



AMT DER O. Ö. LANDESREGIERUNG

Verf(Präs) - 1132/13 - Pa/Le

Linz, am 21. März 1984

Bundesgesetz über die Förderung
der Errichtung von Klein- und
Mittelwohnungen (Wohnbauförde-
rungsgesetz 1984 - WFG 1984);
Entwurf - Stellungnahme

38/SN-40/ME

GESETZENTWURF
57 - C/19 B
Datum: 26. MÄZ. 1984
1984 - 03 - 27 <i>Stromer</i>

Dr. Müller

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

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:

Quint

**AMT DER O. Ö. LANDESREGIERUNG**Verf(Präs) - 1132/13 - Pa/Le

Linz, am 21. März 1984

Bundesgesetz über die Förderung
der Errichtung von Klein- und
Mittelwohnungen (Wohnbauförde-
rungsgesetz 1984 - WFG 1984);
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 do. Note vom
12. Dezember 1983 versandten Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

I. Allgemeines:

Die in den Erläuterungen zum Ausdruck gebrachte Zielsetzung des Ent-
wurfes, wonach die Förderung stärker als bisher auf die Befriedigung des
primären Wohnbedarfs abgestellt und der Rückfluß gewährter öffentlicher
Zuwendungen im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials inten-
siviert werden soll, könnte grundsätzlich zu einer Verbesserung der Förde-
rung führen. Obwohl verschiedene Verbesserungen gegenüber der geltenden
Rechtslage auch erkennbar sind, trägt aber die vorliegende Entwurfsfassung
tatsächlich der vorgegebenen Zielsetzung nicht in befriedigender Weise
Rechnung.

So führen insbesondere einige wichtige Bestimmungen des Entwurfes zu
einer offenkundigen Benachteiligung der Förderung von Eigentumswohnun-

- 2 -

gen und Eigenheimen. Dies kommt insbesondere in den Bestimmungen der §§ 29, 32 und 49 zum Ausdruck. Daß für die Errichtung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen unterschiedliche Eigenmittel aufzubringen sind, ist sachlich schwer zu begründen. Es erscheint auch nicht gerechtfertigt, daß die Gewährung einer Wohnbeihilfe nur bei Mietwohnungen zwingend vorgeschrieben ist. Die Bestimmung, wonach die Verfügungsbeschränkungen der Eigentümer auch dann erst nach 20 Jahren beseitigt werden, wenn das Darlehen bereits vorher zurückgezahlt worden ist, stellt eine wesentliche Verschlechterung gegenüber der geltenden Rechtslage dar.

Die Berücksichtigung des steuerpflichtigen Vermögens von über S 500.000,-- bei der Feststellung der "begünstigten Person" (§ 21 Abs. 1 Z. 3), kann bei vorhandenen unverwertbaren Vermögenswerten und bei für den Erwerb von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen angesparten Geldbeträgen leicht zu einer Überschreitung dieses Betrages führen, was zur Folge hätte, daß für diesen Personenkreis eine Förderung überhaupt entfallen müßte.

Es kann auch der in den Erläuterungen vertretenen Ansicht, wonach durch den Entwurf den Forderungen der Länder nach einem rascheren Rückfluß der Förderungsmittel sowie nach größerer Freiheit in der Gestaltung der Förderung zur Genüge entsprochen werde, nicht beigespflichtet werden.

Es werden zwar einzelne Maßnahmen gesetzt, die Auswirkungen auf das Ausmaß der von den Ländern zur Verfügung zu stellenden Förderungsmittel zur Folge haben, eine entscheidende Verbesserung des Landesbudgets ist hiedurch jedoch nicht zu erwarten. So werden z.B. im § 20 des Entwurfes die Obergrenzen für die höchstzulässigen Jahreseinkommen herabgesetzt, im § 23 die Laufzeit der Förderungsdarlehen auf 25 bis 40 Jahre verkürzt sowie den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, sowohl die Eigenmittelerstattungsdarlehen als auch zu Unrecht empfangene Beträge zu verzinsen.

Betrachtet man jedoch die Entwicklung der Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen in den Jahren 1976 bis 1984, so fällt auf, daß der Anteil der Wohnbeihilfen und Annuitätenzuschüsse an der Gesamtförderung nach dem

Wohnbauförderungsgesetz rasant zunimmt. Im Jahre 1976 betrug der Anteil der Annuitätenzuschüsse 4,18 % (60,107.000,-- Schilling), der Anteil der Wohnbeihilfen 4,77 % (68,664.000,-- Schilling) an der Gesamtförderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz. Im Voranschlag des Jahres 1984 sind hingegen für die Annuitätenzuschüsse bereits 22,30 % und für die Wohnbeihilfe 17,16 % an der Gesamtförderung notwendig und vorgesehen. Hingegen nehmen die Darlehensrückflüsse in den letzten Jahren sogar etwas ab. Im Jahre 1976 betrug der Anteil der Darlehensrückflüsse an der Gesamtförderung 12,30 %, im Jahre 1984 hingegen nur 12,08 %. Um dieser für das Budget äußerst negativen Entwicklung entgegenzutreten zu können, sollte der Forderung der Länder nach einer größeren Freiheit in der Gestaltung der Förderung nachgekommen werden.

Weiters ist zu bemerken, daß der Entwurf sich wiederum auf das Förderungsinstrumentarium des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 stützt und darüber hinaus keine anderen Förderungsmaßnahmen zuläßt. Nach Ansicht des h. Amtes wäre jedoch von dem derzeit bestehenden Instrumentarium abzugehen, vor allem von den Annuitätenzuschüssen, die in ihren Auswirkungen im Endeffekt eine zweite Wohnbeihilfe darstellen. Es müßte vielmehr neuen Finanzierungsmodellen in der Wohnbauförderung der Vorzug gegeben werden.

In diesem Zusammenhang darf auf das Modell der Gewährung von sogenannten "ewigen Darlehen" durch Banken und Versicherungen hingewiesen werden. Der Vorteil dieses Modells würde darin liegen, daß durch die öffentliche Hand - ähnlich wie es bereits in der Schweiz praktiziert wird - lediglich Zinszuschüsse zu den langfristigen Darlehen gewährt werden. Bei dieser Finanzierungsart würden die Baukosten zum Großteil durch Darlehen von Banken und Versicherungen ohne Kapitalstilgung mit Zinszuschuß durch die öffentliche Hand bestritten.

Dieses Finanzierungsmodell hätte im wesentlichen folgende Vorteile:

1. eine effektive Minderung der Zuschüsse der öffentlichen Hand;

- 4 -

2. die öffentliche Hand müßte nicht sofort große Summen an Budgetmittel bereitstellen um die Bauwirtschaft zu beleben und
3. die Aufbringung der öffentlichen Budgetmittel wäre gegenüber der derzeitigen Wohnbauförderung geringer.

Um dieses Modell zu verwirklichen, müßte im Wohnbauförderungsgesetz 1984 die Möglichkeit vorgesehen werden, daß die Länder für langfristige Bank- und Versicherungsdarlehen ohne Kapitalstilgung Zinszuschüsse gewähren können, wobei die Höhe und die Dauer der Zuschüsse durch Verordnungen der Länder zu bestimmen wären.

Es darf auch noch grundsätzlich bemerkt werden, daß nach h. Ansicht eine Vereinfachung der Förderung der Errichtung, Erhaltung und Verbesserung bzw. Sanierung von Wohnungen angestrebt werden soll. Durch die Erlassung von zahlreichen kasuistischen Sondergesetzen (wie z.B. dem Bundesgesetz über die Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl.Nr.164/1982, und dem Bundes-Sonderwohnbauprogramm 1982 und 1983) wird die Förderung verkompliziert und unübersichtlich. Es wäre nunmehr die große Chance gegeben, in einem einzigen Gesetz für den Wohnungs- und Wohnhausneubau ebenso aber auch für die Instandsetzung und Erneuerung von Altwohnungen und Althäusern gleichwertige Förderungsbedingungen zu schaffen, die allerdings auch durch eine Änderung des geltenden Mietrechtsgesetzes zu ergänzen wären. Durch die Vielzahl der derzeit bestehenden Gesetze wird eine Unübersichtlichkeit des Förderungsinstrumentariums hervorgerufen und eine effektive Förderung behindert.

Der vorliegende Gesetzentwurf wird möglicherweise eine finanzielle Mehrbelastung und eine Verwaltungsmehrarbeit des Bundes nicht zur Folge haben, wohl aber eine ganz enorme Steigerung des Verwaltungsaufwandes der vollziehenden Länder. Einzelne Bestimmungen des Entwurfes scheinen ohne wesentlich verstärkten Einsatz der automatisierten Datenverarbeitung überhaupt nicht vollziehbar.

Die Programmierung der von den Ländern zu erlassenden Verordnungen wird viele sogenannte "Mannmonate" in Anspruch nehmen. Es muß daher mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, daß dieser Umstand beim Inkraftsetzen des Gesetzes zu berücksichtigen wäre.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der Entwurf insbesondere durch die offensichtliche Schlechterstellung der Förderung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen gegenüber der Förderung von Mietwohnungen und die nicht genügende Berücksichtigung der Interessen der Familie den Vorstellungen und Wünschen des weitaus überwiegenden Teiles der Bevölkerung beziehungsweise der Wohnungssuchenden nicht Rechnung trägt und damit auch nicht geeignet ist, den Interessen einer zweckmäßigen und ausgewogenen Wohnungspolitik auf föderalistischer Basis zu entsprechen.

II. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen:

In den Titel des Gesetzes sollten aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit auch die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, des Mietrechtsgesetzes und des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982 aufgenommen werden.

Die Unterscheidung zwischen Klein- und Mittelwohnungen sollte entfallen.

1. Zu § 1 Abs. 1:

Im Zusammenhang mit § 6 Abs. 2 des Entwurfes ist nunmehr eindeutig klargestellt, daß bei Eigenheimen eine eventuelle zweite Wohnung ausschließlich von nahestehenden begünstigten Personen benützt werden darf. Es muß aber neuerlich darauf hingewiesen werden, daß dies in der Praxis zu ungewollten Härten führen kann, wenn etwa diese Wohnung vorübergehend von den Eltern benützt werden soll, die vielleicht deshalb nicht begünstigt sind, weil sie Vermögen über 5 500.000,-- besitzen, das aber unter Umständen kaum verwertbar ist (z.B. Waldbesitz o.ä.) bzw. schon vor dem Ableben und nicht erst im Erbwege aufgeteilt werden müßte.

2. Zu § 1 Abs. 2 Z. 1:

Der Begriff "Einbau" sollte zumindest in den Erläuterungen genauer definiert werden, da er weder in den Bauvorschriften, noch im übrigen fachtechnischen Sprachgebrauch Verwendung findet.

3. Zu § 1 Abs. 2 Z. 2:

Zu dieser Bestimmung ist zu bemerken, daß der gewählte Stichtag dem Zweck dieser Bestimmung nicht gerecht zu werden scheint, da nach Kriegsende insbesondere viele Wohnheime errichtet wurden. Es wird vorgeschlagen als Stichtag den 1. Jänner 1954 (Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1954) festzusetzen.

4. Zu § 1 Abs. 3:

Bei Ordinationen in Eigenheimen (z.B. bei Landärzten), erweist sich die Limitierung des Nutzflächenausmaßes in der Praxis als kaum anwendbar.

5. Zu § 2 Z. 1:

Es erhebt sich die Frage, ob Gebäude (Eigenheime) in "gekuppelter Bauweise" unter diese Bestimmung subsumiert werden können. Gemäß § 20 Abs. 3 Z. 3 O.ö. Raumordnungsgesetz, LGBl.Nr. 18/1972, liegt gekuppelte Bauweise vor, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

6. Zu § 2 Z. 2:

Es wird grundsätzlich die gesetzliche Verankerung des "verdichteten Flachbaus" begrüßt. Die Beschränkung der Grundstücksfläche pro Wohnung auf durchschnittlich 400 m² erscheint nicht geeignet, diese Art der Verbauung für eine größere Interessentenschicht attraktiv zu machen. Eine Erhöhung der Grundstücksfläche auf 500 m² pro Wohnung würde insbesondere im ländlichen Raum den verdichteten Flachbau attraktiver machen und damit indirekt auch zur Vermeidung von Zersiedelungen beitragen. In diesem Zusammenhang wird noch bemerkt, daß die Verankerung einer erhöhten Eigenheimförderung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen wie z.B. Bauflächen, gemeinsame Planung, Festlegung der Grundstücksgröße ebenfalls ein wünschenswertes Instrument zur Hintanhaltung der Zersiedelung darstellen würde.

Eine exaktere Definition des Geschosßbegriffes wäre notwendig.

7. Zu § 2 Z. 6:

Durch das Abstellen des Entwurfes auf "Wohnheime" fallen die Pflegeheime aus der Förderungsmöglichkeit heraus. Die Argumentation in den Erläuterungen ist diesbezüglich nicht überzeugend, zumal aus § 4 Abs. 3 Z. 3 des Entwurfes hervorgeht, daß "behindertengerechte Maßnahmen" bei den an-

gemessenen Gesamtbaukosten sehr wohl zu berücksichtigen sind. Die Entwurfsabsicht wäre daher zu überdenken.

8. Zu § 2 Z. 7:

Aus der Entwurfsfassung ergibt sich, daß ein Gebäude auch dann als "normal ausgestattet" gilt, wenn es die sog. Oberflächenendausführung im Innern der Wohnung nicht umfaßt. Für eine "normal ausgestattete" Wohnung ergibt sich daher keine Grundlage für eine Anrechnung von Eigenmitteln. Im übrigen wird auch darauf hingewiesen, daß eine leere Wohnung (ohne Boden, Wandverkleidung, Sanitäreinrichtungen usw.) wohl nicht "zeitgemäßen Wohnbedürfnissen" entsprechen kann.

In den Erläuterungen zum Entwurf wird darauf hingewiesen, daß die Wohnungen letztlich aber "bauordnungsgemäß" herzustellen sind. Gemäß O.ö. Bauordnung sind jedoch Sanitäreinrichtungen, wie z.B. Bad und WC zwingend vorgeschrieben, sodaß die Anschlußmöglichkeiten alleine keine bauordnungsgemäße Ausführung darstellen würden.

Grundsätzlich ist zu dieser Bestimmung noch zu bemerken, daß diese Regelung bei Mietwohnungen keine Anwendung finden kann, weil die Frage, wem diese Ausstattungen gehören, ungeklärt ist.

Auch bei den übrigen Wohnungen scheinen Probleme, wie z.B. Abgrenzung der Haftung, Fragen der Bewertung und der Kollaudierung ungelöst. Es wird auch auf arbeitsmarktpolitische und steuerrechtliche Probleme hingewiesen. In der Praxis wird diese Bestimmung wohl nur bei einzelnen kleineren Projekten - wenn nach gleichen Grundsätzen vorgegangen wird - Anwendung finden können, wobei jedoch davon auszugehen ist, daß eine Verbilligung der Wohnungen nicht eintreten wird.

Es erscheint auch ungeklärt, auf welcher Preisbasis die Vergütungen stattfinden sollen.

9. Zu § 2 Z. 8:

Zur Verdeutlichung sollten im Entwurf neben Balkonen und Terrassen auch die Loggien angeführt werden. Es ergaben sich auch immer wieder Auslegungsschwierigkeiten, ob etwa ein im Keller eingerichtetes "Saunabad" oder ein im Dachboden oder Keller eingerichteter "Hobbyraum" als "für Wohnzwecke geeignet" anzusehen ist. Auch ob etwa ein eingerichtetes Büro, eine Nähstube, ein Massagesalon usw. für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke "spezifisch ausgestattet" sind, wird schwer zu beurteilen sein und hat bisher immer wieder zu Auslegungsdifferenzen geführt.

