

1610 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIII. GP

Bericht des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (1489 der Beilagen): Bundesgesetz, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird

Der vorliegende Gesetzentwurf trägt dem Umstand Rechnung, daß die Modernisierung von verbesserungswürdigen Baulichkeiten und der darin befindlichen Wohnungen neben der Neuerrichtung von Klein- oder Mittelwohnungen immer größere Bedeutung gewinnt. Dieser sich abzeichnenden Tendenz und der durch das Inkrafttreten des Stadterneuerungsgesetzes geschaffenen Rechtslage entsprach die Entschließung des Nationalrates vom 12. Juli 1974, in welcher die Bundesregierung unter anderem ersucht wurde, sicherzustellen, daß Verbesserungen, durch die die mangelhafte Ausstattung im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes in Klein- oder Mittelwohnungen beseitigt wird oder durch welche ein Standard im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 erreicht wird, in der Weise zu fördern sind, daß aus der Rückzahlung der zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehen keine höhere Belastung erwächst, als sie sich bei Förderungsmaßnahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 für den Neubau ergeben würde.

Im Sinne dieser Entschließung wird somit einerseits die Verbesserung größeren Umfanges als selbständige Förderungsmöglichkeit aufgenommen und andererseits die Förderung des Umbaus über die bisher geltende Beschränkung hinaus vorgesehen.

Durch die mit der Regierungsvorlage beabsichtigten Regelungen werden die Möglichkeiten der Förderung von Verbesserungen in der Richtung ausgestaltet, daß in Zukunft eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen unter Zuhilfenahme aller nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zur Verfügung stehenden Förderungsmaßnahmen möglich sein wird.

Der Bautenausschuß hat in seiner Sitzung vom 8. April 1975 zur Vorberatung der gegenständlichen Regierungsvorlage einen Unterausschuß eingesetzt. Diesem Unterausschuß gehörten die Abgeordneten Kittl, Nittel, Pölz, Samwald, Ing. Willinger, Dr. Hauser, Ing. Letmaier, Regensburger, Schrotter und Dr. Schmidt an.

Der Unterausschuß hat die Regierungsvorlage in seinen Sitzungen am 24. April 1975 und 7. Mai 1975 unter Beiziehung von Experten eingehend beraten und eine Reihe von Änderungen an dem Gesetzentwurf vorgeschlagen.

Der Bautenausschuß hat in seiner Sitzung vom 14. Mai 1975 den Bericht des Unterausschusses entgegengenommen und die Regierungsvorlage mit den vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderungen in Beratung gezogen.

Die Beratungen des Bautenausschusses hatten u. a. folgendes Ergebnis:

Zu Artikel I

Zu Z. 3 (§ 2 Abs. 1 Z. 4 b):

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß für die Berechnung, in welchem Verhältnis die Kosten der Verbesserung zu den angemessenen Gesamtbaukosten stehen (25 v. H.), der Zeitpunkt der Zusicherung maßgebend ist.

Zu Z. 3 (§ 2 Abs. 1 Z. 4 c lit. f):

Diese Bestimmung soll gewährleisten, daß unter die förderbaren Verbesserungen auch Arbeiten einzubeziehen sind, die einen wirk­ sameren Schutz gegen Kälteeinwirkung und gegen akustische Beeinträchtigung der Wohnungsinhaber garantieren. Um dies sicherzustellen, sollen nach Auffassung des Ausschusses von den in lit. f angeführten Arbeiten jedenfalls jene Arbeiten nicht ausgeschlossen werden, die zur Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes im Zusammenhang mit Verbesserungsarbeiten an

Fenstern, Türen und Fußböden erforderlich sind. Die Förderung darf sich jedoch nicht auf Arbeiten erstrecken, die der ordnungsgemäßen Erhaltung (Instandhaltung) dienen. Bei gleichzeitiger Durchführung von Verbesserungen und von Erhaltungs- oder Instandhaltungsarbeiten sind im Rahmen der Förderung lediglich die Kosten für die Verbesserungsarbeiten anzuerkennen.

Der Bautenausschuß hat nach einer Debatte, an der sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Dr. Schmidt, Ing. Letmaier und Pölz beteiligten, in Anwesenheit des Bundes-

ministers für Bauten und Technik Moser, die Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der vom Unterausschuß vorgeschlagenen Änderungen mit Stimmeneinhelligkeit angenommen. Der nunmehrige Gesetzestext — wie er vom Bautenausschuß angenommen wurde — ist diesem Bericht beige gedruckt.

Auf Grund seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. /.

Wien, am 14. Mai 1975

Ing. Willinger
Berichterstatter

Regensburger
Obmann

**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXX,
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 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. 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) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen hinsichtlich ihres Nutzflächenausmaßes nicht größer als jeweils 150 m² sind,
- d) deren Bestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist oder bei Fehlen eines solchen öffentlichen Interesses aus Verkehrsrücksichten oder aus Assanierungserfordernissen nicht entgegensteht,
- e) 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,
- f) 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
- g) 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 Wohnungen 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

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. Hierbei 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 allfälligen 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) Eigenheime, Klein- oder Mittelwohnungen, 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 werden.“

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 Umfanges gemäß § 1 Abs. 1 lit. d sinngemäß anzuwenden.“

21. Im § 23 Z. 1 sind die Worte „Betriebsrätegesetzes, BGBl. Nr. 97 aus 1947“ durch die Worte „Arbeitsverfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 22/1974“ zu ersetzen.

22. 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 Umfanges gemäß § 1 Abs. 1 lit. d handelt.“

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

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

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

25. 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.“

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

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

„(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 der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen beteiligen, kann auch eine abweichende Aufteilung der Kosten der Verbesserung im Rahmen der Gesamtbaukosten vereinbart werden.“

28. Der § 33 Abs. 1 hat zu lauten:

„(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.“

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

30. 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 Umfanges längstens sechs Monate nach Fertigstellung, die Endabrechnung über den Bau oder die Verbesserung dem Amt der Landesregierung vorzulegen.“

31. 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. August 1977 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. August 1970 beginnt.“

32. 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 1. August 1975 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung der unter Art. I Z. 19, 20, 25, 27 und 31 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.