

245 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVI. GP

Regierungsvorlage

Bundesgesetz vom xxxxxxx über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz — WSG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. Hauptstück

I. ABSCHNITT

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Gegenstand des Gesetzes

§ 1. Die Länder haben auf Grund dieses Bundesgesetzes die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen zu fördern.

Ausschluß von der Förderung

§ 2. (1) Vom Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes sind ausgenommen:

1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird von einem Wohnungsinhaber (§ 9 Abs. 1) beantragt;
2. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benutzung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als extraterritorial anerkannten Personen verwendet werden;
3. Gebäude und Wohnungen, die nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen (§ 11) nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden sollen.

(2) Gebäude und Wohnungen, die in einem Assanierungsgebiet gemäß § 1 Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974, gelegen und in ein Assanierungsvorhaben einbezogen sind, dürfen nur

dann gefördert werden, wenn die Sanierungsarbeiten mit dem Assanierungsvorhaben im Einklang stehen.

Begriffsbestimmungen

§ 3. Im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Wohnhaus ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen der Voraussetzung gemäß Z 2 entspricht;
2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m²;
3. als Wohnheim ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim, 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;
4. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwands 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, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht;
5. als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;
6. 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 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;

7. als Familieneinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal;
8. 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;
9. 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.

Förderungsmittel

§ 4. Die Förderungsmittel werden aufgebracht:

1. durch Leistungen des Bundes (§§ 5 und 6),
2. durch Leistungen der Länder (§ 8 Abs. 1),
3. auf Grund des Kapitalversicherungs-Förderungsgesetzes oder sonstiger Förderungsmaßnahmen (§ 7 Abs. 1),
4. durch Rückflüsse nach diesem Bundesgesetz,
5. durch Erträge aus Förderungsmitteln (§ 8 Abs. 3) und
6. durch Widmung von den Ländern gemäß § 7 Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. xxx, zur Verfügung stehenden Förderungsmitteln für Zwecke dieses Bundesgesetzes.

Leistungen des Bundes

§ 5. (1) Der Bund leistet aus Haushaltsmitteln unbeschadet der §§ 6 und 7 im Jahr 1985 120 Millionen Schilling, im Jahr 1986 130 Millionen Schilling, im Jahr 1987 140 Millionen Schilling, im Jahr 1988 150 Millionen Schilling, im Jahr 1989 160 Millionen Schilling und ab dem Jahr 1990 170 Millionen Schilling jährlich.

(2) Die Mittel nach Abs. 1 sind den Ländern bis Ende Feber jedes Jahres als zweckgebundene

Zuschüsse nach folgenden Hundertsätzen zuzuteilen:

Burgenland	2,37
Kärnten	5,74
Niederösterreich	14,30
Oberösterreich	13,98
Salzburg	5,27
Steiermark	13,34
Tirol	6,58
Vorarlberg	3,79
Wien	34,63

§ 6. (1) Für die Förderung der Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme (§ 11 Z 2) bringt der Bund jährlich Haushaltsmittel in Höhe von 20 Millionen Schilling auf.

(2) Für die Zuteilung und Überweisung der Mittel nach Abs. 1 an die Länder gilt § 5 Abs. 2. Können Mittel nach Abs. 1 mangels ausreichender Ansuchen auch im folgenden Kalenderjahr nicht ausgeschöpft werden, so sind die verbliebenen Mittel zuzüglich des entsprechenden vom Land gemäß § 8 Abs. 1 zur Verfügung zu stellenden Betrages im übernächsten Kalenderjahr zur Förderung energiesparender Maßnahmen gemäß § 11 Z 4 und 5 zu verwenden.

§ 7. (1) Der Bund begünstigt die Bildung von Kapital auf Grund des Kapitalversicherungs-Förderungsgesetzes, BGBl. Nr. 163/1982, oder auf Grund sonstiger Förderungsmaßnahmen. Das solcherart aufgebrauchte Kapital dient

1. den Ländern zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen gemäß § 11 sowie
2. dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds (BGBl. Nr. 130/1948 und 164/1982) zur Förderung von Maßnahmen gemäß § 33 Stadterneuerungsgesetz in der Fassung dieses Bundesgesetzes.

(2) Das Kapital gemäß Abs. 1 Z 1 steht den Ländern in der Höhe von mindestens 750 Millionen Schilling jährlich als Darlehen zur Verfügung und wird nach ihrem Anteil an Wohnungen, die sich in vor 1945 errichteten Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen befinden und die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen, aufgeteilt. Der Ermittlung sind die jüngsten auf einer Vollerhebung des Österreichischen Statistischen Zentralamtes beruhenden Daten über die Ausstattung der Wohnungen zugrunde zu legen.

(3) Die Aufteilung des Kapitals ist vom Bundesminister für Bauten und Technik im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen bis Ende Feber jedes Jahres vorzunehmen. Soweit ein Land in einem Kalenderjahr Kapital nicht beansprucht, wird dieses im darauffolgenden Jahr gemäß Abs. 2 neu verteilt.

Leistungen der Länder

§ 8. (1) Die Überweisung der Bundesmittel gemäß § 5 setzt voraus, daß das Land im Kalenderjahr mindestens einen gleich hohen Betrag zur Verfügung stellt. Die Überweisung der Bundesmittel gemäß § 6 setzt voraus, daß das Land im Kalenderjahr mindestens einen Betrag in halber Höhe der Bundesmittel zur Verfügung stellt.

(2) Wenn ein Land seine Verpflichtungen nach diesem Bundesgesetz trotz einer zur Abstellung der Mängel gewährten Frist nicht einhält und dadurch der Förderungszweck wesentlich gefährdet wird, hat der zuständige Bundesminister die Zahlung der Bundesmittel im entsprechenden Ausmaß einzustellen.

(3) Das Land hat die Förderungsmittel (§ 4) auf einem gesonderten Konto zu führen und für bestmögliche Verzinsung zu sorgen.

II. ABSCHNITT

FÖRDERUNG

Förderungswerber

§ 9. (1) Eine Förderung darf nur dem Eigentümer des Gebäudes, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, oder § 14 c Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, bestellten Verwalter, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Wohnungsinhaber (Mieter, Wohnungseigentümer oder Miteigentümer, der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt) gewährt werden.

(2) Dem Wohnungsinhaber darf zur Sanierung seiner Wohnung eine Förderung nur gewährt werden, wenn

1. das jährliche Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Abs. 3 nicht übersteigt und
2. sein steuerpflichtiges Vermögen zusammen mit dem Vermögen der mit ihm im Zeitpunkt des Ansuchens im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 500 000 S nicht übersteigt.

(3) Das höchstzulässige Jahreseinkommen beträgt bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	273 000 S,
zwei Personen	409 500 S,
drei Personen	464 100 S,
vier Personen	518 700 S,
mehr als vier Personen	546 000 S.

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich entsprechend den Änderungen des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen 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.

Förderungswürdige Objekte

§ 10. Die Förderungsmittel können verwendet werden:

1. für Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern und Wohnheimen,
 - a) deren Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt, es sei denn, daß es sich um den Anschluß an Fernwärme gemäß § 11 Z 2 handelt,
 - b) deren Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen ist und
 - c) bei denen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den allgemeinen Bauzustand des Hauses wirtschaftlich vertretbar ist;
2. für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden, die die Bedingungen gemäß Z 1 erfüllen.

Sanierungsmaßnahmen

§ 11. Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:

1. die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Personenaufzüge, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme sowie zentrale Waschküchen,
2. die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme,
3. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen,
4. Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschloßdecken,
5. Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral(Etagen)heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen,
6. Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes,
7. die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
8. die Teilung von Wohnungen, unabhängig von ihrem Nutzflächenausmaß, oder von sonstigen Räumen,

9. die Änderung der Grundrißgestaltung, innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten,
10. Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen,
11. die Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen vom Typ Grundschutz.

§ 12. (1) Bei der Förderung ist ein möglichst hoher Anteil von Verbesserungsarbeiten am gesamten Förderungsvolumen mit dem Ziel einer Verbesserung der Bausubstanz anzustreben.

(2) Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten in der Mietzinsreserve gemäß § 20 Mietrechtsgesetz, der Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder der Rücklage gemäß § 16 Wohnungseigentumsgesetzes 1975 keine Deckung finden.

§ 13. Wird ein Wohnhaus mit mehr als zwei Wohnungen mit erheblichem Kostenaufwand saniert, ist bei Gewährung der Förderung sicherzustellen, daß es nach Durchführung der Arbeiten entsprechend den gegebenen Möglichkeiten einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbesondere hinsichtlich der Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, aufweist. Die Errichtung oder Umgestaltung von Zentralheizungsanlagen gemäß § 11 Z 1 in Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen darf nur gefördert werden, wenn die Anlage besondere Vorrichtungen (Geräte) enthält, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers festgestellt werden kann.

§ 14. Eine Förderung gemäß § 11 Z 11 ist davon abhängig zu machen, daß der Schutzraum

1. entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ausgeführt wird,
2. für die gemeinsame Benützung der Bewohner des Wohnhauses bestimmt ist und
3. seine Größe in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl dieser Bewohner steht.

Art der Förderung

§ 15. (1) Die Förderung kann bestehen:

1. in der Gewährung von Darlehen (§ 16),
2. in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Zinszuschüssen (§ 21),
3. in der Übernahme der Bürgschaft (§ 24),
4. in der Gewährung von Wohnbeihilfe (§ 25).

(2) Wohnbeihilfe kann nur im Zusammenhang mit einer anderen Förderung gemäß Abs. 1 gewährt werden.

Förderungsdarlehen

§ 16. (1) Die Länder können das Ausmaß der Förderungsdarlehen nach Art und Umfang der

Sanierung bis zur vollen Höhe der Kosten festsetzen.

(2) Den Tilgungsplänen ist eine Darlehenslaufzeit zwischen 10 und 30 Jahren, eine jährliche Verzinsung von höchstens 6 vH beziehungsweise bis zum Ausmaß eines etwaigen höheren Eckzinssatzes gemäß § 20 Abs. 2 Kreditwesengesetz sowie eine Anhebung der Annuitäten in bestimmten Zeitabschnitten zugrunde zu legen.

(3) 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 10 Jahre betragen und ein jährlicher Zinsfuß von 6 vH beziehungsweise ein etwaiger höherer Eckzinssatz gemäß § 20 Abs. 2 Kreditwesengesetz nicht überschritten werden.

(4) Die näheren Bestimmungen zu den vorstehenden Absätzen treffen die Länder durch Verordnung. Dabei ist vorzusehen, daß ein in der vollen Höhe der Sanierungskosten beantragtes Förderungsdarlehen in dieser Höhe gewährt wird, wenn es sich um die Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Wohnungen handelt, die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen.