Die Ausnahmeregelung hinsichtlich der gewerblichen Räume erweist sich in der Praxis als unbefriedigend; in konsequenter Anlehnung an die Gewerbeordnung muß diese Bestimmung als zu eng bezeichnet werden (Architekturbüro?).

Schwierigkeiten ergaben sich auch bei der Anrechnung bzw. Nichtanrechnung von Treppen innerhalb einer Wohnung, insbesondere bei sog. "Maisonettenwohnungen". Daß hier unter Umständen eine zweifache Nutzfläche - die aber dennoch höhere Baukosten erfordert - nicht verrechnet werden kann und somit unter die allgemeinen Baukosten fällt, hat die Errichtung solcher Wohnungen erschwert.

Weiters wird bemerkt, daß in dieser Bestimmung eine Regelung über die Berechnung des Naturmaßes fehlt.

Bezüglich der anrechenbaren Nutzfläche wird festgestellt, daß die Einbeziehung des Vorhauses bei ländlichen Gebäuden, mit Rücksicht auf die in Oberösterreich übliche Bauweise, z.B. Vierkanthof, Vierseithof usw. und der damit verbundenen erheblichen Raumgrößen unmöglich erscheint. Dies stellt eine wesentliche Erschwernis im Rahmen der Wohnbauförderung für ländliche Gebäude dar. Hier wäre die Entwurfsfassung ebenfalls zu überdenken.

10. Zu § 2 Z. 9:

Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung wäre mit der Aufteilung der Baukosten bis zur Endabrechnung zu warten.

11. Zu § 2 Z. 10:

Zu dieser Bestimmung ist grundsätzlich zu bemerken, daß die Berücksichtigung des Lebensgefährten als nahestehende Person ohne das Erfordernis eines mindestens fünfjährigen Bestehens der Haushaltsgemeinschaft sachlich nicht gerechtfertigt und daher abzulehnen ist. Es erscheint bedenklich, die Lebensgefährten als nahestehende Personen den Ehepartnern gleichzustellen.

Als nahestehende Person sollte das Pflegekind, wenn es sich in unentgeltlicher Pflege in einem Haushalt aufhält, hinzugezählt werden. Da der Unterhalt für dieses Pflegekind - abgesehen von der Familienbeihilfe - von den Pflegeeltern bestritten wird, sollte auch für diese Person eine Wohnbeihilfe gewährt werden.

12. Zu § 2 Z. 11:

Nachdem die Wohnbeihilfe als verlorener Zuschuß immer mehr Förderungsmittel beanspruchen wird, zumal ja auch nach anderen Bundesgesetzen geförderte Wohnungen in die Wohnbeihilfe einbezogen werden sollen, sollte das zur Wohnbeihilfenbemessung heranzuziehende Einkommen weitestgehend dem tatsächlichen wirtschaftlichen Einkommen entsprechen. So sind z.B. gemäß § 41 Abs. 4 Einkommenssteuergesetz bei der Ermittlung der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit Bezüge, die nach § 67 oder § 68 mit den Pauschalsätzen des § 69 zu versteuern sind, nicht zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, daß bei höheren Einkommen nicht unwesentliche Beträge - bis zu S 40.000,- - in Abzug kommen, welchen keine Ausgaben wie bei einem

Freibetrag für Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen gegenüberstehen. Es wird auch angeregt, die Steuerbefreiungstatbestände nach § 3 Einkommenssteuergesetz bei der Einkommensermittlung nicht außer Betracht zu lassen, sofern diese 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 es sich dabei um einen Genußschein handelt. Es wird daher angeregt, im Zuge einer Besprechung mit dem Bundesministerium für Finanzen zu erreichen, daß die Finanzämter bei der Eintragung des Freibetrages in die Lohnsteuerkarte den Freibetrag des Genußscheinbesitzers betragsmäßig unter Angabe des § 8 Abs. 1 Z. 8 Einkommenssteuergesetz ausweisen. Ansonsten wäre ein zeitraubendes Ermittlungsverfahren über die Art der gemeinsam eingetragenen Freibeträge erforderlich.

13. Zu § 3:

Nach dem Wort "Vereinbarung" in der dritten Zeile wäre die Wortfolge "gemäß Art. 15a B-VG" zu ergänzen, da dieses einen Bestandteil der Bezeichnung der Vereinbarung bildet.

Unter Beachtung der zwingenden Vorschreibung der individuellen Heizkostenabrechnung scheint es jedenfalls erforderlich, auch den Wohnungstrennwänden bei der Einsparung von Energie besonderes Augenmerk zu schenken.

Bezüglich der Problematik des Anschlusses an die Fernwärme und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieses Anschlusses wird im wesentlichen auf die Stellungnahme zu § 33 Abs. 2 des Entwurfes des Wohnhaussanierungsgesetzes hingewiesen.

14. Zu § 4:

Die Modifizierung des Nutzflächenbegriffes im Rahmen der angemessenen Gesamtbaukosten wird jedenfalls einen erheblichen Verwaltungsmehraufwand bewirken.

Im Entwurf werden wie bisher "unvorhersehbare Erschwernisse" bei der Bauführung als Erhöhungstatbestände vorgesehen. In der Praxis haben sich etwa durch den Konkurs einer Baufirma notwendige Erhöhungen der Baukosten ergeben. Wesentliche Bedeutung hätten aber auch unvermeidbare Erschwernisse, die allerdings vorhersehbar waren (z.B. Sanierung des Baugrundes usw.).

In diesem Zusammenhang ist auch zu bemerken, daß die Errichtung von Anlagen, die dem Zivilschutz dienen, jedenfalls eine Erhöhung der Baukosten mit sich bringt, welche aber im Abs. 3 nicht enthalten sind.

15. Zu § 6:

Zu Abs. 1 Z. 1 wird angemerkt, daß die Hausbesorgerdienstwohnung in der Praxis laufend zu Schwierigkeiten führt. Es sollte ein größerer Spielraum geschaffen werden und auch andere Möglichkeiten vorgesehen werden bzw. möglich sein.

Zu Abs. 1 Z. 3 ist anzumerken, daß Abstellplätze nicht von vornherein auf Grund behördlicher Vorschreibungen herzustellen sind, sondern zumeist freiwillige Bestandteile der Planungen sind. Die Z. 4 des Abs. 1 wählt im Vergleich dazu eine andere Formulierung. Hier müssen nur besondere gesetzliche Vorschriften für solche (Zivilschutz-)Anlagen bestehen. Für Stellplätze wäre daher ebenfalls diese Formulierung zu wählen.

Weiters stellt sich die Frage, ob etwa anfallende Bauzinsen ebenfalls den förderbaren Gesamtkosten hinzugerechnet werden können.

Es findet sich im Entwurf keine Regelung mehr über die Baunebenkosten. Es ergibt sich auch die Frage, ob es den Ländern freigestellt ist, zu bestimmen, inwieweit es sich um Bruttokosten oder Nettokosten handelt. (Tatsächlich werden derzeit die Umsatzsteuer-Bestandteile der Gesamtbaukosten hinsichtlich der Förderbarkeit in den Ländern unterschiedlich behandelt.)

16. Zu § 9:

Im Abs. 2 Z. 1 wäre die Nichtberücksichtigung einer Bevölkerungsabnahme innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren zu überdenken. Der Begriff "Bevölkerungszuwachs" sollte daher in "Bevölkerungsveränderung" abgeändert werden.

