

Kanzlei des Landtages  
von Niederösterreich

Eing. 6. Mai 1969

zu Zl.: 451 Fin.Aussch.

A n t r a g

der Abgeordneten Buchinger, Ludwig, Mauß, Reiter, Stangler,  
Schlegl, Schoiber, Platzer, Cipin, Rigl, Rabl, Janzsa,  
Fichtinger und Genossen,  
betreffend die Abänderung des Gesetzes über die Errichtung  
eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederöster-  
reich, LGBl.Nr.36/1955, in der Fassung des Gesetzes LGBl.  
Nr.312/1966.

Bisher wurde im Land Niederösterreich die Erhaltung von Althäusern auf Grund des Beschlusses der Landesregierung vom 10. März 1954 und des Landtagsbeschlusses vom 19. März 1954 gefördert. Die Förderung bestand insbesondere darin, daß für Instandsetzungsarbeiten, soweit sie zur ordentlichen Erhaltung der Wohnhäuser notwendig waren, ein 20 %iger nicht rückzahlbarer Beitrag bzw. ein nicht rückzahlbarer Zinsenzuschuß für ein aufgenommenes Instandsetzungsdarlehen oder eine Bürgschaft für ein solches Hypothekardarlehen gewährt wurde. Da sich diese Förderungsaktion jedoch lediglich auf Erhaltungsarbeiten bezieht, die einen ernststen Schaden des Hauses betreffen, war es notwendig, auch jene Althäuser, die zwar keine ernststen Schäden aufweisen, deren Wohnungen aber nicht den zeitgemäßen Bedürfnissen (Wasser und WC nicht im Wohnungsverband, keine Badezimmer, keine Zentralheizung etc.)

entsprechen, einer Förderung zuzuführen. Gleiches gilt auch für die Vergrößerung von Wohnungen, um sie vor allem familiengerecht gestalten zu können. Dadurch soll einerseits wertvolles Volksvermögen erhalten bleiben und andererseits durch Vergrößerung des Wohnungsmarktes die Neubautätigkeit entlastet werden. Da die Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen in der Regel hohe Kosten verursacht, wurde als Förderungsmaßnahme nicht ein Beitrag, sondern die Gewährung eines Darlehens vorgesehen. Zugleich werden diese Darlehen auch zur Instandsetzung von Althäusern gewährt, um die nach dem vorgenannten Regierungs- und Landtagsbeschluß bestehende Beitragsförderung zu entlasten.

Die Bestimmungen über die gegenständliche Förderungsaktion wurden deshalb in das Gesetz über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich eingebaut, weil hiedurch gleichfalls zeitgemäße Wohnungen geschaffen werden können und die Bedeckung aus den vom Landtag dem Landeswohnbauförderungsfonds zur Verfügung stehenden Mitteln erfolgen soll. Dadurch mußten aber die Aufgaben des Fonds auf die Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen und die Instandsetzung erhaltungswürdiger Wohnhäuser erweitert werden. Desgleichen bedarf das zum Wohnbauförderungsgesetz ergangene Statut einer entsprechenden Neufassung.

Zu den einzelnen Bestimmungen wird folgendes ausgeführt:

Zu Z.1:

Die Änderung ergibt sich, wie bereits ausgeführt, durch die Erweiterung der Förderungsaktion auf die Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen und die Instandsetzung erhaltungswürdiger Wohnhäuser.

Zu Z.3:

Der Abs.1 bleibt im wesentlichen unverändert; im Abs.2 sind die neuen Förderungszwecke aufgezählt. Die Regelung über die förderungswürdigen Personen ist nun im Abs.3 aufgenommen.

Der Schaffung neuen Wohnraumes ist nun die Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen und die Instandsetzung erhaltungswürdiger Wohnhäuser hinzugefügt. Voraussetzung ist jedoch, daß bei Vergrößerung und Umgestaltung die neue Wohnung 130 m<sup>2</sup> oder 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt. Bei der Modernisierung von Wohnungen sind die Umgestaltungsarbeiten nur demonstrativ aufgezählt, da eine taxative Darstellung infolge der vielfältigen Möglichkeiten auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen würde. Dasselbe gilt auch für die Instandsetzungsarbeiten an Wohnhäusern.

Bei diesen Förderungszwecken wird gefordert, daß die Baulichkeit an sich erhaltungswürdig ist, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Die Entscheidung über die Erhaltungswürdigkeit einer Baulichkeit liegt in der Zuständigkeit der Fondsverwaltung, die vor ihrer Entscheidung ein Gutachten des

Wohnbauförderungsbeirates einzuholen hat. Die Fondsverwaltung wird, über wirtschaftliche Aspekte hinausgehend, vor allem auch auf Maßnahmen der örtlichen Raumordnung Rücksicht zu nehmen haben. Es steht der Fondsverwaltung im einzelnen Falle auch frei, die gutächterliche Meinung der Baubehörde über den baulichen Zustand des Förderungsobjektes einzuholen. Für die Instandsetzungsarbeiten an erhaltungswürdigen Wohnhäusern ist außerdem noch gefordert, daß sie sich auf ein Wohnhaus beziehen, dessen Gesamtnutzfläche zu mehr als 75 v.H. Wohnzwecken dient. Dies deshalb, damit nicht Häuser instandgesetzt werden, die nur oder vorwiegend Erwerbszwecken (Gewerbe- oder Industriebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe u.dgl.) dienen. Bei Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen sind diese Einschränkungen nicht erforderlich, da die Wohnung als solche und nicht die Baulichkeit gefördert wird.