Sicherstellung des Förderungsdarlehens

§ 17. Das Förderungsdarlehen ist durch Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Sofern diesem Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorausgehen, 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

§ 18. (1) Das Land hat im Darlehensvertrag vorzusehen, daß das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn der Schuldner

1. eine der in § 23 angeführten Handlungen setzt,
2. seine Verpflichtungen gemäß § 17 oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung nicht erfüllt,
3. nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nachkommt,
4. das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornimmt oder zuläßt,

5. es trotz Aufforderung unterläßt, für eine regelmäßige Verwendung der Wohnungen zu Wohnzwecken zu sorgen.

(2) Für den Fall einer Kündigung hat das Land im Darlehensvertrag vorzusehen, daß 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 sind.

(3) Von einer Kündigung gemäß Abs. 1 Z 3 kann abgesehen werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern gefährdet würden.

Fälligestellung des Förderungsdarlehens

§ 19. 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 durch die Fälligestellung nicht gefährdet werden.

Rückzahlung

§ 20. Hat ein Wohnungseigentümer den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensteilbetrag zurückgezahlt, so ist er von seiner Haftung für das Förderungsdarlehen zu befreien; das Land hat in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes hinsichtlich seines Anteiles einzuwilligen.

Annuitäten- und Zinsenzuschüsse

§ 21. Die Länder können für die Rückzahlung von Darlehen, die neben einem Förderungsdarlehen oder für sich allein bei Kreditunternehmungen oder Bausparkassen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen (§ 11) aufgenommen werden, Annuitätenzuschüsse leisten, die nach den ersten drei Jahren laufend verringert werden können. Weiters können die Länder bis zum Einsetzen der Darlehenstilgung, längstens jedoch für zwei Jahre, Zinsenzuschüsse gewähren.

§ 22. (1) Die Laufzeit der Darlehen gemäß § 21 darf zehn Jahre nicht unterschreiten. Der jährliche Zinsfuß darf 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 liegen. Für den Fall, daß während der Laufzeit solcher Darlehen die Nominalverzinsung öffentlicher Anleihen steigt, kann eine Erhöhung des jährlichen Zinsfußes der Darlehen vereinbart sein, jedoch darf der erhöhte jährliche Zinsfuß höchstens 2 vH über der Nominalverzinsung der letzten vor der Erhöhung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren liegen.

(2) Zuschüsse dürfen nur flüssiggemacht werden, solange der Förderungswerber seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Einstellung der Zuschüsse

§ 23. Die Zuschüsse sind einzustellen und bereits zugezählte Zuschüsse zurückzufordern, wenn das Darlehen gemäß § 21 oder das Förderungsdarlehen gekündigt wurde oder wenn der Förderungswerber

1. die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterläßt,
2. ohne Zustimmung des Landes eine Wohnung zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt oder sonst widmungswidrig verwendet oder dies zuläßt,
3. Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt.

Bürgschaft

§ 24. (1) Das Land kann die Bürgschaft übernehmen, wenn der Zinsfuß des zu verbürgenden Darlehens 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. Für den Fall, daß während der Laufzeit solcher Darlehen die Nominalverzinsung öffentlicher Anleihen steigt, kann eine Erhöhung des jährlichen Zinsfußes der Darlehen vereinbart sein, jedoch darf der erhöhte jährliche Zinsfuß höchstens 2 vH über der Nominalverzinsung der letzten vor der Erhöhung zur Zeichnung aufgelegten öffentlichen Anleihe mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren liegen.

(2) Die Bürgschaft hat sich auf den Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen, jedoch nur auf nicht länger als drei Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegende Rückstände, und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensforderung verbundenen Kosten zu erstrecken.

(3) Wird für die Inanspruchnahme des Landes aus der Bürgschaft eine Haftungsrücklage gebildet, so ist hiefür § 8 Abs. 3 anzuwenden.

Wohnbeihilfe

§ 25. (1) Bei Mietwohnungen haben die Länder zur Vermeidung einer unzumutbaren Wohnungsaufwandbelastung auf Antrag des Mieters mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren. Als Wohnungsaufwand gilt der zur Deckung der Sanierungskosten erhöhte Hauptmietzins. Die Wohnbeihilfe darf jenen Betrag nicht übersteigen, um den der Hauptmietzins zwecks Deckung der Sanierungskosten angehoben wurde, und darf nur dann gewährt werden, wenn der Mieter die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet.

(2) Wohnbeihilfe darf nur österreichischen Staatsbürgern oder Gleichgestellten gewährt werden. Gleichgestellt sind:

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 dem Bundesgesetz BGBl. Nr. 126/1968 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 796/1974 festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind.

(3) Wohnbeihilfe ist nur insoweit zu gewähren, als kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a Einkommensteuergesetz 1972 besteht.

§ 26. (1) Der der Bemessung zugrunde zu legende Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandbelastung gewährt werden.

(2) Die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung ist in einem Hundertsatz des Familieneinkommens festzusetzen, wobei die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und die danach angemessene Wohnungsgröße entsprechend zu berücksichtigen ist. Der Hundertsatz darf 25 vH des Familieneinkommens nicht übersteigen.

(3) 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, sowie für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl. Nr. 376, ist der Hundertsatz niedriger als für sonstige Antragsteller festzusetzen.

§ 27. (1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf ein Jahr gewährt werden. Die Zuzählung der Wohnbeihilfe an Empfänger von Förderungsdarlehen oder von Annuitätzuschüssen gemäß § 21 ist zulässig.

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

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

1. der Mietvertrag aufgelöst oder
2. die Wohnung nicht mehr zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters regelmäßig verwendet wird.

(4) Wohnbeihilfe, die zu Unrecht empfangen wurde, ist zurückzuzahlen, wobei die zu erstattenden Beträge mit 3 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank pro Jahr zu verzinsen sind.

§ 28. Die näheren Bestimmungen zu den §§ 25 bis 27 treffen die Länder durch Verordnung, wobei darauf Bedacht zu nehmen ist, daß die Antragsteller die Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2 und 3 jedenfalls erfüllen.

§ 29. (1) Bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen und zum Eigentumserwerb bestimmten Wohnungen kann Wohnbeihilfe bis zu dem für Mietwohnungen vorgesehenen Ausmaß gewährt werden.

(2) Wird Wohnbeihilfe gemäß Abs. 1 gewährt, gelten die §§ 25 bis 27 sinngemäß. Die näheren Bestimmungen treffen die Länder durch Verordnung, wobei darauf Bedacht zu nehmen ist, daß die Antragsteller die Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2 und 3 jedenfalls erfüllen.

III. ABSCHNITT

VERFAHREN

Ansuchen und Anträge

§ 30. (1) Ansuchen und Anträge auf Gewährung einer Förderung nach diesem Bundesgesetz sind an die nach der Lage des Gebäudes zuständige Landesregierung zu richten.

(2) Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen, wie Baubewilligungen, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne, anzuschließen.

(3) Dem Antrag auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens) und des Vermögens sowie Erklärungen über die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, die Nutzfläche der Wohnung und darüber anzuschließen, daß die Wohnung vom Antragsteller zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird.

(4) Bei Maßnahmen zur Gewährleistung eines wirtschaftlichen Energieverbrauches sind deren Kosten der zu erwartenden Einsparung an Energiekosten gegenüberzustellen; hierbei sind die Kosten für Maßnahmen an Heizungsanlagen und jene für Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung getrennt anzuführen.

(5) Mieter haben überdies das Bestehen des Mietverhältnisses und unter Bedachtnahme auf § 9 Mietrechtsgesetz die Zustimmung des Vermieters zur Vornahme der Arbeiten nachzuweisen.

Nachweis von Einkommen und Vermögen

§ 31. (1) Das Einkommen 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. Insbesondere kann in Fällen nach Abs. 1 Z 1 die Vorlage der Einkommensteuerbescheide für die letzten drei veranlagten Kalenderjahre verlangt, in Fällen nach Abs. 1 Z 2 vom Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn dies zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig erscheint.

Erledigung der Ansuchen und Anträge

§ 32. (1) Ansuchen und Anträge auf Gewährung einer Förderung gelten erst dann als eingebracht, wenn die erforderlichen Unterlagen (§§ 30 und 31) angeschlossen sind.

(2) Vor Erledigung der Ansuchen sind der Wohnbauförderungsbeirat, sofern ein solcher eingerichtet ist, und die Gemeinde, in deren Bereich das Wohnhaus gelegen ist, anzuhören.

(3) Vorweg zu erledigen sind Ansuchen, die zum Gegenstand haben:

1. Anschluß an Fernwärme gemäß § 11 Z 2,
2. energiesparende Maßnahmen gemäß § 11 Z 4 und 5,
3. Arbeiten zur Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Wohnungen, die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen.

(4) Die Ablehnung eines Ansuchens ist zu begründen.

Zusicherung

§ 33. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist die Förderung dem Förderungswerber schriftlich zuzusichern.

(2) In der Zusicherung sind die Überwachung der Bauführung durch das Land (§ 36) sowie angemessene Fristen für die Fertigstellung vorzusehen. Bei der Förderung von Heizungsanlagen gemäß § 11 Z 1 oder 3 ist überdies durch Aufnahme einer Bedingung sicherzustellen, daß bei Möglichkeit einer Versorgung durch Fernwärme die geförderte Anlage an diese angeschlossen wird, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.

(3) Die Förderung von Sanierungsmaßnahmen kann in der Zusicherung davon abhängig gemacht werden, daß gleichzeitig Maßnahmen vorgenommen werden, die einen wirtschaftlichen Energieverbrauch, eine Verminderung des Energieverlustes oder eine Senkung des Wärmebedarfes gewährleisten. Weiters können Bedingungen und Auflagen aufgenommen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes und des diesem zugrunde liegenden Förderungszweckes dienen.

(4) In der Zusicherung von Förderungsdarlehen sind die Kündigungsgründe gemäß § 18, in der Zusicherung von Zuschüssen die Gründe für deren Einstellung gemäß § 23 anzuführen.

Widerruf der Förderung und Verfügungsbeschränkung

§ 34. (1) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

(2) Über den Anspruch aus der Zusicherung 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, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

§ 35. Die Landesregierungen sind berechtigt, in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Bundesgesetz nachstehend angeführte Daten zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsdarlehen zu ermitteln, automationsunterstützt zu verarbeiten und anderen Landesregierungen, Gemeinden und sonstigen Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversicherungsträgern zu übermitteln:

1. Name oder Bezeichnung,
2. Geburtsdatum,
3. Anschrift,

4. Anschrift aufzugebender Wohnungen,
5. Einkommen,
6. Vermögen,
7. familienrechtliche Merkmale,
8. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
9. Wohnungsmerkmale.

Bauführung

§ 36. (1) Die geförderten Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen sind in normaler Ausstattung auszuführen.

(2) Mit der Bauführung darf vor Annahme der Zusicherung nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes begonnen werden. Diese darf nur erteilt werden, wenn 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; darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

(3) Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Zustimmung (Abs. 2) zugrunde liegenden Unterlagen zu erfolgen. Die Arbeiten sollen während der Monate November bis März vorgenommen werden, soweit dies wirtschaftlich vertretbar sowie technisch und rechtlich durchführbar ist. Wird durch Tafeln auf die Verwendung von Mitteln nach diesem Bundesgesetz hingewiesen, so ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, daß das Gebäude unter Verwendung von zweckgebundenen Bundeszuschüssen gefördert wird.

(4) Das Land hat die Einhaltung der bedungenen Bauausführung zu überwachen und während der Dauer der Förderung in angemessenen Zeitabständen zu prüfen, ob Kündigungsgründe gemäß § 18 oder Gründe für die Einstellung von Zuschüssen gemäß § 23 vorliegen.

Endabrechnung

§ 37. Der Förderungswerber hat binnen sechs Monaten nach Abschluß der Bauführung der Landesregierung die Endabrechnung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers festgestellt und der Endabrechnung zugrunde gelegt werden können.

IV. ABSCHNITT

MIETZINS, KONTROLLE, GEBÜHRENBEFREIUNG

Mietzinsbildung

§ 38. (1) Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von Sanierungsmaßnahmen gemäß § 11 sind zulässig.

(2) An Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten

1. der Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen und Gasleitungen,
2. der Errichtung oder Umgestaltung von Sanitär- und Zentralheizungsanlagen oder
3. von Arbeiten gemäß § 11 Z 2, 4, 5 und 6

sind, soweit es sich um Maßnahmen an allgemeinen Teilen des Hauses handelt, alle Mieter des Hauses gebunden, wenn der Vereinbarung mindestens drei Viertel der Mieter — berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände — zustimmen und eine Belastung aller Mieter des Hauses entsprechend der Aufteilung der Gesamtkosten des Hauses vorgenommen wird.

§ 39. Eine Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 38 darf unter Berücksichtigung der Mietzinsreserve das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen. Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht zu entscheiden, ob eine Erhöhung der Hauptmietzinse dieser Vorschrift entspricht. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über das Verfahren außer Streitsachen finden Anwendung.

Zumutbarkeit geförderter Arbeiten

§ 40. Im Falle einer Förderung nach diesem Bundesgesetz finden die Bestimmungen des § 4 Abs. 4 und des § 8 Abs. 2 und 3 Mietrechtsgesetz auch auf Objekte Anwendung, für die sie nach § 1 Abs. 4 Mietrechtsgesetz nicht gelten würden.

Kontrollrechte des Bundes

§ 41. (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 eines Jahresbericht über das vorangegangene Jahr zu erstatten, dem eine Aufstellung der Förderungsmaßnahmen einschließlich von Daten über ihre energiewirtschaftlichen Auswirkungen 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 überwachen. Die Länder sind verpflichtet, diesen Organen Einsicht in Geschäftsstücke, sonstige Unterlagen und Belege zu gewähren, Auskünfte zu erteilen und die Besichtigung geförderter Gebäude oder Wohnungen zu ermöglichen.

Gebührenbefreiung

§ 42. (1) Die durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlaßten Schriften und die nach dem Finanzierungsplan zur Finanzierung einer nach die-

sem Bundesgesetz geförderten Bauführung erforderlichen Rechtsgeschäfte sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

(2) Wird die Zahlung von Annuitäten- oder Zinszuschüssen gemäß § 23 eingestellt, so werden in diesem Zeitpunkt die nach Abs. 1 zunächst gebührenbefreiten Rechtsgeschäfte gebührenpflichtig.

(3) Die gerichtliche Beglaubigung der Unterschrift des Förderungswerbers auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung eines Darlehens gemäß § 16 errichteten Urkunden, die gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Hypothekendarlehen, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauführungen aufgenommen werden, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

II. Hauptstück

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

1. Nach § 32 ist ein neuer Abschnitt IV einzufügen; der bisherige Abschnitt IV ist als Abschnitt V, die bisherigen §§ 33 bis 35 sind als §§ 37 bis 39 zu bezeichnen. Der neue Abschnitt IV hat zu lauten:

„ABSCHNITT IV

FÖRDERUNG

Mittel und Maßnahmen

§ 33. (1) Von dem gemäß dem Kapitalversicherungs-Förderungsgesetz, BGBl. Nr. 163/1982, aufgebrauchten Kapital ist ein Teil dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds (BGBl. Nr. 130/1948 und 164/1982) für die Gewährung zinsgünstiger Darlehen zur Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden im engen Zusammenhang mit dem Wohnbereich zur Verfügung zu stellen.

(2) Der Bundesminister für Bauten und Technik hat durch Verordnung jene Maßnahmen gemäß Abs. 1 festzulegen, für deren Finanzierung eine Förderung nach diesem Abschnitt gewährt werden darf. Dabei ist insbesondere auf Maßnahmen Bedacht zu nehmen, die der Vorbereitung von Erneuerungsvorhaben dienen. Der Bundesminister für Bauten und Technik legt ferner im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen durch Verordnung fest, welcher Teil bis zu einem Höchstausmaß von 25 vH des gemäß dem Kapitalversicherungs-Förderungsgesetz aufgebrauchten Kapitals für Zwecke der Stadterneuerung gemäß Abs. 1 zur Verfügung steht.

§ 34. Die Länder können für Darlehen gemäß § 33 einen Annuitätzuschuß leisten. Hievon hat das Land den Fonds zu verständigen.

Verfahren

§ 35. (1) Anträge auf Gewährung von Darlehen sind von der Gemeinde beim Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds einzubringen. Den Anträgen sind die Unterlagen über die beabsichtigten Maßnahmen und deren voraussichtliche Kosten anzuschließen. Bei Erledigung im Sinne des Antrages hat der Fonds die Gewährung des Darlehens schriftlich zuzusichern.

(2) Bei widmungswidriger Verwendung hat der Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds das Darlehen zu kündigen, wobei zugezählte Darlehensbeträge ab dem Zeitpunkt der widmungswidrigen Verwendung mit 3 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank pro Jahr zu verzinsen sind, und das Land davon zu verständigen.

Prüfung durch Organe des Bundes

§ 36. Der Bundesminister für Bauten und Technik hat durch seine Organe die Einhaltung der Vorschriften dieses Abschnittes zu überwachen, wobei die Gemeinden zu verpflichten sind, den Organen des Bundesministers für Bauten und Technik und des Bundesministers für Finanzen auf Verlangen in die bezughabenden Geschäftsstücke, sonstigen Unterlagen und Belege Einsicht zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.“

2. Art. III § 2 Abs. 1 Z 1 hat zu lauten:

„1. ist hinsichtlich des Art. I § 9 Abs. 1 und des § 39 die Bundesregierung.“

3. In Art. III § 2 Abs. 1 Z 2 haben anstelle der Worte „und des § 34“ die Worte „und des § 38“ zu treten.

4. Art. III § 2 Abs. 1 Z 3 und die anzufügenden Z 4 und 5 haben zu lauten:

„3. ist hinsichtlich des Art. I § 33 Abs. 1 und 2 dritter Satz und des § 34 der Bundesminister für Bauten und Technik im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen

4. ist hinsichtlich des Art. I § 33 Abs. 2 erster und zweiter Satz und der §§ 35 und 36 der Bundesminister für Bauten und Technik

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

III. Hauptstück

§ 44. Das Startwohnungsgesetz, BGBl. Nr. 264/1982, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 hat zu lauten:

„§ 1. (1) Wohnungen in Gebäuden, deren Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt, können vom Verfügungsberechtigten dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds (BGBl. Nr. 252/1921), im folgenden

Fonds genannt, bzw. der Gemeinde (§ 12 Abs. 1) als Startwohnungen gemeldet werden, wenn ihre Nutzfläche mindestens 30 m² und höchstens 90 m² beträgt und sie sich in brauchbarem Zustand befinden.“

2. § 5 Abs. 1 hat zu lauten:

„(1) Mietverträge über Startwohnungen sind binnen drei Monaten nach Ausstellung der Bestätigung gemäß § 2 Abs. 3 schriftlich abzuschließen. Ihre ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer darf fünf Jahre nicht übersteigen. Mit Ablauf der Vertragsdauer erlöschen diese Mietverträge ohne Kündigung.“

3. Im § 8 Abs. 1 ist der Punkt nach der Z 2 durch einen Strichpunkt zu ersetzen; folgende Z 3 ist anzufügen:

„3. zur Sanierung von Gebäuden, sofern mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Startwohnungszwecken dient.“

4. § 11 hat einschließlich der Überschrift zu lauten:

„Aufbringung der Förderungsmittel

§ 11. (1) Die Mittel des Fonds zur Erfüllung der Aufgaben dieses Bundesgesetzes werden aufgebracht durch

1. Leistungen des Bundes,
2. Erträge des Fonds, soweit sie durch Anhebung des Zinssatzes für vor dem 1. Jänner 1968 zugesicherte Darlehen des Fonds über 1 vH erzielt werden,
3. Zinsenerträge nach Maßgabe des Abs. 3,
4. Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten,
5. Rückflüsse (Tilgungs- und Zinsbeträge) aus Förderungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz,
6. sonstige Zuwendungen und Einkünfte,
7. Erträge aus angelegten Fondsmitteln (Z 1 bis 6).

(2) Für die sich aus der Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten ergebenden Verpflichtungen wird der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, für den Bund nach Maßgabe der Bestimmungen des jeweiligen Bundesfinanzgesetzes die Haftung als Bürge und Zahler zu übernehmen.

(3) Darlehen, die auf Grund des Wohnhauswiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, gewährt wurden, sind zu verzinsen. Der Wohnhauswiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds (BGBl. Nr. 164/1982) hat die Zinsenerträge an den Fonds abzuführen. Die näheren Bestimmungen über die Höhe des Zinssatzes, die 6 vH nicht überschreiten darf, den Zeitpunkt des Beginnes und die Art der Verzinsung sowie die Entrichtung von Verzugszinsen trifft der Bundesminister für Bauten und Technik durch Verordnung.“

IV. Hauptstück

§ 45. Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 570/1982, wird wie folgt geändert:

§ 28 Abs. 2 Z 2 hat zu lauten:

„2. Aufwendungen für Arbeiten an Wohnhäusern und in Wohnungen, wenn hierfür Darlehen oder Zuschüsse auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. xxx, oder Darlehen auf Grund des Startwohnungsgesetzes, BGBl. Nr. 264/1982, gewährt werden.“

V. Hauptstück

§ 46. Das Bundesgesetz über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, BGBl. Nr. 409/1974, in der Fassung des Art. II des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 367/1975 wird wie folgt geändert:

Art. IV Z 1 Abs. 1 lit. a hat zu lauten:

„a) mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient.“

VI. Hauptstück

§ 47. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 520/1981 wird wie folgt geändert:

§ 7 Abs. 3 Z 5 hat zu lauten:

„5. die Übernahme von Sanierungsaufgaben nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. xxx, und von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974;“

VII. Hauptstück

Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsbestimmungen

§ 48. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1985 in Kraft.

(2) Die Länder haben die gemäß den §§ 16 und 28 dieses Bundesgesetzes zu erlassenden Verordnungen mit dem in Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft zu setzen.

(3) Die vom Bundesminister für Bauten und Technik gemäß § 33 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz in der Fassung dieses Bundesgesetzes zu erlassende Verordnung ist mit demselben Zeitpunkt in Kraft zu setzen.

§ 49. (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten außer Kraft:

1. das Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 337/1971, 268/1972, 369/1973, 447/1974, 367/1975, 337/1978, 315/1981 und 641/1982;

2. das Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982.

(2) Auf Verbesserungsvorhaben, für die die Zusage gemäß § 10 Abs. 2 Wohnungsverbesserungsgesetz vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften des Wohnungsverbesserungsgesetzes weiterhin anzuwenden; hinsichtlich der Gewährung von Wohnbeihilfe sind jedoch die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes anzuwenden.

(3) Auf Vorhaben, für die eine Darlehenszusage auf Grund des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften des zuerst genannten Bundesgesetzes weiterhin anzuwenden.

(4) Soweit in anderen Bundesgesetzen auf eine durch Abs. 1 aufgehobene Rechtsvorschrift verwiesen wird, tritt an deren Stelle die entsprechende Bestimmung dieses Bundesgesetzes.

VIII. Hauptstück

Vollziehung

§ 50. (1) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind betraut:

1. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 5, des § 6 Abs. 1 und 2 erster Satz, des § 8 Abs. 1, des § 42 Abs. 1 und 2, des § 45 und des § 46;
2. der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bauten und Technik hinsichtlich des § 8 Abs. 2, soweit es sich um Mittel gemäß den §§ 5 und 6 handelt;
3. der Bundesminister für Bauten und Technik hinsichtlich des § 41 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 2 erster Satz;
4. der Bundesminister für Bauten und Technik im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 7 und — soweit es sich um Mittel gemäß § 7 handelt — des § 8 Abs. 2;
5. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 17 erster Satz, des § 34 Abs. 2 und der §§ 38 bis 40;
6. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 42 Abs. 3;
7. hinsichtlich der übrigen Bestimmungen einschließlich der Erlassung von Verordnungen gemäß den §§ 16, 28 und 29 unter Bedachtnahme auf Abs. 2 die Landesregierungen.

(2) Die Vollziehung des § 43 richtet sich nach Art. III § 2 Stadterneuerungsgesetz in der Fassung des II. Hauptstückes dieses Bundesgesetzes, die des § 44 nach § 16 Startwohnungsgesetz.

VORBLATT

Problem:

Die Bestimmungen über die Förderung der Modernisierung und Erhaltung von Wohnhäusern und der Wohnungsverbesserung sind derzeit auf mehrere Bundesgesetze verteilt, uneinheitlich und kompliziert. In der Praxis überwiegt die punktuelle Wohnungsmodernisierung, während die umfassende Adaptierung von Wohnhäusern zu kurz kommt.

Ziel:

Es wird daher angestrebt, die verschiedenen Förderungen auf dem Althaussektor zusammenfassend zu regeln, die Förderungsvoraussetzungen und -instrumente zu vereinheitlichen und das Verfahren zu vereinfachen. Dabei soll der Schwerpunkt auf die Gesamtanierung von erhaltenswerten Wohnhäusern gelegt werden. Zudem gebietet die beabsichtigte Reform der Wohnbauförderung eine von ihr abgegrenzte und mit ihr abgestimmte Neuordnung der Althausförderung.

Lösung:

Schaffung des im Entwurf vorliegenden Wohnhaussanierungsgesetzes — das zugleich mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz in Kraft treten soll — einschließlich der durch die gestellten Aufgaben bedingten Novellierungen (Stadterneuerungsgesetz, Startwohnungsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Einkommensteuergesetz 1972). Die Förderungsbestimmungen werden gegenüber dem gegenwärtigen Rechtszustand flexibler und offener gestaltet, um es der Vollziehung zu ermöglichen, die zur Verwirklichung der gesetzten Ziele jeweils angemessenen Mittel einzusetzen.

Kosten:

Die seit 1982 „eingefrorenen“ Mittel für die Wohnhaus- und Wohnungsanierung (bisherige „kleine Verbesserung“) sollen schrittweise angehoben werden.

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

In der unmittelbaren Nachkriegszeit, in der es galt, den zerstörten Wohnraum wiederherzustellen oder zu ersetzen und den kriegsbedingten Ausfall der Wohnbautätigkeit auszugleichen, stand naturgemäß der quantitative Wohnungsbedarf und seine Beseitigung durch Neubau von Wohnungen ganz im Vordergrund. In den Sechzigerjahren, nach Überwindung des dringendsten quantitativen Wohnungsmangels, wurde dann zunehmend die Bedeutung erkannt, die der Verbesserung der Wohnungsqualität im Althausbestand für die Sicherstellung einer entsprechenden Wohnversorgung zukommt. Das Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, stellte einen ersten Schritt der öffentlichen Hand dar, die Sanierung und Modernisierung erhaltungswürdiger Altwohnungen zu unterstützen. Hiefür war die Überlegung maßgebend, daß unter Umständen mit geringem finanziellen Aufwand alte Wohnungen zu modernen Klein- und Mittelwohnungen umgestaltet werden können.

Die praktische Wirksamkeit des Wohnungsverbesserungsgesetzes erfuhr eine wesentliche Steigerung durch die Novelle 1972 (BGBl. Nr. 268), mit der dem Mieter das Recht auf Stellung eines Förderungsansuchens hinsichtlich von Verbesserungen innerhalb der Wohnung eingeräumt und damit zusammenhängend den Landesregierungen die Möglichkeit gegeben wurde, die Bürgschaft für Verbesserungsdarlehen zu übernehmen. Die zunehmende Bedeutung der Modernisierung des Altwohnungsbestandes fand in der Novelle 1974 (BGBl. Nr. 447) Ausdruck, nach der bis zu 10 vH der jährlichen Wohnbauförderungsmittel für die Förderung von Maßnahmen gemäß dem Wohnungsverbesserungsgesetz verwendet werden durften. Mit der Novelle BGBl. Nr. 366/1975 zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 1968) wurden „Verbesserungen größeren Umfanges“ hinsichtlich der Förderungsinstrumente und -bedingungen im großen und ganzen dem Wohnungsneubau gleichgestellt. Durch die Novelle BGBl. Nr. 367/1975 wurde die Wohnbeihilfe im Wohnungsverbesserungsgesetz eingeführt und damit seine soziale Dimension vertieft. Weiters brachte diese Novelle — wie dann auch die Novelle 1978 (BGBl. Nr. 337) — Bestimmungen zur Einsparung von Energie. In der Woh-

nungsverbesserungsgesetz-Novelle 1981 (BGBl. Nr. 315) wurde die Obergrenze für die Heranziehung von Mitteln gemäß dem WFG 1968 fallengelassen, um den Ländern einen dem jeweiligen Bedarf entsprechenden Einsatz der Mittel zu ermöglichen; ferner wurde — bei Inanspruchnahme der Förderung durch den Wohnungsinhaber — eine Einkommensgrenze eingeführt und damit die Förderung stärker auf jene konzentriert, die ihrer bedürfen. Durch die Novelle BGBl. Nr. 641/1982 wurden schließlich 20 Millionen Schilling jährlich aus Haushaltsmitteln des Bundes — die Länder stellen einen Betrag in halber Höhe zur Verfügung — eigens für den Anschluß an Fernwärme bereitgestellt.

Heute steht die Wichtigkeit der laufenden Verbesserung des erhaltenen Altwohnungsbestandes, insbesondere auch im Rahmen der Stadt- und Ortserneuerung, außer Streit. Als Gründe hiefür seien ohne Anspruch auf Vollständigkeit genannt: die Nutzung bestehender Bausubstanz und vorhandener Infrastruktur; die Schonung un bebauten Bodens; die Bewahrung gewachsener Stadt- und Ortsstrukturen und die Wiederbelebung innerstädtischer Gebiete; die Einsparung von Energie; die Belebung der Wirtschaft, vor allem auch des Baubewerbes.

Die Förderung der Wohnhaus- und Wohnungsverbesserung soll mit dem im Entwurf vorliegenden Bundesgesetz auf eine neue einheitliche Rechtsgrundlage gestellt werden. Zahlreiche Regelungen des Wohnungsverbesserungsgesetzes, das sich im großen und ganzen bewährt hat, wurden in den Entwurf übernommen. Zur „großen Verbesserung“ auf Grund des WFG 1968 ist zu sagen, daß das beabsichtigte neue Wohnbauförderungsgesetz, das zugleich mit dem Wohnhaussanierungsgesetz in Kraft gesetzt werden soll, keine entsprechenden Bestimmungen enthalten wird, weil die Förderung des Neubaus einerseits und der Verbesserung andererseits wegen ihrer Verschiedenartigkeit jeweils spezifischer Rechtsvorschriften bedarf; sämtliche die Sanierung betreffenden Förderungsvorschriften sind nunmehr im vorliegenden Gesetzentwurf zusammengefaßt, wobei gegenüber der derzeitigen Rechtslage das Förderungsinstrumentarium wesentlich flexibler gestaltet und der Entscheidungsspielraum ausgeweitet wurde, um der

Vollziehung eine auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittene Förderung zu ermöglichen. Im Sinne des Zieles, alle bundesrechtlichen Förderungsbestimmungen über die Wohnungsverbesserung — einschließlich der Förderung der Erhaltung, die ja in engem Zusammenhang mit der Verbesserung steht — in einem Gesetz niederzulegen, soll auch das Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982, in adaptierter Form im Wohnhaussanierungsgesetz Aufnahme finden; seine Vorschriften über die Förderung der Stadterneuerung sollen in das Stadterneuerungsgesetz eingebunden werden.

Eines der Hauptziele des Entwurfes ist es, jene Maßnahmen zu forcieren, die zu einer Verbesserung der Bausubstanz führen, und darauf hinzuwirken, daß sich das Haus nach Abschluß der Arbeiten in einem befriedigenden Gesamtzustand befindet. Während einzelne Wohnungen schon bisher in beträchtlichem Umfang modernisiert wurden — nach dem Mikrozensus ist der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen (mit Badegelegenheit) am Gesamtbestand der bewohnten Wohneinheiten von 52 vH im Jahre 1969 auf 83 vH im Jahre 1983 gestiegen, was sicherlich nicht zuletzt auf die Förderung der Wohnungsverbesserung zurückgeht —, sind die das Wohnhaus insgesamt betreffende Sanierungsmaßnahmen bislang zu kurz gekommen. Auch die „große Verbesserung“ gemäß dem WFG 1968 hat in diesem Bereich nicht den erwarteten Erfolg gebracht. So zeichnet sich die unerfreuliche Entwicklung ab, daß — vielfach dank öffentlicher Förderung — gut ausgestattete Wohnungen in Gebäuden mit immer schlechter werdender Bausubstanz liegen.

Dieser Entwicklung sucht der vorliegende Gesetzentwurf zu begegnen, indem er die Wohnhausverbesserung attraktiver und praktikabler macht und auch die notwendigen Erhaltungsarbeiten in die Förderung miteinbezieht. Die Förderung kostenaufwendigerer Sanierungsmaßnahmen an Mehrwohnhäusern wird davon abhängig gemacht, daß das Gebäude nachher einen gewissen Mindestausstattungsstandard aufweist. Die Gewährung öffentlicher Darlehen ist bis zur vollen Höhe der Kosten vorgesehen; dadurch soll es den Ländern ermöglicht werden, die Förderung in wirkungsvoller Weise nach Art und Umfang der Sanierungsarbeiten zu gestalten. Ferner soll im Fall eines öffentlichen Darlehens von der Vorschreibung eines Veräußerungsverbot zugunsten der Landesregierung, wie es derzeit bei der „großen Verbesserung“ vorgesehen ist und sich als Hemmnis für die Inanspruchnahme der Förderung erwiesen hat, Abstand genommen werden.

Hinsichtlich der Aufbringung der Mittel wird angesichts der schon skizzierten Bedeutung der Wohnhaussanierung für die verschiedensten Berei-

che eine Steigerung der Budgetmittel des Bundes — und damit des Gesamtaufkommens — beginnend mit 1986 bis 1990 um jährlich 10 Millionen Schilling vorgeschlagen; dies unter der Voraussetzung, daß auch die Länder bereit sind, hiezu ihren Beitrag (siehe § 8 Abs. 1 des Entwurfes) zu leisten. Hiezu kommen 20 Millionen Schilling jährlich an Budgetmitteln für die Förderung des Anschlusses an Fernwärme, wie sie durch eine Änderung des Wohnungsverbesserungsgesetzes schon ab 1983 bereitgestellt werden. Die Länder sollen wie derzeit einen Beitrag zur Aufbringung der Mittel leisten. Zwecks Ermöglichung eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen Wohnungsneubau und Althausanierung ist weiterhin vorgesehen, daß die Länder entsprechend den Erfordernissen ihnen nach dem Wohnbauförderungsgesetz zufließende Mittel für Maßnahmen des Wohnhaussanierungsgesetzes widmen. Daneben bleibt die bisher im Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982, vorgesehene Mittelaufbringung nach dem Kapitalversicherungs-Förderungsgesetz, BGBl. Nr. 163/1982, auch weiterhin aufrecht. Neu ist dagegen die Bestimmung, daß das solcherart aufgebrachte Kapital in Form von zinsgünstigen Darlehen nicht mehr den Kreditinstituten, sondern unmittelbar, in einer Höhe von mindestens 750 Millionen Schilling jährlich, den Ländern zur Verfügung gestellt wird.

Die verfassungsrechtliche Grundlage für das im Entwurf vorliegende Gesetz ist in erster Linie im Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG gegeben. Ein Teil der Bestimmungen ist dem Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung (Art. 17 B-VG) zuzuordnen. Die Leistung von zweckgebundenen Bundeszuschüssen an die Länder und die damit zusammenhängenden Kontrollrechte des Bundes — soweit sich ihre verfassungsrechtliche Deckung nicht auf Art. 15 Abs. 8 B-VG gründet — finden ihre kompetenzrechtliche Deckung in den §§ 12 und 13 Finanz-Verfassungsgesetz 1948. Einzelne Bestimmungen des Entwurfes stützen sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG („Zivilrechtswesen“). Die abgabenrechtlichen Vorschriften finden im Kompetenztatbestand „Bundesfinanzen“ (Art. 10 Abs. 1 Z 4 B-VG) ihre Deckung; diesem Kompetenztatbestand sind auch die Bestimmungen über die Gebührenbefreiung zuzuordnen, soweit sie nicht dem „Zivilrechtswesen“ zugehören.

II. Zu einzelnen Bestimmungen

Zu § 1:

Gestützt auf den Kompetenztatbestand des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG, beauftragt diese Bestimmung die Länder mit der Förderung. Es handelt sich sohin um eine Vollziehungsaufgabe der Länder; lediglich die in das Stadterneuerungsgesetz eingebaute Regelung der Förderung von Stadter-

neuerungsmaßnahmen von Gemeinden (§ 43 des Entwurfes) sieht eine als Privatwirtschaftsverwaltung zu wertende Vollziehung durch den Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds vor.

Neben Wohnhäusern und Wohnungen sollen über den derzeitigen Rechtszustand hinaus auch Wohnheime förderungsfähig sein (Näheres siehe Erläuterungen zu § 10).

Zu § 2:

Die Ausschlußstatbestände entsprechen weitgehend denen des Wohnungsverbesserungsgesetzes. Durch das Wort „sollen“ in Abs. 1 Z 3 wird darauf Bedacht genommen, daß häufig freigewordene Wohnungen modernisiert werden, die erst nach Abschluß der Arbeiten wieder vergeben und in Benützung genommen werden können. Der bisherige Förderungsausschließungsgrund für Wohnhäuser, die nicht ganzjährig bewohnt werden dürfen (§ 1 Abs. 5 Wohnungsverbesserungsgesetz), ist deshalb nicht mehr ausdrücklich angeführt, weil schon im Hinblick auf die Bestimmung des Abs. 1 Z 3 nur solche Gebäude für eine Förderung in Betracht kommen, die auch objektiv zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses geeignet sind.

Bei Gebäuden, die in ein Assanierungsvorhaben einbezogen sind, erscheint es geboten, den Einsatz öffentlicher Mittel davon abhängig zu machen, daß sie die übrige Assanierung nicht verhindern oder erschweren und ihre Verbesserung oder Erhaltung sich auch sonst in das Assanierungsvorhaben einfügt. Sind jedoch gemäß § 7 Abs. 2 lit. d Stadterneuerungsgesetz einzelne in einem Assanierungsgebiet gelegene bebaute Grundstücke, die keiner Assanierung bedürfen und diese nicht erschweren, von den Assanierungsmaßnahmen ausgenommen, bedarf es hinsichtlich ihrer Förderung keiner Einschränkung.

Zu § 3:

Z 1:

Gemäß dem Wohnungsverbesserungsgesetz (§ 3 Z 1) muß bei dem zu verbessernden Wohnhaus mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche auf Klein- oder Mittelwohnungen entfallen. Nach dem WFG 1968 (§ 2 Abs. 1 Z 4 a) ist eine Baulichkeit verbesserungswürdig, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und mindestens die Hälfte der Wohnungen nicht größer als 150 m² sind. Die hier vorgeschlagene Regelung soll unter Wahrung des durch den Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ gezogenen Rahmens die Anwendungsbreite der Förderung vergrößern, zumal es gerade in kleineren Städten mit wertvoller alter Bausubstanz zahlreiche zweigeschossige Gebäude gibt, bei denen sich im Erdge-

schoß Geschäftslokale und im einzigen Obergeschoß Wohnungen befinden.

Z 2:

Wie bisher soll die höchstzulässige Nutzfläche der zu fördernden Wohnungen bei 150 m² liegen; damit ist die Grenze angesichts der Gegebenheiten im Althausbestand weiter gezogen als bei der Neubauförderung, wo sie grundsätzlich 130 m² beträgt. Eine Anhebung über 150 m² erscheint nicht gerechtfertigt.

Z 3:

Die Definition gleicht jener der Regierungsvorlage für ein WFG 1984.

Z 4:

Diese Definition entspricht § 2 Abs. 1 Z 8 WFG 1968, wobei jedoch — wie in der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 — auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten Bedacht genommen wird.

Z 5:

Der Nutzflächenbegriff entspricht jenem im Entwurf eines WFG 1984.

Z 6:

Die Definition des Einkommens gleicht derjenigen in der Regierungsvorlage betreffend ein WFG 1984; dh., daß gegenüber dem WFG 1968 folgende Einkunftsbestandteile zusätzlich zum Einkommen zählen: Aufwendungen für den Erwerb von Genußscheinen im Sinne des § 6 Beteiligungsfondsgesetz, BGBl. Nr. 111/1982 (§ 18 Abs. 1 Z 8 EStG 1972) und Auslandseinkünfte (§ 3 Z 14 a EStG 1972).

Z 7, 8 und 9:

Auch diese Bestimmungen wurden aus der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 übernommen. Zu erwähnen ist, daß der Vermögensbegriff (Z 8) der entsprechenden Regelung des Studienförderungsgesetzes, BGBl. Nr. 421/1969, in der Fassung BGBl. Nr. 333/1981 nachgebildet ist.

Z 9 trägt der Tendenz der Gesetzgebung Rechnung, genossenschaftliche Nutzungsverträge den Mietverträgen gleichzustellen und sie nicht mehr als Verträge „sui generis“ anzusehen.

Zu § 4:

Abgesehen von der beabsichtigten Anhebung der Bundeshaushaltsmittel (siehe allgemeinen Teil) ist besonders auf die in Z 6 vorgesehene Möglichkeit hinzuweisen, einen Teil der Wohnbauförderungsmittel für Zwecke des Wohnhaussanierungsgesetzes zu verwenden, wie dies in ähnlicher Weise

bereits nach § 4 Abs. 5 Wohnungsverbesserungsgesetz möglich ist. Die Form der Widmung der Mittel ist offengelassen und wird sich nach den haushaltsrechtlichen Vorschriften des jeweiligen Landes richten.

