

Prof. Dr. NOVERKA

**Ausschuß der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer in Graz**

Salzamtsgasse 3/IV · 8011 Graz · Postfach 557 · Telefon (0 31 6) 80 2 90

Girokonto Nr. 0009-058694 bei der Steiermärkischen Sparkasse in Graz, Landhausgasse 14-18  
Postsparkassenkonto Nr. 1140.574

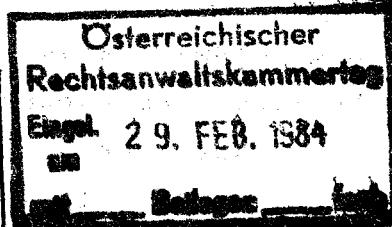
G. Zl.: 681/83

Obige Nummer bei Rückantworten erbeten

An den  
Österreichischen Rechtsanwaltskammertag  
z. H. des Herrn Präsidenten  
Dr. Walter SchuppichRotenturmstraße 13  
1010 Wien  
Postfach 612

*H. Müller*

Betrifft	GESETZENTWURF
Zl.	57 - GE/19 <i>13</i>
Datum:	- 8. MAI 1984
Verteilt	1984 -05- 09 <i>framer</i>

**Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und eines Wohnhaussanierungsgesetzes, dortige GZ 409/83**

Sehr geehrter Herr Präsident!

Unter ausdrücklichem Hinweis auf die Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1983 erstattet die Steierm. Rechtsanwaltskammer zum vorliegenden Entwurf eines Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nachstehende

**S t e l l u n g n a h m e :**

Grundsätzlich wird die neue Gliederung des Gesetzesentwurfes gegenüber dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 begrüßt, da der Entwurf zweifellos klare Bestimmungen und ein besseres System beinhaltet. Zu den einzelnen Bestimmungen wird angemerkt:

**Zu § 1 Zahl 2 lit.a:**

Es ist nicht erkennbar, warum ein Umbau von Gebäuden, für welche die Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 erteilt wurde, nicht förderbar sein soll.

**Zu § 2 Zahl 2:**

Die Aufnahme von präzisen Bestimmungen betreffend den verdichteten Flachbau ist zu begrüßen.

**Zu Ziffer 7:**

Der bisherige Gesetzeswortlaut wonach die Wohnung mit Koch-,

Heiz- und Badegelegenheit ausgestattet sein muß, erschien zweckmäßiger; die Schaffung von ausreichenden Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, wie sie der Entwurf jetzt vorsieht, erscheint generell unzweckmäßig. Dasselbe gilt für die vorbehaltenen Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung.

Zu Zahl 13:

Es wird noch einmal darauf verwiesen, daß die Abstellung auf das Vermögen des Förderungswerbers unterbleiben soll. Es soll wie bisher nur auf das Einkommen der begünstigten Person ankommen. Zahl 13 soll daher entfallen.

Zu § 3 :

Die Vorschreibung des Anschlusses an vorhandene Fernwärme insbesondere aber auch dort, wo erst innerhalb der nächsten 10 Jahre die Errichtung einer Fernwärmeversorgung vorgesehen ist, soll entfallen.

Zu § 4 Abs.1:

Hier wird zur Festsetzung der angemessenen Gesamtbaukosten die Quadratmeternutzfläche einschließlich der Wandstärken festgesetzt, während das Gesetz ansonsten von Quadratmeternutzfläche abzüglich der Wandstärken ausgeht und im IV. - VI. Hauptstück auch andere Gesetze zur Vereinheitlichung des Begriffes Quadratmeternutzfläche dahin geändert werden, daß es sich hierbei um die Nutzflächen abzüglich der Wandstärken handelt. Es erscheint die hier gemachte Ausnahme unzweckmäßig.

Zu § 10 Abs.2:

Anstelle des Wortes gesetzmäßig soll es besser heißen "im Sinne dieses Bundesgesetzes zur Wohnbauförderung zu verwenden"

Zu Abs.3:

Die Verpflichtung der Länder die Förderungsmittel bestmöglichst

-3-

zu verzinsen ist zu begrüßen. Anstelle der bisher normierten Rückzahlungsverpflichtung soll nun die Einstellung der Gewährung von Förderungsmittel treten. Diese Gesetzesstelle wird sich nicht in die Praxis umsetzen lassen, sie soll daher entfallen.

Zu §§ 12-15 Bestimmungen über die Wohnrautforschung.

Diese Bestimmungen sollten zweckmässigerweise nach den grundsätzlichen Bestimmungen über die Gewährung einer Förderung wie sie in den §§ 16 ff. stehen, angeführt werden.

Zu § 16: Der Einleitungssatz soll richtig heissen: Für die Gewährung einer Förderung sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

Zu § 17:

Der Abs. 2 des Entwurfes kann zu Engpässen in der Beschaffung der auf dem Kapitalmarkt aufzubringenden Fremdmitteldarlehen führen. Gerade bei langfristiger Bindung (mindest 20 Jahre) sind Erhöhungen des Zinsfusses nicht auszuschließen. Der letzte Satz des Abs. 2 soll daher entfallen.

Zu § 18 Abs. 2

Dort soll es richtig heissen:

Der Förderungswerber hat im Antrag auf Gewährung eines Förderungsdarlehens.....

Zu § 19:

Abs. 1 enthält Bestimmungen hinsichtlich des Förderungswerbers, u.a. auch das Erfordernis der österreichischer Staatsbürgerschaft. Dies in Abs. 1 aber nur für Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse, in Abs. 2 hinsichtlich der Wohnbeihilfen.

Es fehlt dieses Erfordernis für Eigenmittellersatzdarlehen und die Bürgschaftsübernahme.

-4-

In Abs.1 Ziff.1 wurde die Möglichkeit der Benützung einer Wohnung durch den Alleineigentümer nicht mehr aufgenommen. Damit fehlt ein Anreiz für den privaten Grundeigentümer zur Errichtung von Mietwohnungen. Ebenso durch die Fassung der Zahl 3. Es sollte hier bei den alten Bestimmungen bleiben.

Abs.1 Zahl 6

Diese neue eingeführte Bestimmung erweitert den Kreis der Förderungswerber. Hier könnte es aus spekulativen Tendenzen zu Mißbräuchen kommen. Diese Bestimmung ist zu wenig präzisiert.

Zu § 20

Abs.3 ermöglicht die Vermietung geförderter Wohnungen auch an Ausländer, was eigentlich nicht gewollt sein kann.

§ 21

Abs.1

In die Begriffsbestimmung "begünstigte Person" wird im Entwurf auch die Tatsache hineingenommen, daß die Absicht bestehen muß die geförderte Wohnung selbst zur Befriedigung des dringenden Wohnungsbedürfnisses regelmässig zu verwenden. Es scheidet also die Möglichkeit aus, daß Eltern eine geförderte Eigentumswohnung im eigenen Namen erwerben und sie dann ihren Kindern zu Wohnzwecken zu überlassen. Dies ist eine nicht gerechtfertigte Einengung der bisherigen Praxis.

Abs.1 Zahl 3 normiert, daß derjenige, dessen Vermögen zusammen mit dem der in seinem Haushalt lebender Personen 500.000.--S übersteigt, nicht mehr begünstigt sein kann.

Hier wird nicht nur der Sparer getroffen, der jahrelang spart, um sich ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zu verschaffen (und Derjenige, der alles konsumiert hat bevorzugt!).

Die Grenze ist mit S 500.000.-- auch zu niedrig gewählt, da eine Person, die etwa ein Wochenendhaus oder ein Zinshaus besitzt, in dem aber keine Wohnung frei ist, doch nicht von der Gewährung einer Förderung ausgeschlossen sein soll.

-5-

Zahl 3 soll daher entfallen und weiter nur auf das Jahreseinkommen abgestellt werden.

Der Entwurf enthält:

Abs.2 enthält ziffernmäßig fixierte Beträge, was zu begrüßen ist.

