

**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

Dr. Müller

*mit GESETZENTWURF
51 -03/03/84*

28. MÄRZ 1984

1984-03-28 former

Bezug: 54.401/2-V-4/83

48 000/36-II/13/83

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.

Müller

Beilagen

**Stellungnahme des Österreichischen Gemeindebundes
zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes.**

Wie dem Vorblatt zu diesem Entwurf zu entnehmen ist, sind die Bestimmungen über die Förderung der Modernisierung und Erhaltung von Wohnhäusern und der Wohnungsverbesserung derzeit auf mehrere Bundesgesetze verteilt, uneinheitlich und kompliziert. Diese Feststellung ist symptomatisch für die Gesetzgebung der letzten Jahre und hat wiederholt Anlaß gegeben, aus der Sicht der Gemeinde eine noch überschaubare und der Rechtssicherheit dienende Gesetzesverdung und -anwendung zu verlangen.

Dies sei nicht als eine Kritik verstanden, sondern aus einer begründeten Besorgnis der Gemeinden, die eine bürgernahe Verwaltung praktizieren müssen.

Im vorliegenden Entwurf wird daher angestrebt, die verschiedenen Förderungen auf dem Althaussektor zusammenfassend zu regeln, die Förderungsvoraussetzungen und -instrumente zu vereinheitlichen und das Verfahren zu vereinfachen. Dabei soll der Schwerpunkt auf die Gesamtsanierung von erhaltenswerten Wohnhäusern gelegt werden. Zudem gebietet die beabsichtigte Reform der Wohnbauförderung eine von ihr abgegrenzte und mit ihr abgestimmte Neuordnung der Altbauförderung.

Der vorliegende Entwurf enthält aber im wesentlichen eine Auflistung bzw. Zusammenfassung der bisherigen Wohnungsverbesserungsförderungsarten, z.B. die große Wohnungsverbesserung, die kleine Wohnungsverbesserung, Förderung nach der sogenannten Althausmilliarde. Grundsätzlich wäre hier zu bemerken, daß die immer mehr in den Vordergrund tretende Wohnhaussanierung, vor allem im Hinblick auf die "Dorferneuerung", ein neues Förderungsinstrumentarium zusammen mit dem Wohnbauförderungsgesetz in einem Gesetz wünschenswert wäre. Damit wäre nicht nur den Gemeinden und dem einzelnen Staatsbürger zu mehr Übersichtlichkeit und Durchschaubarkeit verholfen, sondern auch eine Vereinfachung

- 2 -

und Kostenersparnis der Verwaltung erreicht. Auch die notwendige Definition ein- und derselben Begriffe in beiden Gesetzen würde gegenstandslos werden.

Die im Entwurf vorgesehenen verschiedenen und daher verwirrenden Mittelaufbringungen (z.B. §§ 5-8 und § 44) sollten analog den Bestimmungen des Entwurfes zum WFG 1984 übersichtlich in einer Bestimmung geregelt werden.

Aus den Begriffsbestimmungen der §§ 11 bzw. 12 ergibt sich, daß das Gesetz "Wohnhaussanierungsgesetz" heißt, die Unterscheidung zwischen Verbesserung und Erhaltung aber nicht aufgehoben wurde.

Das bedeutet, daß von vornherein eine Kalkulation und eine klare Zuordnung der Arbeiten, ob sie nun Sanierungsarbeiten (nach der Gesetzesdiktion also Verbesserungen) oder etwa Erhaltungsarbeiten darstellen, nicht möglich ist.

Da im § 12 eine kosten- und nutzflächenmäßige Abwägung vorgenommen wird, erscheint es zweckmäßig und notwendig, entweder die Unterscheidung zwischen Verbesserung bzw. Erhaltung überhaupt aufzugeben - was die beste Lösung wäre, da die Zuordnungsprobleme in der Praxis wegfallen würden - oder wenn man sich zu dieser zweckmäßigsten Lösung nicht entschließen kann, eine klare Begriffsbestimmung der Sanierungstatbestände zu formulieren.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Abstimmung mit dem § 18 Mietrechtsgesetz erforderlich, da nach diesem Gesetz, wenn keine Reserven vorhanden sind, nur Erhaltungsarbeiten bei Gericht beantragt, von diesem überprüft und beschlußmäßig den Mietern zur Bezahlung aufgetragen werden, allerdings höchstens auf zehn Jahre und ausschließlich Erhaltungsarbeiten.

Da der gerichtliche Beschuß 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 zehn Jahre ist.

- 3 -

Darüber hinaus würde je ein Ausschalten der Unterscheidung zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dem Gesetzesittel entsprechen, der ja von der Wohnhaussanierung ausgeht und Sanierung ist daher begrifflich sicherlich sowohl die Reparatur eines Daches, einer Fassade oder Fenster, wie auch die Anpassung an moderne Wohnverhältnisse durch Installation eines WC's, einer Wasserentnahmestelle, eines Bades, Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen usw.

Der Gesetzesentwurf enthält weiters Hinweise, daß die Sanierungsarbeiten bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes durchzuführen sind, jedoch keine näheren Bestimmungen bezüglich einer Begrenzung der auflaufenden Sanierungs- und Erhaltungskosten (Angemessenheitsprüfung).

Zu § 2 Abs.1 Zif.3: Diese Zielsetzung des Entwurfs wird in zahlreichen Sanierungsfällen in Krisenregionen nicht erfüllt werden können, da z.B. noch im Berufsleben stehende Förderungswerber das auf dem Land erworbene Althaus für den Zeitpunkt ihrer späteren Pensionierung renovieren, oder auch beispielsweise Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten an einem solchen Althaus für ihre noch nicht volljährige Kinder bereits durchführen lassen. Diese Sanierung von solchen Althäusern läge im besonderen Interesse des ländlichen Raumes, vor allem, wenn diese zur Revitalisierung von Ortskernen im Sinne der "Dorferneuerung" führt.

Hier läge auch ein beachtenswerter Beitrag zur Kampagne des Europarates über den "ländlichen Raum und die Dorferneuerung".

Zu § 3 Zif.6: Hier wird angeregt dem Einkommensbegriff für die Förderungsbestimmungen neu zu gestalten. Die derzeitige Definition des Einkommensbegriffes führt immer wieder zu Ungereimtheiten, da beispielsweise die Ausgleichszulage, 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.

- 4 -

Zu § 3 Zif.8: Die Einbeziehung des Vermögens erscheint aus Vollziehungsgründen wegen der enormen Schwierigkeiten bei der Überprüfung problematisch.

Die selbständigen Erwerbstätigen, wie z.B. die Gewerbetreibenden und die Landwirte, wären durch diese Bestimmung von der Förderung in überwiegender Anzahl überhaupt ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird auch die Bildung eines neuen Vermögensbegriffes vorgeschlagen, der jenes Eigenheim bzw. jene Eigenturmswohnung vom Vermögen ausnimmt, das zur regelmäßigen Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient.

Zu § 9 Abs.1: Es sollte eine Bestimmung in den Entwurf aufgenommen werden, daß sichergestellt ist, daß Förderungserwerber von Bauvorhaben österreichische Staatsbürger sein müssen (Überfremdung).

Zu § 9 Abs.2 Zif.2: Durch die Einbeziehung der Vermögensprüfung wird der Vollziehungsaufwand nicht unwe sentlich vergrößert.

Diese Überprüfungen werden zusätzliche Belastungen der Gemeinden bringen - darüberhinaus muß auch die praktische Durchführbarkeit in Zweifel gezogen werden - weshalb eine Abgeltung des Mehraufwandes verlangt werden muß. Ansonsten wird diese Vorgangsweise abgelehnt.

Zu § 9 Abs.3: Die aufgenommene Bestimmung ist familienfeindlich, weil ab dem 3. Kind fast keine Steigerung mehr vorgesehen ist, sodaß eine kinderreiche Familie stark benachteiligt wird. 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 in den nächsten Jahren ausgeschlossen sein wird. Diese Bestimmung ist eine gesellschaftspolitisch sehr fragwürdige Vorgangsweise und daher entschieden abzulehnen.

- 5 -

Zu § 10 Abs.1 Zif.1 lit.a: Ein 20jähriger Zeitraum erscheint im Hinblick auf die derzeitigen Zeitabstände von ca. 15 und 10 Jahre zu lang; es wird daher ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen. Auch sollte neben der Fernwärme die Gruppe der Behinderten bessergestellt werden.

Für Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen sollte überhaupt eine 10jährige Frist vorgesehen werden.

Zu § 12: Zumindest bei Kleinbauten, darunter werden Bauten bis zu 4 WE verstanden, sollten die Erhaltungsarbeiten auch ohne Vornahme von Sanierungsarbeiten gefördert werden dürfen. Die Erfahrung im ländlichen Raum zeigt häufig, daß die oft wesentlich vordringliche Erhaltungsarbeit bereits an die Grenze der finanziellen Belastbarkeit einer natürlichen Person geht.

