

**BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE,  
JUGEND UND KONSUMENTENSCHUTZ**

Zl. 34 1190/1-III/4/84 (KONV.)

A-1015 Wien, Himmelpfortgasse 9  
Postfach 10

3/SN-40/ME

An das  
Präsidium des  
NationalratesParlament  
Reichsratsstraße  
1010 Wien

BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, JUGEND UND KONSUMENTENSCHUTZ 51 / 10 83 BEZUG: 1984-02-27 1984-02-27 1984-02-27
---

27 Müller

Betreff: Stellungnahme des Bundesministeriums für Familie, Jugend und Konsumentenschutz zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes des Bundesministeriums für Bauten und Technik

Das Bundesministerium für Familie, Jugend und Konsumentenschutz übermittelt in der Beilage 25 Kopien der Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes und des Wohnbauförderungsgesetzes 1984.

Beilagen

Wien, am 9. Februar 1984

Für den Bundesminister:

MR Dr. Ladstätter

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

Bundesministerium für Familie,  
Jugend und Konsumentenschutz  
Zl. 34 1100/1-III/4/84

Beilage B

24. 2. 1984

Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984

Zu § 2 Z 7:

Der Gesetzgeber normiert hier, was als normale Ausstattung zu verstehen ist und legt unter anderem dabei fest, daß dazu nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung gehören muß. Dies kann für manche Konsumenten ein Vorteil sein. Umgekehrt sollte der Konsument jedenfalls das Recht haben, auf einer Oberflächenendausführung bestehen, da den Baugesellschaften in der Regel für die Normausführung sehr günstige Konditionen eingeräumt werden, die damit den Konsumenten zugute kommen; auf Wunsch des Konsumenten sollte eine komplette Ausführung möglich sein, und damit der Konsument in den Genuß der für Normausstattung gewährten günstigen Konditionen kommen. Im Zusammenhalt mit den Anordnungen des § 29 Abs. 3 Entwurf muß gewährleistet sein, daß der Konsument um den "normalen" Baukostenaufwand eine ausreichend ausgestattete Wohnung erhält.

Zu § 2 Z 8:

Zweifellos ist die mit der vorgenommenen Neuformulierung des Begriffs "Nutzfläche" erzielte Vereinheitlichung einschlägiger Bundesgesetze zu begrüßen. Allerdings erscheint es nach wie vor unbefriedigend, daß Balkone und insbesondere Terrassenflächen in keiner Weise für die Berechnung der Nutzfläche herangezogen werden, umgekehrt Loggien zu 100 % der Nutzfläche zugezählt werden. Eine Berücksichtigung der entsprechenden Flächen zu etwa 30 % könnten einen realistischen Wert bei der Nutzflächenberechnung erbringen.

Zu § 17 Abs. 2:

Die in den Erläuterungen angeführten Überlegungen, die zu einer Herabsetzung des Zinsfußes von 2,5 % auf 2 % über der Verzinsung der letzten öffentlichen Anleihe geführt haben, sind aus konsumentenpolitischen Überlegungen, die sich aus der

- 2 -

Beschwerdeerledigung der letzten Jahre ergeben haben, zu bekräftigen. Auch die getroffene Regelung bezüglich der Bausparkassendarlehen, sofern sie eine Laufzeit von weniger als 20 Jahren haben, ist aus den gleichen Überlegungen zu begrüßen.

Zu § 17 Abs. 3:

Prinzipiell ist die vorliegende Bestimmung zu begrüßen, wenn auch aus der Praxis der Konsumentenberatung und der Beschwerdeerledigung auf die Schwierigkeit einer getrennten Heizkostenabrechnung bei den derzeit geltenden baurechtlichen Vorschriften hinzuweisen ist. Dazu kommt die faktische Rechtlosigkeit des Konsumenten bei Differenzen über den tatsächlichen Verbrauch bzw. seine Messung, insbesondere dann, wenn die Heizungsanlage von einer Firma installiert wurde, deren Leistung vom Bauträger nicht entsprechend überprüft wurde und wenn die Hausverwaltung die Wartung und Ablesung der Heizung an eine dritte Firma delegiert hat.