Es fehlt:

Es fehlt aber die Möglichkeit, bei relativ geringfügiger Überschreitung dieser Einkommensgrenzen ein eingeschränktes Darlehen zur Errichtung von Eigenheimen oder einer Eigentumswohnung zu gewähren, welche Möglichkeit vom Gesetzgeber doch wieder eröffnet werden sollte.

#### Zu § 23

Der Entwurf räumt den Ländern großzügige und freie Gestaltungsmöglichkeiten ein. Alle früher im § 11 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 enthaltenen Normen hinsichtlich des Zinssatzes, der Tilgungszeiten etc. fehlen. Bezüglich der Darlehenslaufzeit wird ein Rahmen zwischen 25 und 40 Jahren abgesteckt.

Hierdurch wird ein weiteres Auseinanderentwickeln der staatlichen Wohnbauförderung in den einzelnen Bundesländern begünstigt, was nicht zweckmässig erscheint.

#### Zu § 25

Abs.1 Zahl 2 gibt dem Land das Recht zur Kündigung des Förderungsdarlehens, wenn der Schuldner seine Verpflichtungen nach § 24 oder Bedingungen (Auflagen) der Darlehenszusicherung nicht erfüllt.

Hier mußte zur Rechtssicherheit unbedingt wie in Zahl 1 eingefügt werden "nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Nachfrist"

Diese Einschränkung erscheint auch bei den Kündigungsgründen der Ziffern 4,5 und 6 zum Schutze der Darlehensschuldner notwendig.

-6-

Zu § 27:

Die Kündigungsgründe dieser Gesetzesstelle sollten im Zuge der Neufassung in "Kannbestimmungen" umgewandelt werden, um hier schon aus dem Gesetzeswortlaut klarzustellen, daß es sich bei diesen Normen, die weitgehend von den Gegebenheiten des Einzelfalles, aber auch von der Entwicklung der Lebensverhältnisse des einzelnen Wohnungsbenützers abhängen, um nachgiebiges Recht handelt.

Die Kündigungsmöglichkeit in Zahl 2 widerspricht dem Gedanken des Wohnungseigentumes, aber auch dem Grundgedanken der Förderung von Geschäftsräumen, weil diese ja zur Ermöglichung der Nahversorgung einer Siedlung förderbar sind, welcher Zweck erfüllt erscheint, gleichgültig wer das Unternehmen betreibt.

In Zahl 4 ist die unterschiedliche Behandlung von Wohnungseigentümer und Mieter nicht gerechtfertigt.

Hier müßte die Mahnung und Nachfristsetzung auch für den Wohnungseigentümer gelten, wie überhaupt Mahnung und Nachfristsetzung zur Voraussetzung aller Kündigungsgründe gemacht werden sollte, um dem Betroffenen die Möglichkeit zu geben, die Kündigung zu vermeiden.

Es muß einmal darauf hingewiesen werden, daß die Wohntauförderungsdarlehen auf der Basis privatrechtlicher Schuldverhältnisse abgewickelt werden, sodaß auch privatrechtliche Grundsätze gerade auf die Kündigungsvoraussetzungen anzuwenden sein müssen.

Zu § 28:

Zur Klarstellung müßte es im ersten Satz heißen:

Ein wichtiger Kündigungsgrund zur Aufkündigung des Mietvertrages über eine geförderte Wohnung nach § 30 Abs.1 MRG. liegt vor, wenn der Mieter...

- 7 -

Die in Abs. 6 vorgesehene Bedachtnahme auf die Rechtsform, welche auch den Ausschluß von Eigenmittellersatzdarlehen bei den Eigentumswohnungen ermöglicht, verletzt den Gleichheitsgrundsatz, verhindert aber auch die Eigentumbildung bei den sozial schwächer gestellten Bevölkerungsschichten. Diese Bestimmung sollte daher entfallen.

Zu § 31 Annuitätenzuschüsse:

Ein Hinweis auf die Eintragung eines Veräußerungsverbot im Sinne des § 45 wäre zweckmäßig.