Zu § 5:

Hinsichtlich der vorgesehenen jährlichen Steigerung der Haushaltsmittel des Bundes wird auf den allgemeinen Teil verwiesen. Eine Bindung von Rückflüssen aus Förderungsmaßnahmen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds, wie sie derzeit gesetzlich vorgeschrieben ist, ist nicht mehr vorgesehen, weil einerseits die Höhe dieser Rückflüsse im Abnehmen begriffen ist und andererseits durch § 7 des im Entwurf vorliegenden neuen Wohnbauförderungsgesetzes ohnedies sichergestellt ist, daß die Rückflüsse — allerdings nach dem für die Wohnbauförderung geltenden Schlüssel — den Ländern zufließen. Es steht sodann im Belieben der Länder, diese sowie die übrigen Wohnbauförderungsmittel ohne Begrenzung für Zwecke des Wohnhaussanierungsgesetzes heranzuziehen.

Zur Aufteilung auf die Länder (Abs. 2) wird bemerkt, daß der derzeit im Wohnungsverbesserungsgesetz geltende Schlüssel beibehalten wurde.

Zu § 6:

Angesichts der Bedeutung, die dem Ausbau der Wohnungsbeheizung durch Fernwärme zukommt, wurden durch eine Änderung des Wohnungsverbesserungsgesetzes (BGBl. Nr. 641/1982) Bundeshaushaltsmittel in Höhe von 20 Millionen Schilling jährlich eigens für diesen Zweck bereitgestellt. Diese Aktion soll im Wohnhaussanierungsgesetz weitergeführt werden. Für den Fall, daß die für den Anschluß an Fernwärme zweckgebundenen Mittel von einem Land im Kalenderjahr nicht ausgeschöpft werden können, ist zunächst eine Übertragung dieser Mittel auf das nächste Kalenderjahr vorgesehen; kommt es auch in diesem Jahr nicht zu einer Ausschöpfung der Mittel, so sollen sie für Maßnahmen gemäß § 11 Z 4 und 5 des Entwurfes verwendet werden, sodaß ihre Widmung für energiesparende Verbesserungen gewahrt bleibt.

Zu § 7:

Diese Bestimmung baut auf § 2 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982, auf. Das genannte Gesetz ist in den vorliegenden Entwurf eingebaut, seine Bestimmungen sind jedoch entsprechend den in der Praxis gewonnenen Erfahrungen adaptiert. Die wesentlichste Änderung ist darin zu sehen, daß die auf Grund des Kapitalversicherungs-Förde-

rungsgesetzes aufgebrachten Mittel nicht mehr den Kreditinstituten zur Vergabe von Darlehen, sondern unmittelbar den Ländern zufließen sollen. Neben der einheitlichen Förderungsvergabe durch die Länder bringt dies auch den Vorteil, daß die bisher von den Kreditinstituten eingehobene Vergütung für ihre Tätigkeiten (0,75 vH der Darlehenssumme) nunmehr wegfällt.

Die Anführung „sonstiger Förderungsmaßnahmen“ in Abs. 1 nimmt auf die Möglichkeit Bedacht, daß in Zukunft auch außerhalb des Kapitalversicherungs-Förderungsgesetzes Mittel für die vorgesehenen Zwecke aufgebracht werden können. In jedem Fall soll den Ländern jährlich ein Kapital von mindestens 750 Millionen Schilling in Form von Darlehen, zusätzlich zu den Mitteln gemäß den §§ 5 und 6, zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Da es sich um Maßnahmen der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern handelt, erscheint wie bisher eine Aufteilung des in Form von zinsgünstigen Darlehen (Zinsfuß derzeit 7¼ % jährlich) zu vergebenden Kapitals auf die Länder nach ihrem Anteil an der Gesamtzahl der Substandardwohnungen in vor 1945 errichteten Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen als sachgerecht. Im Gegensatz zum oben genannten Bundesgesetz, BGBl. Nr. 164/1982, sollen hierfür die jüngsten Daten auf Grund einer Vollerhebung des Österreichischen Statistischen Zentralamtes — dh. auf Grund einer Häuser- und Wohnungszählung — maßgebend sein, weil nur eine solche Erhebung die für die Aufteilung der Mittel erforderliche Datengenauigkeit gewährleistet. Bei Vergabe von Darlehen durch den Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds soll kein Aufteilungsschlüssel mehr festgelegt werden, um einen den Erfordernissen entsprechenden Mitteleinsatz und eine Schwerpunktbildung zu ermöglichen.

Zu § 8:

Abs. 1 entspricht der Bestimmung des § 5 Abs. 1 Wohnungsverbesserungsgesetz. Daß nunmehr im ersten Satz ein Landesbeitrag in derselben Höhe wie die Bundesmittel und nicht mehr in der Höhe der Hälfte der Bundesmittel vorgeschrieben wird, bedeutet keine meritorische Änderung, sondern ist darauf zurückzuführen, daß die bisher zu den Bundesmitteln gezählten, mit den Haushaltsmitteln gleich hohen Beträge aus Rückflüssen von Darlehen der Bundeswohnbaufonds im Entwurf nicht mehr als Bundesmittel angeführt sind (vergleiche den ersten Absatz der Erläuterungen zu § 5).

Abs. 2 und 3 übernehmen die entsprechenden Regelungen der Regierungsvorlage für ein WFG 1984.

Zu § 9:**Abs. 1:**

Diese Bestimmung entspricht weitgehend dem § 7 Abs. 1, Wohnungsverbesserungsgesetz. Durch die Anführung des Miteigentümers im Klammerausdruck nach „Wohnungsinhaber“ wird zum Ausdruck gebracht, daß ein Miteigentümer, der ohne Mietvertrag eine Wohnung im Haus bewohnt, eine Förderung von Sanierungsarbeiten innerhalb seiner Wohnung auch ohne die übrigen Miteigentümer in Anspruch nehmen kann. Hingegen braucht der Alleineigentümer, der eine Wohnung im eigenen Haus benützt, nicht eigens als Wohnungsinhaber angeführt zu werden, weil er als „Eigentümer des Gebäudes“ ohne Einschränkung als Förderungsgeber auftreten kann. Im Falle der Bestellung eines Verwalters nach § 6 Abs. 2 Mietrechtsgesetz oder § 14 c Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz soll auch dieser eine Förderung beantragen können.

Abs. 2 und 3:

Mit der Wohnungsverbesserungsgesetz-Novelle BGBl. Nr. 315/1981 wurde bei Verbesserungen durch den Wohnungsinhaber ein Einkommenslimit eingeführt, um sicherzustellen, daß die Förderung in erster Linie einkommensschwächeren Personen zugute kommt. Diese Förderungsvoraussetzung wird aufrechterhalten.

Die Einkommensgrenzen verändern sich mit dem Verbraucherpreisindex; die Kundmachung des Bundesministeriums für Bauten und Technik hat bloß deklarativen Charakter. Das vorgesehene Limit hinsichtlich des steuerpflichtigen Vermögens ist aus der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 übernommen.

Zu § 10:

Die in Z 1 vorgenommene Einbeziehung von Wohnheimen in die Förderung nimmt darauf Bedacht, daß viele solcher Objekte erhaltenswert, aber sanierungsbedürftig sind und der Einsatz von Wohnungsverbesserungsmitteln hierfür gerechtfertigt erscheint, da Wohnheime im Regelfall nicht nur keinen Gewinn abwerfen, sondern kaum kostendeckend geführt werden können. Hinsichtlich des Begriffes „Wohnheim“ siehe § 3 Z 3. Für Wohnheime sollen dieselben Förderungsvoraussetzungen gelten wie für Wohnhäuser.

Nach den derzeitigen Regelungen des Wohnungsverbesserungsgesetzes und des WFG 1968 sind für die Abgrenzung, ab welchem Baualter Objekte unter die Förderung fallen, ohne zwingenden Grund unterschiedliche Stichtage maßgebend: 1. Juli 1948, 1. Jänner 1968, 1. Jänner 1974. Es soll daher eine Vereinheitlichung vorgenommen werden. Wenn auch weiterhin die Modernisierung der vor 1945 errichteten Wohnhäuser primäres Förde-

rungsziel ist, soll doch die Möglichkeit gegeben sein, auch jüngere Wohnbauten — etwa hinsichtlich ihres Schall- oder Wärmeschutzes — zu verbessern. Es wird ein gleitender Stichtag — Erteilung der Baubewilligung mindestens 20 Jahre vor Beantragung der Förderung — vorgeschlagen; diese Voraussetzung soll auch für Verbesserungen in Wohnungen Gültigkeit haben. Für den Anschluß an Fernwärme soll wie bisher keine zeitliche Beschränkung gelten.

Zu § 11:

Da Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten oft schwer voneinander abzugrenzen sind und um das primäre Ziel des Entwurfes zu betonen, mit der Förderung einen entsprechenden Gesamtzustand des Wohnhauses herbeizuführen, werden die förderbaren Arbeiten nun als „Sanierungsmaßnahmen“ bezeichnet. Der Maßnahmenkatalog, der im großen und ganzen dem derzeitigen Rechtsbestand entnommen ist, stellt eine beispielsweise Aufzählung von besonders förderungswürdigen Arbeiten dar.

Neu angeführt sind insbesondere die Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes sowie die Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen vom Typ Grundschutz (vergleiche § 4 Abs. 2 Z 2 MRG). Die Änderung der Grundrißgestaltung innerhalb einer Wohnung soll nur in Verbindung mit anderen Maßnahmen gefördert werden, weil bei einer bloßen Grundrißänderung in der Regel die Wünsche des jeweiligen Wohnungsinhabers im Vordergrund stehen und kein solches öffentliches Interesse gegeben ist, daß der Einsatz öffentlicher Mittel gerechtfertigt wäre.

Zu § 12:

Im Einklang mit dem schon oben genannten Ziel, die Förderung stärker auf die Gesamtanierung von Wohnhäusern abzustellen, können auch Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, soweit sie keine Deckung in der Mietzinsreserve gemäß § 20 Mietrechtsgesetz, der Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder der Rücklage gemäß § 16 Wohnungseigentumsgesetz 1975 finden, gefördert werden.

Entsprechend dem in Abs. 1 normierten Grundsatz soll jedoch nach wie vor die Verbesserung der Bausubstanz im Vordergrund stehen.

Zu § 13:

Wie schon im Allgemeinen Teil gesagt, hat es sich der Entwurf insbesondere auch zur Aufgabe gestellt, darauf hinzuwirken, daß sich das Haus nach Abschluß der Arbeiten in einem befriedigenden Gesamtzustand befindet. Die Förderung kostenaufwendiger Sanierungsmaßnahmen an

Mehrwohnungshäusern soll deshalb davon abhängig gemacht werden, daß das Gebäude nachher einen gewissen Mindestausstattungsstandard aufweist. In Ausführung der Vereinbarung gemäß Art. 15 a B-VG über die Einsparung von Energie soll eine Förderung von Zentralheizungsanlagen in Mehrwohnungshäusern nur zulässig sein, wenn Geräte zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches vorgesehen sind.

Zu § 15:

Allgemein ist zu den vorgesehenen Bestimmungen über Förderungsdarlehen, Annuitäten- und Zinsenzuschüsse sowie Bürgschaft zu sagen, daß sie im Vergleich zu den entsprechenden geltenden Vorschriften (WFG 1968 und Wohnungsverbesserungsgesetz) wesentlich offener gehalten sind, um der Vollziehung eine auf die jeweiligen Gegebenheiten und Erfordernisse abgestimmte Handhabung der Förderung zu ermöglichen.

Zu § 16:

Zwecks Intensivierung der Wohnhaussanierung und um den Ländern bei der Bemessung des Darlehens größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu geben, ist hinsichtlich des Darlehensausmaßes — abgesehen von der zwingenden Bestimmung des Abs. 4 zweiter Satz — keine Ober- oder Untergrenze festgelegt. Die Regelungen über das Darlehensausmaß sowie die Darlehensbedingungen werden von den Ländern im Verordnungsweg zu treffen sein (Abs. 4). Die Bandbreite für die Darlehenslaufzeit ist im Hinblick auf die Lebensdauer der geförderten Anlagen und darauf, daß es sich um ältere Gebäude handelt, mit 10 bis 30 Jahren niedriger angesetzt als in der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 (25 bis 50 Jahre).

Bisher ist im Rahmen der Förderung der Wohnverbesserung der Umwandlung von Substandardwohnungen in entsprechend ausgestattete Wohnungen nicht jene praktische Bedeutung zugekommen, wie es der Gesetzesabsicht entsprochen hätte. Durch Gewährung von Förderungsdarlehen in voller Höhe der Kosten soll ein stärkerer Anreiz als bisher für die Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Substandardwohnungen geboten werden (Abs. 4).

Die Regelungen des Abs. 2 über die Verzinsung und des Abs. 3 stimmen weitgehend mit § 23 der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 überein.

Zu § 17:

Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen dem WFG 1968 bzw. dem WFG 1984.

Zu § 18:

Die Kündigungsgründe, überwiegend dem Wohnbauförderungsrecht entlehnt, sollen die ord-

nungsgemäße Erhaltung und bestimmungsgemäße Verwendung der geförderten Objekte sowie die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen des Fördernehmers gewährleisten. Die Bestimmung des Abs. 1 Z 5 ist insbesondere gegen ein unnötiges Leerstehen von Wohnungen gerichtet. Die in Abs. 2 in Übereinstimmung mit § 26 Abs. 3 der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 vorgesehene erhöhte Verzinsung gekündigter Darlehensbeträge soll die Durchsetzung dieser Gesetzesabsichten zusätzlich absichern.

In Übereinstimmung mit den Intentionen der wohnungsrechtlichen Bestimmungen des Insolvenzrechtsänderungsgesetzes 1982 wurde in Abs. 3 die Möglichkeit eröffnet, von einer Darlehenskündigung bei Verletzung der Zahlungspflicht abzusehen, wenn dies im Interesse der (künftigen) Wohnungsinhaber geboten erscheint.

Zu § 19:

Die Einschränkung der Fälligkeit steht im Einklang mit der im Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 zum Ausdruck kommenden Absicht des Gesetzes.

Zu den §§ 21 und 22:

Diese Bestimmungen betreffend die Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Zinsenzuschüssen sollen den Ländern eine möglichst hohe Flexibilität in der Stützung von Kapitalmarktdarlehen zu Sanierungszwecken gewährleisten.

Zu § 23:

Da den in Z 1 bis 3 aufgezählten Handlungen und den Darlehenskündigungsgründen nach § 18 ein schuldhaftes Element innewohnt, sieht diese Bestimmung auch die Rückforderung bereits ausgezahlter Zuschüsse vor. Die Statuierung der Einstellung und Rückforderung für den Fall, daß der Förderungswerber die Arbeiten nicht von hiezu befugten Personen ausführen läßt (§ 6 Abs. 5 Z 5 Wohnungsverbesserungsgesetz), erscheint entbehrlich, da dieser Einstellungsgrund in der Praxis keine Rolle spielt.

Zu § 24:

Die Voraussetzungen für die Übernahme der Bürgschaft und ihr Gegenstand werden nur im unbedingt notwendigen Umfang festgelegt; alles weitere soll den vollziehenden Ländern überlassen werden. Die Übernahme einer Bürgschaft durch das Land ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn Mieter Darlehen aufnehmen wollen. Auch die Bürgschaft für die ordnungsgemäße Erhaltung von Wohnhäusern, wie sie derzeit in § 16 Abs. 2 WFG 1968 geregelt ist, wird in Zukunft auf Grund der vorliegenden Bestimmung möglich sein.

Zur Deckung allfälliger Verpflichtungen aus übernommenen Bürgschaften kann das Land aus Förderungsmitteln eine Rücklage bilden; diese ist bestmöglich anzulegen (§ 8 Abs. 3).

Zu den §§ 25 bis 29:

Die im Jahr 1975 im Wohnungsverbesserungsrecht eingeführte Wohnbeihilfe, die eine notwendige Ergänzung zur Objektförderung darstellt, wurde in Anlehnung an die Bestimmungen der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 adaptiert. Den vorgesehenen Regelungen liegt die Zielsetzung zugrunde, die Wohnungsaufwandsbelastung bei mit öffentlicher Hilfe sanierten Wohnungen für sozial schwächere Wohnungsinhaber tragbar zu gestalten. Hierbei ist die Wohnbeihilfe nur bei Miet- (bzw. Genossenschafts-)wohnungen zwingend vorgesehen, während es bei den „Eigentumsformen“ im Hinblick auf ihre höhere Verwertbarkeit und die durch sie verwirklichte Vermögensbildung den Ländern überlassen wird, den Zuschuß zuzuerkennen.

Zu § 25:

Aus § 15 ergibt sich, daß Wohnbeihilfe nur im Zusammenhang mit einer anderen Förderungsart in Frage kommt.

Abs. 1 bringt — in Übereinstimmung mit § 15 Abs. 3 WFG 1968 — zum Ausdruck, daß der Zuschuß den vom Mieter zur Deckung der Sanierungskosten zu erbringenden Betrag nicht übersteigen darf. Ausdrücklich wird festgelegt, daß die Wohnbeihilfe nur Mietern zusteht, die ihre Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden (vergleiche auch § 2 Abs. 1 Z 3 und § 30 Abs. 3). Ist eine solche Verwendung zwar bei Zuerkennung des Zuschusses gegeben, später jedoch nicht mehr, erlischt der Anspruch gemäß § 27 Abs. 3 Z 2.

Zu den den österreichischen Staatsbürgern Gleichgestellten (Abs. 2) ist zu sagen, daß die sogenannten Konventionsflüchtlinge gegenüber der derzeitigen Rechtslage (WFG 1968) neu hinzutreten sind. 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 rassischen Diskriminierung, BGBl. Nr. 390/1973, nicht mehr zulässig ist. Die in Abs. 2 vorgesehenen Gleichstellungsvorschriften erscheinen im Lichte des Art. I Abs. 1 des genannten Bundesverfassungsgesetzes als sachlich gerechtfertigt.

Zu § 26:

Als anderweitige Zuschüsse im Sinne von Abs. 1 kommen beispielsweise in Betracht: die Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a Einkommensteuergesetz 1972, die Wohnkostenbeihilfe gemäß § 21 Heeres-

gebührengesetz, freiwillige Zuschüsse der Arbeitgeber zum Wohnungsaufwand oder Zuschüsse nach landesrechtlichen Vorschriften.

Die höchstzulässige Belastung (25 vH des Familieneinkommens) ist als absolute Obergrenze für den Fall eines an der Einkommensobergrenze gelegenen Einkommens anzusehen; ob und in welchen Fällen diese Grenzbelastung erreicht werden kann, haben die Länder zu regeln.

In sozial besonders berücksichtigungswürdigen Fällen soll der zumutbare Wohnungsaufwand 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.

Zu § 27:

Durch die weitgehend der Praxis entsprechende Gewährung der Beihilfe für ein Jahr in Verbindung mit der Meldepflicht nach Abs. 2 ist gewährleistet, daß die Höhe der Wohnbeihilfe den jeweiligen Verhältnissen angepaßt werden kann. Über die Rückerstattung zu Unrecht empfangener Beträge — die nunmehr auch zu verzinsen sind — entscheidet mit Bescheid die Landesregierung, welche die Wohnbeihilfe gewährt hat.

Zu den §§ 30 bis 37:

Die Bestimmungen über die Einreichung und Erledigung der Ansuchen und Anträge gehen im wesentlichen auf die bisherige Rechtslage zurück bzw. sind aus der Regierungsvorlage für ein WFG 1984 übernommen.

Zu § 31:

Die Regelung des Einkommensnachweises 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 grundsätzlich der letzte Steuerbescheid vorzulegen bzw. das Einkommen des unmittelbar vorangegangenen Kalenderjahres nachzuweisen.

Die abweichende Sonderregelung des Abs. 3 zweiter Satz ist besonders für Fälle gedacht, in denen entweder das im letzten Steuerbescheid ausgewiesene Einkommen atypisch niedrig oder das Einkommen eines Unselbständigen gerade in den letzten Monaten erheblich gesunken ist.

Die Bestimmungen über den Nachweis des steuerpflichtigen Vermögens sind dem Studienförderungsgesetz nachgebildet. Förderungswerber, die nicht zur Vermögensteuer veranlagt werden, werden bei der Prüfung ihrer Förderungswürdigkeit eine entsprechende Erklärung abzugeben haben.

Zu § 32:

Das Anhörungsrecht der Gemeinde (Abs. 2) soll dieser Gelegenheit geben, sich zur Erhaltungsbzw. Verbesserungswürdigkeit des zur Förderung beantragten Gebäudes und dazu zu äußern, ob sein Bestand mit den kommunalen Planungen vereinbar ist (vergleiche § 2 Abs. 2 und § 10 Z 1 lit. b).

Mit dem Prioritätenkatalog des Abs. 3 wird es in Ausgestaltung des § 10 Abs. 2 erster Satz Wohnungsverbesserungsgesetz den Ländern zur Aufgabe gemacht, bei der Förderung energiepolitisch bedeutsame Maßnahmen sowie Arbeiten zur Standardverbesserung mangelhaft ausgestatteter Wohnungen besonders zu berücksichtigen.

Zu § 33:

Durch die hier vorgesehenen Zusicherungsbedingungen soll in erster Linie in Ergänzung der Priorität für energiepolitisch wertvolle Maßnahmen (§ 32 Abs. 3) erreicht werden, daß auch bei Förderung anderer Arbeiten auf den Aspekt der Energieeinsparung Bedacht genommen wird.

