

## 246 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.

14. 11. 1966

### Regierungsvorlage

**Bundesgesetz vom  
, mit dem das Wohnhaus-Wiederaufbau-  
gesetz neuerlich abgeändert und ergänzt  
wird (2. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz-  
Novelle 1966)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### Artikel I

Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 26/1951, BGBl. Nr. 228/1951, BGBl. Nr. 106/1952, BGBl. Nr. 116/1953, BGBl. Nr. 117/1953, BGBl. Nr. 154/1954, BGBl. Nr. 156/1955, BGBl. Nr. 154/1958 und BGBl. Nr. 153/1966, wird abgeändert und ergänzt wie folgt:

1. In § 15 Abs. 2 lit. a hat der erste Halbsatz zu lauten:

„a) in der Bewilligung von Darlehen für die Wiederherstellung beschädigter Wohnhäuser bis zur vollen Höhe und zerstörter Wohnhäuser bis zu 90 v. H. der erforderlichen Kosten unter Beachtung der im § 17 dieses Bundesgesetzes festgelegten Einschränkungen;“

2. Dem § 15 Abs. 2 ist die lit. d anzufügen:

„d) die in lit. a bis c genannten Leistungen des Fonds können jede für sich allein oder nebeneinander gewährt werden, bei zerstörten Wohnhäusern jedoch nur bis zu 90 v. H. der für die Wiederherstellung erforderlichen Kosten; in diesen Fällen sind mindestens 10 v. H. der Kosten vom Fondshilfewerber durch Leistung von Eigenmitteln aufzubringen.“

3. In § 15 Abs. 4 hat der vorletzte Satz zu lauten:

„Soweit Abs. 5 nicht anders bestimmt, beträgt die Rückzahlungsdauer, sofern über das Ansuchen um Fondshilfe gemäß § 18 Abs. 1 noch vor dem 1. September 1952 entschieden wurde, 100 Jahre, die Jahresrate dementsprechend 1 v. H. der Darlehenssumme, sofern über das Ansuchen vor dem 1. Jänner 1967 entschieden

wurde, 75 Jahre, die Jahresrate dementsprechend  $1\frac{1}{3}$  v. H. der Darlehenssumme, andernfalls beträgt die Rückzahlungsdauer 50 Jahre, die Jahresrate dementsprechend 2 v. H. der Darlehenssumme.“

4. § 15 Abs. 11 lit. a hat zu lauten:

„a) einem Prozentsatz der Kosten, die für die Wiederherstellung dieses Mietobjektes aufgewendet werden. Zu den Kosten der Wiederherstellung zählen auch die Zinsen für Fremdkapital und Eigenmittel bis zu einer Höhe von  $3\frac{1}{2}$  v. H. über der von der Oesterreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate. Allfällige vom Fonds gewährte Zinsenzuschüsse sind nicht zu berücksichtigen;“

5. § 15 Abs. 12 hat zu lauten:

„Der Prozentsatz der Hauptmietzinsbestandteile nach Abs. 11 lit. a und b beträgt bei einer Rückzahlungsdauer des Fondsdarlehens (Abs. 4 und 5) von 100 Jahren 1 v. H., bei einer solchen von 75 Jahren  $1\frac{1}{3}$  v. H., bei einer solchen von 50 Jahren 2 v. H., bei einer solchen von 15 Jahren  $6\frac{2}{3}$  v. H. und bei einer solchen von 10 Jahren 10 v. H. Bei Fremdkapital richtet sich der Prozentsatz nach der Laufzeit des Darlehens. Bei Eigenmitteln beträgt der Prozentsatz 10 v. H. der aufgewendeten Mittel zusätzlich Zinsen (Abs. 11 lit. a).“

6. § 19 Abs. 2 und 3 haben zu lauten:

„(2) Die Bewilligung kann jedoch widerrufen werden, wenn

a) der Fondshilfennehmer durch sein Verschulden mit den Wiederherstellungsarbeiten nicht binnen drei Monaten nach Verständigung von der Bewilligung begonnen, sie nicht gehörig fortgesetzt oder nicht zeitgerecht beendet hat, oder

b) der Fondshilfennehmer bei Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten in wesentlichen Punkten eigenmächtig von dem der Bewilligung zugrunde gelegten Bauvorhaben abweicht, oder

- c) der Fondshilfenehmer eine Handlung setzt, die auf Grund der §§ 24 und 25 dieses Bundesgesetzes mit Strafe bedroht ist, oder
- d) das Darlehen erschlichen ist, oder
- e) an einer Wohnung (Geschäftsraum) Wohnungseigentum begründet wurde und der Wohnungseigentümer und dessen Ehegatte ihr Recht an anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Erwerb des Wohnungseigentums und, sofern das Wohnungseigentum vor dem 1. Jänner 1967 begründet wurde, binnen sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt nicht aufgeben, oder
- f) an einer Wohnung (Geschäftsraum) Wohnungseigentum begründet wurde und die Wohnung (Geschäftsraum) weder vom Wohnungseigentümer noch von einer Person benützt wird, die dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes angehört.
- (3) Wird der Widerruf ausgesprochen, sind bereits zugeählte Darlehen unter Beobachtung einer höchstens vierteljährlichen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zu kündigen. Im Falle eines Widerrufs nach Abs. 2 lit. e und f ist der Widerruf nur hinsichtlich des auf den mit dieser Wohnung verbundenen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrages auszusprechen. Wird der Widerruf der Darlehensbewilligung nur hinsichtlich eines auf einen bestimmten Miteigentumsanteil entfallenden Teilbetrages ausgesprochen, so ist das Darlehen nur hinsichtlich dieses Teilbetrages aufzukündigen und nur der Eigentümer dieses Liegenschaftsanteiles zur Rückzahlung des gekündigten Darlehensteilbetrages verpflichtet.“

#### Artikel II

Mit der Vollziehung des Art. I Z. 4 und 5 dieses Bundesgesetzes ist das Bundesministerium für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Bauten und Technik, mit den übrigen Bestimmungen das Bundesministerium für Bauten und Technik betraut.

## Erläuternde Bemerkungen

Die in verschiedenen Bundesgesetzen enthaltenen Bestimmungen zur Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau sehen verschiedene Bedingungen vor. Die Vereinheitlichung dieser Bedingungen ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine Reform der österreichischen Wohnungswirtschaft. Den ersten Schritt auf diesem Weg soll die gegenständliche Novelle darstellen, die die Verpflichtung zur Aufbringung von Eigenmitteln in der Höhe von 10% der Gesamtbaukosten, eine Herabsetzung der Laufzeit der Fondsdarlehen sowie Sicherungen gegen Mißbräuche der mit Fondshilfe errichteten Eigentumswohnungen zum Inhalt hat.

Den Anregungen des Bundeskanzleramtes — Verfassungsdienst, im Titel des Entwurfes die Angabe der Fundstelle des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes im Bundesgesetzblatt ersatzlos zu streichen und Änderungen des Gesetzestextes nicht auf bloße Rechtssatzteile zu beschränken, wurde im wesentlichen entsprochen.

### Zu 1.:

Durch die Beschränkung der Fondshilfe bei Gewährung von Darlehen auf 90 v. H. der für die Wiederherstellung erforderlichen Kosten wird deren Ausmaß im Hinblick auf die beabsichtigte Zusammenlegung der für den Wohnungsbau vorgesehenen Bundesmittel den Förderungsbestimmungen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und der Wohnbauförderung angeglichen. Diese Beschränkung gilt jedoch nicht für die Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohnhäuser, weil in diesen Fällen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Aufbringung der für die Wiederherstellung des Mietobjektes erforderlichen Eigenmittel vermieden werden sollen.

Der Anregung, die Verpflichtung zur Aufbringung von Eigenmitteln in der Höhe von 10% der Gesamtbaukosten expressis verbis festzulegen, wurde durch Einfügung der lit. d in Art. I Z. 2 entsprochen.

Von der Einführung der Annuitätenzuschüsse wurde Abstand genommen, weil die grundsätzliche Frage der Gewährung der Annuitätenzu-

schüsse der zukünftigen Neuordnung der Wohnbauförderung vorbehalten bleiben soll.

### Zu 2.:

Die Einfügung der lit. d dient der Klarstellung. Es wird expressis verbis festgelegt, daß der Fondshilfewerber 10 v. H. der Kosten durch Leistung von Eigenmitteln aufzubringen hat. Darüber hinaus wird bestimmt, daß die in § 15 Abs. 2 lit. a bis c genannten Leistungen des Fonds jede für sich allein oder nebeneinander gewährt werden können, jedoch nur bis zu 90 v. H. der für die Wiederherstellung erforderlichen Kosten mit Ausnahme bei den durch Kriegseinwirkung beschädigten Wohnhäusern. Im letztgenannten Fall kann nach wie vor eine 100%ige Finanzierung durch den Fonds erfolgen.

