

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

Bericht des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (245 der Beilagen): Bundesgesetz über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz — WSG)

Mit der vorliegenden Regierungsvorlage wird 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 erfordert die zugleich zu beschließende Regierungsvorlage betreffend die Wohnbauförderung eine von ihr abgegrenzte und mit ihr abgestimmte Neuordnung der Althausförderung.

Der Bautenausschuß hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 16. Mai 1984 gemeinsam mit der Regierungsvorlage 246 der Beilagen: Wohnbauförderungsgesetz 1984 — WFG 1984 und dem Antrag 36/A der Abgeordneten Dr. Mock und Genossen betr. Erstes Eigentumbildungsgesetz — 1. EBG sowie dem Antrag 37/A der Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnbauförderungsgesetz 1968 geändert wird und dem Antrag 38/A der Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz geändert wird, in Verhandlung genommen und beschlossen, zur Vorbehandlung der oben angeführten Verhandlungsgegenstände einen Unterausschuß einzusetzen. Diesem gehörten von der Sozialistischen Partei Österreichs die Abgeordneten Günter Dietrich (2. Schriftführer), Hesoun (Obmannstellvertreter), Dr. Preiß, Schemer und Dipl.-Vw. Tieber (für den am 17. September 1984 der Abgeordnete Weinberger namhaft gemacht wurde), von der Österreichischen Volkspartei die Abgeordneten Dkfm. Dr. Kei-

mel (Obmann), Schwarzenberger, Dr. Schwimmer und Vetter sowie von der Freiheitlichen Partei Österreichs der Abgeordnete Eigruber (1. Schriftführer) an.

Der Unterausschuß hat die Vorlagen außer in seiner konstituierenden Sitzung am 16. Mai auch am 18. September sowie am 4. und 9. Oktober 1984 unter Beiziehung von Sachverständigen beraten. Im Zuge der Unterausschußberatungen wurde über den Gegenstand kein Einvernehmen erzielt.

Nach einem mündlichen Bericht durch den Unterausschußobmann Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel über die Beratungen hat der Bautenausschuß die Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 10. Oktober 1984 neuerlich in Verhandlung genommen. In der Debatte, an der sich die Abgeordneten Dkfm. Dr. Keimel, Hesoun, Eigruber, Dr. Schwimmer, Hofer und Schemer sowie der Bundesminister für Bauten und Technik Sekanina und Staatssekretär Dr. Beatrix Eypeltauer beteiligten, brachten die Abgeordneten Hesoun und Eigruber Abänderungsanträge zu den §§ 3, 7; 9, 10, 11, 16, 21, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 35, 38, 39, 43, 44, 45, 47, 48 und 49 der Regierungsvorlage ein. Außerdem brachte der Abgeordnete Dkfm. Dr. Keimel einen Entschließungsantrag ein.

Bei der Abstimmung wurde die Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der erwähnten Abänderungsanträge mit Mehrheit angenommen.

Der Entschließungsantrag wurde abgelehnt.

Die Abänderungen gegenüber der Regierungsvorlage wurden wie folgt begründet:

Zu § 9 Abs. 1:

Durch diese Ergänzung wird gewährleistet, daß auch der Hauseigentümer bei Sanierungen innerhalb seiner eigenen Wohnung den Förderungsvoraussetzungen nach Abs. 2 (Einkommensgrenze) entsprechen muß.

Zu § 10 Z 1 lit. c:

Mit Hilfe dieser Ergänzungen soll die wirtschaftliche Vertretbarkeit von Sanierungsmaßnahmen konkretisiert werden.

Zu § 10 Z 2:

Durch diese Ergänzung soll es möglich gemacht werden, auch die Sanierung von bisher nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum zu fördern.

Zu § 21:

Durch die Umformulierung werden Zinszuschüsse generell als Förderungsart zugelassen.

Zu § 22 Abs. 1:

Durch die Neufassung dieser Bestimmung sollen im Interesse der Wohnungswerber möglichst günstige Konditionen der Kapitalmarktdarlehen und sonstigen Fremdmittel im Bereich der Wohnhaussanierung erreicht werden. Voraussetzung hierfür ist auch eine einheitliche Berechnungsmethode für die Zinsen und sonstigen Belastungen, durch die erst eine Vergleichbarkeit verschiedener in Betracht kommender Darlehen möglich wird.

Der Ausdruck „effektive Kosten des Darlehens“ in Z 3 ist ein in der Förderungspraxis des Bundes bereits bewährter Begriff. Diese Kosten entsprechen der aufs Jahr bezogenen Gesamtbelastung im Sinne des § 3 der Verordnung zur Durchführung des Kreditwesengesetzes (1. KWG-DVO), abzüglich der Rückzahlungsbeträge. Durch das Abstellen auf die effektiven Kosten ist gewährleistet, daß nicht nur der Zinsfuß des Darlehens, sondern auch etwaige einmalige Leistungen des Darlehensnehmers, wie Spesen und Bearbeitungsgebühren, berücksichtigt werden.