Abs. 6:

Die Bestimmung, wonach Annuitätenzuschüsse einzustellen sind, wenn das öffentliche Darlehen aus welchem Grunde immer zurückgezahlt ist, ist zu rigoros. Die Bestimmung sollte entfallen, zumindest in eine Kannbestimmung umgewandelt werden.

§ 32 Wohnbeihilfe:

Es ist nicht gerechtfertigt, die Gewährung der Wohnbeihilfe nur bei Miet- und Genossenschaftswohnungen zwingend vorzusehen, während bei Eigentumswohnungen die Wohnbeihilfe nach § 36 nur als Kannbestimmung normiert ist. Die Voraussetzungen der Gewährung der Wohnbeihilfe sollte für alle Wohnungsbewerber zwingend gleich normiert werden.

Zu § 37 Bürgschaftsübernahme:

Die Bestimmungen des Entwurfes über die Bürgschaftsübernahme sind allzu knapp. Einzelbestimmungen wie früher in den §§ 17, 19 und 21 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 scheinen notwendig. Ein Hinweis auf § 49 Abs. 3 wäre angebracht.

- 8 -

Rechtssystematisch scheint es bedenklich, durch ein anderes Bundesgesetz einen Kündigungstatbestand im Rahmen des § 30 Abs.1 MRG. zu normieren und damit den ordentlichen Gerichten die Überprüfung und Entscheidung, ob nun ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des Abs.1 des § 30 MRG. vorliegt oder nicht, praktisch aus der Hand zu nehmen.

Zu § 29 :

Die Eigenmittelaufbringung bei Mietwohnungen ist im Entwurf mit 5 v.H. der gesamten Baukosten begrenzt, bei sonstigen Gebäuden mit mindestens 10 und höchstens 20 v.H. Die Erhöhung der Obergrenze bei sonstigen Gebäuden auf 20 v.H. ist nicht gerechtfertigt. Es sollte bei 10 v.H. bleiben.

Zu § 30 Eigenmittellersatzdarlehen.

Zu Abs.4 Fälligstellen des Eigenmittellersatzdarlehens: Hier hat es in der Praxis bei Mietwohnungen größte Schwierigkeiten gegeben, wenn Mietverträge zur Auflösung gebracht werden müssen, weil die Mieter nicht einmal die monatlichen Mietzinse oder Nutzungsentgelte bezahlen können, so erscheint die Fälligstellung und Einbringlichmachung der Eigenmittellersatzdarlehen in einem Betrage, völlig unmöglich.

Die Möglichkeit, die Eigenmittellersatzdarlehen auf den Wohnungsnachfolger zu übertragen, würde diese Schwierigkeiten beheben. Eine solche Möglichkeit müsste im Wohnbauförderungsgesetz 1984 selbst eröffnet werden.

Die in Abs.6 den Ländern eingeräumte Verordnungsermächtigung betreffend Bestimmungen ob und inwieweit die Wohnungsnachfolger Eigenmittellersatzdarlehen bekommen können, sind in diesem Punkte zu wenig bestimmt.



- 9 -

Zu § 46 Mietzinsbildung:

Im Entwurf fehlt ein Hinweis darauf, daß grundsätzlich die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes hinsichtlich der Mietzinsbildung mit den in Ziff. 1-4 getroffenen Änderungen, anwendbar sind. Diese Anführung ist im Hinblick auf die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes betreffend Betriebskosten, Akontierung, Verjährung, Schlichtungsamtsverfahren etc. notwendig.

Zu § 49 Abs.1

Mit Rücksicht auf die lange Zeitspanne bis zur Zusicherung ist die Anmerkung nicht praktizierbar. Soll entfallen!

Abs.4:

In Zahl 2 müßte es heißen:

Eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) oder der Hälfteanteil an denselben,.....

Abs.5:

Gegen diese völlig neue Bestimmung müssen erhebliche Bedenken erhoben werden.

In allen Fällen, wo die Fremdmittel durch ein Hypothekendarlehen einer Bausparkasse aufgebracht wurden, haben die Bausparkassen ihre Zustimmung zur Übertragung des Darlehens von der Leistung außerplanmäßiger Tilgungen abhängig gemacht. Wenn jetzt auch noch das Land vorzeitige Tilgung begehren kann, werden Eigentumswohnungen gerade für die sozial schwächeren Bevölkerungsschichten unerschwinglich.

Abs.5 soll daher entfallen.

Zu § 54:

Die Angleichung der Rückzahlungsbedingungen bestehender Darlehensverträge an die Grundsätze des neuen Wohnbauförderungsgesetzes 1984, ist als Eingriff in bestehende Verträge und wohl erworbene Rechte abzulehnen.

Im IV. - VII. Hauptstück des Entwurfes sind Änderungen des

- 10 -

Zu § 38:

Die in Abs.2 normierte Verpflichtung bei Schaffung von Wohnungseigentum die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 24a Abs.1 WEG. nachzuweisen, wird in der Praxis zu Schwierigkeiten führen, weil im Zeitpunkt des Antrages der Finanzierungsbedarf und die Höhe der Fremdmittel, des Landesdarlehens, sowie einer allfälliger Nachfinanzierung, noch nicht feststeht. Diese Anmerkung scheint auch im Hinblick auf § 49 Abs.1 des Entwurfes (Anmerkung der Errichtung eines geförderten Gebäudes), entbehrlich.

Zu § 39 Abs.2 -

Auch hier soll der Nachweis des Vermögens entfallen.

Zu § 41 Abs.1:

Die Verpflichtung zur Eröffnung eines eigenen Kontos für jedes Bauvorhaben (mit Ausnahme der Eigenheimbauten) ist grundsätzlich zu begrüßen.

Abs.3:

Das Ziel, die Koppelung von Grundstücksbeschaffung mit späteren Auftragsvergaben zu unterbinden, ist begrüßenswert. Der vom Entwurf dazu eingeschlagene Weg, nämlich nicht die Förderung aufzuheben, sondern mit Annahme der Zusicherung eine Teilnichtigkeit von Liegenschaftskäufen eintreten zu lassen, erscheint in einem Rechtsstaat unzulässig, weil gegen jede Rechtssicherheit verstoßend.

Zu § 44 Abs.4:

Die Einführung einer Baukontrolle ist gut und wünschenswert. Die Bestimmung des Abs.4, daß der Förderungswerber nur gemeinsam mit diesem Organ über das Baukonto verfügen kann, ist zu weitreichend und nicht gerechtfertigt.

11

Wohnungseigentumsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, des Mietrechtsgesetzes und des Bundes- Sonderwohnbaugesetzes 1982 vorgesehen.

Gegen den Inhalt bestehen keine Bedenken.

Wohl aber gegen die Gesetzestechnik, in einem neuen bzw. neu verlautbarten Gesetz auch andere Gesetze zu ändern, statt gesonderte Novellen zu den betreffenden abzuändernden Gesetzen zu erlassen, wobei diese Bedenken im Interesse der Rechtssicherheit und Übersichtlichkeit erhoben werden.

Für den Ausschuß der Steierm.Rechtsanwaltskammer

Graz, am 20.2.1984

Mit ergebenen kollegialen  
Grüßen

Der Präsident

  
(Dr. Leo Kaltenböck)

An den  
Österreichischen Rechtsanwaltskammertag  
z. H. des Herrn Präsidenten  
Dr. Walter Schuppich

Rotenturmstraße 13  
1010 Wien  
Postfach 612  
Stellungnahme zum Entwurf eines Wohnhaussanierungsgesetzes

Sehr geehrter Herr Präsident:

Der vorliegende Gesetzesentwurf soll, wie im Vorblatt angeführt, die Bestimmungen über die Förderung der Modernisierung und Erhaltung von Wohnhäusern und der Wohnungsverbesserung, welche bisher in verschiedenen Bundesgesetzen verankert war, zusammenfassend regeln und das Verfahren vereinfachen.

Schwerpunkt soll die Gesamtsanierung von erhaltenswerten Altbauten sein, was besonders zu begrüßen ist.

