



**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
 BUNDESMINISTERIUM  
 FÜR HANDEL, GEWERBE UND INDUSTRIE

Geschäftszahl 14.352/1-I/1/84

An das  
 Präsidium des Nationalrates

1017 W i e n  
 Parlament

Entwürfe eines Wohnbauförderungs-  
 gesetzes - WFG 1984 sowie eines  
 Wohnhaussanierungsgesetzes - WSG;  
 Begutachtungsverfahren;  
 Ressortstellungnahme

1011 Wien, Stubenring 1  
 Telefon 0222/7500  
 Name des Sachbearbeiters:

Rat Dr. Malousek  
 Klappe 5333 Durchwahl  
 Fernschreib-Nr. 111145, 111780

Bitte in der Antwort die  
 Geschäftszahl dieses  
 Schreibens anführen.

DURCH BOLEN

Sn Müller

DURCH GESETZENTWURF	
Zl. 57	GE/1983
Datum: 19. MRZ. 1984	
Verfollt: 1984 -03- 28 f. J. J. J.	

Unter Bezugnahme auf die EntschlieÙung des Nationalrates anläÙlich der Verabschiedung des Geschäftsordnungsgesetzes, BGBl. Nr. 178/1961 beehrt sich das Bundesministerium für Handel, Gewerbe und Industrie, 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984) sowie zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz - WSG) zu übermitteln.

Wien, am 14. Februar 1984

Für den Bundesminister:

Dr. Schwarz

Für die Richtigkeit  
 der Ausfertigung:

*T. J. J.*



**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
**BUNDESMINISTERIUM**  
**FÜR HANDEL, GEWERBE UND INDUSTRIE**

Geschäftszahl 14.352/1-I/1/84

An das  
 Bundesministerium für  
 Bauten und Technik  
im Hause

1011 Wien, Stubenring 1  
 Telefon 0222/7500  
 Name des Sachbearbeiters:  
 Rat Dr. Malousek  
 Klappe 5333 Durchwahl  
 Fernschreib-Nr. 111145, 111780

Bitte in der Antwort die  
 Geschäftszahl dieses  
 Schreibens anführen.

16. 3. 1984

DURCH BEWERN

Betr.: Entwürfe eines Wohnbauförderungs-  
 gesetzes - WFG 1984 sowie eines  
 Wohnhaussanierungsgesetzes - WSG;  
 Begutachtungsverfahren;  
 Ressortstellungnahme

Unter Bezugnahme auf die do. Aussendung vom 12. Dezember 1983, Zl. 54.401/2-V-4/83, beehrt sich das Bundesministerium für Handel, Gewerbe und Industrie mitzuteilen, daß der Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 sowie der Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes vom ho. Ressortstandpunkt zu folgenden Bemerkungen Anlaß geben:

1. Zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984

Allgemein:

Das ho. Ressort geht davon aus, daß eine Ungleichbehandlung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen ausschließlich unter dem Gesichtspunkt einer sachlichen Rechtfertigung erfolgen und jede Diskriminierung des Eigentums vermieden werden sollte. In diesem Zusammenhang erscheint eine ungleiche Behandlung von Eigentumswohnungen gegenüber Mietwohnungen nicht ausgeschaltet zu sein, da eine unterschiedliche Behandlung in bezug auf die Mehrwertsteuer nicht verhindert wird. Es sollte daher dieses Problem einer neuerlichen Prüfung unterzogen und einer zielkonformen Lösung zugeführt werden.

Nach ho. Erachten sollte auch die Möglichkeit, für den Bau von Eigenheimen Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse kumulativ zu vergeben, nicht durch das Gesetz ausgeschlossen, sondern dem Ermessen der Länder überlassen werden (Streichung des

- 2 -

zweiten Satzteiles des § 22 Abs. 2 sowie des § 31 Abs. 2).

Wenngleich die Beibehaltung von Verwendungs- und Veräußerungsbeschränkungen durchaus bejaht wird, so ergibt sich aus § 49 Abs. 6, daß das Belastungs- und Veräußerungsverbot mindestens 20 Jahre, also gegebenenfalls auch über die Rückzahlung der Förderungsmittel hinaus, wirksam sein soll. Ein über den Zeitraum der Förderung hinausgehendes Belastungs- und Veräußerungsverbot dürfte zur Erreichung des Gesetzeszweckes nicht notwendig sein, zumal dies auch bei Eigenheimen nicht vorgesehen wird.

Unter dem Gesichtspunkt einer verbesserten Kontrolle sollte auch in jenen Fällen, in denen Förderungsansuchen einem Wohnbauförderungsbeirat vorgelegt werden, Lösungen überlegt werden, daß diese Ansuchen in angemessener Zeit in der Reihenfolge ihres Einlangens einer Erledigung zugeführt werden, wobei es auch wünschenswert wäre, daß im Falle einer Ablehnung des Ansuchens dem Förderungswerber auch die Gründe für die Negativerledigung mitgeteilt werden. Unter diesem Gesichtspunkt sollte auch die im § 44 Abs. 4 vorgesehene Bestellung eines geeigneten Aufsichtsorganes näher geregelt werden.

Eine solche Regelung könnte etwa darin bestehen, daß dieses Aufsichtsorgan auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erstellten Liste von geeigneten Personen (deren Kreis gleichfalls zu präzisieren wäre) nach dem Zufallsprinzip ausgewählt wird. Weiters sollte die im § 49 Abs. 1 vorgesehene Regelung nochmals überdacht werden, da sie bereits vor Einbringung eines Ansuchens auf Gewährung eines Förderungsdarlehens eine sachlich nicht gerechtfertigte Grundbuchsperrung zur Folge hätte.

#### Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes:

##### Zu § 2 Z. 7:

Hier sollte darauf hingewiesen werden, daß im Hinblick auf einen sinnvollen Einsatz von Energie auch dem wärmetechnischen Wirkungsgrad des Wärmeversorgungssystems besonderes Augenmerk zukommt.

- 3 -

Z. 7 sollte daher wie folgt ergänzt werden:

"7: als normale Ausstattung .....nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des wärmetechnischen Wirkungsgrades des Wärmeversorgungssystems, des Schall-, Wärme-, ....."

Zu § 3:

Für den Wärmeschutz der gesamten Baulichkeit wird eine mindestens 5 %-ige Verbesserung gegenüber den Bestimmungen der Vereinbarung über die Einsparung von Energie, BGBl. Nr. 351/1980, festgelegt. Diese Bestimmung, die bereits in der Novelle BGBl. Nr. 560/1980 zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 enthalten war, berücksichtigt jedenfalls nicht die zwischenzeitlich eingetretene Veränderung des Standes der Technik bzw. des Angebotes von Baustoffen für den erhöhten Wärmeschutz. Angesichts der enormen Energiepreisssteigerungen der letzten 3 Jahre können dieselben Wärmeschutzwerte wie Ende 1980 nicht als wirtschaftliches Optimum angesehen werden.

Der § 3 wäre daher zumindest dahingehend abzuändern, daß ein im Verhältnis zur Vereinbarung über die Einsparung von Energie, BGBl. Nr. 351/1980, um mindestens 10 % verbesserter Wärmeschutz der gesamten Baulichkeit erreicht wird.

Zu § 4 Abs. 2:

Der Grundgedanke ist zu begrüßen. Es handelt sich hiebei jedoch nicht um einen verbesserten Wärmeschutz sondern allenfalls um einen "erhöhten" Wärmeschutz, dann nämlich, wenn die Festlegung des Wärmeschutzes gem. § 3 gegenüber den Anforderungen der jeweiligen Landesbauordnungen eine Verschärfung darstellt. Daher erscheint es korrekter, von den "Kosten des gemäß § 3 festzusetzenden Wärmeschutzes" zu sprechen.

Zu § 6 Abs. 1 Z. 2:

Der Deutlichkeit halber sollte ausgeführt werden, daß zu den Gemeinschaftseinrichtungen insbesondere auch "zentrale Wärmeversorgungsanlagen" zählen.

Zu § 6 Abs. 1 Z. 6:

Nach ho. Ansicht sollte der allgemeine Hinweis in den Erläuterungen auf die Bedeutung des Anschlusses an die Fernwärme präzisiert werden. Es sollte angeführt werden, daß zu

- 4 -

den förderbaren Gesamtbaukosten auch "die Kosten der Errichtung von Anlagen und Leitungen für die Fernwärmeversorgung und die Fernwärmeanschlußgebühren" zählen.

Diese Ausführung ist wesentlich, weil es bei den einzelnen Fernwärmeversorgungsunternehmen diesbezüglich unterschiedliche Regelungen gibt. Z. B, kann die Zuleitung von der Hauptleitung zum Wohnhaus und die Umformerstation in der Wohnhausanlage entweder im Eigentum des Fernwärmeversorgungsunternehmens bleiben oder die Anlagekosten müssen vom Fernwärmeabnehmer getragen werden und die Anlage verbleibt im Eigentum letzterer. Die Höhe der Anschlußgebühren wird danach bestimmt, welche Kosten für Anlagenteile (Zuleitung, Umformerstation) im Eigentum des Fernwärmeversorgungsunternehmens abgegolten werden sollen. Die Anschlußgebühr kann in Ausnahmefällen auch auf Jahre verteilt werden. Bleibt die Fernwärme-Zuleitung im Eigentum der Wohnhausanlage, verringert sich die Anschlußgebühr, nicht jedoch die Kostenbelastung für die Eigentümer der Anlage.

## 2. Zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes - WSG:

### Allgemein:

Aus allgemeinpoltischer Sicht wird grundsätzlich bemerkt, daß eine Wohnhaussanierung wohl nur dann effizient sein wird, wenn sie von anderen legislatischen Maßnahmen, etwa im Mietrecht, begleitet wird, die für den Eigentümer eines Althauses einen Anreiz in finanzieller Hinsicht bietet. So sollte etwa bei Althäusern zumindest ein Ertrag sichergestellt werden, der der Durchschnittsrendite eines Wertpapiers entspricht. Durch steuerliche Anreize und die Erweiterung der Nutzung von Bausparkrediten könnte ein weiterer bedeutender Beitrag zur Althausanierung geleistet werden. Durch die unterschiedliche Laufzeit von Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 und nach dem Wohnhaussanierungsgesetz und die damit letztlich höhere Rückzahlung der Förderungsmittel bei der Wohnhaussanierung wird der Abbruch von Althäusern nach ho. Auffassung nur gefördert.

- 5 -

Im übrigen wird angeregt, folgende Problemstellungen nochmals auf ihre Zielkonformität zu überprüfen:

1. Im § 10 Abs. 1 Z. 1 lit. c) wird darauf abgestellt, daß die Sanierungsarbeiten im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig sind. Diese allgemeine Umschreibung sollte besser durch die Verpflichtung zu einer Substanzbewertung und durch Abstellen auf eine bestimmte Restnutzungsdauer präzisiert werden.
2. Die Mehrwertsteuerproblematik hinsichtlich der Ungleichbehandlung von Miet- und Eigentumswohnungen erscheint auch in diesem Bereich nicht gelöst.
3. Als besonders problematisch ist die im § 9 Abs. 2 Z. 2 enthaltene Vermögensobergrenze von S 500.000 anzusehen, da sie vor allem eine Förderung für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Frage stellt.

Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes:

§ 3 Pkt. 4 sollte entsprechend dem ho. Vorschlag zu § 2 Z. 7 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 wie folgt ergänzt werden:

"als normale Ausstattung.....nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des wärmetechnischen Wirkungsgrades der Wärmeversorgung, des Schall-, Wärme-,....."

Zu §§ 10 und 11:

Im § 10 Abs. 1 Z. 1 lit. a wird festgelegt, daß ein Objekt nur dann förderungswürdig ist, wenn seine Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens zwanzig Jahre zurückliegt, es sei denn, daß es sich um den Anschluß an Fernwäre handelt.

Diese Ausnahme zugunsten der Fernwäre sollte erweitert werden und zwar um die im § 11 Z. 4 und 5 angeführten Sanierungsarbeiten; dies allenfalls mit der Einschränkung, daß diesbezüglich die Baubewilligung mindestens zehn Jahre zurückliegt.

Zur Begründung für diese Anregung ist darauf hinzuweisen, daß erst vor etwa zehn Jahren erhöhtes Augenmerk auf energiesparende Maßnahmen sowie Schallschutzmaßnahmen gelegt worden ist. Sowohl im Bereich der Bauordnungen als auch im Bereich der Wohnbauförderung wurde erst damals im Hinblick auf die Energiekrise und auf

die zunehmende Belästigung der Bevölkerung durch Lärm intensiver als bis dahin reagiert. Es erschiene daher gerechtfertigt, für die im § 11 Z 4 und 5 als förderungswürdig erachteten Sanierungsarbeiten (Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes sowie zur Verminderung von Energieverlusten oder des Energieverbrauches) statt der allgemein geltenden zwanzigjährigen Frist ab Erteilung der Baubewilligung nur eine zehnjährige Frist festzulegen. Ansonsten wären Wohnhäuser, in den derartige Sanierungsarbeiten an sich notwendig und wünschenswert wären, noch etwa bis zu zehn Jahre von der Förderung solcher Sanierungsarbeiten ausgeschlossen.

Zu § 11:

Zu den förderungsfähigen Sanierungsarbeiten sollte auch die Zuleitungen, Steigleitungen und Anlagen für die Fernwärmeversorgung zählen.

Die Z.1 sollte daher wie folgt ergänzt werden:

"Die Errichtung ..... wie Personenaufzüge, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme, Zuleitungen, Steigleitungen und Anlagen (z.B. Umformerstation) für die Fernwärmeversorgung sowie zentrale Waschküchen."

Die Z.3 sollte ebenfalls ergänzt werden wie folgt:

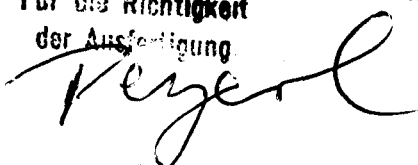
"Die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitung, Stromleitungen, Gasleitungen, Fernwärmeleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen."

Zu § 49:

Um zu gewährleisten, daß die auf Grund des Wohnungsverbesserungsgesetzes ergangene Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 2. Jänner 1980, BGBl. Nr. 31, über energiesparende Maßnahmen bei der Verbesserung von Baulichkeiten bis zur Erlassung einer neuen Verordnung zur Präzisierung der im § 11 angeführten energiesparenden Sanierungsmaßnahmen weiterhin in Kraft bleibt, wäre in die Übergangsbestimmungen eine diesbezügliche Regelung aufzunehmen.

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

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung



Wien, am 14. Februar 1984

Für den Bundesminister:

Dr. Schwarz