

1229 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XV. GP

1982 10 05

Regierungsvorlage

Bundesgesetz vom XXXXXXXX über die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnbauförderungsgesetz 1983 — WFG 1983)

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. Hauptstück

Aufgaben und Gegenstand

§ 1. (1) Die Länder haben auf Grund dieses Bundesgesetzes den Wohnbau zu fördern; geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen (§ 21) in Benützung genommen werden.

(2) Die Förderung umfaßt

1. die Errichtung von Wohnungen sowie von Wohnheimen durch Neubau, Zubau oder Einbau,
2. die Errichtung von Wohnungen sowie von Wohnheimen durch Umbau
 - a) von Gebäuden, für welche die Baubewilligung vor dem 8. Mai 1945 erteilt wurde und deren Bestehen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen oder bei deren Fehlen öffentlichen Interessen nicht zuwiderläuft,
 - b) von Gebäuden, deren Erhaltung nach landesgesetzlichen Bestimmungen zur Wahrung des Orts- oder Stadtbildes oder nach dem Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923, vorgeschrieben ist.

(3) Die Förderung kann auch Geschäftsräume in geförderten Gebäuden umfassen, wenn sie zur ärztlichen Betreuung oder zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Bedarfsgegenständen oder Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlich sind; wobei sich bei geförderten Wohnhausanlagen mit mehr als zweihundert Wohnungen die Förderung auch auf Geschäftsräume außerhalb eines geförderten Gebäudes erstrecken kann. Auf solche Geschäftsräume darf höchstens ein Viertel, bei Gebäuden mit mehr als vier Geschossen oder bei Wohnhausanlagen mit mehr als zweihundert Wohnungen höchstens ein Fünftel der Gesamtnutzfläche entfallen.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Eigenheime in offener oder geschlossener Bauweise errichtete Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch den Eigentümer bestimmt ist, und die nicht in verdichteter Flachbauweise errichtet werden;
2. als in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude solche Gebäude mit höchstens drei Geschossen,
 - a) die durch
 - aa) Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen oder
 - bb) von den künftigen Eigentümern gebildete Vereine oder sonstige Gemeinschaften
 als Teile einer Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden und
 - b) deren Grundstückbedarf einschließlich der verbauten Flächen im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt;
3. als Wohnung eine zur ganzjährigen Benützung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m² und nicht mehr als 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht mehr als 150 m² beträgt; bei bäuerlichen Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit;
4. als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die das Förderungsdarlehen (§ 22) noch nicht vollständig zurückgezahlt oder die Bürgschaft (§ 37) noch nicht erloschen ist; gleiches gilt für Eigenheime;
5. als Umbau die Neuerrichtung von Wohnungen oder Wohnheimen nach Abbruch wesentlicher Gebäudeteile;

6. als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält;
 7. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfaßt jedenfalls ausreichende Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muß jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen;
 8. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;
 9. als Baukosten einer Wohnung (eines Geschäftsraumes) der Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten (§ 6), der dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung (des Geschäftsraumes) zur Nutzfläche sämtlicher in § 1 Abs. 2 und 3 bezeichneten Wohnungen und Geschäftsräume des Hauses (Gesamtnutzfläche) entspricht;
 10. als nahestehende Personen der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;
 11. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß den §§ 11 und 18 Abs. 1 Z 4 und 8 EStG 1972 und die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Z 8, 14 und 14 a EStG 1972 und vermindert um die bei der Einkommensteuerfestsetzung berücksichtigten außergewöhnlichen Belastungen gemäß den §§ 34 und 106 EStG 1972 und um die Einkommensteuer;
 12. als Familieneinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal;
 13. als Vermögen bei unbeschränkt Vermögensteuerpflichtigen gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Vermögensteuergesetz 1954, BGBl. Nr. 192, das steuerpflichtige Vermögen gemäß § 7 Z 1 lit. a Vermögensteuergesetz 1954; bei beschränkt Vermögensteuerpflichtigen sowie bei Personen, die im Inland nicht vermögenssteuerpflichtig sind, ist vom Inlandvermögen zuzüglich des Wertes des erklärten ausländischen Vermögens auszugehen;
 14. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt.
- § 3. Die Länder haben die normale Ausstattung gemäß § 2 Z 7 durch Verordnung festzusetzen. Dabei ist vorzusehen, daß ein im Verhältnis zur Vereinbarung über die Einsparung von Energie, BGBl. Nr. 351/1980, um mindestens 5 vH verbesserter Wärmeschutz des gesamten Gebäudes erreicht wird. Weiters ist bei wirtschaftlicher Zumutbarkeit der Anschluß an vorhandene Fernwärme vorzuschreiben; gleiches gilt in Gebieten, für die innerhalb der nächsten zehn Jahre die Errichtung einer Fernwärmeversorgung vorgesehen ist.
- § 4. (1) Die Länder haben die für die Errichtung von Gebäuden angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche einschließlich der Wandstärken unter Bedachtnahme auf § 6 durch Verordnung festzusetzen.
- (2) Die angemessenen Gesamtbaukosten sind so zu bemessen, daß die Kosten des gemäß § 3 festzusetzenden verbesserten Wärmeschutzes gedeckt sind.
- (3) Eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten ist jedenfalls für den Fall vorzusehen, daß sie
1. durch die Vornahme von Bauarbeiten während der Monate November bis März,
 2. durch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung sich erneuernder Energieträger oder zur

besonders wirtschaftlichen Nutzung von Energie,

3. durch behindertengerechte Maßnahmen,
4. durch unvorhersehbare Erschwernisse bei der Bauführung oder
5. durch nachweisliche allgemeine Baukostensteigerungen während der Bauzeit

ansteigen. Mehrkosten nach Z 1 bis 3 können in einem Prozentsatz der angemessenen Gesamtbaukosten generell berücksichtigt werden; andere die Winterbautätigkeit fördernde Maßnahmen sind in die Mehrkosten nach Z 1 einzurechnen.

(4) Für den Umbau gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 lit. b oder für die künstlerische Ausgestaltung kann eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten in einem Prozentsatz festgesetzt werden.

§ 5. Die Länder haben durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, soweit es sich nicht um Eigenheime handelt, zu erlassen. Dabei sind unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit die Art der Vergabe, die Ausschreibung, die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen, die Form und Behandlung der Angebote sowie die für die Erteilung des Zuschlages maßgebenden Gesichtspunkte zu regeln.

Förderbare Gesamtbaukosten

§ 6. (1) Zu den förderbaren Gesamtbaukosten gehören:

1. die Kosten der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen unter Einbeziehung von Hausbesorgerdienstwohnungen, jedoch unter Ausschluß von für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen, sowie die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen,
2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
3. die Kosten der Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, sofern sie auf Grund behördlicher Vorschriften herzustellen sind,
4. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird,
5. die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
6. die Anschlußgebühren und
7. die Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke.

(2) Bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen umfaßt die Förderung nur die Kosten gemäß Abs. 1, die anteilig auf die vom Eigentümer gemäß § 2 Z 1 zu benützende Wohnung entfallen. Dies

gilt nicht, wenn die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht besteht, daß die zweite Wohnung von dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Personen mit Ausnahme des Ehegatten benützt werden soll.

Aufbringung der Förderungsmittel

§ 7. Die Mittel werden aufgebracht

1. durch Leistungen des Bundes,
2. durch Leistungen der Länder,
3. durch Rückflüsse (Tilgungs- und Zinsenbeiträge) aus Förderungsmaßnahmen nach
 - a) dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, soweit nicht § 11 Abs. 1 Z 2 Startwohnungs-gesetz, BGBl. Nr. 264/1982, anderes bestimmt,
 - b) dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, soweit nicht § 56 anderes bestimmt,
 - c) dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153,
 - d) dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, und
 - e) diesem Bundesgesetz,
4. durch Erträge aus der Anlage von Förderungsmitteln.

Leistungen des Bundes

§ 8. (1) Die Leistungen des Bundes bestehen:

1. in Zuwendungen nach Maßgabe der für diese Zwecke gemäß dem jeweiligen Bundesfinanzgesetz verfügbaren Ausgabenbeträge;
2. in der Zuwendung des für Zwecke der Wohnbauförderung bestimmten Anteiles gemäß Art. I § 2 des Bundesgesetzes über die Zuweisung von Anteilen an der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer für Zwecke der Wohnbauförderung und des Familienlastenausgleiches, BGBl. Nr. 443/1972;
3. in der Zuwendung der Eingänge aus dem Wohnbauförderungsbeitrag gemäß dem Bundesgesetz BGBl. Nr. 13/1952, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 285/1963.

(2) Die nach Abs. 1 für Zwecke des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und der Wohnbauförderung bestimmten Mittel fließen dem Bund zu und sind von diesem den Ländern gemäß § 9 zuzuteilen.

Zuteilung der Bundesmittel

§ 9. (1) Die Bundesmittel (§ 8) sind unter Bedachtnahme auf die gemäß § 10 k Wasserbautenförderungsgesetz, BGBl. Nr. 34/1948, und die gemäß § 12 abzuziehenden Beträge den einzelnen Ländern nach Hundertsätzen als zweckgebundene Zuschüsse zuzuteilen.

(2) Der jährliche Hundertsatz ergibt sich aus folgenden Berechnungsgrundlagen:

1. 50 vH der Summe, die sich aus der Volkszahl gemäß § 8 Abs. 3 Finanzausgleichsgesetz 1979, BGBl. Nr. 673/1978, vermehrt um 50 vH des Bevölkerungszuwachses ergibt; als Bevölkerungszuwachs gilt die Differenz von dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt festgestellten Ergebnis der letzten Volkszählung gegenüber der unmittelbar vorangegangenen;
2. 35 vH nach dem jeweils für die Endabrechnung der Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben für die Zuteilung der Mittel des zweitvorangegangenen Jahres maßgeblichen abgestuften Bevölkerungsschlüssel gemäß § 8 Abs. 3 Finanzausgleichsgesetz 1979;
3. 15 vH nach dem länderspezifischen Aufkommen an veranlagter Einkommensteuer und an Lohnsteuer unter Zugrundelegung der Endabrechnung der Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben des für die Berechnung der Länderanteile zweitvorangegangenen Jahres.

(3) Die Bundesmittel sind vierteljährlich im dem Quartalsende folgenden Monat an die Länder abzuführen.

(4) Bundesmittel dürfen nur Ländern zugeteilt werden, in denen Bauführungen, die nach diesem Bundesgesetz gefördert werden, eine mindestens zehnjährige Grundsteuerbefreiung genießen.

Leistungen der Länder und Gemeinden

§ 10. (1) Die Länder dürfen die Bundesmittel nur dann zur Förderung verwenden, wenn sie aus Landesmitteln Beträge bereitstellen und für die Förderung nach diesem Bundesgesetz verwenden. Der Anteil der Länder beträgt für jedes Kalenderjahr mindestens ein Sechstel der Bundesmittel gemäß § 8 Abs. 1 Z 2; nach § 23 Abs. 5 zur Verfügung gestellte Mittel bleiben außer Betracht.

(2) Die Länder haben die ihnen gemäß § 9 in einem Zeitraum von jeweils fünf Jahren, gerechnet ab 1. Jänner 1984, zugeteilten Bundesmittel innerhalb dieses Zeitraumes gesetzesgemäß zu verwenden. Hat ein Land in einem Jahr Landesmittel in einem das gesetzliche Mindestausmaß 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 verlangen. Dabei bleiben gemäß § 23 Abs. 5 zur Verfügung gestellte Mittel außer Betracht.

(3) Das Land hat die Förderungsmittel (§ 7) auf einem gesonderten Konto zu führen und für bestmögliche Verzinsung zu sorgen.

(4) Wenn ein Land die Verpflichtung gemäß Abs. 1 oder 3 oder sonstige Bestimmungen dieses Bundesgesetzes trotz einer zur Abstellung der Mängel gewährten Frist nicht einhält und dadurch der Förderungszweck wesentlich gefährdet wird, hat der Bundesminister für Finanzen die Zahlung der Bundesmittel auf Antrag des Bundesministers für Bauten und Technik im entsprechenden Ausmaß einzustellen.

(5) Gemeinden sollen die Errichtung geförderter Wohnungen insbesondere dadurch unterstützen, daß sie Baugrundstücke preisgünstig an Förderungswerber verkaufen oder das Baurecht an Baugrundstücken gegen Entrichtung eines niedrigen Bauzinses einräumen oder zu den Aufschließungskosten oder Anliegerleistungen beitragen. Diese Angelegenheiten der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

Wohnbauprogramm

§ 11. Die Länder haben unter Bedachtnahme auf die Ziele des österreichischen Raumordnungskonzeptes für jeweils fünf Jahre Wohnbauprogramme mit Finanzierungsplänen zu erstellen und darin die beabsichtigte Förderungstätigkeit in zeitlicher und räumlicher Gliederung unter besonderer Berücksichtigung von Ballungsräumen und Entwicklungsgebieten auszuweisen. Insbesondere ist auf den sich aus regionalen wirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Erfordernissen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung ergebenden Wohnungsbedarf Bedacht zu nehmen.

Wohnbauforschung

§ 12. (1) Von den Bundesmitteln gemäß § 8 sind beim Bundesministerium für Bauten und Technik 0,5 vH für Zwecke der Wohnbauforschung zu binden. Dieser Betrag bildet zusammen mit den Rückflüssen von für Zwecke der Wohnbauforschung gewährten Darlehen die Wohnbauforschungsmittel des Bundesministeriums für Bauten und Technik.

(2) Die Wohnbauforschungsmittel können auf Grund von Förderungsansuchen oder von Forschungsaufträgen an natürliche und juristische Personen vergeben und auch für Zwecke der Dokumentation und Information für den Bereich des Wohnungsbaues sowie gemäß Abs. 5 und 6 verwendet werden. Nicht verwendete Wohnbauforschungsmittel sind zum Ende eines jeden Jahres nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Zuteilungsschlüssel als zweckgebundene Zuschüsse an die Länder abzuführen.

(3) Die Wohnbauforschungsmittel sind nach einem Forschungsprogramm zu vergeben, das vom Bundesminister für Bauten und Technik zu erstel-

len und nach Sachgebieten zu gliedern ist. Bei der Vergabe sind Forschungsschwerpunkte, Förderungswürdigkeit und Praxisnähe der betreffenden Forschungsvorhaben zu berücksichtigen. Die Wohnbauforschungsmittel können gegen Nachweis der Kosten oder pauschaliert vergeben werden.

(4) Von der Förderung sind Forschungsvorhaben ausgenommen, deren Dauer offenbar drei Jahre übersteigen wird oder von denen anzunehmen ist, daß ihre Ergebnisse nicht innerhalb von drei Jahren veröffentlicht werden. Von diesen Förderungsvoraussetzungen kann in Ausnahmefällen, insbesondere bei Musterbauvorhaben, abgesehen werden. Weiters ist eine Förderung nur dann zulässig, wenn ohne Gewährung von Wohnbauforschungsmitteln ein Forschungsvorhaben nicht oder nicht im notwendigen Umfang durchgeführt werden könnte.

(5) Zur fachlichen Beurteilung der Förderungsansuchen können Sachverständige herangezogen werden.

(6) Zur wissenschaftlichen Betreuung von Forschungsvorhaben können Projektbegleiter bestellt werden.

§ 13. (1) Die Förderung kann in der Gewährung von Darlehen oder von nichtrückzahlbaren Zuwendungen (Förderungsbeiträgen) bestehen. Ein Förderungsbeitrag darf nur dann und insoweit gewährt werden, als das Förderungsziel nicht auch durch ein Darlehen erreicht werden kann.

(2) Ein Darlehen kann ganz oder teilweise in einen Förderungsbeitrag umgewandelt werden, wenn der angestrebte Erfolg nur durch eine solche Umwandlung erreicht werden kann oder ohne Verschulden des Förderungsempfängers nicht erreicht werden konnte; dabei sind die haushaltsrechtlichen Vorschriften über den Verzicht auf Forderungen des Bundes sinngemäß anzuwenden.

(3) Bei Forschungsvorhaben von unmittelbarem wirtschaftlichem Nutzen für den Förderungsempfänger hat dieser einen angemessenen Kostenbeitrag zu leisten.

§ 14. Die Gewährung von Darlehen oder Förderungsbeiträgen kann von Bedingungen abhängig gemacht werden. Jedenfalls ist zu vereinbaren, daß ein Förderungsbeitrag zu ersetzen oder ein Darlehen nach Kündigung vorzeitig zurückzuzahlen ist und beide vom Tag der Zuzahlung an mit 3 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank pro Jahr zu verzinsen sind, wenn

1. die Förderung durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen wurde,
2. das Forschungsvorhaben nicht fristgerecht begonnen oder beendet oder die Frist zur Veröffentlichung nicht eingehalten wurde, es sei denn, die Fristen wurden bei Vorliegen triftiger Gründe erstreckt, oder

3. die Förderungsmittel widmungswidrig verwendet, den Erfolg des Vorhabens sichernde Auflagen oder Bedingungen aus Verschulden des Förderungsempfängers nicht eingehalten oder vorgesehene Berichte nicht erstattet oder Nachweise nicht beigebracht wurden.

§ 15. (1) Forschungsgeräte, die ausschließlich aus Förderungsbeiträgen angeschafft wurden, sind vom Förderungsempfänger nach Abschluß seines Forschungsvorhabens für weitere aus Wohnbauforschungsmitteln geförderte Forschungsvorhaben zur Verfügung zu halten. Solche Geräte dürfen nur mit Zustimmung des Bundesministeriums für Bauten und Technik veräußert werden; der hieraus erzielte Erlös ist bei den Wohnbauforschungsmitteln zu vereinnahmen.

(2) Aus dem Verkauf von Druckwerken, in denen Forschungsergebnisse veröffentlicht werden, darf der Förderungsnehmer keinen Gewinn erzielen.

Grundsätze für die Gewährung einer Förderung

§ 16. Bei der Gewährung einer Förderung sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. die Angemessenheit der Preise für die Baugrundstücke,
2. die Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten,
3. die Erschließung der Bauvorhaben mit Verkehrseinrichtungen und die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen sowie
4. die Gestaltung der Bauvorhaben entsprechend den Anforderungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes.

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

(2) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens die Aufnahme eines Hypothekendarlehens erforderlich, so darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn es sich entweder um ein Bausparkassendarlehen oder ein solches Hypothekendarlehen handelt, bei dem die Darlehenslaufzeit mindestens 20 Jahre beträgt und der jährliche Zinsfuß höchstens 2 vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren liegt. Vereinbarungen bei der Zusicherung solcher Darlehen, wonach während ihrer Laufzeit der jährliche Zinsfuß auf mehr als 2 vH über den jährlichen Zinsfuß der letzten vor der Erhöhung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren erhöht werden kann, sind ungültig.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 2 gelten nicht für Eigenheime.

Art der Förderung

§ 18. (1) Die Förderung kann bestehen

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen (§ 22),
2. in der Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen (§ 30),
3. in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen (§ 31),
4. in der Gewährung der Wohnbeihilfe (§§ 32 ff.),
5. in der Übernahme der Bürgschaft (§ 37).

(2) Der Förderungswerber hat im Falle der Gewährung eines Förderungsdarlehens oder eines Annuitätenzuschusses oder der Übernahme einer Bürgschaft sein Eigentum (Wohnungseigentum) oder das Baurecht an der zu verbauenden Liegenschaft nachzuweisen.

(3) Förderungsmaßnahmen nach Abs. 1 Z 1 und 5 können jede für sich allein oder nebeneinander, Förderungsmaßnahmen nach Abs. 1 Z 2 bis 4 nur in Verbindung mit einem Förderungsdarlehen gewährt werden.

