

359 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.

Bericht des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (246 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz neuerlich abgeändert und ergänzt wird (2. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz-Novelle 1966)

Der vorliegende Gesetzentwurf stellt den ersten Schritt auf dem Wege zu einer Vereinheitlichung der in verschiedenen Bundesgesetzen enthaltenen Bestimmungen zur Gewährung von öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau dar. Der Entwurf enthält insbesondere für die Gewährung von Darlehen aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds die Verpflichtung zur Aufbringung von Eigenmitteln in der Höhe von 10% der Gesamtkosten, eine Herabsetzung der Laufzeit der Fondsdarlehen sowie Sicherungen gegen Mißbräuche der mit Fondshilfe errichteten Eigentumswohnungen.

Der Bautenausschuß hat in seiner Sitzung vom 13. Dezember 1966 zur Vorberatung der Regierungsvorlage einen zehngliedrigen Unterausschuß eingesetzt, dem die Abgeordneten Dr. Gruber (Vorsitzender), Haberl, Dr. Halder, Leisser, Marwan-Schlosser, Moser, Stohs, Dr. van Tongel, Dr. Tull und Weikhart angehörten.

Der Unterausschuß hat den Gesetzentwurf in zwei Sitzungen im Beisein von Bundesminister für Bauten und Technik Dr. Kotzina eingehend beraten und mehrere Abänderungen vorgeschlagen.

In seiner Sitzung vom 17. Jänner 1967 hat sich der Bautenausschuß mit dem Bericht des Unterausschusses beschäftigt. In der Debatte ergriffen außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Moser, Dr. Gruber, Dr. van Tongel, Weikhart, Dr. Tull, Franz Pichler, Wielandner und der Ausschussobmann sowie der Bundesminister für Bauten und Technik Dr. Kotzina das Wort. Bei der Abstimmung wurde die Vorlage unter Berücksichtigung der

vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderungen sowie eines Abänderungsantrages der Abgeordneten Moser, Dr. Gruber und Dr. van Tongel einstimmig angenommen. Auf Grund eines Antrages der Abgeordneten Dr. van Tongel, Dr. Gruber und Weikhart wurde außerdem ein Entschließungsantrag, betreffend die Wiederverlautbarung des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes und des Bundesgesetzes über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds beschlossen.

Zu den vom Ausschuß vorgenommenen Änderungen des Gesetzentwurfes ist im wesentlichen folgendes zu bemerken:

Zu Art. I Z. 1 und 2:

Hiedurch soll dem Altmietler oder einem anderen bisher nicht zum Zuge gekommenen Altmietler die Möglichkeit eröffnet werden, auch weiterhin eine volle Finanzierung zu erlangen.

Zu Art. I Z. 4:

Durch die vorgesehene Abänderung soll dem Vermieter für die von ihm selbst zur Verfügung gestellten Eigenmittel lediglich eine Verzinsung in der Höhe von 4 v. H. zugestanden werden.

Zu Art. I Z. 5:

Mit Rücksicht darauf, daß es sich um Investitionen langfristiger Art handelt, erschien dem Ausschuß eine Amortisation der aufgewendeten Eigenmittel in zwanzig Jahren angebracht.

Zu Art. I Z. 6:

Durch die Änderung der Abs. 1 und 2 des § 19 wird zum Ausdruck gebracht, daß nach Errichtung des Vertrages das Rechtsverhältnis zwischen dem Fonds als Gläubiger und dem Fondshilfennehmer als Schuldner ausschließlich den Normen des Privatrechtes unterliegt.

Infolge der Einführung der neuen Kündigungsgründe gemäß § 19 Abs. 2 lit. e und f würden

sich gewisse Härten im Falle der Aufkündigung der Fondshilfe bei Eigentumswohnungen, die schon vor Jahren erworben wurden, ergeben. Um solche Härtefälle nach Möglichkeit zu vermeiden, werden entsprechende Änderungen vorgeschlagen.