Die gesamte Zielsetzung ist zu bejahen. Das mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf zu schaffende Instrument erscheint dazu aber kaum geeignet. Der Entwurf ist in den entscheidenden Bestimmungen zu kompliziert, die in Aussicht genommene Vereinfachung ist nicht geglückt.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfes wird bemerkt:

Zu § 3

Die Begriffsbestimmungen in Ziffer 1 und 2 sind nicht eindeutig. In Ziffer 1 sollte es besser heißen: Als sanierungswürdiges Wohnhaus ein Gebäude ....

In Ziffer 2: Als förderbare Wohnung....

Ziffer 8 Vermögen des Förderungswerbers soll entfallen.

Zu § 9

Abs. 2 Zahl 2 soll entfallen (Familienvermögen nicht über 500.000.--S)

Zu § 10

Die Abschaffung der verschiedenen Stichtage und die Normierung einer Frist von 20 Jahren vor Ansuchen um Förderungsmittel,

- 2 -

ist zu begrüßen.

Zu § 13:

Der Gesetzesentwurf versucht im Interesse der Erhaltung des Althausbestandes, Anreiz zu einer verstärkten Sanierung zu geben.

Die komplizierte Art der verschiedenen Förderungsvoraussetzungen, die Verquickung mit Tatbeständen des Mietrechtsgesetzes, lassen eine erleichterte Handhabung dieser Förderung in Zukunft nicht erhoffen.

Zu § 18:

Den Bestimmungen über die Kündigung der Förderungsdarlehen ist im Interesse der Darlehensnehmer grundsätzlich voranzustellen, daß diese nur nach schriftlicher Mahnung und Gewährung einer angemessenen Nachfrist erfolgen können soll.

Zu § 23:

Die Einstellung der Zuschüsse und die Rückzahlung der bisher gewährten, muß ebenfalls erst nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung, zulässig sein.

Dies gilt insbesondere auch für Abs.3 !

Zu § 25:

Die unterschiedliche Behandlung von Mietern und Wohnungseigentümern bei der Wohnbeihilfe ist (ähnlich wie im Entwurf des neuen Wohnbauförderungsgesetzes) auch hier verankert. Während die Mieter nach dem Entwurf einen Rechtsanspruch auf die Wohnbeihilfe haben, ist dies bei den Wohnungseigentümern nicht der Fall. Die Gleichstellung beider erscheint notwendig.

Zu § 30

Abs.3 Hinweis auf den Vermögensnachweis soll entfallen.

Abs.5

Hier wird bei Mietern, welche die Verbesserung im Inneren der

Wohnung anstreben, auf das Erfordernis des Einkommensnachweises abzustellen sein.

§ 31

Abs. 2 und 3 Bestimmungen über den Vermögensnachweis sollen entfallen.

§ 38

Der Entwurf sieht Vereinbarungen mit den Mietern im eingeschränkten Ausmasse vor. Im letzten Satz müßte angefügt werden, daß die Aufteilung im Verhältnis der Nutzflächen vorgenommen wird.

Für die Vereinbarung sollte aus Gründen der Rechtssicherheit die Schriftform angeordnet werden.

Zu § 44 : Die in Form einer Änderung des Startwohnungsgesetzes im Entwurf vorgesehene Einführung der Verzinsung der bisher unverzinsten Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds ist aus dem Prinzip der Rechtssicherheit bedenklich.

Ebenso, daß die näheren Bestimmungen über die Höhe des Zinssatzes dem Zeitpunkt des Beginnes die Art der Verzinsung, im Verordnungswege durch den Bundesminister für Bauten und Technik erlassen werden sollen.

Zu § 46:

Die Änderung ist zu begrüßen, bildet sie doch eine Erleichterung zur Sanierung von Altbauten.

Für den Ausschuß der Steierm.Rechtsanwaltskammer

Mit ergebenen kollegialen  
Grüßen

Der Präsident

(Dr. Kaltenböck)

Graz, am 20. 2. 1984



...  
...  
...

...  
...  
...

...  
...  
...  
...  
...

...  
...  
...

...  
...  
...  
...  
...

...  
...  
...  
...  
...

...  
...  
...

...  
...  
...

...  
...  
...  
...  
...