



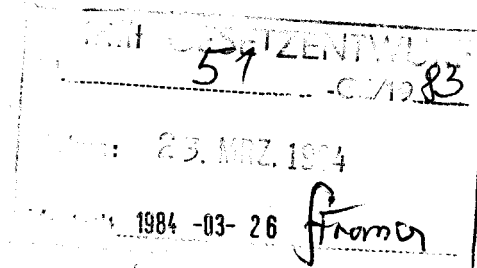
36/SN-40/ME

AMT DER O. Ö. LANDESREGIERUNGVerf(Präs) - 1124/18 - Gl/K/Di

Linz, am 20. März 1984

Bundesgesetz über die Förderung
der Verbesserung und Erhaltung
von Wohnhäusern, Wohnungen und
Wohnheimen sowie zur Änderung
des Stadterneuerungsgesetzes
und des Startwohnungsgesetzes
(Wohnhaussanierungsgesetz-WSG);
Entwurf - Stellungnahme

An das
Präsidium des Nationalrates
Dr. Karl Renner-Ring 3
1017 Wien

*St. Müller*

In der Beilage werden 25 Mehrabdrucke der h. Stellungnahme zu dem vom
Bundesministerium für Bauten und Technik versandten Gesetzentwurf übermittelt.

Für die o.ö. Landesregierung:
H ö r t e n h u b e r
Landesamtsdirektor

25 Beilagen

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Ornd

**AMT DER O. Ö. LANDESREGIERUNG**Verf(Präs) - 1124/18 - GI/K/Di

Linz, am 20. März 1984

Bundesgesetz über die Förderung
der Verbesserung und Erhaltung
von Wohnhäusern, Wohnungen und
Wohnheimen sowie zur Änderung
des Stadterneuerungsgesetzes
und des Startwohnungsgesetzes
(Wohnhaussanierungsgesetz-WSG);
Entwurf - Stellungnahme

Zu GZ. 54.401/2-V-4/83 vom 12. Dezember 1983

An das

Bundesministerium für
Bauten und TechnikStubenring 1
1011 Wien

Das Amt der o.ö. Landesregierung beehrt sich, zu dem mit der dortigen Note vom 12. Dezember 1983 versandten Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Die der Begutachtung gleichzeitig zugeführten Entwürfe für eine Neuordnung der Förderung des Wohnungsneubaues einerseits und der Förderung der Sanierung bzw. Erhaltung des Althausbestandes andererseits lassen einzelne Verbesserungen der Rechtslage erkennen. Dennoch besteht - nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt der besseren Zugänglichkeit des Rechts für den einzelnen Förderungswerber - die Auffassung, daß die Inangriffnahme gerade dieser umfänglichen Gesetzesvorhaben die Chance böte, zum ersten Mal in einem einzigen Gesetz gleichwertige Förderungsbedingungen sowohl für den Wohnungs- und Wohnhausneubau als auch für die Verbesserung und Erhaltung von Altwohnungen und Althäusern zu schaffen. Allerdings müßte eine solche umfassende, auf rechtliche Gleichstellung beider Förderungsanliegen bedachte Neuordnung auch durch eine - nicht bloß auf punktuelle Adaptierung ausgerichtete - Änderung des geltenden Mietrechtes ergänzt werden, das zudem deutlich besser auf die (unterschiedlichen) Bedürfnisse der Länder abzustimmen wäre. Schließlich sollte die angeregte Kodifikation dringend von einer weiteren gesetzlichen Maßnahme begleitet werden,

die die gleichen steuerlichen Begünstigungen für die Althaus- und Altwohnungsanierung, wie sie für den Wohnungsneubau gelten, gewährleistet.

Zum Titel des Wohnungssanierungsgesetzes:

Der umfängliche Gesetzestitel hindert nicht, daß sich das Vorhaben dem Vorwurf einer lex fugitiva aussetzt, weil (abgesehen vom Stadterneuerungsgesetz und dem Startwohnungsgesetz) Änderungsanordnungen für weitere drei Gesetze (EStG 1972; MRG; BGBl.Nr. 409/1974) vorgesehen sind, ohne daß dies der Titel zu erkennen gibt. Da dieser Hinweis auch für den Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 gilt, sollte bedacht werden, daß die Verwirklichung der Absicht, in zwei verschiedenen Gesetzen, die zudem zugleich in Kraft treten sollen, versteckt je Novellen des an sich schon kaum verständlichen Mietrechtsgesetzes einzubauen, selbst bei jenen Mitbürgern, die sich unverdrossen ein Restvertrauen auf eine übersichtliche Rechtsordnung bewahrt haben, auf Verwunderung und Ingrimm stoßen dürfte.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 3 Z. 6:

Als verlorener Zuschuß beansprucht die Wohnbeihilfe immer mehr Förderungsmittel. Es sollte daher das zur Bemessung der Wohnbeihilfe heranzuziehende Einkommen weitestgehend dem tatsächlichen wirtschaftlichen Einkommen entsprechen. So sind z.B. gemäß § 41 Abs. 4 EStG 1972 bei der Ermittlung der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit Bezüge, die nach den §§ 67 und 68 oder mit den Pauschalsätzen des § 69 zu versteuern sind, nicht zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, daß bei höheren Einkommen nicht unwesentliche Beträge (bis zu 40.000 S), welchen keine Ausgaben wie bei einem Freibetrag für Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen gegenüberstehen, abzuzählen sind. Es wird auch angeregt, solche Steuerbefreiungstatbestände nach § 3 EStG 1972 bei der Einkommensermittlung nicht außer Betracht zu lassen, die eine wiederkehrende Leistung betreffen. Auch Unterhaltsleistungen sollten als Einkommen zählen.

Aufwendungen für den Erwerb von Genußscheinen werden als Freibetrag in die Lohnsteuerkarte eingetragen. Dem Freibetrag ist jedoch nicht zu entnehmen, ob dahinter der Erwerb von Genußscheinen steht. Insofern sollte eine nähere

Bezeichnung des Rechtsgrundes der Eintragung des Freibetrages erwogen werden.

Zu § 5 Abs. 2:

Die Auffassung des Amtes der o.ö. Landesregierung zur Frage des Verteilungsschlüssels für die Förderungsmittel des Bundes wurde dem do. Bundesministerium schon mit Note der Verbindungsstelle der Bundesländer vom 24. Februar 1984, VST-1673/7-1984, bekanntgegeben. Das h. Amt hat sich gegen den Entwurfsvorschlag ausgesprochen und dargelegt, welche sachlichen Gründe mindestens für die Beibehaltung des derzeit für Oberösterreich gültigen Prozentsatzes, wenn nicht sogar für eine Erhöhung dieses Schlüssels sprechen.

Zu § 8:

Die im Abs. 1 vorgesehene Bindung der Zuteilung von Bundesmitteln für die Förderung des Fernwärmeanschlusses von Zentralheizungsanlagen an einen Landesbetrag in halber Höhe der Bundesmittel pro Kalenderjahr entspricht der geltenden Rechtslage (§ 5 Abs. 1 Wohnungsverbesserungsgesetz i.d.F. der Novelle BGBl.Nr. 641/1982).

Mittlerweile haben aber Verhandlungen zwischen den Ländern und dem Bund über das in den besonderen Vereinbarungen nach dem Fernwärmeförderungsgesetz, BGBl.Nr. 640/1982, festzulegende Beteiligungsverhältnis stattgefunden. Die einvernehmliche Auffassung der Länder in dieser Angelegenheit ist schließlich durch einen Beschluß der Landeshauptmännerkonferenz vom 6. Dezember 1983 bekräftigt worden, wonach in den erwähnten Vereinbarungen zwischen dem Bund und dem jeweiligen Land grundsätzlich ein Förderungsverhältnis von 3 : 1 festgelegt werden sollte.

An diesem Länderwunsch sollte sich auch das vorliegende Gesetzesvorhaben orientieren.

Zu § 9 Abs. 2:

Da zwischen Förderungsansuchen und Förderungsbewilligung (aus budgetären Gründen) ein Zeitraum von einem Jahr oder länger liegen kann, sollte diese Bestimmung vorsehen, daß im Zeitpunkt des Ansuchens das jährliche Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigen darf.

Zu § 9 Abs. 2 Z. 2:

Neu im Wohnungsverbesserungsrecht ist die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Wohnungsinhabers vorgesehene Berücksichtigung des steuerpflichtigen Vermögens (im Zeitpunkt des Ansuchens). Dies erscheint problematisch schon wegen des Verwaltungsaufwandes für die Förderungsstelle, aber auch bedenklich, weil Vermögen undifferenziert mit Ertrag gleichgesetzt wird. Aus welchem sachlichen Grund sollten Personen von der Förderung ausgeschlossen sein, die zwar vermögend im Sinne des Entwurfs sind, deren Vermögen aber nicht ohne weiteres verwertbar scheint (z.B. Waldbesitz; wertvolles Gemälde; Erbstück mit persönlichem Erinnerungswert u.dgl.)?

Davon abgesehen verschärft die vorgesehene Haushaltsveranlagung die Problematik, zumal angesichts des niedrigen Limits von 500.000 S. Es wäre auch zu bedenken, daß eine Berücksichtigung der Vermögenslage nach den Entwurfsvorstellungen gerade im Bereich der Wohnhaussanierung eine dem Förderungsziel deutlich abträgliche Eigendynamik entwickeln kann, weil der zu sanierende Altbestand nicht selten als ein gewichtiger Vermögenswert zu Buche schlägt.

Zu § 9 Abs. 3:

Die Erläuterungen begründen die vorgesehenen, für die Zulässigkeit einer direkten Förderung (nur) des Wohnungsinhabers maßgeblichen Grenzen für das Jahreseinkommen (die mit jenen des § 21 Abs. 2 des Entwurfs für ein WFG 1984 ident sind) mit der Absicht, die Förderung nach diesem Gesetz in erster Linie einkommenschwächeren Personen zukommen zu lassen. Diese Absicht verwirklicht der Entwurf nur teilweise, denn es läßt sich in den Entwurfsvorschlägen eine Begünstigung des Einpersonenhaushaltes und eine Benachteiligung des Mehrpersonenhaushaltes (der Mehrkinderfamilie) erkennen.

Wenn man nämlich aus den vorgesehenen Einkommensgrenzen die monatlichen Nettoeinkommen ableitet und dann beispielsweise für eine Familie mit drei Kindern das monatliche Familieneinkommen einer gewichteten Pro-Kopf-Betrachtung (durch Hochrechnung mit dem IFES-Sozialschicht-Index) unterzieht - was nach h. Auffassung für eine gerechte Aussage unumgänglich ist - dann wird daraus deutlich, daß der Einpersonenhaushalt nach dem Entwurfsvorschlag ungleich besser gestellt ist als die Mehrkinderfamilie und seine

Qualifikation als "einkommensschwach" im Hinblick auf den Gesetzeszweck unangebracht erscheint.

Zu § 10 Abs. 1 lit. a und Abs. 2:

Statt des Ausdrucks "Antragstellung" wäre der Ausdruck "Ansuchen" zu verwenden (weil für die hier gemeinten Tatbestände die gemäß § 25 Abs. 1 des Entwurfs antragsmäßig zu gewährende Wohnbeihilfe nicht in Betracht kommt).

Zu § 10 Abs. 2:

Die Förderung von reinen Erhaltungsarbeiten gemäß dieser Bestimmung ist nur für Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen vorgesehen. Weil aber die Wohnhausstruktur in Oberösterreich sehr viele Häuser mit einer oder zwei Wohnungen aufweist, erscheint es aus h. Sicht erforderlich, für diese Wohnhäuser gleichfalls eine Förderung zur Finanzierung von reinen Erhaltungsarbeiten zu gewähren.

Zu § 11 Z. 8:

Ermöglicht die hier vorgesehene Förderungsfähigkeit mit Absicht ein Durchbrechen der 150 m²-Grenze des § 3 Z. 2 des Entwurfs oder ist sie nur sprachlich mißglückt (worauf bezieht sich das Wort "ihrem")?

Zu § 12:

Anforderungen an die Vollziehungspraxis lassen es geraten erscheinen, die hier genannten "sonstigen Erhaltungsarbeiten" deutlicher zu umschreiben, als dies die Erläuterungen tun.

Zu § 14 Abs. 2 Z. 1:

Welchen gesetzlichen Vorschriften gemäß soll nach dieser Bestimmung der Schutzraum ausgeführt sein, damit seine Errichtung förderbar ist? In Oberösterreich gibt es keine solchen Vorschriften über einen (verpflichtenden) Einbau von Schutzräumen in Wohnhaus-Altbauten.

Zu § 15 Abs. 1 Z. 1:

Die Erläuterungen zu den verschiedenen Förderungsmaßnahmen führen aus,

daß es die grundsätzliche Absicht des Entwurfs sei, die Vorschriften "wesentlich offener" zu gestalten, um der Vollziehung eine auf die jeweiligen Gegebenheiten und Erfordernisse abgestimmte Handhabung der Förderung zu ermöglichen. Unter Berufung auf diese Absichtserklärung wird angeregt, auch bei Sanierungsarbeiten größeren Umfangs die Gewährung von Förderungsdarlehen oder Annuitätenzuschüsse vorzusehen, weil aus verwaltungstechnischen Gründen für jeden dieser Förderungsfälle die Möglichkeit gegeben sein soll, zu prüfen, welche Förderungsart zweckmäßiger ist.

