

Bericht des Ausschusses für öffentliche Wohlfahrt

betreffend das Landesgesetz über die Förderung der Errichtung und der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen (O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 — O.ö. WFG 1990)

(L-227/16-XXIII)

A. Allgemeiner Teil

1. Durch das Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 hinsichtlich der Zuständigkeit für das Volkswohnungswesen geändert wird, BGBl. Nr. 640/1987, wurden jene Bereiche des Volkswohnungswesens, die die traditionelle Wohnbauförderung und Förderung der Wohnhaussanierung beinhalten, mit Wirkung vom 1. Jänner 1988 in die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers übertragen.

Der zweite Schritt der „Verlängerung der Wohnbau- und Wohnhaussanierungsförderung“ wurde durch das Inkrafttreten des Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685, am 1. 1. 1989 vollzogen, mit der den Ländern eine spezielle Kompetenz zur Erlassung von weitgehenden zivilrechtlichen Bestimmungen übertragen wurde. Im Zuge dieser Verlängerung wurden maßgebliche Teile jener bestehenden Bundesgesetze, die Bestimmungen über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung enthalten, ins Landesrecht übergeführt.

Das vorliegende Gesetzesvorhaben versucht nun, alle gegenwärtig als Landesgesetz geltenden Bestimmungen mit Ausnahme des Gesetzes über die Errichtung eines Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds, LGBl. Nr. 57/1950, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 10/1962 in einem einzigen Landesgesetz zusammenzufassen und gleichzeitig den besonderen Bedürfnissen einer zeitgemäßen Wohnbauförderung in Oberösterreich anzupassen. Im wesentlichen bringt dies folgende Neuerungen:

- den Entfall der baulichen Abgeschlossenheit für geförderte Wohnungen;
- eine größere zulässige Nutzfläche für neu errichtete Wohnungen und den Entfall einer Nutzflächenbegrenzung im Falle der Sanierung einer Wohnung;
- die ausdrückliche Bindung der normalen Ausstattung an die in Oberösterreich geltenden Bauvorschriften;
- eine neue Berechnung des für die Gewährung einer Förderung maßgeblichen Einkommens;
- einen bei den ordentlichen Gerichten durchsetzbaren Anspruch auf Auszahlung der zugesicherten Förderung;
- eine neue Förderungsart in Form eines nicht rückzahlbaren Finanzierungsbeitrages;

- eine Zinssatzbegrenzung auch für nicht geförderte, zur Finanzierung eines Bauvorhabens zusätzlich nötige Darlehen;
- die Möglichkeit der Förderung von Zukunftsprojekten und von strukturellen Maßnahmen;
- den Verzicht auf eine besondere Mietzinsregelung;
- die Herausnahme der Gewährung einer Wohnbeihilfe aus dem Bereich der Hoheitsverwaltung;
- die Einführung einer Obergrenze und einer variablen Untergrenze für die Höhe der Wohnbeihilfe;
- eine Verringerung der Kündigungsgründe für die gewährten Förderungen;
- einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung eines belasteten Grundstücks bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen;
- eine weitreichende Ermächtigung für die Landesregierung zur Erlassung von Verordnungen;
- die nötigen Übergangsbestimmungen.

2. Durch das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 erwachsen dem Land keine Mehrausgaben. Im Gegenteil: Als Folge der beabsichtigten Vereinfachung in der Verfahrensabwicklung, der Einschränkung der Kontrollen sowie der rein privatwirtschaftlichen Abwicklung aller Förderungen wird sich voraussichtlich eine Verminderung bei den Personalausgaben ergeben, deren Ausmaß über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren geschätzt folgende Anzahl von Bediensteten umfassen wird:

10 Bedienstete des Kanzleidienstes und bis zu 15 Bedienstete aller Verwendungsgruppen in der Abteilung Wohnungs- und Siedlungswesen des Amtes der o.ö. Landesregierung.

Das Wohnbauförderungsbudget des Jahres 1990 beträgt für den Neubau ca. 1 Milliarde S und für die Sanierung ca. 200 Millionen S. Dem derzeitigen Wohnbauprogramm entsprechend kann damit die Errichtung von ca. 3.000 Eigenheimen und ca. 2.500 Eigentums- und Mietwohnungen gefördert werden. Eine ziffernmäßige Angabe der zu sanierenden Wohnungen ist nicht möglich, da die Sanierungskosten der einzelnen Maßnahmen zu unterschiedlich sind. Für das Jahr 1991 dürfte das Budgetvolumen infolge der guten Konjunkturlage, wie sie sich derzeit abzeichnet, voraussichtlich etwas höher sein, so daß die Wohnbauleistung im Jahr 1991 der des Jahres 1990 im großen und ganzen entsprechen wird.

B. Besonderer Teil

Zu § 1:

In dieser Zielbestimmung ist der Umfang der vom Land geförderten Vorhaben zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum umrissen. Neben der traditionellen Wohnbauförderung sollen in Zukunft auch Maßnahmen gefördert werden, die zur Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes beitragen können; dabei kann es sich um Planungs- und Ideenwettbewerbe für Architekten, Durchführung von Forschungsvorhaben, Erstellen von Dokumentationen und dgl. handeln (**Abs. 1**). Geschäfte sollen nicht mehr generell gefördert werden, sondern nur mehr dann, wenn ein Geschäft im Rahmen der Wohnversorgung für die Bevölkerung von größter Bedeutung ist. Die Errichtung dieses Geschäftes wird dann im Zuge der Förderung der Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mitgefördert.

Wie bisher ist für Wohnungsbenützer, die durch die Rückzahlungen der Finanzierungskosten unzumutbar belastet werden, die Gewährung einer Wohnbeihilfe vorgesehen (**Abs. 2**).

Zu § 2:

Die im § 2 vorgesehenen Begriffsbestimmungen wurden im Vergleich zur bisherigen Gesetzeslage gekürzt und vereinfacht; dabei wurde auf die seit Beginn 1989 herrschende Förderungspraxis des Landes Bedacht genommen, die sowohl für die Neubau- als auch für die Sanierungsförderung von Bedeutung ist.

Die Definition der „Wohnung“ (**Z. 1**) gilt sowohl für Eigenheime als auch für Reihenhäuser und (Mehrfamilien-)Wohnhäuser. Der räumliche Wohnungsabschluß wird allgemein nicht mehr verlangt, da er im mehrgeschoßigen Wohnbau ohnehin immer vorhanden ist, seine Vorschreibung bei Eigenheimen aber oft zu wirtschaftlichen und sozialen Härten geführt hat. Die bisherige Nutzflächengrenze von 130 m² bzw. 150 m² ab sechs Personen wird einheitlich auf 150 m² angehoben (vgl. § 6 Abs. 2). Diese Beschränkung im Sinne des § 6 Abs. 2 soll aber nur für zu errichtende Wohnungen, nicht aber für die Sanierung von Wohnungen gelten, da bei Altbauten der Förderungswerber an die bestehende Wohnungsgröße gebunden ist. Für Wohnungen in Reihenhäusern ist außerdem eine Mindestnutzfläche von 70 m² vorgesehen (vgl. Z. 4). Eine Errichtung liegt auch dann vor, wenn eine Wohnung in bereits bestehende Baulichkeiten, die bisher nicht Wohnzwecken gedient haben, eingebaut wird oder wenn sie im Zuge eines Auf- oder Zubaus errichtet wird. Da weiters nur solche Wohnungen vom Begriff erfaßt sind, die für eine ganzjährige Bewohnung vorgesehen sind, also ohne längere Unterbrechung bewohnt werden sollen, ist klargestellt, daß Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen, Wochenendbehausungen und dgl. nicht darunter fallen.

