



AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

Zahl: **wie umstehend**
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

SALZBURG, am **12. MRZ. 1984**
Postanschrift: A-5010 Salzburg, Postfach 527

Betr.: **wie umstehend**

Adresse der zuständigen Dienststelle:
Chiemseehof
Telefon: (06222) 41561-0*
Klappe: 2580/HR Dr. Hueber

An

1. das Amt der Burgenländischen Landesregierung
Landhaus
7000 Eisenstadt
2. das Amt der Kärntner Landesregierung
Arnulfplatz 1
9020 Klagenfurt
3. das Amt der Nö. Landesregierung
Herrengasse 9
1014 Wien
4. das Amt der Oö. Landesregierung
Klosterstraße 7
4020 Linz
5. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Hofgasse
8011 Graz
6. das Amt der Tiroler Landesregierung
Maria-Theresien-Straße 43
6020 Innsbruck
7. das Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6901 Bregenz
8. das Amt der Wiener Landesregierung
Lichtenfelsgasse 2
1082 Wien
9. die Verbindungsstelle der Bundesländer
beim Amt der Nö. Landesregierung
Schenkenstraße 4
1014 Wien
10. das Präsidium des Nationalrates
Parlament
Dr. Karl-Renner-Ring 3
1017 Wien

D. 11111 GESETZENTWURF	
57	GE/1983
Datum: 15. MRZ. 1984	
Verf. 1984 -03- 15 <i>Fromer</i>	

Dr. Müller

zur gefl. Kenntnis.

Für die Landesregierung:
Dr. Edelmayer
Landesamtsdirektor

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

[Handwritten signature]



AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG

An das

Bundesministerium für
Bauten und Technik

Stubenring 1
1010 Wien

Zahl: 0/1-207/182-1984
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Betr.: Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984;
Stellungnahme

Bzg: do.Zl. 54.401/2-V-4/83

SALZBURG, am 12.3.1984

Postanschrift: A-5010 Salzburg, Postfach 527

Adresse der zuständigen Dienststelle:

Telefon: (06222) 41561-0*

Klappe: 2428/Dr.Hammertinger

Zu dem mit dem obgenannten Schreiben versendeten Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nimmt das Amt der Salzburger Landesregierung wie folgt Stellung:

Grundsätzlich werden die in der ha. Stellungnahme vom 30.8.1982, Zl. 0/1-207/155-1982, zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 vorgebrachten Bedenken - soweit ihnen im gegenständlichen Entwurf nicht Rechnung getragen wurde - vollinhaltlich aufrechterhalten.

Der vorliegende Entwurf führt zu einer Diskriminierung des Eigentums, da vor allem für die Förderung von Eigentumswohnungen ein weitaus höherer Prozentsatz an Eigenmitteln aufzubringen ist, als bei der Errichtung von Mietwohnungen. Außerdem ist die Heranziehung des Vermögens für die Feststellung der Förderungswürdigkeit abzulehnen, da dieses mit dem verfügbaren Einkommen in den wenigsten Fällen übereinstimmen wird.

- 2 -

Keinesfalls zugestimmt werden kann überdies der Beschränkung der Einkommensgrenzen für kinderreiche Familien ab dem dritten Kind. Abzustellen wäre auf die tatsächliche Leistungsfähigkeit, wobei durchaus das Wohnbauförderungsgesetz 1968 als Basis gelten könnte. Die entsprechenden Ansätze müßten allerdings valorisiert werden. Die Förderungswürdigkeit an sich sollte an Hand eines mehrjährigen Einkommensdurchschnittes festgestellt werden. Lediglich für die Subjektförderung sollte das aktuelle Einkommen maßgeblich sein.

Aus legistischer Sicht ist schließlich anzumerken, daß Gesetze, welche mehrere Rechtsvorschriften ändern, ohne daß dies im Titel zum Ausdruck kommt - sogen. *leges fugitivae* - zu vermeiden sind (Z. 71 der legistischen Richtlinien 1979). Dementsprechend wären die in den Hauptstücken IV - VII in Aussicht gestellten Gesetzesänderungen entweder im Titel des vorliegenden Entwurfes zu verdeutlichen oder aber in einem eigenen Gesetz vorzunehmen.

