

**1609 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIII. GP**

## Bericht des Bautenausschusses

**über die Regierungsvorlage (1488 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird**

Der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt die bei der Vollziehung des Wohnungsverbesserungsgesetzes gewonnenen Erfahrungen. Auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes wurde wohl schon eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen modernisiert, die Absicht des Gesetzgebers, vor allem die Substandardwohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnungsstandard zu bringen, konnte jedoch nicht voll verwirklicht werden. Der Grund dafür ist vor allem darin zu suchen, daß die Inhaber solcher Substandardwohnungen wegen ihrer zumeist geringen wirtschaftlichen Leistungskraft nicht imstande sind, die zusätzlichen Belastungen auf Grund einer Wohnungsverbesserung zu tragen.

Mit der Entschließung des Nationalrates vom 12. Juli 1974 wurde die Bundesregierung ersucht, auf dem Gebiete des Wohnungsverbesserungsrechtes für Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte ein System subjektiver Beihilfen, wie es im Wohnbauförderungsgesetz 1968 vorgesehen ist, zu schaffen.

Der Absicht dieser Entschließung folgt die Regierungsvorlage, indem sie die sinngemäße Anwendung der Bestimmungen über die Wohnbeihilfe gemäß § 15 Wohnbauförderungsgesetz 1968 auch für den Bereich des Wohnungsverbesserungsgesetzes zuläßt. Dadurch wird ermöglicht, daß die infolge der Finanzierung der Verbesserung erhöhte Wohnungsaufwandbelastung auf ein zumutbares Ausmaß gesenkt wird.

Um der Vollziehung ein zuverlässiges Instrument zur Abgrenzung der Förderung der Verbesserung nach diesem Bundesgesetz von den „Verbesserungen größeren Umfanges“ nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zur Hand zu geben, erschien es zweckmäßig, die Abgrenzung nach

den objektiv feststellbaren Baukosten der Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen.

Der Bautenausschuß hat in seiner Sitzung vom 8. April 1975 zur Vorberatung der gegenständlichen Regierungsvorlage einen Unterausschuß eingesetzt. Diesem Unterausschuß gehörten die Abgeordneten Kittl, Nittel, Pölz, Samwald, Ing. Willinger, Dr. Hauser, Ing. Letmaier, Regensburger, Schrotter und Dr. Schmidt an.

Der Unterausschuß hat die Regierungsvorlage in seinen Sitzungen am 24. April und 7. Mai 1975 unter Beiziehung von Experten eingehend beraten und eine Änderung zu dem Gesetzentwurf — Art. I Z. 3 (§ 3 Z. 2 lit. a) — vorgeschlagen.

Der Bautenausschuß hat in seiner Sitzung am 14. Mai 1975 den Bericht des Unterausschusses entgegengenommen und die Regierungsvorlage mit der vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderung in Beratung gezogen.

Der Bautenausschuß hat hiebei folgende Feststellungen getroffen:

### Zu Artikel I

#### Zu Z. 2 (§ 1 Abs. 2 lit. f):

Diese Bestimmung soll gewährleisten, daß unter die förderbaren Verbesserungen auch Arbeiten einzubeziehen sind, die einen wirksameren Schutz gegen Kälteeinwirkung und gegen akustische Beeinträchtigung der Wohnungsinhaber garantieren. Um dies sicherzustellen, sollen nach Auffassung des Ausschusses von den in lit. f angeführten Arbeiten jedenfalls jene Arbeiten nicht ausgeschlossen werden, die zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes im Zusammenhang mit Verbesserungsarbeiten an Fenstern, Türen und Fußböden erforderlich sind. Die Förderung darf sich jedoch nicht auf Arbeiten erstrecken, die der ordnungsgemäßen Erhaltung (Instandhaltung) dienen. Bei gleichzeitiger Durchführung

von Verbesserungen und von Erhaltungs- oder Instandhaltungsarbeiten sind im Rahmen der Förderung lediglich die Kosten für die Verbesserungsarbeiten anzuerkennen.

**Zu Z. 3 (§ 3 Z. 2 lit. a):**

Durch die vorgeschlagenen Änderungen soll sichergestellt werden, daß auch Förderungen von Verbesserungen für ältere Baulichkeiten, die erfahrungsgemäß oft von den Bebauungsplänen abweichen, ohne diese in ihrer Gesamtkonzeption zu verändern, gewährt werden können. Um jedoch die Gemeinde in allen Fällen von den in ihrem Gebiet beabsichtigten Verbesserungen in Kenntnis zu setzen, hat die Landesregierung vor Erledigung der Begehren auf Gewährung einer Förderung die Gemeinde, in deren Bereich das verbesserungswürdige Wohnhaus gelegen ist, gemäß § 10 Abs. 1 anzuhören.

**Zu Z. 6 (§ 6 Abs. 2 lit. d):**

Der Ausschuß ist im Sinne der Zielsetzung dieses Gesetzes der Auffassung, daß die gemäß Art. IV Z. 1 Abs. 2 Mietengesetz in der Fassung des Bundesgesetzes vom 12. Juli 1974, BGBl. Nr. 409/1974, von der Bezirksverwaltungsbehörde auszustellende Bescheinigung keinen Einfluß auf die Förderung von Verbesserungsmaßnahmen oder Umbauten nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes hat.

Ing. Willinger  
Berichterstatter

**Zu Z. 6 (§ 6 Abs. 2 lit. e):**

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß für die Berechnung, in welchem Verhältnis die Kosten der Verbesserung zu den angemessenen Gesamtbaukosten stehen (25 v. H.), der Zeitpunkt der Zusicherung maßgebend ist.

Der Bautenausschuß hat nach einer Debatte, an der sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Dr. Schmidt, Ing. Letmaier und Pölz beteiligten, in Anwesenheit des Bundesministers für Bauten und Technik Moser, die Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderung sowie eines gemeinsamen Antrages der Abgeordneten Ing. Letmaier, Pölz, Doktor Schmidt und Genossen auf Einfügung eines neuen Artikels II mit Stimmeneinhelligkeit angenommen.

Der nunmehrige Gesetzestext — wie er vom Bautenausschuß angenommen wurde — ist diesem Bericht beige druckt.

Auf Grund seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 14. Mai 1975

Regensburger  
Obmann

**Bundesgesetz vom XXXXXXXXX, mit dem das Wohnungsverbesserungsgesetz geändert wird**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 337/1971, BGBl. Nr. 268/1972, BGBl. Nr. 369/1973 und BGBl. Nr. 447/1974, wird wie folgt geändert:

1. Im § 1 Abs. 2 hat die lit. a zu lauten:

„a) die Errichtung, die Ausgestaltung oder die Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen in normaler Ausstattung, wie Personenaufzüge, Zentralheizungen, Anschluß an zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder zentrale Waschküchen in Wohnhäusern mit Klein- oder Mittelwohnungen,“

2. Am Ende des § 1 Abs. 2 lit. d ist der Punkt durch einen Beistrich zu ersetzen und der lit. d nachstehende lit. e und lit. f anzufügen; diese haben zu lauten:

„e) die Änderung der Grundrißgestaltung zur Schaffung von Klein- oder Mittelwohnungen in normaler Ausstattung und  
f) Arbeiten, die der Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes dienen.“

3. § 3 Z. 2 lit. a hat zu lauten:

„a) deren Bestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist,“

4. § 3 Z. 5 hat zu lauten:

„5. als normale Ausstattung eine solche, bei der die Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten, zwar den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung, insbesondere hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes, nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;“

5. Im § 3 Z. 7 ist der Punkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen; der Z. 7 ist eine neue Z. 8 anzufügen; diese hat zu lauten:

„8. als Gesamtbaukosten der Verbesserung je Quadratmeter der Anteil an den Gesamtbaukosten der Verbesserung, der dem Nutzflächenausmaß sämtlicher verbesserter Wohnungen dieses Wohnhauses entspricht.“

6. Im § 6 Abs. 2 wird am Ende der lit. c das Wort „und“ gestrichen, der Punkt in der lit. d durch einen Beistrich ersetzt und das Wort „und“ angefügt. Nach der lit. d wird eine neue lit. e angefügt; diese hat zu lauten:

„e) wenn die veranschlagten Gesamtbaukosten der Verbesserung je Quadratmeter das Ausmaß von 25 v. H. der angemessenen Gesamtbaukosten im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der jeweils geltenden Fassung nicht übersteigen; dies gilt nicht, wenn die Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht in Anspruch genommen werden kann, jedoch dürfen die Gesamtbaukosten der Verbesserung 80 v. H. der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß § 2 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht überschreiten.“

7. Der letzte Satz der Z. 2 des Abs. 6 des § 6 hat zu lauten:

„Die §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, zuletzt geändert durch die Bundesgesetze BGBl. Nr. 281/1967 und 409/1974, finden sinngemäß Anwendung.“

8. Nach § 6 b ist ein neuer § 6 c einschließlich der Überschrift einzufügen:

**„Wohnbeihilfe**

§ 6 c. Die Landesregierung hat zu jenem Teil des Wohnungsaufwandes, der für die nach diesem Bundesgesetz geförderten Klein- oder Mittelwohnungen für die Kosten der Verbesserung zu leisten ist, einen Zuschuß (Wohnbeihilfe) mit Bescheid zu gewähren. Auf die Gewährung der Wohnbeihilfe

sind die Bestimmungen des § 15 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß anzuwenden.“

#### Artikel II

Das Bundesgesetz vom 12. Juli 1974 über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, BGBl. Nr. 409, wird wie folgt geändert:

Im Art. IV Z. 1 hat der zweite Satz des ersten Absatzes zu lauten:

„Die Bestimmung des ersten Satzes gilt jedoch nur für Baulichkeiten, die mit den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) vereinbar sind, bei denen es sich nicht um landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes handelt und in denen

- a) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen,
- b) sich mehr als zwei Wohnungen befinden sowie

c) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes).“

#### Artikel III

Mit der Erlassung von Durchführungsverordnungen und mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes nach Art. 15 Abs. 8 B-VG ist hinsichtlich der im Art. I Z. 1 bis 6 und Z. 8 vorgesehenen Bestimmungen unbeschadet des im § 6 c des Wohnungsverbesserungsgesetzes in der Fassung des Art. I dieses Bundesgesetzes für sinngemäß anwendbar erklärten § 15 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 232/1972, der Bundesminister für Bauten und Technik, mit der Vollziehung der im Art. I Z. 7 vorgesehenen Bestimmungen der Bundesminister für Justiz und mit der Vollziehung des Art. II der Bundesminister für Finanzen betraut. Im übrigen ist die Landesregierung mit der Vollziehung betraut.