Zu § 17:

Die Regelung über die Sicherstellung des Förderungsdarlehens sollte mit einer Bestimmung über die anteilmäßige Besicherung durch Pfandrechtseinverleibung ergänzt werden (vgl. § 24 zweiter Satz des Entwurfs eines WFG 1984).

Außerdem sollte in Anlehnung an das Wohnbauförderungsrecht erwogen werden, bei einem Förderungsdarlehen gemäß § 16 den Ländern die Möglichkeit einzuräumen, die Einverleibung eines Veräußerungsverbot zu verlangen. Im wesentlichen nämlich müssen auch im Rahmen des vorliegenden Entwurfs die Kriterien einer begünstigten Person sowie der Benützung des geförderten Objektes erfüllt werden, sodaß ein derartiges Verbot zur Vermeidung von Mißbräuchen erforderlich sein könnte.

Zu § 18:

Zu Problemen des Kündigungsrechts darf auf die Stellungnahme zum Entwurf für ein WFG 1984 verwiesen werden.

Zu § 18 Abs. 1 Z. 5:

Die Formulierung dieses Kündigungsgrundes sollte auf die Formulierung des § 2 Abs. 1 Z. 3 abgestellt werden.

Es fällt auf, daß ein Kündigungsgrund betreffend die bestimmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel fehlt.

Zu § 22 Abs. 2:

Wie auch in der Stellungnahme zum Entwurf für ein WFG 1984 ausgeführt, wird darauf hingewiesen, daß die hier maßgebliche Anleihe verschiedentlich als

"öffentliche Anleihe", in anderen Gesetzen aber auch als "Bundesanleihe" bezeichnet wird. Dies führt in der Praxis zu Unklarheiten. Es wird vorgeschlagen, einheitlich die Bundesanleihe als Kriterium heranzuziehen.

Der jährliche Zinsfuß der für Annuitätenzuschüsse in Frage kommenden Darlehen darf höchstens 2 v.H. über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung zur Zeichnung aufgelegten Bundesanleihe betragen. Da die Geldinstitute den Zinsfuß der bestehenden Darlehen bei Auflage einer Bundesanleihe mit einer höheren Nominalverzinsung gleichfalls anheben, sollte nach h. Auffassung die bindende Verpflichtung aufgenommen werden, daß bei sinkenden Zinsverhältnissen auch der Zinssatz der Altdarlehen wieder gesenkt wird.

Zu § 22 Abs. 3:

Wird einem Schuldner im Rahmen der Schuldscheinbedingungen eine Stundung gewährt, so bedeutet das de iure, daß dieser Schuldner "seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt", obwohl tatsächlich keine Zahlungen geleistet werden. Es wird vorgeschlagen, auf die tatsächliche Leistung von Zahlungen abzustellen.

Zu § 25:

Einen (zur Deckung der Sanierungskosten) erhöhten Hauptmietzins trägt der Mieter nur, wenn der Eigentümer des Wohnhauses die Sanierung durchführen läßt. Jener Mieter, der die Förderungsmittel zur Durchführung der Verbesserung seiner Wohnung selbst beantragt, trägt zwar die Sanierungskosten, jedoch keinen erhöhten Hauptmietzins, sodaß er zufolge der Entwurfsbestimmung vom Anspruch auf die Gewährung einer Wohnbeihilfe ausgeschlossen wäre. Diese Folge dürfte angesichts der derzeitigen Förderungspraxis, bei der der wesentlich größere Anteil von Wohnungsinhabern die Förderung direkt in Anspruch nimmt, kaum tragbar sein.

Zu § 26 Abs. 3:

Der Entwurf bezieht berechtigterweise Jungfamilien, Mehrkinderfamilien sowie Familien mit körperlich oder geistig Behinderten in die begünstigt festzusetzende zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung ein. Bezüglich der

Jungfamilien (sämtliche Mitglieder haben im Zeitpunkt der Antragstellung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet) gibt der Entwurf Anlaß zu folgender Bemerkung:

In die Familie im hier zu verstehenden Sinn sollten nach h. Auffassung auch die Elternteile einer Jungfamilie, wenn sie mit dieser im gemeinsamen Haushalt leben, einbezogen werden. Die Entwurfsregelung hätte sonst nämlich zur Folge, daß einer Jungfamilie die Begünstigung dann nicht zukommt, wenn die Eltern oder ein (sonst alleinstehender) Elternteil bei der Jungfamilie im gemeinsamen Haushalt aufgenommen sind. Soziale wie familienfreundliche Erwägungen sprechen gegen diese Auswirkung.

