

## **Vorlage**

**der Oberösterreichischen Landesregierung  
für ein  
Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird  
(Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2014)**

[Direktion Verfassungsdienst: Verf-2012-116725/40]

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs**

Die Evaluierung der Auswirkungen der in der letzten Gesetzesnovelle normierten Regelungen betreffend die Wohnbeihilfe ergab, dass insbesondere das Erfordernis, ein Einkommen zumindest im Ausmaß der Geringfügigkeitsgrenze nachzuweisen, bei bestimmten Personengruppen zu nicht beabsichtigten sozialen Härten führt. Verbesserungsbedarf wurde auch hinsichtlich der Einkünfte aus Feriertätigkeit festgestellt.

Weiters wurde bei Wohnungen, die von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe angemietet und an ihre Klienten weitervermietet werden, ein Verbesserungsbedarf aus sozialen Erwägungen erkannt.

Weiters ergibt sich aus der Praxis ein Änderungsbedarf bei einzelnen Gesetzesbestimmungen. In erster Linie handelt es sich dabei um Fragen der Einkommensberechnung bei der Errichtung, der Sanierung und dem Kauf sowie bei der Übergabe einer bestehenden Errichtungs-, Sanierungs- oder Kaufförderung an nahe Angehörige. Mit diesen Konkretisierungen soll auch dem Umstand einer realitätsnahen Kontrollmöglichkeit entsprochen werden. Außerdem wird mit der Möglichkeit, bei der Einkommensberechnung bei der Förderung alternativer Energiegewinnungsanlagen das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre nachzuweisen, ein Einklang mit der im Regelfall zeitgleich beantragten Eigenheimförderung hergestellt. Auf Grund der Änderungen im Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 werden in der Folge die Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung, die Oö. Eigenheim-Verordnung und die Oö. Einkommensgrenzen-Verordnung abgeändert.

Als wesentliche Punkte dieses Gesetzentwurfs sind anzuführen:

- Klarstellung hinsichtlich des Begriffs der Waisenrenten;
- Differenzierung der Definition des Haushaltseinkommens nach Förderart;
- Entfall der Einkommensgrenzen bei der Übergabe einer laufenden Förderung an Verwandte in gerader Linie;
- Einkommensdurchschnitt der letzten drei Kalenderjahre bei der Förderung von alternativen Energiegewinnungsanlagen oder bei der Kaufförderung;
- Ausweitung der Möglichkeiten für den vorzeitigen Baubeginn;
- Entfall des Erfordernisses, ein Einkommen über der Geringfügigkeitsgrenze nachzuweisen, bei Gewährung der Wohnbeihilfe für beeinträchtigte Personen und pflegende Angehörige;
- Sonderregelungen für die Gewährung der Wohnbeihilfe für Schüler, in Berufsausbildung befindliche Personen, Präsenz- und Zivildienstleistende können im Verordnungsweg festgelegt werden.

## **II. Kompetenzgrundlagen**

Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus sowie der Wohnhaussanierung sind in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache (Art. 15 B-VG iVm. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG); zu dieser Kompetenz vgl. auch Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 685/1988, wonach die Länder (auch) befugt sind, die für die Regelung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandsverhältnissen - zu treffen.

## **III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften**

Durch diese Gesetzesnovelle werden weder den Gemeinden (oder dem Bund) gegenüber der derzeitigen Rechtslage Mehrkosten erwachsen.

Für das Land werden Mehrkosten im Vergleich zur geltenden Gesetzeslage auftreten. Das Ausmaß der jährlichen Mehrkosten ist im Zusammenhang mit den Änderungen, die sich auf die Wohnbeihilfe beziehen, höchst unterschiedlich und kann zwischen 4.000 Euro p. a. und ca. 200.000 Euro (im Bereich der "pflegenden Angehörigen" bzw. entsprechend beeinträchtigten Personen) betragen. Die Auswirkungen auf Grund der Sonderregelungen für Schüler und andere, die selbst als Förderwerber auftreten, kann nicht abgeschätzt werden; es werden allerdings nur in einem geringen Ausmaß Mehrkosten erwartet.

Mit Ausnahme der "3-Jahresdurchrechnung" bei alternativen Energiegewinnungsanlagen und Kaufförderungen werden die übrigen Änderungen zu keinen Mehrkosten führen.

Die genannten Mehrkosten werden jedoch nicht budgetwirksam, weil sie auf Grund der gegenseitigen Deckungsfähigkeit der Budgetpositionen der Wohnbauförderung aus anderen Voranschlagstellen bedeckt werden können.

#### **IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen**

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen bringen finanzielle Besserstellungen im Sinn der Ausführungen unter III.

#### **V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union**

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden EU-Rechtsvorschriften (gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften) entgegen.

#### **VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer**

Der Entfall des Nachweises eines Einkommens im Ausmaß der Geringfügigkeitsgrenze bewirkt bei den im Gesetz explizit genannten Bevölkerungsgruppen eine Verbesserung für die Inanspruchnahme einer Wohnbeihilfe. Insbesondere die Regelung für "pflegende Angehörige" stellt auf Grund der gesellschaftlichen Realitäten besonders bei Frauen einen verbesserten Zugang zur Wohnbeihilfe dar.

#### **VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit**

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen weisen keinerlei umweltpolitische Relevanz auf.

#### **VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens**

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen.

Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen. Der Gesetzentwurf hat keine Landes- oder Gemeindeabgabe im Sinn des § 9 Abs. 1 F-VG 1948 zum Gegenstand. Es besteht auch aus sonstigen Gründen keine Verpflichtung, diesen Gesetzesbeschluss vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekannt zu geben.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Art. I Z 1 (§ 2 Z 11 lit. d):**

Waisenrenten, die auf Grund einer gesetzlichen Grundlage gewährt werden, sind ihrer Höhe nach geregelt und an den Ausgleichszulagenrichtsatz gebunden. "Waisenrenten" auf Grund sonstiger (zB privatrechtlicher) Vereinbarungen weisen keine entsprechend gesetzlich geregelten Begrenzungen auf und können daher ein Ausmaß annehmen, das durchaus mit einem Erwerbseinkommen vergleichbar ist. Sie sollen daher bei der Berechnung der Wohnbeihilfe als Einkommen berücksichtigt werden. Diese Änderung betrifft eine marginale Anzahl von Förderfällen und führt grundsätzlich zu einer Reduktion der Auszahlungen.

### **Zu Art. I Z 2 (§ 2 Z 12):**

Die Differenzierung des Haushaltseinkommens für die verschiedenen Förderarten bildet die verschiedenen Zielsetzungen der jeweiligen Förderung ab. Zudem sollen Einkünfte eines Schülers aus einem Feri-job, ebenso wie jene, die sich aus einem Pflichtpraktikum ergeben, aus sozialen Erwägungen nicht zum Haushaltseinkommen zählen. Mit dieser Bestimmung wird der mit der letzten Novelle auf Grund der Neueinführung dieser Anrechnung gegebene Einsparungseffekt in einem geringen Ausmaß wieder zurückgenommen.

Zum ersten Halbsatz ist anzumerken, dass noch eine entsprechende Änderung in der Oö. Einkommengrenzen-Verordnung 2012 erfolgen muss.

### **Zu Art. I Z 3 (§ 7 Abs. 1a):**

Beim Eigentumserwerb durch einen Verwandten in gerader Linie sollen für die Übernahme einer bestehenden Errichtungsförderung keine Einkommengrenzen zur Anwendung gelangen. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Eigentumsübergang zwischen den Generationen ohne Überprüfung des Einkommens möglich ist. Alle anderen förderrechtlichen Auflagen (zB Bewohnung mit Hauptwohnsitz) gelten auch in diesen Fällen unverändert. Diese Änderungen führen zu keinen Mehrkosten.

Der Eigentumserwerb von einem Bauträger gemäß Abs. 1 Z 2 kann naturgemäß nicht unter diese Ausnahmebestimmung fallen (hier gelten uneingeschränkt die Regelungen der Z 2), sehr wohl aber der Eigentumserwerb von einer förderbaren Person gemäß Abs. 1 Z 2 durch ihren Verwandten.

#### **Zu Art. I Z 4 (§ 13 Abs. 2a):**

Beim Eigentumserwerb durch einen Verwandten in gerader Linie sollen für die Übernahme einer bestehenden Sanierungsförderung keine Einkommensgrenzen zur Anwendung gelangen. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Eigentumsübergang zwischen den Generationen ohne Überprüfung des Einkommens möglich ist. Alle anderen förderrechtlichen Auflagen (zB Bewohnung mit Hauptwohnsitz) gelten auch in diesen Fällen unverändert. Diese Änderungen führen zu keinen Mehrkosten.

#### **Zu Art. I Z 5 (§ 22 Abs. 1a):**

Beim Eigentumserwerb durch einen Verwandten in gerader Linie sollen für die Übernahme einer bestehenden Kaufförderung keine Einkommensgrenzen zur Anwendung gelangen. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Eigentumsübergang zwischen den Generationen ohne Überprüfung des Einkommens möglich ist. Alle anderen förderrechtlichen Auflagen (zB Bewohnung mit Hauptwohnsitz) gelten auch in diesen Fällen unverändert. Diese Änderungen führen zu keinen Mehrkosten.

#### **Zu Art. I Z 6 (§ 23 Abs. 2a):**

Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe (zB Wohnplattform, B 37, Wohnungslosenhilfe Mosaik) unterstützen wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen mit dem Ziel einer dauerhaften sozialen und materiellen Stabilisierung ihrer Lebenssituation. Sie schließen Hauptmietverträge in der Regel mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen ab, die sie ihrerseits im Wege von Untermietverträgen an ihre Klienten vermieten. Aus sozialen Erwägungen soll daher für diese Zielgruppe im Wege der Wohnungslosenhilfe eine förderrechtliche Gleichstellung mit einem Hauptmietvertrag ermöglicht werden. Auf Grund dieser Neuregelung ist die Gewährung der Wohnbeihilfe in jenem Ausmaß, das bei Berücksichtigung eines Hauptmietvertrags ermittelt würde, für die als Untermieter einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe auftretenden Menschen möglich. Diese Bestimmung gilt ausschließlich für Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und nicht für Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

In der Folge ist eine Anpassung der Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung erforderlich. Daraus resultierende Mehrkosten sind in Anbetracht der potentiell betroffenen Wohnbeihilfenanträge vernachlässigbar, da derzeit drei Wohnungen betroffen sind.

#### **Zu Art. I Z 7 (§ 23 Abs. 4 Z 6):**

Bei Evaluierung dieser Regelung wurde festgestellt, dass in Einzelfällen Personen keine Wohnbeihilfe erhalten konnten, obwohl sie auf Grund übergeordneter nachvollziehbarer Interessen

nicht in der Lage waren, ein Einkommen zu erzielen. Diese Personengruppen sollten daher für den Fall einer Antragstellung für eine von ihnen gemietete Wohnung von diesem Erfordernis dem Grunde nach entbunden werden, wobei auf Grund der unterschiedlichen Struktur dieser Personengruppen die jeweiligen Anforderungen in der Verordnung konkretisiert werden sollen.

In der Folge ist eine Anpassung der Oö. Wohnbeihilfen-Verordnung erforderlich. Finanzielle Mehrkosten in einem untergeordneten Ausmaß sind zu erwarten.

#### **Zu Art. I Z 8 (§ 23 Abs. 6):**

Die Evaluierung der Wohnbeihilfenregelungen hat auch gezeigt, dass in Einzelfällen Personen nicht in der Lage waren, ein ausreichendes Einkommen zu erzielen und daher auf Grund des Erfordernisses des Mindesteinkommens keine Wohnbeihilfe erhalten konnten. Mit der neuen Regelung in lit. a sind Personen angesprochen, die auf Grund ihrer Beeinträchtigung eine besondere Unterstützung erhalten sollen. In der Regel handelt es sich dabei um Personen, die auf Grund ihrer Beeinträchtigung anstelle eines ausreichenden Erwerbseinkommens Familienbeihilfe, Waisenrente oder Pflegegeld beziehen. In lit. b sollen Personen, die auf Grund der gesellschaftlich erwünschten Pflege von nahestehenden Personen kein oder kein ausreichendes Einkommen erzielen, als Förderungswerber von der Verpflichtung ein Mindesteinkommen nachzuweisen, entbunden werden. Der mit der letzten Novelle angestrebte Einsparungseffekt entfällt aus sozialen Erwägungen auf Grund der Rückwirkung für diese Zielgruppe wieder.

§ 23 Abs. 6 soll rückwirkend mit 1. August 2013 in Kraft treten.

#### **Zu Art. I Z 9 (§ 26 Abs. 3):**

Bei Inanspruchnahme einer Kaufförderung und bei der Förderung von Energiegewinnungsanlagen soll hinsichtlich der Einkommensberechnung eine Gleichstellung mit der Berechnung des Einkommens bei der Errichtungs- und Sanierungsförderung erfolgen. Eine Einschleifregelung ist für die Förderung von Energiegewinnungsanlagen weiterhin nicht vorgesehen. Damit sind Mehrkosten verbunden.

Grundsätzlich ist zur Berechnung der Wohnbeihilfe das Einkommen des vorangegangenen Kalenderjahres heranzuziehen. Aktuell sich ändernde Lebensumstände benötigen aber oft aktuell angepasste Förderleistungen. In diesem Sinn sind unter den genannten Ausnahmefällen insbesondere eine plötzliche Arbeitslosigkeit, der Bezug von Kinderbetreuungsgeld, länger dauernder Krankengeldbezug oder eine eingetretene Einkommenslosigkeit zu verstehen. In diesen Fällen können Sonderberechnungen mit dem aktuellen Einkommen des Förderwerbers durchgeführt werden. Jede weitere Einkommensänderung ist sofort zu melden und hat eine Neuberechnung zur Folge. Dabei handelt es sich um eine Änderung, die zu keinen Mehrkosten führt.

**Zu Art. I Z 10 (§ 27 Abs. 2):**

Die Praxis hat gezeigt, dass zB auch im Bereich der Bauträger in bestimmten Angelegenheiten Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn sinnvoll sein können. Um hier die nötige Flexibilität zu wahren, sollen weitere Ausnahmen mit Verordnung festgelegt werden können.

**Die Oberösterreichische Landesregierung beantragt, der Oberösterreichische Landtag möge**

- 1. diese Regierungsvorlage gemäß § 25 Abs. 5 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 keinem Ausschuss zur Vorberatung zuweisen sowie**
- 2. das Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird (Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2014), beschließen.**

Linz, am 30. Juni 2014  
Für die Oö. Landesregierung:

**Dr. Haimbuchner**  
Landesrat

**Landesgesetz,  
mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird  
(Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2014)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 59/2013, wird wie folgt geändert:

1. *Im § 2 Z 11 lit. d wird vor dem Wort "Waisenrenten" die Wortfolge "gesetzlich geregelte" eingefügt.*

2. *§ 2 Z 12 lautet:*

"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;"

3. *Nach § 7 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:*

"(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."

4. *§ 13 Abs. 2a lautet:*

"(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."



5. Nach § 22 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

"(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."

6. Nach § 23 Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

"(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."

7. Im § 23 Abs. 4 Z 6 wird am Satzende folgende Wortfolge eingefügt:

"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"

8. Nach § 23 Abs. 5 wird folgender Abs. 6 angefügt:

"(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."

9. § 26 Abs. 3 lautet:

"(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."

10. Dem § 27 Abs. 2 wird folgender Satz nachgestellt:

"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."

## **Artikel II**

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft, sofern im Abs. 2 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Art. I Z 8 (§ 23 Abs. 6) tritt rückwirkend mit 1. August 2013 in Kraft.