### Zu 3.:

Unter Beibehaltung der Unverzinslichkeit des Fondsdarlehens wurde eine 2%ige jährliche Tilgungsrate festgelegt, sodaß die Laufzeit der Fondsdarlehen ab 1. Jänner 1967 50 Jahre beträgt.

### Zu 4.:

Im Abs. 11 lit. a war festzulegen, daß zu den Kosten, die für die Wiederherstellung des Mietobjektes aufgewendet werden, auch die Zinsen für Fremdkapital und Eigenmittel bis zu einer Höhe von 3½ v. H. über der von der Oesterreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate zu zählen sind.

### Zu 5.:

Im Hinblick auf die Änderung der Darlehens-tilgung im Abs. 4 bei Darlehensansuchen, über die nach dem 1. Jänner 1967 aufrecht entschieden werden wird, war auch eine entsprechende Änderung des Abs. 12 zu verfügen. Im Hinblick auf die vorgenommenen Änderungen im § 15 Abs. 11 lit. a war es erforderlich, festzulegen, daß sich bei Fremdkapital der Prozentsatz der Hauptmietzinsbestandteile nach der Laufzeit des

Darlehens richtet und daß er bei Eigenmitteln 10 v. H. der aufgewendeten Mittel zuzüglich der Zinsen (Abs. 11 lit. a) beträgt.

#### Zu 6.:

Um einen Mißbrauch der mit Fondshilfe errichteten Eigentumswohnungen auszuschließen, ist in dieser Bestimmung grundsätzlich festgehalten, daß der Wohnungseigentümer nur eine aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung innehaben darf. Der Wohnungseigentümer und sein Ehegatte gelten hierbei als eine Person. Aus den gleichen Erwägungen erscheint es angebracht, Bestimmungen gegen die Vermietung von Eigentumswohnungen in das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz aufzunehmen. Nach den nunmehrigen Bestimmungen hat die Leerstellung von Wohnungen sowie die Überlassung von Wohnungen an andere Personen als nahe Angehörige die Aufkündigung des Darlehens zur Folge. In diesem Fall hat der Fonds das Fondsdarlehen nur hinsichtlich des auf den mit der betreffenden Wohnung verbundenen Miteigentumsanteil entfallenden Teilbetrages aufzukündigen.

Der Anregung, eine Endfrist für die Einreichung von Ansuchen um Fondshilfe nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz zu setzen, wurde nicht Rechnung getragen, weil die geforderte Maßnahme der Neuordnung der gesamten Wohnbauförderung vorbehalten bleiben soll.

Den Anregungen, durch Übergangsbestimmungen vorzusehen, daß die bisher beim Fonds eingereichten Projekte, zumindest aber große Projekte, von denen Teilabschnitte bereits be-

willigt wurden, zur Vermeidung von Härten nach den bisherigen Bestimmungen abzuwickeln sind, wurde nicht Rechnung getragen, da sonst zufolge des großen Überhangs an unerledigten Fondsansuchen die vorgesehene Neuordnung auf Jahre hinaus praktisch unwirksam wäre.

Dem Vorschlag, nach Rückzahlung des Darlehens eine freie Mietzinsvereinbarung für das betreffende Objekt zu ermöglichen, kann, soweit es sich um bereits bestehende Mietverträge handelt, nicht entsprochen werden, da dies eine Durchbrechung des Kündigungsschutzes zur Folge hätte. Es besteht aber auch kein Anlaß, bei Neuvermietungen nach Rückzahlung des Fondsdarlehens eine von den Bestimmungen des Mietengesetzes abweichende Regelung vorzusehen, da es sich im wesentlichen um die Wiederherstellung früherer, der Zinsregelung unterliegender Mietobjekte handelt, zu deren Wiederherstellung die öffentliche Hand durch besondere Begünstigungen, einschließlich der begünstigten Rückzahlung des Darlehens, erheblich beigetragen hat.

Eine wesentliche Verwaltungsmehrarbeit und eine finanzielle Mehrbelastung des Bundes beziehungsweise des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds ist mit der vorgesehenen Neuordnung nicht zu erwarten.

