

Bericht des Ausschusses für öffentliche Wohlfahrt
betreffend das Landesgesetz, mit dem das
O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 geändert wird
(2. O.ö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 1992)

(Landtagsdirektion: L-225/6-XXIV)

A. Allgemeiner Teil

Dieses Landesgesetz enthält im wesentlichen folgende Änderungen:

- die Möglichkeit zur flexibleren Festlegung der Einkommensobergrenzen;
- die Einhaltung von "Wohnungsvergaberichtlinien" durch gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden als Voraussetzung für die Gewährung einer Wohnbauförderung;
- Erleichterungen bei der Einverleibung eines Belastungsverbot, beim Beginn der Bauausführung und bei Eigentumsübertragungen unter Ehegatten ("Bürokratieabbau").

B. Besonderer Teil

Zu Art. I Z. 1 und 6 (§ 2 Z. 13 und § 32 Abs. 1 Z. 11):

Die ziffernmäßige Festlegung der Einkommensgrenzen für die förderbare Person bereits im Gesetz hat sich insofern nicht als sehr günstig erwiesen, als bei einer Anpassung an die gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse jedesmal eine Gesetzesänderung erforderlich wäre. In Hinkunft sollen daher die Einkommensgrenzen in einer Verordnung der Landesregierung festgelegt werden, um so die Gewähr dafür zu geben, daß eine Angleichung der Einkommensgrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten möglichst rasch erfolgen kann.

Außerdem soll es in Zukunft möglich sein, die Einkommensgrenzen für den Neubau oder die Sanierung verschieden hoch zu gestalten bzw. eine Unterscheidung nach zu fördernden Vorhaben (z.B. Miet- oder Eigentumswohnungen) zu treffen.

Zu Art. I Z. 2 (§ 7 Abs. 2):

Mit dieser Bestimmung wird erstmals eine zwingende und allgemein geltende Regelung geschaffen, daß bei der Vergabe von Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden auf soziale Kriterien Bedacht zu nehmen ist. Die vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Landesgruppe Oberösterreich, zu erarbeitenden Richtlinien müssen insbesondere die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs, die Haushaltsgröße und das Einkommen der zukünftigen Mieter berücksichtigen. Zusätzliche soziale Kriterien können selbstverständlich in diese Richtlinien, die vom Land genehmigt werden müssen, einfließen. Die Einhaltung der Vergaberichtlinien ist als Auflage oder Bedingung in die Zusicherung aufzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen bzw. die Gemeinden die Richtlinien auch bei der Neuvergabe von "alten" Mietwohnungen zur Anwendung bringen.

Zu Art. I Z. 3 (§ 7 Abs. 3):

Gemäß § 49 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 hatte das Grundbuchgericht auf Antrag des Eigentümers ob der zu verbauenden Liegenschaft ein Belastungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Diese Regelung wurde etwas verändert in den § 7 Abs. 2 Z. 2 des O.ö. WFG 1990 aufgenommen.

In der Formulierung der letztgenannten Bestimmung wird vom Förderungswerber der Nachweis für die Einverleibung eines Belastungsverbotes zugunsten des Landes auf der zu verbauenden Liegenschaft zum Zeitpunkt der Einbringung seines Ansuchens gefordert. Nun hat z.B. ein Bezirksgericht im Jahr 1991 den Antrag der GEWOG auf Einverleibung des Belastungsverbotes gemäß § 7 Abs. 2 Z. 2 des O.ö. WFG 1990 mit der Begründung angewiesen, daß ohne Vorlegen einer Urkunde eine Eintragung nur dann zulässig sei, wenn dies im Gesetz ausdrücklich angeordnet ist; dabei wurde auf die Regelung im § 49 Abs. 1 WFG 1984 verwiesen. Die nunmehrige Formulierung ist eine Angleichung an die Regelung im WFG 1984 und soll den Förderungswerbern die von den Grundbuchgerichten ansonsten verlangte Vereinbarung (Urkunde) ersparen. Diese Regelung, die letztlich dem "Bürokratieabbau" dienen soll, entspricht dem § 5 Abs. 4 erster Satz des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes.

Zu Art. I Z. 4 (§ 26 Abs. 2):

§ 26 Abs. 2 legt derzeit fest, daß mit der Bauausführung grundsätzlich erst nach Annahme der Förderungszusicherung durch den Förderungswerber begonnen werden darf. Einem vorzeitigen Baubeginn kann nur bei der Errichtung eines Eigenheimes durch eine natürliche Person oder bei der

Sanierung eines Eigenheimes durch den Eigentümer oder bei der Sanierung innerhalb der Wohnung zugestimmt werden.

Die Änderung des § 26 Abs. 2 bewirkt, daß in Zukunft kleinere Sanierungsvorhaben sofort vorgenommen werden können und die Bewilligung der Förderung nach Vorlage der entsprechenden Rechnungen erfolgt. Die derzeitige Regelung hat dazu geführt, daß einerseits auf Kostenvoranschläge oft lange Zeit gewartet werden mußte und andererseits diese dann stark überhöht waren. Weiters hat sich herausgestellt, daß die Beträge der Kostenvoranschläge mit denen bei der Endabrechnung sehr stark differiert haben (vor allem auch durch die vom Förderungswerber erbrachten Eigenleistungen). Dies hatte zur Folge, daß die ursprünglich zugesicherte Förderung in fast allen Fällen gekürzt werden mußte, was verständlicherweise nicht im Sinne des Förderungswerbers gelegen ist.

Die neue Regelung ist für Sanierungen innerhalb der Wohnung und von Wohnhäusern bis zu drei Wohnungen vorgesehen. Der Vorteil für den Förderungswerber liegt vor allem darin, daß eine einmal zugesicherte Förderung nicht gekürzt wird, das Warten auf die Kostenvoranschläge und das Erfordernis der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wegfällt sowie in der Einsparung eines vollen Arbeitsganges bei der Bearbeitung bzw. Prüfung der Endabrechnung.

Zu Art. I Z. 5 (§ 27 Abs. 4):

Die Ergänzung des § 27 Abs. 4 soll die formelle Abwicklung einer Eigentumsübertragung des Anteiles am Mindestanteil einer Eigentumswohnung unter Ehegatten oder die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten erleichtern. Dieselbe Regelung gab es bereits im § 49 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984.

Der Ausschuß für öffentliche Wohlfahrt beantragt, der Hohe Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 geändert wird (2. O.ö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 1992) beschließen.

Linz, am 17. Juni 1992

1. Obmann-Stellvertreter
Pallwein-Prettner

Berichterstatter
Weinberger

L a n d e s g e s e t z
VOM
mit dem das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990
geändert wird
(2. O.ö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 1992)

Der o.ö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBI.Nr. 49/1990, in der Fassung der Landesgesetze LGBI.Nr. 51/1991 und .../1992 wird wie folgt geändert:

1. § 2 Z. 13 lit. c hat zu lauten:

"c) deren Jahreshaushaltseinkommen 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 (§ 31 Abs. 1 Z. 12) 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."

2. § 7 Abs. 2 bis 4 erhalten die Bezeichnungen "(3)" bis "(5)"; folgender Abs. 2 (neu) ist einzufügen:

"(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 O.ö. 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. Im § 7 Abs. 5 (neu) ist das Zitat "Abs. 2 Z. 2 bis 3" durch das Zitat "Abs. 3 Z. 2 bis 3" zu ersetzen.

4. Im § 7 Abs. 3 Z. 2 (neu) ist an Stelle des Wortes "und" ein Bindestrich zu setzen und folgende Wortfolge anzufügen:

"wobei das zuständige Grundbuchsgericht dieses Belastungsverbot auf Antrag des Eigentümers zugunsten des Landes einzuverleiben hat, und"

5. § 26 Abs. 2 hat zu lauten:

"(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 Vorhaben um die Errichtung eines Eigenheimes durch eine natürliche Person handelt, kann einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt werden."

6. Dem § 27 Abs. 4 ist folgender Satz anzufügen:

"Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten, der österreichischer Staatsbürger oder diesem im Sinne des § 7 Abs. 1 Z. 2 gleichgestellt ist, übertragen wird oder
2. eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten übertragen wird."

7. Im § 32 Abs. 1 ist der Punkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen; folgende Z. 12 ist anzufügen:

"12. Festlegung der Einkommensgrenzen der förderbaren Person (§ 2 Z. 13 lit. c)."

Artikel II

Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft.