

1489 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIII. GP

18. 2. 1975

Regierungsvorlage

Bundesgesetz vom XXXXXXXX, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 232/1972, BGBl. Nr. 443/1972 und BGBl. Nr. 449/1974 wird wie folgt geändert:

1. Der § 1 Abs. 1 hat zu lauten:

„Die Länder haben für die nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes förderungswürdigen Bevölkerungskreise (§ 8)

- a) die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau von Baulichkeiten sowie durch Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten, durch Umbau von Baulichkeiten, deren Erhaltung auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen zur Wahrung des Stadtbildes in Altkern oder auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, BGBl. Nr. 533/1923, vorgeschrieben ist,
- b) die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Umbau verbesserungswürdiger Baulichkeiten,
- c) die Errichtung von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer sowie für betagte Menschen durch Neubauten oder Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten, welche für diese Zwecke bestimmt sind, und
- d) die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs in verbesserungswürdigen Baulichkeiten

zu fördern.“

2. Im § 2 Abs. 1 hat die Z. 3 zu lauten:

„3. als Mittelwohnung eine Wohnung der in Z. 2 genannten Art, wenn ihre Nutzfläche über

das in Z. 2 für Kleinwohnungen vorgesehene Ausmaß hinausgeht, aber 130 m², bei Familien mit mehr als drei Kindern sowie im Falle von Verbesserungen gemäß § 1 Abs. 1 lit. d 150 m² nicht übersteigt;“

3. Im § 2 Abs. 1 sind nach der Z. 4 folgende Z. 4 a, 4 b und 4 c einzufügen:

„4 a. als verbesserungswürdig eine Baulichkeit, sofern

- a) die behördliche Baubewilligung vor dem 1. Juli 1948 erteilt wurde,
- b) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen,
- c) sich in ihr mehr als zwei Wohnungen befinden,
- d) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen auf Klein- oder Mittelwohnungen entfällt,
- e) deren Bestand dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entspricht oder bei Fehlen eines solchen öffentlichen Interesses aus Verkehrsrücksichten oder aus Assanierungserfordernissen nicht entgegensteht,
- f) Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit dienen, nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß solche Arbeiten in einem Zuge mit dem Umbau oder den Verbesserungen durchgeführt werden,
- g) die Gesamtbaukosten der Verbesserung nicht gemäß den §§ 6 und 8 des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, zuletzt geändert durch die Bundesgesetze BGBl. Nr. 281/1967 und BGBl. Nr. 409/1974, aus dem Hauptmietzins der Baulichkeit bestritten werden können und
- h) auf diese, wenn sie innerhalb eines Assanierungsgebietes im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, liegt, die Voraussetzungen zur Erhebung eines zulässigen Widerspruches gemäß § 14 vorletzter Satz dieses Stadterneuerungsgesetzes zutreffen;

4 b. als Verbesserungen größeren Umfanges solche Maßnahmen, nach deren Durchführung die verbesserten Klein- oder Mittelwohnungen der Baulichkeit der Nutzfläche und der normalen Ausstattung im Sinne der Z. 2, 3 und 8 entsprechen, sofern die veranschlagten Gesamtbaukosten der Verbesserung je Quadratmeter mindestens 25 v. H. der gemäß Abs. 2 festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten für die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau gemäß § 1 Abs. 1 lit. a, jedoch nicht mehr als 80 v. H. dieser Gesamtbaukosten, betragen;

4 c. als Verbesserungsmaßnahmen (Z. 4 b)

- a) die Errichtung, die Ausgestaltung oder die Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen in normaler Ausstattung, wie Personenaufzüge, Zentralheizungen, Anschluß an zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder zentrale Waschküchen,
- b) die Errichtung oder die Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung in Klein- oder Mittelwohnungen,
- c) die Vereinigung zweier oder mehrerer Kleinwohnungen zu einer normal ausgestatteten Klein- oder Mittelwohnung,
- d) die Teilung von Wohnungen in normal ausgestattete Klein- oder Mittelwohnungen,
- e) die Änderung der Grundrißgestaltung zur Schaffung von Klein- oder Mittelwohnungen in normaler Ausstattung und
- f) Arbeiten, die der Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes dienen.“

4. Dem § 2 Abs. 1 ist nach der Z. 10 eine neue Z. 10 a einzufügen:

„10 a. als Kosten der Verbesserung einer Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsraumes) die in der Wohnung (Geschäftsraum) aufgewendeten Kosten für die Verbesserung und ein Anteil an den aufgewendeten Kosten der für diese Verbesserung notwendigen der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen. Dieser Anteil berechnet sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche der verbesserten Wohnung (Geschäftsraum) zur Nutzfläche sämtlicher verbesserter Wohnungen (Geschäftsräume) des Hauses. Bei der Verbesserung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gelten als Kosten der Verbesserung einer Wohnung (Geschäftsraum) der Anteil der Gesamtbaukosten, der dem Verhältnis der Nutzfläche der einzelnen Wohnung (Geschäftsraum) zur Nutzfläche sämtlicher Wohnungen (Geschäftsräume) des Hauses entspricht;“

5. Dem § 2 Abs. 1 ist nach der Z. 11 eine neue Z. 11 a einzufügen:

„11 a. als Gesamtbaukosten die Kosten der Verbesserung der im § 1 Abs. 1 lit. b und d bezeichneten Baulichkeiten;“

6. Die Z. 12 des Abs. 1 des § 2 hat zu lauten:

„12. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 440, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge nach den §§ 11 und 18 Abs. 1 Z. 4 des Einkommensteuergesetzes 1972 und die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Z. 14 des Einkommensteuergesetzes 1972 und vermindert um die bei der Einkommensteuerfestsetzung berücksichtigten außergewöhnlichen Belastungen gemäß den §§ 34 und 106 des Einkommensteuergesetzes 1972, vermindert um die Einkommensteuer;“

7. Der erste Satz des Abs. 2 des § 2 hat zu lauten:

„Durch Verordnung der Landesregierung sind nach Anhörung des dazu berufenen Wohnbauförderungsbeirates die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter sowie die Ausstattung im Sinne des Abs. 1 Z. 8 für die Errichtung von Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. a, b und c sowie § 1 Abs. 2 festzusetzen.“

8. Der zweite Satz des § 6 Abs. 1 hat zu lauten:

„Hiebei finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 dritter Satz keine Anwendung.“

9. Der § 6 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) Das Land ist unbeschadet der Bestimmungen des Wohnungsverbesserungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung verpflichtet, die ihm gemäß § 5 in einem Zeitraum von jeweils fünf Jahren, gerechnet ab 1. Jänner 1973, zugeordneten Bundesmittel innerhalb dieses Zeitraumes im Sinne dieses Bundesgesetzes zu verwenden, wobei jährlich höchstens 15 v. H. der Förderungsmittel auf die Förderung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. d entfallen dürfen. Sofern diese Förderungsmittel für die Förderung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. d nicht ausgeschöpft werden, ist die Förderung auch von Baulichkeiten zulässig, für die die behördliche Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1968 erteilt wurde. Das Land hat die ihm gemäß § 5 bis 1. August 1973 zufließenden Bundesmittel bis 31. Dezember 1973 im Sinne dieses Bundesgesetzes zu verwenden. Hat ein Land in einem Jahr Landesmittel in einem das gesetzliche Mindestausmaß (Abs. 1) übersteigenden Betrag für Förderungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz bereitgestellt, so kann es innerhalb von

1489 der Beilagen

3

sechs Monaten nach Bereitstellung der zusätzlichen Landesmittel die Anrechnung des Mehrbetrages auf seine gesetzliche Mindestleistung für die nächstfolgenden Jahre, höchstens jedoch für einen Zeitraum von fünf Jahren, beim Bundesminister für Bauten und Technik beantragen. Hiebei finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 dritter Satz keine Anwendung.“

10. Dem § 8 Abs. 2 sind folgende zwei neue Sätze anzufügen:

„Die vorangeführten Bestimmungen dieses Absatzes finden auch auf die Förderung der Verbesserung von Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. b und d sinngemäß Anwendung, sofern es sich nicht um Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 1 Z. 4 c lit. a handelt. In diesem Fall müssen jedoch mindestens zwei Drittel der Wohnungsinhaber zum Kreis der begünstigten Personen gehören.“

11. Der § 9 hat zu lauten:

„§ 9. Der Förderungswerber um ein Darlehen gemäß § 11 Abs. 1, um die Gewährung eines Annuitätenzuschusses gemäß § 15 a oder um die Übernahme einer Bürgschaft gemäß § 16 muß hinsichtlich der zu verbauenden Liegenschaft oder der verbesserungswürdigen Baulichkeit Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigter sein.“

12. Dem § 11 Abs. 2 ist ein zweiter Satz anzufügen:

„Sofern die Kosten einer Verbesserung gemäß § 1 Abs. 1 lit. d je Quadratmeter 50 v. H. der gemäß § 2 Abs. 2 festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschreiten, haben die Annuitäten 4/5 v. H. zu betragen.“

13. Dem § 11 Abs. 3 ist ein zweiter Satz anzufügen:

„Bei Verbesserungen gemäß § 1 Abs. 1 lit. d beginnt die Verzinsung und die Tilgung des Darlehens mit 1. April oder 1. Oktober, welcher der endgültigen Feststellung des Förderungsausmaßes durch das Amt der Landesregierung oder bei früherer Erteilung einer allfälligen baubehördlichen Benützungsbewilligung diesem Zeitpunkt nachfolgt.“

14. Im § 11 Abs. 6 ist nach dem ersten Satz ein neuer zweiter Satz einzufügen:

„Im Falle einer Verbesserung gemäß § 1 Abs. 1 lit. d beginnt die Tilgung des Eigenmitteldarlehens am zweitnächsten 1. April oder 1. Oktober, welcher der endgültigen Feststellung des Förderungsausmaßes durch das Amt der Landesregierung oder bei früherer Erteilung einer allfällig erforderlichen baubehördlichen Benützungsbewilligung diesem Zeitpunkt nachfolgt.“