Zudem wurde die Obergrenze gegenüber der Regierungsvorlage von 2 vH über der Nominalverzinsung der jüngsten Bundesanleihe auf 1,5 vH herabgesetzt.

Zu § 25 Abs. 1:

Durch die Abänderung wird die Gewährung von Wohnbeihilfe auch auf den Gemeinnützigkeitsbereich ausgedehnt. In den Wohnungsaufwand ist ein allfällig eingehobener Erhaltungsbeitrag einzubeziehen.

Zu § 29:

Da auch bei Dienst-, Natural- und Werkwohnungen eine für den Wohnungsinhaber unzumutbare Belastung durch den Wohnungsaufwand gegeben sein kann, soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, auch für solche Wohnungen Wohnbeihilfe zuzuerkennen.

Besonders bedeutsam erscheint die Ergänzung, daß bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Dienst-, Natural- und Werkwohnungen der Zuschuß dann jedenfalls zu gewähren ist, wenn eine unzumutbare Wohnungsaufwandbelastung durch eine nachträgliche wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wohnungsinhabers — insbesondere einen starken Einkommensrückgang — bedingt ist. Als Zeitpunkt, nach dem die Verschlechterung eingetreten sein muß, wurde die Zusicherung der (Objekt-)Förderung und nicht der Wohnungsbezug gewählt, da es unbillig wäre, Wohnungswerber, bei denen eine unerwartete Abnahme der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bereits vor dem Bezug der Wohnung eintritt, von der Regelung auszuschließen.

Zu den §§ 38 und 39:

Die Neufassung dieser Bestimmungen erlaubt eine „Mehrheitsbildung“ nunmehr auch in Objekten gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die Ergänzung, daß eine solche Vereinbarung auch unter den Mietern eines abgrenzbaren Hausteiles möglich sein soll, berücksichtigt die Tatsache, daß eine Mehrheitsbildung in großen Wohnanlagen ansonsten wohl unmöglich wäre.

Zu § 43 (Änderung des Stadterneuerungsgesetzes):

Die in der Regierungsvorlage im Startwohnungsgesetz geregelte Verzinsung der Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds findet sich nunmehr in einem neuen § 33 Abs. 3 Stadterneuerungsgesetz.

Die solcherart eingehenden Zinsenerträge sollen gemäß dem ergänzten § 33 Abs. 1 Stadterneuerungsgesetz in erster Linie für Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden verwendet werden; soweit sie hierfür nicht benötigt werden, fließen sie dem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds zur Erfüllung seiner Aufgaben nach dem Startwohnungsgesetz zu.

Da bei den meist unrentierlichen Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden die Gewährung günstiger öffentlicher Darlehen nicht immer ausreicht, ist auch die Leistung nicht rückzahlbarer Beiträge durch den Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds vorgesehen.

Zu § 44 (Startwohnungsgesetz):

Der geänderte § 11 Abs. 1 Z 3 nimmt Bezug auf die nun im Stadterneuerungsgesetz geregelte Verzinsung der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds-Darlehen.

Der in der Regierungsvorlage vorgesehene § 11 Abs. 3 wurde aus demselben Grund gestrichen (siehe Bemerkungen zu § 43).

404 der Beilagen

3

Weiters traf der Ausschuß folgende Feststellungen:

Zu § 3 Z 2:

Der Ausschuß weist darauf hin, daß im WSG generell vom Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit Abstand genommen wird.

Zu § 3 Z 8:

Zu § 3 Z 8 vertritt der Ausschuß die Auffassung, daß diese Bestimmung auch dazu dient, im Gesetzeswortlaut eine immer wiederkehrende Verwendung mehrerer Begriffe zu vermeiden. Eine Änderung des MRG wird dadurch nicht bewirkt.

Zu § 11:

Der Ausschuß hält fest, daß durch diese Bestimmung keine Änderung des MRG bewirkt wird.

Zu § 43:

Die Vermehrung der dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds zur Verfügung stehenden Mittel sowie seiner Aufgaben bedingt einen zusätzlichen Personalbedarf (voraussichtlich je zwei Dienstposten der Verwendungsgruppen A und B).

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. %

Wien, 1984 10 10

Remplbauer
Berichterstatter

Dkfm. Dr. Keimel
Obmann

/.