Im einzelnen ist folgendes zu bemerken:

1. Im Gesetzestitel sollte der im Gesetz nicht mehr verwendete Begriff "Klein- und Mittelwohnungen" durch den Ausdruck "Wohnungen" ersetzt werden (vgl. § 2 Z. 3).
2. Der durch § 2 Z. 2 eingeführte Begriff des "in verdichteter Flachbauweise" errichteten Gebäudes ist in Abgrenzung zum Eigenheim, andererseits aber auch zur Eigentumswohnung konzipiert. Diese Konzeption des "verdichteten Eigenheimes" setzt eine entsprechende Neuregelung des Grunderwerbsteuerrechtes voraus, da nach der derzeitigen Entscheidungspraxis die Kaufpreise für solche Objekte als "Arbeiterwohnstätten" jenseits der Grenze der Grunderwerbsteuerfreiheit liegen und daher diese Objekte derzeit nur im Wege des Wohnungseigentums errichtet werden könnten.
3. Als Wohnungsgröße sind nunmehr 150 m² schon dann zulässig, wenn mehr als 5 Personen - unabhängig von der Kinderanzahl - im gemeinsamen Haushalt leben. Überlegenswert erschiene es allerdings, subjektbezogene Elemente hier völlig auszuklammern, die Wohnungsgröße wie im Entwurf zum "Wohnhaus-Sanierungsgesetz" generell

- mit 150 m² zu begrenzen und die Abstimmung auf die Familiengröße im Rahmen der Bedarfsprüfung vorzunehmen (§ 2 Z. 3).
4. Hinsichtlich des Begriffes "Umbau" (§ 2 Z. 5) ist zu berücksichtigen, daß der Abbruch wesentlicher Teile von Gebäuden, deren Erhaltung aufgrund von Bestimmungen des Denkmal-, Altstadt- oder Ortsbildschutzes vorgeschrieben ist, unter Umständen nicht in Betracht kommt.
- Es sollte daher in der Definition des Begriffes "Umbau" zum Ausdruck kommen, daß nicht nur der Abbruch wesentlicher Gebäudeteile ("Entkernung"), sondern auch andere wesentliche bauliche Veränderungen, die über den Umfang der bisherigen "großen Verbesserung" hinausgehen und damit die Schaffung neuer Wohnungen im Sinne des Gesetzes zum Ergebnis haben, den Begriffsinhalt erfüllen.
5. Die offensichtlich beabsichtigte Ausklammerung von Pflegeheimen bzw. Pflegestationen, wie sie die Definition des "Wohnheimes" in § 2 Z. 6 vorsieht, ist, wie bereits in der obzit. ha. Stellungnahme festgestellt, nicht zweckmäßig, da für solche Einrichtungen ein zunehmendes Bedürfnis im Rahmen der Wohnversorgung alter Menschen besteht. Sollte es bei dieser Abgrenzung bleiben, müßten jedenfalls andere Mittel für diesen Zweck bereitgestellt werden.
6. Bei der Berechnung der Nutzfläche sollten den Erfahrungen der Praxis entsprechend Loggien ebenso wie schon derzeit offene Balkone und Terrassen nicht berücksichtigt werden, da der Wohnwert dieser Flächen ähnlich gering ist und sich aus der unterschiedlichen Behandlung unerwünschte Einflüsse auf die architektonische Gestaltung ergeben, die zu Kostenerhöhungen und Verzerrungen in den angemessenen Gesamtbaukosten führen (§ 2 Z. 8).
7. Im Rahmen des Begriffes der "nahestehenden Personen" (§ 2 Z. 10) ist eine Lebensgemeinschaft nicht mehr an eine bestimmte Dauer gebunden (nach § 2 Abs. 1 Z. 1 WFG 1968 ist eine 5-jährige Dauer,

für die Einbeziehung in das Familieneinkommen nach § 2 Abs. 1 Z. 13 WFG 1968 eine "dauernde" Lebensgemeinschaft erforderlich). Entgegen der in den Erläuterungen zum Entwurf, Seite 13, vertretenen Auffassung, das Erfordernis der Dauer sollte entfallen, weil ein gemeinsamer Haushalt unter Umständen erst mit Bezug der geförderten Wohnung aufgenommen werde, muß im Interesse einer bedarfsgerechten Verwendung der Förderungsmittel eine bestimmte Mindestdauer der Lebensgemeinschaft als anspruchsbegründend für notwendig erachtet werden. Hiebei käme primär die dreijährige Dauer im Sinne des § 14 Mietrechtsgesetz in Betracht, allenfalls auch die diesbezüglichen Regelungen des Startwohnungsgesetzes (siehe § 2 Abs. 1 Z. 2 lit. b, wonach einem oder beiden Lebensgefährten die Pflege und Erziehung zumindest eines Kindes obliegen muß, mit dem sie in der Wohnung im gemeinsamen Haushalt zu leben beabsichtigen).