15. Im § 13 Abs. 1 ist der Punkt nach der lit. g durch einen Beistrich zu ersetzen und eine neue lit. h anzufügen; diese hat zu lauten:

„h) eine Klein- oder Mittelwohnung, deren Verbesserung gemäß § 1 Abs. 1 lit. d gefördert wurde, nicht innerhalb von sechs Monaten nach endgültiger Feststellung des Förderungsausmaßes durch das Amt der Landesregierung von einer begünstigten Person in Benützung genommen wird.“

16. Der § 13 Abs. 2 hat zu lauten:

„(2) In den Fällen des Abs. 1 lit. e und h kann das Darlehen nur hinsichtlich jenes Teiles gekündigt werden, der dem Verhältnis der Nutzfläche dieser Wohnung oder dieses Geschäftsraumes zur Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume des Hauses entspricht.“

17. Der § 15 Abs. 3 hat zu lauten:

„(3) Der Berechnung des Zuschusses ist jener Teil des Wohnungsaufwandes (Abs. 1) zugrunde zu legen, der sich für die einzelne errichtete oder verbesserte Klein- oder Mittelwohnung unter Heranziehung der Regelung über die Hauptmietzinsbildung im Sinne des § 32 Abs. 2 und 3 unter Außerachtlassung der Z. 3 der beiden Absätze und der Berechnungsgrundlage für die Aufschließungskosten in der Z. 2 des Abs. 3 ergibt. Bei Mietverträgen (Nutzungsverträgen) sind im Falle von Verbesserungen größeren Umfangs gemäß § 1 Abs. 1 lit. d der Berechnung des Zuschusses der vereinbarte monatliche Hauptmietzins, höchstens jedoch 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung, zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes sowie die auf Grund einer Vereinbarung mit dem Vermieter aus Anlaß der Verbesserung nach diesem Bundesgesetz vom Mieter zu leistenden Beträge, höchstens jedoch bis zu den auf die Wohnung entfallenden anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) zugrunde zu legen. In diesem Fall darf die Wohnbeihilfe nicht mehr als die für die Verbesserung monatlich zu erbringenden laufenden Leistungen des Mieters (Nutzungsberechtigten) betragen. Dem Mieter gebührt jedoch — unbeschadet der Bestimmung des Abs. 8 —, nur insoweit ein Zuschuß, als der vereinbarte monatliche Hauptmietzins zuzüglich der zur Deckung der anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) von ihm monatlich zu erbringenden Leistungen 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung übersteigt. Eine nach § 21 des Heeresgebührgesetzes, BGBl. Nr. 152/1956, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 413/1974, zu gewährende Mietzinsbeihilfe ist in den Zuschuß einzurechnen. Bezieht der Mieter eine Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a des Einkommen-

steuergesetzes 1972 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974, so hat er Anspruch auf einen Zuschuß in Höhe der zur Deckung der anteiligen Kosten der nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes geförderten Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) von ihm vereinbarungsgemäß monatlich zu erbringenden Leistungen, Wohnbeihilfen, die eine Höhe von 30 S monatlich nicht übersteigen würden, sind nicht zu gewähren.“

18. Der § 18 hat zu lauten:

„Der Betrag des zu verbürgenden Hypothekendarlehens darf 90 v. H. der Gesamtbaukosten (§ 2 Abs. 1 Z. 11 oder 11 a) nicht überschreiten.“

19. Die Überschrift des § 22 sowie der Abs. 1 haben zu lauten:

„Eigentumsbeschränkung und Zumutbarkeit von Verbesserungen

(1) Wurde die Errichtung oder Verbesserung (§ 1 Abs. 1) einer Baulichkeit durch Gewährung eines Darlehens, durch Annuitätenzuschüsse oder durch die Übernahme einer Bürgschaft für Hypothekendarlehen gefördert, so hat der Liegenschaftseigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer, Bauberechtigte) im Grundbuch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einverleiben zu lassen. Dieses Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.“

20. Dem Abs. 3 des § 22 ist ein neuer Abs. 4 anzufügen; dieser Abs. 4 hat zu lauten:

„(4) Die Bestimmungen über die Zumutbarkeit von Verbesserungen gemäß § 15 des Wohnungsverbesserungsgesetzes, BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 447/1974, sind bei der Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs gemäß § 1 Abs. 1 lit. d sinngemäß anzuwenden.“

21. Am Ende der Z. 5 des § 23 tritt anstelle des Punktes ein Strichpunkt; es ist folgende neue Z. 6 anzufügen:

„6. dem Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigten einer Baulichkeit, sofern er die Voraussetzungen der Z. 1 bis 5 erfüllt und es sich um die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfangs gemäß § 1 Abs. 1 lit. d handelt.“

22. Der letzte Satz des § 26 Abs. 1 hat zu lauten:

„Dem Bericht ist eine Aufstellung über die Förderungsmaßnahmen anzuschließen.“

23. Im zweiten Satz des § 27 Abs. 2 ist nach den Worten „insbesondere ist“ das Wort „zutreffendenfalls“ einzufügen.

24. Der § 32 Abs. 5 hat zu lauten:

„(5) Übersteigen die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses (§ 6 des Mietengesetzes) erforderlichen Auslagen den im Abs. 3 Z. 4 genannten Betrag auch unter Heranziehung der in den letzten sieben Jahren nicht zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses verwendeten Teile dieses Betrages einschließlich der Hälfte eines frei vereinbarten Mietzinses und von 25 v. H. der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Miethauses zu Werbezwecken, so ist dieser Betrag zur Deckung des Fehlbetrages nach den Bestimmungen des § 7 des Mietengesetzes zu erhöhen.“

25. Im § 32 Abs. 7 sind nach dem Klammerausdruck „(Geschäftsräumen)“ die Worte „oder um verbesserte (§ 1 Abs. 1 lit. d) Klein- oder Mittelwohnungen“ einzufügen.

26. Dem § 32 ist ein neuer Abs. 8 anzufügen:

„(8) Werden Verbesserungen größeren Umfangs (§ 1 Abs. 1 lit. d) gefördert, finden die Abs. 1 bis 6 keine Anwendung. In diesen Fällen sind Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf seinen Mietgegenstand entfallenden anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) zulässig. Hält der Mieter die von ihm beehrten laufenden Leistungen für die Verbesserung für überhöht, kann er die Entscheidung des Gerichtes beantragen. Im Falle der Neuvermietung einer Klein- oder Mittelwohnung, deren mangelhafte Ausstattung im Sinne des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, durch eine nach diesem Bundesgesetz geförderte Verbesserung beseitigt wurde, ist bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur insoweit rechtswirksam, als sie neben dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag den Betrag von höchstens 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes nicht überschreitet. Die §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes finden sinngemäß Anwendung. Sofern sich nicht alle Mieter an der Tragung der Kosten der Verbesserung der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen beteiligen, kann auch eine abweichende Aufteilung der Kosten der Verbesserung im Rahmen der Gesamtbaukosten vereinbart werden.“

27. Der § 33 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Mit dem Bau oder mit der Verbesserung darf vor Zusicherung der Förderung nur mit

1489 der Beilagen

. 5

schriftlicher Zustimmung des Landes begonnen werden. Das Land darf eine solche Zustimmung nur in Fällen erteilen,

- a) wenn es sich um die Errichtung eines Eigenheimes handelt und der Förderungswerber eine natürliche Person ist oder wenn es sich um Verbesserungen gemäß § 1 Abs. 1 lit. d handelt,
- b) wenn die Voraussetzungen für eine aufrechte Erledigung des Begehrens gegeben sind und
- c) wenn sich der Förderungswerber schriftlich mit der Bauaufsicht durch das Land einverstanden erklärt.“

28. Im § 33 Abs. 3 ist nach den Worten „Der Bau“ der Klammerausdruck „(die Verbesserung)“ einzufügen.

29. Der § 34 Abs. 1 erster Satz hat zu lauten:

„Nach Vollendung der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung, bei Verbesserungen größeren Umfangs längstens sechs Monate nach Fertigstellung, die Endabrechnung über den Bau oder die Verbesserung dem Amt der Landesregierung vorzulegen.

30. Dem § 36 Abs. 8 ist ein neuer Abs. 9 anzufügen; dieser hat zu lauten:

„(9) Für die Anwendung des § 32 Abs. 5 im Zusammenhang mit der Verrechnungsfrist von

sieben Jahren nach § 9 Abs. 1 des Mietengesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974 gilt bis zum 1. XXXXXXXXXX die Einschränkung, daß der Zeitraum für die Heranziehung der zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwendenden Teile der Hauptmietzinse nicht vor dem 1. XXXX beginnt.“

31. Die Z. 5 des § 39 Abs. 1 hat zu lauten:

„5. des § 11 Abs. 4 zweiter und dritter Satz, des § 19 Abs. 2 bis 8, des § 20, des § 22 Abs. 1, Abs. 2 erster Satz und des Abs. 4, des § 30, des § 32 Abs. 1 bis 6 und 8 und des § 36 Abs. 9 der Bundesminister für Justiz,“

Artikel II

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit XXXXXXXX in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung der unter Art. I Z. 19, 20, 24, 26 und 30 vorgesehenen Bestimmungen ist der Bundesminister für Justiz betraut.

(3) Mit der Erlassung von Durchführungsverordnungen und mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes nach Art. 15 Abs. 8 B-VG ist — abgesehen von der unter Art. I Z. 7 vorgesehenen Bestimmung — hinsichtlich der übrigen im Art. I vorgesehenen Bestimmungen der Bundesminister für Bauten und Technik betraut. Im übrigen ist die Landesregierung mit der Vollziehung betraut.