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 Benützung 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 exterritorial 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 Bela-

404 der Beilagen

5

stungen 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 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 energie-sparender Maßnahmen gemäß § 11 Z 4 und 5 zu verwenden.

§ 7. (1) Das auf Grund des Kapitalversicherungs-Förderungsgesetzes, BGBl. Nr. 163/1982, oder auf Grund sonstiger Förderungsmaßnahmen 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 Eigentümer (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 das jährliche Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Abs. 3 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 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.

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, seine voraussichtliche Restnutzungsdauer, die mit der Sanierung verbundene Verbesserung der Bausubstanz, die Kosten der Sanierung im Vergleich zu entsprechen-

den Neubaukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse im Vergleich zu entsprechenden ortsüblichen Mietzinsen wirtschaftlich vertretbar erscheint;

2. für Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnungen in sonstigen Gebäuden, die die Bedingungen gemäß Z 1 erfüllen;
3. 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 Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäreinrichtungen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme, Personenaufzüge 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 Geschoßdecken,
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 Grundschatz.

§ 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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz oder der Rücklage gemäß § 16 Wohnungseigentumsgesetz 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 Annuitätzuschüssen 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 50 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 Zeitschnitten zugrunde zu legen.

(3) Die Länder haben in den Darlehensverträgen vorzusehen, daß die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderung der wirtschaftlichen Verhält-

nisse 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 Zinszuschüsse

§ 21. (1) 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, Annuitäten- oder Zinszuschüsse leisten, die nach den ersten drei Jahren laufend verringert werden können.

(2) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung der Zuschüsse treffen die Länder durch Verordnung.

§ 22. (1) Eine Förderung gemäß § 21 darf nur gewährt werden, wenn es sich entweder um ein Bausparkassendarlehen oder ein solches Darlehen handelt, bei dem

1. die Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt;
2. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt;
3. die effektiven Kosten des Darlehens — ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen — jährlich höchstens 1,5 vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren liegen, wobei bei mehreren Bundesanleihetranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend ist;
4. eine Änderung des jährlichen Zinsfußes nicht oder in der Weise vereinbart ist, daß eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung gemäß Z 3 erfolgt und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der jährliche Zinsfuß entsprechend gesenkt wird;
5. Jahreszinssatz und Gesamtbelastung entsprechend der 1. KWG-DVO, BGBl. Nr. 79/

1979, berechnet und dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden;

6. für den Fall einer Umschuldung eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist.

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

Einstellung der Zuschüsse

§ 23. Die Zuschüsse sind einzustellen und bereits zugezahlte 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 das zu verbürgende Darlehen den Voraussetzungen nach § 22 Abs. 1 entspricht.

(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 hierfür § 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 bzw. der erhöhte Betrag zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuzüglich der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, jeweils vermehrt um einen allfälligen Erhaltungsbeitrag. Die Wohnbeihilfe darf jenen Betrag nicht übersteigen, der durch die Sanierungskosten bedingt ist, 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, rassistischen 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 Zuschüssen 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 sowie bei Dienst-, Natural- und Werkswohnungen, die nicht auf Grund eines Mietvertrages benützt werden, kann das Land auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe bis zu dem für Mietwohnungen vorgesehenen Ausmaß gewähren.

(2) Das Land hat zum Wohnungsaufwand für Eigenheime und die im Abs. 1 genannten Wohnungen auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern der Antragsteller infolge einer nach Zusicherung der Förderung eingetretenen wesentlichen Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird.

(3) Für die Gewährung von Wohnbeihilfe gemäß Abs. 1 und 2 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. Wohnungsinhaber (§ 9 Abs. 1), die um eine Förderung ansuchen, haben außerdem nachzuweisen, daß sie die Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2 und 3 erfüllen.

(3) Dem Antrag auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens) 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; hiebei 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 des Einkommens

§ 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) Bei der Prüfung des Einkommens 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 Möglichwerden 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 Zwecke der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsdarlehen zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten:

1. Name oder Bezeichnung,
2. Geburtsdatum,
3. Anschrift,
4. Anschrift aufzugebender Wohnungen,
5. Einkommen,
6. familienrechtliche Merkmale,
7. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
8. Wohnungsmerkmale.

Die in Z 1 bis 4 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit auch anderen Landesregierungen, Gemeinden und sonstigen Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversicherungsträgern übermittelt werden.

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, GEBÜHREN- BEFREIUNG

Mietzinsbildung

§ 38. (1) Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (Betrages zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 WGG) zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von Sanierungsmaßnahmen gemäß § 11 sind zulässig.

(2) An Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses (Betrages zur Bildung einer Rückstellung) 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 des Hauses — 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.

(3) Besteht das Haus im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz aus mehreren, im wesentlichen selbständigen Trakten (Stiegenhäusern), so darf die Sanierungsmaßnahme für einzelne Trakte (Stiegenhäuser) gesondert erfolgen und kann die Vereinbarung im Sinne der Abs. 1 und 2 von den Mietern getroffen werden, deren Mietgegenstände in dem Trakt (Stiegenhaus) gelegen sind, auf welchen sich die Sanierungsmaßnahme bezieht. In diesem Fall sind die Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, die einen oder mehrere Trakte (Stiegenhäuser) betreffen, in Massen aufzuteilen, die dem Verhältnis der Trakte (Stiegenhäuser) untereinander entsprechen, und sind Erhaltungsarbeiten aus der Mietzinsreserve nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 in diesem Verhältnis zu decken.

§ 39. Eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Beträge zur Bildung einer Rückstellung) gemäß § 38 darf unter Berücksichtigung der Mietzinsreserve (Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 WGG) das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen. Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht zu entscheiden, ob eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Beträge zur Bildung einer Rückstellung) dieser Vorschrift entspricht. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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 einen 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 diesem 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 § 7 Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. xxx, aufgebrachten Kapital ist der gemäß Abs. 2 festgelegte Teil dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds (BGBl. Nr. 130/1948 und 164/1982) für die Gewährung zinsgünstiger Darlehen oder nicht-rückzahlbarer Beiträge zur Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden im engen Zusammenhang mit dem Wohnbereich zur Verfügung zu stellen. Für die Gewährung solcher Darlehen und Beiträge sind weiters die Zinserträge gemäß Abs. 3 heranzuziehen. Soweit diese Zinserträge nicht für Zwecke der Stadterneuerung benötigt werden, sind sie dem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds zur Erfüllung seiner Aufgaben nach dem Startwohnungsgesetz, BGBl. Nr. 264/1982, zu überweisen.

(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 § 7 Wohnhaussanierungsgesetz aufgebrachten Kapitals für Zwecke der Stadterneuerung gemäß Abs. 1 zur Verfügung steht.

(3) Darlehen, die auf Grund des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, gewährt wurden, sind zu verzinsen. 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. Die sich daraus ergebende Erhöhung der Darlehensrückzahlung kann den Mietern angerechnet werden.

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

Verfahren

§ 35. (1) Anträge auf Gewährung von Darlehen oder nicht-rückzahlbaren Beiträgen 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 Antra-

ges hat der Fonds die Gewährung des Darlehens oder Beitrages schriftlich zuzusichern.

(2) Bei widmungswidriger Verwendung hat der Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds das Darlehen zu kündigen oder den Beitrag zurückzufordern, wobei empfangene Beträge 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 im Falle eines Darlehens 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 bis 6 haben zu lauten:

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

4. ist hinsichtlich des Art. I § 33 Abs. 1 zweiter und dritter Satz, Abs. 2 erster und zweiter Satz und Abs. 3 1. und 2. Satz sowie der §§ 35 und 36 der Bundesminister für Bauten und Technik

5. ist hinsichtlich des Art. I § 33 Abs. 3 letzter Satz der Bundesminister für Justiz

6. sind hinsichtlich der in den Z 1 bis 5 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 Abs. 1 hat zu lauten:

„(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 § 33 Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974,
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).“

IV. Hauptstück

§ 45. Das Einkommensteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 440, wird wie folgt geändert:

1. § 28 Abs. 2 Z 2 hat zu lauten:

„2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn hiefür Darlehen oder Zuschüsse auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. xxx, oder Darlehen auf Grund des Startwohnungsgesetzes, BGBl. Nr. 264/1982, gewährt werden,“

2. § 106 a Abs. 1 Z 2 hat zu lauten:

„2. auf Grund einer rechtskräftigen Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde nach §§ 18 und 19 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, oder nach § 14 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979, ein erhöhter Hauptmietzins zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes oder auf Grund eines Begehrens des Vermieters nach § 45 des Mietrechtsgesetzes

oder nach § 14 d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Erhaltungsbeitrag eingehoben wird und sich hiedurch der vom Hauptmieter zu entrichtende Hauptmietzins einschließlich des Erhaltungsbeitrages auf mehr als 4,50 S je Quadratmeter der Nutzfläche erhöht,“.

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

Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsbestimmungen

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

(2) Die Länder haben die gemäß den §§ 16, 21 und 28 dieses Bundesgesetzes zu erlassenden Verordnungen spätestens mit 1. April 1985 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.

§ 48. (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 Begehren auf Gewährung einer Förderung gemäß § 9 Wohnungsverbesserungsgesetz vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eingebracht wurden, 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.

VII. Hauptstück

Vollziehung

§ 49. (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, 21, 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.