

375 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates VII. GP.

Bericht und Antrag des Ausschusses für soziale Verwaltung

betreffend den Entwurf eines Bundesgesetzes, womit Bestimmungen über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen getroffen und Grundsätze über die Schaffung von Wohnbauförderungsbeiräten aufgestellt werden (Wohnbauförderungsgesetz 1954).

Der Ausschuß für soziale Verwaltung hat im Zuge der Beratungen über den dem Ausschuß zugewiesenen Initiativantrag (106/A) der Abgeordneten Dr. Koref, Weikhart, Probst, Eibegger, Populorum, Preußler und Appel, betreffend Schaffung eines Bundesgesetzes über die Aufhebung des Besatzungskostenbeitrages vom Einkommen und die Einführung eines Bundeswohnbaubeitrages vom Einkommen zur Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnbaubeitragesgesetz), auf Grund eines gemeinsamen Antrages der Abgeordneten Marchner, Prinke, Slavik, Dr. Oberhammer, Weikhart, Dr. Withalm, Probst und Grubhofer beschlossen, dem Nationalrat den Entwurf eines Gesetzes zur Beschlußfassung vorzulegen, womit Bestimmungen über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen getroffen und Grundsätze über die Schaffung von Wohnbauförderungsbeiräten aufgestellt werden (Wohnbauförderungsgesetz 1954).

Das vorliegende Bundesgesetz bezweckt die Förderung der Errichtung von Baulichkeiten mit Klein- und Mittelwohnungen (Ledigen- und Lehrlingsheimen), die zur Befriedigung des Wohnungsbedarfes insbesondere der minderbemittelten Bevölkerungskreise bestimmt sind. Im Rahmen der Förderung kommt dem Ersatz von rund 53.000 Barackenwohnungen, die derzeit noch in Benützung stehen und eine Gefahr nicht nur vom gesundheitlichen, sondern auch vom sozialen Standpunkt bedeuten sowie ein geordnetes Familienleben beeinträchtigen, durch

einwandfreie und neuzeitlich ausgestattete Klein- und Mittelwohnungen ganz besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus muß dem Wohnungsbau ein weiterer Auftrieb gegeben werden, um den Wohnungsfehlbestand, der auf Grund der Ergebnisse der Volks- und Wohnungszählung 1951 im Bundesgebiete mit über 200.000 Wohnungen festgestellt wurde, in einem verhältnismäßig kurzen Zeitraum abbauen zu können. Angesichts der gegenüber dem Jahre 1938 auf das rund Elffache angestiegenen Baukosten und der noch immer überhöhten Kosten des Hypothekarkredites wird dies aber nur erreicht werden können, wenn der Wohnungsaufwand auf ein Maß gebracht werden kann, das auch für die breiten Bevölkerungsschichten noch tragbar ist. Es ist daher unbedingt notwendig, für den Wohnungsbau noch weitere öffentliche Mittel bereitzustellen. Durch das Bundesgesetz, betreffend die Erhebung eines Beitrages vom Einkommen zur Förderung des Wohnbaues und für Zwecke des Familienlastenausgleiches, wird sichergestellt, daß für die Wohnbauförderung aus dem ab 1. Jänner 1955 einzuhebenden Wohnbaubeitrag entsprechende Bundesmittel zur Verfügung stehen werden. Diese Mittel können mit zirka 240 Millionen Schilling jährlich veranschlagt werden. Da die Länder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes für den Fall, als sie Bundesmittel für Förderungszwecke nach diesem Bundesgesetz verwenden wollen, verpflichtet sind, aus Landesmitteln Beträge mindestens in der halben Höhe der zugeteilten Bundesmittel für diese Förderungszwecke bereitzustellen und zu verwenden, werden die Förderungsmittel insgesamt zirka 360 Millionen Schilling jährlich erreichen. Bei der günstigen Entwicklung auf dem Kapitalmarkt ist zu erwarten, daß mittel- und langfristige Hypothekendarlehen für Wohnbauzwecke in größerem Umfange als bisher erhältlich sein werden. Unter diesem Gesichtspunkte kommt den Bestimmungen des vorliegenden Bundesgesetzes, das neben der Gewährung eines Darlehens oder eines ein-

maligen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschusses die Übernahme von Bürgschaften für zweit- und nachrangige Hypothekendarlehen sowie die Gewährung von laufenden Annuitätenzuschüssen vorsieht, besondere Bedeutung zu. Durch die Förderungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz wird die Wohnbautätigkeit eine progressive Ausweitung erfahren, wodurch nicht nur eine entsprechende Entlastung des Wohnungsmarktes, sondern auch eine wesentliche Belebung der Bauwirtschaft herbeigeführt sowie ein namhafter Beitrag zur Vollbeschäftigung geleistet werden wird.

Im übrigen wird zu den einzelnen Bestimmungen des Bundesgesetzes folgendes bemerkt:

Zu §§ 1 und 2:

Die Förderungsmaßnahmen sind im wesentlichen auf die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen abgestellt; das Gesetz läßt aber auch die Förderung von Ledigen- und Lehrlingsheimen und unter bestimmten Voraussetzungen auch von Geschäftsräumen zu.

Als Ledigenheime gelten Baulichkeiten mit Wohnräumen für Einzelpersonen, in denen gemeinsame Küchen- und Aufenthaltsräume sowie gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badeeinrichtungen) errichtet werden können.

Als Lehrlingsheime sind Baulichkeiten anzusehen, die zur Unterbringung von Lehrlingen oder jugendlichen Arbeitnehmern bestimmt sind und außer Schlafräumen mit einer oder mehreren Einzelschlafstellen auch Gemeinschaftsräume (Küchen-, Speise-, Aufenthalts- und Krankenzimmer und dergleichen) sowie Wohn(Schlaf)räume für das Hauspersonal enthalten.

Geschäftsräume können in gleicher Weise wie Klein- und Mittelwohnungen nur dann gefördert werden, wenn sie den Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 entsprechen. Andere Geschäftsräume in geförderten Baulichkeiten dürfen jedoch, wie sich aus den Bestimmungen des § 18 ergibt, nur durch Übernahme der Bürgschaft (§§ 16 ff.) gefördert werden.

Als einfach ausgestattete Wohnungen sind Klein- und Mittelwohnungen anzusehen, wenn ihre Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badeanlagen, zwar den notwendigen Bedürfnissen der Hygiene und Haushaltsführung entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes jedoch größte Sparsamkeit gewährleistet erscheint.

Zu § 5:

Die im Abs. 4 vorgesehene Möglichkeit, eine 20jährige Grundsteuerbefreiung einzuräumen, wurde den Ländern durch das Bundesgesetz vom 11. Juli 1951, BGBl. Nr. 157, gegeben. Die von den Ländern bereits erlassenen Grundsteuer-

befreiungsgesetze werden entsprechend abzuändern sein.

Zu § 8:

Unter „Eigenmitteln“ im Sinne des Gesetzes sind nur Barmittel und Baumaterialien zu verstehen, über die der Förderungswerber Verfügungsberechtigt ist.

Zu § 12:

Die Darlehen samt Zinsen sind in gleichbleibenden Halbjahresannuitäten abzustatten. Da der Zinssatz mit 1 v. H. jährlich festgesetzt ist, ergibt sich bei einer Laufzeit von zirka 70 Jahren eine Jahresannuität von 2 v. H. und bei einer Laufzeit von zirka 40 Jahren eine Jahresannuität von 3 v. H.

Zu § 28:

Den politischen Parteien soll es unbenommen bleiben, unter den von ihnen gemäß Abs. 2 zu entsendenden Beiratsmitgliedern auch Vertreter von Interessentenkreisen namhaft zu machen.

Zu § 29:

Bedienen sich Gemeinden bei Durchführung ihrer Wohnbautätigkeit im Sinne dieses Bundesgesetzes gemeinnütziger Bauvereinigungen, so zählen solche Bauvorhaben auf den Gemeindeanteil im Sinne des Abs. 1 Z. 2.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 2 sind die Förderungsmittel, die für den Bau von Ersatzwohnungen für Barackenwohnungen zwar bestimmt, aber für diesen Zweck nicht erforderlich sind, für die in Abs. 1 Z. 2 bezeichneten Förderungsmaßnahmen zu verwenden, wobei auch diese Mittel zu je einem Drittel an die in lit. a bis c genannten Gruppen von Förderungswerbern zu verteilen sind.

Zu § 31:

Die schriftliche Zusicherung über die aufrechte Erledigung des Förderungsantrages stellt eine Verpflichtungserklärung des Landes gegenüber dem Förderungswerber dar und ist daher als Privatrechtserklärung anzusehen.

Zu § 32:

Um eine möglichst rasche Durchführung der geförderten Bauten und eine zweckentsprechende Verwendung der durch die erteilte schriftliche Zusicherung gebundenen Förderungsmittel zu erreichen, sollten in der schriftlichen Zusicherung außer den sonst notwendigen Bedingungen insbesondere auch Fristen für den Baubeginn und für die Vollendung der Bauarbeiten festgesetzt werden.

Der Ausschuss für soziale Verwaltung hat den Gesetzentwurf in Anwesenheit des Bundesministers für soziale Verwaltung Maisel in seiner

3

Sitzung am 5. Juli 1954 in Verhandlung gezogen und einstimmig die Annahme beschlossen.

An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Grubhofer, Kandutsch, Mark, Dr. Oberhammer, Reich, Slavik, Weikhart, Dr. Wirthalm und Wunder.

Der Ausschuß für soziale Verwaltung stellt somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 5. Juli 1954.

Marchner,
Berichterstatter.

Altenburger,
Obmannstellvertreter.

Bundesgesetz vom 1954, womit Bestimmungen über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen getroffen und Grundsätze über die Schaffung von Wohnbauförderungsbeiräten aufgestellt werden (Wohnbauförderungsgesetz 1954).

Der Nationalrat hat beschlossen:

ERSTER TEIL.

Gegenstand des Gesetzes.

Aufgaben der Länder.

§ 1. (1) Die Länder haben die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen sowie von Ledigen- und Lehrlingsheimen durch Neubau von Wohnhäusern oder durch Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten zu fördern.

(2) Die Förderung kann sich auch auf die Errichtung von Geschäftsräumen in geförderten Baulichkeiten (Abs. 1) erstrecken, wenn die Geschäftsräume zur Unterbringung von Kleinbetrieben unbedingt erforderlich sind, um die Bewohner einer größeren Wohnhausanlage mit Bedarfsgegenständen des täglichen Lebens zu versorgen.

(3) Die Förderung von Aufbauten (Stockwerksaufbauten) ist nur zulässig, wenn ausschließlich Klein- oder Mittelwohnungen errichtet werden.

(4) Soweit in einem Lande Baracken zu Wohnzwecken benützt werden, hat die Förderung vorrangig dem Ersatz der Barackenwohnungen zu dienen.

Begriffsbestimmungen.