Zu § 35:

Diese Bestimmung ist auf Grund der §§ 6 und 7 Abs. 1 Z 1 Datenschutzgesetz erforderlich.

Zu § 36:

Abs. 1 (Ausführung in normaler Ausstattung) enthält eine für den ganzen Anwendungsbereich des Gesetzes gültige Norm, die sich aus seiner kompetenzrechtlichen Grundlage — Volkswohnungswesen — herleitet. Das Postulat der normalen Ausstattung — definiert in § 3 Z 4 — bezieht sich nicht nur auf Wohnungen; vielmehr muß das Ergebnis jeder geförderten Arbeit, gleichgültig ob innerhalb oder außerhalb einer Wohnung, diesem Kriterium entsprechen.

Die in Abs. 4 vorgesehene Prüfung des Vorliegens von Kündigungs- und Einstellungsgründen soll dazu beitragen, der grundlegenden Gesetzesabsicht zum Durchbruch zu verhelfen, daß geförderte Wohnungen förderungswürdigen Personen zugute kommen müssen.

Zu den §§ 38 und 39:

Da es sich um mit öffentlichen Mitteln geförderte Objekte (Wohnungen und Geschäftsräume) handelt, erscheint eine Mietzinsregelung geboten. Die hier vorgeschlagenen Vorschriften beziehen sich allerdings nicht auf den Hauptmietzins selbst, sondern auf jene Erhöhungsbeträge, die im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zum eigentlichen Hauptmietzins vereinbart werden. Auf eine Hauptmietzinsbeschränkung wurde verzichtet, um nicht den Anreiz zur Vornahme von Sanierungsmaßnahmen zu mindern. Die in Aus-

sicht genommene Regelung wird daher in erster Linie dann zum Tragen kommen, wenn bei bestehenden Mietverhältnissen geförderte Arbeiten durchgeführt werden und die gegebenen Zinse zur Deckung ihrer Kosten nicht ausreichen. Für diese Fälle wird einerseits ausdrücklich festgelegt, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse zulässig ist; andererseits darf die Erhöhung nach § 39 nur in dem Maß erfolgen, als es zur Deckung der Kosten erforderlich ist. Die Überprüfung, ob dies zutrifft, obliegt dem Gericht im Außerstreitverfahren bzw. der Schlichtungsstelle; hiebei sollen die diesbezüglichen Verfahrensvorschriften des Mietrechtsgesetzes (§§ 37 ff.), die bei der vergleichbaren Entscheidung über die Angemessenheit des Hauptmietzinses Geltung haben, anzuwenden sein. Zur Antragstellung ist sowohl ein Mieter, der der Vereinbarung über die Erhöhung der Hauptmietzinse nicht zugestimmt hat (§ 38 Abs. 2; Erläuterungen siehe unten), als auch ein Mieter berechtigt, der eine solche Vereinbarung mitabgeschlossen hat, dem aber später Zweifel an der Angemessenheit der Erhöhung kommen.

Von besonderer Bedeutung ist die in § 38 Abs. 2 vorgesehene Bindung der Minderheit der Mieter an eine von einer qualifizierten Mietermehrheit geschlossene Vereinbarung über eine Erhöhung der Hauptmietzinse zu Sanierungszwecken. Damit soll der derzeitigen unbefriedigenden Situation abgeholfen werden, daß notwendige oder doch wünschenswerte Sanierungsmaßnahmen am Haus häufig daran scheitern, daß einzelne Mieter sich nicht an der Kostentragung beteiligen wollen. Eine Beeinträchtigung wesentlicher Mieterinteressen erscheint hiedurch nicht gegeben, da es sich a) um wichtige Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses handeln muß, b) eine Dreiviertel-Mehrheit erforderlich ist und c) jeder Mieter die Möglichkeit hat, die Angemessenheit der Mietzinserhöhung vom Außerstreitgericht bzw. von der Schlichtungsstelle — also ohne Kostenrisiko — überprüfen zu lassen.

Zu § 40:

Bei Durchführung geförderter Arbeiten sollen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes darüber, inwieweit ein Mieter seine Mietrechte berührende Arbeiten zu dulden hat, jedenfalls zur Anwendung gelangen.

Zu § 42:

Die Gebührenbefreiungsbestimmungen wurden im wesentlichen aus dem geltenden Recht übernommen.

Zu § 43:

Die die Stadterneuerung betreffenden Bestimmungen des Bundesgesetzes zur Förderung der

Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl. Nr. 164/1982, sollen — in adaptierter Form — wegen des gegebenen Zusammenhanges in das Stadterneuerungsgesetz eingebaut werden. Hierbei ist nunmehr ausdrücklich festgelegt, daß die Darlehensgewährung unmittelbar durch den Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds erfolgt (§ 33 Abs. 1, § 35 Abs. 1 StEG). Von einer Festlegung, in welchem Verhältnis die Mittel den einzelnen Ländern zugute kommen, wurde abgesehen, um dem Fonds einen den Erfordernissen entsprechenden Mitteleinsatz und eine Schwerpunktbildung zu ermöglichen.

Da die auf Grund des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 164/1982 erlassene Stadterneuerungsverordnung, BGBl. Nr. 401/1982, durch die in § 49 Abs. 1 Z 2 vorgesehene Außerkraftsetzung des genannten Bundesgesetzes ihre Rechtsgrundlage verlieren wird, enthält § 33 Abs. 2 StEG die Verpflichtung zur Erlassung einer neuen Verordnung (auf Grund des Stadterneuerungsgesetzes), die gemäß § 48 Abs. 3 zugleich mit dem Inkrafttreten des Wohnhaussanierungsgesetzes in Kraft zu setzen ist. Die derzeitige Stadterneuerungsverordnung normiert, daß 25 vH des gemäß dem Kapitalversicherungsförderungsgesetz aufgebrauchten Kapitals für Zwecke der Stadterneuerung zur Verfügung zu stellen sind und beinhaltet einen Katalog der förderbaren Maßnahmen; es wird eine neue Verordnung zu erlassen sein.

Zu § 44:

Das bisherige Förderungssystem hat infolge der Unveränderbarkeit der Belastungen der Wohnungsinhaber dazu geführt, daß Personen mit relativ gutem Einkommen unverhältnismäßig geringer belastet sind als Personen mit altersbedingt niedrigerem Einkommen, denen oft nur der Zugang zu relativ teuren Wohnungen offensteht. Dementsprechend sieht auch der Entwurf eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes die Angleichung der Rückzahlungsbedingungen alter Verträge vor. Die Neugestaltung des Förderungsrechtes bedingt auch eine Änderung der überaus günstigen Bedingungen der Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und des Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds. Im Bereich des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, wo die Anhebung des Zinssatzes auf Grund der Darlehensverträge möglich ist, wurde bereits eine vierprozentige Verzinsung eingeführt und die Mehreingänge für Zwecke des Startwohnungsgesetzes gewidmet. Der vorliegende Entwurf sieht nun — in Form einer Änderung des Startwohnungsgesetzes — eine Verzinsung der bisher unverzinslichen Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbau-fonds vor, wobei die Höhe des Zinssatzes (höchstens 6 vH) im Verordnungswege festzulegen sein

wird. Im Hinblick auf den großen Bedarf sollen diese Zinsenerträge ebenfalls für Förderungsmaßnahmen nach dem Startwohnungsgesetz verwendet werden und damit auch der Stadterneuerung zugute kommen. Zur näheren Begründung dieses Bedarfes wird bemerkt:

Bisher stehen für Zwecke des Startwohnungsgesetzes die Mehrerträge auf Grund der Zinsenanhebung bei Darlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds von 1 auf 4 vH zur Verfügung; das sind zirka 180 Millionen Schilling jährlich. Die Praxis hat gezeigt, daß diese Mittel zur Finanzierung einer den Bedürfnissen und Erfordernissen entsprechenden Förderungstätigkeit nicht ausreichen. Es ist evident geworden, daß nicht nur im großstädtischen Bereich, sondern auch in vielen Mittel- und Kleinstädten ein starkes Interesse für Sanierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden besteht, deren Durchführung vom Standpunkt der Stadterneuerung, der Erhaltung bewahrenswerter Bausubstanz und der Ortsbildpflege von großer Bedeutung ist. Die Praxis hat insbesondere auch gezeigt, daß es wesentlich häufiger, als zu erwarten war, darum geht, aus Räumen, die bisher nicht Wohnzwecken gedient haben, Startwohnungen zu schaffen; solche Umbaumaßnahmen sind sehr kostenaufwendig, ihre Kosten reichen nicht selten an Neubaukosten heran. Dazu kommt, daß mit den stetig zunehmenden Fällen von Objektförderung in absehbarer Zeit auch die für die Gewährung von Starthilfe aufzuwendenden Beträge erheblich ansteigen werden. Infolge dieser Umstände sind zusätzliche Mittel für Darlehensgewährungen nach dem Startwohnungsgesetz erforderlich.

Zu den sonstigen Änderungen des Startwohnungsgesetzes wird folgendes festgehalten:

Auf Grund der bisherigen Praxis erscheint es zweckmäßig, von der starren Grenze für das Baualter (8. Mai 1945) abzugehen und in Übereinstimmung mit dem Wohnhaussanierungsgesetz eine gleitende Begrenzung (Baubewilligung 20 Jahre vor Antragstellung) vorzusehen.

Weiters soll künftig auch die Sanierung von Gebäuden, die überwiegend Startwohnungszwecken dienen, förderungsfähig sein, weil es unbefriedigend wäre, einzelne Startwohnungen isoliert vom Gesamtzustand des Hauses zu betrachten.

Zu § 45:

Die hier vorgeschlagene Änderung des Einkommensteuergesetzes 1972 weitet die Begünstigung nach § 28 Abs. 2 EStG 1972 auf Fälle aus, in denen eine Objektförderung nach dem Startwohnungsgesetz gewährt wird.

22

245 der Beilagen

Zu § 46:

Derzeit hat die mit dem „Mietzinsbeihilfengesetz“ (BGBl. Nr. 409/1974) geschaffene Ausdehnung der abgabenrechtlichen Begünstigungen des Stadterneuerungsgesetzes auf bestimmte Verbesserungsarbeiten zur Voraussetzung, daß mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. In Zukunft soll es in Übereinstimmung mit der Definition des Wohnhauses

im vorliegenden Wohnhaussanierungsgesetz (§ 3 Z 1) genügen, daß mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient.

Zu § 48:

Es ist beabsichtigt, das Wohnhaussanierungsgesetz zugleich mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz in Kraft treten zu lassen.