abs.2: Bei der Erstellung des Verteilungsschlüssels der Wohnbauförderungsmittel sollte nicht mehr der abgestufte Bevölkerungsschlüssel und das länderweise Aufkommen an veranlagter Einkommens- und Lohnsteuer miteinbezogen werden, sondern es sollten die Bundesmittel ausschließlich nach der Volksanzahl gemäß § 8 Abs.3 Finanzausgleichsgesetz vermehrt um 50 % des Bevölkerungszuwachses verteilt werden, da sich der Bedarf an Wohnungen nur nach der Bevölkerungszahl richtet und andere Berechnungskriterien zu einer nicht gerechtfertigten Benachteiligung führen.

Zu § 10 Abs.4: Gegenüber der bisherigen Bestimmung, wonach die Länder die Bundesmittel zurückzuerstatten hatten, werden nunmehr die Beträge bereits einbehalten, was eine Umkehr der Beweislast darstellt. Offen bleibt darüber hinaus die Frage, was mit den allenfalls zurückbehaltenen Bundesmitteln zu geschehen hat.

Zu § 16: Anstelle des Begriffes "Bauvorhaben" wäre konsequenterweise der Begriff "Gebäude" zu verwenden. Die in der Zif.3 vorgesehene Prüfung der Erschließung mit Verkehrseinrichtungen und der Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen erscheint aufgrund des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde und der Tatsache, daß dieses in den Baubewilligungsbescheid einfließen muß, nicht zweckmäßig.

Zu § 19 Abs.1 Zif.2: Durch die 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, nahestehende Personen die Wohnung benutzen zu lassen, aufrecht bleiben.

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

- 6 -

Zu § 19 Abs.4: Um eine Gleichbehandlung aller Förderungswerber herzustellen, wäre zu überlegen, auch die anderen Förderungswerber einer gleichwertigen Kontrolle zu unterziehen.

Zu § 21 Abs.1 Zif.2 und 3: Hier wird auf die Bemerkung zu § 2 Zif.13 verwiesen, wonach sich ein junges Ehepaar ohne Kinder bei Ansparen von Eigenmittel in der vermögensteuerpflichtigen Höhe von S 500.000,- aus der Wohnbauförderung hinausspart.

Hier zeigt sich auch, daß durch den Entwurf der Vollziehungs-aufwand vergrößert würde. Diese Überprüfungen könnten nur mit einem erhöhten Personalstand besorgt werden - darüber hinaus muß auch auch die praktische Durchführbarkeit in Zweifel gezogen werden - weshalb eine solche Regelung ablehnen ist.

Zu § 21 Abs.2: Ab dem dritten Kind ist fast keine Steigerung mehr vorgesehen, sodaß eine kinderreiche Familie entgegen den bisherigen Bestimmungen stark benachteiligt wird. Dies stellt eine Familienfeindlichkeit dar.

Die Indexanpassung sollte jährlich erfolgen.

Die wesentliche Reduzierung dieser Höchstgrenze wird aufgrund des Inkraftsetzenszeitraumes dieses Entwurfes und der Indexanpassung über Jahre gleichbleiben und daher bewirken, daß die gesamte mittlere Einkommensschicht von den Förderungen ausgeschlossen sein wird.

Durch dieses neue Höchsteinkommen wird auch erreicht, daß im Jahr 1985 infolge der Indexsteigerung der für die Wohn-beihilfe und Eigenmittelpersatzdarlehensgewährung gültige Höchsteinkommensbegriff diese neue Höchstgrenze erreicht und dadurch Förderungswerber fast automatisch zu Wohnbei-hilfenbeziehern werden.

Zu § 21 Abs.3: Diese Bestimmung erscheint deswegen prob-lematisch, da selbst bei angenommenen Bemühen des Förderungswerbers seine bisherige Hauptwohnsitz-eigentumswohnung ein Verkauf nicht zustande kommen muß. Eine Milderung dieses Zustandes könnte sein, wenn nicht nur Verwandte in gera-der Linie sondern die nahestehenden Personen diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regel-mäßig verwenden dürfen.

- 7 -

Auch nimmt diese Bestimmung auf die typischen Strukturen im ländlichen Raum keinen Bezug, da in zahlreichen Fällen der Verkehrswert wesentlich geringer ist als die Errichtungskosten und der daraus resultierende Verkaufspreis.

Zu § 23 Abs.2: Hier handelt es sich wiederum um eine einseitige Benachteiligung der Mietwohnungen gegenüber dem Eigentum.

Zu § 26 Abs.1 Zif.4: Der Nachweis der Aufgabe der Mietwohnung wird in der Praxis oft schwer zu erbringen sein.

Zu § 29: In dieser Bestimmung ist die Eigentumsfeindlichkeit deutlich erkennbar. 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.

Die Mietwohnungen erscheinen auch dadurch begünstigt, da das Einkommen der Förderungswerber bei Festsetzung des Ausmaßes der aufzubringenden Eigenmittel unmaßgeblich ist.

Zu § 29 Abs.4: Käufern von Wohnungen, Reihenhäusern, die dadurch Eigentümer ohne Begründung von Wohnungseigentum werden, sind von der höheren Eigenmittelaufbringung ausgeschlossen. Eine Gleichbehandlung wäre vorzusehen.

Zu § 31 Abs.3 Es sollte hier nicht nach der Rechtsform sondern nach der Leistungsfähigkeit abgestuft werden.

Zu § 32 Abs.2 Zif.1: Es ist problematisch, daß die Anuitäten des Eigenmittlersatzdarlehens nicht zum Wohnungsaufwand zählen, weshalb diese zur Berechnung der Wohnbeihilfe herangezogen werden sollten.

Zu § 34 Abs.4: Dieses Berechnen der Zinsen bedeutet einen erheblichen Mehraufwand bei jedem einzelnen Förderungsakt. Es ist sehr fraglich, ob diese meist geringfügigen Zinsenbeträge den erheblichen Arbeitsaufwand rechtfertigen.

Zu § 36: Im Zusammenhang mit § 32 erscheint es nicht ge rechtfertigt, daß die Wohnbeihilfe zum Wohnungsaufwand von Eigenheimen und Eigentumswohnungen usw. in einem späteren

- 8 -

Paragraphen geregelt wird, während in den übrigen Paragraphen, z.B. § 2, § 19, jeweils die Wohnform 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.

Zu § 41 Abs.1: Die gesetzliche Einführung des Baukontos wird begrüßt. Es wären jedoch nicht nur die Fremdmittel, sondern auch die Eigen- und Förderungsmittel über dieses Baukonto zu führen.

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.

Zu § 45: Den Ländern sollte eine Verordnungsermächtigung erteilt werden, gegebenenfalls nach festzulegenden gleichen Grundsätzen bei der Aufteilung der Gesamtbaukosten auch eine andere sachgerechte Aufteilung als nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzulassen.

Zu § 49 Abs.1: Der Zeitpunkt, daß der Förderungswerber vor Einbringung eines Ansuchens die grundbürgerliche Eintragung der Anmerkung zu erwirken und durch Vorlage eines Grundbuchauszuges nachzuweisen hat, erscheint verfrüht, da in vielen Fällen das bürgerliche Eigentum aus wirtschaftlichen Gründen (zwecks Verminderung der Grundhortung und der damit verbundenen Kosten) und vor allem aus Gründen der Realisierbarkeit nicht gegeben ist. Gemäß § 18 Abs.2 hat der Förderungswerber sein Eigentum erst bei der Gewährung der Förderung nachzuweisen. Dies stellt einen Widerspruch dar.

Zu § 53 Abs.1: Mit dem Stammgesetz des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl.Nr. 280/1967, wurde die Gebührenfreiheit der unmittelbar veranlaßten Schriften normiert.

- 9 -

Jedoch ist mit der ersten Novelle des Wohnbauförderungsgesetzes rückwirkend und zwar mit BGBI.Nr. 232/1972 diese Bestimmung unter anderem dahingehend verändert worden, daß das Wort "unmittelbar" wegfiel. Bei Belassung der Befreiungsbestimmung für unmittelbar veranlaßte Schriften wurde 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 und wird daher als dringender Wunsch deponiert, das Wort "unmittelbar" entfallen zu lassen.

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