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Wohnhaus eine Baulichkeit mit einer oder mehreren Klein- oder Mittelwohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit auf Klein- oder Mittelwohnungen (Ledigen- oder Lehrlingsheime) entfallen;

2. als Eigenheim ein Wohnhaus mit einer Klein- oder Mittelwohnung;

3. als Kleinwohnung eine baulich in sich abgeschlossene, einfach ausgestattete Wohnung, die

mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Bade-raum oder Badenische) besteht und deren Nutzfläche nicht mehr als 90 m² beträgt; dieses Ausmaß erhöht sich bis auf 110 m², wenn die Kleinwohnung für die Unterbringung einer Familie mit mehr als einem im gemeinsamen Haushalte lebenden Kinde bestimmt ist;

4. als Mittelwohnung eine Wohnung der in Z. 3 genannten Art, wenn ihre Nutzfläche über die in Z. 3 für Kleinwohnungen vorgesehenen Ausmaße hinausgeht, aber 130 m² nicht übersteigt;

5. als Nutzfläche die Gesamtgrundfläche der Wohnung abzüglich der Wandstärken; Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nicht bewohnbar ausgestattet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;

6. als Gesamtbaukosten die Kosten der Errichtung der im § 1 Abs. 1 und 2 bezeichneten Wohnungen, Heime und Geschäftsräume ausschließlich der Grundbeschaffungs- und Aufschließungskosten.

ZWEITER TEIL.

Förderungsmittel.

Aufbringung der Förderungsmittel.

§ 3. Die Mittel werden aufgebracht:

1. durch Leistungen des Bundes;
2. durch Leistungen der Länder;
3. durch Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen.

Leistungen des Bundes.

§ 4. Die Leistungen des Bundes bestehen in der Zuwendung der Eingänge aus dem Wohnbaubeitrag auf Grund des Bundesgesetzes vom 7. Juli 1954, BGBl.

Zuteilung der Bundesmittel.

§ 5. (1) Die einfließenden Mittel des Bundes sind den einzelnen Ländern nach dem Hundertsatz zuzuteilen, der sich aus dem arithmetischen

Mittel des auf Grund der Volkszählung 1951 ermittelten Bevölkerungsschlüssels und des Verhältnisses des auf Grund der Wohnungszählung 1951 ermittelten Wohnungsfehlbestandes des einzelnen Landes zum Wohnungsfehlbestand des gesamten Bundesgebietes ergibt.

(2) Der Hundertsatz für die einzelnen Länder gemäß Abs. 1 beträgt:

Burgenland	2'39 v. H.
Kärnten	6'55 v. H.
Niederösterreich	14'10 v. H.
Oberösterreich	17'94 v. H.
Salzburg	6'24 v. H.
Steiermark	15'65 v. H.
Tirol	7'13 v. H.
Vorarlberg	2'67 v. H.
Wien	27'33 v. H.

(3) Wenn sich die für die Erstellung des Zuteilungsschlüssels im Abs. 1 angeführten Verhältnisse wesentlich ändern, hat die Bundesregierung durch Verordnung, die der Zustimmung des Hauptausschusses des Nationalrates bedarf, den Verteilungsschlüssel entsprechend den eingetretenen Veränderungen neu festzusetzen.

(4) Bundesmittel (Abs. 1) dürfen nur Ländern zugeteilt werden, in denen Bauführungen, die nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gefördert werden, eine mindestens zwanzigjährige Grundsteuerbefreiung genießen.

(5) Die Bundesmittel sind vierteljährlich an die Länder abzuführen.

Leistungen der Länder.

§ 6. (1) Die Länder dürfen die Bundesmittel nur dann zur Förderung verwenden, wenn sie selbst aus Landesmitteln Beträge bereitstellen und für die Förderung nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes verwenden, die mindestens die Hälfte der Bundesmittel erreichen.

(2) Insoweit ein Land die im Abs. 1 vorgesehene Bedingung nicht erfüllt, hat es die Bundesmittel auf Verlangen des Bundesministeriums für Finanzen längstens binnen sechs Monaten zurückzuerstatten. Diese Mittel sind den übrigen Ländern für Förderungsmaßnahmen nach einem vom Bundesministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für soziale Verwaltung unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 5 Abs. 1 aufzustellenden Schlüssel zuzuteilen; das gleiche gilt, wenn auf Grund der Bestimmungen des § 5 Abs. 4 Bundesmittel an einzelne Länder nicht zugeteilt werden.

Mitwirkung der Gemeinden.

§ 7. Gemeinden, in deren Gebiet Förderungsmaßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes getroffen werden, sollen hiezu einen entsprechenden Beitrag leisten; er kann in der Übertragung des Eigentums am Baugrunde zu einem wesentlich ermäßigten Kauf-

preis oder in der Einräumung eines Baurechtes zu einem wesentlich ermäßigten Bauzins oder in der Übernahme der Aufschließungskosten oder der Anliegerleistungen bestehen.

DRITTER TEIL.

Förderungsmaßnahmen.

Allgemeine Voraussetzungen.

§ 8. (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

(2) Der Förderungswerber hat Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 10 v. H. der Gesamtbaukosten aufzubringen. Dieses Mindestanfordernis erhöht sich:

- a) bei einer Mittelwohnung, die für eine Familie mit höchstens einem im gemeinsamen Haushalte lebenden Kinde bestimmt ist, auf 15 v. H., wenn die Nutzfläche der Wohnung 110 m² nicht übersteigt, und auf 20 v. H., wenn die Nutzfläche 110 m² übersteigt;
- b) bei einer Mittelwohnung, die für eine Familie mit zwei im gemeinsamen Haushalte lebenden Kindern bestimmt ist, auf 15 v. H., wenn die Nutzfläche der Wohnung 110 m² übersteigt.