Zu Abs. 2 Z. 3 ist zu bemerken, daß diese Bestimmung die Möglichkeit offen läßt, durch faktisches Gestalten die Verteilung der Wohnbaumittel zu beeinflussen (z.B. durch Verlegen des Firmensitzes von Großunternehmen). Ein Aufteilungsschlüssel nach weniger beeinflussbaren Parametern wäre der Vorzug zu geben.

Zu Abs. 4 wird bemerkt, daß hiedurch eine weitere erhebliche Betriebskostenerhöhung eintreten wird.

17. Zu § 10:

Im Abs. 2 hat der Zeitraum mit 1. Jänner 1985 zu beginnen.

18. Zu § 16:

Zur Z. 4 wird vorgeschlagen, auf den gesamten Umweltschutz Bedacht zu nehmen.

19. Zu § 17:

Es ist zunächst nicht einzusehen, warum die besonderen Anforderungen an ein Hypothekendarlehen, die ja offenbar auf den Schutz der künftigen Wohnungseigentümer vor übermäßiger Belastung abgestellt sind, für die Förderung von Eigenheimen nicht gelten sollen (Abs. 4).

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Anleihe verschiedentlich als öffentliche, in anderen Gesetzen als Bundesanleihe (Bundes-Sonderwohnbauprogramm) bezeichnet wird und sich dadurch tatsächlich in letzter Zeit Unterschiede ergeben haben.

Weiters wird bemerkt, daß die bei der Zusicherung einer Förderung vorzulegenden Promessen in der Praxis immer mit völlig freibleibenden Konditionen versehen sind. Ob der Kreditapparat die zu fordernden verbindlichen Darlehenszusicherungen zu geben bereit ist, bleibt abzuwarten. Die unterschiedlichen Formulierungen im Abs. 2 ("ungültig") und im § 41 Abs. 3 ("nichtig") sollte vereinheitlicht werden, da ihnen unterschiedliche Rechtswirkungen zukommen.

20. Zu § 18:

Der Förderungswerber hat gemäß Abs. 2 erst zum Zeitpunkt der Gewährung der Förderung sein Eigentum nachzuweisen. Nach § 38 Abs. 2 des Entwurfes sind jedoch bereits dem Ansuchen unter anderem die Grundbuchsauszüge anzuschließen.

Die Bestimmung des Abs. 2 soll offensichtlich § 9 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ersetzen, in dem die sachliche Voraussetzung des Förderungswerbers normiert ist. Die gegenständliche Bestimmung sollte daher in den § 19 eingebaut werden.

21. Zu § 19:

Zu Abs. 1 Z. 5 wird bemerkt, daß in der Praxis des öfteren die Frage auftritt, auf welcher Basis z.B. eine Pfarrpfünde (juristische Person) für einen Pfarrer (ist kein Dienstnehmer) eine Wohnung errichten kann.

22. Zu § 20:

Da im Abs. 1 die Bestimmung des § 19 Abs. 1 Z. 1 lit. a zitiert wird, dürfen Eigentumswohnungen nur von begünstigten Personen errichtet werden, während Mietwohnungen auch von nicht begünstigten Personen errichtet werden dürfen. Eine sachliche Begründung für diesen Unterschied liegt nach h. Ansicht nicht vor.

Weiters ist nach wie vor die Gesetzeslücke nicht geschlossen, wonach bei Eigentumswohnungen der Zeitpunkt, wann die Voraussetzung einer "begünstigten Person" vorliegen muß, nicht feststeht. Das Förderungsansuchen wird durch den Wohnungseigentumsorganisator oft schon viele Jahre vor einer möglichen Förderung eingebracht. In einem derartigen Fall ist sowohl der Zeitpunkt der Einbringung (durch den Förderungswerber, der nicht Eigentümer bleibt) unbefriedigend, ebenso aber auch der Zeitpunkt der späteren tatsächlichen Übereignung (wenn der Förderungswerber Eigentümer wird), weil hier bereits alle Entscheidungen (einschließlich Bezuges der geförderten Wohnung) getroffen sind. In der Praxis wurde (in Oberösterreich) dadurch Abhilfe zu schaffen versucht, daß - allerdings etwas willkürlich - der Abschluß des Anwartschaftsvertrages als kritischer Zeitpunkt angenommen wurde. Eine gesetzliche Klarstellung erschiene hier notwendig.

Weiters wird auf die Möglichkeit hingewiesen, daß eine natürliche Person ein Eigenheim mit einem Geschäft errichten kann. Handelt es sich hierbei um eine nicht begünstigte Person, so wäre zwar die Errichtung der Geschäftsräume förderbar, nicht aber die Errichtung der Wohnung (das Problem des "Greißlersterbens" wäre hier zu bedenken).

Zu Abs. 3 wird bemerkt, daß gemäß § 6 Abs. 2 geförderte Wohnungen in Eigenheimen wohl nur an begünstigte nahestehenden Personen vermietet werden dürfen.

23. Zu § 21:

Es wird in der Praxis kaum möglich sein, die im Abs. 1 Z. 1 genannten Kriterien zu überprüfen.

Das im Abs. 1 Z. 3 mit S 500.000,-- angesetzte steuerpflichtige Vermögen ist unter Umständen gering bemessen. Es können etwa völlig unverwertbare Vermögenswerte vorhanden sein (z.B. ein Waldbesitz, ein wertvolles Bild), die die Erlangung einer geförderten Wohnung ausschließen. Im übrigen wird durch die Zusammenzählung dieses Problem noch verschärft. So wie im Abs. 2 erscheint auch hier eine Anpassung des Vermögens erforderlich.

Bezüglich des im Abs. 2 festgelegten höchstzulässigen Jahreseinkommens wird auf die Stellungnahme zu § 9 Abs. 3 des Entwurfes des Wohnhaus-sanierungsgesetzes hingewiesen.

Die Formulierung im Abs. 3 umfaßt unter Umständen auch familienrechtliche "Rechte" an einer Wohnung (z.B. Wohnrecht der Ehegatten, von Kindern usw.), die nicht ohne weiteres aufgegeben werden können. Das Erfordernis einer Sanktion für die Nichtaufgabe einer Wohnung ist zwar einsehbar, doch entstehen hier in der Praxis unübersehbare Schwierigkeiten, etwa dann, wenn ein Wohnungsunternehmen auch unter Ausschöpfung der ihm zur Verfügung stehenden Rechtsmittel die Kündigung nicht durchsetzen kann, von der Förderungsstelle aus gesehen aber dennoch ein Kündigungsgrund für das Darlehen gegeben ist.

Rechtliche Probleme entstehen auch dadurch, daß nach rechtswirksamer Kündigung des Förderungsdarlehens auch bei späterer Wiedererfüllung der Voraussetzungen eine Rücknahme der Kündigung nicht mehr möglich ist.

Ebensowenig ist daher auch eine neuerliche Förderung möglich, sodaß das Wohnungsunternehmen im Besitz einer nicht geförderten, somit frei finanzierten Wohnung ist, für welche das Wohnungsunternehmen - schon aus Kostengründen - in größte Verwertungsschwierigkeiten kommt.

Weiters sollte analog anderen Bestimmungen als Beginn für die Frist die Übergabe, bei einem allfälligen früheren Bezug dieser Termin festgesetzt werden.

24. Zu § 23:

Zu Abs. 2 ist zu bemerken, daß auf Grund der Erfahrung zum Zeitpunkt der Gewährung der Förderung kaum alle Bewerber für diese Wohnungen bereits feststehen. Somit wird es auch kaum möglich sein, einen Finanzierungsplan zu erstellen. Es wird daher nicht möglich sein, die Voraussetzung des § 17 Abs. 1 zu erfüllen.

Letztlich könnte es auch in der Praxis dazu führen, daß zur Erreichung einer günstigeren Finanzierung einkommensschwache "Strohmänner" herangezogen werden. Zu Abs. 5 und 6 bestehen aus verfassungsrechtlicher Sicht Bedenken, ob diese Bestimmungen zur Erlassung einer Verordnung ausreichend determiniert sind.