8. Wie schon in der Stellungnahme zum Wohnbauförderungsgesetz 1983 ausgeführt, entspricht der im wesentlichen aus dem WFG 1968 übernommene Einkommensbegriff (§ 2 Z. 11), der auf das steuerpflichtige Einkommen abstellt, nicht dem Bedürfnis nach Erfassung des "wirtschaftlichen Einkommens" und führt daher in der Praxis zu großen Ungleichmäßigkeiten; ein besonderes Problem stellt hiebei auch die Zuordnung von Unterhaltsleistungen dar.
9. Betreffend die Heranziehung des Vermögens als Förderungskriterium wird auf die im allgemeinen Teil der gegenständlichen Stellungnahme vorgebrachten Bedenken sowie auf die ha. Äußerungen zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 verwiesen.
10. Die zwangsweise Vorschreibung des Anschlusses an vorhandene Fernwärmeversorgungsanlagen wird nachdrücklich abgelehnt. Zum einen würde hiedurch die Entscheidungsfreiheit des Betroffenen bezüglich der für ihn kostengünstigsten Form der Wärmeversorgung unzumutbar eingeschränkt. Zum anderen kann der - energiepolitisch durchaus wünschenswerte - Anschluß

an Fernwärmeversorgungsanlagen über eine entsprechende Tarifgestaltung auch aufgrund freier Disposition des Betroffenen erreicht werden. Schließlich wird darauf hingewiesen, daß die vorliegende Formulierung eine allfällige Kapazitätsüberlastung des Fernwärmeversorgungsbetriebes nicht berücksichtigt.

11. Nach § 4 haben die Länder die angemessenen Gesamtbaukosten je m² Nutzfläche "einschließlich der Wandstärken" festzusetzen. Diese Einfügung zur Abänderung des Nutzflächenbegriffes wird in den Erläuterungen damit begründet, daß einer vor allem auch aus energiepolitischen Gründen unerwünschten Tendenz zu dünnen Wänden entgegengewirkt werden soll. Diese Begründung erscheint allerdings nicht stichhältig, da die Festlegungen in § 3 ausreichende Gewähr für einen entsprechenden Wärmeschutz bieten. Die vorgesehene Regelung würde daher lediglich unnötigen Verwaltungsaufwand bewirken.
12. Da Eigenheime nicht nur von natürlichen Personen für den Eigenbedarf, sondern auch von juristischen Personen zur Übertragung ins Eigentum errichtet werden dürfen (siehe § 19), sollten in den zu erlassenden Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen Eigenheime nur im erstgenannten Fall, nicht jedoch generell, ausgenommen sein (§ 5).
13. Hinsichtlich der zur Finanzierung heranzuziehenden Fremddarlehen (§ 17 Abs. 2 und 3) ist, wie schon in der Stellungnahme zum WFG 1983, auf folgendes hinzuweisen:
 - Festlegungen für Mindestlaufzeit und Höchstverzinsung sollten auch für Bausparkassendarlehen, allenfalls in modifizierter Form, vorgesehen werden.
 - Es erscheint nicht ausreichend, lediglich die Nominalverzinsung festzulegen; abzustellen wäre vielmehr auf die Effektivverzinsung unter Berücksichtigung des einbehaltenen Disagios (Kapitalbereitstellungsgebühren, usw.).