Zu § 23 Abs. 3:

Die Verkürzung der Darlehenslaufzeit und die Möglichkeit einer Erhöhung des Zinssatzes bis auf 6 % scheint aus den in den Erklärungen angegebenen Gründen sinnvoll, auch wenn sie eine beträchtliche Verteuerung der Kredite bedeutet. Freilich sollte der auf S 31 der Erledigung im letzten Satz des vierten Absatzes ausgedrückte Gedanke auch im Gesetzeswortlaut festgehalten werden. Im übrigen sollte auch eine progressive Anhebung ermöglicht werden, und zwar selbst dann, wenn es sich aus Finanzierungsgründen als notwendig erweisen sollte, gegen Ende der Laufzeit den Zinssatz auf mehr als 6 % anzuheben. Konkret würde dies bedeuten, daß für die übliche Laufzeit von Hypothekendarlehen und Bausparverträgen, also etwa 20 Jahre, eine nur mäßige Erhöhung des bisherigen Prozentsatzes durchgeführt werden sollte, in der Folge aber eine schrittweise Erhöhung des Zinssatzes

- 3 -

auf einen über den derzeit vorgesehenen Höchstzinssatz von 6 % hinaus erfolgen könnte. Im übrigen ist zu bemerken, daß bei der derzeit geltenden Regelung der Aufbringung der Förderungsmitteln nach § 7 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 es möglicherweise nicht zur geplanten Ausnützung des nunmehr möglichen Zinssatzes von maximal 6 % für Wohnbauförderungsdarlehen kommt, da ja die Länder nur den jeweils ihnen zustehenden aliquoten Anteil an einem höheren Rückfluß aus Tilgungs- und Zinsenbeträgen erhalten. Das heißt es könnte die Situation eintreten, daß jedes Land darauf wartet, daß die anderen Länder von dieser nunmehr möglichen Erhöhung des Zinssatzes Gebrauch machen, selbst aber diesen Schritt nicht setzen will.

Zu § 26:

Ob die Regelungen verhindern können, daß Wohnungen nicht im Sinne des Wohnbauförderungsgesetz benützt werden oder Ehegatten eine nicht in einem Eigenheim zusammengefaßte Wohnung gefördert bekommen, aber nur eine davon als Hauptwohnsitz bewohnen, muß bezweifelt werden. Eine wirksame Kontrolle würde durch eine zentrale Evidenz geförderte Wohnung gefördert werden.

Zu § 31 Abs. 1:

Eine bloß 15-jährige Laufzeit ist sehr kurz. Sollte die Laufzeit nicht den diesbezüglichen Möglichkeiten im Fall einer Darlehensgewährung (§ 23 Abs. 3 Entwurf) angeglichen werden?

Zu § 33:

Auf eine zwingende Bestimmung nach dem Vorbild des § 15 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in der Fassung BGBl. Nr. 368/1976 sollte nicht verzichtet werden.

Zu § 49 Abs. 1:

Hier hat bereits der § 24 a des Wohnungseigentumsgesetzes und der § 21 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes die Möglichkeit

- 4 -

einer grundbücherlichen Sicherung in der Vorvertragsphase geschaffen. Der Gesetzgeber versucht hier, im Lichte gewonnener Erfahrung auch im Wohnbauförderungsgesetz eine entsprechende Regelung zu treffen. Doch sollte an die Stelle der fakultativen eine obligatorische Regelung treten, da praktische Erfahrungen (siehe "WBO", Schädigung von Wohnungswerbern in Vorarlberg) gezeigt haben, daß gerade von unseriösen Unternehmen nicht erwartet ist, daß sie einen entsprechenden Antrag stellen werden.

Zu § 56:

Hier gilt sinngemäß das zu § 2 Z 8 Gesagte hinsichtlich der Berücksichtigung der Terrassen und offenen Balkone für die Berechnung der Nutzfläche.

Bundesministerium für Familie,  
Jugend und Konsumentenschutz  
Zl. 34 1100/1-III/4/84

Beilage C

24. 2. 1984

Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Zu § 3 Z 5:

Zweifellos ist die mit der vorgenommenen Neuformulierung des Begriffs "Nutzfläche" erzielte Vereinheitlichung einschlägiger Bundesgesetze zu begrüßen. Allerdings erscheint es nach wie vor unbefriedigend, daß Balkone und insbesondere Terrassenflächen in keiner Weise für die Berechnung der Nutzfläche herangezogen werden, umgekehrt Loggien zu 100 % der Nutzfläche zugezählt werden. Eine Berücksichtigung der entsprechenden Flächen zu etwa 30 % könnte einen realistischen Wert bei der Nutzflächenberechnung erbringen.

Zu § 9:

Der Gesetzgeber hat in dankenswerter Weise bei der Wohnhaussanierung mit dem § 9 nunmehr Einkommensobergrenzen für die Wohnungsverbesserung festgelegt, was bisher nicht der Fall war. Das stellt sicher, wie auch den Erläuterungen zu entnehmen ist, daß die Förderung in erster Linie einkommensschwächeren Personen zu Gute kommt.

Zu § 13 Abs. 4:

Wenn auch die Darlehenszuerkennung gemäß § 7 Abs. 1 für den Fall, daß alle Mieter zur Deckung der Kosten sich bereit erklärt haben, theoretisch positive Auswirkungen haben müßte, so ist doch in der Praxis zu befürchten, daß es den Mietern bisweilen nicht möglich sein wird, die Sinnhaftigkeit und Rentabilität beantragter Verbesserungsmaßnahmen zu kontrollieren. Die in den Erläuterungen zum Bundeswohnhaussanierungsgesetz vertretene Auffassung, daß eine Gefährdung der Mieterinteressen durch die erforderliche Einheitlichkeit ausgeschlossen scheint, kann vom Bundesministerium für Familie, Jugend und Konsumentenschutz nicht geteilt werden. Daß nach § 15 Abs. 2 für den Fall einer solchen Sanierung nach § 13 Abs. 4 keine Mietzinsbeihilfen vorgesehen sind, verstärkt diese Bedenken.

- 2 -

Zu § 13 Abs. 5:

Die vorgesehene Regelung verleitet dazu, zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 bloß geringe Beträge zur Bildung einer Rücklage zu leisten, um in weiterer Folge billige Mittel aus dem Wohnbauförderungsgesetz zu erhalten. Dies dürfte nicht beabsichtigt sein.

Zu § 14 Abs. 1:

Legistisch befriedigt nicht, daß immer wieder Bestimmungen über die Förderung gemäß § 7 mit Bestimmungen über Förderungen, die nicht gemäß § 7 gewährt werden, wechseln.

Die im vorletzten Satz getroffene Einschränkung der Förderung von Sanierungsarbeiten für Wohnungen, die über eine Wasserentnahmestelle im Inneren und ein ausschließlich dieser Wohnung zugeordnetes Klosett verfügen, scheint ungerechtfertigt zu sein.

Zu § 15 Abs. 2:

Der § 15 Abs. 1 benachteiligt Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 Mietrechtsgesetz, wenn sich alle Mieter zur Deckung der Kosten bereiterklärt haben, da keine Mietzinsbeihilfe gewährt wird. Das ist ungerechtfertigt.

Zu § 16 Abs. 2:

Hier gilt sinngemäß das, was zu § 23 Abs. 3 des Entwurfes des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 ausgeführt wird. Beträgt die Darlehenslaufzeit mehr als 20 Jahre, wäre eine schrittweise Anhebung des Zinssatzes sowie der Annuitäten sinnvoll, wobei ab dem 21. Jahr auch eine höhere Verzinsung als 6 % ins Auge gefaßt werden könnte.

- 3 -

Zu § 17:

Die vom Gesetzgeber verlangte Einverleibung eines Pfandrechtes stellt für den Fall, daß Mieter Förderungswerber sind, nicht selten ein Hindernis für die Förderung der Wohnungssanierung dar.

Zu § 30 Abs. 2:

Auf die Bemerkungen zu § 13 Abs. 4 wird hingewiesen.

Zu § 30 Abs. 4:

Es muß bezweifelt werden, ob die effektive Durchführung dieser - bereits heute bestehenden - Bestimmung gewährleistet ist.

Zu § 33 Abs. 1:

Auf Grund der Erfahrungen bei der Erledigung von Konsumentenbeschwerden wäre ausdrücklich sicherzustellen, daß jedenfalls der Förderungswerber und nicht bloß ein von ihm Bevollmächtigter über die Erledigung des Förderungsansuchens zu informieren ist.

Zu § 38 Abs. 2 Z 2:

Die im vorliegenden § 38 vom Gesetzgeber vorgesehene Bindung der Minderheit der Mieter an eine von einer qualifizierten Mietermehrheit geschlossene Vereinbarung über eine Erhöhung der Hauptmietzinse zu Sanierungszwecken ist - wie dies auch die erläuternden Bemerkungen ausführen - aus der bisherigen Erfahrung zu begrüßen. Es ist allerdings zu überlegen, ob dadurch auch Maßnahmen erfaßt werden sollen, die nicht nur vom Erstaufwand eine Erhöhung des Hauptmietzinses ergeben, sondern auch durch ihre Durchführung zu Folgekosten führen, die sich neuerlich in einer Erhöhung der Betriebskosten und damit der Belastung für den Mieter niederschlagen. Zu überlegen wäre, ob Z 2 des § 38 Abs. 2 entbehrlich ist.