25. Zu § 24:

Zum Schutz der Wohnungseigentümer wird angeregt, auch die Verpflichtung der anteiligen Aufteilung des Bankdarlehens gesetzlich festzulegen. Es erscheint wohl aus verständlichen Gründen nicht mehr vertretbar, die einzelnen Wohnungseigentümer für das gesamte Fremddarlehen solidarisch haften zu lassen.

26. Zu § 25:

Grundsätzlich ist zu bemerken, daß die Kündigung von Darlehen in der Praxis oft zu Schwierigkeiten führt. Für die praktische Anwendung der Kündigungsbestimmungen sollte daher ein auf das Förderungsrecht abgestimmtes Kündigungsverfahren normiert werden, das Bestimmungen über Zustellung, Wirksamkeit, Einspruchsmöglichkeit, Aufhebung, Zurücknahme und Rechtskraft der Kündigung enthält.

Auch im gegenständlichen Entwurf wird lediglich auf eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten Bedacht genommen. Doch gerade diese Maßnahme erscheint eher förderungsfeindlich, da aus der Sicht des Förderungsrechtes nicht einzusehen ist, daß im Falle einer Kündigung - also bei einem Zuwiderhandeln gegen Förderungsbestimmungen - während der Kündigungsfrist noch Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen gewährt werden sollen. Die wirksame Kündigung bewirkt erst nach Ablauf der Kündigungsfrist die Auflösung des Rechtsverhältnisses. Es wären aber auch Bestimmungen über die Abwicklung der Kündigung, Festsetzung von Rückzahlungsfristen unter Bedachtnahme auf die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse usw. vorzusehen.

Zu Abs. 1 Z. 5 wird noch bemerkt, daß es sich in der Praxis als notwendig erwiesen hat, für vorübergehend nicht widmungsgemäß zu verwendende Wohnungen die "Zustimmung" zur vorübergehenden Vermietung zu erteilen. Dieses Instrument erweist sich in der Praxis als unbedingt notwendig. Es wurde bisher so gehandhabt, daß ein Ansuchen um "vorübergehende Vermietung" einer geförderten Wohnung so behandelt wurde, daß für eine bestimmte Zeit "vom Kündigungsrecht nicht Gebrauch genommen" wurde. Dies wurde mit der Auflage einer entsprechenden Mietzinsgestaltung verbunden. Bei einer entsprechenden gesetzlichen Deckung dieser Vorgangsweise könnte auch die Gewährung einer Wohnbeihilfe an diese "Mieter" in Frage kommen, ein durchaus relevantes wohnungspolitisches Erfordernis, um einerseits ein Leerstehen von Wohnraum, andererseits ungerechtfertigt hohe Mieten für vorübergehend Wohnungssuchende zu vermeiden.

27. Zu § 26:

Aus der Formulierung des Abs. 1 Z. 1 ist nicht ableitbar, ob eine Kündigungsmöglichkeit auch dann gegeben ist, wenn die Benützung einer Wohnung durch eine zwar nahestehende, aber nicht begünstigte Person erfolgt. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen zu § 1 Abs. 1 hingewiesen.

Im Abs. 1 Z. 6 wäre eine beispielsweise Aufzählung von "wichtigen Gründen" geboten.

Im Abs. 1 Z. 7 sollte die Möglichkeit vorgesehen werden, bei Überschreitung eines kostendeckenden Mietzinses im Zuge einer Weitervermietung das Darlehen zu kündigen oder aber nur die gesetzwidrige Mietzinsvereinbarung für nichtig zu erklären (damit der Wohnungsbenützer, der die Höhe des Mietzinsbegehrens ablehnt, nicht gleichsam als Strafe dafür um sein Mietrecht gebracht wird, was derzeit die einzige Konsequenz darstellt).

Zu Abs. 3 wird bemerkt, daß die Festlegung dieses Termines und die Höhe des Zinsfußes in der Praxis aus wirtschaftlichen Gründen kaum realisierbar sein werden.

28. Zu § 29:

Die Bestimmung des Abs. 2, wonach bei Eigentumswohnungen ein Eigenmittelanteil von mindestens 10 v.H., bei Mietwohnungen jedoch nur ein solcher von höchstens 5 v.H. zwingend vorgeschrieben ist, stellt eine erhebliche Schlechterstellung der Förderung von Eigentumswohnungen dar. Diese unterschiedliche Eigenmittelaufbringung ist sachlich nicht gerechtfertigt. Der Berechnungsmodus im Abs. 3 ist wohl so zu verstehen, daß die Eigenmittel zum Zeitpunkt der Gewährung der Förderung (§ 17 Abs. 1) vorerst aufgebracht werden müssen (vgl. auch die Bemerkungen zu § 23 Abs. 2).

In den Erläuternden Bemerkungen zu Abs. 4 ist von "Wohnungen im Eigentum" die Rede, wobei hier offensichtlich jede Form des Eigentums gemeint ist. Im Gesetzestext wird lediglich von "Wohnungseigentumsbewerbern" gesprochen. Eine Klarstellung wäre notwendig.

Aus praktischer Sicht erscheint eine Ergänzung dahingehend erforderlich, daß von dieser Möglichkeit erst zum Zeitpunkt der Endabrechnung Gebrauch gemacht werden kann.

Die Regelung des Abs. 5 scheint für die Praxis zunächst auch schwer administrierbar. Abgesehen davon, daß der Förderungswerber noch nicht der spätere Wohnungseigentümer oder Kaufanwärter ist (Förderungswerber ist in der Regel der Wohnungseigentumsorganisator), stehen die Kaufanwärter auch zum Zeitpunkt der Zusicherung nicht immer eindeutig fest. In der Regel liegen Kaufanwartschaftsverträge vor, wobei es aber immer wieder zu Rücktritten kommt. Es kann daher weder das Einkommen der späteren Wohnungseigentümer noch deren Familienstand einigermaßen zuverlässig festgestellt werden. Ein endgültiger Finanzierungsplan, der die letztlich aufgebrauchten Eigenmittel beinhaltet, kann daher bis zum unwiderruflichen Erwerb der Wohnung nicht vorliegen. Bei einem späteren Austausch des Wohnungseigentumsanwärters würden sich entweder Finanzierungsfehler ergeben oder würde dieser Austausch unmöglich gemacht werden.

Jedenfalls ist zu bemerken, daß diese "variablen Eigenmittel" zu einer unabsehbaren Verkomplizierung der geförderten Wohnbautätigkeit führen werden.

29. Zu § 30:

Im Abs. 1 sollte der Begriff "Antragstellung" durch den Begriff "Ansuchen" ersetzt werden. Weiters ist zum Begriff "Jungfamilie" zu bemerken, daß z.B. eine "bedürftige Großmutter" die Begünstigung aufheben würde.

Es erhebt sich auch die Frage, ob eine geschiedene Person oder ein lediger Elternteil mit einem (unehelichen) Kind förderungsrechtlich als eine "Familie" zu werten ist.

Im Abs. 4 Z. 3 sollte ein Hinweis auf § 27 erfolgen, um die darin enthaltenen schutzwürdigen Interessen berücksichtigen zu können.

30. Zu § 31:

In den Erläuternden Bemerkungen wird angeführt, daß an der generellen Unterscheidung zwischen Objektförderung und Subjektförderung festgehalten wird.

Die nunmehr offenbar im Abs. 3 vorgesehene Gewährung von Annuitätenzuschüssen nach den Grundsätzen der Wohnbeihilfe setzt eine ebenso aufwendige Berechnung wie bei den Wohnbeihilfen voraus. Da sie grundsätzlich auch für Eigentumswohnungen gelten soll, ist die Anzahl der Miet- und Eigentumswohnungen Basis für die Schätzung. Es ergibt sich eine - je nach der länderweisen Gestaltung der Annuitätenzuschüsse - zu errechnende Mehrbelastung, die wohl ohne Zuhilfenahme automatisierter Datenverarbeitung nicht bewältigt werden kann. Im mehrgeschoßigen Wohnbau müßte nunmehr für jede Wohnung ein Konto geführt werden, sodaß eine jährliche Steigerung in Oberösterreich von bisher 70 - 80 Konten auf das durchschnittlich 25-fache eintreten würde. Alleine bei weiterhin halbjährlicher Anweisung würde dies zu einer explosionsartigen Erhöhung der Speicherkapazität führen.

Dieser subjektivierte Zuschuß müßte direkt dem Wohnungsbenützer überwiesen werden, wobei eine monatliche Anweisung wohl unumgänglich wäre. Dies hätte in Oberösterreich eine weitere enorme Investition in der Speicherkapazität zur Folge. Als Folge würde sich auch die Zugriffszeit auf die Daten wesentlich erhöhen und eine erhebliche Verlängerung der Be-

arbeitszeit eintreten. Dieser enorme Verwaltungsaufwand würde eine erhebliche Personalerhöhung im Bereich der Förderungsstelle nach sich ziehen. Die Praxis zeigt weiters immer wieder, daß zum Zeitpunkt der Gewährung der Förderung keinesfalls die Benützer aller Wohnungen feststehen. Somit erhebt sich die Frage, zu welchem Zeitpunkt letztlich diese Zuschüsse festgelegt werden können. Der Wohnungseigentumsorganisator müßte jedenfalls bei der Kalkulation des Entgelts bzw. der Miete vom "Bruttobetrag" ausgehen, sodaß bei der Verwertung der Wohnungen sicherlich Marktprobleme auftreten würden. Gemäß § 23 Abs. 2 wird den Ländern bei der Gewährung von Darlehen für Wohnungen im Eigentum die Möglichkeit eingeräumt, subjektive Kriterien - wohl zum Zeitpunkt der Zusicherung - zu berücksichtigen. Es erhebt sich die Frage, ob analog dieser Bestimmung auch bei der Festsetzung der Annuitätzuschüsse vorgegangen werden kann. Die in Abs. 3 angeführten Kriterien würden lediglich zu einem bestimmten Zeitpunkt berücksichtigt (Bezug, Endabrechnung), wobei es jedoch in der Folge zu keiner Neuberechnung mehr kommt. Änderungen des Einkommens, Familiengröße, Wohnungswechsel usw. würden sodann keine Berücksichtigung mehr finden.

Analog der einkommensbezogenen Darlehensberechnung hätte diese Variante den verwaltungstechnischen "Vorteil", daß der zwar gleicherweise aufwendige Berechnungsvorgang nur einmal stattfinden müßte. Inwieweit dieses Modell jedoch den Intentionen des Gesetzgebers gerecht wird, kann dem Wortlaut des vorliegenden Entwurfes nicht mit Bestimmtheit entnommen werden.

Dieses Modell würde den in der Praxis für die Wohnungswirtschaft doch erheblichen Vorteil mit sich bringen, daß die Vorschreibung des Entgeltes bzw. Miete - so wie bisher - unter gleichzeitigem Abzug der Annuitätzuschüsse erfolgen könnte. Letztlich muß aber darauf hingewiesen werden, daß auch bei diesem lediglich auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogenen subjektiven Berechnungsmodell grundsätzlich eine enorme Ausweitung der Speicherkapazität erfolgen müßte und auf Grund des Verwaltungsmehraufwandes eine nicht unerhebliche Personalvermehrung damit verbunden wäre.

31. Zu § 32:

Daß die Gewährung einer Wohnbeihilfe nur bei Mietwohnungen zwingend vorgeschrieben ist, erscheint nicht gerechtfertigt, auch wenn in den Erläuterungen festgehalten wird, daß dies mit Absicht geschieht, weil dem Eigentümer durch die Möglichkeit eines Verkaufs oder einer späteren Vermietung eine höhere Verwertbarkeit offen steht. Im allgemeinen baut sich niemand ein Haus, um es zu verkaufen. Im übrigen könnte das Darlehen gegebenenfalls ohnehin gekündigt werden.

Im Abs. 1 sollte im Zusammenhang mit § 18 Abs. 3 der Hinweis "mit Hilfe eines Förderungsdarlehens errichteten" entfallen, da gemäß § 36 Abs. 1 auch Eigenheime, bei denen lediglich Annuitätenzuschüsse gewährt werden, in die Wohnbeihilfenregelung einbezogen werden.

Da nach § 20 Abs. 2 des Entwurfes geförderte Wohnungen, auch solche in Eigenheimen, nur an begünstigte Personen vermietet werden dürfen und der Mieter einer mit Hilfe eines Förderungsdarlehens errichteten Wohnung einen Anspruch auf Wohnbeihilfe hat, sollte geklärt werden, ob an den Mieter eines Eigenheimes bzw. an den Benützer der zweiten Wohnung des Eigenheimes für die in Miete überlassene Eigentumswohnung an eine nahestehende Person, für Dienstnehmerwohnungen und bei vorübergehender Vermietung einer Eigentumswohnung mit Zustimmung des Landes eine Wohnbeihilfe gewährt werden soll.

Es ist weiters grundsätzlich zu bemerken, daß sich das behördliche Verfahren bei der Wohnbeihilfengewährung als recht schwerfällig erwiesen hat und auch den Förderungswerbern wegen der notwendigen Einhaltung von Verfahrensregeln Nachteile bringt. Bei nicht rechtzeitiger Einbringung der Folgeanträge - und dies ist geradezu die Regel, weil erst bei Ausbleiben der Wohnbeihilfen auf deren Auslaufen aufmerksam gemacht wird - ist nach den Regeln des AVG eine rückwirkende Bewilligung grundsätzlich nicht möglich. Auch entstehen immer wieder Probleme bei notwendig werdenden Ver-

änderungen während der Laufzeit, wenn etwa durch Änderung der Verordnung andere Wohnbeihilfenvoraussetzungen geschaffen werden. Es sollte hier ein Ausweg gefunden werden, um Bescheide von Amts wegen abändern zu können. Das behördliche Verfahren paßt insgesamt nicht in das Förderungswesen, es dient auch nicht - wie die Erfahrung gezeigt hat - dem erhöhten Rechtsschutz, sodaß es zweckmäßig wäre, auch diese Förderungsart dem privatrechtlichen Bereich zuzuordnen. Es könnte dabei ein Rechtsanspruch normiert werden.

Die Bestimmung des Abs. 3 hat zur Folge, daß eventuelle Firmenzuschüsse und dgl. abgeschafft werden.

32. Zu § 33:

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, daß der maximale Hundertsatz (25 v.H.) im Gesetz festgehalten ist. Da die Hundertsätze je nach Haushaltsgröße und Familieneinkommen zu staffeln sind, muß diese Staffelung nach sozialen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Eine sozial gerechte Staffelung ist jedoch nur zu erreichen, wenn dieser das tatsächliche wirtschaftliche Einkommen, wie zu § 2 Z. 11 ausgeführt, zugrunde liegt.

Es wird angeregt, auch die Bedingung des derzeitigen § 15 Abs. 8 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in den Entwurf aufzunehmen, wonach bei einer Haushaltsgröße von einer Person mit einem Einkommen in der Höhe des Nettobetrag des Ausgleich-Richtsatzes nach § 293 Abs. 1 lit. bb und Abs. 2 ASVG ein Wohnungsaufwand von 5 % des Einkommens zumutbar ist.

Der letzte Satzteil im Abs. 2 "ist der Hundertsatz niedriger als für sonstige Antragsteller" ist zu unbestimmt gefaßt. Es sollte eine Formulierung gefunden werden, die berücksichtigt, daß das Einkommen in einer Familie auf mehrere Personen aufgeteilt werden muß.

Es wird angeregt, bei der Ermittlung der zumutbaren Wohnungsaufwandsbelastung vom Pro-Kopf-Einkommen einer Familie auszugehen.

Im übrigen wird auf die Ausführungen zu § 30 Abs. 1 nochmals hingewiesen.

33. Zu § 34:

Durch Abs. 1 des Entwurfes wird nach wie vor das Problem nicht gelöst, daß bei plötzlicher Einkommensminderung, etwa durch Arbeitslosigkeit oder Karenz, eine höhere Wohnbeihilfe wegen des Prinzips der Berücksichtigung des Jahreseinkommens nicht möglich ist, obwohl die Miete ja aus dem laufenden Einkommen entrichtet wird. Aus gewonnenen Erfahrungen wird angeregt, eine Bestimmung aufzunehmen, daß eine Wohnbeihilfe nur dann zugezählt werden darf, wenn der im § 32 Abs. 2 enthaltene Wohnungsaufwand tatsächlich entrichtet wird.

Die Bestimmung des Abs. 2, wonach der Förderungswerber sämtliche Tatsachen, so z.B. auch eine Veränderung des Einkommens, anzuzeigen hat, erscheint nicht realistisch. Der Förderungswerber kann nicht abschätzen, ob bei einer geringfügigen Einkommenserhöhung, etwa im Zuge einer kollektivvertraglichen Regelung, es sich um eine solche Tatsache handeln könnte, die den Verlust des Anspruches zur Folge haben kann. Einerseits wäre das Amt überfordert, würden nach einer solchen generellen Lohnregelung eine Flut von Einkommensveränderungen angezeigt werden, andererseits ist die Folge einer Nichtmeldung ein möglicher Übergenuß an Wohnbeihilfe, welcher mit Zinsen zurückzuerstatten ist.

Im Hinblick auf Abs. 3 Z. 3 wird nochmals auf die Schaffung einer legalen Möglichkeit zu einer kurzfristigen Vermietung einer Wohnung (Eigenheim, Eigentumswohnung) hingewiesen.

Die Eintreibung zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfe (Abs. 4) erfordert vielfach die Inanspruchnahme der Gerichte. Da der Aufenthaltsort des Verpflichteten oder dessen Arbeitgeber in diesen Fällen oft nicht bekannt

sind, können nur im Rechtshilfeweg vom Sozialversicherungsträger die erforderlichen Angaben in Erfahrung gebracht werden. Anlässlich einer Anfrage beim Bundesministerium für soziale Verwaltung hinsichtlich einer Auskunfterteilung wurde mitgeteilt, daß diese Tätigkeit eine Mitwirkung bei der Vollziehung einer Gebietskörperschaft darstellt und daher die Sozialversicherungsträger ohne anderslautenden gesetzlichen Auftrag weder dazu berufen noch verpflichtet sind. Eine Mitwirkung der Sozialversicherungsträger könnte nur durch die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in das Wohnbauförderungsgesetz bewirkt werden.

34. Zu § 36:

Es wird hier auf die Stellungnahme zu § 32 hingewiesen.

35. Zu § 38:

Zu Abs. 2 wäre zu überlegen, ob bei Eigenheimen eine Heizlastberechnung für unbedingt erforderlich erachtet wird. Eigenheime sind ohnedies auch vom Erfordernis eines Wartungsvertrages für Wärmeversorgungsanlagen ausgenommen (§ 41 Abs. 1). Die Förderungsstelle erachtet sich für eine derartige Überprüfung als überfordert.

Zu Abs. 3 wird bemerkt, daß gemäß § 33 die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung nach dem Familieneinkommen festzusetzen ist. Es erhebt sich daher die Frage, warum für die Wohnbeihilfe ein Nachweis über das Vermögen erforderlich ist bzw. inwieweit und auf welche Art und Weise das Vermögen bei der Berechnung der Wohnbeihilfe berücksichtigt werden soll.

Sollte die Tendenz des Gesetzgebers jedoch dahin gehen, daß im Rahmen der Gewährung der Wohnbeihilfe jeweils auch das Kriterium der begünstigten Person vorliegen muß, so würde das im Widerspruch zu § 20 Abs. 1 stehen,

weil diese Voraussetzung bei der Gewährung von Darlehen und Annuitätenzuschüssen auf den Zeitpunkt der Einbringung abgestimmt ist. Allein die eingeräumte Möglichkeit einer späteren neuerlichen Überprüfung wird in der Praxis wohl kaum anwendbar sein. Es könnte daher der Fall eintreten, daß einem Eigenheimerbauer die Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt wird, zum Zeitpunkt der Gewährung der Förderung aber unter dem Titel eines zu hohen Einkommens (Vermögens) eine Abweisung erfolgen müßte.

36. Zu § 40:

Die halbjährliche Veröffentlichungspflicht kann nach Wegfall der Verpflichtung zur chronologischen Erledigung ersatzlos gestrichen werden, weil - wie die Erfahrung zeigt - lediglich negative wirtschaftliche Folgeerscheinungen hervorgerufen werden (z.B. Adressenmaterial für Ausstattungswerber).

37. Zu § 41:

Im Abs. 1 ist vorgesehen, daß der Förderungswerber dann, wenn es sich bei dem Bauvorhaben nicht um ein Eigenheim handelt, u.a. zu verpflichten ist, für die zur Errichtung des Gebäudes erforderlichen Fremdmittel ein gesondertes Konto zu eröffnen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abzuwickeln. Überdies ist im § 44 Abs. 4 des Entwurfes vorgesehen, daß das Land, soweit es sich nicht um die Errichtung von Eigenheimen handelt, ein geeignetes Aufsichtsorgan zu bestellen hat, welches zusammen mit dem Förderungswerber hinsichtlich des gemäß § 41 Abs. 1 einzurichtenden Kontos zeichnungsberechtigt ist. Insofern nun diese Bestimmungen auch Gemeinden treffen würden, die ja nicht nur im Zuge der Errichtung von Eigenheimen, sondern auch bei anderen Bauvorhaben als Förderungswerber auftreten können (§ 19 Abs. 1 Z. 3 des Entwurfes), müssen sie - insbesondere auch aus der Sicht der Gemeindeautonomie - als überaus problematisch angesehen werden.

38. Zu § 43:

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

Im übrigen wird angeregt, in eine dem Datenschutzgesetz entsprechende Bestimmung bei der beispielsweise Aufzählung auch die Einhaltung der Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen sowie die Rückforderung zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfen einzufügen.

39. Zu § 44:

Ergänzend zu den Ausführungen zu § 41 wird zu Abs. 4 dieser Bestimmung bemerkt, daß die Bestimmung zur Errichtung eines Kontos aus der Sicht des h. Amtes nicht erforderlich erscheint. Vor allem ist zu berücksichtigen, daß für derartige kurzfristige Konten seitens der Banken eher niedrige Zinsen eingeräumt werden, sodaß letztlich daraus ein Nachteil für die Wohnungsbenützer erwachsen würde. Hinsichtlich der Zeichnungsberechtigung muß mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, daß dieses Aufsichtsorgan einem Bauleiter gleichzustellen ist. Die damit verbundenen Aufgaben sind jedoch einem technischen Bediensteten der Förderungsstelle weder zumutbar noch mit dessen Verantwortung vereinbar. Überdies würde diese Vorgangsweise einen enormen quantitativen und qualitativen Personalaufwand erfordern, oder laufende Verzögerungen bei Auszahlungen aus dem Bankkonto und damit verbundene Skontiverluste zur Folge haben. Alle damit verbundenen Haftungsfragen sind - auch dienstrechtlich - ungelöst. Es ist unbestritten, daß diese Maßnahmen in Einzelfällen notwendig sein mögen, eine generelle Verpflichtung ist jedoch aus Gründen der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit keinesfalls geboten. Wiederum im Sinne der allgemeinen Tendenz des Gesetzes, den Ländern weitgehende Entscheidungsfreiheit einzuräumen, wird vorgeschlagen, diese Vorgangsweise in das Ermessen der Länder zu stellen.