§ 9. Der Förderungswerber (§ 27) muß hinsichtlich der zu verbauenden Liegenschaft Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigter sein.

§ 10. Eine Förderungsmaßnahme, die dem Ersatz von Barackenwohnungen dient, darf nur getroffen werden, wenn der Abbruch der Baracken unmittelbar nach Beziehen der geförderten Baulichkeit gesichert ist.

Arten der Förderung.

§ 11. (1) Die Förderung kann bestehen in der

- a) Gewährung eines Darlehens (§§ 12 ff.),
- b) Übernahme einer Bürgschaft für Hypothekendarlehen (§§ 16 ff.),
- c) Gewährung von Annuitätenzuschüssen (§§ 22 f.),
- d) Gewährung eines Baukostenzuschusses (§§ 24 f.).

(2) Die im Abs. 1 genannten Förderungsmaßnahmen können jede für sich allein, nebeneinander nur Förderungsmaßnahmen nach lit. a bis c oder nach lit. b bis d gewährt werden.

Darlehen.

§ 12. (1) Das Darlehen darf 90 v. H. der Gesamtbaukosten nicht überschreiten.

(2) Das Darlehen ist mit jährlich 1 v. H. zu verzinsen.

(3) Die Laufzeit des Darlehens darf 70 Jahre, in den Fällen, in denen das Mindesterfordernis an Eigenmitteln über 10 v. H. hinausgeht, jedoch 40 Jahre nicht überschreiten.

(4) Die Verzinsung und Tilgung des Darlehens beginnt mit dem 1. Jänner oder 1. Juli, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen des Wohnhauses diesem Zeitpunkt nachfolgt.

§ 13. (1) Das Darlehen ist in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschrittes flüssigzumachen.

(2) Das Darlehen ist durch grundbücherliche Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Sofern dem zur Sicherung eines Darlehens einverleibten Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, hat der Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigte) im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrunde liegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.

§ 14. (1) Das Land kann das Darlehen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten kündigen, wenn

- a) der Schuldner nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Darlehen und über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht termingemäß nachkommt oder die Bedingungen zur Sicherung des Darlehens nicht erfüllt,
- b) der Schuldner das Darlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet,
- c) der Schuldner die Baulichkeit oder die Wohnungen nicht im ordentlichen Zustand erhält und die Mängel nicht innerhalb dreier Monate nach schriftlicher Mahnung behebt,
- d) der Schuldner ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen oder Wohnräume in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet oder zwei oder mehrere bisher getrennt benützte Wohnungen miteinander vereinigt oder an der Baulichkeit wertvermindernde Änderungen vornimmt,
- e) der Schuldner die Baulichkeit gegen Brandschaden nicht ausreichend versichert,
- f) der Schuldner eine Bauvereinigung ist und dieser die Gemeinnützigkeit aberkannt wird,
- g) das Eigenheim weder vom Eigentümer selbst noch von einer Person benützt wird, die dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes angehört, es sei denn, daß sich ein Übergang des Eigentums

auf ein Rechtsgeschäft auf den Todesfall oder auf einen Erwerb von Todes wegen gründet, oder

- h) eine Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet ist, weder vom Wohnungseigentümer noch von einer Person benützt wird, die dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes angehört, es sei denn, daß sich ein Übergang des Eigentums auf ein Rechtsgeschäft auf den Todesfall oder auf einen Erwerb von Todes wegen gründet.

(2) Im Falle des Abs. 1 lit. h kann das Darlehen nur hinsichtlich jenes Teiles gekündigt werden, der dem Miteigentumsanteil des betreffenden Wohnungseigentümers an der Liegenschaft entspricht.

§ 15. Das Darlehen kann ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert werden, wenn

- a) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teiles derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder
- b) über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder der Schuldner die Zahlungen einstellt.

Bürgschaftsübernahme.

§ 16. Die Bürgschaft darf nur für zweit- oder nachrangige, auf inländische Währung lautende Hypothekardarlehen übernommen werden, deren Zinsfuß jährlich 7 v. H. und deren Laufzeit dreißig Jahre nicht überschreiten; die Laufzeit des zu verbürgenden Hypothekardarlehens darf jedoch nicht länger sein als die Laufzeit der übrigen zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Hypothekardarlehen, die dem zu verbürgenden Hypothekardarlehen bucherlich im Range vorangehen.

§ 17. (1) Die Bürgschaft darf im übrigen nur übernommen werden,

1. wenn sich der Gläubiger des zweit- oder nachrangigen Hypothekardarlehens verpflichtet:

- a) ohne Zustimmung des Landes weder eine Abtretung oder Umwandlung des Hypothekardarlehens oder eines Teiles davon vorzunehmen noch in eine Vorrangseinkaufung einzuwilligen,
- b) dem Schuldner kein neues Hypothekardarlehen im Rahmen des noch nicht gelöschten Pfandrechtes für die getilgten Darlehensraten aus dem verbürgten Darlehen zu gewähren,
- c) den Schuldner nicht ohne Zustimmung des Landes aus seiner persönlichen Haftung zu entlassen,