Förderungswerber

§ 19. (1) Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse dürfen nur gewährt werden:

1. österreichischen Staatsbürgern zur Errichtung von
 - a) Eigenheimen sowie Wohnungen (Geschäftsräumen) im Wohnungseigentum,
 - b) Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete; das Erfordernis der österreichischen Staatsbürgerschaft entfällt bei Errichtung durch Zu- oder Einbau oder durch Umbau;
2. österreichischen Staatsbürgern, die sich zu Vereinen oder sonstigen Gemeinschaften zusammengeschlossen haben, zur Errichtung von Gebäuden in verdichteter Flachbauweise;
3. Gemeinden zur Errichtung von
 - a) Eigenheimen zur Übertragung in das Eigentum,
 - b) Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Übertragung in das Wohnungseigentum,
 - c) Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete oder, sofern sie an ihre Dienstnehmer überlassen werden, auch in sonstiger Nutzung,
 - d) Wohnheimen;
4. gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Sitz im Inland zur Errichtung von
 - a) Eigenheimen zur Übertragung in das Eigentum,
 - b) Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Übertragung in das Wohnungseigentum,
 - c) Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete,
 - d) Wohnheimen;

5. anderen als den in Z 4 genannten juristischen Personen mit dem Sitz im Inland zur Errichtung von
 - a) Eigenheimen zur Übertragung in das Eigentum,
 - b) Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Übertragung in das Wohnungseigentum,
 - c) Wohnungen zur Überlassung in Miete;
6. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen (§ 5 Abs. 1 Z 6 Körperschaftsteuergesetz 1966, BGBl. Nr. 156), zur Errichtung von Wohnheimen.

(2) Die Wohnbeihilfe darf nur österreichischen Staatsbürgern gewährt werden.

(3) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt

1. 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 beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß Bundesgesetz BGBl. Nr. 126/1968 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 796/1974 festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind.

(4) Eine Förderung darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung so lange nicht gewährt werden, als die von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellten Mängel nicht behoben wurden. Ferner sind gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen (§ 39 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979) sowie Förderungswerber, denen die Gemeinnützigkeit entzogen wurde, von der Förderung ausgeschlossen.

Begünstigte Personen

§ 20. (1) Natürlichen Personen darf eine Förderung gemäß § 19 Abs. 1 Z 1 lit. a und Z 2 nur gewährt werden, wenn sie jedenfalls im Zeitpunkt der Einbringung ihres Ansuchens begünstigte Personen sind. Diese Bestimmung gilt nicht für die Errichtung von Geschäftsräumen.

(2) Geförderte Eigenheime sowie geförderte Wohnungen dürfen nur in das Eigentum (Wohnungseigentum) begünstigter Personen übertragen werden.

(3) Geförderte Wohnungen, auch solche in Eigenheimen, dürfen nur an begünstigte Personen vermietet werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden dürfen solche Wohnungen

überdies natürlichen oder juristischen Personen zur Weitergabe an ihre Dienstnehmer vermieten, sofern es sich bei diesen um begünstigte Personen handelt. Ist der Mieter eine Gebietskörperschaft, gilt die Beschränkung der Weitergabe auf Dienstnehmer nicht.

§ 21. (1) Begünstigt ist eine Person,

1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden,
2. deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Abs. 2 nicht übersteigt und
3. deren Vermögen zusammen mit dem Vermögen der mit ihr im Zeitpunkt des Ansuchens (des Antrages) im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 500 000 S nicht übersteigt.

(2) Das höchstzulässige Jahreseinkommen beträgt bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	218 400 S,
zwei Personen	371 280 S,
drei Personen	414 960 S,
vier Personen	458 640 S,
mehr als vier Personen	502 320 S.

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich entsprechend den Änderungen des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder eines an seine Stelle getretenen Index, sobald die Änderung dieses Index seit der letzten Festsetzung 10 vH überschreitet. Der Bundesminister für Bauten und Technik hat die sich hieraus ergebenden Änderungen der Beträge im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(3) Wer eine geförderte Wohnung bezieht, ist verpflichtet, seine Rechte an einer bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann zulässig, wenn er diese Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen gemäß § 12 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, nicht in Betracht kommt.

Förderungsdarlehen

§ 22. (1) Förderungsdarlehen können

1. in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten, der bei Mietwohnungen mindestens 50 vH zu betragen hat, oder
2. in einem unter den angemessenen Gesamtbaukosten liegenden Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

(2) Für die Errichtung von Eigenheimen ist das Förderungsdarlehen in einem Pauschalbetrag oder in einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche zu gewähren. Das Land kann die Höhe des Förderungsdarlehens vom Familieneinkommen, der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem danach angemessenen Ausmaß der Nutzfläche abhängig machen, wobei jeweils für ein Kalenderjahr die gleichen Grundsätze zu gelten haben. Diese Bestimmung gilt nicht für zum Eigentumserwerb bestimmte Gebäude in verdichteter Flachbauweise.

(3) Das Förderungsdarlehen ist in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschritts flüssig zu machen.

§ 23. (1) Die Länder können das Ausmaß der Förderungsdarlehen und die sich aus den Tilgungsplänen ergebenden Darlehensbedingungen je nach der Rechtsform der zu errichtenden Wohnungen (Geschäftsräume) unterschiedlich festsetzen, wobei jeweils für ein Kalenderjahr die gleichen Grundsätze zu gelten haben. Bei für die Errichtung von Mietwohnungen gewährten Förderungsdarlehen darf ihr Ausmaß nicht geringer und dürfen die Darlehensbedingungen für den Darlehensnehmer nicht ungünstiger sein als bei sonstigen Förderungsdarlehen.

(2) Den Tilgungsplänen ist eine Darlehenslaufzeit zwischen 25 und 40 Jahren, eine jährliche Verzinsung, die 6 vH nicht übersteigt, sowie eine Anhebung der Annuitäten in bestimmten Zeitabschnitten zugrunde zu legen.

(3) Die Länder können die Tilgungspläne so erstellen, daß die Tilgung oder die Tilgung und Verzinsung der Förderungsdarlehen auf die Dauer von höchstens fünf Jahren, gerechnet von der Zuzahlung, ausgesetzt wird.

(4) Die Länder haben in den Darlehensverträgen vorzusehen, daß die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend geändert werden können. Dabei darf jedoch die Gesamtlaufzeit nicht weniger als 25 Jahre betragen und ein jährlicher Zinsfuß von 6 vH beziehungsweise ein etwaiger höherer Eckzinssatz gemäß § 20 Abs. 2 Kreditwesengesetz, BGBl. Nr. 63/1979, nicht überschritten werden.

(5) Die näheren Bestimmungen zu § 22 und zu den vorstehenden Absätzen treffen die Länder durch Verordnung. In den durch Verordnung festgesetzten Hundertsatz oder Fixbetrag gemäß § 22 können auch Darlehen aus Haushaltsmitteln der Länder oder aus Landesfonds eingerechnet werden.

§ 24. Die Förderungsdarlehen sind durch Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Bei Wohnungseigentum ist für den auf die Baukosten der Wohnung verhältnismäßig entfallenden Teil des Förderungsdarlehens das Pfandrecht auf den

einzelnen Anteil einzuverleiben. Sofern dem zur Sicherung eines Förderungsdarlehens einverleibten Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, hat der Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigte) im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrunde liegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.

Kündigung des Förderungsdarlehens

§ 25. (1) Das Land hat das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn der Schuldner

1. nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht nachkommt oder
2. seine Verpflichtungen zur Sicherstellung des Förderungsdarlehens nicht erfüllt oder
3. das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
4. die ordnungsgemäße Erhaltung des Gebäudes unterläßt oder
5. ohne Zustimmung des Landes Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornimmt oder zuläßt oder
6. das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält.

(2) Von einer Kündigung gemäß Abs. 1 Z 1 kann abgesehen werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern gefährdet würden.

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

1. die zur Benützung durch den (künftigen) Eigentümer bestimmte Wohnung weder von diesem noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend; beläßt der Eigentümer nach Beendigung des Dienstverhältnisses einen ehemaligen Dienstnehmer oder dessen Hinterbliebene in der Wohnung, weil die Räumung eine soziale Härte bedeuten würde, ist das Darlehen nicht zu kündigen;
2. Geschäftsräume im Wohnungseigentum weder vom Eigentümer oder von ihm nahestehenden

Personen noch vom Pächter des in den Geschäftsräumen betriebenen Unternehmens regelmäßig zu geschäftlichen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 3 verwendet werden;

3. der Förderungswerber die Bedingung des § 41 Abs. 2 zweiter Satz nicht erfüllt;
4. der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 nicht aufgibt; bei Mietwohnungen kann die Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von sechs Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen Wohnung aufgegeben noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat (§ 28);
5. der Förderungswerber nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Eigentums erforderlichen Anträge stellt und die hierfür notwendigen Urkunden errichtet;
6. Wohnungen oder Geschäftsräume nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder nach Räumung durch den Vorbenützer in Benützung genommen werden; bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich;
7. der Förderungswerber nach diesem Bundesgesetz geförderte Wohn- oder Geschäftsräume zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzt oder zuläßt.

(2) Bei Wohnungen oder Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil des Förderungsdarlehens auszusprechen, der dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung oder des Geschäftsraumes zur Nutzfläche aller geförderten Wohnungen und Geschäftsräume des Gebäudes entspricht.

(3) Im Falle der Kündigung gemäß Abs. 1 oder gemäß § 25 sind die zugezählten Darlehensbeträge vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit 3 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank pro Jahr zu verzinsen.

§ 27. Das Förderungsdarlehen kann ohne Kündigung fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern dadurch nicht gefährdet werden.

Kündigung des Mietvertrages

§ 28. Ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz liegt vor, wenn der Mieter entgegen § 21 Abs. 3 seine Rechte an der von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses bisher regelmäßig verwendeten Wohnung nicht aufgegeben hat. Die Kündigung ist aufzuheben, wenn der Mieter vor Schluß der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Aufgabe eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

Eigenmittel

§ 29. (1) Der Förderungswerber hat Eigenmittel aufzubringen.

(2) Das Ausmaß der Eigenmittel hat

1. bei Gebäuden mit Mietwohnungen höchstens 5 vH der Gesamtbaukosten,
2. bei sonstigen Gebäuden einschließlich solcher mit Wohnungen mit Kaufanwartschaft mindestens 10 und höchstens 20 vH der Gesamtbaukosten zu betragen.

(3) Bei Bauvorhaben ohne Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung sind die für deren Herstellung durchschnittlich erforderlichen Aufwendungen auf die Eigenmittel anzurechnen.

(4) Auf Verlangen eines Wohnungseigentumsbewerbers ist eine höhere Eigenmittelleistung zuzulassen; sie ist bei der Berechnung der auf diese Wohnung (Geschäftsräume) entfallenden Annuitäten für Kapitalmarktdarlehen betragsmindernd zu berücksichtigen.

(5) Bei Gebäuden mit Wohnungen im Wohnungseigentum kann das Land das Ausmaß der aufzubringenden Eigenmittel vom Familieneinkommen des Förderungswerbers, von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem danach angemessenen Ausmaß der Nutzfläche abhängig machen.

(6) Die näheren Bestimmungen zu den vorstehenden Absätzen treffen die Länder durch Verordnung.

Eigenmittellersatzdarlehen

§ 30. (1) Das Land kann dem zur Leistung von Eigenmitteln Verpflichteten bis zur Höhe der aufzubringenden Eigenmittel ein Darlehen (Eigenmittellersatzdarlehen) gewähren, falls ihm die Aufbringung der Eigenmittel nach dem Familieneinkommen und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht oder nur zum Teil zumutbar ist. Bei der Bemessung des Eigenmittellersatzdarlehens ist auch auf das nach der Personenanzahl angemessene Ausmaß der Nutzfläche (§ 33 Abs. 3

zweiter Satz) Bedacht zu nehmen, wobei für Familien, deren sämtliche Mitglieder im Zeitpunkt der Antragstellung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, eine größere Nutzfläche berücksichtigt werden kann. Eigenmittellersatzdarlehen, die weniger als 10 000 S betragen würden, sind nicht zu gewähren.

(2) Die Laufzeit des Eigenmittellersatzdarlehens hat mindestens zehn Jahre zu betragen und darf 20 Jahre nicht überschreiten; im übrigen gilt § 23 Abs. 2 bis 4 sinngemäß. Die Zuzählung des Eigenmittellersatzdarlehens an den Empfänger des Förderungsdarlehens ist zulässig.

(3) Für die Kündigung des Eigenmittellersatzdarlehens gelten § 25 Abs. 1 Z 1, 3 und 5 und § 26 Abs. 1 Z 1, 4 und 6 sinngemäß.

(4) Das Eigenmittellersatzdarlehen ist ohne Kündigung fällig zu stellen,

1. wenn der Empfänger des Eigenmittellersatzdarlehens sein Recht an der geförderten Wohnung verliert,
2. wenn das Eigenmittellersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde oder
3. wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird.

(5) Im Falle der Kündigung nach Abs. 3 und der Fälligkeit nach Abs. 4 Z 2 gilt § 26 Abs. 3.

(6) Die näheren Bestimmungen zu den vorstehenden Absätzen treffen die Länder durch Verordnung, wobei auf die Rechtsform der Nutzung Bedacht genommen werden kann. In dieser Verordnung ist auch zu bestimmen, ob und inwieweit einem nachfolgenden Wohnungsinhaber ein Eigenmittellersatzdarlehen gebührt.

Annuitätenzuschüsse

§ 31. (1) Die Länder können für Hypothekendarlehen (§ 17 Abs. 2) Annuitätenzuschüsse bis zu 50 vH der ursprünglichen oder jeweiligen Annuität auf die Dauer von höchstens 15 Jahren jeweils für ein Kalenderjahr nach gleichen Grundsätzen gewähren. Diese Bestimmung gilt nicht für Eigenheime.

(2) Die Gewährung der Annuitätenzuschüsse, ihre Höhe, ihre Laufzeit sowie die allfällige Vereinbarung ihrer späteren Rückzahlung können von der Rechtsform der Nutzung, dem Familieneinkommen, der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem danach angemessenen Ausmaß der Nutzfläche abhängig gemacht werden. Für Eigentumswohnungen dürfen Annuitätenzuschüsse nur gewährt werden, wenn die Annuitäten auf die einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume) im Verhältnis ihrer Anteile an der Gesamtnutzfläche aufgeteilt werden.

(3) Die näheren Bestimmungen zu den vorstehenden Absätzen treffen die Länder durch Verordnung.

(4) Die Annuitätenzuschüsse sind einzustellen und zurückzufordern, wenn

1. das Förderungsdarlehen gekündigt oder
2. das Eigentum (Wohnungseigentum) am geförderten Objekt oder das Baurecht ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen wurde.

(5) Die Annuitätenzuschüsse sind einzustellen, wenn das Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurde.

Wohnbeihilfe

§ 32. (1) Wird der Mieter einer mit Hilfe eines Förderungsdarlehens errichteten Wohnung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, hat ihm das Land auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren.

(2) Als Wohnungsaufwand gilt jener Teil des zu entrichtenden Mietzinses, welcher

1. der Tilgung und Verzinsung der Darlehen gemäß den §§ 17 und 22,
2. der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 46 Abs. 1 Z 2,
3. der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,
4. der Deckung der Kosten der Erhaltung gemäß § 46 Abs. 1 Z 4 oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowie
5. der Rückzahlung von Annuitätenzuschüssen dient.

(3) Der Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandbelastung gewährt werden.

§ 33. (1) Die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung ist in einem Hundertsatz des Familieneinkommens festzusetzen, wobei die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen angemessen zu berücksichtigen ist. Der Hundertsatz darf 25 vH des Familieneinkommens nicht übersteigen.

(2) Für Familien, deren sämtliche Mitglieder im Zeitpunkt der Antragstellung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 vH im Sinne von § 106 Einkommensteuergesetz 1972 aufweist, sowie für Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, oder für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl. Nr. 376, ist der Hundertsatz niedriger als für sonstige Antragsteller festzusetzen.

(3) Die Wohnbeihilfe darf nur für jenen Teil der Nutzfläche gewährt werden, der die nach der Zahl

der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen angemessene Nutzfläche nicht übersteigt. Diese beträgt bei einer Haushaltsgröße von einer Person 50 m² und erhöht sich für jede weitere Person um höchstens 20 m².

§ 34. (1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf ein Jahr gewährt werden. Die Zuzählung der Wohnbeihilfe an den Empfänger des Förderungsdarlehens ist zulässig.

(2) Der Antragsteller hat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben, innerhalb eines Monats nach deren Bekanntwerden anzuzeigen.

(3) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere aber wenn

1. der Mietvertrag aufgelöst wird,
2. das Förderungsdarlehen vollständig zurückgezahlt ist oder
3. Wohnungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes benützt werden.

(4) Wohnbeihilfe, die zu Unrecht empfangen wurde, ist unter sinngemäßer Anwendung des § 26 Abs. 3 zu erstatten.

§ 35. Die näheren Bestimmungen zu den §§ 32 bis 34 treffen die Länder durch Verordnung.

§ 36. (1) Wohnbeihilfe kann zum Wohnungsaufwand für Eigenheime, für zum Eigentumserwerb bestimmte, in verdichteter Flachbauweise errichtete Wohnungen, für Eigentumswohnungen und für Wohnungen mit Kaufanwartschaft bis zum Ausmaß der Wohnbeihilfe gemäß § 32 gewährt werden. Als Wohnungsaufwand gelten neben allfälligen Rückzahlungsraten für gewährte Annuitätenzuschüsse die für die Rückzahlung der zur Errichtung des Objektes aufgenommenen Darlehen erforderlichen Beträge, wobei das Land anrechenbare Obergrenzen festsetzen kann.

(2) Zum Wohnungsaufwand für Eigentumswohnungen darf Wohnbeihilfe nur gewährt werden, wenn der Tilgung und Verzinsung der Darlehen gemäß den §§ 17 und 22 die Anteile der einzelnen Wohnungen an der Gesamtnutzfläche zugrunde gelegt werden.

(3) Wird Wohnbeihilfe gemäß Abs. 1 gewährt, gelten § 32 Abs. 3 sowie die §§ 33 und 34 sinngemäß. Die näheren Bestimmungen treffen die Länder durch Verordnung.

Bürgschaftsübernahme

§ 37. (1) Das Land kann die Bürgschaft gemäß § 1346 ABGB für ein zur Finanzierung eines Bauvorhabens erforderliches Hypothekendarlehen übernehmen, wenn der Zinsfuß des zu verbürgen den Darlehens die in § 17 Abs. 2 festgelegte Obergrenze nicht übersteigt und der Schuldner die Ver-

pflichtung übernimmt, im Rang vorangehende Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrunde liegenden Forderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.

(2) Wird für die Inanspruchnahme des Landes aus der Übernahme von Bürgschaften eine Haftungsrücklage gebildet, so sind hiefür die Bestimmungen des § 10 Abs. 3 anzuwenden.

Ansuchen und Anträge

§ 38. (1) Ansuchen auf Gewährung von Darlehen gemäß den §§ 22 und 30, von Annuitätenzuschüssen oder auf Übernahme von Bürgschaften sowie Anträge auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind an das Amt der Landesregierung zu richten.

(2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen, insbesondere Baubewilligungen, Grundbuchsauszüge, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne anzuschließen. Vor Zusicherung ist anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder im Wohnungseigentum vergeben werden sollen; in letzterem Fall ist die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 24 a Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, durch Vorlage eines entsprechenden Grundbuchsauszuges nachzuweisen. Vor Zusicherung ist überdies eine Heizlastberechnung vorzulegen, wobei bei Bemessung der Heizanlage ein optimaler Betriebswirkungsgrad anzustreben ist.

(3) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe ist der Nachweis über das Familieneinkommen und die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen anzuschließen.

Nachweis von Einkommen und Vermögen

§ 39. (1) Das Einkommen (§§ 21, 29, 30, 31 und 33) ist nachzuweisen:

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr;
2. bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage einer Lohnsteuerbescheinigung oder eines Lohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr; dabei ist eine Erklärung über allfällige Einkünfte im Ausland abzugeben.

(2) Das Vermögen ist nachzuweisen:

1. bei zur Vermögensteuer veranlagten Personen durch Vorlage des zuletzt zugestellten Steuerbescheides;
2. bei Personen, die im Inland im Sinne des Vermögensteuergesetzes 1954 nicht oder nur beschränkt vermögensteuerpflichtig sind,

durch eine Erklärung über die Höhe des ausländischen Vermögens.

(3) Bei der Prüfung des Einkommens und Vermögens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden.

Erledigung der Ansuchen

§ 40. Sofern ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet ist, ist dieser vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung eines Förderungsdarlehens anzuhören. Bei Erledigung der Ansuchen ist auf das Wohnbauprogramm Bedacht zu nehmen. Die erledigten Ansuchen sind mit dem Beifügen, ob ihnen entsprochen wurde oder nicht, mindestens zweimal jährlich zu veröffentlichen.

Zusicherung

§ 41. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen. In der Zusicherung, die den Finanzierungsplan zu enthalten hat, können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes und des diesem zugrunde liegenden Förderungszweckes dienen. Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen, ausgenommen Etagenheizungen sowie Zentralheizungsanlagen für Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, ist der Förderungswerber zu verpflichten, besondere Vorrichtungen (Geräte) vorzusehen, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers festgestellt werden kann. Sollen zentrale Wärmeversorgungsanlagen, welche mehr als zwei Wohnungen versorgen, vom Förderungswerber betrieben werden, ist dieser überdies zu verpflichten, die Wartung der Anlage vertraglich sicherzustellen.

(2) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber die Verpflichtung gemäß § 21 Abs. 3 übernimmt. Ist die geförderte Wohnung nicht zur Verwendung durch den Förderungswerber bestimmt, hat die Zusicherung die Bedingung zu enthalten, daß der Förderungswerber Wohnungen nur solchen Bewerbern in das Eigentum (Wohnungseigentum) überträgt oder in Miete überläßt, die schriftlich erklären, die Verpflichtung gemäß § 21 Abs. 3 zu erfüllen.

(3) Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken getroffene Vereinbarungen, wonach sich der Förderungswerber verpflichtet, bei Planung oder Ausführung des zu fördernden Gebäudes die Leistungen einer bestimmten Person in Anspruch zu nehmen, werden mit der Annahme der Zusicherung nichtig.

Widerruf der Förderung und Verfügungsbeschränkung

§ 42. (1) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn

vom Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung des Förderungsdarlehens vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt werden.

(2) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung oder auf Wohnbeihilfe kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

Ermittlung und Verarbeitung von Daten

§ 43. Die Landesregierungen sind berechtigt, in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Bundesgesetz Daten zum Zwecke des automationsunterstützten Datenverkehrs, insbesondere zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit, zu ermitteln und zu verarbeiten.

Bauführung

§ 44. (1) Mit der Bauführung darf vor Annahme der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden.

(2) Eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann dann erteilt werden, wenn es sich um die Errichtung eines Eigenheimes handelt und der Förderungswerber eine natürliche Person ist, alle Voraussetzungen für die aufrechte Erledigung des Ansuchens gegeben sind und der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauführung durch das Land einverstanden erklärt hat. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden.

(3) Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Zustimmung (Abs. 2) zugrunde liegenden Unterlagen zu erfolgen. Wird durch Tafeln auf die Verwendung von Wohnbauförderungsmitteln hingewiesen, so ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, daß das Gebäude unter Verwendung von zweckgebundenen Bundeszuschüssen gefördert wurde.

(4) Das Land hat die Einhaltung der bedungenen Bauausführung, insbesondere im Hinblick auf den Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutz, sowie nach Abschluß der Bauarbeiten auf die gesamte Dauer der Förderungsmaßnahmen die bestimmungsgemäße Erhaltung der geförderten Gebäude zu überwachen.

Endabrechnung

§ 45. (1) Nach Abschluß der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung, die Endabrechnung dem Amt der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung

zugrunde gelegt werden können. Die vom Amt der Landesregierung nach Prüfung anerkannten förderbaren Gesamtbaukosten sind der Förderung zugrunde zu legen.

(2) In der Endabrechnung sind die Baukosten für die einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume) unter Zugrundelegung ihrer Anteile an der Gesamtnutzfläche anzugeben.

(3) Bei der Errichtung von Eigenheimen kann die Verpflichtung zur Vorlage einer Endabrechnung entfallen. Die näheren Bestimmungen trifft das Land durch Verordnung, wobei festzulegen ist, in welcher Weise der Nachweis über die widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel zu erbringen ist und für welchen Zeitraum die Belege über die Baukosten aufzubewahren sind.

Mietzinsbildung

§ 46. (1) Für die mit Hilfe von Förderungsdarlehen errichteten Wohnungen (Geschäftsräume) setzt sich der Hauptmietzins bis zur vollständigen Rückzahlung des Förderungsdarlehens wie folgt zusammen:

1. aus dem Betrag, der nach Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf den Mietgegenstand entfallenden Darlehen abzüglich eines Annuitätenzuschusses, jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Annuitätenzuschüsse, erforderlich ist;
2. aus dem Betrag, der auf Grund der Endabrechnung zur Abstattung der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel des Vermieters erforderlich ist, wobei dem Betrag ein Abstattungszeitraum von zwanzig Jahren und eine jährliche Verzinsung von höchstens 1 vH über dem Eckzinssatz gemäß § 20 Abs. 2 Kreditwesengesetz zugrunde zu legen ist;
3. aus einem Anteil der Grundkosten, wobei bis zu 6 vH des zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Einheitswertes zugrunde zu legen sind, im Falle der Einräumung eines Baurechtes, dem Bauzins;
4. aus einem zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes jeweils erforderlichen Betrag zur Bildung einer Rückstellung, die fruchtbringend anzulegen ist. Der Bundesminister für Bauten und Technik hat die zur ordnungsgemäßen Erhaltung erforderlichen Beträge durch Verordnung festzusetzen, wobei auf die sich aus dem Baualter ergebenden durchschnittlichen Erhaltungskosten je Quadratmeter Nutzfläche Bedacht zu nehmen ist.

(2) Beträge nach Abs. 1 Z 1 und 2 dürfen in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben abgesetzt werden.

(3) Insoweit vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens sonstige Darlehen nicht mehr zu tilgen und Eigenmittel nicht mehr abzustatten sind, kön-

nen die bisher gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 geleisteten Beträge weiterhin eingehoben werden, wenn sie zur verstärkten Tilgung noch aushaftender Darlehen verwendet werden.

§ 47. (1) Bei Vermietung einer geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) hat das Land auf die Dauer der Förderungsmaßnahmen die Mietzinzbildung zu überwachen.

(2) Die Beträge zur Deckung der Grund- und Aufschließungskosten, der ordnungsgemäßen Erhaltung, der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben sind auf die einzelnen Mietgegenstände nach dem Verhältnis ihrer Nutzfläche zur Nutzfläche aller Wohnungen (Geschäftsräume) des Gebäudes, gleich ob gefördert oder nicht, aufzuteilen.

§ 48. Für die mit Hilfe von Förderungsdarlehen errichteten Wohnungen (Geschäftsräume), welche von einer gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vermietet werden, gelten die §§ 46 und 47 nicht.

Eigentumsbeschränkungen

§ 49. (1) Das Grundbuchsgericht hat auf Antrag des Eigentümers ob der zu verbauenden Liegenschaft die Anmerkung einzutragen, daß auf dieser die Errichtung eines geförderten Gebäudes beabsichtigt ist. Die Eintragung ist vom Förderungswerber vor Einbringung eines Ansuchens auf Gewährung eines Förderungsdarlehens zu erwirken und durch Vorlage eines Grundbuchsauszuges nachzuweisen. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß die Liegenschaft nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes belastet werden darf. Diese Bestimmungen gelten nicht für geförderte Gebäude, die von Gemeinden errichtet werden, und für die Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen.

(2) Die Anmerkung ist auf Antrag des Liegenschaftseigentümers zu löschen, wenn durch eine Amtsbestätigung des Amtes der Landesregierung nachgewiesen wird,

1. daß das Ansuchen auf Gewährung eines Förderungsdarlehens zurückgezogen oder abschlägig erledigt wurde oder
2. daß die Baukosten auf Grund der Endabrechnung gemäß § 45 festgestellt sind.

(3) Wurde ein Förderungsdarlehen zugesichert oder eine Bürgschaft übernommen, so ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

(4) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden. Diese ist unbeschadet der Bestimmung des Abs. 5 zu erteilen, wenn es sich beim Erwerber um eine begünstigte Person handelt und der Kaufpreis

angemessen ist. Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten, der die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder österreichischen Staatsbürgern gemäß § 19 Abs. 3 gleichgestellt ist,
2. eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten

übertragen wird.

(5) Das Land kann die schriftliche Zustimmung gemäß Abs. 4 davon abhängig machen, daß das aushaftende Förderungsdarlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt wurde oder daß sich der Erwerber verpflichtet, das aushaftende Förderungsdarlehen nach einem geänderten Tilgungsplan zurückzuzahlen. Die näheren Bestimmungen trifft das Land durch Verordnung.

(6) Nach Ablauf von 20 Jahren nach seiner Einverleibung hat das Land die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbotes zu erteilen, wenn das Förderungsdarlehen zurückgezahlt oder die Bürgschaft erloschen ist. Bei Eigenheimen kann das Land die Einwilligung erteilen, wenn das Förderungsdarlehen zurückgezahlt oder die Bürgschaft erloschen ist.

Rückzahlung

§ 50. Hat ein Wohnungseigentümer den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrag zurückgezahlt, so ist er von seiner persönlichen Haftung hierfür zu befreien; das Land hat in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes einzuwilligen.

Wohnbauförderungsbeirat

§ 51. Ist ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet, so ist er vor Erlassung einer Verordnung gemäß den §§ 3 bis 5, 23, 29, 30, 31, 35, 36, 45, 49 und 54 anzuhören.

Kontrollrechte des Bundes

§ 52. (1) Die Länder haben dem Bundesminister für Bauten und Technik über die Verwendung der Förderungsmittel und über ihre sonstige Tätigkeit nach diesem Bundesgesetz längstens bis 31. März des folgenden Jahres einen Jahresbericht zu erstatten, dem eine Aufstellung der Förderungsmaßnahmen anzuschließen ist. Hierüber hat der Bundesminister für Bauten und Technik den Bundesminister für Finanzen zu informieren.

(2) Der Bundesminister für Bauten und Technik ist berechtigt, durch seine Organe die Einhaltung der Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu überwa-

chen. Die Länder sind verpflichtet, diesen Organen Einsicht in Geschäftsstücke, sonstige Unterlagen und Belege zu gewähren, Auskünfte zu erteilen und die Besichtigung geförderter Gebäude zu ermöglichen.

Gebührenbefreiung

§ 53. (1) Die durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlaßten Schriften und Rechtsgeschäfte, die Beglaubigung der Unterschriften auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung der Darlehen gemäß den §§ 22 und 30 errichteten Urkunden und die nach dem Finanzierungsplan zur Finanzierung eines nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhabens zusätzlich erforderlichen Darlehens- und Kreditverträge sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

(2) Ohne Rücksicht auf eine Förderung nach diesem Bundesgesetz sind Darlehens- und Kreditverträge, die zur Finanzierung der in § 1 Abs. 2 vorgesehenen Zwecke mit Gebietskörperschaften, mit Fonds von Gebietskörperschaften, die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet sind, oder mit gemeinnützigen Bauvereinigungen abgeschlossen werden, von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck nachgewiesen wird.

(3) Die gerichtliche Beglaubigung der Unterschriften auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung der Darlehen gemäß den §§ 22 und 30 errichteten Urkunden, die gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Darlehen, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich sind, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

(4) Die Gebührenbefreiung nach Abs. 3 gilt auch für die Errichtung von Wohnungen sowie von Wohnheimen und Geschäftsräumen, die den Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 2 und 3 entsprechen, wenn sie auf Grund von Landesgesetzen durch die Länder oder durch Fonds, deren Abgang die Länder zu decken haben, gefördert wird.

(5) Die Gebührenbefreiung nach Abs. 3 gilt ferner für das Bausparkassendarlehen, das eine österreichische Bausparkasse einem Bausparer, der österreichischer Staatsbürger ist oder gemäß § 19 Abs. 3 gleichgestellt ist, zur Errichtung einer zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Bausparers oder der ihm nahestehenden Personen bestimmten Wohnung in normaler Ausstattung gewährt.

II. HAUPTSTÜCK

Angeleichung bestehender Verträge

§ 54. Die Länder können durch Verordnung für die auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 und des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährten Darlehen, allenfalls schrittweise und

unter Bedachtnahme auf den Zeitpunkt ihrer Zusage, die Rückzahlungsbedingungen in der Weise neu festlegen, daß sie den auf Grund des § 23 Abs. 2 festgelegten Tilgungsplänen angeglichen werden.

III. HAUPTSTÜCK

Wohnbeihilfe zum Wohnungsaufwand für sonstige geförderte Wohnungen

§ 55. Zum Wohnungsaufwand für Miet- und Genossenschaftswohnungen, deren Errichtung unter Zuhilfenahme von Darlehen nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds oder dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165/1982, oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln gefördert wurde, hat das Land in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Wohnbeihilfe zu gewähren. Bei Eigenheimen, bei Eigentumswohnungen und bei zum Eigentumserwerb bestimmten Wohnungen gilt § 36.

IV. HAUPTSTÜCK

Änderung des Stadterneuerungsgesetzes

§ 56. Das Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974, wird wie folgt geändert:

1. Art. II hat zu lauten:

„Artikel II

Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds

§ 1. (1) Darlehen, die auf Grund des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, gewährt wurden, sind zu verzinsen.

(2) Die näheren Bestimmungen über die Höhe des Zinssatzes, den Zeitpunkt des Beginnes und die Art der Verzinsung sowie die Entrichtung von Verzugszinsen trifft der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung.

§ 2. (1) Die Zinsenerträge gemäß § 1 fließen dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds (BGBl. Nr. 164/1982) zu, der sie für Zwecke der Förderung von Stadterneuerungsmaßnahmen zu verwenden hat.

(2) Die Förderung kann in der Gewährung

1. von rückzahlbaren oder verlorenen Annuitätenzuschüssen zu Darlehen, die für Zwecke der Stadterneuerung aufgenommen wurden,
 2. von nichtrückzahlbaren Beiträgen für Maßnahmen der Stadterneuerung
- bestehen.

(3) Stadterneuerungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die der Beseitigung städtebaulicher Mißstände in Gebieten dienen, welche im Sinne des Art. I § 6 sanierungsbedürftig sind; die Erlassung einer Verordnung gemäß Art. I § 1 stellt keine Voraussetzung hierfür dar.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Voraussetzungen, den Gegenstand, die Art und den Umfang der Förderung trifft der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung.“

2. Art. III § 2 Abs. 1 Z 3 und eine anzufügende Z 4 haben zu lauten:

„3. ist hinsichtlich des Art. II der Bundesminister für Bauten und Technik

4. sind hinsichtlich der in den Z 1 und 2 nicht angeführten Bestimmungen des Art. I die Landesregierungen“.

V. HAUPTSTÜCK

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

§ 57. Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 370/1982, wird wie folgt geändert:

§ 24 a Abs. 3 Z 1 hat zu lauten:

„1. Ein Veräußerungsverbot gemäß § 22 Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder § 49 Wohnbauförderungsgesetz 1983;“

VI. HAUPTSTÜCK

Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982

§ 58. Das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, wird wie folgt geändert:

§ 2 Z 3 hat zu lauten:

„3. das Land Zuschüsse in gleicher Höhe wie der Bund gewährt, die nicht aus Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1983 gedeckt werden dürfen;“

VII. HAUPTSTÜCK

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten

§ 59. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Beginn des sechsten auf seine Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

(2) Die Länder haben die gemäß den §§ 3, 4, 23, 29 und 35 dieses Bundesgesetzes zu erlassenden

Verordnungen mit dem in Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft zu setzen.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes tritt das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 232/1972, 443/1972, 287/1974, 449/1974, 366/1975, 386/1976, 280/1978, 139/1979, 565/1979, 560/1980, 520/1981, 264/1982 und 320/1982 mit Ausnahme des § 16 Abs. 2 und des § 36 Abs. 1, 2 und 4 bis 7 außer Kraft.

(4) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 weiterhin anzuwenden; bei der Mietzinsbildung ist jedoch statt des § 32 Abs. 3 Z 4 der § 46 Abs. 1 Z 4 und Abs. 3 dieses Bundesgesetzes anzuwenden.

(5) Soweit in anderen Bundesgesetzen auf die durch Abs. 3 aufgehobene Rechtsvorschrift verwiesen wird, tritt an deren Stelle die entsprechende Bestimmung dieses Bundesgesetzes.

VIII. HAUPTSTÜCK

Vollziehung

§ 60. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 12 Abs. 2 zweiter Satz und des § 53 Abs. 1 und 2;
2. der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bauten und Technik hinsichtlich der §§ 8 und 9, des § 10 Abs. 4 und des § 12 Abs. 1;
3. der Bundesminister für Bauten und Technik hinsichtlich des § 12 Abs. 2 erster Satz und Abs. 3 bis 6, der §§ 13 bis 15, des § 21 Abs. 2 letzter Satz, des § 46 Abs. 1 Z 4 letzter Satz, des § 52 Abs. 2 erster Satz und des § 56;
4. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 17 Abs. 2 zweiter Satz, des § 24 erster und zweiter Satz, des § 28, des § 41 Abs. 3, des § 42 Abs. 2, des § 46 mit Ausnahme des Abs. 1 Z 4 letzter Satz, des § 47 Abs. 2, des § 48, des § 49 Abs. 1 bis 4, des § 57 und des § 59 Abs. 4 zweiter Satz;
5. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 53 Abs. 3 bis 5 und
6. hinsichtlich der übrigen Bestimmungen einschließlich der Erlassung von Verordnungen gemäß den §§ 3 bis 5, 23, 29, 30, 31, 35, 36, 45, 49 und 54 die Landesregierungen.

VORBLATT

Problem:

Die Errichtung von Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten bedarf nach wie vor der staatlichen Unterstützung. Die derzeitige Rechtslage für die Wohnbauförderung unter Bereitstellung von Bundesmitteln entspricht in vielen Belangen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Erfordernissen.

Ziel:

Die Förderung soll stärker als bisher auf die Befriedigung des primären Wohnbedarfs abgestellt und der Rückfluß gewährter öffentlicher Zuwendungen im Interesse der Erhaltung des Förderungspotentials intensiviert werden; vor allem aber sollen im Hinblick auf die unterschiedlichen Gegebenheiten die Gestaltungsmöglichkeiten der Länder bei der Festlegung der Förderungsbedingungen erheblich erweitert werden.

Lösung:

Schaffung eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes, das die angedeuteten Ziele in Abstimmung mit verwandten Rechtsbereichen, besonders dem Miet- und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, zu verwirklichen sucht.

Alternativen:

Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968; dagegen spricht die große Zahl der vorgeschlagenen Änderungen gegenüber der derzeitigen Rechtslage.

Kosten:

Den Bundeshaushalt belastende Kosten sind nicht zu erwarten.

Erläuterungen

Gegen Ende des vergangenen Jahrhunderts war in Abhängigkeit des sich entfaltenden Industrialisierungsprozesses und der raschen Zunahme der Bevölkerung besonders in den Städten das Wohnungsproblem zu einer sozialen Frage geworden, deren Lösung nicht mehr mit den herkömmlichen Mitteln und ohne irgendeine staatliche Einflußnahme in Angriff genommen werden konnte. Das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nach gesunden und erschwinglichen Wohnungen war so groß geworden, daß eine Verbesserung der Wohnungssituation nur mehr durch staatliche Maßnahmen möglich erschien.

Als Auftakt der staatlichen Wohnungspolitik gilt im allgemeinen das Gesetz betreffend die Begünstigung von Neubauten mit Arbeiterwohnungen. Dieses Gesetz suchte im Wege steuerlicher Maßnahmen — also im Wege der indirekten Förderung — dem Mangel an Wohnraum zu begegnen. Wenn auch diesem Gesetz der erhoffte Erfolg versagt blieb, war es doch für die weitere Entwicklung der künftigen Wohnbauförderungspolitik von Bedeutung, da in ihm zwei wesentliche Charakteristika der staatlichen Wohnungspolitik vorgeformt waren: die Begrenzung des Mietpreises und der zulässigen Größe der geförderten Wohnung.

Die endgültige Hinwendung zur „direkten Förderung“ wurde — über die Vorstufe des „Kaiser-Franz-Joseph-Jubiläums-Fonds“ — durch die Schaffung eines staatlichen Wohnungsfürsorgefonds vollzogen, dem die „Verbesserung der Wohnverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerung“, und zwar durch Bürgschaftsübernahme und die Gewährung von Fondsdarlehen, zur Aufgabe gestellt war.

Da sich im Zuge und auf Grund der Folgeerscheinungen des Ersten Weltkrieges die Wohnungsverhältnisse erheblich verschlechtert hatten, wurde bereits im Jänner 1919 ein neuer staatlicher Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, der 1921 auf breiterer finanzieller Grundlage im Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds aufging.

Aus Mitteln dieses Fonds wurden Fondshilfen (Fondsdarlehen, Übernahme von Bürgschaften für zweit- und nachrangige Hypothekendarlehen sowie Zinsen- und Annuitätenzuschüsse zur Erleichterung

der Rückzahlung normal verzinslicher Hypothekendarlehen) an Selbstverwaltungskörper, öffentliche Körperschaften und Anstalten sowie an gemeinnützige Vereinigungen (Baugenossenschaften, Baugesellschaften, Bauvereine und Stiftungen) gewährt. Die Aufgabe dieses Fonds, der auch während der Besetzung Österreichs durch das Deutsche Reich in seinem Rechtsbestande nicht berührt worden war, bestand in erster Linie in der Gewährung von Fondshilfe zur Errichtung von Kleinwohnungen, doch konnte nach den Bestimmungen dieses Gesetzes Fondshilfe auch zur Errichtung von Wohnsiedlungen, Kleinwirtschaftssiedlungen und Werkstättenhäusern geleistet werden.

Der zweite Weltkrieg mit seinen verheerenden Folgen stellte den Staat vor die größte und schwierigste Aufgabe der Nachkriegszeit: den zerstörten Wohnraum zu ersetzen und den langjährigen Ausfall der Wohnbauproduktion wieder aufzuholen. Es wurden zunächst zwei Wege beschritten: zum einen wurde der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds durch die Schaffung des Wohnbauförderungsbeitrags finanziell abgesichert und zum anderen zur Beschleunigung der Wiederherstellung beschädigter oder zerstörter Wohnbauten ein Wohnhaus-Wiederaufbaufonds geschaffen.

Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wurde aus Beiträgen des Bundes, der Eigentümer von bebauten und unbebauten Grundstücken, der Mieter von Altwohnungen und aus Beiträgen von Hypothekargläubigern und schließlich aus dem Wohnbaubeitrag, der von allen Körperschaftsteuer- und Einkommensteuerpflichtigen zu entrichten war, gespeist. Er gewährte unverzinsliche Darlehen, deren Laufzeit zunächst 100 Jahre betrug, in der Folge aber auf 75 und schließlich auf 50 Jahre herabgesetzt wurde.

Trotz der unbestreitbaren Erfolge der beiden Bundeswohnbaufonds — mit Fondshilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds wurden schließlich rund 175 000 und durch Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds rund 122 500 Wohnungen nach Total- oder Teilschäden neu errichtet oder wiederhergestellt und rund 76 000 Wohnungen in ihrem Bestand gesichert — ist die öffentliche Wohnbauförderung durch das Wohnbauförde-

rungsgesetz 1954 auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt worden. In letzter Konsequenz dieser Entwicklung wurden mit Wirkung vom 1. Jänner 1968 jene Teile des Gesetzes über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes aufgehoben, die die Grundlage der Gewährung der Fondshilfe gebildet hatten. Lediglich die Bestimmungen über die Abwicklung der bis Ende 1967 eingegangenen Verpflichtungen blieben aufrecht oder wurden neu getroffen.

Die Kritik an den bisherigen Förderungsinstrumenten einerseits — der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds förderte natürliche Personen nicht, der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds war auf Grund seiner Zielsetzung schon nicht geeignet, eine umfassende Förderungstätigkeit auszuüben — und der Wunsch der Länder nach mehr Kompetenz auf dem Gebiet der Förderung des Wohnungsbaues andererseits, führte zum Wohnbauförderungsgesetz 1954. Es war dadurch gekennzeichnet, daß es den Ländern einen erweiterten Wirkungsbereich zuerkannte, indem es ihnen die ausschließliche Vollziehung übertrug und bei Heranziehung von Eigenmitteln der Förderungswerber eine umfassendere Förderung der Errichtung von „einwandfreien und neuzeitlich“ ausgestatteten Wohnungen ermöglichte. Die Förderungsmethoden, die zum Teil auch kombiniert angewendet werden konnten, bestanden in der Gewährung von niedrig verzinsten lang laufenden Darlehen, in der Übernahme der Bürgschaft, in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen und in der einmaligen Gewährung von Baukostenzuschüssen. Der Kreis der Förderungswerber wurde ausgedehnt und der Umfang der Förderung nach Familiengröße und Wohnungsgröße unterschiedlich gestaltet.

Daß die Erwartungen, die in das Wohnbauförderungsgesetz 1954 gesetzt wurden, nicht ganz erfüllt worden sind, lag vor allem daran, daß die tatsächlichen Eingänge aus dem Wohnbaubeitrag — seiner Finanzierungsquelle — hinter den Einnahmeschätzungen zurückblieben.

Dies und der Umstand, daß drei Förderungsinstrumente zur gleichen Zeit bestanden, führten in der Folge zur Erlassung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und der damit verbundenen Einstellung der Förderungstätigkeit der Bundeswohnbaufonds.

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 wurde in seinen Grundzügen wohl dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 nachgebildet, stellte die Förderung jedoch durch die Polarität von Objektförderung und Subjektförderung auf eine neue Grundlage. Wesentlich war der Umstand, daß die Aufbringung der Förderungsmittel gleichsam „verselbstständigt“ wurde und — um die beiden wesentlichen Quellen zu nennen — an das Aufkommen der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer bzw. an die Eingänge aus dem Wohnbauförderungsbeitrag

geknüpft wurde. Die Finanzierung der Wohnbauförderung wurde daher haushaltsunabhängig und hat sich bewährt, was insbesondere dadurch zum Ausdruck kommt, daß sich das Aufkommen an Bundesmitteln des Jahres 1970 von rund 3,4 Milliarden Schilling auf einen voraussichtlichen Betrag von 13,5 Milliarden Schilling im Jahr 1982 steigern wird. Der vom Land in die Förderung einzubringende Anteil wurde zunächst mit der Hälfte und schließlich (1972) mit einem Sechstel jener Leistungen des Bundes beschränkt, die aus der Zuweisung aus den genannten direkten Steuern stammen. Dadurch ist zweifellos eine erhebliche Entlastung der Länderhaushalte eingetreten, ohne daß das Förderungsvolumen litt. Es ist daher vorgesehen, die Gewichtsverteilung zwischen den Länder- und den Bundesmitteln in der bisher praktizierten Form zu belassen.

Neben der neuen Finanzierung war die Verankerung der Subjektförderung von weitreichender Bedeutung. Die Einführung der Wohnbeihilfe ermöglichte es, die Wohnungsaufwandbelastung nach der Bedürftigkeit der Wohnungsbewerber zu stufen und die Wohnbauförderung in der Praxis mit ihrer verfassungsrechtlichen Grundlage („Volkswohnungswesen“) zur Deckung zu bringen.

Als Förderungsmaßnahmen kamen zunächst Darlehen, einschließlich des sozial motivierten und zur Abdeckung der aufzubringenden Eigenmittel vorgesehenen Eigenmittellersatzdarlehens, die Übernahme der Bürgschaft, die schon erwähnte Wohnbeihilfe und ab 1972 die Gewährung von Annuitätenzuschüssen für Hypothekendarlehen in Frage.

Den Bedürfnissen der Länder, die Wohnbauförderung nach regionalen Gesichtspunkten gestalten zu können, wurde durch Abtretung des Verordnungsrechtes (Art. 11 Abs. 3 B-VG) in drei Fällen entsprochen: die Länder wurden ermächtigt, nähere Bestimmungen über die „angemessenen Gesamtbaukosten“ und „normale Ausstattung“, über die Gewährung des Eigenmittellersatzdarlehens und die Wohnbeihilfe durch Verordnung zu erlassen.

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 hatte im wesentlichen zwei Auswirkungen:

- die Verländerung der Förderung löste eine Entwicklung aus, die dadurch gekennzeichnet ist, daß sich die Auffassungen in der Vollziehung der einzelnen Länder immer weiter voneinander entfernten,
- durch die Gestaltung der Förderung — das Gesetz war auf die Beseitigung des quantitativen Wohnungsmangels ausgelegt — ist es gelungen, diesen, von einigen lokal begrenzten Ballungsräumen abgesehen, zu beseitigen.

Diese Auswirkungen weisen in die Zukunft. Da der oben angedeutete „Verländerungsprozeß“

nicht umkehrbar ist, werden zum einen künftige Regelungen es den Ländern ermöglichen müssen, ihre Vollziehung auf die nach Region verschiedenen Wohngepflogenheiten sowie sozialen, landwirtschaftlich vorgegebenen und wirtschaftlichen Unterschiede abzustellen. Zum anderen wird neben dem bisher weitaus überwiegend geförderten Neubau auch die verstärkte Förderung der Erhaltung des erhaltenswerten Altbestandes treten müssen.

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 wurde den jeweiligen wohnbaupolitischen Erfordernissen entsprechend mehrmals novelliert. Die oben skizzierten Entwicklungen und die verschiedenen Anforderungen an die Wohnbauförderung lassen nunmehr eine Neuordnung dieser Materie notwendig erscheinen. Mit vorliegendem Gesetzentwurf soll somit den Forderungen der Länder nach größerer Freiheit in der Gestaltung der Förderung, den Erfahrungen aus der Vollziehungstätigkeit, den Anliegen des verstärkten Energiesparens, des behindertengerechten und umweltbewußten Wohnbaues und nicht zuletzt der Notwendigkeit eines raschen Rückflusses der Förderungsmittel entsprochen werden.

Regelungen über die Förderung der Verbesserung finden sich im Entwurf nicht mehr. Die „Verbesserung größeren Umfangs“ hat nicht jenen Anklang gefunden, der ihrer Bedeutung zukommen müßte; überdies bildeten diese Bestimmungen einen Fremdkörper in dem auf den Neubau abgestellten Wohnbauförderungsgesetz 1968. Das Recht der Förderung der Verbesserung soll in modifizierter Form in einem eigenen „Wohnhausverbesserungsgesetz“ zusammengefaßt werden. In dieses „Wohnhausverbesserungsgesetz“ soll dann auch die durch § 54 Mietrechtsgesetz geschaffene Bürgschaftsübernahme für Kapitalmarktdarlehen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung aufgenommen werden, eingebaut werden.

Das im Entwurf vorliegende Gesetz hat die Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen, von Wohnheimen sowie von Geschäftsräumen in geförderten Gebäuden zum Inhalt. Soweit der Entwurf Regelungen auf dem Gebiet des „Volkswohnungswesens“ vorsieht, ist zu beachten, daß nach den Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes Slg. Nr. 2217/1951 und vor allem Slg. Nr. 3378/1958, in dem dieser Kompetenztatbestand in einer maßgebenden Weise interpretiert wurde, im Rahmen des Kompetenztatbestandes nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG nur in dem Umfang getroffen werden können, als es sich um die Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen für minderbemittelte Bevölkerungskreise bzw. von Klein- und Mittelwohnungen handelt, „wie sie in der Regel für die minderbemittelte Bevölkerung in Betracht kommen und überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses breiter Schichten benützt werden“. Diesem Satz entsprechen die Bestimmungen über die Zugehörig-

keit zum Kreis der „begünstigten Personen“ als Förderungsvoraussetzung.

Um dem so abgegrenzten Inhalt des Kompetenztatbestandes „Volkswohnungswesen“, dem die im Rahmen der Hoheitsverwaltung zu vollziehenden Bestimmungen über die Wohnbeihilfe zuzuordnen sind, gerecht zu werden, sind die an sich beim Regime des Privatrechtes unterliegende Förderungsbedingungen im Einzelfalle so gestaltet, daß hieraus für den durch die Förderung wirtschaftlich Begünstigten oder Belasteten keine unvertretbaren finanziellen Verpflichtungen entstehen.

Die Regelungen über die Förderung der Wohnbauforschung finden in Art. 17 B-VG ihre Dekkung.

Die Leistung von zweckgebundenen Bundeszuschüssen, die Bedingungen, welche „mit dem mit der Zuschußleistung verfolgten Zweck zusammenhängen“ und die damit im Zusammenhang stehenden Kontrollrechte des Bundes finden ihre kompetenzrechtliche Grundlage in den Vorschriften der §§ 12 und 13 F-VG 1948.

Bereits im Wohnbauförderungsgesetz 1968 wurde durch die von den Zweckzuschüssen des Bundes an die Länder handelnden Bestimmungen der im § 4 F-VG 1948 zum Ausdruck kommenden Einsicht entsprochen. Danach sollten bundesgesetzliche Verpflichtungen der Länder grundsätzlich nur in dem Umfang vorgesehen werden, als den Ländern zur Deckung des ihnen erwachsenden erhöhten Aufwandes neue Einnahmequellen erschlossen werden. Diese zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 getroffene Aussage gilt gleichermaßen für das nunmehr im Entwurf vorliegende neue Wohnbauförderungsgesetz, da bei zumindest gleichem Umfang der Förderung, die Finanzierung dieser Maßnahmen gesichert erscheint.

Ergänzend sei bemerkt, daß die Bestimmungen über die Gebührenbefreiung teils dem Kompetenztatbestand „Bundesfinanzen“, teils dem „Zivilrechtswesen“ zuzuordnen sind und daß die im Hauptstück IV vorgesehene Regelung im Lichte des Kompetenztatbestandes des Stammgesetzes („Assanierung“) zu sehen ist.

Aus diesen Hinweisen auf die verfassungsrechtliche Zuordnung ergibt sich somit die Zuständigkeit des Bundes zur Erlassung des vorliegenden Bundesgesetzes.

Eine finanzielle Mehrbelastung des Bundes, die eine Abdeckung im Budget erforderte, und eine Verwaltungsmehrarbeit des Bundes wird durch das vorliegende Bundesgesetz nicht eintreten.

Den im Begutachtungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurde soweit wie möglich Rechnung getragen. Dem mehrfach erhobenen Vorwurf der „Eigentumsfeindlichkeit“ ist entgegenzuhalten, daß eine Differenzierung zwischen Mietwohnun-

gen einerseits und Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen andererseits aus sozialen Gründen gerechtfertigt ist und für im Eigentum stehende Wohnungen ausreichende Förderungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Zur Forderung nach weitergehender Freiheit der Länder in der Wohnbauförderung ist zu sagen, daß eine gewisse Einheitlichkeit der Förderung unverzichtbar erscheint und der Entwurf den Ländern wohl hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten gibt. Die mehrfach kritisierte Regelung des versendeten Entwurfes, wonach sich bei mit Hilfe des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds, des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds oder nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 oder 1983 geförderten Objekten nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens die Mietzinsbildung nach § 16 Abs. 1 bzw. 2 Mietrechtsgesetz richtet, wurde fallen gelassen.

Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes wird bemerkt:

Zu § 1:

Abs. 1: Der Wortlaut bringt zum Ausdruck, daß die Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1983 eine Landes-Wohnbauförderung ist. Hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Einordnung wird auf die diesbezüglichen Äußerungen im allgemeinen Teil der Erläuterungen verwiesen. Nach der verfassungsrechtlichen Grundlage ist nach wie vor die Förderung des Wohnbaues zugunsten von „förderungswürdigen Bevölkerungskreisen“ Gegenstand des Gesetzes. Wer „förderungswürdig“ ist, wird in den Bestimmungen über die Voraussetzungen der Förderung und die den Förderungszweck sichernden Regelungen über die Kündigung und Rückforderung der Förderung bestimmt.

Neben der Förderungswürdigkeit ist auch der Bedarf des Wohnungswerbers unabdingbares Erfordernis der Förderung. Eine Förderung oder eine geförderte Wohnung soll nur erhalten, wer die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses wirklich benötigt. § 21, § 26 Abs. 1 Z 4 und § 28 bringen diese Absicht zum Ausdruck.

Aus der gewählten Konstruktion ist nicht zu schließen, daß von der Förderung oder vom Bezug einer geförderten Wohnung ausgeschlossen ist, wer an sich wohnversorgt ist. Der Erwerb oder das Beziehen einer besser ausgestatteten Wohnung oder einer der Familiengröße besser entsprechenden Wohnung soll nicht verhindert werden; wohl aber ist vorgesehen, daß die bisherige Wohnung nach Beziehen der neuen Wohnung grundsätzlich aufgegeben werden soll.

Abs. 2: Im Vordergrund steht wie bisher die Förderung der Schaffung von Klein- und Mittelwohnungen durch Neubau und andere Bauführungen. Durch die Zusammenfassung des „Umbaues“ in

einer Ziffer wird es möglich sein, neben solchen Wohnungen auch Heime durch Umbau verbesserungswürdiger Gebäude oder von zu erhaltenden Gebäuden alter Bausubstanz zu errichten. Damit wird ein Weg zur Revitalisierung solcher denkmalgeschützter oder für das Stadtbild wichtiger Objekte gewiesen. Die Errichtung von Heimen („Wohnheimen“) soll ohne Beschränkung möglich sein; nach der geltenden Rechtslage kann die Errichtung von Heimen durch Aufbau, Zubau oder Einbau nur in solchen Gebäuden gefördert werden, die bereits für Heimzwecke verwendet wurden.

Z 1: Die Anführung des „Aufbaues“ konnte entfallen, da er nur ein Sonderfall des „Zubaus“ und ein den Bauordnungen fremder Begriff ist.

Z 2: Hier wie im ganzen Entwurf wurde der im Wohnbauförderungsgesetz 1968 verwendete Begriff „Baulichkeit“ aus sprachlichen Gründen durch das Wort „Gebäude“ ersetzt; eine inhaltliche Änderung ist damit nicht beabsichtigt. Wenn auch die „Verbesserung größeren Umfangs“ nicht mehr Gegenstand der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1983 sein soll, erfaßt die Förderung nach wie vor die Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen und von Wohnheimen durch Umbau verbesserungswürdiger Gebäude. Die an die Gebäude gestellten Voraussetzungen sind weiter gefaßt als die für die „Verbesserung größeren Umfangs“ geforderten; dies steht im Einklang mit dem Bestreben, erhaltungswürdigen Althausbestand über denkmalschützerische Aspekte hinaus zu erhalten. So wird insbesondere der Umbau von Gebäuden möglich sein, die bisher nicht Wohnzwecken dienten.

Abs. 3: Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen der geltenden Rechtslage. Allerdings ist der Begriff „Kleinbetrieb“ gefallen, da gerade bei großen Wohnhausanlagen die Versorgung der Bevölkerung meist nur durch Betriebe größeren Umfangs oder durch Zweigstellen von Großbetrieben sichergestellt werden kann.

Zu § 2:

Z 1: Die Begriffsbestimmung „Eigenheim“ ist unter zwei Aspekten zu sehen. Zum einen soll darunter ein Gebäude mit höchstens zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen verstanden werden (objektive Seite); zum anderen muß eine der Wohnungen vom Förderungswerber zur Deckung seines Wohnbedürfnisses benötigt werden und zur regelmäßigen Verwendung bestimmt sein (subjektive Seite). Über die Verwendung der allenfalls vorhandenen zweiten Wohnung ist nichts ausgesagt. Wird sie jedoch nicht nahestehenden Personen oder Dienstnehmern überlassen, sondern anderweitig in Bestand gegeben, so ist die Förderung der zweiten Wohnung ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2). Durch die Anführung der geschlossenen Bauweise wird klar gestellt, daß Reihenhäuser, die nicht die Vorausset-

zungen gemäß Z 2 erfüllen, als Eigenheime anzusehen sind.

Z 2: In den letzten Jahren werden immer häufiger zusammenhängende Gebäude in verdichteter Flachbauweise errichtet. Da diese Bauweise aus verschiedenen Gründen wünschenswert ist, sollen hierfür Sonderbestimmungen gelten. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die §§ 22 und 36 hinzuweisen. Die Begriffsbestimmung versucht, die wesentlichen Merkmale dieser Bauweise einzufangen.

Eine bloße Aneinanderreihung von Reihenhäusern ohne Anwendung neuer Bauformen ist nicht als verdichteter Flachbau zu qualifizieren.

Z 3: Entsprechend den Ergebnissen des Begutachtungsverfahrens wurde bei bäuerlichen Wohnhäusern im Hinblick auf die besonderen Gegebenheiten im ländlichen Raum vom Erfordernis des Wohnungsabschlusses abgegangen.

Z 5: Vom Neubau nach gänzlichem Abbruch unterscheidet sich der Umbau dadurch, daß Bauteile, zB die Fassade, erhalten bleiben. Die Förderung von erheblichen Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen, die nicht als Umbau gewertet werden können, wird in dem in Vorbereitung befindlichen Wohnhausverbesserungsgesetz geregelt werden.

Z 6: Unter Wohnheime fallen wie bisher zB Altenheime, Heime für Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer, Schülerheime, Studentenheime, Ledigenheime einschließlich von Schwesternheimen sowie Heime für Behinderte. Durch die Vermeidung einer taxativen Aufzählung der Art der Heimbewohner ist den Ländern größtmögliche Freiheit bei der Förderung von Heimen gegeben.

Durch die Wahl des Begriffes „Wohn“heim ist zum Ausdruck gebracht, daß die dauernde oder doch auf die Dauer eines Ausbildungs- oder Arbeitsverhältnisses abgestellte Bewohnung als Voraussetzung der Förderung unerlässlich ist. Schulungs-, Kur-, Erholungs- oder Genesungsheime sind daher nicht förderbar.

Die Förderung von Krankenzimmern ist nur zulässig, falls sie zur vorübergehenden Unterbringung der Heimbewohner bestimmt sind. Pflegeheime fallen somit nicht unter den Begriff „Wohnheim“.

Z 7: Auf die Anführung einzelner Ausstattungsmerkmale wurde verzichtet, doch hat der Bauträger das Gebäude und die darin befindlichen Wohnungen bauordnungsgemäß herzustellen. Es wird ausdrücklich normiert, daß für die Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes auch die künftigen Betriebs- und Erhaltungskosten maßgebend sein sollen. Auf Grund vielfachen Wunsches, jedoch ohne Statuierung einer Verpflichtung hiezu, soll die Möglichkeit geschaffen werden, die sogenannte

Oberflächenendausführung (Bodenbeläge, Verfliegungen etc.) den Wohnungswerbern zu überlassen. Die so erzielten Einsparungen sollen den Wohnungswerbern bei der Bemessung der von ihnen aufzubringenden Eigenmittel angerechnet werden (siehe § 29 Abs. 3). Die näheren Bestimmungen hiezu werden in den Verordnungen der Länder gemäß § 29 Abs. 6 zu treffen sein.

Z 8: Der Begriff „Nutzfläche“ entspricht inhaltlich den entsprechenden Begriffen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechtsgesetzes.

Z 10: Der Kreis der nahestehenden Personen entspricht der geltenden Rechtslage; er ist weiter gezogen als die vergleichbare Bestimmung über die „eintrittsberechtigten Personen“ nach dem Mietrechtsgesetz. Allerdings ist das Erfordernis des mindestens fünfjährigen Bestehens der Haushaltsgemeinschaft mit dem Lebensgefährten weggefallen, weil ein gemeinsamer Haushalt unter Umständen erst mit Bezug der geförderten Wohnung aufgenommen wird.

Z 11: Die Einfügung der Z 8 des § 18 Abs. 1 Einkommensteuergesetz 1972 bewirkt, daß Aufwendungen für den Erwerb von Genußscheinen im Sinne des § 6 Beteiligtenfondsgesetz, BGBl. Nr. 111/1982, zum Einkommen zählen. Durch die Aufnahme der Z 8 des § 3 Einkommensteuergesetz 1972 werden bei der Errechnung der Höhe des Einkommens auch die von der Einkommensteuer befreiten Auslagensätze nach dem Bezügegesetz zu berücksichtigen sein. Die Einführung des § 3 Z 14 a Einkommensteuergesetz 1972 bezieht die Auslandseinkünfte in die Berechnung des Einkommens mit ein.

Z 13: Die Begriffsbestimmung für Vermögen ist dem Studienförderungsgesetz, BGBl. Nr. 421/1969 in der Fassung BGBl. Nr. 333/1981, nachgebildet.

Z 14: Die Gleichstellung des genossenschaftlichen Nutzungsvertrages mit Mietverträgen trägt der Tendenz der Gesetzgebung Rechnung, jene Verträge nicht mehr als Verträge „sui generis“ anzusehen. Schon durch § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde die Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes und der Eintrittsrechte gemäß § 19 Abs. 2 Z 11 und Abs. 4 Mietengesetz (jetzt § 14 Abs. 2 und 3 sowie § 12 Abs. 1 MRG) auf Nutzungsverträge vorgesehen und durch § 20 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz überhaupt der Zusammenhang zwischen Nutzungsvertrag und Mitgliedschaft an der Genossenschaft wesentlich gelockert.

Zu § 3:

Diese Bestimmung enthält die Ermächtigung und Verpflichtung für die Länder, die „normale Ausstattung“ durch Verordnung näher zu bestimmen. Die Determination im Hinblick auf den baulichen

Wärmeschutz beruht auf den Bestimmungen der Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 aus dem Jahre 1980 (BGBl. Nr. 560). Ausgehend von der Überlegung, daß das Schwergewicht der Möglichkeiten, Energie auf dem Hochbausektor einzusparen, beim baulichen Wärmeschutz liegt, orientiert sich die Bestimmung an der zwischen den Ländern und dem Bund geschlossenen Vereinbarung über die Einsparung von Energie, BGBl. Nr. 351/1980. Diese Vereinbarung verpflichtet zur Normierung eines bestimmten Wärmeschutzes jeweils für bestimmte Bauteile. Durch die Formulierung „um mindestens 5 vH verbesserter Wärmeschutz der gesamten Baulichkeit“ wird zum Ausdruck gebracht, daß bei der Beurteilung, ob gegenüber der Vereinbarung ein um mindestens 5 vH verbesserter Wärmeschutz zu erreichen ist, nicht von den einzelnen Bauteilen, sondern vom Gebäude in seiner Gesamtheit auszugehen ist. Kann somit der Wärmeschutz eines Bauteiles aus technischen Gründen nicht angehoben werden, kann der Verpflichtung doch durch entsprechende Ausführung anderer Bauteile entsprochen werden.

Die bisher bestehende Möglichkeit, freistehende Eigenheime vom verbesserten Wärmeschutz auszunehmen, wurde in Übereinstimmung mit zahlreichen im Begutachtungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen aus energiepolitischen Gründen aufgelassen. Aus denselben Gründen wurde auf eine Forcierung der Fernwärmeversorgung Bedacht genommen.

Zu § 4:

Abs. 1: Diese Bestimmung enthält die Verpflichtung für die Länder, die „angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche einschließlich der Wandstärken“ unter Bedachtnahme auf § 6 durch Verordnung festzusetzen. Die Wandstärken wurden auf Grund des Begutachtungsverfahrens einbezogen, weil mehrfach darauf hingewiesen wurde, daß die Orientierung der angemessenen Gesamtbaukosten an der Nutzfläche abzüglich der Wandstärken zu einer, vor allem auch aus energiepolitischen Gründen, unerwünschten Tendenz zu dünnen Wänden führt.

Abs. 2, 3 und 4: Die nähere Determination der Verordnungsermächtigung geht in drei Richtungen:

- nach Abs. 2 ist die Höhe der angemessenen Gesamtbaukosten von vornherein so festzusetzen, daß der verbesserte bauliche Wärmeschutz jedenfalls Deckung findet,
- nach Abs. 3 ist für bestimmte verteuernde Maßnahmen eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten vorzusehen, die bei Maßnahmen, deren Mehrkosten abgeschätzt werden können, in einem Hundertsatz erfolgen kann,
- nach Abs. 4 kann für den Umbau von Gebäuden, die vom Standpunkt des Denkmalschut-

zes oder der Ortsbildpflege wertvoll sind, oder für die künstlerische Ausgestaltung eine Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten in einem Prozentsatz vorgesehen werden.

Der Maßnahmenkatalog wurde gegenüber dem geltenden Recht um Maßnahmen zugunsten von behinderten Menschen sowie durch Berücksichtigung allgemeiner Baukostensteigerungen ergänzt.

Zu § 5:

Die gewählte Form der Verordnungsermächtigung stellt es den Ländern frei zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen etwa eine freihändige Vergabe, eine beschränkte Ausschreibung oder öffentliche Ausschreibung vorzunehmen ist. Auch steht es den Ländern frei, in der Verordnung die Beachtung der ÖNORM A 2050 verbindlich vorzusehen. Durch die Bezugnahme auf standardisierte Leistungsbeschreibungen soll den Ländern die Möglichkeit gegeben werden, solche Leistungsbeschreibungen, etwa das Österreichische Standardleistungsbuch, für verbindlich zu erklären. Dadurch kann eine Rationalisierung im Vergabewesen einschließlich Kalkulation und Abrechnung erreicht werden.

Zu § 6:

Abs. 1 umschreibt alles, was von der Förderung umfaßt wird und in Summe die förderbaren Gesamtbaukosten des Bauvorhabens bildet. Im Zusammenhang mit den in Z 6 geregelten Anschlußgebühren ist darauf hinzuweisen, daß in den letzten Jahren der Anschluß an Fernwärme besondere Bedeutung erlangt hat.

Abs. 2: Auf Grund der Erfahrungen erscheint es sinnvoll, die Förderung der für die Benützung durch den Eigentümer bestimmten Wohnung eines Zweifamilienhauses auch dann zu gewähren, wenn die zweite Wohnung frei finanziert wird.

Zu § 7:

Die vorliegende umfassende Formulierung soll gewährleisten, daß alle nach dem vorliegenden Bundesgesetz für die Wohnbauförderung zweckgebundenen Mittel auch tatsächlich diesem Zweck zufließen.

Durch § 11 Abs. 1 Z 2 Startwohnungsgesetz und § 56 wird allerdings vorgesehen, daß Mehreinnahmen aus der Anhebung der Rückflüsse der vom Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds bzw. vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gewährten Darlehen besonderen Zwecken zugeführt werden. So sind die aus der vertraglich zulässigen Erhöhung der Verzinsung von Darlehen aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds über 1 vH hinaus fließenden Mittel ausdrücklich für die nach dem Startwohnungsgesetz vorgesehenen Zwecke bestimmt. Bezüglich der Mehreinnahmen des Wohnhaus-

Wiederaufbaufonds vergleiche die Erläuterungen zu § 56.

Zu § 8:

Diese Bestimmung umschreibt die Aufbringung der Bundesleistungen, die als zweckgebundene Bundeszuschüsse gemäß § 12 FV-G den Ländern gewährt werden. Auch die nach dem Wohnbauförderungsbeitragsgesetz dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds zufließenden Mittel sollen weiterhin in die Förderungsmittel einfließen. Abs. 2 stellt dies in materieller Abänderung des genannten Bundesgesetzes sicher. Die Eingänge gemäß § 4 Abs. 1 lit. d und e Wohnbauförderungsgesetz 1968 scheinen nicht mehr auf, da es sich dabei um stark abnehmende und, gemessen am Förderungsvolumen, ganz geringfügige Beträge handelt.

Zu § 9:

Diese Bestimmung regelt die Verteilung der Bundesmittel an die Länder, wobei gegenüber dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 keine Änderung vorgesehen ist. Vor Aufteilung sind jene Mittel abzuziehen, die nach dem Wasserbautenförderungsgesetz zur Dotierung des Wasserwirtschaftsfonds und für die Förderung der Wohnbauforschung bestimmt sind.

Obwohl die Elemente des Verteilungsschlüssels dem geltenden Recht entsprechen, seien sie zum besseren Verständnis erläutert:

Die Zuteilung der Bundesmittel hat nach einem Hundertsatz zu erfolgen, der sich — wie bereits im Wohnbauförderungsgesetz 1968 — nach der Volkszahl, dem Bevölkerungszuwachs, dem „abgestuften Bevölkerungsschlüssel“ und der Steuerkraft der einzelnen Länder ergibt. Die Volkszahl bestimmt sich nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt auf Grund der letzten Volkszählung festgestellten Ergebnis; bei Ermittlung des Bevölkerungszuwachses ist dieses Ergebnis zum Ergebnis der unmittelbar vorangegangenen Volkszählung in Beziehung zu setzen. Eine etwa festzustellende Bevölkerungsabnahme ist nicht zu berücksichtigen.

Der „abgestufte Bevölkerungsschlüssel“ gemäß § 8 Abs. 3 Finanzausgleichsgesetz 1979 erlaubt es, je nach der Volkszahl der Gemeinden eines Landes, abgestufte Bevölkerungszahlen der Länder zu ermitteln, die der Berechnung des Hundertsatzes zugrunde zu legen sind. Die Steuerkraft bemisst sich nach dem Aufkommen an Einkommensteuer.

Abs. 4: Die aus dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 bzw. Wohnbauförderungsgesetz 1968 übernommene Förderungsvoraussetzung der Gewährung einer zeitlichen Grundsteuerbefreiung gründet sich auf die §§ 12 und 13 F-VG. Da jedoch den Gemeinden, denen die Eingänge zufließen, im Bereich des Wohnbaues, insbesondere durch die

Grundaufschließung und Schaffung von Infrastruktur, hohe Kosten entstehen, erscheint es gerechtfertigt, eine Verkürzung des Befreiungszeitraumes von der Grundsteuer auf 10 Jahre zu ermöglichen.

Zu § 10:

Abs. 1: Die den Ländern gewährten zweckgebundenen Zuschüsse dürfen nur dann verwendet werden, wenn die Länder aus ihren Budgetmitteln ebenfalls Beträge für die Förderung nach dem vorliegenden Bundesgesetz „bereitstellen“ und „verwenden“. Diese Bedingung ist dann erfüllt, wenn Landesmittel im gesetzlichen Ausmaß („Landessechstel“) im vorgesehenen Zeitraum zugesichert worden sind. Auch diese Verpflichtung beruht auf § 13 F-VG. Der mit der Bedingung einer zusätzlichen Landesleistung verfolgte besondere Zweck ist in der Verstärkung der für die Wohnbauförderung gewidmeten Mittel zu sehen.

Da es den Ländern gemäß § 23 Abs. 5 in Weiterführung der geltenden Rechtslage freisteht, Haushaltsmittel oder Mittel aus ihren Landeswohnbaufonds zuzuschießen, war Vorsorge zu treffen, daß solcherart zur Verfügung gestellte Mittel nicht in das „Landessechstel“ eingerechnet werden (Abs. 1 letzter Halbsatz) bzw. bei Anrechnung auf die gesetzliche Mindestleistung (Abs. 2 letzter Satz) außer Betracht bleiben.

Abs. 2: Die zugeteilten Bundesmittel sind „gesetzmäßig“ zu verwenden. Auch die Verwendung der Bundesmittel im Sinne des § 4 Abs. 5 Wohnungsverbesserungsgesetz erfüllt dieses Gebot. Den Ländern steht es weiterhin frei, in einem Rechnungsjahr aus wohnbau- oder arbeitsmarktpolitischen Gründen mehr für die Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen, als gesetzlich vorgeschrieben ist. Diese Mehrleistungen können auf die gesetzliche Mindestleistung der kommenden Jahre angerechnet werden. Unterläßt es ein Land, die Anrechnung von Mehrbeträgen fristgerecht zu beantragen, so ist eine Anrechnung der Mehrbeträge für die folgenden Jahre nicht mehr zulässig.

Abs. 3: Die Bestimmungen über die Kontoführung der Förderungsmittel wurden vereinfacht. Ein gesondertes Ausweisen der Darlehensrückflüsse und die Verpflichtung, sie vorerst zur Abdeckung des Aufwandes für die Wohnbeihilfe zu verwenden, hat sich bei Anwendung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht bewährt und daher kaum Anwendung gefunden; eine solche Regelung erscheint daher entbehrlich. Im Interesse der Erhaltung der Förderungsmittel wird jedoch ihre bestmögliche Veranlagung vorgeschrieben.

Abs. 4: In wesentlicher Abänderung der bisherigen Rechtslage können gesetzwidrig verwendete Bundesmittel nicht mehr zurückgefordert, sondern in entsprechender Höhe „compensando“ einbehalten werden. Zur Reduzierung der Bundesmittel soll es aber nur bei wesentlicher Gefährdung des dem

Gesetz zugrunde liegenden Förderungszweckes kommen können. Bei Vorliegen einer relevanten Gesetzesverletzung durch das Land hat der Bundesminister für Bauten und Technik das Land auf diesen Mangel aufmerksam zu machen und ihm eine nach dem jeweiligen Fall angemessene Frist zur Behebung zu setzen.

Abs. 5: Obwohl dieser Bestimmung kein normativer Charakter zukommt und daher im Begutachtungsverfahren mehrfach ihre Streichung angeregt wurde, sollen doch die Gemeinden ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht werden, wie sie die Wohnbauförderung in angemessener Weise unterstützen und fördern können.

Zu § 11:

Durch die Wohnbauprogramme sollen die Länder eine ihren Erfordernissen entsprechende Verwendung der Förderungsmittel sicherstellen. Der bei der Förderung einzuschlagende Weg hat sich in erster Linie am Bedarf zu orientieren. Von Bedeutung ist, daß das Wohnbauprogramm von einem Finanzierungsplan begleitet sein muß. Durch die Bedachtnahme auf die Ziele des Raumordnungskonzeptes soll eine Abstimmung der raumrelevanten Maßnahmen erreicht werden; dieses Konzept wurde 1981 von der Österreichischen Raumordnungskonferenz, der alle Gebietskörperschaften angehören, verabschiedet.

Das Wohnbauprogramm ist seiner Rechtsnatur nach eine Verwaltungsverordnung und kann entsprechend der Entwicklung von Wirtschaft, Arbeitsmarkt und des daraus resultierenden Wohnungsbedarfs jederzeit vom Land abgeändert werden.

Zu § 12:

Abs. 1: Die Bindung der Mittel für die Wohnbauforschung ist als Verfügung über Bundesvermögen gemäß Art. 42 Abs. 5 B-VG dem Einspruchsrecht des Bundesrates entzogen.

Die Bestimmungen über die Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Wohnungsbaues lehnen sich an die bisher geltende Regelung an. Von einer Verweisung auf sinngemäß anzuwendende Bestimmungen des Forschungsförderungsgesetzes wurde abgesehen; die entsprechenden Bestimmungen wurden adaptiert und in den Entwurf übernommen.

Die vom Bundesminister für Bauten und Technik zu vollziehende Förderung der Wohnbauforschung beruht auf Art. 17 B-VG und erfolgt somit im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Ausdrücklich wird klargestellt, daß die Rückflüsse aus Forschungsdarlehen zu den Wohnbauforschungsmitteln gehören.

Abs. 2: Diese Bestimmung nimmt darauf Bezug, daß der Auftragsforschung besondere Bedeutung

zukommt. Die Möglichkeit, Forschungsmittel auch für Zwecke der Dokumentation und Information auf dem Gebiet des Wohnungsbaues zu verwenden, steht im Einklang mit der erklärten Absicht des Gesetzgebers, die Ergebnisse der Wohnbauforschung der interessierten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Nach den auf Grund der Vollziehung gewonnenen Erfahrungen hat sich gezeigt, daß es nicht genügt, auf eine bloße Veröffentlichung der Forschungsarbeiten oder ihrer Ergebnisse zu dringen, sondern daß bei Dokumentation und Information alle Aspekte des Wohnungsbaues zu beachten sind.

Die Teilung der Förderungsempfänger in „natürliche“ und „juristische“ Personen steht im Einklang mit § 19 des Entwurfes („Förderungswerber“) und verdeutlicht die in der WFG-Novelle BGBl. Nr. 560/1980 durch den Wegfall der Worte „für die Förderung von Einrichtungen . . .“, die sich mit der Forschung auf dem Gebiet des Wohnungsbaues befassen“ zum Ausdruck gekommene Absicht des Gesetzgebers, in den Vordergrund der Wohnbauforschung das konkrete Forschungsvorhaben zu stellen.

Abs. 3: Die Einrichtung des Forschungsprogramms hat sich bewährt und die Wohnbauforschung effizienter gemacht. Wesentliches Kriterium soll die Umsetzbarkeit der Forschungsergebnisse in die Praxis sein. Die vielfach zweckmäßige pauschalierte Vergabe von Wohnbauforschungsmitteln wurde ausdrücklich vorgesehen.

Abs. 4: Im Interesse der Aktualität und einer zielstrebigten Forschungstätigkeit sollen Langzeitvorhaben grundsätzlich von einer Förderung ausgeschlossen sein. Die in Abs. 4 vorgesehenen Ausschlussgründe sind von den Kündigungsgründen nach § 14 zu unterscheiden. Im letzten Satz des Absatzes kommt der subsidiäre Charakter der Förderung der Wohnbauforschung zum Ausdruck.

Abs. 5: Diese Bestimmung ist die Grundlage für die Kontinuität des beim Bundesministerium für Bauten und Technik eingerichteten Beirates für Wohnbauforschung.

Abs. 6: In der Praxis hat sich oftmals die Notwendigkeit einer wissenschaftlichen Projektbegleitung ergeben; es war daher eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen.

Zu § 13:

Im Einklang mit der in § 12 Abs. 4 normierten Subsidiarität der Wohnbauforschung und mit Rücksicht auf den Grundsatz, daß die Verwaltung von Sparsamkeit getragen sein muß, sieht § 13 vor, daß der Förderungsempfänger selbst nach seinen Kräften zur Verwirklichung des Forschungsvorhabens beizutragen hat. Dem Darlehen wird der Vorzug gegenüber dem verlorenen Zuschuß gegeben und bei unmittelbarem wirtschaftlichem Nutzen für

den Förderungsempfänger ist der Förderungsbeitrag entsprechend zu senken. Die Ergänzung in Abs. 2 hinsichtlich des Verzichts auf Bundesmittel dient der Klarstellung.

Zu § 14:

Die Bestimmungen des § 14 lehnen sich an die einschlägigen Regelungen des Forschungsförderungsgesetzes 1982, BGBl. Nr. 434, und an die Allgemeinen Rahmenrichtlinien für die Gewährung von Förderungen aus Bundesmitteln (AÖFV Nr. 136/1977) an. Jedenfalls sollen sie — wie auch die anderen Bestimmungen des Entwurfes über die Förderung der Wohnbauforschung — gewährleisten, daß die Sondermittel nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingesetzt werden.

Zu § 15:

Auch § 15 ist im Lichte der Erläuterungen zu § 12 zu sehen. Aus Forschungsmitteln angeschaffte Forschungsgeräte, die dem Förderungsempfänger überlassen wurden, sind von ihm weiterhin zur Verfügung zu halten, um sie allenfalls neuerlich für Forschungsvorhaben einsetzen zu können. Abs. 2 soll Gewinne durch Drucklegung oder sonstige Veröffentlichung ausschließen.

Zu § 16:

Bereits im Wohnbauförderungsgesetz 1968 finden sich Regelungen, die den Ländern die Möglichkeit geben, eine Förderung abzulehnen, wenn die Kosten der Grundstücke unverhältnismäßig hoch sind oder die Kosten für die Aufschließung als unwirtschaftlich anzusehen sind. Die bisherigen Bestimmungen werden erweitert und zu Grundsätzen zusammengefaßt, die bei der Gewährung der Förderung zu beachten sind.

Zur näheren Ausgestaltung der Förderungsgrundsätze können die Länder Richtlinien erlassen. Eine Verordnungsermächtigung der Länder wurde nicht vorgesehen, weil die allgemein gefaßten Grundsätze wohl keine ausreichende Determination für eine Verordnung bilden.

Zu § 17:

Die besonderen Anforderungen an das Hypothekendarlehen sind bereits durch die WFG-Novelle 1980 zu einer allgemeinen Förderungsvoraussetzung geworden. Während bisher ein Zinsfuß bis zu 2,5 vH über der Verzinsung der letzten öffentlichen Anleihe zulässig war, wird eine Herabsetzung dieser Obergrenze auf 2 vH im Interesse der Eindämmung der Finanzierungskosten für zweckmäßig erachtet. Die Herabsetzung der Laufzeit der öffentlichen Anleihe von bisher zehn Jahren auf acht Jahre trägt der Entwicklung der letzten Zeit Rechnung.

Da Bausparkassendarlehen jedenfalls günstigere Rückzahlungsbedingungen aufweisen als sonstige Hypothekendarlehen, sollen sie auch dann zur Finanzierung von Bauvorhaben herangezogen werden können, wenn ihre Laufzeit in Zukunft unter 20 Jahren liegen sollte.

Die besonderen Anforderungen gelten, wie bereits nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, nicht für die Förderung von Eigenheimen.

Zu § 18:

Der Entwurf stützt sich auf das Förderungsinstrumentarium des Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Förderungsdarlehen und Bürgschaft sind selbständige Förderungsmaßnahmen; Eigenmittelerstattendarlehen, Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfe sind akzessorischer Natur.

Zu § 19:

Die Bestimmungen über die Förderungswerber wurden übersichtlicher gestaltet; sie entsprechen aber mit den folgenden Ausnahmen dem Wohnbauförderungsgesetz 1968:

- Bei Errichtung von Mietwohnungen durch natürliche Personen wurde in Abs. 1 Z 1 lit. b die Möglichkeit der Benützung einer Wohnung durch den Alleineigentümer nicht mehr vorgesehen, da diese eine sachlich nicht gerechtfertigte Ausnahme vom Grundsatz der ausschließlichen Benützung geförderter Wohnungen durch begünstigte Personen bedeutet hätte.
- Da bei bestehenden Gebäuden zuweilen einzelne Miteigentümer nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, es jedoch in diesen Fällen gerechtfertigt erscheint, die Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Ein- oder Umbau zu fördern, wurde eine entsprechende Ausnahmebestimmung eingebaut (Abs. 1 Z 1 lit. b).
- Dienst- und Werkwohnungen für eigene Dienstnehmer dürfen nur mehr von Gemeinden (Abs. 1 Z 3) errichtet werden. Die sonstige Wohnversorgung von Dienstnehmern soll im Rahmen der Wohnbauförderung nur noch durch Vergabe in Miete erfolgen, wodurch dem Dienstnehmer ein erhöhter Schutz vor Verlust der Wohnung, insbesondere bei Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Dienstgebers, gewährleistet ist.
- Für den Bereich des verdichteten Flachbaus mußte vorgesorgt werden, daß die künftigen Eigentümer als Förderungswerber auftreten können; die Formulierung des Abs. 1 Z 2 korrespondiert mit der Begriffsbestimmung nach § 2 Z 2 lit. a sublit. bb.
- In Abs. 3 Z 2 wurden die sogenannten Konventionsflüchtlinge österreichischen Staats-

bürgern gleichgestellt. Hingegen hatte die Gleichstellung der „Volksdeutschen“ zu entfallen, da eine derartige Regelung auf Grund des Bundesverfassungsgesetzes zur Durchführung des Internationalen Übereinkommens über die Beseitigung aller Formen der rassistischen Diskriminierung, BGBl. Nr. 390/1973, nicht mehr zulässig ist. Die in Abs. 3 vorgesehenen Gleichstellungsvorschriften erscheinen im Lichte des Art. I Abs. 1 des genannten Bundesverfassungsgesetzes als sachlich gerechtfertigt.

Unter „sonstiger Nutzung“ in Abs. 1 Z 3 lit. c ist nicht die in diesem Bundesgesetz der Miete gleichgestellte genossenschaftliche Nutzung zu verstehen, sondern es sind die nicht als Miete zu qualifizierenden spezifischen Rechtsformen gemeint, die für die Überlassung von Dienst- oder Werkwohnungen in Betracht kommen.

Zu § 20:

§ 20 nimmt in Verbindung mit § 21 auf Einkommen und Vermögen Bezug und trägt damit einer der kompetenzrechtlichen Grundlagen des vorliegenden Entwurfs („Volkswohnungswesen“) Rechnung. Für Geschäftsräume sollen die Bestimmungen über die begünstigten Personen allerdings im Gegensatz zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 keine Bedeutung haben, weil hierfür jede Begründung fehlt.

Die Regelung umfaßt drei Tatbestände:

1. natürliche Personen dürfen nur gefördert werden, wenn sie begünstigte Personen sind,
2. der Förderungswerber darf geförderten Wohnraum nur in das Eigentum begünstigter Personen übertragen,
3. der Förderungswerber darf geförderten Wohnraum nur an begünstigte Personen vermieten.

Ausgeschlossen ist somit die Errichtung von Eigentumswohnungen durch natürliche Personen, sofern sie nicht begünstigt sind, die Überlassung von Eigentumswohnungen an juristische Personen sowie mit der im folgenden Absatz genannten Ausnahme die Vermietung geförderter Wohnungen an juristische Personen. Ausdrücklich bestimmt wurde, daß natürliche Personen eine Förderung zur Errichtung von Geschäftsräumen auch erhalten können, wenn sie nicht begünstigte Personen sind. Sie werden somit im Interesse des Gleichheitsgrundsatzes in diesem Zusammenhang juristischer Personen gleichgestellt.

Eine Sonderbestimmung (Abs. 3) gestattet es gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden sogenannte „Generalmietverträge“ zur Weitergabe geförderter Wohnungen an die Dienstnehmer des Generalmieters abzuschließen. Ist der Generalmieter eine Gebietskörperschaft, können die Wohnun-

gen an beliebige begünstigte Personen weitergegeben werden.

Entscheidend bei der Beurteilung, ob der Förderungswerber „begünstigte Person“ ist, ist gemäß Abs. 1 der Zeitpunkt des Einlangens des Förderungsansuchens bei der Förderungsstelle. Zwecks Vermeidung übermäßigen Verwaltungsaufwandes schreibt das Gesetz keine nochmalige Überprüfung der Förderungsvoraussetzungen im Zeitpunkt der Zusicherung vor, doch ist eine solche Überprüfung nach dem Wortlaut des Gesetzes möglich und nach dem Gesetzeszweck sogar wünschenswert.

Zu § 21:

Abs. 1: Ein wesentliches Anliegen des Entwurfs ist es, die geförderten Wohnungen jenen Personen vorzubehalten, die ihrer am dringendsten bedürfen. Das Beziehen einer geförderten Wohnung soll daher nicht nur vom Einkommen und Vermögen, sondern auch davon abhängig gemacht werden, daß der Bewerber die geförderte Wohnung nach ihrer Fertigstellung tatsächlich zu seinem „Hauptwohnsitz“ macht. Da nach der österreichischen Rechtsordnung der ordentliche Wohnsitz an mehreren Orten gleichzeitig begründet werden kann, wurde die Formulierung des Kündigungsstatbestandes nach § 30 Abs. 2 Z 6 Mietrechtsgesetz gewählt, weil diese am besten geeignet erscheint, den Zielsetzungen dieser Bestimmung, die im engen Zusammenhang mit Abs. 3 gesehen werden muß, zu entsprechen.

Als Mangel wurde es bisher empfunden, daß bei der Beurteilung, ob Förderungswürdigkeit vorliegt, etwa vorhandenes Vermögen nicht zu berücksichtigen war. Z 3 sucht dem abzuwehren.

Abs. 2: Durch die WFG-Novelle BGBl. Nr. 560/1980 wurde von der früheren Bindung der Einkommensobergrenzen an die Höchstbeitragsgrundlage zur Pensionsversicherung nach dem ASVG abgegangen. Dies war notwendig geworden, da diese Höchstbeitragsgrundlage in den Jahren 1974 bis 1979 im Verhältnis zum Geldwert unverhältnismäßig stark angestiegen war. Durch die Novelle 1980 wurden die Einkommensobergrenzen gleichsam „eingefroren“. Nunmehr sollen die Obergrenzen der Novelle 1980, mehrfachen Anregungen im Begutachtungsverfahren sowie der bestehenden Praxis in einigen Bundesländern folgend, herabgesetzt werden, um sicherzustellen, daß die geförderten Wohnungen nur einkommensschwächeren Wohnungswerbern zugute kommen. Es erfolgte eine Herabsetzung um 20 vH, also für einen Einpersonenhaushalt von bisher 273 000 S Jahreseinkommen auf 218 400 S, was bei einem alleinstehenden unselbständig Erwerbstätigen einen (Netto-)Bezug von 15 600 S vierzehnmal jährlich bedeutet. Für die zweite Person erhöht sich die Obergrenze wie bisher um 70 vH, für weitere Personen um 20 vH bis zu einer absoluten Obergrenze

bei mehr als vier Personen. Die Einkommensgrenzen verändern sich mit dem Verbraucherpreisindex; die vorgesehene Kundmachung des Bundesministers für Bauten und Technik hat bloß deklarativen Charakter.

Abs. 3: Nach der bisherigen Rechtslage ist ein Förderungswerber — bei sonstiger Kündigung — nur verpflichtet, die geförderte Wohnung selbst zu benutzen oder bei Überlassung in Miete dafür zu sorgen, daß sie auch tatsächlich benützt wird. Eine Regelung darüber, was mit der bisher benützten Wohnung zu geschehen hat, fehlt im Wohnbauförderungsgesetz 1968. Dem soll Abs. 3 abhelfen, der die Verpflichtung begründet, eine bisher benützte Wohnung binnen einer angemessenen Frist nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.

Damit soll der rechtspolitisch vertretbaren Forderung nachgekommen werden, daß jemand, der eine geförderte Wohnung erwirbt, nicht andere Wohnungen „auf Lager“ halten soll.

Vor allem bei Mietwohnungen in Altbauten sowie bei Wohnungseigentum besteht ein dringendes Bedürfnis nach derartigen Regelungen.

Von Bedeutung ist, daß jede Wohnung aufzugeben ist, die der Bezieher der geförderten Wohnung bisher zur Befriedigung seines „dringenden“ Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet hat, gleichgültig, ob es sich um eine geförderte Wohnung handelte oder nicht. Wohnungen in Wochenendhäusern, Ferienwohnungen und dergleichen müssen somit nicht aufgegeben werden. Wesentlich ist ferner, daß der Bezieher einer geförderten Wohnung selbst ein Recht (Eigentumsrecht, Mietrecht, Nutzungsrecht, Untermietrecht) an der aufzugebenden Wohnung besaß, da er sonst — etwa als Mitbewohner der elterlichen Wohnung — gar keine rechtliche Möglichkeit hat, „Rechte aufzugeben“.

Solche Rechte kann er mit Zustimmung des Landes behalten, wenn er die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen weiterhin dringend benötigt oder die Wohnung durch Verwandte in gerader Linie benützt wird und eine Abtretung der Mietrechte nach § 12 MRG nicht in Betracht kommt; dies trifft insbesondere auf im Eigentum stehende Wohnungen zu. Eine Zustimmung des Landes zur Benützung der Wohnung durch Verwandte in gerader Linie wird etwa dann gerechtfertigt sein, wenn es sich um bereits erwachsene, im Studium befindliche Kinder oder um die Wohnversorgung betagter Eltern handelt. In allen anderen Fällen — etwa bei Ehescheidung oder bei getrennten Wohnsitzen der Ehegatten — muß der Bezieher einer geförderten Wohnung sein Recht an der alten Wohnung aufgeben, was jedoch den Übergang dieser Rechte auf den geschiedenen Ehegatten nicht ausschließt.

Die Nichteinhaltung der gegenständlichen Bestimmungen hat die Darlehenskündigung gemäß § 26 zur Folge.

Zu § 22:

Das Ausmaß des öffentlichen Förderungsdarlehens kann wahlweise entweder wie nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten oder in einem Fixbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche festgesetzt werden.

Bestimmt sich das Förderungsdarlehen nach einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten, so ist es den Ländern weitgehend freigestellt, diesen Hundertsatz im Verordnungsweg zu bestimmen; lediglich bei Mietwohnungen wurde in Übereinstimmung mit der derzeitigen Rechtslage ein Hundertsatz von mindestens 50 vH vorgesehen. Diese Regelung ist der Endpunkt einer Entwicklung, die mit der WFG-Novelle 1974 eingesetzt hatte, als es der Vollziehung ermöglicht wurde, über den vorher zwingend mit 45 vH der Gesamtbaukosten festgesetzten Förderungssatz hinauszugehen.

Entsprechend der bisherigen Praxis der Länder können Eigenheime entweder durch einen Pauschalbetrag oder durch Fixbeträge je Quadratmeter Nutzfläche gefördert werden, wobei es gleichgültig ist, ob als Förderungswerber der künftige Eigentümer, also eine natürliche Person, oder zunächst eine Gemeinde, eine gemeinnützige Bauvereinigung oder eine andere juristische Person auftritt.

In verdichteter Flachbauweise zu errichtende Bauvorhaben werden von dieser Regelung ausgenommen und analog zum mehrgeschossigen Wohnbau gefördert, weil diese Bauweise wenig Grund und Boden beansprucht sowie aus energiepolitischen und raumordnungspolitischen Gründen gegenüber der offenen Siedlungsbauweise zu bevorzugen ist.

Zu § 23:

Abs. 1: Bereits durch die WFG-Novelle 1976 hat der Gesetzgeber eine Differenzierung des Förderungsausmaßes je nach Rechtsform ermöglicht. Im Einklang mit diesem grundsätzlichen Anliegen des Entwurfs sollen nun die Länder unter Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse entscheiden, in welcher Weise Bauvorhaben mit Rücksicht auf die vorgesehene Rechtsform differenziert zu fördern sind. Schon in der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß ein Bedarf nach einer solchen Regelung besteht, zumal in mehreren Ländern der Eigenheimbau bei weitem im Vordergrund steht, während etwa in Wien der Geschoßbau vorherrscht. Ausdrücklich wird normiert, daß Mietwohnungen hinsichtlich der Darlehensbedingungen keinesfalls schlechter gestellt werden dürfen als andere Rechtsformen.

Abs. 2: Die Wohnbauförderung 1968 wurde in ihrer Wirksamkeit dadurch beeinträchtigt, daß die Förderungsmittel infolge der langen Tilgungszeiträume nur sehr langsam zurückfließen, wodurch die bisher gewährten Darlehen im Zusammenhang mit ihrer extrem niedrigen Verzinsung (0,5 vH) nahezu den Charakter verlorener Zuschüsse annehmen. Es ist somit im Interesse eines schnelleren Kapitalrückflusses geboten, die Laufzeit der Förderungsdarlehen wesentlich zu verkürzen, wobei eine Laufzeit zwischen 25 und 40 Jahren gegenüber der bisherigen Laufzeit von 47½ Jahren angemessen erscheint.

Auch die konkrete Festsetzung des Zinsfußes soll den Ländern obliegen, wobei ein Zinssatz von 6 vH als Höchstgrenze vorgesehen ist.

Von besonderer Bedeutung ist die Verpflichtung, die Anhebung der Annuitäten in bestimmten Zeitabständen vorzusehen. Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung erhöhen sich die Annuitäten erst nach 20 Jahren von 1 vH auf 3,5 vH und bleiben dann konstant. Dies erscheint nicht zielführend; vielmehr sollen Erhöhungen in regelmäßigen Abständen erfolgen und der anzunehmenden durchschnittlichen Geldentwertung und Entwicklung der Einkommen entsprechen.

Abs. 3: Die wahlweise vorgesehene Möglichkeit, entweder die Tilgung allein oder die Tilgung und Verzinsung auf die Dauer von höchstens fünf Jahren auszusetzen, soll die finanzielle Lage der Wohnungsinhaber in den ersten dem Bezug der Wohnung folgenden Jahren erleichtern. Wird das Darlehen in mehreren Teilen zugezählt, so steht es den Ländern infolge der gewählten Formulierung frei, als Beginn der Frist die erste oder letzte Darlehenszahlung zu wählen.

Abs. 4: Die Länder haben sich in den Darlehensbedingungen die Möglichkeit vorzubehalten, bei wesentlicher Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, zB bei erheblicher Geldwertänderung, die Tilgungspläne entsprechend zu ändern.

Abs. 5: Vergleiche Erläuterungen zu § 10 Abs. 1.

Zu § 24:

Entsprechend der bisherigen Rechtslage ist bei Wohnungseigentum nur das auf die einzelne Wohneinheit entfallende Darlehen auf dem Liegenschaftsanteil des Wohnungseigentümers pfandrechtlich sicherzustellen, da seine Haftung für das gesamte Darlehen aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertreten werden könnte.

Zu § 25:

Die Kündigungsgründe nach § 25 sollen im Interesse des Gläubigerschutzes vor allem eine Verletzung der Zahlungspflicht oder die widmungswidrige Verwendung des Darlehens hintanhaltend

und der Erhaltung der Pfandsache durch Sicherung der Instandhaltung dienen.

In Übereinstimmung mit den Intentionen der wohnungsrechtlichen Bestimmungen des Insolvenzrechtsänderungsgesetzes 1982 wurde in Abs. 2 die Möglichkeit eröffnet, von einer Darlehenskündigung bei Verletzung der Zahlungspflicht abzusehen, wenn dies im Interesse der Wohnungswerber oder Wohnungsinhaber geboten erscheint.

Abs. 1 Z 4 stellt nur mehr auf die Unterlassung der ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes ab; die Bezugnahme auf die Erhaltung der Wohnung, die zu Mißverständnissen Anlaß geben könnte, wurde fallengelassen.

Zu § 26:

Die Kündigungsgründe für das Darlehen sollen die gesetzmäßige Verwendung der geförderten Wohnung oder des geförderten Geschäftsraumes sichern (Z 1 und 2) bzw. unnötiges Leerstehen von Wohn- und Geschäftsräumen, und zwar sowohl beim erstmaligen Bezug als auch bei jedem späteren Wechsel (Z 6), verhindern.

Neu sind die Kündigungsgründe nach Z 3 und 4. Sie gründen sich auf § 21 Abs. 3, wonach der Bezieher einer geförderten Wohnung grundsätzlich verpflichtet ist, die Rechte an der bisher von ihm benützten Wohnung aufzugeben. Soll dieses gesetzliche Gebot nicht bloße Absichtserklärung des Gesetzgebers bleiben, muß es zu einer vertraglich übernommenen Verpflichtung werden.

Demgemäß sind in die Zusicherung entsprechende Bedingungen aufzunehmen (§ 41 Abs. 2). Erfüllt der Darlehensnehmer die von ihm übernommene Verpflichtung nicht, das heißt überläßt er die geförderte Wohnung einem Bewerber, der die Verpflichtung zur Aufgabe der bisher benützten Wohnung nicht übernommen hat, liegt der Kündigungsgrund nach Z 3 vor. Hingegen erfaßt Z 4 jene Fälle, in denen die Verpflichtung zur Aufgabe zwar übernommen wurde, tatsächlich aber nicht erfüllt wird.

Da die Darlehenskündigung nach Z 4 bei Miet- und Genossenschaftswohnungen den schuldlosen Förderungswerber treffen kann, soll diesem zunächst Gelegenheit gegeben werden, den dem Gesetz entsprechenden Zustand herzustellen. Gemäß § 28 liegt ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz vor, wenn der Mieter seiner Verpflichtung nicht nachkommt. Die Darlehenskündigung setzt jedoch voraus, daß diese vom Land schriftlich angedroht wurde und daß hierauf weder der Mieter durch Aufgabe der bisher benützten Wohnung noch der Vermieter durch Einleitung des Kündigungsverfahrens binnen sechs Monaten reagiert hat.

Der Kündigungsgrund nach Z 5 wurde auf Grund der Erfahrungen in der Praxis abweichend

von § 23 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 auf den Zeitpunkt abgestellt, zu dem alle Voraussetzungen für die grundbücherliche Durchführung gegeben sind; eine Frist von 6 Monaten erscheint ausreichend. Auch die in Z 6 vorgenommene Ergänzung trägt den Erfordernissen der Praxis Rechnung.

§ 27:

Im Einklang mit der im Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 zum Ausdruck kommenden Absicht des Gesetzgebers wurden die Gründe für die Fälligkeit entscheidend eingeschränkt.

Zu § 28:

In materieller Ergänzung des § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz wird für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung nach § 21 Abs. 3 ein neuer Kündigungstatbestand geschaffen. Siehe hierzu die Erläuterungen zu § 26.

Zu § 29:

Abs. 1 und 2: Es wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß der Förderungswerber nach seinen Kräften zur Finanzierung des Förderungsvorhabens beitragen soll. Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen kann allerdings von der Aufbringung von Eigenmitteln abgesehen werden. Dies würde sowohl dem Wesen der Miet- und Genossenschaftswohnung besser entsprechen als auch den Zugang zu solchen Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungskreise erleichtern. Auf Grund von Anregungen im Begutachtungsverfahren wurde auch bei nicht in Miete zu vergebenden Wohnungen eine Obergrenze für die Eigenmittelaufbringung festgelegt.

Abs. 3: Vergleiche die Erläuterungen zu § 2 Z 7.

Abs. 4: Jedenfalls soll es den Bewerbern um eine Förderung von Wohnungen im Eigentum ermöglicht werden, höhere als die gesetzlichen Eigenmittelanteile einzubringen. Falls der Förderungswerber über eigenes Kapital verfügt, soll er nicht gezwungen sein, sich des Kapitalmarktes zu bedienen.

Abs. 5: Bei Eigentumswohnungen wird eine Staffelung der Eigenmittelanteile nach subjektiven Merkmalen ermöglicht. Bei Mietwohnungen erscheint dies einerseits wegen des hohen Verwaltungsaufwandes, andererseits wegen der aus einer solchen Regelung resultierenden unterschiedlichen Belastung für Nachmieter nicht möglich.

Abs. 6: In dieser Verordnung werden auch nähere Bestimmungen über die Anrechnung von Leistungen der Wohnungswerber zur Oberflächenausführung auf die Eigenmittel zu treffen sein.

Zu § 30:

Es soll den Ländern ohne die bisherige Einnistung auf Jungfamilien, kinderreiche Familien und Fälle sozialer Härte freigestellt sein, sich dieses Förderungsinstrumentes zu bedienen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des Eigenmittelsatzdarlehens besteht nicht; die näheren Bestimmungen über Anspruch, Ausmaß und Laufzeit sind durch Verordnung des Landes zu treffen.

Die Anwendbarkeit des § 23 Abs. 3 ermöglicht es, die Rückzahlung von Eigenmittelsatzdarlehen für einen bestimmten Zeitraum auszusetzen. Da die Bestimmungen nach § 23 Abs. 2 und 4 über Verzinsung, Anhebung der Annuitäten und die Möglichkeit ihrer nachträglichen Änderung sinngemäß gelten, wird im Gegensatz zur Rechtslage nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 das Eigenmittelsatzdarlehen sohin zu verzinsen sein. Auf die Bedürfnisse der Praxis wurde insoweit Bezug genommen, als das Eigenmittelsatzdarlehen auch dem Vermieter zugezählt werden kann.

Die in Abs. 6 vorgesehene Bedachtnahme auf die Rechtsform läßt nicht nur unterschiedliche Förderungsbedingungen zu, sondern erlaubt auch den Ausschluß von Eigenmittelsatzdarlehen bei den Eigentumsformen. So werden schon jetzt in einzelnen Bundesländern bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen keine Eigenmittelsatzdarlehen gewährt.

Wichtig ist ferner die Bestimmung des letzten Satzes des Abs. 6, da im Wohnbauförderungsgesetz 1968 keine Regelung darüber getroffen war, ob auch ein Nachmieter ein Eigenmittelsatzdarlehen erhalten kann. Dies führte zu Auslegungsschwierigkeiten in den Ländern, die nunmehr entsprechende Bestimmungen durch Verordnung treffen sollen.

Zu § 31:

Abs. 1: Durch die WFG-Novelle 1980 wurde den Ländern die Gewährung von Annuitätenzuschüssen sowie deren Höhe freigestellt. Diese Rechtslage soll dem Grunde nach beibehalten werden.

Annuitätenzuschüsse werden dort von Bedeutung sein, wo der Anteil des Förderungsdarlehens relativ gering und der Anteil des Kapitalmarktdarlehens dementsprechend hoch ist.

In Zukunft sollen die Länder bei der Gestaltung der Annuitätenzuschüsse mehr Möglichkeiten haben als bisher. Es ist ihnen auch freigestellt, ob sie den Zuschuß von der ursprünglichen oder von der jeweiligen Annuität berechnen.

Da bei Eigenheimen auf die Ausfinanzierung durch Förderungsbestimmungen kein Einfluß genommen wird, wird in Übereinstimmung mit der derzeitigen Praxis nahezu aller Länder die Gewähr-

rung von Annuitätenzuschüssen bei Eigenheimen ausgeschlossen.

Abs. 2: Von besonderer Bedeutung ist, daß die Rückzahlung der Annuitätenzuschüsse vereinbart werden kann. Sie erhalten für diesen Fall den Charakter eines Zusatzdarlehens, das die Belastung der Wohnungsinhaber in den Anfangsjahren verringern soll. Der Zeitpunkt des Einsetzens der Rückzahlung und ihre Dauer ist den Ländern überlassen.

Bei Eigentumswohnungen gilt für die Gewährung der Annuitätenzuschüsse ebenso wie für die Gewährung der Wohnbeihilfen (§ 36 Abs. 2) die Voraussetzung, daß alle Belastungen, die sich aus der Errichtung des Gebäudes ergeben, auf die einzelnen Wohnungen im Verhältnis ihrer Nutzfläche aufgeteilt werden. Dieser Grundsatz kommt auch in § 45 Abs. 2 zum Ausdruck.

Abs. 4 und 5: Die Einstellung und die Rückforderung von Annuitätenzuschüssen erscheint dann als gerechtfertigt, wenn das öffentliche Darlehen gekündigt oder das geförderte Objekt ohne Zustimmung des Landes veräußert wird. Neu ist die Regelung in Abs. 5, wonach die Annuitätenzuschüsse auch dann einzustellen sind, wenn das öffentliche Darlehen — aus welchem Grund immer — zurückgezahlt wurde. In diesem Fall hat der Förderungswerber seine Finanzkraft bewiesen, sodaß er durch Annuitätenzuschüsse nicht weiter unterstützt werden soll.

Zu § 32:

Die grundsätzliche Konstruktion der Wohnbauförderung, nämlich ihre Gliederung in Objektförderung und Subjektförderung, hat sich bewährt. Die Wohnbeihilfe hat ihren Zweck, die mit der Förderung im Zusammenhang stehenden Belastungen der Förderungswerber und Mieter zu verringern, im allgemeinen erfüllt. Durch die Entwicklung der Wohnbaukosten ist der Anteil der Wohnbeihilfe allerdings in den letzten Jahren stetig angestiegen und beträgt nun in einzelnen Ländern bereits bis zu 20 vH der zur Verfügung stehenden Mittel. Um diesen hohen Anteil verlorener Zuschüsse nicht weiter ansteigen zu lassen, überläßt es der Entwurf den Ländern, die Höhe der öffentlichen Darlehen zu bestimmen, um auf diese Weise den Anteil der teuren Kapitalmarktmittel und die daraus resultierenden Wohnbeihilfen einzuschränken.

Überdies soll die soziale Dimension der Wohnbeihilfe vertieft werden: sie soll vornehmlich jenem Kreis der Wohnungsinhaber zugute kommen, der dieser Stützung am dringendsten bedarf. Sie soll dort einsetzen, wo auf Grund der Einkommensverhältnisse auch bei günstiger Förderung die Aufwendungen für die Wohnung zu hoch erscheinen.

Im Gegensatz zur derzeitigen Rechtslage ist die Gewährung der Wohnbeihilfe nur bei Miet- und

Genossenschaftswohnungen zwingend vorgesehen, während es gemäß § 36 den Ländern freisteht, bei zum Eigentumserwerb bestimmten oder im Eigentum natürlicher Personen stehenden Wohnungen die Wohnbeihilfen bis zum gleichen Ausmaß zu gewähren. Diese Bestimmungen stehen im Einklang mit der Absicht des Entwurfs, jene Rechtsformen, die dem Eigentümer durch die Möglichkeit eines Verkaufes oder einer späteren Vermietung eine höhere Verwertbarkeit bringen und überdies zur Vermögensbildung beitragen, differenziert zu fördern.

Abs. 1: Auf die Gewährung der Wohnbeihilfe nach dieser Bestimmung besteht Rechtsanspruch; sie ist durch Bescheid zu gewähren und beruht somit auf dem Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen.

Abs. 2: Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes ist vom tatsächlich zu entrichtenden Mietzins oder Nutzungsentgelt auszugehen. Als Wohnungsaufwand soll das Wohnungsentgelt „im engeren Sinn“ herangezogen werden, d.h. auszuschließen sind Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Entgelte für sonstige Leistungen wie etwa Verwaltungskosten und allfällige Beiträge zu den Grund- und Aufschließungskosten. Dadurch wurde von der fiktiven Berechnungsweise des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 abgegangen. Der Bemessung sind sohin die Bestandteile des Wohnungsentgelts gemäß § 46 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 sowie § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 9 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bzw. die durch § 39 Abs. 8 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weiter anzuwendenden Vorschriften des (deutschen) Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugrunde zu legen.

Abs. 3: Anderweitige Zuschüsse, die den Wohnungsaufwand vermindern, sind beispielsweise: die Wohnkostenbeihilfe gemäß § 21 Heeresgebührengesetz, freiwillige Zuschüsse der Arbeitgeber zum Wohnungsaufwand oder Zuschüsse nach landesrechtlichen Vorschriften. Durch diese Bestimmung kommt der subsidiäre Charakter der Wohnbeihilfe zum Ausdruck.

Die Tilgungsraten eines Eigenmittellersatzdarlehens gelten nicht als Wohnungsaufwand, wohl aber die Rückzahlungsraten eines Annuitätenzuschusses.

Zu § 33:

Die Ermittlung der einem Wohnungsinhaber zumutbaren Belastung aus dem Wohnungsaufwand wird in Form eines nach der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zu staffelnden Hundertsatzes vorzunehmen sein. Durch diese Konzeption werden die derzeitigen Sprünge bei den Einkommensstufen vermieden. Die höchstzulässige Belastung (25 vH) ist als absolute Obergrenze für den Fall eines an der Einkommensober-

grenze gelegenen Einkommens anzusehen; ob und in welchen Fällen diese Belastung erreicht wird, haben die Länder zu regeln.

In sozial besonders berücksichtigungswürdigen Fällen soll die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung generell niedriger als für Durchschnittsfamilien angesetzt werden. Neben Jungfamilien und kinderreiche Familien treten auch Familien mit einem behinderten Kind sowie Förderungswerber, die selbst behindert sind oder deren Familie ein behindertes Mitglied aufweist.

Im Bestreben, den Familien den Bezug einer der Größe nach angemessenen Wohnung zu ermöglichen, soll das Ausmaß der Wohnbeihilfe auch mit dem Ausmaß der Nutzfläche korrespondieren.

Eine Nutzfläche von 50 m² für die erste und von je höchstens 20 m² für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person erscheint angemessen, nicht zuletzt deswegen, weil diesfalls einer fünfköpfigen Familie (Eltern, drei Kinder) der Bezug einer Mittelwohnung im Ausmaß von 130 m² Nutzfläche ohne Verminderung der Wohnbeihilfe gestattet ist.

Zu § 34:

Es hat sich gezeigt, daß die Wohnbeihilfe in der Praxis höchstens auf ein Jahr gewährt wird. Im Zusammenhang mit der in Abs. 2 vorgesehenen Meldepflicht wird gewährleistet, daß die Höhe der Wohnbeihilfe den jeweiligen tatsächlichen Verhältnissen angepaßt werden kann.

Die Bestimmung über das Erlöschen des Anspruches auf Wohnbeihilfe wurde gegenüber dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 in sprachlicher Hinsicht gestrafft. Neu ist allerdings die Regelung, wonach zu Unrecht empfangene Beträge verzinst zurückzuerstatten sind. Über die Rückerstattung entscheidet mit Bescheid die Landesregierung, welche die Wohnbeihilfe gewährt hat.

Zu § 36:

Abs. 1 und 3: Da bei den Eigentumsformen schon derzeit nicht überall Wohnbeihilfe gewährt wird, soll den Ländern diesbezüglich weitgehende Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden. Zur Erleichterung der Vollziehung wurde bestimmt, was als Wohnungsaufwand zu berücksichtigen ist, wobei durch die Festsetzung anrechenbarer Obergrenzen unangemessen hohe, auf teure Finanzierungsdarlehen zurückzuführende Wohnbeihilfen vermieden werden können.

Abs. 2: Vergleiche hierzu die Erläuterungen zu § 31 Abs. 2.

Zu § 37:

Abs. 1: Sowohl zur Ausfinanzierung geförderter Bauvorhaben als auch zur Errichtung sonst frei

finanzierter Wohngebäude kann das Land, unabhängig vom Rang der hypothekarischen Sicherstellung, die Bürgschaft für Hypothekendarlehen übernehmen.

Die Beschränkung der Bürgschaft auf zweit- oder nachrangige Darlehen wurde fallengelassen, weil diese Förderungsmaßnahme auch bei Finanzierung des Bauvorhabens durch ein einziges Darlehen möglich sein soll.

Im übrigen bleibt es den Ländern überlassen, die Art und den Umfang der Bürgschaft vertraglich festzulegen. Regelungen wie sie bisher in § 17, § 19 Abs. 1 bis 8 und § 21 Wohnbauförderungsgesetz 1968 vorgesehen werden, sind sohin entbehrlich geworden. Durch den Hinweis auf § 1346 ABGB ist allerdings zum Ausdruck gebracht, daß die Übernahme der Bürgschaft als „Bürge und Zahler“, wie schon nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, ausgeschlossen sein soll.

Die Verpflichtung zur Löschung vorangehender Pfandrechte soll in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht die Verfügung des Liegenschaftseigentümers über freiwerdende Pfandstellen ausschließen.

Abs. 2: Wird das Land aus einer Bürgschaft in Anspruch genommen, ist der erforderliche Betrag aus den Förderungsmitteln zu entnehmen. Zur Deckung der übernommenen Bürgschaften kann das Land allerdings aus Förderungsmitteln eine Rücklage bilden, die nach den Grundsätzen des § 10 Abs. 4 anzulegen ist. Die der Rücklage zugeführten Förderungsmittel gelten als im Sinne des § 10 „zur Förderung verwendet“.

Zu § 38:

Die Vorschriften über die Einreichung und Erledigung der Ansuchen und Anträge gehen im wesentlichen auf die bisherige Rechtslage zurück. Der Entwurf verwendet anstelle des Begriffes „Begehren“ den Begriff „Ansuchen“, da dieser doch als der gebräuchlichere anzusehen ist.

Die Verpflichtung, bei geförderten, zur Übertragung in das Wohnungseigentum bestimmten Wohnungen die Anmerkung gemäß § 24a Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 nachzuweisen, dient dem Schutz der Wohnungswerber.

Die Verpflichtung zur Vorlage einer Heizlastberechnung wurde bereits durch die WFG-Novelle 1980 eingeführt und soll Energieverluste durch falsch dimensionierte Wärmeerzeuger vermeiden helfen. Eine Heizlastberechnung setzt den Abschluß der Planung voraus, muß jedoch vor Beginn der Bauarbeiten vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere auch für den vorzeitigen Baubeginn.

Aus energiepolitischen Gründen soll die Verpflichtung zur Vorlage einer Heizlastberechnung auf freistehende Eigenheime ausgedehnt werden.

Zu § 39:

Die Bestimmung über den Nachweis des Einkommens wurde auf Grund der Erfahrungen der Praxis in der Weise geändert, daß der Nachweis des Einkommens einheitlich für den unmittelbar vor dem Ansuchen (Antrag) liegenden Zeitraum geführt werden soll. Demgemäß ist der letzte Steuerbescheid vorzulegen bzw. das Einkommen des unmittelbar vorangegangenen Kalenderjahres nachzuweisen.

Die Bestimmungen über den Nachweis des steuerpflichtigen Vermögens sind dem Studienförderungsgesetz nachgebildet.

Förderungswerber, die nicht zur Vermögenssteuer veranlagt werden, werden bei der Prüfung ihrer Förderungswürdigkeit eine entsprechende Erklärung abzugeben haben.

Zu § 40:

Die Einschränkung in Abs. 1 („sofern“) nimmt auf den Umstand Bezug, daß Regelungen über die „Organisation der Verwaltung in den Ländern“ seit der B-VG-Novelle 1974 nicht mehr in der Kompetenz des Bundes gelegen sind.

Gemäß § 11 sind die Länder weiterhin verpflichtet, Wohnbauprogramme zu erstellen. Es wurde somit vorgesehen, daß die vollziehenden Organe die Ansuchen in Durchführung des Wohnbauprogramms zu erledigen haben.

Zu § 41:

Abs. 1 und 2 sind im Lichte des § 13 F-VG zu sehen. Die Gewährung von zweckgebundenen Zuschüssen kann an Bedingungen geknüpft werden, die „mit dem mit der Zuschußleistung verfolgten Zweck zusammenhängen“. Demgemäß sollen die in die Zusicherung aufzunehmenden Bedingungen eng mit dem Förderungszweck des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes verbunden sein.

Dies trifft sowohl für die energiepolitisch gebotene Individualabrechnung der Heizkosten bzw. Wartung der Heizanlagen als auch für die Verpflichtung, bisher benützte Wohnungen aufzugeben, zu. Die Regelung, welcher Teil der Heizungskosten nach dem festgestellten Verbrauch aufzuteilen ist, ist im Mietrechtsgesetz, im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und im Wohnungseigentumsgesetz 1975 festgelegt.

Abs. 3 soll die Koppelung der Grundstücksbeschaffung mit Aufträgen zur Planung oder Errichtung geförderter Bauvorhaben verhindern. Dabei soll nicht die Förderung an sich ausgeschlossen werden, sondern solche Vereinbarungen mit Annahme der Zusicherung nichtig werden: es wird somit unter Umständen Teilnichtigkeit der Verträge über den Liegenschaftserwerb vorgesehen.

Zu § 43:

Diese Bestimmung ist auf Grund der §§ 6 und 7 Abs. 1 Z 1 Datenschutzgesetz erforderlich. Aus dem Kontext der Förderungsbestimmungen dieses Bundesgesetzes ergibt sich, daß die Landesregierung insbesondere folgende zu verarbeitende Datenarten ermitteln und übermitteln darf: Name, Wohnadresse, Adresse aufzugebender Wohnungen, Einkommen, Vermögen, familienrechtliche Merkmale, Leistungen für den Wohnungsaufwand, Wohnungsmerkmale.

Zu § 45:

§ 45 lehnt sich an die bisherige Rechtslage an. Ausdrücklich festgehalten wird, daß das Land die Endabrechnung zu überprüfen und der Förderung zugrunde zu legen hat.

Nach mehreren Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ist auch im Falle des Wohnungseigentums bei der Rückzahlung der Hypothekendarlehen der Nutzflächenschlüssel heranzuziehen. Diese von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 abweichende Regelung ist nötig, da die Nutzflächen bereits nach den dem Förderungsvorhaben zugrunde liegenden Plänen ermittelt werden können, während der Nutzwert die Einverleibung der nach ihm bestimmten Miteigentumsanteile voraussetzt, was in der Regel erst nach dem Einsetzen der Darlehensrückzahlung der Fall ist. Eine spätere Umstellung kann von der Vollziehung jedoch kaum bewältigt werden, da — abgesehen von Schwierigkeiten bei „gemischten Objekten“ oder in den Fällen außerordentlicher Tilgungen — zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern ein Ausgleich geschaffen werden mußte.

Auf Grund der Erfahrungen der Vollziehung soll bei Eigenheimen die Möglichkeit eröffnet werden, im Verordnungsweg von der Vorlage der Endabrechnung abzusehen (Abs. 3). Ein durch Verordnung näher zu regelnder Nachweis über die Verwendung der Mittel ist jedoch jedenfalls erforderlich.

Zu § 46:

Abs. 1: Bei Objekten, die unter Zuhilfenahme von öffentlichen Darlehen errichtet wurden, soll die Mietzinsbildung grundsätzlich dem Mietrechtsgesetz unterliegen. Bis zur vollständigen Tilgung des Förderungsdarlehens gelten jedoch die Sonderbestimmungen über die Bildung des Hauptmietzinses. Während die Bestimmungen der Z 1 der Rechtslage nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 entsprechen, wird in Z 2 die jährliche Verzinsung für Eigenmittel von bisher 4 auf 6 vH erhöht. Um bei der Berechnung des Hauptmietzinses Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Gesamtbaukosten, des öffentlichen Darlehens, der sonstigen Darlehen (Fremdmittel) und der Eigenmittel auszuschließen, wurde in Z 1 und 2 verdeut-

licht, daß für die Höhe der Beträge die Endabrechnung maßgebend ist. Der Abzug eines etwa gewährten Annuitätenzuschusses liegt im Interesse der Mieter, da anderenfalls seine Wirkung nicht auf sie durchschlagen würde. Die Rückzahlungsraten eines Annuitätenzuschusses sind Hauptmietzinsbestandteil, da ein rückzahlbarer Annuitätenzuschuß einem Darlehen gleichzuhalten ist.

Die Berechnungsgrundlagen für die Abstattung der Eigenmittel (Z 2) wurden der vergleichbaren Bestimmung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes über die Verzinsung der Eigenmittel (§ 14 Abs. 1 Z 3 WGG) angepaßt.

Bei der Berechnung des Anteiles der Grundkosten (Z 3) verbleibt es beim Einheitswertbescheid bei Baubeginn, jedoch wurde der Anteil von 2 auf 6 vH angehoben, was durch die langjährige allgemeine Zinsensituation als gerechtfertigt erscheint. Bei Baurechtsgründen tritt anstelle der Grundkostenanteile der Bauzins.

Bei der Regelung der Erhaltungskomponente waren neue Wege zu beschreiten. Der derzeit nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zulässige Erhaltungssatz von jährlich 5 S für den Quadratmeter Nutzfläche reicht bei weitem nicht mehr aus; die auf Grund des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erlassene Entgeltsrichtlinienverordnung sieht für den Gemeinnützigkeitssektor einen Betrag von maximal 25 S pro Quadratmeter und Jahr für die Erhaltung des Gebäudes vor.

Durch die Verordnungsmächtigung des Bundesministers für Bauten und Technik wird es möglich gemacht, nicht nur die Höhe der Sätze ohne Gesetzesänderung der jeweiligen Entwicklung der Kosten von Erhaltungsarbeiten anzupassen, sondern auch das Baualter zu berücksichtigen. Abweichend vom im Mietrechtsgesetz vorgesehenen zehnjährigen Verrechnungszeitraum ist der im Hauptmietzins ziffernmäßig bestimmt einzuhebende Erhaltungsbeitrag in einer Rückstellung zu sammeln und zinsbringend anzulegen. Diese Erhaltungsbeträge sind bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung bereitzuhalten. Von dem im Mietrechtsgesetz vorgeschriebenen Verrechnungszeitraum kann deshalb abgesehen werden, weil nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht der gesamte Hauptmietzins, sondern nur der durch Verordnung jeweils festgesetzte Betrag für die Erhaltung des Gebäudes zu verwenden ist.

Abs. 2: Da die Beträge zur Rückzahlung der Darlehen in der Abrechnung als Durchlaufpost aufscheinen und die Beträge zur Abstattung der eingesetzten Eigenmittel dem Vermieter verbleiben sollen, muß ihm die Möglichkeit eingeräumt werden, sie bei der Abrechnung gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 Mietrechtsgesetz als Ausgaben auszuweisen.

Abs. 3: Von der Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, wonach nach Auslaufen aller

Darlehen die bisher zu ihrer Amortisation verwendeten Beträge in die Erhaltungsreserve zu fließen haben, konnte im Hinblick auf die erwähnte Verordnungsmächtigung abgesehen werden (vergleiche § 59 Abs. 4).

Zu § 47:

Abs. 1: Diese Bestimmung soll die Umgehung der Mietzinsbestimmungen bei Vermietung verhindern. Im Interesse der Gleichheit wurde die bisherige Beschränkung auf natürliche Personen fallengelassen.

Abs. 2: Durch diese Bestimmung wird eine Aufteilungsvorschrift für den Fall getroffen, daß in einem Gebäude geförderte und nichtgeförderte Objekte vorhanden sind.

Zu § 48:

Die im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen stehenden und von diesen vermieteten Objekte unterliegen jedenfalls, d. h. ohne Rücksicht darauf, ob sie auch von solchen errichtet wurden oder nicht, den Mietzinsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Diese von § 1 Abs. 3 Mietrechtsgesetz abweichende Bestimmung soll in Fortführung der Rechtslage nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (§ 32 Abs. 1) gewährleisten, daß für gemeinnützige Bauvereinigungen eine einheitliche Entgeltsregelung gilt.

Zu § 49:

Abs. 1 und 2: Im Lichte gewonnener Erfahrungen sollen die Bestimmungen der Absätze 1 und 2 gewährleisten, daß Baugrundstücke nur mit solchen Pfandrechten belastet werden, die der Sicherstellung von zur tatsächlichen Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Darlehen dienen. Bei der Errichtung von Eigenheimen durch den künftigen Eigentümer bedarf es keiner solchen Einschränkung, da hier ein Mißbrauch zum Nachteil künftiger Eigentümer auszuschließen ist.

Abs. 3: Wie schon nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, soll zur Vermeidung von Mißbräuchen bei der Veräußerung geförderter Objekte ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einverleibt werden.

Abs. 4: Die Regelung nach Z 1 nimmt auf die durch das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geschaffene Möglichkeit der Übertragung der Hälfte eines Miteigentumsanteiles an den Ehegatten Rücksicht. Die Regelung nach Z 2 soll dazu beitragen, daß die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens nach dem Bundesgesetz über Änderungen des Ehegattenerbrechts, des Ehegüterrechts und des Ehescheidungsrechtes (BGBl. Nr. 280/1978) nicht erschwert wird.

Abs. 5: Unter Berücksichtigung der in einem Bundesland geübten Praxis soll den Ländern die

Möglichkeit eröffnet werden, anlässlich des Verkaufs von Eigentumswohnungen einen verstärkten Mittelrückfluß zu erreichen.

Abs. 6: Der Einsatz beträchtlicher öffentlicher Mittel in Form von Annuitätenzuschüssen und Förderungsdarlehen, die auch bei nominell vollständiger Darlehensrückzahlung wertmäßig nicht annähernd zurückfließen, läßt es angemessen erscheinen, das Veräußerungsverbot für die Dauer der Förderung, jedenfalls aber auf die Dauer von 20 Jahren vorzusehen. Damit soll sichergestellt werden, daß während dieses Zeitraumes die geförderten Wohnungen ausschließlich begünstigten Personen zugute kommen.

Zu § 53:

Die Gebührenbefreiungsbestimmung wurde im wesentlichen aus dem bisherigen Rechtsbestand übernommen.

Abs. 1: Vorgesehen ist die Befreiung sämtlicher durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlaßten Schriften und erforderlichen Rechtsgeschäfte von einer Vergebühung. Dadurch soll u. a. gewährleistet werden, daß die Schulscheingebühr auch für das Kapitalmarktdarlehen, welches zur Finanzierung der Errichtung der geförderten Baulichkeiten erforderlich ist, unter die Gebührenbefreiung fällt.

Die Wiederaufnahme der Beschränkung der Gebührenfreiheit auf „unmittelbar“ veranlaßte Schriften und Rechtsgeschäfte erwies sich angesichts der Judikatur zum Umfang der Befreiung als unumgänglich, da sonst ungerechtfertigter Weise Nebengeschäfte begünstigt und dem Bund weiterhin erhebliche Beträge entzogen würden.

Abs. 2: Diese Bestimmung wurde durch die Novelle 1972 zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 als Ersatz für die vom Verfassungsgerichtshof aufgehobene Gebührenbefreiungsbestimmung des § 19 Abs. 2 des Gesetzes über den Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds aufgenommen und entspricht dieser annähernd. Von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit sind sonach alle Rechtsgeschäfte, die zur Finanzierung der in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Zwecke mit Gebietskörperschaften, mit selbständigen Fonds von Gebietskörperschaften oder mit gemeinnützigen Bauvereinigungen abgeschlossen werden. Dies bedeutet für die Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit eine Erweiterung gegenüber der Befreiungsbestimmung des aufgehobenen § 19 Abs. 2 leg. cit. Diese Erweiterung war erforderlich, da einzelne Gebietskörperschaften (insbesondere die Länder) unabhängig von der bundesrechtlich geregelten Wohnbauförderung eine eigene Wohnbauförderung, teils direkt durch die betreffende Gebietskörperschaft, teils aber im Wege selbständiger Wohnbauförderungsfonds entfaltet haben. Der begünstigte Zweck ist durch den Finanzierungsplan oder in sonst geeigneter Weise nachzuweisen.

Abs. 3: Unter die Befreiung von den Gerichtsgebühren fallen auch die gerichtlichen Beglaubigungen von Urkunden. Ausdrücklich klargestellt wurde, daß auch Eigenmitteldarlehen der Befreiungsbestimmung unterliegen.

Abs. 4: Diese Befreiungsbestimmung erfaßt nur Maßnahmen der Länder zur Förderung des Wohnungsbaues, die ohne Bundeszuschüsse durchgeführt werden.

Abs. 5: Im Bereich der Finanzverwaltung sind die Verträge über Darlehen von Bausparkassen an ihre Mitglieder von den Rechtsgeschäftsgebühren befreit (§ 33 TP 8 Abs. 2 Z 3 GebührenG. 1957). Im Bereich der Justizverwaltung fehlte eine vergleichbare Gebührenbefreiungsvorschrift. Durch die Gebührenbefreiungsvorschrift wird den Bausparkassen und ihren Mitgliedern (den Bausparern) die Befreiung von den Gerichtsgebühren in den Bereichen gesichert, die einen Vergleich mit den öffentlichen Wohnbaufinanzierungsmaßnahmen rechtfertigen.

Zu § 54:

Diese Bestimmung sieht zur Verstärkung des Rückflusses und zwecks Hintanhaltung weiterer Entwertung die Möglichkeit der Angleichung der Rückzahlungsbedingungen bestehender Darlehensverträge nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 und Wohnbauförderungsgesetz 1968 an die von den Ländern durch Verordnung gemäß § 23 festgesetzten Darlehensbedingungen vor. Da die Länder ermächtigt sind, die Darlehensbedingungen nach den Bedürfnissen im Land zu gestalten, werden auch die bisher bundeseinheitlichen Rückzahlungsbedingungen „alter“ Förderungsdarlehen unterschiedlich gestaltet werden können.

Zu § 55:

Da durch § 54 („Angleichung bestehender Verträge“), § 56 (Verzinsung von Darlehen nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz) und durch die im Zusammenhang mit dem Startwohnungsgesetz mit 1. Juli 1982 vorgenommene Erhöhung der Zinsen von Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds die Wohnungsaufwandbelastung für alle Bewohner von nach früheren Bestimmungen geförderten Wohnungen mit der Zeit erhöht werden kann, ohne daß dabei von vornherein eine soziale Differenzierung möglich ist, bedarf der Kreis der in Frage kommenden Wohnbeihilfenempfänger einer entsprechenden Erweiterung. Da weiters die nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982 geförderten Wohnungen den Voraussetzungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 im wesentlichen entsprechen müssen, werden auch die Inhaber dieser Wohnungen einbezogen. Gleiches gilt für andere Förderungsmaßnahmen des Bundes, wodurch der Wohnungsaufwand für die Bewohner von Wohnungen gesenkt werden kann, die etwa nach dem

Sonderwohnbauprogramm des Bundes für die Entwicklung GesmbH „Aichfeld-Murboden“ errichtet wurden.

Zu § 56:

Das bisherige Förderungssystem hatte infolge der Unveränderbarkeit der Belastungen der Wohnungsinhaber dazu geführt, daß Personen mit relativ gutem Einkommen unverhältnismäßig geringer belastet sind als Personen mit altersbedingt geringerem Einkommen, denen oft nur der Zugang zu relativ teuren Wohnungen offensteht. Dementsprechend sieht der Entwurf in § 54 die Angleichung der Rückzahlungsbedingungen alter Verträge vor. Im Zuge der Neugestaltung des Förderungsrechtes sollen auch die überaus günstigen Rückzahlungsbedingungen der Darlehen aus dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds geändert werden.

Im Bereich des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, wo die Anhebung der Darlehenszinsen durch bloße Vertragsänderung möglich ist, wurde bereits eine 4prozentige Verzinsung eingeführt, wobei die Mehreingänge für Zwecke des Startwohnungs-gesetzes gewidmet sind.

Durch § 56 wird nunmehr in Form einer Ergänzung des Stadterneuerungsgesetzes eine Verzinsung der bisher unverzinslichen Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds vorgesehen, der durch die Bestimmung des § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982, bereits die Bezeichnung „Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds“ erhalten hat. Diese Regelung wurde deshalb in das Stadterneuerungsgesetz eingebaut, weil die Zinsenerträge für Zwecke der Stadterneuerung bestimmt sind. Die näheren Bestimmungen sollen durch Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik getroffen werden. Im Interesse der Ankurbelung der Stadterneuerung sollen die auf Grund dieser Bestimmungen erfließenden Mittel vor allem zur Deckung der zur Vorbereitung von Erneuerungsvorhaben notwendigen Maßnahmen und der sogenannten unrentierlichen Kosten der Stadterneuerung dienen.

Der bisherige Artikel II des Stadterneuerungsgesetzes kann als überholt entfallen.

Zu § 58: Gemäß § 2 Z 3 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982 dürfen die Länder die von ihnen zu leistenden Zuschüsse nicht den Mitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 entneh-

men. Daß Gleiches für die Mittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1983 gelten soll, muß gesetzlich festgelegt werden.

Zu § 59:

Abs. 1: Zur Vollziehung des Wohnbauförderungsgesetzes 1983 bedarf es umfangreicher Vorbereitungen; dementsprechend wird eine Legisvakanz von sechs Monaten vorgesehen. Bis dahin soll auch ein Wohnhausverbesserungsgesetz beschlossen sein, in das u. a. die im Wohnbauförderungsgesetz 1968 enthaltenen Bestimmungen über die „große Verbesserung“ in geänderter Form übernommen werden sollen.

Abs. 2: Da es den Ländern obliegt, durch Erlassung von Verordnungen den ihnen vorgegebenen bundesgesetzlichen Rahmen zu füllen, muß gewährleistet sein, daß diejenigen Durchführungsbestimmungen, die zur Vollziehung unbedingt erforderlich sind, gleichzeitig mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1983 in Kraft treten.

Abs. 3: Durch diese Regelung wird das Wohnbauförderungsgesetz 1968 außer Kraft gesetzt. Lediglich jene Bestimmungen, die der Abwicklung der Förderungsfälle nach den beiden Bundeswohnbaufonds dienen, werden durch Aufrechterhalten der entsprechenden Absätze des § 36 weiterhin der Rechtsordnung angehören. § 16 Abs. 2 Wohnbauförderungsgesetz 1968, der die Übernahme einer Bürgschaft des Landes zur ordnungsgemäßen Erhaltung von Wohnhäusern vorsieht, soll nach Meinung des Bundesministeriums für Justiz so lange aufrechterhalten werden, bis er in dem künftigen Wohnhausverbesserungsgesetz Aufnahme gefunden hat.

Abs. 4: Um hinsichtlich des Erhaltungsbeitrages die unbefriedigende Diskrepanz zwischen der geltenden Rechtslage gemäß § 32 Abs. 3 Z 4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 und dem künftigen § 46 Abs. 1 Z 4 zu beseitigen, soll für den Erhaltungsbeitrag für nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 errichtete Gebäude die Regelung dieses Bundesgesetzes (WFG 1983) gelten.

Abs. 5: Es ist zu berücksichtigen, daß in anderen Bundesgesetzen verschiedentlich auf aufzuhebende Bestimmungen verwiesen wird. Insbesondere wäre auf § 17 Abs. 4 und § 30 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bzw. § 3 Z 2 und § 7 des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung zu verweisen.