40. Zu § 45:

Die im Abs. 1 vorgesehene Frist für die Vorlage der Endabrechnung sollte den Ländern im Rahmen der Zusicherung überlassen werden, da diese Frist jedenfalls von der Größe des Bauvorhabens abhängig ist.

41. Zu § 46:

Zu Abs. 1 ist grundsätzlich zu bemerken, daß es nicht einzusehen ist, warum Eigenheime, die mit Hilfe von Annuitätenzuschüssen gefördert werden, nicht unter diese Regelung fallen sollen.

Zu Abs. 1 Z. 3 wird bemerkt, daß gemäß § 6 Abs. 1 Z. 7 des Entwurfes die Förderung auch die Aufschließungskosten innerhalb des Baugrundstückes umfaßt. Erfahrungsgemäß fallen im Zuge der Errichtung eines Gebäudes Aufschließungskosten an, die außerhalb des Baugrundstückes liegen. Diese Kosten sollten daher - wie derzeit - bei der Mietzinsbildung im Rahmen der Grundkostenregelung berücksichtigt werden, zumal diese Kosten unter Z. 2 bei der Endabrechnung nicht aufscheinen. Der Zinssatz erscheint jedoch zu hoch bemessen.

42. Zu § 49:

Zu Abs. 1 wird bemerkt, daß die Gerichte zur Ansicht gelangen könnten, daß für die Einverleibung des Darlehens gemäß § 22 des Entwurfes ebenfalls eine Zustimmung des Landes erforderlich sei. Weiters müßte klarer zum Ausdruck gebracht werden, daß die Eintragung unmittelbar vor Erbringung des Begehrens zu erfolgen hat, sonst wäre für jede Belastung (z.B. Dienstbarkeit) stets die Zustimmung des Landes erforderlich, obwohl dort ein Förderungsverfahren noch gar nicht anhängig ist, und vielleicht - bei Ablehnung der Förderung - auch nie sein wird. Es könnte durch Eingriffsmaßnahmen im Zuge des Zustimmungsverfahrens geradezu die moralische Verpflichtung zur späteren positiven Erledigung entstehen.

Zu Abs. 2 Z. 1 ist zu bemerken, daß auch ein "nicht eingebrachtes Begehren" (bzw. Antrag) durch diese Bestimmung erfaßt werden soll.

Zu Abs. 2 Z. 2 wäre zu überlegen, ob die Anmerkung - zum Schutz des Eigentumsbewerbers - bis zum Zeitpunkt der Übereignung aufrecht bleiben soll.

Nach der Bestimmung des Abs. 6 besteht das Veräußerungsverbot bei Eigentumswohnungen auf 20 Jahre. Dies auch dann, wenn das Förderungsdarlehen schon zurückgezahlt wurde. Dies stellt eine deutliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Rechtslage dar und bedeutet eine nicht gerechtfertigte Einschränkung des Eigentumsrechts.

43. Zu § 53:

In der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1972 wurde das Wort "unmittelbar" gestrichen, weil diese Bezeichnung stets für Rechtsunsicherheit und Unklarheit gesorgt hat. Durch die Streichung wurde klargestellt, daß alle Schriften und Rechtsgeschäfte gebührenfrei sind. Durch die Wiedereinführung dieses Wortes wird der ursprüngliche - unbefriedigende - Rechtszustand wieder hergestellt.

Neben den Rechtsgeschäften (Darlehens- und Kreditverträgen) sollten bei der Befreiungsbestimmung des Abs. 2 auch die "Schriften" (vgl. Abs. 1) von den Gebühren befreit sein, sodaß auch bei einer "Landesförderung" bei der Beglaubigung der Unterschrift keinerlei Gebühren anfallen. Wiederum unberücksichtigt geblieben sind Befreiungsbestimmungen für Vorrang-einräumungserklärungen (auch bei Abs. 1). Weiters wäre zu bemerken, daß auch andere als Gebietskörperschaften und Fonds Förderungen geben, etwa Kammern, Sozialhilfeverband, wobei die Kreditverträge nicht gebührenbefreit wären, obwohl sie der Schaffung geförderter Wohnungen dienen.

Im Abs. 3 sollten analog Abs. 1 auch hier die Kredite erfaßt werden.

Im Abs. 4 werden nur durch Landesgesetze gedeckte Förderungen der Länder gebührenbefreit. Es gibt aber auch durch bloße Richtlinien und nicht durch Gesetze installierte Landesförderungen (in Oberösterreich z.B. die Althausinstandsetzung, die Agrarinvestitionskredite usw.), deren gesetzliche Grundlage - die Bereitstellung der Förderungssätze - nur der jeweilige

Landesvoranschlag ist. Für diese Förderung wird derzeit von den Gerichten keine Gebührenbefreiung anerkannt.

In Anlehnung an die übrigen Bestimmungen sollten auch im Abs. 5 für die Benützung der Wohnung der Begriff "zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benützt werden" Verwendung finden.

44. Zu § 54:

In den Erläuterungen zu § 7 des Entwurfes wird auf die "vertraglich zulässige Erhöhung" der Verzinsung der Darlehen beim Bundeswohn- und Siedlungsfonds hingewiesen. Nunmehr sollen nach der Entwurfsfassung zweiseitig verbindliche Verträge (Schuldscheine) durch Verordnung einseitig abgeändert werden können. Dies würde einen schwerwiegenden Eingriff in privatrechtliche Vereinbarungen bedeuten, von dem ein großer Personenkreis betroffen wäre. Gegen diese Bestimmung bestehen daher erhebliche rechtliche Bedenken, die sicherlich noch die Höchstgerichte befassen werden. Weiters wird zu dieser Bestimmung bemerkt, daß auf Grund der derzeit überaus angespannten Finanzlage der Gemeinden erhebliche Bedenken gegen diese Bestimmung bestehen, weil die vorgesehene Regelung für Gemeinden, welche Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 und das Wohnbauförderungsgesetz 1968 aufgenommen haben, eine ganz erhebliche zusätzliche Verschärfung der finanziellen Situation zur Folge haben könnte. Diese bereits zum Entwurf 1983 geäußerten Bedenken müssen in Anbetracht der in der Zwischenzeit erfolgten Modifizierung der die Darlehensbedingungen regelnden Bestimmungen (vgl. § 23 Abs. 3 des Entwurfes) als noch schwerwiegender angesehen werden.

45. Zu § 55:

Die Ausdehnung der Wohnbeihilfe auf die in dieser Bestimmung weiter genannten Wohnungstypen erscheint problematisch, weil die zusätzliche Wohnbeihilfe zwangsläufig zu einer Einschränkung verfügbarer Mittel für Neubauvorhaben führt. Weiters wird darauf hingewiesen, daß den Förde-

rungsstellen keinerlei Unterlagen zur Verfügung stehen, sodaß nur mit ganz erheblichem Verwaltungsaufwand die entsprechenden Daten beigeschafft werden können.

Es erhebt sich auch die Frage, nach welchen Kriterien geprüft werden soll, ob die Wohnung unter "überwiegender" Zuhilfenahme von Bundesmitteln gefördert wurde.

46. Zu § 57:

Zu Z. 3 (§ 17 Abs. 4 letzter Satz) wird bemerkt, daß hinsichtlich der Aufwertung für jeden Nachfolgemietler eine Regelung erforderlich ist.

47. Zu § 60:

Durch die Bestimmung des Abs. 6 tritt eine weitere Verminderung der Wohnbauförderungsmittel ein.

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:

