

Textgegenüberstellung zur Regierungsvorlage der Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2014

Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 - Oö. WFG 1993

I. HAUPTSTÜCK

Allgemeine Bestimmungen

§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Landesgesetzes gelten:

1. als Wohnung: eine zur ganzjährigen Bewohnung vorgesehene und dafür geeignete bauliche Einheit innerhalb eines Gebäudes; Keller- und Dachbodenräume gelten nicht als Teil der Wohnung, wenn sie nur als Stauraum und dgl. verwendet werden;
2. als Wohnhaus: ein Gebäude, das zumindest teilweise Wohnzwecken dient;
3. als Eigenheime: bei der Neuerrichtung Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen, die einzeln oder als Teile einer Gesamtanlage neu errichtet werden, bei der Sanierung Wohnhäuser mit höchstens drei Wohnungen;
4. als Reihenhäuser: höchstens zweigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei, unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen von jeweils mindestens 70 m² Nutzfläche;
5. als Wohnheim: ein zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses seiner Bewohner (Senioren, Studenten, Schüler, Behinderte etc.) bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die seinem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume, wie Speise-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume sowie Räume für die Verwaltung und das Personal, enthält;
6. als gefördert: Vorhaben, die nach diesem Landesgesetz oder nach den Bestimmungen der Wohnbauförderungsgesetze 1954, 1968 und 1984, oder den Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes oder der Bundes-Sonderwohnbaugesetze 1982 und 1983 gefördert wurden und für die das Förderungsdarlehen noch nicht vollständig zurückgezahlt ist bzw. Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse geleistet werden;
7. als normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes und bei einwandfreier Ausführung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Familien den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen und den Bauvorschriften entspricht, wobei bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Reihenhäusern, die als Eigentumswohnungen oder Eigenheime vergeben werden, die Oberflächenendausführung entfallen kann;
8. als Nutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme
 - a) der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen),
 - b) der Stiegen- und Vorhäuser, Windfänge, offenen Balkone bzw. Terrassen und

- c) der Räume innerhalb einer Wohnung, die für landwirtschaftliche oder berufliche Zwecke spezifisch ausgestattet sind;
9. als Gesamtbaukosten: Kosten für Aufschließung und Errichtung in dem durch Verordnung (§ 33 Abs. 1 Z 1) begrenzten Ausmaß;
10. als Baukosten einer Wohnung: der Anteil an den Gesamtbaukosten, der auf die einzelne Wohnung entfällt;
11. als Einkommen:
- a) bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit gemäß § 25 des Einkommensteuergesetzes 1988 - EStG 1988 (Bruttobezüge) abzüglich der nachgewiesenen Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer sowie der Abfertigungen;
 - b) bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen die Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 ohne Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988), der außergewöhnlichen Belastungen (§§ 34 und 35 EStG 1988), der Sanierungsgewinne (§ 36 EStG 1988), der Freibeträge nach §§ 104 und 105 EStG 1988 und des Gewinnfreibetrags (§ 10 EStG 1988) abzüglich der festgesetzten Einkommensteuer; sind Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit im Einkommensteuerbescheid enthalten, so sind sie im Sinn der lit. a hinzuzurechnen;
 - c) bei pauschalieren Land- und Forstwirten 55% des zuletzt festgestellten Einheitswertes;
 - d) alle steuerfrei belassenen, regelmäßigen Einkünfte zur Deckung des Unterhalts, die auf Grund eines Rechtsanspruchs gewährt werden, mit Ausnahme der Leistungen aus dem Grund einer Behinderung, des Pflegegelds, der Familienbeihilfe, der Unterhaltsleistungen für Kinder sowie der gesetzlich geregelte Waisenrenten;
12. als Haushaltseinkommen: bei der Errichtungs-, der Sanierungs-, der Kaufförderung sowie der Förderung von Energiegewinnungsanlagen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und des im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners; bei der Wohnbeihilfe die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, wobei Einkünfte aus einer Lehrlingsentschädigung, einer Ferialbeschäftigung während der Schulausbildung und aus einem Pflichtpraktikum im Rahmen einer Berufsausbildung sowie Studienbeihilfen unberücksichtigt bleiben;
- ~~12. als Haushaltseinkommen: die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, wobei Einkünfte aus einer Lehrlingsentschädigung oder einem Pflichtpraktikum im Rahmen einer Berufs- bzw. Schulausbildung sowie Studienbeihilfen unberücksichtigt bleiben;~~
13. als förderbare Person: jene Person,
- a) die beabsichtigt, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden,
 - b) die eigenberechtigt ist und
 - c) deren Haushaltseinkommen bei Eigenheimen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens, bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung sowie bei Mietwohnungen zum Zeitpunkt der

Wohnungszuweisung die vom Land durch Verordnung (§ 33 Abs. 1 Z 11) festzulegenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt; diese Einkommensgrenzen können unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße nach der Art der Förderung oder der Rechtsform der Nutzung unterschiedlich hoch festgelegt werden;

14. als nahestehende Person: Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie, Schwägerte einschließlich der Verwandten der eingetragenen Partner in gerader Linie und im 2. Grad der Seitenlinie;
15. als Förderungsdarlehen: ein vom Land gewährtes Darlehen;
16. als Hypothekardarlehen: Darlehen, die durch Einverleibung eines Pfandrechts sichergestellt sind und nicht vom Land gewährt werden.

(Anm: LGBl. Nr. 102/1997, 86/2002, 82/2009, 54/2012, 59/2013)

II. HAUPTSTÜCK

Förderung der Errichtung (einschließlich der Fertigstellung) von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen

§ 7

Förderungswerber

(1) Eine Förderung kann gewährt werden:

1. Personen für die Errichtung (einschließlich der Fertigstellung) von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen und Reihenhäusern, wenn sie zum Zeitpunkt der Einbringung ihrer Ansuchen förderbare Personen sind;
2. gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden oder privaten Bauträgern für die Errichtung (einschließlich der Fertigstellung) von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen, wobei geförderte Wohnungen, Wohnhäuser, Eigenheime und Reihenhäuser nur an förderbare Personen überlassen werden dürfen.

(Anm: LGBl. Nr. 102/1997, 86/2002)

(1a) Werden Förderungen nach Abs. 1 gewährt, gelten die in der Verordnung gemäß § 33 Abs. 1 Z 11 festgesetzten Einkommensgrenzen nicht bei einem Eigentumserwerb durch einen Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder.

(2) Gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden darf eine Förderung für die Errichtung von Mietwohnungen nur dann gewährt werden, wenn sie bei der Vergabe dieser Wohnungen auf soziale Kriterien, wie insbesondere die bisherige Wartezeit auf eine Wohnung, die Haushaltsgröße und die Höhe des Einkommens der zukünftigen Mieter Bedacht nehmen. Um eine einheitliche Vergabe nach diesen Kriterien sicherzustellen, hat der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Landesgruppe Oberösterreich, nach Anhörung des Oö. Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Oberösterreich, Vergaberichtlinien festzulegen; sie bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch das Land und sind danach in der Amtlichen Linzer Zeitung zu veröffentlichen.

(3) Eine Förderung darf weiters nur gewährt werden, wenn der Förderungswerber

1. zum Zeitpunkt der Einbringung seines Ansuchens sein Eigentum (Mit- oder Wohnungseigentum) oder das Baurecht an der zu verbauenden Liegenschaft nachgewiesen hat,
2. zum Zeitpunkt der Einbringung seines Ansuchens die Einverleibung eines Belastungsverbots zugunsten des Landes auf der zu verbauenden Liegenschaft nachgewiesen hat, wobei das zuständige Grundbuchsgericht dieses Belastungsverbot auf Antrag des Eigentümers zugunsten des Landes einzuverleiben hat, und
3. sofern die geförderten Wohnungen im Wohnungseigentum vergeben werden sollen,
 - a) vor der Zusicherung den Nachweis der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 40 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 vorgelegt hat und
 - b) in den Anwartschafts- bzw. Kaufverträgen auf das Antragsrecht gemäß § 40 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 hingewiesen hat.

(Anm: LGBl. Nr. 86/2002)

(4) Einer gemeinnützigen Bauvereinigung darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als der Mangel der Unzuverlässigkeit der Verwaltung, der vom Revisionsverband im Zuge der gesetzlichen Prüfung in seinem Prüfungsbericht gemäß § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgestellt wurde, nicht beseitigt ist.

(5) Abs. 3 Z 2 und 3 gelten nicht bei der Errichtung von Gebäuden durch Gemeinden oder von Eigenheimen durch natürliche Personen.

III. HAUPTSTÜCK

Förderung der Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen sowie Förderung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen

§ 13

Förderungswerber

(1) Eine Förderung kann gewährt werden:

1. dem Eigentümer oder Bauberechtigten für die Sanierung von Wohnhäusern oder Wohnheimen;
2. der Wohnungseigentümergeinschaft für die Sanierung von Wohnungen;
3. dem Eigentümer oder Bauberechtigten für die Sanierung seines Eigenheimes oder Reihenhauses sowie
4. dem Eigentümer oder Mieter einer Wohnung für die Sanierung innerhalb seiner Wohnung.

(2) Eine Förderung nach Abs. 1 Z 3 und 4 kann nur an im Zeitpunkt der Einbringung ihrer Ansuchen förderbare Personen gewährt werden, es sei denn, dass im Fall des Abs. 1 Z 3 das Objekt vermietet ist.

(2a) Werden Förderungen nach Abs. 1 gewährt, darf eine Neuvermietung oder Eigentumsübertragung nur an eine förderbare Person erfolgen. Die in der Verordnung gemäß § 33 Abs. 1 Z 11 festgesetzten Einkommensgrenzen gelten jedoch nicht bei einem Eigentumserwerb durch einen Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder.

~~(2a) Werden Förderungen nach Abs. 1 gewährt, gelten bei Neuvermietung und Eigentumserwerb die in der Verordnung gemäß § 33 Abs. 1 Z 11 festgesetzten Einkommensgrenzen. (Anm: LGBl.Nr. 59/2013)~~

(3) Personen nach Abs. 1 und 2 kann zudem für die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen, eine Förderung gewährt werden.

(Anm: LGBl. Nr. 86/2002)

V. HAUPTSTÜCK

Kaufförderung

§ 22

Kauf von nicht geförderten Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern oder Wohnhäusern

(1) Für den Kauf von im Zeitpunkt des Erwerbs nicht im Sinn des § 2 Z 6 oder den Bestimmungen über den Oö. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds geförderten Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern oder Wohnhäusern können an im Zeitpunkt der Einbringung ihrer Ansuchen förderbare Personen Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse (§ 10) gewährt werden, wenn das Kaufobjekt ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses des Käufers verwendet wird.

(1a) Werden Förderungen nach Abs. 1 gewährt, gelten die in der Verordnung gemäß § 33 Abs. 1 Z 11 festgesetzten Einkommensgrenzen nicht bei einem Eigentumserwerb durch einen Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder.

(2) Eine Förderung nach Abs. 1 ist nicht zulässig, wenn es sich um einen Kauf zwischen Ehegatten, geschiedenen Ehegatten, eingetragenen Partnern, früheren eingetragenen Partnern, Lebensgefährten, Verwandten in gerader Linie, Miteigentümern eines Kaufobjekts oder im Rahmen der Abwicklung von Erbangelegenheiten handelt. (Anm. LGBl.Nr. 54/2012)

(Anm: LGBl. Nr. 86/2002)

VI. HAUPTSTÜCK

Wohnbeihilfe

§ 23

Förderungswerber

(1) Dem Hauptmieter, Wohnungseigentumsbewerber oder Eigentümer einer geförderten Wohnung kann eine Wohnbeihilfe gewährt werden, wenn der Förderungswerber

1. durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird,
2. die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses dauernd bewohnt,
3. sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwandes (§ 24 Abs. 1), auf die er einen Rechtsanspruch besitzt, beantragt hat und
4. die Rückzahlung des Förderungsdarlehens (§ 9) oder eines bezuschussten Hypothekendarlehens (§ 10) bereits eingesetzt hat.

(Anm: LGBl.Nr. 59/2013)

(2) Dem Hauptmieter einer nicht geförderten Wohnung kann eine Wohnbeihilfe bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 gewährt werden, wenn das Mietverhältnis nicht mit einer nahestehenden Person abgeschlossen wurde.

(2a) Wohnbeihilfe kann abweichend vom Abs. 1 auch bei Vorliegen von Untermietverträgen gewährt werden, sofern der Untermietvertrag mit einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe errichtet wird, die ihrerseits einen zugrundeliegenden Hauptmietvertrag abgeschlossen hat. Der sich daraus ergebende Wohnungsaufwand muss in gleicher Höhe an den Untermieter weiterverrechnet werden.

(3) Dem Eigentümer einer Wohnung, die nach den Bestimmungen über den Oö. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds gefördert wurde, oder einer dem Eigentümer nahestehenden Person kann eine Wohnbeihilfe bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 nur dann gewährt werden, wenn das Ansuchen um ein Kauf- oder Fertigstellungsdarlehen beim Oö. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds bis zum 1. Juli 1996 eingereicht wurde.

- (4) Die Gewährung einer Wohnbeihilfe ist unzulässig, wenn der Förderungswerber
1. ein Eigenheim oder Reihenhaus benützt, dessen Errichtung mit einem nach dem 12. März 1993 gewährten Förderungsdarlehen oder mit einem nach dem 1. Jänner 1995 bezuschussten Hypothekardarlehen gefördert wurde,
 2. ein Eigenheim, Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung benützt, deren Sanierung nach dem 15. Jänner 1995 gefördert wurde,
 3. ein Ansuchen um Förderung für ein Kauf- oder Fertigstellungsdarlehen beim Oö. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds nach dem 1. Juli 1996 eingereicht hat,
 4. eine Kaufförderung (§ 22) erhalten hat,
 5. eine Förderung für die Fertigstellung von Eigenheimen, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnräumen erhalten hat oder
 6. kein Einkommen (Abs. 5 iVm. § 2 Z 11) über der Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 5 Abs. 2 ASVG erzielt und auch kein im gemeinsamen Haushalt lebender Ehegatte, eingetragene Partner, Lebensgefährte oder im gemeinsamen Haushalt lebendes Kind ein solches erzielt, wobei für Studierende, die unter diesen Voraussetzungen keine Wohnbeihilfe erhalten würden, die Sonderregelung gemäß § 24 Abs. 3a gilt und für Schüler, in Berufsausbildung befindliche Personen, Präsenz- und Zivildienstleistende, die unter dieser Voraussetzung keine Wohnbeihilfe erhalten würden, Sonderregelungen zur Gewährung einer Wohnbeihilfe in der Verordnung festgelegt werden können.

(Anm: LGBl.Nr. 59/2013)

(5) Abweichend von § 2 Z 11 lit. d sind bei der Feststellung des Einkommens im Rahmen der Wohnbeihilfe Unterhaltsleistungen für Kinder und Waisenrenten beim Bezieher im angemessenen Ausmaß als Einkommen zu rechnen und Unterhaltsleistungen für Kinder beim Leistenden im angemessenen Ausmaß beim Einkommen in Abzug zu bringen. (Anm: LGBl.Nr. 59/2013)

(Anm: LGBl. Nr. 86/2002)

- (6) Abs. 4 Z 6 gilt nicht für Personen, die
a) auf Grund einer körperlichen, geistigen oder psychischen Beeinträchtigung kein ausreichendes Einkommen erzielen können, oder
b) eine nahestehende Person mit Pflegegeld mindestens der Stufe 3 pflegen oder eine nahestehende Person pflegen, für die erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

VII. HAUPTSTÜCK Verfahrensbestimmungen

§ 26

Ansuchen; Einkommensnachweis

(1) Für Ansuchen um Gewährung einer Förderung sind die von der Landesregierung festgelegten oder diesen nachgebildeten Formulare zu verwenden; ein Ansuchen gilt erst dann als eingereicht, wenn das Ansuchen und alle zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen notwendigen Unterlagen beim Amt der Oö. Landesregierung eingelangt sind. (Anm: LGBl. Nr. 86/2002)

(2) Das Einkommen ist nachzuweisen:

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch die Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr;
2. bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage eines Jahresausgleichsbescheides oder eines Lohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr;
3. bei Landwirten, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch die Vorlage des letzten land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertbescheides.

(3) Zur Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden. Wenn es zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig ist, kann bei der Errichtungs-, der Sanierungs-, der Kaufförderung oder der Förderung von Energiegewinnungsanlagen das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre nachgewiesen werden. Für die Gewährung einer Wohnbeihilfe kann in Ausnahmefällen das zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuelle Einkommen zur Berechnung herangezogen werden.

~~(3) Zur Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden. Wenn es zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig erscheint, kann bei der Errichtungs- oder Sanierungsförderung das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre nachgewiesen werden.~~
(Anm: LGBl. Nr. 102/1997)

§ 27

Zusicherung, Bauausführung, Bauüberwachung und Endabrechnung

(1) Dem Förderungswerber ist eine schriftliche Zusicherung zu erteilen, wenn die Entscheidung im Sinne seines Ansuchens erfolgt. In die Zusicherung können dem Förderungszweck dienende Bedingungen und Auflagen aufgenommen werden; dem Förderungswerber ist aber jedenfalls vorzuschreiben, daß die Endabrechnung ohne Verzug nach Abschluß der Bauausführung, längstens aber zwölf Monate nach Bezug der Wohnung,

vorzulegen ist bzw. daß er seine Rechte an der bisher von ihm dauernd bewohnten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgibt. Bei der Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen ist anstelle der Endabrechnung der Nachweis über den Bezug des Eigenheimes zu erbringen.

(2) Mit der Bauausführung darf vor Annahme der Zusicherung durch den Förderungswerber nicht begonnen werden, es sei denn, es handelt sich um die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern bis zu drei Wohnungen. Wenn es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung eines Eigenheims durch eine natürliche Person oder um eine Wohnhaussanierung bei Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen handelt, kann einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt werden. Die Zustimmung kann bei der Errichtung von Eigenheimen durch eine natürliche Person bei berücksichtigungswürdigen Umständen auch im Nachhinein erteilt werden. Weitere Möglichkeiten für eine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn können in den gemäß § 33 zu erlassenden Verordnungen festgelegt werden, wenn dies für eine Unterstützung der Bautätigkeit erforderlich ist. (Anm: LGBl.Nr. 59/2013)

(3) Während der Bauzeit ist die zweckmäßige und sparsame Verwendung der Mittel und die Einhaltung der bedungenen Bauausführung zu überwachen.

(4) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen darf die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle in der Zusicherung für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt.