

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

Zl. Verf-130/2/1984Betreff: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetz
1984, sowie eines Wohnhaussanierungs-
gesetzes; Stellungnahme;

Bezug:

Auskünfte: Dr. GLANTSCHNIG

Telefon: 0 42 22 - ~~33003~~ 536

Durchwahl 30204

Bitte Eingaben ausschließlich
an die Behörde richten und die
Geschäftszahl anführen.

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. <u>51</u>	-GE/19 <u>83</u>
Datum: 7. MRZ. 1984	
Verteilt 1984 -03- 07 <i>Frumer</i>	

An das

Präsidium des Nationalrates

1017 W i e n*St. Müller*

Beiliegend werden 25 Ausfertigungen der Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaussanierungsgesetzes übermittelt.

Anlagen

Klagenfurt, 1984-02-21

Für die Kärntner Landesregierung:

Der Landesamtsdirektor:

Dr. Lobenwein eh.

F.d.R.d.A.

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG**Zl.** Verf-130/2/1984**Betreff:** Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhaus-sanierungsgesetzes; Stellungnahme;**Bezug:****Auskünfte:** Dr. GLANTSCHNIGTelefon: 0 42 22 ~~33408~~ 536

Durchwahl 30204

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde richten und die Geschäftszahl angeben.

An das

Bundesministerium für Bauten und Technik

Stubenring 1

1011 W i e n

Zu den mit Schreiben vom 12. Dezember 1983, Zl. 54.401/2-V-4/83, übermittelten Entwürfen eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie eines Wohnhausanierungsgesetzes wird seitens des Amtes der Kärntner Landesregierung nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

I. Zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984

Die mit dem vorgelegten Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 angestrebten grundsätzlichen Ziele, nämlich

- * eine verstärkte Förderung des primären Wohnbedarfes,
- * eine Beschleunigung des Rückflusses gewährter öffentlicher Zuwendungen und
- * eine Ausweitung der Gestaltungsmöglichkeiten der Länder zu normieren,

werden seitens des Landes Kärnten befürwortet und demnach der vorgelegte Gesetzentwurf grundsätzlich begrüßt.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfes wären jedoch noch folgende Änderungen vorzuschlagen bzw. Anregungen vorzubringen:

- 2 -

Zu § 2 Z. 2:

Analog den derzeit in Wirksamkeit stehenden Richtlinien wird vorgeschlagen, die gegenständliche Bestimmung dahingehend zu modifizieren, daß nur für die erste Wohneinheit ein Grundstücksbedarf von maximal 400 m², für jede weitere Wohneinheit jedoch ein solcher von maximal 200 m² festgelegt wird.

Zu § 2 Z. 3:

Die nunmehr vorgesehene flexiblere Regelung wird begrüßt. Allerdings sollte für die im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen verlangt werden, daß sie zueinander "nahestehend" im Sinne der Bestimmungen des § 2 Z. 10 sind.

Zu § 2 Z. 7:

Die den Förderungswerbern bzw. Wohnungsbenützern freigestellte Oberflächenendausführung erscheint sinnvoll. Es müßte jedoch in diesem Zusammenhang festgelegt werden, daß hierbei trotzdem der Bauzeitenplan bzw. der Endfertigstellungstermin einzuhalten ist.

Zu § 2 Z. 13:

Die Einbeziehung aller Arten von Vermögen, somit auch von solchem, welches dem Eigentümer keinerlei Ertrag abwirft, könnte insbesondere in ländlichen Gebieten Härtefälle erzeugen, weil damit Personen vom Kreis der Begünstigten ausgeschlossen würden, deren tatsächliches Einkommen durchaus nicht allzu hoch ist.

Zu § 3:

Die derzeit vorgesehene verpflichtende Vorschrift eines Anschlusses an vorhandene Fernwärmeeinrichtungen sollte

- 3 -

in eine Kannbestimmung umgewandelt werden, ohne daß gleichzeitig die Einschränkung auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit eines solchen Anschlusses aufzugeben ist.

Zu § 4 Abs. 1:

Die Einbeziehung der Wandstärke wirft größere Probleme bei der Abrechnung von Bauvorhaben auf, weil dabei die Nettoutzfläche heranzuziehen ist. Im Hinblick auf die ohnehin vorgeschriebenen Schall- und Wärmedämmwerte könnte auf die Einbeziehung der Wandstärke wohl verzichtet werden.

Zu § 4 Abs. 3:

Wenn die in dieser Bestimmung vorgenommene Aufzählung auch nur demonstrativ ist, sollte sie doch um so wichtige Punkte, wie die Baufinanzierungskosten, die Schutzraumbaukosten und die Kosten der Errichtung von Trafostationen ergänzt werden. Weiters sollten die in § 6 Z. 3 und 4 angeführten Punkte (Einstellplätze und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bzw. Zivilschutzeinrichtungen) nicht in die generell förderbaren Gesamtbaukosten eingebaut, sondern als Erhöhungsfaktoren in die vorliegende Bestimmung eingebaut werden, um einerseits eine Pauschalierung dieser Kosten zu ermöglichen und andererseits zu verhindern, daß auf diese Weise der generell förderbare Quadratmeterpreis allzusehr anzuheben ist.

Zu § 5:

Die in dieser Bestimmung den Ländern verpflichtend aufgetragene Erlassung einer Verordnung über die Vergabe von Leistungen - ausgenommen solche für Eigenheime - erscheint nicht unproblematisch. Vor allem bräuchte eine derartige Regelung einen erheblichen Verwaltungsmehraufwand.

- 4 -

Zu § 6 Abs. 1 Z. 2 und 3:

Diese sollten, wie bereits vorgeschlagen, in die Bestimmung des § 4 eingebaut werden.

Zu § 19 Abs. 1 Z. 1 b:

Die Ausnahme von der Voraussetzung des Erfordernisses der österreichischen Staatsbürgerschaft in dieser Bestimmung (bei Errichtung durch Zu- oder Einbau oder durch Umbau) erscheint sachlich nicht begründet und sollte entfallen.

Zu § 21 Abs. 1 Z. 3:

Die Einbeziehung des Vermögensstandes einer Person erscheint aus sozialen Überlegungen begrüßenswert, es sollte jedoch dabei darauf Bedacht genommen werden, daß die hierfür erforderlichen Unterlagen nur über das jeweilige Wohnsitzfinanzamt erhältlich sind (Vermögenssteuererklärung), was zu einer Verzögerung der Bearbeitung der Anträge führen könnte.

Zu § 22 Abs. 2:

Die Hinwendung zur Objektförderung im mehrgeschossigen Wohnungseigentumsbau wird diesen außerordentlich erschweren, weil eine Ausfinanzierung nicht immer möglich ist und innerhalb eines Hauses ganz unterschiedliche Belastungen entstehen können. Geradezu unlösbare Probleme würde außerdem der Rücktritt von einem Vertrag nach sich ziehen, sodaß vorgeschlagen wird, den gegenständlichen Absatz ersatzlos zu streichen.

Zu § 29 Abs. 2 Z. 2:

Die neue Kategorie "Wohnungen mit Kaufanwartschaft" erscheint unnötig, weil die noch nicht übertragenen Eigentumswohnungen wie Eigentumswohnungen zu behandeln sind.

- 5 -

Zu § 29 Abs. 3:

Diese Bestimmung erscheint hinsichtlich der Mittelaufbringung problematisch. Es müßten im Rahmen der Ausschreibung bestimmte Kostenermittlungen erfolgen und gegen Vorlage der entsprechenden Berechnungen die Differenzbeträge zur Auszahlung gelangen.

Zu § 31 Abs. 5:

Annuitätenzuschüsse sollten erst ab dem Datum rückforderbar sein, ab dem der Kündigungsgrund eingetreten ist. Es wird daher vorgeschlagen, den ersten Halbsatz folgendermaßen zu fassen:

"Die Annuitätenzuschüsse sind einzustellen und wenn zu Unrecht bezogen zurückzufordern, wenn ..."

Zu § 33 Abs. 2:

Die Abgeltung von Mehrkosten für Invalide und Behinderte scheint nicht eine Angelegenheit der Wohnbauförderung, sondern der Sozialhilfe zu sein.

Zu § 39 Abs. 4:

Für außergewöhnliche Härtefälle (Arbeitslosigkeit, Karenz, Krankheit etc.) sollte bei Gewährung von Wohnbeihilfe das Einkommen zum Zeitpunkt der Antragsstellung als Berechnungsbasis herangezogen werden können. § 39 Abs. 3 wäre dementsprechend zu ergänzen.

Zu § 41 und 44:

Die Festlegung einer gemeinsamen Zeichnungsberechtigung als zusätzliche Kontrolleinrichtung ist durchaus zu begrüßen, es wäre jedoch in diesem Zusammenhang darauf Bedacht zu nehmen,

- 6 -

daß damit auch zeitliche Verzögerungen in Kauf zu nehmen sein werden.

Zu § 49 Abs. 1:

Die in dieser Bestimmung vorgesehene Anmerkung erscheint überflüssig, weil das Land vor Zusicherung den Grundbuchsstand zu prüfen hat und von sich aus auch beurteilen kann, ob die Sicherstellung auf dem vorgesehenen Rang ausreicht oder nicht. Sollten andere Pfandrechte eingetragen sein, so kann das Land die Löschung oder Vorrangeinräumungserklärung verlangen.

II. Zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf verbundene Absicht, eine Gesamtregelung aller bisherigen Förderungsinstrumente auf dem Althaussektor herbeizuführen und gleichzeitig eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Förderungsvoraussetzungen und des Förderungsverfahrens herbeizuführen, wird seitens des Landes Kärnten begrüßt. Es darf allerdings vorgeschlagen werden, die uneinheitliche Terminologie - im Titel wird von Verbesserung und Erhaltung und im § 1 von Sanierung gesprochen - zu bereinigen.

Im übrigen werden zu den einzelnen Bestimmungen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgeschlagen:

Zu § 2 Abs. 1 Z. 3:

In der gegenständlichen Bestimmung hätte am Ende das "sollen" zu entfallen, um bei der Beurteilung nicht ausschließlich auf die subjektive Angaben des Antragsstellers angewiesen zu sein zu müssen.

- 7 -

Zu § 3 Abs. 3:

Durch die Aufnahme der Wohnheime auch in die Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes werden sich die Aufwendungen aus dem Titel zwangsläufig erhöhen, weshalb auch für diese Zwecke mehr Mittel erforderlich sein werden.

Zu § 5:

Im Zusammenhang mit Abs. 2 dieser Bestimmung muß seitens des Landes Kärnten mit Nachdruck die Beibehaltung des derzeit geltenden Schlüssels verlangt werden, da in Kärnten eine Reihe von Wohnheimen zur Sanierung heranstehen, deren Förderung Millionenbeträge in Anspruch nehmen wird. Es erscheint außerdem die Erfassung sanierungsbedürftiger Objekte im ländlichen Raum keineswegs, sowie in Ballungszentren, lückenlos möglich, weshalb auch ein Abweichen vom derzeitigen Schlüssel sachlich in keiner Weise zu rechtfertigen ist.

Zu § 6:

Die Aufteilung der Haushaltsmittel für die Förderung der Herstellung des Anschlusses an Fernwärmeanlagen entsprechend dem Schlüssel nach § 5 Abs. 2 erscheint ebenfalls problematisch, da diese Kosten im weitläufigen Siedlungsbereich weit höher sein werden.

Zu § 7:

Die in dieser Bestimmung vorgeschlagene Form der Berechnung der Länderanteile erscheint sehr umständlich und sollte vereinfacht werden.

Zu § 8:

Bisher haben die Länder 50 % der vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel bereitstellen müssen. Nach der vorge-

- 8 -

schlagenen Regelung hätten die Länder mindestens einen gleich hohen Betrag, also doppelt soviel, zur Verfügung zu stellen. Eine derartige Regelung kann nun keineswegs akzeptiert werden, vor allem scheint damit ein Eingriff in den Finanzausgleich gegeben, so daß die gegenständliche Regelung nur nach vorherigen Verhandlungen mit den Ländern in Betracht gezogen werden kann.

Zu § 11:

So wie in § 3 wäre in dieser Bestimmung neben dem Schall- und Wärmeschutz sowie dem Feuchtigkeitsschutz auch der Abgasschutz zu berücksichtigen. Weiters könnte die Einrichtung von Alternativenergieanlagen (Wärmepumpen, Sonnenenergie etc.) auch an Objekten jüngeren Baujahres (z.B. ab 1. Jänner 1974) gefördert werden. Was die Relation Verbesserungsarbeiten gegenüber Erhaltungsarbeiten anbelangt, wäre festzuhalten, daß erstere 40 % der zugesicherten Beträge für Verbesserungsarbeiten ausmachen. So wurde z.B. im Jahre 1982 für Verbesserungsarbeiten S 68,000.000.-- und für Erhaltungsarbeiten S 27,000.000.-- , also insgesamt S 95,000.000.-- bereitgestellt.

Zu § 16 Abs. 1:

Während bisher die Förderung nur in Form von Annuitätenzuschüssen erfolgte, sieht der vorliegende Entwurf auch die Förderung in Form von Direktdarlehen der Länder vor. Auf Grund der für Sanierungsmaßnahmen insgesamt zur Verfügung stehenden Budgetmittel könnten solche Darlehen allerdings nur in begrenzter Höhe fixiert werden. Die Laufzeit sollte jener des Kreditapparates (gegenwärtig höchstens 25 Jahre) angepaßt werden, wobei die Verzinsung mit jener der Wohnbauförderungsdarlehen gleichzustellen wäre.

- 9 -

Zu § 25:

Die Gewährung von Wohnbeihilfen zur Vermeidung einer unzumutbaren Wohnaufwandsbelastung auf Antrag von Mietern sollte den Ländern nicht zwingend, sondern fakultativ aufgetragen werden, wobei die Festlegung der näheren Bestimmungen den Ländern im Verordnungswege übertragen werden sollte.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden unter einem dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Klagenfurt, 1984-02-21

Für die Kärntner Landesregierung:

Der Landesamtsdirektor:

Dr. Lobenwein eh.

F.d.R.d.A.

Kucelj