Erläuterungen

Neben der Errichtung von Klein- oder Mittelwohnungen durch Neubau gewinnt die Modernisierung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten und der darin befindlichen Wohnungen immer größere Bedeutung. Die bestehenden Gesetze zur Förderung des Wohnungsbaues können dieser Aufgabe nur in einem geringen Maße dienen, weil die Förderung des Umbaues nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nur in bestimmten Fällen zugelassen und die Förderung der Verbesserung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz vor allem auf die einzelne verbesserungswürdige Wohnung bzw. auf einzelne Verbesserungsarbeiten abgestellt ist. Diese Überlegungen im Zusammenhang mit der durch das Stadterneuerungsgesetz geschaffenen neuen Rechtslage kommen in der Entschließung des Nationalrates vom 12. Juli 1974 zum Ausdruck, wonach die Bundesregierung aufgefordert wurde, entsprechende Regierungsvorlagen vorzulegen. Der vorliegende Entwurf soll sicherstellen, daß Verbesserungen, durch die die mangelhafte Ausstattung im Sinne des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes in Klein- und Mittelwohnungen beseitigt wird oder durch die solche Wohnungen auf den Standard gemäß § 2 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gebracht werden, so gefördert werden, daß aus der Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) der zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehen keine höhere Belastung erwächst, als sie sich nach den Förderungsmaßnahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für den Wohnungsneubau ergibt. Dabei soll jedoch eine Förderung von Verbesserungsarbeiten ausgeschlossen sein, wenn die Kosten dieser Verbesserungsarbeiten 80 v. H. der angemessenen Gesamtbaukosten für geförderte vergleichbare Neubauwohnungen überschreiten würden.

Inhalt des vorliegenden Entwurfes ist somit die Aufnahme der Förderung von Verbesserungen in das Wohnbauförderungsgesetz. Es ist vorgesehen, der Absicht der Entschließung folgend, die Förderungsmöglichkeit im Zusammenhang mit dem Umbau zu erweitern und Verbesserungen größeren Umfanges unter die förderungsfähigen Tatbestände aufzunehmen. Dazu ist es

erforderlich, die Förderung des Umbaues, die derzeit auf Baulichkeiten beschränkt ist, deren Erhaltung auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen zur Wahrung des Stadtbildes in Altstadtkernen oder auf Grund des Denkmalschutzgesetzes vorgeschrieben ist, generell für verbesserungswürdige Baulichkeiten zuzulassen. Was die „Verbesserungen größeren Umfanges“ betrifft, so erschien es notwendig, nicht nur die Verbesserungen ihrer Art nach in Form eines Kataloges zu bestimmen, sondern auch für eine Abgrenzung zur Verbesserung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz zu sorgen. Diesbezüglich war es angezeigt, diese Abgrenzung nach dem Ausmaß der Kosten der Verbesserung vorzunehmen.

Durch die im Entwurf vorgesehene Regelung wird das Wohnungsverbesserungsrecht in der Weise ausgestaltet, daß die Verbesserung von Wohnungen ohne zeitliche Beschränkung und unter Zuhilfenahme aller nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zur Verfügung stehenden Förderungsmaßnahmen möglich sein wird.

Im übrigen wird zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzentwurfes bemerkt:

Zu § 1 Abs. 1 lit. b und d:

Diese Bestimmungen bezwecken, über den bisherigen Rahmen der Förderung hinaus auch den Umbau ohne Beschränkung auf den Denkmalschutz und einschlägige landesgesetzliche Bestimmungen sowie Verbesserungen eines bestimmten Umfanges in die Förderung einzubeziehen.

Zu § 2 Abs. 1 Z. 4 a:

Zur Abstimmung mit den Maßnahmen nach dem Stadterneuerungsgesetz bzw. zur Abgrenzung zu Instandhaltungsmaßnahmen nach dem Mietengesetz hat es sich als notwendig erwiesen, Voraussetzungen für die Beurteilung, ob eine Baulichkeit als verbesserungswürdig anzusehen ist, festzulegen.

Zu § 2 Abs. 1 Z. 4 b:

Bei der Frage, welche Verbesserungen im Rahmen der Wohnbauförderung und welche wie

bisher nach den Bestimmungen des Wohnungsverbesserungsgesetzes zu fördern sind, hat es sich als zweckmäßig erwiesen, auf das Ausmaß der Kosten der Verbesserung abzustellen, weil nur an Hand eines objektiv feststellbaren Maßes im Rahmen der Vollziehung eine klare Trennung möglich ist. Der Höhe des vorgesehenen Grenzwertes von 25 v. H. der angemessenen Gesamtbaukosten liegt die Kostenschätzung zugrunde, wonach bei gleichzeitiger Durchführung von Verbesserungen, wie die Errichtung oder Umgestaltung von sanitären Anlagen, Heizungs- und Lichtleitungsanlagen, in der Regel dieser Grenzwert überschritten wird. Da der Wert der bestehenden verbesserungsbedürftigen Baulichkeit zu berücksichtigen war, sollen die Kosten der Verbesserung die volle Höhe der angemessenen Gesamtbaukosten nicht erreichen.

Zu § 2 Abs. 1 Z. 4 c:

Der Katalog der Verbesserungsmaßnahmen lehnt sich an die im § 1 des Wohnungsverbesserungsgesetzes vorgesehenen Maßnahmen an. Um eine zeitgemäße Modernisierung von Baulichkeiten und der darin befindlichen Wohnungen zu gewährleisten, wurde dieser Katalog erweitert und damit der Anschluß auch an Fernheizanlagen, die Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes sowie die Änderung der Grundrißgestaltung von Wohnungen ermöglicht.

Unter Verbesserungen zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes sind insbesondere Arbeiten zu verstehen, die eine wirksame Absicherung gegen Kälteeinwirkungen und gegen akustische Beeinträchtigung der Benutzer gewährleisten.

Zu § 2 Abs. 1 Z. 10 a:

Die hier vorgesehenen Änderungen sind wie auch die Änderungen und Ergänzungen in den §§ 2 Abs. 1 Z. 11 a, 2 Abs. 2, 8 Abs. 2, 9, 11 Abs. 3, 11 Abs. 6, 13 Abs. 2, 18, 22 Abs. 1, 26 Abs. 1, 27 Abs. 2, 32 Abs. 7, 33 Abs. 3 und 34 Abs. 1 durch die Aufnahme von Verbesserungen in die Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 bedingt.

Zu § 6 Abs. 1:

Diese Bestimmung enthält eine erforderliche Berichtigung.

Zu § 6 Abs. 2:

Die Ergänzung dieser Bestimmung soll sicherstellen, daß die bisherige Zielsetzung dieses Bundesgesetzes, nämlich die Förderung der Neuerrichtung von Baulichkeiten, weiterhin im ausreichenden Maß gewährleistet ist. Die Ausdehnung der Förderung von Verbesserungen auf Baulichkeiten, für die die behördliche Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1968 erteilt wurde, lehnt sich an die Regelung des Wohnungsverbesserungsgesetzes an.

Zu § 11 Abs. 2:

Diese Bestimmung bezweckt, daß Darlehen für Verbesserungen, deren Kosten über 25 v. H., jedoch unter 50 v. H. der angemessenen Gesamtbaukosten für einen Neubau liegen, mit einer Laufzeit von rund 25 Jahren gewährt werden können. Dies deshalb, weil die Kosten dieser Verbesserungsarbeiten im Hinblick auf ihren Umfang doch nicht das Ausmaß der für einen Neubau erforderlichen Kosten erreichen. Eine 25jährige Laufzeit des Darlehens aus öffentlichen Mitteln erschien daher angemessen.

Zu § 13 Abs. 1 und 2:

Die Aufnahme eines zusätzlichen Kündigungsgrundes für das Darlehen aus öffentlichen Mitteln soll das Leerstehen verbesserter Klein- oder Mietwohnungen verhindern.

Zu § 15 Abs. 3:

Die Ergänzung dieser Bestimmung, die die Gewährung der Wohnbeihilfe für Verbesserungen größeren Umfanges ermöglicht, berücksichtigt die Belastung der Wohnungsbenützer durch die laufenden Leistungen für Verbesserungen. Hierbei wurde die Berechnung der Wohnbeihilfe auf die tatsächliche Belastung von Mietern oder Nutzungsberechtigten abgestellt. Die Belastung, die sich aus den Verbesserungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz ergibt, wird durch die Wohnbeihilfe ersetzt. Die übrige Wohnungsaufwandbelastung, wie z. B. ein nach § 7 Mietengesetz erhöhter Mietzins, wird durch die Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a Einkommensteuergesetz 1972 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974 unter gewissen Voraussetzungen abgegolten.

Zu § 22 Abs. 4:

Im Hinblick darauf, daß Verbesserungen größeren Umfanges in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle voraussichtlich bestehende Rechtsverhältnisse berühren werden, ist die sinngemäße Anwendung der Bestimmungen über die Zumutbarkeit von Verbesserungen — in Anlehnung an § 15 Wohnungsverbesserungsgesetz — geboten. Damit sind auch die Regelungen der mit der Vornahme von Verbesserungsarbeiten im Zusammenhang stehenden Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes (§ 14) und Mietengesetzes (§ 19 Abs. 2 Z. 4 b) berücksichtigt worden.

Zu § 23 Z. 6:

Diese Bestimmung legt den Kreis der Förderungswerber um eine Verbesserung größeren Umfanges eindeutig fest.

Zu § 32 Abs. 5:

Die hier vorgenommenen Ergänzungen bzw. Änderungen sind durch die Novellierung des Mietengesetzes (BGBl. Nr. 409/1974) notwendig geworden.