- Die Festlegungen für das Hypothekendarlehen müßten auch für Eigenheime gelten, insbesondere auch im Hinblick auf die Wohnbeihilfengewährung (der für den Eigenbedarf bauende Förderungswerber kann ohne Rückhalt durch das Gesetz vielfach entsprechende Konditionen gegenüber den Kreditinstituten nicht durchsetzen; daraus würden sich kurze Darlehenslaufzeiten mit hohem Stützungsaufwand ergeben, -soferne nicht fiktive Mindestlaufzeiten für die Wohnbeihilfenberechnung zugrundegelegt werden, die zwar einen erhöhten Beihilfenaufwand vermeiden, den Förderungswerber aber unter Umständen unzumutbar belasten würden).
14. § 20 Abs. 2 sollte dahingehend erweitert werden, daß geförderte Wohnungen nicht nur in das Eigentum (Wohnungseigentum) begünstigter Personen übertragen werden dürfen, sondern auch in jenes natürlicher oder juristischer Personen zur Weitergabe an ihre Dienstnehmer, soferne es sich bei diesen um begünstigte Personen handelt (eine entsprechende Regelung ist lediglich für die Miete solcher Wohnungen vorgesehen (siehe § 20 Abs. 3)).
15. § 20 Abs. 3 sollte dahingehend ergänzt werden, daß im Falle eines Generalmietvertrages mit einer Gebietskörperschaft die Weitergabe an Dienstnehmer dieser Gebietskörperschaft nicht nur in Miete, sondern auch in sonstiger Nutzung (vgl. § 19 Abs. 1 Z. 3 lit. c hinsichtlich der Gemeinden) erfolgen darf, da z.B. der Ausschluß der Errichtung von Naturalwohnungen für den Bund kaum beabsichtigt sein wird.
16. Unter Hinweis auf die im allgemeinen Teil der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken wird abermals nachdrücklich darauf hingewiesen, daß die Staffelung des zulässigen Höchst Einkommens, die bei 5 Personen (§ 8 Abs. 3 WFG 1968: 7 Personen) endet, als unzureichend erachtet wird, da sie kinderreiche Familien benachteiligt (§ 21 Abs. 2).
17. Die in § 22 Abs. 2 vorgesehene Möglichkeit der Gewährung des Förderungsdarlehens in einem Pauschalbetrag sollte jeden-

falls auch für Eigenheime "in verdichteter Flachbauweise" (§ 2 Z. 2; Reihenhäuser u.ä.) gelten.

18. Die in § 23 Abs. 2 und 3 vorgesehene Gestaltbarkeit des Tilgungsplanes für das Förderungsdarlehen sollte hinsichtlich Höchstlaufzeit (auf etwa 50 Jahre) und tilgungsfreier Zeit (etwa 15 Jahre) erweitert werden, um die Kapitalisierung von Sukzessivdarlehen (rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen, die auch individuell gestaltet werden könnten), zu ermöglichen.
19. Die in § 29 Abs. 5 enthaltene Beschränkung der Ermächtigung des Landes zur individuellen Gestaltung des Ausmaßes der Eigenmittelaufbringung auf Wohnungseigentum dürfte auf einem Redaktionsfehler beruhen; die Ermächtigung sollte wohl für sämtliche Eigentumsformen gelten (vgl. § 23 Abs. 2).
20. In § 30 Abs. 1 und § 33 Abs. 2 wird der "Jungfamilienbegriff" nunmehr so abgegrenzt, daß sämtliche Familienmitglieder im Zeitpunkt der Anstellung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben dürfen. Damit würden die hiemit verbundenen Begünstigungen verloren gehen, wenn Eltern im Familienverband leben. Wesentlich zweckmäßiger erschiene es daher, auf das Alter der Frau und damit auf die Wahrscheinlichkeit einer künftigen Familienvergrößerung abzustellen.
21. Im § 30 Abs. 2 sollte es hinsichtlich der auf das Eigenmittellersatzdarlehen sinngemäß anzuwendenden Bestimmungen für das Förderungsdarlehen statt § 23 Abs. 2 - 4 wohl richtig § 23 Abs. 3 - 5 lauten (vgl. auch Erläuterungen Seite 35).
22. Die Sonderregelung hinsichtlich der Gewährung von Annuitätenzuschüssen für Eigenheime (§ 31 Abs. 2) kann sachlich durch nichts gerechtfertigt werden (die Erläuterungen, Seite 36, führen hiezu lediglich an, daß auf die Ausfinanzierung des Eigenheimes kein Einfluß bestünde). Richtig

- 8 -

wäre es zweifellos, für sämtliche Wohnformen die Möglichkeit der Gewährung von Annuitätenzuschüssen ohne Berücksichtigung der Zuerkennung eines Förderungsdarlehens vorzusehen.

23. Die Gewährung von Annuitätenzuschüssen sollte, wie bereits in der Stellungnahme zum WFG 1983 ausgeführt, durch die Gewährung von Zinsenzuschüssen bei Zwischenfinanzierung von Bauspardarlehen ergänzt werden, da nur auf diese Weise eine gesetzeskonforme Stützung dieser auch im vorliegenden Entwurf begünstigten Finanzierungsform möglich wäre.
24. Die Rückforderung der Annuitätenzuschüsse (§ 31 Abs. 5) sollte, wie bereits in der Stellungnahme zum WFG 1983 erwähnt, nur ab dem Eintritt des Einstellungsgrundes erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt sollte jedoch in Analogie zum Darlehen (§ 26 Abs. 3) und zur Wohnbeihilfe (§ 34 Abs. 4) eine Verzinsung der rückzufordernden Beträge vorgesehen werden.
25. In § 32 sollte klargestellt werden, daß Wohnbeihilfe auch gewährt werden kann, wenn Eigentumswohnungen (Eigenheime) zulässigerweise - also insbesondere an nahestehende Personen - aber auch bei zulässiger Abwesenheit an sonstige Mieter vermietet werden.
26. In § 34 Abs. 2 sollte es richtig heißen, daß der Antragsteller sämtliche Tatsachen anzuzeigen hat, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können.
27. In § 36 Abs. 2 ist § 32 Abs. 1 nicht zitiert. Dies könnte den Schluß zulassen, daß Wohnbeihilfe für Wohnungen in Eigentum anders als für Mietwohnungen nicht im Rahmen der Hoheitsverwaltung mit Bescheid auf Grund eines Rechtsanspruches, sondern im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung gewährt wird.

Da § 29 des Entwurfes zum Wohnhaus-Sanierungsgesetz eine solche Einschränkung nicht enthält, muß aber angenommen werden, daß es sich um einen Redaktionsfehler handelt.

28. Der Einkommensnachweis gemäß § 39 sollte, wie schon in der Stellungnahme zum WFG 1983 ausgeführt, in der bisherigen Form beibehalten werden, also bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen auf Basis der drei letzten Steuerbescheide, bei anderen Personen durch Vorlage einer Bestätigung des Arbeitgebers über das letzte, auf Antrag über die letzten drei Kalenderjahre.

Es erschiene jedoch zweckmäßig, eine Härteklausele in der Form einzubauen, daß bei krassen Einkommensverminderungen auf das letzte Kalendermonat zurückgegriffen werden kann.

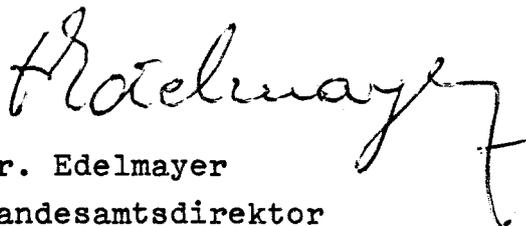
29. Hinsichtlich des gemäß § 41 Abs. 1 einzurichtenden Baukontos wäre klarzustellen, daß Eigenheime nur dann ausgenommen sind, wenn der Förderungswerber eine natürliche Person ist, und daß unter Fremdmitteln auch die Eigenmittel der künftigen Wohnungsinhaber zu verstehen sind. Die Mitzeichnungsbe-
rechtigung des gemäß § 44 zu bestellenden Aufsichtsorganes er-
scheint vom Zweck des Baukontos sowie vom Verwaltungsauf-
wand her entbehrlich.
30. Die zwingende Bestellung eines amtsfremden "geeigneten Auf-
sichtsorganes" (§ 44 Abs. 4) erscheint unzweckmäßig und sollte
entfallen.
31. Nach § 49 Abs. 4 ist die Zustimmung zur Veräußerung zwingend
zu erteilen, wenn es sich beim Bewerber um eine begünstigte
Person handelt und der Kaufpreis angemessen ist. Es erschiene
jedoch zweckmäßig, auch andere Verweigerungsgründe zuzu-
lassen, wie beispielsweise die noch nicht erfolgte Vor-
lage der Endabrechnung oder die nicht entsprechende Familien-
größe. Dies könnte durch Erweiterung der Verordnungsermächti-
gung gemäß § 49 Abs. 5 auf andere, dem Förderungszweck dienende
Verweigerungsgründe erreicht werden.

- 10 -

32. In § 53 Abs. 1 sollte das Wort "unmittelbar" entfallen, da auch nur mittelbar veranlaßte Schriften und Rechtsgeschäfte, wie etwa Kaufverträge, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit sein sollten. Für die in dieser Bestimmung angeführten Kreditverträge ist im Rahmen der Förderung nach dem vorliegenden Gesetzentwurf kein Platz; deren Erwähnung sollte daher entfallen. Die Befreiung von Beglaubigungskosten (Stempel- und Gerichtsgebühren) sollte sich auch auf die erforderlichen Fremddarlehen erstrecken.

Gleichschriften dieser Stellungnahme ergehen u.e. an die aus dem Land Salzburg entsendeten Mitglieder des Bundesrates, an die Verbindungsstelle der Bundesländer, an die übrigen Ämter der Landesregierungen und in 25 Ausfertigungen an das Präsidium des Nationalrates.

Für die Landesregierung:



Dr. Edelmayer
Landesamtsdirektor