- d) dem Land eine verbücherungsfähige Urkunde zur grundbücherlichen Übertragung des Pfandrechtes (§ 1358 ABGB.) auszustellen, wenn es auf Grund der Bürgschaft in Anspruch genommen wurde,
 - e) die Landesregierung von jedem Verzug des Schuldners in der Erfüllung seiner vertragsmäßigen Verpflichtungen aus dem verbürgten Hypothekardarlehen binnen zwei Monaten zu verständigen, wenn der Gesamtbetrag der rückständigen Annuitäten die Höhe einer Halbjahresannuität übersteigt,
 - f) die Landesregierung von der Einleitung einer von ihm beantragten Zwangsversteigerung zur Hereinbringung einer Forderung aus dem verbürgten Hypothekardarlehen oder von einer ihm bekanntgewordenen beantragten Einleitung der Zwangsversteigerung in die verpfändete Liegenschaft (in das verpfändete Wohnungseigentum beziehungsweise Baurecht) durch einen Dritten ohne Verzug zu verständigen und
 - g) auf Verlangen des Landes das verbürgte Hypothekardarlehen nach den Bestimmungen des Darlehensvertrages fälligzustellen und zur Hereinbringung rückständiger Leistungen des Schuldners binnen drei Monaten die Zwangsversteigerung der verpfändeten Liegenschaft (des verpfändeten Wohnungseigentums beziehungsweise Baurechtes) einzuleiten und zu betreiben,
2. wenn im Grundbuch zugunsten des Landes
- a) die Verpflichtung des Schuldners angeordnet ist, alle Pfandrechte, die dem Pfandrecht für die Forderung vorangehen, für die das Land die Bürgschaft übernehmen soll, nach Tilgung der ihnen zugrunde liegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen und
 - b) das Verbot einverleibt ist, die Liegenschaft (das Wohnungseigentum, Baurecht) durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden an Personen zu übertragen, die in bezug auf die Liegenschaft als Förderungswerber nicht in Betracht kommen können, und
3. wenn im Schuldschein über das zu verbürgende Hypothekardarlehen
- a) der Schuldner sich verpflichtet, außerordentliche Tilgungen der bücherlich im Range vorangehenden Hypothekardarlehen vor vollständiger Tilgung des zweit- oder nachrangigen Hypothekardarlehen nur mit Zustimmung des Landes vorzunehmen,
 - b) dem Gläubiger mindestens für den Fall, daß der Schuldner mit vertragsmäßigen

Zahlungen aus dem zu verbürgenden Hypothekardarlehen rückständig ist und der Gesamtbetrag der rückständigen Annuitäten die Höhe zweier Halbjahresannuitäten erreicht, das Recht eingeräumt ist, dieses Hypothekardarlehen sofort fälligzustellen, und

- c) dem Gläubiger für den Fall, daß der Schuldner die Baulichkeit nicht in gutem Zustand erhält oder sie in einer den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 und des § 2 widersprechenden Weise eigenmächtig umändert oder verwendet oder entgegen dem gemäß Z. 2 lit. b einverleibten Verbot die Liegenschaft (das Wohnungseigentum, Baurecht) überträgt, das Recht eingeräumt ist, das zu verbürgende Hypothekardarlehen sofort fälligzustellen.

§ 18. Der Betrag des zu verbürgenden Hypothekardarlehen darf 60 v. H., im Falle der Errichtung von Klein- oder Mittelwohnungen, die nicht für eine Familie mit mehr als einem im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinde bestimmt sind, 55 v. H. der Baukosten der ganzen Baulichkeit ausschließlich der Grundbeschaffungs- und Aufschließungskosten nicht überschreiten. Wird neben der Übernahme der Bürgschaft ein Baukostenzuschuß gewährt, so verringert sich der zulässige Höchstbetrag des zu verbürgenden Hypothekardarlehen um den Betrag des gewährten Baukostenzuschusses.

§ 19. (1) Die Bürgschaft (§ 1346 ABGB.) hat sich auf den Darlehensbetrag samt allen schuld-scheinmäßigen Nebengebühren, bei Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen jedoch nur auf nicht länger als drei Jahre vom Zeitpunkt der außergerichtlichen Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegende Rückstände, bei sonstigen vertragsmäßigen Nebengebühren nur bis zur Höhe der im Darlehensvertrag für Nebengebühren vereinbarten Sicherstellung zu erstrecken.

(2) Der Gläubiger kann die Ansprüche aus der Bürgschaft gegen das Land geltend machen, wenn der Schuldner trotz Mahnung des Gläubigers mittels eingeschriebenen Briefes seine Verbindlichkeit nicht erfüllt hat, und zwar auch dann, wenn gegen den Schuldner Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung eingeleitet wurde. Eine vorhergehende Mahnung ist nicht erforderlich, wenn über das Vermögen des Schuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet oder der Schuldner unbekannten Aufenthaltes ist und den Gläubiger hinsichtlich der nicht rechtzeitigen Geltendmachung seiner Forderung keine grobe Nachlässigkeit trifft.

(3) Ist die Zwangsverwaltung der verpfändeten Liegenschaft (des verpfändeten Wohnungseigentums, Baurechtes) bewilligt worden und reichen

die Verwaltungserträge zur Deckung der fälligen Verpflichtungen des Schuldners aus dem verbürgten Darlehen nicht aus, so hat das Land den Ausfall im Rahmen der Bürgschaft (Abs. 1) zu ersetzen.

(4) Im Falle der Zwangsversteigerung der verpfändeten Liegenschaft (des verpfändeten Wohnungseigentums, Baurechtes) hat das Land ohne Rücksicht darauf, ob die verbürgte Forderung fällig ist oder nicht, den Ausfall zu ersetzen, soweit die Forderung bei der Meistbotsverteilung keine Deckung findet.