Da es sich bei den in diesem Gesetzesantrag vorgesehenen Maßnahmen um Kriegsschadenangelegenheiten (Art. 10 Abs. 1 Z. 15 B.-VG.) handelt, ist die Zuständigkeit des Bundes zur Gesetzgebung und Vollziehung im Gegenstande gegeben.

### Gegenüberstellung des bisher in Geltung stehenden Textes und des nunmehr geltenden Textes

#### bisheriger Text

#### § 15 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz:

„a) in der Bewilligung von Darlehen bis zur vollen Höhe der für die Wiederherstellung erforderlichen Kosten unter Beachtung der im § 17 dieses Bundesgesetzes festgelegten Einschränkungen;“

#### § 15 Abs. 2:

#### neuer Text

#### § 15 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz:

„a) in der Bewilligung von Darlehen für die Wiederherstellung beschädigter Wohnhäuser bis zur vollen Höhe und zerstörter Wohnhäuser bis zu 90 v. H. der erforderlichen Kosten unter Beachtung der im § 17 dieses Bundesgesetzes festgelegten Einschränkungen;“

#### § 15 Abs. 2 lit. d neu eingefügt:

„d) die in lit. a bis c genannten Leistungen des Fonds können jede für sich allein oder nebeneinander gewährt werden, bei zerstörten Wohnhäusern jedoch nur bis zu 90 v. H. der für die Wiederherstellung erforderlichen Kosten; in diesen Fällen sind mindestens 10 v. H. der Kosten vom Fondshilfewerber durch Leistung von Eigenmitteln aufzubringen.“

## 246 der Beilagen

5

## bisheriger Text

## neuer Text

## § 15 Abs. 4 vorletzter Satz:

„Sofern über das Ansuchen um Fondshilfe gemäß § 18 Abs. 1 noch vor dem 1. September 1952 entschieden wurde, beträgt, soweit Abs. 5 nicht anders bestimmt, die Rückzahlungsdauer 100 Jahre, die Jahresrate dementsprechend 1 v. H. der Darlehenssumme, andernfalls beträgt die Rückzahlungsdauer 75 Jahre, die Jahresrate dementsprechend  $1\frac{1}{3}$  v. H. der Darlehenssumme.“

## § 15 Abs. 4 vorletzter Satz:

„Soweit Abs. 5 nicht anders bestimmt, beträgt die Rückzahlungsdauer, sofern über das Ansuchen um Fondshilfe gemäß § 18 Abs. 1 noch vor dem 1. September 1952 entschieden wurde, 100 Jahre, die Jahresrate dementsprechend 1 v. H. der Darlehenssumme, sofern über das Ansuchen vor dem 1. Jänner 1967 entschieden wurde, 75 Jahre, die Jahresrate dementsprechend  $1\frac{1}{3}$  v. H. der Darlehenssumme, andernfalls beträgt die Rückzahlungsdauer 50 Jahre, die Jahresrate dementsprechend 2 v. H. der Darlehenssumme.“

## § 15 Abs. 11 lit. a:

„a) einem Prozentsatz der Kosten die für die Wiederherstellung dieses Mietobjektes aufgewendet werden. Werden neben der Fondshilfe auch vom Hauseigentümer Geldmittel zur Wiederherstellung beigegeben, so zählen zu den Kosten der Wiederherstellung auch die Zinsen für solche Geldmittel, jedoch nur von einem Kapital bis zur Höhe des vom Fonds gewährten Darlehens und nur in der jeweiligen Höhe für jederzeit abhebbare Spareinlagen;“

## § 15 Abs. 11 lit. a:

„a) einem Prozentsatz der Kosten, die für die Wiederherstellung dieses Mietobjektes aufgewendet werden. Zu den Kosten der Wiederherstellung zählen auch die Zinsen für Fremdkapital und Eigenmittel bis zu einer Höhe von  $3\frac{1}{2}$  v. H. über der von der Oesterreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate. Allfällige vom Fonds gewährte Zinsenzuschüsse sind nicht zu berücksichtigen;“

## § 15 Abs. 12:

„(12) Der Prozentsatz der Hauptmietzinsbestandteile nach Abs. 11 lit. a und b richtet sich nach der Rückzahlungsdauer (Abs. 4 und 5) des Darlehens. Er beträgt daher bei einer Rückzahlungsdauer von 75 Jahren  $1\frac{1}{3}$  v. H., bei einer solchen von 15 Jahren  $6\frac{2}{3}$  v. H. und bei einer solchen von 10 Jahren 10 v. H.“

## § 15 Abs. 12:

„(12) Der Prozentsatz der Hauptmietzinsbestandteile nach Abs. 11 lit. a und b beträgt bei einer Rückzahlungsdauer des Fondsdarlehens (Abs. 4 und 5) von 100 Jahren 1 v. H., bei einer solchen von 75 Jahren  $1\frac{1}{3}$  v. H., bei einer solchen von 50 Jahren 2 v. H., bei einer solchen von 15 Jahren  $6\frac{2}{3}$  v. H. und bei einer solchen von 10 Jahren 10 v. H. Bei Fremdkapital richtet sich der Prozentsatz nach der Laufzeit des Darlehens. Bei Eigenmitteln beträgt der Prozentsatz 10 v. H. der aufgewendeten Mittel zusätzlich Zinsen (Abs. 11 lit. a).“

## § 19 Abs. 2:

„(2) Die Bewilligung kann jedoch widerrufen werden, wenn der Bewerber

- a) durch sein Verschulden mit den Wiederherstellungsarbeiten nicht binnen drei Monaten nach Verständigung von der Bewilligung begonnen, diese nicht gehörig fortgesetzt oder nicht zeitgerecht beendet hat, oder
- b) bei der Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten in wesentlichen Punkten eigenmächtig von dem der Bewilligung zugrunde gelegten Bauvorhaben abweicht, oder

## § 19 Abs. 2:

„(2) Die Bewilligung kann jedoch widerrufen werden, wenn

- a) der Fondshilfenehmer durch sein Verschulden mit den Wiederherstellungsarbeiten nicht binnen drei Monaten nach Verständigung von der Bewilligung begonnen, sie nicht gehörig fortgesetzt oder nicht zeitgerecht beendet hat, oder
- b) der Fondshilfenehmer bei Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten in wesentlichen Punkten eigenmächtig von dem der Bewilligung zugrunde gelegten Bauvorhaben abweicht, oder

## bisheriger Text

- c) eine Handlung setzt, die auf Grund der §§ 24 und 25 dieses Bundesgesetzes mit Strafe bedroht ist, oder
- d) das Darlehen erschlichen ist.“

## neuer Text

- c) der Fondshilfenehmer eine Handlung setzt, die auf Grund der §§ 24 und 25 dieses Bundesgesetzes mit Strafe bedroht ist, oder
- d) das Darlehen erschlichen ist, oder
- e) an einer Wohnung (Geschäftsraum) Wohnungseigentum begründet wurde und der Wohnungseigentümer und dessen Ehegatte ihr Recht an anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen binnen sechs Monaten nach Erwerb des Wohnungseigentums und, sofern das Wohnungseigentum vor dem 1. Jänner 1967 begründet wurde, binnen sechs Monaten nach diesem Zeitpunkt nicht aufgeben, oder
- f) an einer Wohnung (Geschäftsraum) Wohnungseigentum begründet wurde und die Wohnung (Geschäftsraum) weder vom Wohnungseigentümer noch von einer Person benützt wird, die dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes angehört.“

## § 19 Abs. 3:

„(3) Wird der Widerruf ausgesprochen, sind bereits zugezählte Darlehen unter Beobachtung einer höchstens einvierteljährigen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zu kündigen.“

## § 19 Abs. 3:

„(3) Wird der Widerruf ausgesprochen, sind bereits zugezählte Darlehen unter Beobachtung einer höchstens vierteljährlichen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zu kündigen. Im Falle eines Widerrufs nach Abs. 2 lit. e und f ist der Widerruf nur hinsichtlich des auf den mit dieser Wohnung verbundenen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrages auszusprechen. Wird der Widerruf der Darlehensbewilligung nur hinsichtlich eines auf einen bestimmten Miteigentumsanteil entfallenden Teilbetrages ausgesprochen, so ist das Darlehen nur hinsichtlich dieses Teilbetrages aufzukündigen und nur der Eigentümer dieses Liegenschaftsanteiles zur Rückzahlung des gekündigten Darlehensteilbetrages verpflichtet.“