Zu § 14 Abs.1: Hier wird auf die Problematik des zeitgemäßen Ausstattungsstandards verwiesen. Das kann unter Umständen in der Praxis bedeuten, daß die Förderung von Teilsanierungen nicht mehr möglich ist. Die Folge ist, daß gerade in sehr alten Substandardwohnungen eine hohe Kostenbelastung der Mieter zu befürchten ist (sogenannte "Bassenawohnungen mit Wasser am Gang und gemeinsames Klosett"), da solche Wohnungen ja meistens auch einen reparaturbedürftigen Allgemeinzustand haben, wie etwa Dach, Fassade, Fenster u.dgl.

Die im 3.Satz vorgesehene zwingende Bestimmung sollte so umformuliert werden, daß in bestimmten Härtefällen Ausnahmen durch die Länder gewährt werden können. Die Unmittelbarkeit der Vollziehung in den Ländern gibt Gewähr für eine rasche Behebung von Härtefällen.

Zu § 17: Aufgrund der bisherigen positiven Erfahrungen wird verlangt, bei Darlehen bis zu einem Betrag von S 50.000,- von einer Pfandrechtseinverleibung abzusehen. Dies erspart dem einzelnen Förderungswerber bei diesen geringen Darlehenssummen nicht unerhebliche Mehrkosten, da es auch andere kostengünstigere Sicherstellungen (Bürge und Zahler) gibt. Die Verwaltungsvereinfachung ist dabei nicht zu übersehen.

- 6 -

Zu § 22: Es fehlt bei diesen Bestimmungen zur Gewährung von Annuitätenzuschüssen die Verordnungsermächtigung für die Länder. Überdies könnte auch hier die Möglichkeit der Einführung eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses vorgesehen werden.

Zu § 23 Abs.2: Hier handelt es sich um eine nicht einzu sehende Benachteiligung des Förderungswerbers.

Zu § 25 Abs.1: Wohnbeihilfe ist bei Mietwohnungen zwingend zu gewähren, während im § 29 Abs.1 bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen und zum Eigentumserwerb bestimmten Wohnungen lediglich eine "Kann-Bestimmung" zur Gewährung von Wohnbeihilfe vorgesehen ist. Dies stellt eine Diskriminierung des Eigentums dar, da im Gegensatz zu den Mietwohnungen kein Rechtsanspruch für Wohnbeihilfen besteht. Auch die in der Systematik dieses Entwurfes vorgesehene Regelung der Wohnbeihilfe für Eigentum in einem späteren Paragraphen erscheint durch nichts gerechtfertigt.

Zu § 27 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 § 31 Abs.1 Zif.2: Die bisherige Alternative des Nachweises des Einkommens der letzten 3 Kalenderjahre wäre aus Gründen der Gerechtigkeit mit den Selbständigerwerbstätigen (der Einkommenssteuerbescheid für das letzte verlangte Kalenderjahr liegt oft 2 oder 3 Jahre zurück) beizubehalten.

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

Zu § 32 Abs.2: Zur wesentlichen Verwaltungsvereinfachung wäre vorzusehen, daß die Anhörung der Gemeinde bereits im Förderungsbegehren vor der Einreichung zu erfolgen hätte.

- 7 -

Zu § 35: Es wird angeregt, daß bei Begehren des einzelnen Wohnungsinhabers auch der Vermieter oder Verwalter des Wohnhauses ausdrücklich gesetzlich ermächtigt wird, die Daten soweit sie nicht im Widerspruch zum Datenschutzgesetz stehen, übermittelt zu erhalten.

Zu § 36 Abs.4: Die Prüfung in angemessenen Zeitabständen während der Dauer der Förderung stellt einen erheblichen Verwaltungsmehraufwand dar. Bei Anlaßfällen und stichprobenweiser Prüfung wäre das Auslangen zu finden.

Zu § 37: Um den in Zukunft häufig auftretenden großen Wohnhaussanierungen einen entsprechenden Zeitraum zur Vorlage der Endabrechnung zu ermöglichen, wäre die 6-Monatsfrist in eine 12-Monatsfrist umzuwandeln. Sollte dieser Vorschlag nicht verwirklicht werden, so müßte die Möglichkeit einer Fristerstreckung vorgesehen werden.

Zu § 42 Abs.1: Aufgrund der nunmehrigen Möglichkeit der Gewährung von Darlehen und die notwendige pfandrechtliche Sicherstellung wird vorgeschlagen, das Wort "unmittelbar" entfallen zu lassen. Bei Belassung der Befreiungsbestimmung für unmittelbar veranlaßte Schriften würde beispielsweise die S 120,-- Stempelgebühr bei notarieller oder gerichtlicher Beglaubigung der Schuldkunde vom Förderungswerber wieder zu bezahlen sein.