Gleichfalls einer Klarstellung bedürfte, daß die Begünstigung jedenfalls auch der unvollständigen Jungfamilie zu gewähren ist (wenn also nur ein alleinstehender, noch nicht fünfunddreißigjähriger Elternteil - ledig, verwitwet, geschieden - mit Kindern als Antragsteller auftritt).

Zu § 27:

Die Wohnbeihilfe sollte nur solchen Wohnbeihilfenbeziehern ausbezahlt werden dürfen, die mit den im Wohnungsaufwand enthaltenen Darlehensrückzahlungen nicht im Verzug sind (derzeit werden im h. Bereich im Einvernehmen mit dem Förderungswerber bzw. Wohnbeihilfenempfänger häufig Aufrechnungen vorgenommen).

Die Anordnung des Abs. 2, derzufolge der Antragsteller sämtliche, für Änderungen betreffend Höhe und Anspruch der Beihilfe maßgebliche Tatsachen anzuzeigen hat, geht in dieser allgemeinen Formulierung an der Realität vorbei. Von einer solchen Meldepflicht wären u.a. auch Veränderungen des Einkommens erfaßt. Der Antragsteller kann aber in der Regel nicht abschätzen, ob es sich bei einer geringfügigen Einkommenserhöhung, etwa im Zuge einer kollektivvertraglichen Regelung, um eine solche Tatsache handelt, die den Verlust des Anspruchs zur Folge haben könnte. Einerseits wäre der Verwaltungsapparat überfordert, würde nach einer solchen generellen Lohnregelung eine Flut von Einkommensveränderungen angezeigt werden, andererseits muß die angedeutete Folge solcher Nichtmeldungen als unbillige Härte erscheinen, weil die als Übergenuß zu Unrecht empfangene Wohnbeihilfe mit Zinsen zurückzuerstatten wäre.

Zu der im Abs. 4 bestimmten Rückerstattungspflicht von zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfe wird bemerkt:

Die Einforderung solcher Beträge erfordert vielfach die Inanspruchnahme des Gerichtsweges. Wenn aber Aufenthaltsort oder Arbeitgeber des Verpflichteten nicht bekannt sind, können die erforderlichen Angaben nur im Rechtshilfeweg vom Sozialversicherungsträger in Erfahrung gebracht werden. Anlässlich einer die Auskunftserteilung betreffenden Anfrage beim Bundesministerium für soziale Verwaltung wurde mitgeteilt, daß die erbetene Tätigkeit eine Mitwirkung bei der Vollziehung durch eine Gebietskörperschaft darstelle und daher die Sozialversicherungsträger ohne ausdrücklichen gesetzlichen Auftrag weder dazu berufen noch verpflichtet seien. Eine Mitwirkung der Sozialversicherungsträger im Anwendungsbereich der hoheitlich zu vollziehenden Verwaltungsverfahrensgesetze könne nur durch ausdrückliche gesetzliche Anordnung erwirkt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Rechtsansicht zu prüfen und entsprechende Vorsorge im Gesetzentwurf zu treffen.

Zu § 30 Abs. 3:

Der in dieser Bestimmung für den Antrag auf Gewährung von Wohnbeihilfe geforderte Nachweis des Vermögens scheint im Widerspruch zu § 26 Abs. 2 zu stehen. Dort ist nämlich das Familieneinkommen als allein maßgeblich für die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung bestimmt. In diesem Zusammenhang wäre zu bedenken, daß durch die Einbeziehung der Vermögensgesetze gerade der Förderungszweck der Wohnbeihilfe - nämlich die Verringerung der monatlichen Belastung einkommenschwacher Wohnungsinhaber - beeinträchtigt werden kann.

Auf die grundsätzlichen Ausführungen zur Einbeziehung der Vermögenslage (oben zu § 9 Abs. 2 Z. 2) darf verwiesen werden.

Zu § 31 Abs. 1:

Für den Einkommensnachweis maßgeblich ist das dem Wohnbeihilfeantrag vorangegangene Kalenderjahr (in gleicher Weise für veranlagte wie für nicht veranlagte Antragsteller). Diese Regelung verhindert die Berücksichtigung bestimmter Lebenssachverhalte und führt insofern zu Begünstigungen bzw. Benachteiligungen, wie sich am Beispiel eines Lohnsteuerpflichtigen Antrag-

stellers aufzeigen läßt:

Für den Arbeitslosengeld- und den Karenzurlaubsgeld-Bezieher wirkt sich die Einkommensänderung erst im Folgejahr bei der Wohnbeihilfe aus, - zu einem Zeitpunkt also, zu dem der Betroffene längst wieder in einem Arbeitsverhältnis stehen kann und möglicherweise auf die Wohnbeihilfe nicht mehr angewiesen ist. Andererseits wäre eine Zuerkennung der Wohnbeihilfe schon während der Monate der Arbeitslosigkeit im vorangegangenen Kalenderjahr sinnvoll gewesen. Das Beispiel läßt sich sinngemäß auch auf die von der Z. 1 dieser Entwurfsbestimmung erfaßten selbständigen Antragsteller anwenden - unter Umständen mit noch schärferen Auswirkungen, so etwa bei einem kleinen Gewerbetreibenden, der im Veranlagungsjahr sein Geschäft aufgeben mußte und dann über mehrere Monate arbeits- und einkommenslos war.

Um die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung zu unterstreichen, die eine ausgewogene Berücksichtigung der aufgezeigten Sachverhalte eröffnet, wird bemerkt, daß im h. Bereich schon gegenwärtig praeter legem die Einkommensverminderung auch während des laufenden Beihilfen- bzw. Kalenderjahres berücksichtigt wird.

Zu § 32 Abs. 1:

Auf das Verfahren über Anträge auf Zuerkennung der Wohnbeihilfe ist das AVG 1950 anzuwenden. Das bedeutet, daß die Wohnbeihilfe mangels anderslautender gesetzlicher Anordnung ab dem Tag der Einbringung des Antrages zu gewähren wäre. Gemäß der im Abs. 1 vorgesehenen Regelung gelten Anträge auf Zuerkennung der Wohnbeihilfe indessen erst dann als eingebracht, wenn der entscheidenden Behörde alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt sind. Auf diese von § 13 AVG 1950 abweichende Sonderregelung, die u.a. auch für den Fristenlauf des § 73 AVG 1950 bedeutsam ist, gehen die Erläuterungen nicht ein. Unter diesen Gesichtspunkten erscheint eine derartige, die verfahrensmäßige Behandlung antragsbedürftiger Verwaltungsakte modifizierende Regelung bedenklich. Sie ist auch unpraktikabel, und zwar aus folgenden Gründen:

Beispielsweise stehen mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung ausgedruckte Lohnzettel nicht am Jahresbeginn, sondern gewöhnlich erst im März zur Verfügung. Um also einerseits unvollständige Anträge zu vermeiden und andererseits einer auf bestimmte Termine konzentrierten Antragstellung, die zu kaum zu bewältigenden Arbeitsspitzen führt, zu

entkommen, sollte die Wohnbeihilfe auch rückwirkend für einen realistischen Zeitraum (von etwa sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Antragstellung) zuerkannt werden können.

Zu § 32 Abs. 2:

Wie die Erläuterungen erkennen lassen, dürfte das hier vorgesehene Anhörungsrecht der Gemeinde inhaltlich dem eigenen Wirkungsbereich zuzuordnen sein. Demgemäß wäre die Bestimmung um die formelle Bezeichnung des eigenen Wirkungsbereiches zu ergänzen.

Zu § 32 Abs. 3:

In Oberösterreich beanspruchen energiesparende Maßnahmen gemäß § 11 Z. 4 und 5 des Entwurfs den größten Teil der Förderungsmittel. Diese Erfahrung spricht gegen die strikte Rangordnung für die Erledigung der Ansuchen, weil zu befürchten ist, daß dann unter Umständen andere Sanierungsmaßnahmen mangels Förderungsmittel nicht mehr bewilligt werden können. Der Prioritätenkatalog sollte dispositiv formuliert werden.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die vorgesehene Rangordnung gegen die "Variante 1" des Verteilungsschlüssels des § 5 Abs. 2 spricht.

Zu § 33 Abs. 2:

Im zweiten Satz dieser Regelung scheint entgegen der Bezeichnung im Entwurf keine Bedingung allein normiert, sondern eher eine Auflage (freilich eine zweifach bedingte Auflage - zunächst suspensiv bedingt durch das aktuelle Eintreten der Fernwärmeanschlußmöglichkeit, sodann resolutiv bedingt durch die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Anschlußkosten).

Bedenklich wird diese Bestimmung aber erst dadurch, daß sowohl Text als auch Erläuterungen offen lassen, was wirtschaftlich im hier gegebenen Zusammenhang noch zumutbar bzw. schon unzumutbar ist und wer das wie zu prüfen bzw. verbindlich festzustellen hat (die Förderungsstelle nach allenfalls von ihr selbst ohne Mitwirkung des Förderungsnehmers intern erarbeiteten Richtlinien; das Gericht?).

Was ist im Dissensfall, wenn die Förderungsstelle Land als der eine Partner der

Zusicherung (die eine privatrechtliche Verpflichtungserklärung ist) die Zumutbarkeit behauptet und somit die mit den Folgen der §§ 18 bzw. 23 bedachte Nichterfüllung einer Auflage geltend macht, der Förderungsnehmer indessen gegenteiliger Ansicht ist? Dann wird die Förderungsstelle zunächst unter Hinweis auf die zwingende Formulierung der §§ 18 Abs. 1 und 23 Abs. 1 die Förderung einstellen bzw. kündigen.

Dem Förderungswerber - will er nicht zum Gericht gehen, weil er ein zusätzliches Kostenrisiko nicht auf sich nehmen kann - verbleibt bei dieser Konstellation wohl nur, für sich festzustellen, was ihm teurer kommt: der Fernwärmeanschluß samt den Kosten für die nun nicht mehr benötigte Zentralheizungsanlage, die sich somit ab diesem Zeitpunkt als kostspielige Fehlinvestition erweist, oder die Rückzahlung der aufzukündigenden Förderungsmittel.

Das bedeutet aber, daß dann der Förderungswerber jedenfalls - so oder so - mit neuerlichen, zum Zeitpunkt der Annahme der Zusicherung zur Gänze keinesfalls abschätzbaren Kosten konfrontiert ist. Eine solche Zwangslage scheint mit dem Grundgedanken einer nicht in ein hoheitliches Ordnungsgefüge eingebundenen, sondern der Hilfestellung dienlichen Förderung grundsätzlich nicht vereinbar und wird als bedenklich abgelehnt.

Wenn anders aber der letzte Halbsatz dieser Bestimmung ("sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.") nur als bloße Salvierungsklausel für den Förderungnehmer gedacht ist und sich daran keine weiteren Verfahrensaufträge zur Überprüfung an das Land knüpfen (eine Auslegung in diesem Sinne scheint der Entwurf nämlich zuzulassen), dann hätte die Bestimmung offenbar nur plakative Wirkung, was andererseits die Frage nach ihrer legislativen Sinnhaftigkeit aufwirft.

Gerade an dieser Bestimmung erweist sich die Zweckmäßigkeit einer genaueren Regelung des Kündigungsrechtes.

Zu § 35:

Zu dieser Bestimmung - deren Erläuterung auffallend inhaltslos ist - wird grundsätzlich auf das Schreiben des Bundeskanzleramtes vom 21. April 1982, Zl. 810 099/4-V/4/81, hingewiesen.

Jedenfalls aber scheint die gewählte demonstrative Formulierung zu weitmaschig; sie sollte durch weitere Datenbeispiele merklich eingengt werden,

etwa durch Hinzunahme von Daten betreffend die Einhaltung der Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen sowie betreffend die Rückforderung zu Unrecht empfangener Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen.

Zu § 36 Abs. 3:

Der geltende § 12 Abs. 2 des Wohnungsverbesserungsgesetzes bestimmt, daß nur befugte Personen mit der Bauführung betraut werden dürfen. Es fällt auf, daß dieses Erfordernis hier nicht mehr vorgesehen ist.

Zu § 38:

Wie in den Erläuterungen dargestellt, ist keine umfassende Regelung der Mietzinsbildung beabsichtigt. Die Überschrift zum IV. Abschnitt drückt dies aber nur ungenau aus.

Grundsätzlich wird zu diesem Abschnitt vorgeschlagen, bei nicht der gesetzlichen Mietzinsbildung unterliegenden Wohnungen eine Erklärung des Förderungswerbers zu erwägen, derzufolge er als Obergrenze den Kategoriemietzins im Sinne des § 16 MRG anerkennt und eine Erhöhung dieses Mietzinses das zur Deckung der Sanierungskosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen darf.

Zu § 42 Abs. 3:

Sollte sich die hier geregelte Gerichtsgebührenbefreiung nicht auch auf Darlehensurkunden gemäß § 22 Abs. 1 erstrecken?

Zum II. Hauptstück (§ 43):

Zu § 35 Abs. 1 des Stadterneuerungsgesetzes (neu):

Dem Entwurfstext ist nicht eindeutig zu entnehmen, in welcher Weise das Land im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für das hier vorgesehene Förderungsdarlehen beteiligt ist (außer daß es Mittel bereitstellen muß). Kann der Bundesminister für Bauten und Technik eine (einmal abzugebende) generelle Zustimmung des Landes als ausreichend erachten - eine Verfahrensweise, die aus der Sicht des Landes jedenfalls als unbefriedigend zu bezeichnen ist - oder ist die Gewährung einer Förderung von der jeweiligen Zustimmung des Landes (im Einzelfall) abhängig?

Im übrigen wäre auch hier im Hinblick auf die Terminologie des § 32 des Stadterneuerungsgesetzes der Begriff "Anträge" durch den Begriff "Ansuchen" zu ersetzen.

Zu § 35 Abs. 2 (des Stadterneuerungsgesetzes):

Die schriftliche Zusicherung des Darlehens obliegt dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds. Im Fall der Kündigung der Förderung durch den Fonds hat das Land die Zuschüsse einzustellen und geleistete Zuschüsse zurückzufordern. Der Entwurf sollte Vorsorge treffen, daß diese Vorgangsweise im Rahmen der Zusicherungsbedingungen einwandfrei rechtlich abgedeckt werden kann.

Zum III. Hauptstück (§ 44):

Zur Änderung des § 11 des Startwohnungsgesetzes:

Der Änderungsvorschlag des Entwurfs sieht eine Verzinsung der bisher unverzinslich auf Grund des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl.Nr. 130/1948, gewährten Darlehen vor. Die Bestimmung der Höhe des Zinssatzes, des Zeitpunktes des Beginns und der Art der Verzinsung überläßt der Entwurf dem Verordnungsgeber, wobei auffällt, daß diesem durch den Gesetzestext für die Höhe des Zinssatzes keine Grenzen nach oben vorgegeben werden. Das aber scheint im Hinblick auf das verfassungsmäßige Bestimmtheitsgebot deswegen bemerkenswert, weil es sich hier immerhin um den sensiblen Bereich des Eingriffs in bestehende Privatrechtsverhältnisse handelt.

Davon abgesehen, sind aus der Sicht der Finanzlage der oberösterreichischen Gemeinden Einwände gegen diese Entwurfsabsicht vorzubringen, weil sie für viele jener Gemeinden, die Darlehen nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz aufgenommen haben, eine bedenkliche Verschärfung der an sich schon angespannten finanziellen Situation mit sich bringen wird.

Zum VI. Hauptstück (§ 47):

Zur Änderung des § 19 des Mietrechtsgesetzes:

Die kargen Erläuterungen zu dieser Änderungsanordnung verschweigen, daß die nun dem Vermieter (vor Entscheidung über eine beantragte Erhöhung des

Hauptmietzinses) zwingend aufgetragene Bewerbung um ein Förderungsdarlehen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz den Hebel an der falschen Stelle ansetzt. In der Auswirkung wird damit nämlich den Ländern die Tragung von Kosten zugesonnen, die gar nicht erst entstehen müßten, wenn sich der Bund zur Behebung von mittlerweile als mißglückt erkannten Regelungen des MRG entschlösse.

Nach h. Auffassung werden hier zwei grundsätzlich unterschiedliche Regelanliegen offenbar aus Gründen der Kostenüberwälzung ohne gebührende Rücksichtnahme auf sachliche Vereinbarkeit vermengt, denn es scheint sachfremd, im Kontext eines Mietrechtsanliegens Förderungsmittel zu binden, die in erster Linie nicht wegen einer Aufwandserleichterung für den einzelnen Mieter, sondern für die Sanierung und Erhaltung ganzer Baukörper bereitzustellen sind.

Die Entwurfsregelung wird abgelehnt.

25 Mehrabdrucke dieser Stellungnahme werden u.e. dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für die o.ö. Landesregierung:

H ö r t e n h u b e r

Landesamtsdirektor

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