Zu § 32 Abs. 8:

Bei mangelhaft ausgestatteten Klein- oder Mittelwohnungen im Sinne des § 3 Z. 10 Stadterneuerungsgesetz, die mit Hilfe von Mitteln der Wohnbauförderung verbessert wurden, erwies es sich als zweckmäßig, bis zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eine Regelung der Mietzinsbildung im Falle der Neuvermietung aufzunehmen.

Zu § 33 Abs. 1:

Durch die vorgesehene Regelung ist gewährleistet, daß im Falle von Verbesserungen größeren Umfanges mit Zustimmung des Amtes der Landesregierung vor Zusicherung mit den Verbesserungsarbeiten begonnen werden kann.

Zu § 36 Abs. 9:

Die hier vorgenommene Übergangsregelung hat sich im Hinblick auf die Übergangsbestimmung des Art. III des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974 (Mietengesetz) als notwendig erwiesen.

Eine Verwaltungsmehrarbeit und eine finanzielle Mehrbelastung des Bundes ist durch das gegenständliche Bundesgesetz nicht zu erwarten.

Wohnbauförderungsgesetz 1968

Gegenüberstellung

geltender Text

Aufgaben der Länder

§ 1. (1) Die Länder haben für die nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes förderungswürdigen Bevölkerungskreise (§ 8) die Errichtung von

- a) Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau von Baulichkeiten oder durch Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten oder durch Umbau von Baulichkeiten, deren Erhaltung auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen zur Wahrung des Stadtbildes in Altstadtkernen oder auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, BGBl. Nr. 533/1923, vorgeschrieben ist, und
- b) Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer sowie für betagte Menschen durch Neubauten oder Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten, welche für diese Zwecke bestimmt sind,

zu fördern.

(2) Die Förderung kann sich weiters auf die Errichtung von Geschäftsräumen in geförderten Baulichkeiten (Abs. 1) oder bei größeren geförderten Wohnhausanlagen mit jeweils mehr als zweihundert Klein- oder Mittelwohnungen außerhalb einer geförderten Baulichkeit (Abs. 1)

neuer Text

Aufgaben der Länder

§ 1. (1) Die Länder haben für die nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes förderungswürdigen Bevölkerungskreise (§ 8)

- a) die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau von Baulichkeiten sowie durch Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten, durch Umbau von Baulichkeiten, deren Erhaltung auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen zur Wahrung des Stadtbildes in Altstadtkernen oder auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, BGBl. Nr. 533/1923, vorgeschrieben ist,
- b) die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Umbau verbesserungswürdiger Baulichkeiten,
- c) die Errichtung von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer sowie für betagte Menschen durch Neubauten oder Auf-, Zu- oder Einbauten in bestehenden Baulichkeiten, welche für diese Zwecke bestimmt sind, und
- d) die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfanges in verbesserungswürdigen Baulichkeiten

zu fördern.

(2) — unverändert

1489 der Beilagen

9

geltender Text

neuer Text

erstrecken, wenn die Geschäftsräume zur Unterbringung von Ordinationen und Kleinbetrieben erforderlich sind, um die Bewohner eines Wohngebietes ärztlich zu betreuen und mit Bedarfsgegenständen und Dienstleistungen des täglichen Lebens zu versorgen. Auf diese Geschäftsräume dürfen nicht mehr als ein Viertel, bei Baulichkeiten mit mehr als vier Geschossen oder einer größeren Wohnhausanlage mit mehr als zweihundert Klein- oder Mittelwohnungen nicht mehr als ein Fünftel der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit entfallen.

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Eigenheim eine Baulichkeit mit einer oder zwei Klein- oder Mittelwohnungen, insoweit diese ausschließlich vom Eigentümer, den ihm nahestehenden Personen oder seinen Dienstnehmern benützt werden sollen oder benützt werden; als nahestehende Personen sind außer dem Ehegatten Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie sowie eine Person, die mit dem Eigentümer durch mindestens fünf Jahre hindurch in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat, anzusehen;

2. als Kleinwohnung eine für die dauernde Bewohnung bestimmte, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Badezimmer oder Badenische) besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m² und nicht mehr als 90 m² beträgt;

3. als Mittelwohnung eine Wohnung der in Z. 2 genannten Art, wenn ihre Nutzfläche über das in Z. 2 für Kleinwohnungen vorgesehene Ausmaß hinausgeht, aber 130 m², bei Familien mit mehr als drei Kindern 150 m² nicht übersteigt;

4. als Umbau die Neuerrichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Niederreißen und Neuherstellung von Teilen von Baulichkeiten;

§ 2. (1)

Z. 1 bis 2 unverändert

3. als Mittelwohnung eine Wohnung der in Z. 2 genannten Art, wenn ihre Nutzfläche über das in Z. 2 für Kleinwohnungen vorgesehene Ausmaß hinausgeht, aber 130 m², bei Familien mit mehr als drei Kindern sowie im Falle von Verbesserungen gemäß § 1 Abs. 1 lit. d 150 m² nicht übersteigt;

4. — unverändert

4 a. als verbesserungswürdig eine Baulichkeit, sofern

- a) die behördliche Baubewilligung vor dem 1. Juli 1948 erteilt wurde,
- b) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen,
- c) sich in ihr mehr als zwei Wohnungen befinden,

geltender Text

neuer Text

- d) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen auf Klein- oder Mittelwohnungen entfällt,
 - e) deren Bestand dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entspricht oder bei Fehlen eines solchen öffentlichen Interesses aus Verkehrsrücksichten oder aus Assanierungserfordernissen nicht entgegensteht,
 - f) Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit dienen, nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß solche Arbeiten in einem Zuge mit dem Umbau oder den Verbesserungen durchgeführt werden,
 - g) die Gesamtbaukosten der Verbesserung nicht gemäß den §§ 6 und 8 des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, zuletzt geändert durch die Bundesgesetze BGBl. Nr. 281/1967 und BGBl. Nr. 409/1974, aus dem Hauptmietzins der Baulichkeit bestritten werden können und
 - h) auf diese, wenn sie innerhalb eines Assanierungsgebietes im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, liegt, die Voraussetzungen zur Erhebung eines zulässigen Widerspruches gemäß § 14 vorletzter Satz dieses Stadterneuerungsgesetzes zutreffen;
- 4 b. als Verbesserungen größeren Umfanges solche Maßnahmen, nach deren Durchführung die verbesserten Klein- oder Mittelwohnungen der Baulichkeit der Nutzfläche und der normalen Ausstattung im Sinne der Z. 2, 3 und 8 entsprechen, sofern die veranschlagten Gesamtbaukosten der Verbesserung je Quadratmeter mindestens 25 v. H. der gemäß Abs. 2 festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten für die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau gemäß § 1 Abs. 1 lit. a, jedoch nicht mehr als 80 v. H. dieser Gesamtbaukosten, betragen;
- 4 c. als Verbesserungsmaßnahmen (Z. 4 b)
- a) die Errichtung, die Ausgestaltung oder die Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden Anlagen in normaler Ausstattung, wie Personenaufzüge, Zentralheizungen, Anschluß an zentrale Wärmeversorgungsanlagen oder zentrale Waschküchen,
 - b) die Errichtung oder die Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung in Klein- oder Mittelwohnungen,
 - c) die Vereinigung zweier oder mehrerer Kleinwohnungen zu einer normal ausgestatteten Klein- oder Mittelwohnung,

1489 der Beilagen

11

geltender Text

neuer Text

5. als Heim für Ledige (Ledigenheim) ein Heim in normaler Ausstattung, das neben Wohnräumen für Einzelpersonen gemeinsame Küchen und Aufenthaltsräume, allenfalls auch gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badegelegenheiten) sowie Wohn(Schlaf)räume des Hauspersonals und die für Verwaltungszwecke des Heimes notwendigen Räume enthält;

6. als Heim für betagte Menschen ein Heim in normaler Ausstattung, das neben Wohnräumen für Einzelpersonen oder für Ehepaare gemeinsame Küchen, Aufenthalts- und Krankenzimmer, allenfalls auch gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badegelegenheiten) sowie Wohn(Schlaf)räume des Hauspersonals und die für Verwaltungszwecke des Heimes notwendigen Räume enthält;

7. als Heim für Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer, Schüler, Studenten ein Heim in normaler Ausstattung, das zur Unterbringung von Lehrlingen und jugendlichen Arbeitnehmern, Schülern oder Studenten bestimmt ist und das außer Schlafräumen mit einer oder mehreren Schlafstellen auch Gemeinschaftsräume (Küchen-, Speise-, Aufenthalts-, Krankenzimmer u. dgl.), allenfalls auch gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badegelegenheiten) sowie Wohn(Schlaf)räume für das Haus- oder Aufsichtspersonal und die für Verwaltungszwecke des Heimes notwendigen Räume enthält;

8. als normale Ausstattung eine solche, bei der die Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten zwar den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;

9. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der in deren Verlauf befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung

- d) die Teilung von Wohnungen in normal ausgestattete Klein- oder Mittelwohnungen,
- e) die Änderung der Grundrißgestaltung zur Schaffung von Klein- oder Mittelwohnungen in normaler Ausstattung und
- f) Arbeiten, die der Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes dienen.