Zu Art. I Z. 7:

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung des § 31 Abs. 2 soll in Zukunft die Gewährung der Fondshilfe zur Wiederherstellung von Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wird, nur den österreichischen Staatsbürgern sowie den Altmietern im Sinne des § 20 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes vorbehalten bleiben.

Zu Art. I Z. 8:

Das bisher vorgesehene Veräußerungsverbot auf die Dauer von sechs Jahren erschien dem Ausschuss zu kurz, um Spekulationen mit Eigentumswohnungen zu verhindern. Diese Frist soll daher im Falle der Begründung des Wohnungseigentums nach dem 31. Jänner 1967 auf zehn Jahre verlängert und damit dem Veräuße-

rungsverbot bei der Förderung nach den Bestimmungen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds angeglichen werden.

Zu Art. II (neu):

Damit soll in Form einer Übergangsbestimmung klargestellt werden, daß die Abs. 11 und 12 des § 15 in der vom Ausschuss vorgeschlagenen Fassung auf jene Fälle beschränkt sind, in denen die Fondshilfe nach dem 31. Jänner 1967 bewilligt wurde.

Auf Grund seiner Beratungen stellt somit der Bautenausschuss den Antrag, der Nationalrat wolle beschließen:

1. Dem angeschlossenen Gesetzentwurf wird die verfassungsmäßige Zustimmung erteilt. / 1

2. Die beigedruckte Entschlie- / 2
ßung wird angenommen.

Wien, am 17. Jänner 1967

Stohs
Berichterstatler

Dr. h. c. Prinke
Obmann

Bundesgesetz vom 1967,
mit dem das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
neuerlich abgeändert und ergänzt wird
(Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz-Novelle
1967)

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

„a) in der Bewilligung von Darlehen für die Wiederherstellung beschädigter Wohnhäu-

ser oder zerstörter Wohnungen (Geschäftsräume), an denen Altmietrechte gemäß § 20 dieses Bundesgesetzes bestehen oder die zur Unterbringung eines Altmietters dienen, der seine frühere Wohnung nicht erhalten hat, es sei denn, daß er bereits Mieter (Inhaber) einer Wohnung oder eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ist, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Wohnungsverhältnisse seinem Familienstand oder seinen beruflichen oder persönlichen Verhältnissen und denen der zu seinem Hausstand gehörigen Personen entspricht, wobei diese Bestimmungen sinngemäß auch für den Hauseigentümer hinsichtlich der von ihm im Zeitpunkt der Kriegseinwirkung benützten Wohnung anzuwenden sind, bis zur vollen Höhe und zerstörter Wohnhäuser bis zu 90 v. H. der erforderlichen Kosten unter Beachtung der im § 17 dieses Bundesgesetzes festgelegten Einschränkungen;“

359 der Beilagen

3

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

„d) in jenen Fällen, in denen eine Darlehensgewährung nur bis zu 90 v. H. der für die Wiederherstellung erforderlichen Kosten zulässig ist, sind mindestens 10 v. H. der Kosten vom Fondshilfewerber durch Leistung von Eigenmitteln aufzubringen.“

3. Im § 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 nachgewiesenen Zinsen für Fremdkapital 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 zu berücksichtigen. Vom Vermieter für die Wiederherstellung aufgewendete Eigenmittel können mit 4 v. H. verzinst werden;“

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 5 v. H. der aufgewendeten Mittel.“

6. § 19 hat zu lauten:

„§ 19. (1) Durch den Bescheid, mit dem die Fondshilfe bewilligt wird, erwirbt der Bewerber einen Anspruch auf Abschluß eines diesem Bundesgesetz entsprechenden Vertrages. Der Bescheid tritt mit Abschluß dieses Vertrages außer Wirksamkeit.

(2) Der Fonds hat, solange ein Vertrag gemäß Abs. 1 nicht abgeschlossen ist, den Bewilligungs-

bescheid zu widerrufen, andernfalls das Darlehen unter Beachtung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zur Rückzahlung zu kündigen, wenn

- a) der Bewerber 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 Bewerber bei der Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten in wesentlichen Punkten eigenmächtig von dem der Bewilligung zugrunde gelegten Bauvorhaben abweicht, oder
- c) der Bewerber 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 Wohnungseigentum begründet wurde und die Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentümers, seines nahen Angehörigen im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes oder seines Dienstnehmers regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Wohnungseigentümer wegen nachgewiesener Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend ist, oder
- f) an einem Geschäftsraum Wohnungseigentum begründet wurde und der Geschäftsraum weder vom Wohnungseigentümer noch von einem nahen Angehörigen im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes zur Befriedigung regelmäßiger geschäftlicher Betätigung verwendet wird, es sei denn, daß der Wohnungseigentümer sein im Geschäftsraum betriebenes Unternehmen verpachtet hat.

(3) Ist an einer Wohnung (Geschäftsraum) vor dem 1. Feber 1967 Wohnungseigentum begründet worden, so darf die Kündigung nach Abs. 2 lit. e und f nicht vor dem 1. Jänner 1968 ausgesprochen werden. In den Fällen des Abs. 2 lit. e und f ist die Kündigung nur hinsichtlich des auf die betreffende Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Darlehensteilbetrages zulässig und nur der Eigentümer dieser Wohnung (Geschäftsraum) zur Rückzahlung des gekündigten Darlehensteilbetrages verpflichtet.

(4) Über den Anspruch des Bewerbers auf die Fondshilfe kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden. Ausnahmsweise kann in den Fällen des § 15 Abs. 3 mit schriftlicher Zustimmung des Fonds über den Anspruch des Bewerbers auf die Fondshilfe durch Abtretung verfügt werden.

(5) Im Falle der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft sind pfandrechtlich sichergestellte Forderungen des Fonds aus Darlehen nach § 15, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 EO.) Deckung finden, durch Barzahlung zu berichtigen, andernfalls vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.“

7. Dem § 31 Abs. 2 ist als zweiter Satz anzufügen:

„Diese Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn der Bewerber um das Wohnungseigentum die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder als Volksdeutscher, das ist eine Person deutscher Sprachzugehörigkeit, die staatenlos ist oder deren Staatsangehörigkeit ungeklärt ist, gilt, es sei denn, daß es sich bei dem Bewerber um das Wohnungseigentum um einen Altmietler im Sinne des § 20 dieses Bundesgesetzes handelt.“

8. § 31 a hat zu lauten:

„§ 31 a. Das an einer mit Fondshilfe wiederhergestellten Wohnung (einem Geschäftsraum) begründete Wohnungseigentum darf innerhalb eines Zeitraumes von sechs Jahren, falls das Woh-

nungseigentum nach dem 31. Jänner 1967 begründet wurde, innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach seiner grundbücherlichen Eintragung nur mit Zustimmung des Fonds weiterveräußert werden; das Veräußerungsverbot ist auf Antrag des Fonds zu seinen Gunsten im Grundbuch einzuverleiben.“

Artikel II

Die Bestimmungen der Abs. 11 und 12 des § 15 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes in der bisherigen Fassung finden in den Fällen weiterhin Anwendung, in denen über das Ansuchen um Fondshilfe gemäß § 18 Abs. 1 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes vor dem 1. Feber 1967 entschieden wurde.

Artikel III

Mit der Vollziehung des Art. I Z. 4 bis 6 und 8 dieses Bundesgesetzes ist das Bundesministerium für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Bauten und Technik, mit den übrigen Bestimmungen des Art. I das Bundesministerium für Bauten und Technik, mit der Vollziehung des Art. II das Bundesministerium für Justiz betraut.

/ 2

Entschließung

Die Bundesregierung wird ersucht, ehebaldigst eine Wiederverlautbarung des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes und des Bundesgesetzes, be-

treffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds vorzunehmen.