Für Wohnhäuser, auf die sich die Förderung nach Abs.2 lit.b und c bezieht, muß die Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1938 erteilt worden sein, da angenommen wird, daß vorwiegend bei diesen Baulichkeiten keine kostendeckenden Mietzinse auf Grund der geltenden Rechtsvorschriften bezahlt werden.

Die neuen Förderungszwecke können, wie sich aus Abs.3 lit.a ergibt, von natürlichen Personen sowie von Gemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Anspruch genommen werden. Somit sind Werks- und Dienstwohnungen nicht mit einbezogen, da in diesen Fällen das Interesse an der Wohnraumversorgung überwiegend beim Dienstgeber gelegen ist.

Im Abs.4 sind, abgesehen von geringfügigen sprachlichen Änderungen, in den Kreis der Förderungswerber auch die Mieter von Wohnungen aufgenommen. Es soll dadurch den Mietern die Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen in erhaltungswürdigen Häusern ermöglicht werden.

Der Abs.6 entspricht der Definition der Nutzfläche im Wohnbauförderungsgesetz 1968.

Der Abs.7 entspricht, abgesehen von geringfügigen sprachlichen Änderungen, dem bisherigen Abs.5.

Im Abs.8 wird der Tatsache Rechnung getragen, daß durch die Aufhebung der Bestimmungen über den Wohnhauswiederaufbau die in diesem Absatz enthaltenen Vorschriften ihre Bedeutung verloren haben.

Der Abs.9 entspricht dem bisherigen Abs.7.

Zu Z.4:

Da die Althausförderungsaktion nach dem Beschluß der Landesregierung vom 10. März 1954 und dem Landtagsbeschluß vom 19. März 1954 ohnehin neben dem nicht rückzahlbaren Beitrag noch einen Zinsenzuschuß und eine Bürgschaftsübernahme vorsieht und diese Aktion zur Vermeidung von Härten als Übergangsmaßnahme weiter aufrecht bleibt, konnte sich die gegenständliche Förderung auf die Gewährung von Darlehen beschränken.

Der Abs.2 konnte unverändert auf sämtliche Hypothekendarlehen, also auch auf die neue Förderung, ausgedehnt werden. Hingegen mußten die Abs.3 bis 6 auf die Hypothekendarlehen

zur Schaffung von neuem Wohnraum eingeschränkt werden, da für die Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen und für Instandsetzungsarbeiten an erhaltungswürdigen Wohnhäusern andere Bedingungen hinsichtlich Darlehenshöhe und Verzinsung gelten. So ist bei der Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen die Wohnungsgröße Maßstab für den Darlehensbetrag, während bei Instandsetzungsarbeiten die tatsächlichen Kosten maßgeblich sind. Diese Darlehen (Althausdarlehen) sind gegenüber den Wohnbaudarlehen (§ 4 Abs.2 lit.a) kurzfristig und mit 3 v.H. jährlich zu verzinsen.

Die Bestimmungen über die Familienerhalter von Jungfamilien sind inhaltlich den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 angeglichen. Die näheren Bestimmungen betreffend Ansuchenserfordernisse, Sicherstellung, Auszahlung, Rückzahlung und Widerruf von Darlehen sowie Überprüfung der Baumaßnahmen u.dgl. sind, ebenso wie bei den Wohnbaudarlehen, auf Grund der gesetzlichen Ernächtigung des § 2 Abs.1 des Gesetzes im Statut zu treffen. Insbesondere sind Bestimmungen über die gemäß § 5 Abs.1 lit.a zu leistende Bürgschaft aufzunehmen.

Die übrigen Bestimmungen des Gesetzes sind für alle Förderungsmaßnahmen anwendbar und wurden daher nicht geändert. Infolge der umfangreichen Novellierung des Gesetzes wird nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle eine Wiederverlautbarung des Gesetzes erforderlich sein. Desgleichen muß das derzeit geltende Statut vom 25. April 1967, kundgemacht durch LGBL.Nr.128, den neuen Bestimmungen angepaßt bzw. neu erlassen werden.

Die Gefertigten stellen den

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- "1. Der beiliegende Gesetzentwurf, mit dem das Gesetz vom 15. April 1955, LGBI.Nr.36, über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, in der Fassung des Gesetzes LGBI.Nr.312/1966, abgeändert wird, wird genehmigt.
2. Die Landesregierung wird beauftragt, zur Durchführung des Gesetzesbeschlusses das Erforderliche zu veranlassen."