Z. 5 bis 10 unverändert

12

1489 der Beilagen

geltender Text

neuer Text

sind bei der Berechnung der Nutzfläche der Wohnung beziehungsweise des Geschäftsraumes nicht zu berücksichtigen;

10. als Baukosten einer Wohnung (Geschäftsräume) der Anteil an den Gesamtbaukosten, der dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung (Geschäftsraum) zur Nutzfläche sämtlicher im § 1 Abs. 1 und 2 bezeichneten Wohnungen und Geschäftsräume des Hauses (Gesamtnutzfläche) entspricht;

10 a. als Kosten der Verbesserung einer Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsraumes) die in der Wohnung (Geschäftsraum) aufgewendeten Kosten für die Verbesserung und ein Anteil an den aufgewendeten Kosten der für diese Verbesserung notwendigen der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen. Dieser Anteil berechnet sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche der verbesserten Wohnung (Geschäftsraum) zur Nutzfläche sämtlicher verbesserter Wohnungen (Geschäftsräume) des Hauses. Bei der Verbesserung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gelten als Kosten der Verbesserung einer Wohnung (Geschäftsraum) der Anteil der Gesamtbaukosten, der dem Verhältnis der Nutzfläche der einzelnen Wohnung (Geschäftsraum) zur Nutzfläche sämtlicher Wohnungen (Geschäftsräume) des Hauses entspricht;

11. als Gesamtbaukosten die Kosten der Errichtung der im § 1 Abs. 1 und 2 bezeichneten Wohnungen — ausschließlich der für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räume —, Heime und Geschäftsräume einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung und der der gemeinsamen Benützung aller Bewohner dienenden Gebäudeteile und Anlagen, wie Zentralheizungen, Aufzüge und maschinelle Zentralwaschküchen sowie der für Kraftfahrzeuge bestimmten Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze und der dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern deren Herstellung auf Grund gesetzlicher Vorschriften zu erfolgen hat, sowie für die Herstellung des Gehsteiges und die Anschlußgebühren, jedoch ausschließlich der Grundbeschaffungs- und jener Aufschließungskosten, die für die Aufschließung außerhalb der Bauparzellen erforderlich sind, auf der die geförderte Baulichkeit errichtet wird; die für die Aufschließung innerhalb der Bauparzelle erwachsenden Kosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den gesamten Aufschließungskosten stehen;

11. — unverändert

12. als Einkommen das durchschnittliche Einkommen (§ 27 Abs. 5 lit. a und b) gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1967, BGBl.

11 a. als Gesamtbaukosten die Kosten der Verbesserung der im § 1 Abs. 1 lit. b und d bezeichneten Baulichkeiten;

12. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 440, vermehrt um die bei der Ein-

geltender Text

Nr. 268, in der jeweils geltenden Fassung, unter Hinzurechnung der bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge nach § 4 Abs. 4 Z. 4, § 6 e und § 10 Abs. 1 Z. 5 des Einkommensteuergesetzes 1967 sowie der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z. 8, 9, 10 und 11 des Einkommensteuergesetzes 1967, vermindert um die Einkommensteuer;

13. als Familieneinkommen die Summe der Einkommen im Sinne der Z. 12 des Förderungswerbers oder Mieters (Nutzungsberechtigten), dessen Ehegatten, Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und Verwandten im zweiten Grad der Seitenlinie sowie Verschwägerten in gerader Linie, sofern diese Personen im gemeinsamen Haushalt mit dem Förderungswerber oder Mieter (Nutzungsberechtigten) wohnen, soweit diese Personen nicht ohnehin zusammen veranlagt werden; ebenso ist das Einkommen jener Person zu berücksichtigen, mit der der Förderungswerber oder Mieter (Nutzungsberechtigter) dauernd in einer Haushaltsgemeinschaft lebt, die in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichtet ist.

(2) Durch Verordnung der Landesregierung sind nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter sowie die Ausstattung im Sinne des Abs. 1 Z. 8 festzusetzen. In dieser Verordnung ist eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter vorzusehen, wenn die Gesamtbaukosten durch unvorhersehbare Erschwernisse bei der Bauführung oder durch Vornahme von Bauarbeiten während der Monate November bis März ansteigen. Die durch die Winterbautätigkeit entstehenden Mehrkosten, soweit sie nicht durch andere, den Winterbau fördernde Maßnahmen gedeckt sind, können in einem Prozentsatz der angemessenen Gesamtbaukosten generell festgelegt werden. Wird in der Verordnung für die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen durch Umbau der im § 1 Abs. 1 lit. a bezeichneten Baulichkeiten eine Erhöhung der Sätze der angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter festgesetzt, so ist hiefür eine Obergrenze zu bestimmen. Das gleiche gilt für eine allfällige Festsetzung eines Kostenmehrbetrages für die künstlerische Ausgestaltung der geförderten Baulichkeiten.

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 innerhalb des Kalenderjahres mindestens ein Sechstel der

neuer Text

kommensermittlung abgezogenen Beträge nach den §§ 11 und 18 Abs. 1 Z. 4 des Einkommensteuergesetzes 1972 und die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Z. 14 des Einkommensteuergesetzes 1972 und vermindert um die bei der Einkommensteuerfestsetzung berücksichtigten außergewöhnlichen Belastungen gemäß den §§ 34 und 106 des Einkommensteuergesetzes 1972, vermindert um die Einkommensteuer;

13. — unverändert

(2) Durch Verordnung der Landesregierung sind nach Anhörung des dazu berufenen Wohnbauförderungsbeirates die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter sowie die Ausstattung im Sinne des Abs. 1 Z. 8 für die Errichtung von Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. a, b und c sowie § 1 Abs. 2 festzusetzen. In dieser Verordnung ist

..... der geförderten Baulichkeiten.

Leistungen der Länder

§ 6. (1) Die Länder dürfen

geltender Text

neuer Text

Bundesmittel gemäß § 4 Abs. 1 lit. b, erreichen. Hiebei finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 zweiter Satz keine Anwendung.

..... Hiebei finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 dritter Satz keine Anwendung.

(2) Das Land ist unbeschadet der Bestimmungen des Wohnungsverbesserungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung verpflichtet, die ihm gemäß § 5 in einem Zeitraum von jeweils fünf Jahren, gerechnet ab 1. Jänner 1973, zugeordneten Bundesmittel innerhalb dieses Zeitraumes im Sinne dieses Bundesgesetzes zu verwenden. Das Land hat die ihm gemäß § 5 bis 1. August 1973 zufließenden Bundesmittel bis 31. Dezember 1973 im Sinne dieses Bundesgesetzes zu verwenden. Hat ein Land in einem Jahr Landesmittel in einem das gesetzliche Mindestausmaß (Abs. 1) übersteigenden Betrag für Förderungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz bereitgestellt, so kann es innerhalb von sechs Monaten nach Bereitstellung der zusätzlichen Landesmittel die Anrechnung des Mehrbetrages auf seine gesetzliche Mindestleistung für die nächstfolgenden Jahre, höchstens jedoch für einen Zeitraum von fünf Jahren, beim Bundesminister für Bauten und Technik beantragen. Hiebei finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 zweiter Satz keine Anwendung.

(2) Das Land ist

..... zu verwenden, wobei jährlich höchstens 15 v. H. der Förderungsmittel auf die Förderung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. d entfallen dürfen. Sofern diese Förderungsmittel für die Förderung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. d nicht ausgeschöpft werden, ist die Förderung auch von Baulichkeiten zulässig, für die die behördliche Baubewilligung vor dem 1. Jänner 1968 erteilt wurde. Das Land hat die ihm gemäß § 5 bis 1. August 1973 zufließenden Bundesmittel bis 31. Dezember 1973 im Sinne dieses Bundesgesetzes zu verwenden. Hat ein Land in einem Jahr Landesmittel in einem das gesetzliche Mindestausmaß (Abs. 1) übersteigenden Betrag für Förderungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz bereitgestellt, so kann es innerhalb von sechs Monaten nach Bereitstellung der zusätzlichen Landesmittel die Anrechnung des Mehrbetrages auf seine gesetzliche Mindestleistung für die nächstfolgenden Jahre, höchstens jedoch für einen Zeitraum von fünf Jahren, beim Bundesminister für Bauten und Technik beantragen. Hiebei finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 dritter Satz keine Anwendung.

(3) Insoweit ein Land die im Abs. 1 vorgesehenen Bedingungen oder die sonstigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht einhält, hat es die Bundesmittel oder den entsprechenden Anteil davon auf Grund eines vom Bundesminister für Bauten und Technik beim Bundesminister für Finanzen gestellten Antrages auf Verlangen des letztgenannten Bundesministers binnen sechs Monaten zurückzuerstatten. Diese Mittel sind den übrigen Ländern für Förderungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 5 zuzuteilen; das gleiche gilt, wenn auf Grund der Bestimmungen des § 5 Abs. 7 Bundesmittel an einzelne Länder nicht zugeteilt werden. Die im § 3 angeführten Mittel sind vom Land auf einem gesonderten Konto zu führen, wobei ein Betrag in der Höhe der Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen auf Grund der nach diesem Bundesgesetz gewährten Darlehen gesondert auszuweisen ist. Dieser Betrag ist vorerst für die Deckung des Aufwandes nach § 15 dieses Bundesgesetzes zu verwenden.

(3) — unverändert

geltender Text

Allgemeine Voraussetzungen der Förderung

§ 8. (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein. Die Förderung soll unterbleiben, wenn die Kosten der Grundstücke, auf denen die zu fördernden Baulichkeiten errichtet werden sollen, als überhöht oder die Aufwendungen für die Aufschließung als unwirtschaftlich zu werten sind.

(2) Natürlichen Personen darf für die Errichtung eines Eigenheimes oder einer Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsraum) im Wohnungseigentum eine Förderung nur gewährt werden, wenn sie bei Einbringung ihres Begehrens zum Kreise der begünstigten Personen gehört haben. Von natürlichen oder juristischen Personen auf Grund von Förderungsmaßnahmen errichtete Eigenheime oder Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräume) im Wohnungseigentum dürfen nur an begünstigte Personen übertragen werden. Ebenso können solche Eigenheime, Eigentumswohnungen (Geschäftsräume) oder Miet(Genossenschafts)wohnungen (Geschäftsräume) nur an begünstigte Personen in Miete (Nutzung) oder zur Weitergabe an begünstigte Personen von gemeinnützigen Bauvereinigungen an Gebietskörperschaften oder an juristische oder natürliche Personen, in den beiden letzten Fällen nur für ihre Dienstnehmer, überlassen werden.