(5) Ersteht der Gläubiger des verbürgten Hypothekendarlehens die Liegenschaft (das Wohnungseigentum, Baurecht) und überträgt er diese Liegenschaft (dieses Baurecht) durch ein oder mehrere entgeltliche Rechtsgeschäfte binnen fünf Jahren nach Rechtskraft des Zuschlages, so hat er den gegenüber dem Meistbot erzielten Mehrerlös bis zur Höhe des vom Land ersetzten Ausfalles diesem zurückzuerstatten. Hierbei sind die den Wert der Liegenschaft (des Wohnungseigentums, Baurechtes) erhöhenden Aufwendungen und die dem Gläubiger aus der Ersterhebung der Liegenschaft (des Wohnungseigentums, Baurechtes) erwachsenen Ausgaben von dem Mehrerlös abzuziehen.

(6) Erleidet der Gläubiger durch eine mit dem Schuldner über dessen schuldcheinmäßige Verpflichtungen aus dem verbürgten Hypothekendarlehen abgeschlossene Vereinbarung einen Ausfall, so hat ihn das Land nur zu ersetzen, wenn die Landesregierung der Vereinbarung zugestimmt hat.

(7) Das Land hat binnen drei Monaten nach außergerichtlicher Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft (Abs. 2) Zahlung zu leisten.

(8) Wird die Forderung aus dem verbürgten Hypothekendarlehen ohne Zustimmung der Landesregierung ganz oder teilweise eingelöst (§§ 462, 1422 und 1423 ABGB.), so erlischt die Bürgschaft für den eingelösten Betrag.

§ 20. Hypothekendarlehen, die nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vom Lande verbürgt werden, gelten als mündelsichere Anlagen.

§ 21. Das Land kann den mit dem Gläubiger abgeschlossenen Bürgschaftsvertrag dreimonatig kündigen, wenn der Gläubiger des verbürgten Hypothekendarlehens die gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt hat.

Annuitätenzuschüsse.

§ 22. (1) Für die Leistung des Annuitätendienstes von Hypothekendarlehen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlich sind und deren Zinsfuß höchstens 7 v. H. jährlich beträgt,

können für die Dauer ihrer Laufzeit, jedoch für höchstens 25 Jahre, Annuitätenzuschüsse gewährt werden, soweit die Annuität der Hypothekendarlehen 3 v. H. jährlich übersteigt. Der Höchstsatz des Annuitätenzuschusses darf jährlich 5,5 v. H. des ursprünglichen Darlehenskapitals nicht überschreiten. Die Annuitätenzuschüsse dürfen nur unter der Bedingung gewährt werden, daß der Förderungswerber sich dem Land gegenüber verpflichtet, die geförderten Baulichkeiten für die Dauer der Gewährung des Annuitätenzuschusses nicht ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden ins Eigentum einer anderen Person zu übertragen.

(2) Insoweit in der Baulichkeit außer Klein- und Mittelwohnungen auch Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m² oder Büro-, Geschäfts- oder Werkstättenräume geschaffen werden, dürfen Annuitätenzuschüsse unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Abs. 1 nur für den Teilbetrag der Hypothekendarlehen gewährt werden, der auf die Gesamtbaukosten der Klein- und Mittelwohnungen entfällt.

(3) Die Annuitätenzuschüsse dürfen nur flüssiggemacht werden, wenn der jeweilige Liegenschaftseigentümer (Wohnungseigentümer, Bauberechtigte) nachweist, daß er Zahlungen in der Höhe der schuldcheinmäßigen Annuitäten geleistet hat.

§ 23. (1) Die Zahlung von Annuitätenzuschüssen kann eingestellt werden, wenn der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft (Wohnungseigentümer, Bauberechtigte)

1. die darauf errichtete Baulichkeit nicht in gutem Zustand erhält;

2. ohne vorangegangene schriftliche Zustimmung der Landesregierung

a) zwei oder mehrere Wohnungen miteinander vereinigt,

b) eine Wohnung in Räume anderer Art, wie insbesondere Büro- oder Geschäftsräume, umwandelt oder widmungswidrig verwendet oder

c) das Eigenheim oder die Eigentumswohnung zur Gänze an Personen in Bestand gibt oder zur Benützung überläßt, die nicht dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 10 des Mietengesetzes angehören oder

3. die Liegenschaft (Wohnungseigentum, Baurecht) im Wege eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden an Personen übertragen hat, die in bezug auf die Liegenschaft als Förderungswerber (§ 27) nicht in Betracht kommen können.

(2) Wird die geförderte Baulichkeit ohne Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden ins Eigentum einer anderen Person übertragen, so können die von diesem Zeit-

punkt an flüssiggemachten Annuitätenzuschüsse zurückgefordert werden.

Baukostenzuschuß.

§ 24. (1) Der Baukostenzuschuß kann nur einmal und im Höchstausmaß von 20 v. H. der Gesamtbaukosten gewährt werden.

(2) Der Baukostenzuschuß wird in der Weise flüssiggemacht, daß höchstens 70 v. H. des zugesicherten Zuschußbetrages während der Bauzeit, und zwar gegen Nachweis darüber ausgezahlt werden, daß Bauarbeiten im Mindestwerte von 30 v. H. der Gesamtbaukosten bereits geleistet wurden; der Restbetrag des Zuschusses wird nach Genehmigung der Endabrechnung in der Höhe flüssiggemacht, die sich aus den anerkannten Gesamtbaukosten ergibt.

§ 25. Der Baukostenzuschuß kann innerhalb von zehn Jahren seit der gänzlichen Flüssigmachung zurückgefordert werden, wenn einer der im § 23 Z. 2 und 3 angeführten Tatbestände vorliegt.

Eigentumsbeschränkung.

§ 26. (1) Wurde die Errichtung einer Baulichkeit durch Gewährung eines Darlehens, durch Übernahme einer Bürgschaft für Hypothekendarlehen oder durch Gewährung eines Baukostenzuschusses gefördert, so hat der Liegenschaftseigentümer (Miteigentümer, Bauberechtigte) ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes im Grundbuch einverleiben zu lassen; dieses Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte.

(2) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so kann das Eigentum (Miteigentum, Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden. Die Zustimmung ist zu verweigern,

- a) wenn auf der Liegenschaft ein Eigenheim errichtet und dieses nicht für Wohnzwecke des Bewerbers bestimmt ist,
- b) wenn der Bewerber um ein Eigenheim oder um Wohnungseigentum weder die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt noch als Volksdeutscher (§ 27 Abs. 1 Z. 3) gilt oder wenn vom Bewerber nach seinen Erwerbs- und Vermögensverhältnissen nicht erwartet werden kann, daß er das gewährte und das verbürgte Darlehen tilgungsplanmäßig abstatten wird,
- c) wenn in einem Wohnhaus mit mehr als einer Klein- oder Mittelwohnung nicht an allen geförderten Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird und nicht je eine dieser Wohnungen für Wohnzwecke je eines Bewerbers bestimmt ist oder
- d) wenn auf der Liegenschaft ein Wohnhaus errichtet ist, dessen Wohnungen zur Ver-

mietung bestimmt sind und der Bewerber weder eine Gemeinde, noch eine gemeinnützige Bauvereinigung ist.

VIERTER TEIL.

Förderungswerber.

§ 27. (1) Eine Förderung kann, soweit im Abs. 2 nichts anderes bestimmt wird, nur den nachfolgenden Personen (Förderungswerbern) gewährt werden:

1. Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen;

2. anderen juristischen Personen, wenn sie ihren Sitz im Inlande haben und die von ihnen zu errichtenden Eigenheime zur Übertragung an natürliche Personen ins Eigentum oder die in sonstigen Wohnhäusern zu errichtenden Klein- und Mittelwohnungen zur Übertragung an natürliche Personen ins Wohnungseigentum bestimmt sind;

3. natürlichen Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, wenn es sich um die Errichtung von Eigenheimen oder von Klein- und Mittelwohnungen im Wohnungseigentum handelt. Volksdeutsche, das sind Personen deutscher Sprachzugehörigkeit, die staatenlos sind oder deren Staatsangehörigkeit ungeklärt ist, sind den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt.

(2) Eine Förderung, die dem Ersatz von Barackenwohnungen dient, kann nur einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung gewährt werden.

FÜNFTER TEIL.

Durchführung der Förderungsmaßnahmen.

Wohnbauförderungsbeirat.

§ 28 (Grundsatzbestimmung). (1) Zur Begutachtung der Anträge auf Gewährung einer Förderung und von Fragen der Wohnbauförderung, die von grundlegender Bedeutung sind, hat das Land einen Wohnbauförderungsbeirat zu bestellen.

(2) Der Wohnbauförderungsbeirat hat seiner Zusammensetzung und Mitgliederzahl nach der Zusammensetzung und Mitgliederzahl der Landesregierung zu entsprechen; die Mitglieder sind von den in der Landesregierung vertretenen politischen Parteien zu entsenden.

(3) Die Mitgliedschaft zum Wohnbauförderungsbeirat ist ein unbesoldetes Ehrenamt.

Verwendung der Förderungsmittel.

§ 29. (1) Die Länder haben die Förderungsmittel in folgender Weise zu verwenden:

1. Ein Viertel für Förderungsmaßnahmen, die dem Ersatz von Barackenwohnungen dienen;

2. die restlichen drei Viertel für die sonstigen Förderungsmaßnahmen, und zwar zu je einem Drittel zur Förderung von Bauvorhaben der

- a) Gemeinden,
- b) gemeinnützigen Bauvereinigungen,
- c) natürlichen und anderen als den in lit. a und b genannten juristischen Personen, sofern sie nach § 27 Abs. 1 Z. 2 und 3 als Förderungswerber in Betracht kommen können.

(2) Werden in einem Land keine Baracken zu Wohnzwecken benützt, so sind die in Abs. 1 Z. 1 genannten Förderungsmittel für Förderungsmaßnahmen nach Abs. 1 Z. 2 zu verwenden.

(3) Bei Förderungsmaßnahmen nach Abs. 1 Z. 2 hat das Land auf das Verhältnis des Wohnungsfehlbestandes der Gemeinden zum Wohnungsfehlbestand des gesamten Landes Rücksicht zu nehmen.

(4) Die Landesregierungen haben über die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel für jedes Jahr längstens bis 30. Juni des folgenden Jahres den Bundesministerien für Finanzen und für soziale Verwaltung zu berichten. Dem Bericht ist eine Aufstellung über die geförderten Wohnhausbauten anzuschließen.

Anträge.

§ 30. (1) Anträge auf Gewährung der Förderung sind an das Amt der Landesregierung zu richten.

(2) Den Anträgen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere der Nachweis, daß das Bauvorhaben von der Baubehörde bereits genehmigt ist, ferner ein Grundbuchsatz und der Grundbesitzbogen hinsichtlich der Bauliegenschaft, der Bauplan, die Baubeschreibung, eine zergliederte Darstellung (Kostenberechnung) der zur Ausführung des Baues notwendigen Gesamtbaukosten und der Finanzierungsplan.

(3) Im Antrag auf Förderungsmaßnahmen, die dem Ersatz von Barackenwohnungen dienen, sind die Barackenwohnungen ihrer Lage und Bezeichnung nach anzuführen. Die Förderungswerber haben außer den im Abs. 2 geforderten Unterlagen eine Bescheinigung der Baubehörde über die Bewilligung des Abbruches der Barackenwohnungen und eine Erklärung des Eigentümers der Baracke anzuschließen, daß er unmittelbar nach Beziehen der geförderten Baulichkeit die im Antrag bezeichneten Barackenwohnungen abbauen wird.

(4) Die im § 27 Abs. 1 Z. 2 genannten juristischen Personen haben dem Antrag außer den im Abs. 2 geforderten Unterlagen eine Erklärung anzuschließen, daß sie die geförderten Wohnungen nach Fertigstellung an natürliche Personen ins Eigentum oder ins Wohnungseigentum übertragen.

Erledigung der Anträge.

§ 31. Vor Erledigung der Anträge auf Gewährung der Förderung hat die Landesregierung den Wohnbauförderungsbeirat anzuhören. Im Falle der aufrechten Erledigung des Antrages hat die Landesregierung dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen.

Widerruf der Zusicherung der Förderung.

§ 32. Die Zusicherung der Förderung kann widerrufen werden, wenn die in der schriftlichen Zusicherung festgesetzten Bedingungen vom Förderungswerber nicht erfüllt werden. Der Widerruf der Zusicherung des Darlehens ist nur zulässig, solange Darlehensbeträge noch nicht gezahlt sind.

Verfügungsbeschränkung.

§ 33. Über den Anspruch des Förderungswerbers aus der schriftlichen Zusicherung der Landesregierung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

Bauausführung und Bauaufsicht.

§ 34. (1) Mit dem Bau darf vor schriftlicher Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden. Der Bau ist nach den der Zusicherung zugrunde gelegten Bauplänen, der Baubeschreibung und der Kostenberechnungen auszuführen.

(2) Die Landesregierung hat die Einhaltung der bedungenen Bauausführung sowie die ordnungsmäßige Erhaltung und bestimmungsgemäße Verwendung der geförderten Baulichkeiten zu überwachen. Die Bauaufsicht erstreckt sich auf die Dauer der Förderungsmaßnahme, mindestens auf die Dauer von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung.

Endabrechnung.

§ 35. Nach Vollendung der Bauausführung hat der Eigentümer der geförderten Baulichkeit ohne Verzug die Endabrechnung über den Bau vorzulegen.

SECHSTER TEIL.

Gebührenbefreiung.

§ 36. (1) Die zur Durchführung dieses Bundesgesetzes erforderlichen Eingaben unterliegen nicht den Stempelgebühren.

(2) Die gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Hypothekendarlehen, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich sind, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

SIEBENTER TEIL.

Schlußbestimmungen.

Übergangsbestimmungen.

§ 37. (1) Die Errichtung von Eigenheimen (§ 2 Z. 2), mit deren Bau bereits vor Wirksamkeitsbeginn dieses Bundesgesetzes — jedoch nicht vor dem 1. Jänner 1954 — begonnen wurde, kann gefördert werden, wenn der Förderungswerber eine natürliche Person der im § 27 Abs. 1 Z. 3 bezeichneten Art ist und

- a) das Eigenheim für Wohnzwecke des Eigentümers (Miteigentümers, Bauberechtigten) bestimmt ist,
- b) die noch zu leistenden Fertigstellungsarbeiten mindestens ein Fünftel der gesamten Herstellungsarbeiten ausschließlich der Aufschließung ausmachen,
- c) für den Bau keinerlei öffentliche Mittel in Anspruch genommen wurden und
- d) der Nachweis erbracht wird, daß ohne Förderung nach diesem Bundesgesetz der Bau nicht fertiggestellt werden kann.

(2) Von der Voraussetzung des Abs. 1 lit. c kann abgesehen werden, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse des Förderungswerbers dies

rechtfertigen; in diesem Falle kann nur eine Förderung gemäß § 11 Abs. 1 lit. b und c gewährt werden.

Wirksamkeitsbeginn und Vollziehung.

§ 38. (1) Die Bestimmungen des § 28 dieses Bundesgesetzes treten gegenüber den Ländern für die Ausführungsgesetzgebung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

(2) Die Ausführungsgesetze der Länder zu den grundsatzgesetzlichen Bestimmungen sind binnen sechs Monaten vom Tage der Kundmachung dieses Bundesgesetzes an gerechnet zu erlassen. Die Ausführungsgesetze der Länder treten frühestens am 1. Jänner 1955 in Kraft.

(3) Das Bundesministerium für soziale Verwaltung hat die dem Bunde nach Artikel 15 Absatz 8 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 zustehenden Rechte wahrzunehmen.

§ 39. Dieses Bundesgesetz tritt im übrigen am 1. Jänner 1955 in Kraft.

§ 40. Mit der Vollziehung

1. des § 5 Abs. 3 sind die Bundesregierung,
2. der §§ 5 Abs. 1, 2, 4 und 5, 6 Abs. 2, 29 Abs. 4 und 36 Abs. 1 das Bundesministerium für Finanzen, hinsichtlich des § 6 Abs. 2 im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für soziale Verwaltung,
3. des § 29 Abs. 4 das Bundesministerium für soziale Verwaltung,
4. der §§ 19 Abs. 2 bis 8, 20, 26, 33 und 36 Abs. 2 das Bundesministerium für Justiz und
5. aller übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit es sich nicht um die Erlassung von Verordnungen handelt, die Landesregierung betraut.