(3) Begünstigt ist eine Person, deren Jahreseinkommen (Familieneinkommen) gemäß § 2 Abs. 1 Z. 13 das Vierzehnfache der auf den Monat berechneten jeweiligen Höchstbeitragsgrundlage der Pensionsversicherung gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes nicht übersteigt. Dieser Grenzwert erhöht sich für die erste im Haushalt lebende Person, die dem im § 2 Abs. 1 Z. 13 genannten Personenkreis angehört, um 70 v. H.; für jede weitere solche Person um je 20 v. H., höchstens jedoch um 100 v. H.

(4) Werden die im Abs. 3 festgesetzten Einkommensgrenzen überschritten, kann natürlichen Personen ein eingeschränktes Darlehen für die Errichtung von Eigenheimen oder Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) im Wohnungseigentum gewährt werden. Das Darlehen ist derart einzuschränken, daß es für jeweils begonnene 7000 S, um welche die im Abs. 3 festgesetzten Einkommensgrenzen überschritten werden, um ein Siebentel gekürzt wird.

neuer Text

Allgemeine Voraussetzungen der Förderung

§ 8. (1) — unverändert

(2) Natürlichen Personen

..... überlassen werden. Die vorangeführten Bestimmungen dieses Absatzes finden auch auf die Förderung der Verbesserung von Baulichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 lit. b und d sinngemäß Anwendung, sofern es sich nicht um Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 1 Z. 4 c lit. a handelt. In diesem Fall müssen jedoch mindestens zwei Drittel der Wohnungsinhaber zum Kreis der begünstigten Personen gehören.

(3) — unverändert

(4) — unverändert

geltender Text

neuer Text

§ 9. Der Förderungswerber um ein Darlehen gemäß § 11 Abs. 1, um die Gewährung eines Annuitätenzuschusses gemäß § 15 a oder um die Übernahme einer Bürgschaft gemäß § 16 muß hinsichtlich der zu verbauenden Liegenschaft Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigter sein.

§ 9. Der Förderungswerber um ein Darlehen gemäß § 11 Abs. 1, um die Gewährung eines Annuitätenzuschusses gemäß § 15 a oder um die Übernahme einer Bürgschaft gemäß § 16 muß hinsichtlich der zu verbauenden Liegenschaft oder der verbesserungswürdigen Baulichkeit Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigter sein.

§ 11.

(2) Das Darlehen ist jährlich mit 1 v. H. zu verzinsen; die Annuitäten haben in den ersten 20 Jahren des Tilgungszeitraumes 2 v. H. und in den folgenden Jahren 3 v. H. zu betragen.

§ 11.

(2) Das Darlehen

..... zu betragen. Sofern die Kosten einer Verbesserung gemäß § 1 Abs. 1 lit. d je Quadratmeter 50 v. H. der gemäß § 2 Abs. 2 festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschreiten, haben die Annuitäten 4,5 v. H. zu betragen.

(3) Die Verzinsung und die Tilgung des Darlehens beginnt mit 1. April oder 1. Oktober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfällig früheren Beziehungen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt.

(3) Die Verzinsung

..... nachfolgt. Bei Verbesserungen gemäß § 1 Abs. 1 lit. d beginnt die Verzinsung und die Tilgung des Darlehens mit 1. April oder 1. Oktober, welcher der endgültigen Feststellung des Förderungsausmaßes durch das Amt der Landesregierung oder bei früherer Erteilung einer allfälligen baubehördlichen Benützungsbewilligung diesem Zeitpunkt nachfolgt.

(6) Die Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens (Abs. 5) beginnt am zweitnächsten 1. April oder 1. Oktober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfällig früherem Beziehen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt. In sozialen Härtefällen kann die Landesregierung die Tilgung für die Dauer der außerordentlichen wirtschaftlichen Belastung des Förderungswerbers (Abs. 5) stunden. Nach Ablauf der Stundung ist der gestundete Tilgungsbetrag auf die restliche Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens, ist diese geringer als zehn Jahre, mindestens auf die Dauer von zehn Jahren, aufzuteilen.

(6) Die Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens (Abs. 5) beginnt am zweitnächsten 1. April oder 1. Oktober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfällig früherem Beziehen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt. Im Falle einer Verbesserung gemäß § 1 Abs. 1 lit. d beginnt die Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens am zweitnächsten 1. April oder 1. Oktober, welcher der endgültigen Feststellung des Förderungsausmaßes durch das Amt der Landesregierung oder bei früherer Erteilung einer allfällig erforderlichen baubehördlichen Benützungsbewilligung diesem Zeitpunkt nachfolgt. In sozialen Härtefällen aufzuteilen.

§ 13. (1) Das Land hat das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn

§ 13. (1) Das Land hat

a) bis f)

g) der Erwerber (§ 22 Abs. 2) eines Eigenheimes, einer Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsräume), an der Wohnungseigentum begründet wurde, keine begünstigte Person ist; dies gilt aber nicht, wenn der Erwerb von einer Gemeinde, einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Ausübung eines Wiederkaufsrechtes oder zur Unterbringung von Dienstnehmern des Erwerbers erfolgt;

..... Erwerbers erfolgt;

geltender Text

neuer Text

(2) Im Falle des Abs. 1 lit. e kann das Darlehen nur hinsichtlich jenes Teiles gekündigt werden, der dem Verhältnis der Nutzfläche dieser Wohnung oder dieses Geschäftsraumes zur Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume des Hauses entspricht.

§ 15.

(3) Der Berechnung des Zuschusses ist jener Teil des Wohnungsaufwandes (Abs. 1) zugrunde zu legen, der sich für die einzelnen Klein- oder Mittelwohnungen unter Heranziehung der Regelung über die Hauptmietzinsbildung im Sinne des § 32 Abs. 2 und 3 unter Außerachtlassung der Z. 3 der beiden Absätze und der Berechnungsgrundlage für die Aufschließungskosten in der Z. 2 des Abs. 3 ergibt. Wohnbeihilfen, die eine Höhe von 30 S monatlich nicht übersteigen würden, sind nicht zu gewähren.

h) eine Klein- oder Mittelwohnung, deren Verbesserung gemäß § 1 Abs. 1 lit. d gefördert wurde, nicht innerhalb von sechs Monaten nach endgültiger Feststellung des Förderungsausmaßes durch das Amt der Landesregierung von einer begünstigten Person in Benützung genommen wird.

(2) In den Fällen des Abs. 1 lit. e und h kann das Darlehen nur hinsichtlich jenes Teiles gekündigt werden, der dem Verhältnis der Nutzfläche dieser Wohnung oder dieses Geschäftsraumes zur Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume des Hauses entspricht.

§ 15.

(3) Der Berechnung des Zuschusses ist jener Teil des Wohnungsaufwandes (Abs. 1) zugrunde zu legen, der sich für die einzelne errichtete oder verbesserte Klein- oder Mittelwohnung unter Heranziehung der Regelung über die Hauptmietzinsbildung im Sinne des § 32 Abs. 2 und 3 unter Außerachtlassung der Z. 3 der beiden Absätze und der Berechnungsgrundlage für die Aufschließungskosten in der Z. 2 des Abs. 3 ergibt. Bei Mietverträgen (Nutzungsverträgen) sind im Falle von Verbesserungen größeren Umfanges gemäß § 1 Abs. 1 lit. d der Berechnung des Zuschusses der vereinbarte monatliche Hauptmietzins, höchstens jedoch 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung, zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes sowie die auf Grund einer Vereinbarung mit dem Vermieter aus Anlaß der Verbesserung nach diesem Bundesgesetz vom Mieter zu leistenden Beträge, höchstens jedoch bis zu den auf die Wohnung entfallenden anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) zugrunde zu legen. In diesem Fall darf die Wohnbeihilfe nicht mehr als die für die Verbesserung monatlich zu erbringenden laufenden Leistungen des Mieters (Nutzungsberechtigten) betragen. Dem Mieter gebührt jedoch — unbeschadet der Bestimmung des Abs. 8 — nur insoweit ein Zuschuß, als der vereinbarte monatliche Hauptmietzins zuzüglich der zur Deckung der anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) von ihm monatlich zu erbringenden Leistungen 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung übersteigt. Eine nach § 21 des Heeresgebührengesetzes, BGBl. Nr. 152/1956, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 413/1974, zu gewährende Mietzinsbeihilfe ist in den Zuschuß einzurechnen. Bezieht der Mieter eine Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a des Einkommensteuergesetzes 1972 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974, so hat er Anspruch auf einen Zuschuß in Höhe der zur Deckung der anteiligen Kosten der nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes

geltender Text

neuer Text

§ 18. Der Betrag des zu verbürgenden Hypothekendarlehens darf 90 v. H. der Gesamtbaukosten (§ 2 Abs. 1 Z. 11) nicht überschreiten.

geförderten Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) von ihm vereinbarungsgemäß monatlich zu erbringenden Leistungen. Wohnbeihilfen, die eine Höhe von 30 S monatlich nicht übersteigen würden, sind nicht zu gewähren.

§ 18. Der Betrag des zu verbürgenden Hypothekendarlehens darf 90 v. H. der Gesamtbaukosten (§ 2 Abs. 1 Z. 11 oder 11 a) nicht überschreiten.

Eigentumsbeschränkung

Eigentumsbeschränkung und Zumutbarkeit von Verbesserungen

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

§ 22. (1) Wurde die Errichtung oder Verbesserung (§ 1 Abs. 1) einer Baulichkeit durch Gewährung eines Darlehens, durch Annuitätenzuschüsse oder durch die Übernahme einer Bürgschaft für Hypothekendarlehen gefördert, so hat der Liegenschaftseigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer, Bauberechtigte) im Grundbuch ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einverleiben zu lassen. Dieses Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

(2) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so kann das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens, längstens für die Dauer von zwanzig Jahren, durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden. Die Zustimmung ist zu verweigern,

(2) — unverändert

- a) wenn auf der Liegenschaft ein Eigenheim gemäß § 2 Abs. 1 Z. 1 oder Eigentumswohnungen errichtet wurden und diese nicht für Wohnzwecke des Bewerbers oder der ihm nahestehenden Personen im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 1 oder seiner Dienstnehmer bestimmt sind;
- b) wenn der Bewerber um ein Eigenheim oder um eine Eigentumswohnung keine begünstigte Person ist, es sei denn, daß als Bewerber eine Gemeinde, eine gemeinnützige Bauvereinigung in Ausübung eines Wiederkaufsrechtes oder eine nichtbegünstigte natürliche Person oder eine juristische Person für Zwecke ihrer Dienstnehmer auftritt;
- c) wenn der Bewerber um ein Eigenheim oder um eine Eigentumswohnung weder die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt noch dem Personenkreis der nach § 23 Z. 1 den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellten Personen angehört, oder wenn vom Bewerber nach seinen Erwerbs- und Vermögensverhältnissen nicht erwartet werden kann, daß er das gewährte oder das verbürgte Darlehen tilgungsplanmäßig abstatten wird.

geltender Text

(3) Das Land hat die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbot (Abs. 1) zu erteilen, wenn das Darlehen (§ 11) zurückgezahlt, der Annuitätenzuschuß (§ 15 a) eingestellt oder die übernommene Bürgschaft (§ 16 ff.) erloschen ist.

neuer Text

(3) — unverändert

(4) Die Bestimmungen über die Zumutbarkeit von Verbesserungen gemäß § 15 des Wohnungsverbesserungsgesetzes, BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 447/1974, sind bei der Durchführung von Verbesserungen größeren Umfanges gemäß § 1 Abs. 1 lit. d sinngemäß anzuwenden.

Förderungswerber

§ 23. Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. natürlichen Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, sofern es sich um die Gewährung von Wohnbeihilfen oder um die Errichtung von Eigenheimen oder von Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) im Wohnungseigentum oder ohne Begründung von Wohnungseigentum zur Unterbringung ihrer Dienstnehmer oder in Miete handelt, wobei im letztgenannten Falle eine Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsraum) vom Alleineigentümer selbst in Benützung genommen werden kann. Eine Förderung zur Errichtung von Klein- oder Mittelwohnungen darf natürlichen Personen zur Unterbringung ihrer Dienstnehmer nur gewährt werden, wenn es sich um Betriebe handelt, in denen nach den Bestimmungen des Betriebsrätegesetzes, BGBl. Nr. 97 aus 1947, in der jeweils geltenden Fassung, eine Betriebsvertretung (Betriebsrat, Vertrauensmänner) zu bestellen ist. Volksdeutsche, das sind Personen deutscher Sprachzugehörigkeit, die staatenlos sind oder deren Staatsangehörigkeit ungeklärt ist, sowie Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mußten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und sich für ständig in Österreich niederzulassen beabsichtigen, sind den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt;

2. Gemeinden, sofern es sich um die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) in Miete oder für ihre Dienstnehmer oder zur Übertragung an begünstigte Personen ins Wohnungseigentum oder von Eigenheimen zur Übertragung an begünstigte Personen ins Eigentum oder um die Errichtung von Heimen handelt;

3. gemeinnützigen Bauvereinigungen, wenn sie ihren Sitz im Inland haben und Eigenheime, Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräume) zur Übertragung an begünstigte Personen ins

Förderungswerber

§ 23.

Z. 1 bis 5 unverändert

geltender Text

neuer Text

Eigentum (Wohnungseigentum) oder Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräume) zur Überlassung in Miete (Nutzung) oder Heime errichten;

4. anderen juristischen Personen, wenn sie ihren Sitz im Inland haben und die von ihnen zu errichtenden Eigenheime zur Übertragung an begünstigte Personen ins Eigentum oder die in sonstigen Baulichkeiten zu errichtenden Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräume) zur Übertragung an begünstigte Personen ins Wohnungseigentum bestimmt sind oder wenn sie ohne Begründung von Wohnungseigentum Klein- oder Mittelwohnungen für ihre Dienstnehmer (§ 8 Abs. 3) errichten;

5. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach der Satzung, Stiftung oder sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen (§ 5 Abs. 1 Z. 6 Körperschaftsteuergesetz 1966, BGBl. Nr. 156), sofern es sich um die Errichtung von Heimen (§ 1 Abs. 1 lit. b) handelt.

5. Körperschaften,

..... lit. b) handelt;

6. dem Eigentümer (Miteigentümer), Wohnungseigentümer oder Bauberechtigten einer Baulichkeit, sofern er die Voraussetzungen der Z. 1 bis 5 erfüllt und es sich um die Durchführung von Verbesserungen größeren Umfanges gemäß § 1 Abs. 1 lit. d handelt.

Kontrollrechte des Bundes

§ 26. (1) Die Länder haben über die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel sowie über ihre sonstige Tätigkeit nach diesem Bundesgesetz für jedes Jahr längstens bis 30. Juni des folgenden Jahres den Bundesministerien für Finanzen sowie für Bauten und Technik einen Bericht zu erstatten. Dem Bericht ist eine Aufstellung über die geförderten Wohnhausbauten anzuschließen.

(2) Das Bundesministerium für Bauten und Technik ist berechtigt, durch seine Organe die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Die Länder sind verpflichtet, den Organen des Bundesministeriums für Bauten und Technik auf Verlangen in die bezughabenden Geschäftsstücke, sonstigen Unterlagen und Belege Einsicht zu gewähren, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die Besichtigung der geförderten Baulichkeiten zu ermöglichen.

Kontrollrechte des Bundes

§ 26. (1) Die Länder haben

..... erstatten. Dem Bericht ist eine Aufstellung über die Förderungsmaßnahmen anzuschließen.

(2) — unverändert

Begehren und Anträge

§ 27. (1) Begehren auf Gewährung eines Darlehens, eines Annuitätenzuschusses, auf Übernahme einer Bürgschaft für ein Hypothekar-

Begehren und Anträge

§ 27. (1) — unverändert

geltender Text

neuer Text

darlehen und Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe sind an das Amt der Landesregierung zu richten.

(2) Den Begehren auf Gewährung eines Darlehens gemäß § 11 Abs. 1 auf Gewährung eines Annuitätenzuschusses und auf Übernahme einer Bürgschaft sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen; insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, daß das Bauvorhaben von der Baubehörde bereits genehmigt ist, ferner ein Grundbuchsatzug hinsichtlich der Bauliegenschaft, die baubehördlich genehmigten Bau- und Lagepläne, die Baubeschreibung und eine gegliederte Darstellung (Kostenberechnung) der zur Ausführung des Baues notwendigen Gesamtkosten und der Finanzierungsplan.

(3) Ist das benannte Bauvorhaben ein Wohnhaus mit mehr als einer Wohnung, so ist anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) im Wohnungseigentum, in Miete oder sonst in Nutzung vergeben werden sollen.

(4) Zum Antrag auf Gewährung einer Wohnbeihilfe sind die Nachweise über Familieneinkommen beizubringen und die Anzahl der im Haushalt lebenden Familienmitglieder anzugeben.

(5) Das Einkommen (§ 2 Abs. 1 Z. 12) ist nachzuweisen:

- a) von Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der über die drei letzten Jahre vorliegenden Steuerbescheide,
- b) von Personen, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch eine Bestätigung des Arbeitgebers (der Arbeitgeber) für das dem Begehren (der Antragstellung) vorangegangene letzte Kalenderjahr oder über Antrag für die drei letzten Jahre, wobei jeweils eine Erklärung über allfällige ausländische Einkünfte abzugeben ist. Bei der Prüfung des Einkommens können noch weitere Nachweise verlangt werden.

Mietzinsbildung

§ 32. (1) Im Falle der Vermietung einer mit Förderungsmitteln nach diesem Bundesgesetz errichteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit gelten die Bestimmungen des Mietengesetzes mit den in den nachfolgenden Abs. 2 bis 6 getroffenen Änderungen. Sofern der Vermieter eine gemeinnützige Bauvereinigung ist, finden die Bestimmungen des Mietengesetzes hinsichtlich der Mietzinsbildung sowie die nachfolgenden Absätze nicht Anwendung.

(2) Der Hauptmietzins, den der Vermieter begehren kann, besteht:

(2) Den Begehren

..... Unterlagen anzuschließen; insbesondere ist zutreffendenfalls der Nachweis zu

(3) bis (5) — unverändert

Mietzinsbildung

§ 32. (1) — unverändert

(2) — unverändert

geltender Text

neuer Text

1. aus dem Betrag, der nach der Endabrechnung (§ 34 Abs. 2) zur Abstattung (Amortisation) der auf den einzelnen Mietgegenstand entfallenden Annuitäten und der Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist;

2. aus dem Betrag, der nach der Endabrechnung (§ 34 Abs. 2) zur Tilgung und Verzinsung der auf den einzelnen Mietgegenstand entfallenden sonstigen Darlehen (Fremdmittel) abzüglich eines allenfalls gewährten Annuitätenzuschusses (§ 15 a) erforderlich ist;

3. aus einem Anteil der Grund- und Aufschließungskosten;

4. aus einem Anteil der zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses notwendigen Kosten.

(3) Bei Berechnung der im Abs. 2 Z. 1, 2 und 3 genannten Beträge und Kosten sind zugrunde zu legen:

(3) — unverändert

1. für die aufgewendeten sonstigen Darlehensbeträge (Fremdmittel) die im Schuldschein (den Schuldscheinen) vereinbarte Laufzeit und die vereinbarten Zinsen bis zu einer Höhe von jährlich $2\frac{1}{2}$ v. H. über der Nominalverzinsung der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über die sonstigen Darlehensbeträge unmittelbar vorangegangenen zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren;

2. für die aufgewendeten Eigenmittel des Vermieters und die Aufschließungskosten ein Amortisationszeitraum von 20 Jahren und Zinsen in der Höhe von jährlich 4 v. H., somit eine Annuität von 7,1 v. H.;

3. für die Grundkosten jährlich 2 v. H. des unmittelbar vor dem Baubeginn geltenden Einheitswertes;

4. für die Kosten der ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses jährlich S 5.— je Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses. Dieser Betrag vermindert sich um die aus der Vermietung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen erzielten Einnahmen und erhöht sich um die im Abs. 2 Z. 1 und 2 genannten Beträge, sobald sie nicht mehr zur Amortisation der Eigenmittel, der Tilgung der sonstigen Darlehen (Fremdmittel) oder des Darlehens zu verwenden sind.

(4) Der Anteil des einzelnen Mietgegenstandes ist bei den in Abs. 2 Z. 3 und 4 genannten Beträgen sowie bei den Betriebskosten (§ 2 Abs. 2 des Mietengesetzes) und den öffentlichen Abgaben (§ 2 Abs. 1 lit. c des Mietengesetzes) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des einzelnen Mietgegenstandes (§ 2 Abs. 1 Z. 9) sowie der ohne Förderung errichteten Räume zur Nutzfläche aller Räume des Hauses zu berechnen.

(4) — unverändert

(5) Übersteigen die zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses (§ 6 des Mietengesetzes) erfor-

(5) Übersteigen die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses (§ 6 des Mietengesetzes) er-

1489 der Beilagen

23

geltender Text

derlichen Auslagen den im Abs. 3 Z. 4 genannten Betrag auch unter Heranziehung der in den letzten fünf Jahren nicht zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Hauses verwendeten Teile dieses Betrages, so ist dieser Betrag zur Deckung des Fehlbetrages nach den Bestimmungen des § 7 des Mietengesetzes zu erhöhen.

(6) Bis zur Rückzahlung der Förderungsmittel sind die Bestimmungen der §§ 16 und 16 a des Mietengesetzes nicht anzuwenden.

(7) Das Land hat die Mietzinsbildung, insbesondere die Höhe des für die Überlassung geforderten Mietzinses zu überwachen, sofern es sich um die Förderung der Errichtung von Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) in Miete handelt und der Förderungswerber eine natürliche Person ist. Diese Überwachung erstreckt sich auf die Dauer der Förderungsmaßnahme.

neuer Text

forderlichen Auslagen den im Abs. 3 Z. 4 genannten Betrag auch unter Heranziehung der in den letzten sieben Jahren nicht zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses verwendeten Teile dieses Betrages einschließlich der Hälfte eines frei vereinbarten Mietzinses und von 25 v. H. der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Miethauses zu Werbezwecken, so ist dieser Betrag zur Deckung des Fehlbetrages nach den Bestimmungen des § 7 des Mietengesetzes zu erhöhen.

(6) — unverändert

(7) Das Land hat

..... (Geschäftsräumen) oder um verbesserte (§ 1 Abs. 1 lit. d) Klein- oder Mittelwohnungen in Miete

(8) Werden Verbesserungen größeren Umfanges (§ 1 Abs. 1 lit. d) gefördert, finden die Abs. 1 bis 6 keine Anwendung. In diesen Fällen sind Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter über eine Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf seinen Mietgegenstand entfallenden anteiligen Kosten der Verbesserung (§ 2 Abs. 1 Z. 10 a) zulässig. Hält der Mieter die von ihm begehrten laufenden Leistungen für die Verbesserung für überhöht, kann er die Entscheidung des Gerichtes beantragen. Im Falle der Neuvermietung einer Klein- oder Mittelwohnung, deren mangelhafte Ausstattung im Sinne des § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, durch eine nach diesem Bundesgesetz geförderte Verbesserung beseitigt wurde, ist bis zur gänzlichen Rückzahlung der Förderungsmittel eine Vereinbarung über die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses nur insoweit rechtswirksam, als sie neben dem zur Deckung der Kosten der Verbesserung erforderlichen Betrag den Betrag von höchstens 4 S je Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnung zuzüglich einer allfälligen darüber hinausgehenden Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 7 des Mietengesetzes nicht überschreitet. Die §§ 24 bis 37 des Mietengesetzes finden sinngemäß Anwendung. Sofern sich nicht alle Mieter an der Tragung der Kosten der Verbesserung der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen beteiligen, kann auch eine abweichende Aufteilung der Kosten der Verbesserung im Rahmen der Gesamtbaukosten vereinbart werden.

geltender Text

Bauausführung und Bauaufsicht

§ 33. (1) Mit dem Bau darf vor Zusicherung der Förderung nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes begonnen werden. Das Land darf eine solche Zustimmung nur in Fällen erteilen,

- a) wenn es sich um die Errichtung eines Eigenheimes handelt,
- b) wenn der Förderungswerber eine natürliche Person ist,
- c) wenn die Voraussetzungen für eine aufrechte Erledigung des Begehrens gegeben sind und
- d) wenn der Förderungswerber sich schriftlich mit der Bauaufsicht durch das Land einverstanden erklärt.

(2) Der Förderungswerber kann aus der schriftlichen Zustimmung des Landes zum vorzeitigen Baubeginn einen Anspruch auf Förderung nicht ableiten.

(3) Der Bau ist nach den der Zusicherung (der schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn) zugrunde gelegten Bauplänen, der Baubeschreibung und den Kostenberechnungen auszuführen. Wird die Verwendung von Mitteln aus der Wohnbauförderung auf Tafeln ersichtlich gemacht, ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, daß die Baulichkeit unter Verwendung von zweckgebundenen Bundeszuschüssen gefördert wird.

(4) Das Land hat die Einhaltung der bedungenen Bauausführung sowie die ordnungsmäßige Erhaltung und bestimmungsmäßige Verwendung der geförderten Baulichkeiten — insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen des Abs. 3 — zu überwachen. Die Bauaufsicht erstreckt sich auf die Dauer der Förderungsmaßnahme.

Endabrechnung

§ 34. (1) Nach Vollendung der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung, die Endabrechnung über den Bau dem Amt der Landesregierung vorzulegen. Legt der Förderungswerber die Endabrechnung nicht fristgerecht vor, so kann das Amt der Landesregierung die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen und der Endabrechnung zugrunde legen.

(2) In der Endabrechnung sind die Baukosten für die einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräume des Hauses anzugeben. Die Landesregie-

neuer Text

Bauausführung und Bauaufsicht

§ 33. (1) Mit dem Bau oder mit der Verbesserung darf vor Zusicherung der Förderung nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes begonnen werden. Das Land darf eine solche Zustimmung nur in Fällen erteilen,

- a) wenn es sich um die Errichtung eines Eigenheimes handelt und der Förderungswerber eine natürliche Person ist oder wenn es sich um Verbesserungen gemäß § 1 Abs. 1 lit. d handelt,
- b) wenn die Voraussetzungen für eine aufrechte Erledigung des Begehrens gegeben sind und
- c) wenn sich der Förderungswerber schriftlich mit der Bauaufsicht durch das Land einverstanden erklärt.

(2) — unverändert

(3) Der Bau (die Verbesserung) ist

..... wird.

(4) — unverändert

Endabrechnung

§ 34. (1) Nach Vollendung der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung, bei Verbesserungen größeren Umfangs längstens sechs Monate nach Fertigstellung, die Endabrechnung über den Bau oder die Verbesserung dem Amt der Landesregierung vorzulegen. Legt der Förderungswerber die Endabrechnung nicht fristgerecht vor, so kann das Amt der Landesregierung die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers feststellen lassen und der Endabrechnung zugrunde legen.

(2) — unverändert

geltender Text

neuer Text

rung hat dem Förderungswerber die auf die einzelnen Wohnungen und Geschäftsräume entfallenden Annuitäten mitzuteilen.

Übergangsbestimmungen

§ 36.

§ 36. (1) bis (8) unverändert

(9) Für die Anwendung des § 32 Abs. 5 im Zusammenhang mit der Verrechnungsfrist von sieben Jahren nach § 9 Abs. 1 des Mietengesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974 gilt bis zum 1. XXXXXXXX die Einschränkung, daß der Zeitraum für die Heranziehung der zu den im § 6 Abs. 1 des Mietengesetzes genannten Zwecken zu verwendenden Teile der Hauptmietzinse nicht vor dem 1. XXX beginnt.

§ 39. (1)

5. des § 11 Abs. 4 zweiter, dritter und vierter Satz, des § 19 Abs. 2 bis 8, des § 20, des § 22 Abs. 1 und 2 erster Satz, des § 30 und § 32 Abs. 1 bis 6 der Bundesminister für Justiz,

§ 39. (1) Z. 1 bis 4 unverändert

5. des § 11 Abs. 4 zweiter und dritter Satz, des § 19 Abs. 2 bis 8, des § 20, des § 22 Abs. 1, Abs. 2 erster Satz und des Abs. 4, des § 30, des § 32 Abs. 1 bis 6 und 8 und des § 36 Abs. 9 der Bundesminister für Justiz,

Artikel II

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit XXXXXXXX in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung der unter Art. I Z. 19, 20, 24, 26 und 30 vorgesehenen Bestimmungen ist der Bundesminister für Justiz betraut.

(3) Mit der Erlassung von Durchführungsverordnungen und mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes nach Art. 15 Abs. 8 B-VG ist — abgesehen von der unter Art. I Z. 7 vorgesehenen Bestimmung — hinsichtlich der übrigen im Art. I vorgesehenen Bestimmungen der Bundesminister für Bauten und Technik betraut. Im übrigen ist die Landesregierung mit der Vollziehung betraut.