Unter dem neuen Begriff „Wohnhaus“ (**Z. 2**), der nur bei der Sanierungsförderung Anwendung finden soll, ist ein Gebäude zu verstehen, das zumindest teilweise Wohnzwecken dient. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, daß ein Gebäude auch dann gefördert saniert werden kann, wenn es zum überwiegenden Teil nicht Wohnzwecken dient (wie zum Beispiel landwirt-

schaftliche Bauten oder überwiegend gewerblich genutzte Althäuser).

Die „Eigenheime“ (**Z. 3**) sind eine besondere Form des Wohnhauses, dürfen jedoch höchstens zwei Wohnungen aufweisen. Durch die — von der bisherigen Terminologie abweichende — Formulierung „einzeln oder als Teil einer Gesamtanlage“ soll die grundsätzliche Förderungswürdigkeit von Eigenheimen (gleich in welcher Bauweise) festgelegt werden. Gefördert werden kann daher die Errichtung eines Eigenheimes in einer der Bauweisen gemäß § 20 Abs. 3 O.ö. Raumordnungsgesetz, in verdichteter Flachbauweise oder in sonstigen Bauweisen. Durch die ausdrückliche Definition des „Reihenhauses“ (**Z. 4**) soll zum Ausdruck gebracht werden, daß darin in Zukunft ein Förderungsschwerpunkt im Rahmen der „Eigentumsförderung“ liegen wird. Die Art und Höhe der Förderung richtet sich daher grundsätzlich danach, ob die Wohnungen des Reihenhauses als mehrere Eigenheime, als Eigentumswohnungen (oder eventuell auch als Mietwohnungen) vergeben werden. Sofern daher in diesem Landesgesetz nicht ausdrücklich anders normiert ist, gelten die einzelnen Bestimmungen für Wohnungen und Eigenheime auch für Reihenhäuser (je nach dem wie diese vergeben werden): „Voneinander unabhängige und nur von außen begehbbare Wohnungen“ liegen dann vor, wenn diese Wohnungen ohne inneren Zusammenhang nur von außerhalb des Gebäudes betreten werden können.

Die Definition des „Wohnheimes“ (**Z. 5**) ist wesentlich kürzer als bisher. Wichtig ist vor allem die Erfüllung der Tatbestandsmerkmale „Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses“ und „ein bestimmter Verwendungszweck“. Das Wohnbedürfnis ist dann dauernd, wenn es über einen längeren Zeitraum hindurch ohne Unterbrechung besteht. Ferien- oder Erholungsheime erfüllen daher nicht diesen Begriff, sondern nur Lehrlings-, Studenten-, Alters- und Seniorenheime usw.

Der Begriff — bezogen auf ein Vorhaben — „gefördert“ (**Z. 6**) folgt der bisherigen Rechtslage. Gemeint ist dabei eine Baulichkeit, bei der nach einem der bisher angewendeten Wohnbaugesetze oder nach diesem Landesgesetz eine Förderung schon zugesichert wurde. Im verwiesenen § 2 Z. 16 lit. a, b, e, f, g und h sind folgende Vorschriften aufgezählt: Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung der Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1954, Wohnbauförderungsgesetz 1968, Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983. Der Begriff „gefördert“ soll aber auch auf jene Wohnungen zutreffen, deren Mieter Konversionsdarlehen zurückzahlen haben.

Die „normale Ausstattung“ (**Z. 7**) soll die Gewähr geben, daß geförderte Wohnungen dem zeitgemäßen Wohnungsstandard entsprechen. Als generelle Leitlinie des Kriteriums der „größten Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes“ wird die Begrenzung der Neubaukosten sowie der förderbaren Sanierungskosten anzustreben sein. Im bautechnischen Sinn werden die Grundlagen für die „normale Ausstattung“ die O.ö. Bauordnung bzw. das O.ö. Bautechnikgesetz

sein. Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen (und daher auch bei Reihenhäusern in diesen Rechtsformen) kann die Oberflächenendausführung entfallen.

Der Begriff der „**Nutzfläche**“ (Z. 8) folgt im wesentlichen der bisherigen Rechtslage. Stärker herausgehoben wurden die Flächen, die nicht zur Nutzfläche zählen. Die lit. b entspricht dabei der zuletzt gehandhabten Praxis; das Weglassen der Keller- und Dachbodenräume ergibt sich aus dem Umstand, daß solche Räume auf Grund ihrer Ausstattung ohnehin keine Wohnräume sind. Statt bisher auf „gewerbliche“ Zwecke stellt die Neuregelung auf „berufliche“ Zwecke ab, wodurch diese Formulierung weiter gefaßt ist als die bisherige, die ja an die Ausübung eines Gewerbes gebunden war. Nicht zur Nutzfläche zählt daher in Zukunft z. B. ein Zeichenraum für Architekten, Ordinationsräume des Arztes oder Räume, in denen ein Versicherungsvertreter seine Geschäfte abwickelt, wenn er seine Haupttätigkeit nicht an einem anderen Standort ausübt.

Die Definition der „**Gesamtbaukosten**“ (Z. 9) umschließt praktisch alle Kosten, die bei der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen anfallen können, mit Ausnahme der Grundkosten.

Der „**Einkommensbegriff**“ (Z. 11) soll das „wirtschaftliche“ Einkommen erfassen, worüber der Förderungswerber tatsächlich verfügen kann. Der bisherige Einkommensbegriff erwies sich als sozial ungerecht, da er mit wenigen Ausnahmen die steuerfreien Einkünfte bei der Berechnung des Einkommens ausklammerte. Die Zielsetzung ist die Schaffung eines gerechten, transparenten und leicht administrierbaren Einkommensbegriffes. Daraus ergibt sich schon, daß die vom Förderungswerber vorzulegenden Nachweise im wesentlichen der Lohnzettel (L 16), der Einkommenssteuerbescheid und der Einheitswertbescheid sind. Eine weitere Absicht war, daß steuerlich ohnehin bereits begünstigte Einkunftsteile (z. B. Sonderausgaben) auch als Einkommen angerechnet werden, um nicht in der Wohnbauförderung noch eine weitere Begünstigung zu erfahren, wie dies bisher der Fall ist. Die Neuregelung umfaßt im wesentlichen den Gesamtbetrag der Bruttoeinkünfte minus den nachgewiesenen Werbungskosten und der Lohn- bzw. Einkommensteuer. Diese Regelung hat den Vorteil, daß der Förderungswerber anhand seines jährlichen Lohnzettels selbst im wesentlichen feststellen kann, wie hoch sein wirtschaftliches Einkommen ist, ob er eine Förderung erhalten kann oder ob es einen Sinn hat, daß er um die Gewährung der Wohnbeihilfe ansucht. Da die Gruppe der **Nichtselbständigen** (Z. 11 lit. b) die meisten Förderungswerber stellt, ist es besonders wichtig, für diesen Bevölkerungskreis eine möglichst klare und transparente Berechnungsart zu schaffen. Die Anwendung des Einkommensbegriffes gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 ist bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen allgemein üblich. Der Wegfall der Abzugsfähigkeit, im besonderen der Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen, erfolgte im Interesse der Gleichbehandlungen mit den unselbständigen Einkommensbeziehern. Bei den **pauschalierten Landwirten** sollen zur Feststellung des wirtschaftlichen Einkommens statt bisher 31% nunmehr 55% des Einheitswertes herangezogen werden, um eine einigermaßen gerechte Gleichstellung mit den anderen Förderungswerbern zu erreichen

(Z. 11 lit. c). Neu ist weiters, daß bestimmte steuerfreie Einkünfte zur Deckung des Unterhalts des Förderungswerbers ebenfalls als Einkommen im Sinn dieses Landesgesetzes zu berücksichtigen sind (Z. 11 lit. d). Ausgenommen davon sind allerdings u. a. alle steuerfreien Leistungen, die der Förderungswerber auf Grund einer Behinderung erhält; nicht unter diesen Ausnahmetatbestand fällt daher z. B. eine Versehrtenrente nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz. Nutznießer aller dieser Ausnahmetatbestände der lit. d kann aber nur der Bezieher dieser Leistungen sein, nicht jedoch seine Angehörigen.

Der Begriff „**förderbare Person**“ (Z. 13) ersetzt den bisherigen der „begünstigten Person“. Der neue Begriff hat die größere Verständlichkeit für sich und legt die Tatbestandsmerkmale fest, mit deren Erfüllung die Rechtsfolge der Förderbarkeit — abgestellt auf die natürliche Person — verbunden ist.

Der Begriff „**Förderungsdarlehen**“ (Z. 14) ist neu und soll für den Förderungswerber klarstellen, daß es sich dabei um das vom Land direkt gewährte Darlehen handelt.

Gleichfalls neu ist der Darlehensbegriff der Z. 15. Durch die Bindung an die Sekundärmarktrendite soll verhindert werden, daß im Wohnbau dem Förderungswerber ein überhöhter Zinssatz abverlangt wird. Bei der Sekundärmarktrendite handelt es sich um Anleihen im weiteren Sinn (ohne Bundesobligationen), deren monatliche Zinssatz-Höhe der Tabelle 2.33 der „Mitteilungen des Direktoriums der Österreichischen Nationalbank“ zu entnehmen ist. Der tatsächliche Zinssatz (0,75% über der Sekundärmarktrendite) soll für die Dauer der Förderung entsprechend der Sekundärmarktrendite steigen oder fallen. Es wird also nicht allein auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages abgestellt.

Bei den in der Z. 16 angeführten Bundesgesetzen handelt es sich um Gesetze, die diesem Entwurf zugeteilt werden. Ihre Auflistung im § 2 soll einerseits dazu verhelfen, daß im Landesgesetzestext im Sinne einer besseren Lesbarkeit die Zitierung des Gesetzes an sich genügt und andererseits eine verfassungsrechtlich unzulässige dynamische Verweisung vermieden wird.

Zu § 3:

Diese Bestimmung soll gewährleisten, daß sowohl die Zweckzuschüsse des Bundes als auch die Mittel des Landes in einer bestimmten Mindesthöhe dem Wohnbau zur Verfügung gestellt werden.

Zu § 4:

Neben dem Bund und dem Land soll auch der Gemeinde die Gelegenheit gegeben werden, durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung und der Wohnhaussanierung ihre (zukünftigen) Gemeindebürger zu unterstützen. Manche Gemeinden leisten bereits jetzt allgemein gewisse Beiträge, wie etwa Zuschüsse zur Fassadenerneuerung, Fernwärmeanschluß, Fensteraustausch etc. Weitere Möglichkeiten ergeben sich durch das Anbieten von preisgünstigen Baugrundstücken, Beiträge zu den Aufschließungskosten, Verzicht auf Anliegerleistungen oder durch Gewährung von niedrigverzinsten Darlehen. Die Entscheidung, ob eine Unterstützung durch die Gemeinde gewährt wird, soll in deren eigenen Wirkungsbereich liegen.

Zu § 5:

Das Wohnbauprogramm soll die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Landes beinhalten und ohne normative Kraft, also ohne mittelbare Verbindlichkeit zum Ausdruck bringen, in welche Richtungen die Wohnbaupolitik des Landes tendiert.

Zu § 6:

Bisher gab es im Bereich der Wohnbauförderung keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung, ausgenommen die bescheidmäßige Zuerkennung einer Wohnbeihilfe bei Vorliegen der Voraussetzungen. Durch die Bestimmung des Abs. 1 soll den Förderungswerbern ein zivilrechtlicher Anspruch auf Auszahlung des zugesicherten Betrages zukommen. Ein zivilrechtlicher Anspruch entsteht aber auch auf Erhalt der Wohnbeihilfe, da in Zukunft auch in diesem Bereich auf den Einsatz hoheitlicher Mittel verzichtet werden soll (vgl. die Ausführungen zum V. Hauptstück).

Im sozialen Wohnbau sollen die Errichtung und die Sanierung von Wohnungen, Eigenheimen (Reihenhäusern) und Wohnheimen nur dann gefördert werden, wenn die Ausführung in normaler Ausstattung (§ 2 Z. 6) gewährleistet ist. Daneben muß aber auch die Finanzierung sichergestellt sein, das heißt, daß einerseits keine Zweifel über die Fertigstellung des Bauvorhabens bestehen dürfen und daß andererseits für den Wohnungsinhaber die daraus resultierenden finanziellen Belastungen tragbar sein müssen (Abs. 3).

Die Förderung wird nicht die vollen Errichtungs- bzw. Sanierungskosten umfassen können. Daher soll am Erfordernis des Eigenmitteleinsatzes durch den Eigentümer bzw. Förderungswerber als Bedingung für die Gewährung der Förderung festgehalten werden (Abs. 4). Die nähere Regelung wird durch Verordnung zu treffen sein.

Ebenfalls durch Verordnung (§ 32 Abs. 1 Z. 4) soll die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen näher geregelt werden, wobei nicht nur wirtschaftliche Gesichtspunkte, sondern auch das Interesse der Wohnungswerber zu berücksichtigen sein wird (Abs. 5).

Ein neuer Aspekt soll durch die Regelung des Abs. 6 in das O.ö. Wohnbauförderungsrecht einfließen. Das für die Verbauung vorgesehene Grundstück soll — sofern eine Förderung beantragt wird — so gelegen sein, um den späteren Bewohnern eine größtmögliche Freiheit von Umweltbelastungen und eine entsprechende Lebensqualität zu sichern.

Zu § 7:

Die Bestimmung über den Förderungswerber sind wesentlich einfacher gestaltet als bisher. Bei natürlichen Personen muß es sich um einen österreichischen Staatsbürger handeln, der die Voraussetzungen der „förderbaren“ Person im Sinne des § 2 Z. 13 erfüllt. Österreichischen Staatsbürgern gleichzustellende Personen sind natürliche Personen, die auf Grund von Staatsverträgen des Bundes oder des Landes bezüglich der Wohnbauförderung österreichischen Staatsbürgern gleichzustellen sind. Beispielsweise wären im Falle eines EG-Beitrittes die EG-Bürger solche gleichzustellende Personen. Nicht mehr gleichzustellen sind Konventions-Flüchtlinge (Art. 23 der Konvention über die Rechtsstellung der Flüchtlinge, BGBl. Nr. 55/1955, enthält nur eine Empfehlung und keine bindende Verpflichtung). Neben den Konventions-Flüchtlingen waren im Wohnbauförderungsgesetz 1984 auch solche

Ausländer den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mußten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen. Da Angehörige dieser Personengruppe in den letzten Jahren nie um eine Förderung angesucht haben, erscheint eine weitere Einbeziehung als „Förderungswerber“ entbehrlich. Auch Konventions-Flüchtlinge werden nicht mehr einbezogen, da die Versorgung der Flüchtlinge Aufgabe des Bundes ist; die Interessen des Landes werden nicht direkt berührt, zumal Mietwohnungen auch von Personen benützt werden dürfen, die nicht österreichische Staatsbürger sind; diesen Personen darf allerdings keine Wohnbeihilfe gewährt werden (§ 22 Abs. 2).

Bei der von Abs. 1 Z. 1 erfaßten Personengruppe handelt es sich um natürliche Personen. Diese Personen müssen „förderbar“ sein, d. h., daß sie selbst die geförderte Wohnung bewohnen werden und ihr Einkommen die in § 2 Z. 13 angeführten Grenzen nicht übersteigt. Diese Förderung wird daher für den Eigenbedarf des Eigentümers gewährt. Die von Abs. 1 Z. 2 erfaßten Förderungswerber sind jene, die nicht als natürliche Personen auftreten. Sie errichten, wie bisher, Wohnungen und Wohnheime nicht für sich selbst, sondern zur Wohnversorgung von anderen Personen. Die ausdrückliche Nennung der „Gemeinde“ soll darauf hinweisen, daß Bund oder Land als Förderungswerber ausgeschlossen sind. Neben den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Gemeinden sollen auch „private Bauträger“ eine Förderung erhalten können, wie z. B. Baumeister bzw. Baufirmen für die Errichtung von Wohnungen im verdichteten Flachbau oder Sozialhilfverbände für die Errichtung von Wohnheimen etc. Geförderte Wohnungen und Eigenheime im Sinne dieser Bestimmung dürfen jedoch ausschließlich nur von „förderbaren“ Personen benützt werden.

Eine weitere Voraussetzung (Abs. 2 Z. 1) für die Gewährung einer Förderung ist die, daß der Förderungswerber bereits bei der Einbringung seines Ansuchens durch den Grundbuchsauszug nachgewiesen hat, daß er grundbücherlicher Eigentümer ist. Außer dem Eigentümer kann auch dem Bauberechtigten eine Förderung gewährt werden. Bei Bauten im Baurecht im Sinne des § 1 des Gesetzes vom 26. April 1912 betreffend das Baurecht, BGBl. Nr. 86, tritt die Vereinigung — in den überwiegenden Fällen handelt es sich dabei um eine gemeinnützige Bauvereinigung — zu deren Gunsten das Baurecht bestellt ist, als Förderungswerber auf. Darüber hinaus soll auch nur dann eine Förderung gewährt werden, wenn durch den Förderungswerber gewisse Schutzinteressen der Personen, die nach Fertigstellung die Wohnungen beziehen, gewährt werden. Abs. 2 Z. 2 und 3 lit. a sowie Abs. 3 sind in diesem Sinne § 19 Abs. 4, § 38 Abs. 3 und § 49 Abs. 1 WFG 1984 nachgebildet (zur Löschung des Belastungsverbots siehe § 27 Abs. 6).

Neu hingegen ist Abs. 2 Z. 3 lit. b. Gemäß § 24a Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 hat das Grundbuchgericht auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch vorzunehmen. Diese Anmerkung bewirkt, daß der Wohnungseigentumsbewerber im Fall eines Konkurses (Ausgleich) des Liegenschaftseigentümers einen Aussonderungsanspruch seines Anteils besitzt. Der

zwingend vorzusehende Hinweis im Anwartschafts- bzw. Kaufvertrag auf diese Möglichkeit der Grundbuchsanmerkung soll in Zukunft im Interesse des Wohnungseigentumsbewerbers Förderungsvoraussetzung sein.

Zu § 8:

In dieser Bestimmung sind die Förderungsinstrumente aufgelistet, die bei der Neuerrichtung von Wohnungen und Wohnheimen zur Verfügung stehen. Neu ist die Förderung in Form eines Finanzierungsbeitrags, den es bereits jetzt (allerdings nur auf der Grundlage eines Beschlusses der Landesregierung) bei der Förderung von Eigenheimen für Familien mit Kindern gibt.

Zu § 9:

Die Höhe des Förderungsdarlehens kann wahlweise in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten, wie dies derzeit bei den Mietwohnungen gehandhabt wird, in einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche (derzeit bei den Eigentumswohnungen) oder in einem Pauschalbetrag durch Verordnung festgesetzt werden. Der Entwurf ist daher hinsichtlich der Höhe des Förderungsdarlehens und der Auswahl aus den vorgegebenen drei Möglichkeiten offen (**Abs. 1**).

Die Höhe des Förderungsdarlehens kann ohne Begrenzung nach oben oder unten unterschiedlich nach der Rechtsform der Wohnung festgesetzt und nach dem Einkommen oder der Familiengröße oder einer angemessenen Nutzfläche gestaffelt werden (**Abs. 2**). Ein besonderer Wert soll aber auch auf eine möglichst energiesparende und emissionsmindernde Bauweise gelegt werden können, die je nach Art bzw. Ausmaß gefördert werden soll (vgl. dazu auch die Ausführungen zu § 6 Abs. 6). Eine Mindestgrenze für bestimmte Rechtsformen ist nur insofern vorgesehen, als bei Mietwohnungen keine geringeren Darlehen bzw. ungünstigeren Darlehensbedingungen vorgesehen werden dürfen als bei Wohnungen in anderen Rechtsformen.

Mit der Erteilung der Zusicherung könnte der Förderungswerber die Förderungsmittel schon zivilrechtlich beanspruchen. Das Flüssigmachen des Förderungsdarlehens wird aber entweder vom Baufortschritt oder von den in den Zusicherungen enthaltenen Etappenplänen abhängig gemacht. Liegen keine Etappenpläne vor, so ist für die Auszahlung der Baufortschritt maßgebend. Aber auch dann, wenn Etappenpläne vorliegen, kann bei einem früheren Erreichen des ursprünglich vorgesehenen Baufortschrittes die Auszahlung im beiderseitigen Einvernehmen vorgezogen werden. Wird der Baufortschritt aber erst später als in den Etappenplänen vorgesehen erreicht, werden die Förderungsmittel auch erst später flüssig gemacht (**Abs. 3**).

Eine nominelle Anführung einer Ober- oder Untergrenze der Laufzeit des Förderungsdarlehens soll in Zukunft vermieden werden. Einer in der Öffentlichkeit immer wieder berechtigt erhobenen Forderung folgend wird verpflichtend vorgeschrieben, daß die Annuitäten in bestimmten Zeitabständen (etwa alle fünf Jahre) angehoben werden. Dies ist deshalb gerechtfertigt, da sich sowohl die Einkommens- als auch die finanzielle Belastungssituation des Darlehensschuldners im Laufe der Zeit erfahrungsgemäß verbessert. Neben dieser obligatorischen Anhebung der Annuitäten ist eine Änderung der Tilgungspläne dann mög-

lich, wenn sich das Zinsniveau ändert (**Abs. 4 Z. 1**). Die Zinssatzänderung kann sich auf den Geldmarkt, d. h. für täglich fällige Verpflichtungen, oder auf den Kapitalmarkt beziehen, wobei es sich bei letzterem um längerfristige Mittel wie Anleihen, Wertpapiere, Pfandbriefe etc. handelt. Vor allem soll aber dann die Möglichkeit einer Änderung des Tilgungsplanes gegeben sein, wenn sich die Einkommenssituation des Darlehensschuldners gravierend verbessert oder verschlechtert (**Abs. 4 Z. 2**).

Abs. 5 entspricht der bisherigen (veränderten) Rechtslage (§ 24 zweiter und dritter Satz Wohnbauförderungsgesetz 1984); zur Erlassung einer davon nicht abweichenden Regelung hat sich das Land gemäß Art. 2 Abs. 2 Z. 6 der Vereinbarung gemäß Art. 15a, LGBl. Nr. 50/1989, verpflichtet.

Zu § 10:

Mit dem Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 wurde bei der Förderung des Neubaus eine Abkehr von den Annuitätzuschüssen eingeleitet. Seit damals (1.1.1985) gibt es für die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen nur mehr Förderungsdarlehen des Landes. Die Förderung von Eigenheimen wurde allerdings von Direktarlehen des Landes auf Zinszuschüsse zu einem Darlehen der OÖ. Landesbank umgestellt. Dies war deshalb nötig, weil im Zuge der Verlängerung die Förderungsmittel vom Bund gekürzt wurden und eine weitere Förderung von Eigenheimen mit Direktarlehen zu unzumutbaren Wartezeiten geführt hätte. Die Erfahrung hat daher gezeigt, daß ein Wechsel der Förderungsart oft unausweichlich ist. Der Landesregierung soll daher vorbehalten bleiben, alle Variationsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Zu § 11:

Zu den Förderungsinstrumenten des Förderungsdarlehens und der Zuschüsse tritt ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Beitrag für Familien mit Kindern als jenes landesgesetzlich neu zu schaffende Förderungsinstrument, das familienpolitische Gesichtspunkte berücksichtigt. Derzeit gibt es bei der Eigenheimförderung für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das der Förderungswerber Familienbeihilfe bezieht, eine einmalige, nicht rückzahlbare Beihilfe in der Höhe von 25.000 S. Der Entwurf schließt nicht aus, diese Förderungsart als Finanzierungsbeitrag auch bei anderen Rechtsformen anzuwenden. Der Finanzierungsbeitrag für sich allein könnte dem Zweck und der vorgesehenen Höhe des Betrages nach keine Neubauförderung darstellen; er kann daher nur in Verbindung mit einem Förderungsdarlehen oder einem bezuschußten Darlehen gewährt werden (**Abs. 3**).

Zu § 12:

Da eine hundertprozentige Förderung aus finanziellen Gründen von der öffentlichen Hand einerseits nicht möglich und andererseits grundsätzlich nicht erstrebenswert ist, wird zur Finanzierung einer neu errichteten Wohnung, eines Eigenheimes oder eines Wohnheimes möglicherweise die Aufnahme eines zusätzlichen Darlehens erforderlich sein, das allerdings vom Land nicht mehr gefördert werden kann. Um jedoch die Rückzahlungsraten auf einem erträglichen Niveau halten zu können, sollen auch für dieses Darlehen gewisse Voraussetzungen normiert werden, die insgesamt vorliegen werden, damit eine Förderung gemäß § 9 bzw. § 10 zulässig ist. Dies soll aber nicht für die

Finanzierung eines Eigenheimes gelten, da ein „Häuslbauer“ auf Grund seiner individuellen Situation in der Regel auch Darlehen oder Kredite mit kürzerer Laufzeit beanspruchen kann.

Zu § 13:

Wie bei der Neubauförderung (II. Hauptstück) gibt es auch bei der Sanierungsförderung zwei Gruppen von Förderungswerbern. Die in Z. 1 angeführten Förderungswerber haben vom Förderungsvolumen her gesehen sicherlich den Großteil der Sanierung zu bewältigen. Jeder Eigentümer oder Bauberechtigte (siehe letzter Absatz der Erläuterungen zu § 7) oder aber auch eine Wohnungseigentümergeinschaft kann ein Ansuchen um Sanierungsförderung einbringen und zwar unabhängig von Einkommensgrenzen, dem Erfordernis der österreichischen Staatsbürgerschaft etc. Die Förderungswerber gemäß Z. 1 suchen um Förderung für die Sanierung von Wohnhäusern und Wohnheimen an. Erfahrungsgemäß sind es vor allem die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die in ihrem und im Interesse der Mieter den Wohnungsbestand erforderlichenfalls zu sanieren haben. Aber auch jeder Privatperson oder jeder Gemeinde steht damit diese Förderungsmöglichkeit offen. Ausgeschlossen davon sind jedoch Bund und Land (siehe § 17 Z. 4). Für Sanierungen eines Eigenheimes oder innerhalb der Wohnung (Z. 2) können der Mieter oder der Eigentümer, wenn er selbst seine Wohnung bzw. Eigenheim bewohnt, als Förderungswerber auftreten. Da es sich aber in diesem Fall um Sanierungsmaßnahmen handelt, die ausschließlich diese Wohnung betreffen (z. B. Bad, WC, Heizung, Fenster), müssen diese Förderungswerber „förderbare“ Personen sein, d. h. sie unterliegen den Einkommensgrenzen des § 2 Z. 13 und müssen die sanierte Wohnung dauernd bewohnen. Eine Sanierungsförderung kann aber auch dann für bereits bestehende Wohnräume gewährt werden, wenn die bisherige Wohnung durch Zubau von zusätzlichen Wohnräumen erweitert werden soll.

Zu § 14:

Die Sanierungsförderung kann entweder in der Gewährung eines Förderungsdarlehens oder von Annuitäten- oder Zinszuschüssen für die Rückzahlung von Darlehen bestehen. Ein Förderungsdarlehen ist hauptsächlich dann vorgesehen, wenn die Sanierungskosten besonders hoch sind. Dies wird dann der Fall sein, wenn es sich um Wohnhäuser handelt, die entweder dem Denkmalschutzgesetz unterliegen oder deren Sanierung zu einer Verbesserung der Ausstattungskategorie C oder D von Wohnungen im Sinne des § 16 Abs. 2 Z. 3 oder 4 Mietrechtsgesetz führen. Bei Sanierungskosten von geringerer Höhe wird eine Förderung in Form von Zuschüssen für die Rückzahlung von Darlehen gewährt. Eine Beihilfe nach Art des Finanzierungsbeitrages, wie bei der Neubauförderung ist nicht vorgesehen, weil sogenannte Bagatellfälle, d. h. Fälle, wo die Kosten z. B. unter 25.000 S liegen, in die Förderung grundsätzlich nicht mehr miteinbezogen werden sollen.

Zu § 15:

Bisher gab es im Bereich der Sanierung auch Förderungen, die die gesamten Sanierungskosten umfaßt haben. Da die Eigentümer aber in Zukunft mehr dazu verhalten werden sollen, Erhaltungsbeiträge erforderlichenfalls einzuheben, wird mit einem Förderungs-

darlehen unter 100% das Auslangen gefunden werden müssen (Abs. 1 Z. 1). Auch die Möglichkeit, ein Förderungsdarlehen in einem Pauschalbetrag zu geben, soll offenstehen (Abs. 1 Z. 2). Zu den Abs. 2 und 3 siehe die Erläuterungen zu § 9.

Zu § 16:

Gerade bei der Sanierung hat sich die Förderung in Form von Annuitätenzuschüssen bewährt, da mit dieser Art der Förderung eine Vielzahl von Ansuchen erledigt werden kann. Zuschüsse dürfen aber nur zu Darlehen gewährt werden, die hinsichtlich des Zinsatzes den Voraussetzungen des § 2 Z. 15 entsprechen und deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Damit besteht auch die Möglichkeit, bei eventuell höheren Sanierungskosten Darlehen mit längerer Laufzeit für die Förderung heranzuziehen.

Zu § 17:

Eine Förderung für die Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen soll erst dann erfolgen, wenn das sanierungsbedürftige Objekt bereits über einen längeren Zeitraum besteht. Dieser wird dadurch determiniert, daß auf die Erteilung der Baubewilligung abgestellt wird, die allerdings eine gewisse Mindest-Zeitspanne zurückliegen muß. Die Erfahrungen aus der Vollzugspraxis sprechen dafür, diesen Stichtag aus Gründen der Flexibilität erst in der Verordnung festzulegen (Z. 1). Wie bisher sollen Sanierungsmaßnahmen gefördert werden, wenn es sich um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes handelt; darunter fallen z. B. auch Grundrißveränderungen in jeder nur denkbaren Form. Förderbar soll aber auch der behindertengerechte oder den besonderen Bedürfnissen alter Menschen entsprechende Umbau von Wohnungen sein (Z. 2). Weiters ist vorgesehen, daß der Förderungswerber auch einen durch Ansparungen oder aus Eigenmitteln gebildeten Selbstbehalt an den Sanierungskosten tragen soll (Z. 3).

Zu § 18:

Das IV. Hauptstück ist ein Versuch, in der Wohnbauförderungspolitik des Landes neue Wege zu beschreiben. Während sich die Hauptstücke II und III mit der Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnungen befassen, soll mit diesem Hauptstück die Möglichkeit geboten werden, Vorhaben zu fördern, die nicht nur ein behagliches Wohnen ermöglichen, sondern insbesondere durch qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes eine Isolierung des Menschen in den Wohnungen vermeiden helfen. Darunter sind etwa zu verstehen wissenschaftliche Arbeiten wie Dokumentationen oder Informationen über Wohnbedürfnisse (gesundheitlich, sozial, menschlich, kulturell etc.), Wettbewerbe und Forschungsvorhaben über Demonstrationsobjekte oder Ideenwettbewerbe über Platzgestaltungen von Ortskernen, verkehrsberuhigten Zonen und dgl. mehr. Auch für Vorhaben, die zu einer Verbesserung der Wohnversorgung führen, wie die Planung und Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Einrichtungen zur Verbesserung der Infrastruktur, kann um eine Förderung angesucht werden. Alle diese Vorhaben sollen letztendlich zu einer qualitativen Verbesserung des Wohneempfindens beitragen. Die Heraushebung der Gemeinden in der Z. 2 ist durch spezifische Wohnumfeldanliegen, für

die erfahrungsgemäß in den Gemeinden ein öffentliches Interesse besteht, gerechtfertigt; in räumlich begrenztem Ausmaß trifft dies aber auch auf gemeinnützige Bauvereinigungen zu.

Zu § 20:

Für die Vorhaben gemäß § 18 Z. 1 ist die Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Beitrages vorgesehen. Diese Vorhaben werden noch am ehesten von der Kostenseite her mit dem Charakter eines Beitrages korrespondieren. Freilich werden hier erst entsprechende Erfahrungen zu sammeln sein. Die Höhe des einzelnen Beitrages wird durch Art und Umfang des Vorhabens determiniert, seine Festsetzung ist Richtlinien (§ 21) anvertraut.

Zu § 21:

Im Vergleich zu den Vorhaben des § 18 Z. 1 wird es sich bei den im § 18 Z. 2 angeführten um kostenintensivere Projekte handeln. Die Gewährung eines eher geringeren Beitrages würde daher dem Verhältnis zum Aufwand nicht entsprechen. Die Höhe des Förderungsdarlehens kann zwar bis zur vollen Höhe der Kosten reichen, aber auch hier wird die spezifische Regelung durch Richtlinienbeschluß der Landesregierung erst festzulegen sein.

Zu § 22:

Grundsätzlich kann jeder Mieter oder Eigentümer aber auch der Wohnungseigentumsbewerber (dem ja aus der Finanzierung der Gesamtbaukosten ein Wohnungsaufwand erwächst) einer geförderten Wohnung oder eines Eigenheimes wie bisher um eine Wohnbeihilfe ansuchen (Abs. 1). Wie bei der Neubauförderung (II. Hauptstück) ist diese Förderungsform allerdings österreichischen Staatsbürgern oder diesen gleichgestellten Personen vorbehalten (Abs. 2 Z. 1); dies erscheint deshalb gerechtfertigt, weil bei der Wohnbeihilfe auch soziale Aspekte mitberührt werden. Neu ist weiters, daß die Wohnbeihilfe nicht mehr durch Bescheid gewährt wird; ein zivilrechtlicher Rechtsanspruch besteht erst mit Annahme der Zusicherung der Förderung. Wenn der Wohnungsinhaber einen Anspruch auf einen Zuschuß zur Minderung des Wohnungsaufwandes (z. B. Mietzinsbeihilfe nach dem Einkommensteuergesetz 1988 oder eine Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz) besitzt, soll ihm allerdings Wohnbeihilfe nur dann gewährt werden, wenn er nachweist, daß er einen derartigen Zuschuß beantragt hat (Subsidiarität der Wohnbeihilfe, Abs. 2 Z. 4).

Zu § 23:

Die Höhe der Wohnbeihilfe richtet sich wie bisher nach verschiedenen Kriterien: einerseits nach der Anzahl der Wohnungsbenützer und deren Einkommen; andererseits nach dem angemessenen Ausmaß der Nutzfläche, das in der Verordnung näher festgelegt wird. Der Betrag, der als Wohnbeihilfe errechnet wird, ist die Differenz aus dem in der Verordnung noch festzulegenden anrechenbaren Wohnungsaufwand und dem Wohnungsaufwand, der dem Wohnungsinhaber zugemutet werden kann. Der anrechenbare Wohnungsaufwand ist dabei die Differenz zwischen Wohnungsaufwand und sonstigen Zuschüssen, die der Förderungswerber zu dessen Minderung erhält (Abs. 1).

Die dem Wohnungsinhaber zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung kann sich vor allem an seinem Haushaltseinkommen orientieren, für dessen Berechnung die Einkommen aller Personen, die die geförderte Wohnung bewohnen, herangezogen werden. Die Höhe der Wohnbeihilfe kann für Eigentums- oder Mietwohnungen, Eigenheime oder sanierte Wohnungen unterschiedlich berechnet werden (Abs. 2). Dabei können auch soziale Gesichtspunkte wie Familien mit behinderten Personen, Jungfamilien, kinderreiche Familien etc. Berücksichtigung finden.

Gegenwärtig wird eine Wohnbeihilfe nur ausbezahlt, wenn der errechnete Betrag 100 S übersteigt. Neben der Festlegung einer Untergrenze soll der Landesregierung aber auch in Zukunft die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnbeihilfe generell nach oben zu begrenzen, um ein finanzielles Ausufernd zu verhindern (Abs. 3).

Der Entwurf sieht vor, die Wohnbeihilfe weiterhin wie bisher auf die Dauer eines Jahres zu gewähren; auch die monatliche Auszahlung wird beibehalten (Abs. 4).

Zu § 24:

In dem Zeitraum (1 Jahr), für den die Wohnbeihilfe gewährt wird, können Änderungen eintreten, die sich auf die Höhe der Wohnbeihilfe auswirken. Bei diesen Änderungen muß es sich jedoch um solche von größerer Bedeutung handeln, wie z. B. Vergrößerung oder Verringerung der Personenanzahl, Arbeitslosigkeit etc. Geringfügige Änderungen, wie z. B. Veränderung des Zinssatzes eines Bankdarlehens, sollen im Gewährungszeitraum aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen eher nicht berücksichtigt werden (Abs. 1).

Die Bestimmung über die Einstellung der Wohnbeihilfe ist im Vergleich zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 gestrafft. Auf die Anführung von Beispielfällen wird verzichtet, um den Eindruck einer gewissen Rangordnung zu vermeiden (Abs. 2). Wohnbeihilfe, die über einen Zeitraum bezogen wurde, für den die Voraussetzungen nicht vorlagen, ist zurückzuzahlen. Im Hinblick auf den sozialen Charakter der Wohnbeihilfe wird von einer Verzinsung des rückzufordernden Betrages abgesehen, weil solche „Übergüsse“ sehr oft durch unabsichtliches Nichtmelden oder Änderungen von Fakten zustande kommen.

Zu § 25:

Die bisherige Praxis hat bewiesen, daß spezielle Formulare für die einzelnen Förderungssparten zweckmäßig sind. Dabei sollen jedoch nicht nur ausschließlich die von der o.ö. Landesregierung aufgelegten Formulare verwendet werden können, sondern auch diesen nachgebildete Formulare (z. B. für den EDV-Einsatz). Es genügt aber nicht, daß bei der Einreichung nur das Ansuchen allein abgegeben wird und die für die Beurteilung des Ansuchens notwendigen Unterlagen irgendwann einmal nachgereicht werden. Eine auch nur demonstrative Aufzählung einzelner Unterlagen im Landesgesetz erscheint freilich nicht zielführend, da für die einzelnen Förderungen je verschiedene Unterlagen verlangt werden müssen. Die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen werden auf jeweiligen Formularen anzuführen sein. Erst wenn diese Unterlagen dem Ansuchen angeschlossen sind, gilt es als eingereicht (Abs. 1). Diese Regelung ist aus Gründen der Gleichbehandlung unerlässlich, zumal der Zeit-

punkt des Einreichens für die Gewährung der Förderung von Bedeutung sein kann.

Da bei jedem Ansuchen durch eine natürliche Person das Einkommen große Bedeutung hat, wird bereits im Landesgesetz selbst festgelegt, wie der Förderungswerber sein Einkommen im Sinne des § 2 Z. 10 nachzuweisen hat. Dies auch deshalb, weil die Höhe des Einkommens oft ausschlaggebend für eine positive oder negative Erledigung ist (**Abs. 2**).

Zu § 26:

Mit der Erteilung der schriftlichen Zusicherung erwirbt der Förderungswerber einen zivilrechtlichen Rechtsanspruch (siehe § 6 Abs. 1) auf die ihm in dieser Zusicherung gewährte Förderung im Sinne der vorangegangenen Hauptstücke. In diese Zusicherung können Bedingungen und Auflagen spezifisch für die einzelnen Förderungssparten aufgenommen werden. Bei Baulichkeiten ab drei Wohnungen ist jedoch jedenfalls die Vorlage einer Endabrechnung vorgesehen, um die erforderliche Kontrolle der Verwendung der Förderungsmittel vornehmen zu können. Im Eigenheimbereich (also bis höchstens zwei Wohnungen) hingegen ist die Endabrechnung nicht vorgesehen, wie es auch der zuletzt schon geübten und bewährten Förderungspraxis durchaus entspricht; vom Erfordernis des Nachweises über den Bezug des geförderten Eigenheimes wird jedoch nicht abgesehen (**Abs. 1**).

Im Bereich des mehrgeschoßigen Wohnbaus hat die Erfahrung gezeigt, daß mit der Bauausführung erst dann begonnen werden soll, wenn die Förderung feststeht und zugesichert wurde. Ein unkontrollierter Beginn könnte hier zu finanziellen Schwierigkeiten insbesondere bei den späteren Mietern oder Wohnungseigentümern führen. [Bei Eigenheimen werden neben Eigenmitteln auch Eigenleistungen erbracht, sodaß es in diesem Bereich im Interesse des Förderungswerbers liegt, weiterhin die Möglichkeit einzuräumen, mit dem vorzeitigen Baubeginn die vorhandenen Eigenmittel einzusetzen und Eigenleistungen zu erbringen (**Abs. 2**). Die Regelungen der **Abs. 3 und 4** entsprechen im wesentlichen der bisherigen veränderten Rechtslage.

Zu § 27:

Die **Abs. 1 bis 3** entsprechen der bisherigen (veränderten) Rechtslage. Die im **Abs. 4** vorgesehene Möglichkeit, die Zustimmung zu einem Wechsel des Eigentümers einer geförderten Wohnung davon abhängig zu machen, daß der Erwerber die Rückzahlung der noch aushaftenden Darlehensrestschuld in einem kürzeren Zeitraum als ursprünglich vorgesehen durchzuführen hat, wird im wesentlichen aus dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 übernommen; allerdings soll in Zukunft ein durchsetzbarer Anspruch auf Zustimmung bestehen, wenn der Liegenschaftswerber gewisse Voraussetzungen erfüllt.

Abs. 5 entspricht im wesentlichen der bisherigen (veränderten) Rechtslage (§ 49 Abs. 6 erster und zweiter Satz des Wohnbauförderungsgesetzes 1984); die Regelung, die Löschung des Veräußerungsverbotes auch bei Eigentumswohnungen schon dann zu ermöglichen, wenn das Förderungsdarlehen vor Ablauf

von acht Jahren zurückgezahlt worden ist, wurde weggelassen, weil die Höhe des Förderungsdarlehens für Eigentumswohnungen wohl in der Regel höher sein wird als für die Eigenheime. Die praktische Anwendung des § 49 Abs. 6 zweiter Satz Wohnbauförderungsgesetz 1984 ist daher in diesem Sinne gar nicht möglich.

Zu § 28:

Die Kündigungsgründe und die Einstellung der Zuschüsse sind aus systematischen Gründen zu einer einzigen Bestimmung zusammengefaßt. Bei den Kündigungs- und Einstellungsgründen sind jene Gründe angeführt, die in den letzten Jahren tatsächlich zu Kündigungen (Einstellungen) geführt haben (**Abs. 1 und 3**). Kündigungsgründe des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, die nach den Erfahrungen der Vollzugspraxis nicht realisiert wurden, sind nicht mehr enthalten. Zu den Kündigungsgründen treten allerdings noch jene des als Bundesgesetz geltenden § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 hinzu.

Bereits bisher wurde in berücksichtigungswürdigen Fällen — wie z. B. Ableben eines die zweite Wohnung eines Eigenheimes bewohnenden Elternteiles — von einer Kündigung der Förderung abgesehen und die Zustimmung zu einer zeitlich begrenzten Vermietung einer geförderten Wohnung erteilt. Der Entwurf übernimmt diese Praxis, wodurch erreicht werden soll, daß Wohnungen in solchen Fällen jedenfalls weiterhin bewohnt werden und nicht leer stehen. Außerdem wird mit der Zustimmungsregelung vermieden, daß der Darlehensschuldner durch die sonst auszusprechende, von ihm jedoch nicht verschuldete Kündigung der Förderung unbillig belastet werden würde. Im öffentlichen Interesse liegt selbstverständlich auch, daß aus der Zustimmung zur Vermietung kein Geschäft gemacht werden darf (**Abs. 2**).

Zu § 29:

Diese Bestimmung entspricht der bisherigen (veränderten) Rechtslage.

Zu § 30:

Die Begünstigung einer vorzeitigen Rückzahlung des Förderungsdarlehens hat sich in der Vergangenheit als ein Instrument der Refinanzierung bewährt und soll daher beibehalten werden. Von der Regelung sollen — im Rahmen der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit — alle in Betracht kommenden Wohnbauförderungsgesetze des Bundes erfaßt sein. Selbstverständlich sollen auch Darlehen nach diesem Landesgesetz darunter fallen (**Abs. 1**).

Die Höhe des Nachlasses kann sowohl nach der Dauer der Restlaufzeit des Förderungsdarlehens als auch nach der Art der gewährten Förderung verschieden sein. Eine Unterscheidung kann vor allem dann vorgenommen werden, wenn nicht nur ein Förderungsdarlehen allein, sondern neben diesem auch nicht rückzahlbare Zuschüsse (Annuitäten- oder Zinszuschüsse) gewährt wurden. Aus der Formulierung „Darlehensrestschuld“ ergibt sich auch, daß die Begünstigung jedenfalls erst nach einer gewissen Mindestdauer der Rückzahlung zu gewähren sein wird (**Abs. 2**).

Die Begünstigung wird allerdings nur dann gegeben, wenn kein Kündigungsgrund vorliegt. Sollte bei der Überprüfung des Ansuchens um begünstigte Rückzahlung ein förderungsrechtlicher Kündigungsgrund festgestellt werden, so ist die Begünstigung zu versagen und die Förderung zu kündigen (**Abs. 3**).

Zu § 31:

Diese Bestimmung ist auf Grund der §§ 6 und 7 Abs. 1 Z. 1 des Datenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 565/1978, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 605/1987, erforderlich und entspricht der bisherigen veränderten Rechtslage.

Zu § 32:

Der Zielsetzung dieses Landesgesetzes entsprechend wurden im Landesgesetz selbst nur mehr die — insbesondere auch aus der Sicht des Förderungswerbers — wesentlichen generellen Festlegungen des Förderungsrechtes zusammengefaßt; dem Verordnunggeber ist innerhalb dieses so abgesteckten Rahmens die ins Einzelne gehende Ausführung jener Bestimmungen übertragen, die wegen der sich rasch ändernden Sachverhalte im Förderungsrecht auf Gesetzesstufe aus heutiger Sicht nur relativ abstrakt umschrieben werden können.

Die Zusammenfassung der durch Verordnung näher zu regelnden Bestimmungen soll in diesem Sinne zu einer größeren Übersichtlichkeit verhelfen.

Zu § 33:

Auf jene Förderungsfälle, bei denen schriftliche Zusicherungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 oder dem Wohnhaussanierungsgesetz ergangen sind, sollen die bisher geltenden Bestimmungen dieser Gesetze weitergelten. Ausgenommen von dieser Weitergeltung sind die Bestimmungen über die Kündigung der Förderungsdarlehen und Einstellung der Zuschüsse sowie die Anwendung des Einkommensbegriffes im Fall eines Eigentümerwechsels bestimmter geförderter Objekte (**Abs. 2**).

Abs. 3 sieht vor, daß die Möglichkeit, auf der Grundlage einer Verordnung gemäß § 32 Z. 8 die raschere Rückzahlung des Förderungsdarlehens als Voraussetzung für die Zustimmung eines Rechtsgeschäftes zu verlangen (siehe § 27 Abs. 3 und 4), nicht nur für nach diesem Landesgesetz gewährte Darlehen, sondern für sämtliche vom Land bisher gewährte Förderungsdarlehen gegeben sein soll.

Die neue Rechtslage ist jedoch auf rechtskräftig erteilte Bescheide, mit denen Wohnbeihilfe auf Grund der bisher geltenden Rechtsvorschriften für einen bestimmten Zeitraum gewährt wurde, nicht anzuwenden. Nach Ablauf des vom Bescheid umfaßten Zeitraumes ist jedoch dieses Landesgesetz zur Neufestsetzung anzuwenden (**Abs. 4**).

Zu § 34:

Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes sollen die bisherigen Förderungsgesetze, soweit sie verändert wurden, außer Kraft treten. Allerdings werden aus diesem Regelungsbestand bis auf weiteres jene Bestimmungen aufrechterhalten, die die Grundlage für die weitere Vollziehung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und des Wohnungsverbesserungsgesetzes darstellen (§ 60 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und § 48 Abs. 2 des Wohnhaussanierungsgesetzes).

Die Aufrechterhaltung des § 60 Abs. 8 letzter Halbsatz des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 ist deswegen erforderlich, weil hinsichtlich der Mietzinsbildung für nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 geförderte Wohnungen die Mietzinsbildungsbestimmungen des § 46 Wohnbauförderungsgesetz 1984 weitergelten sollen (das O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 enthält nämlich keine eigenen Regelungen über den Mietzins).

Hingegen soll § 48 Abs. 2 letzter Halbsatz des Wohnhaussanierungsgesetzes außer Kraft treten, weil für die Gewährung von Wohnbeihilfen ausschließlich dieses Landesgesetz maßgeblich sein soll. Ebenfalls außer Kraft treten soll das Landesgesetz über den Wohnbauförderungsbeirat. Der Umstand, daß dieser Beirat in den letzten beiden Jahren kein einziges Mal zusammengetreten ist, mag als Indiz dafür gelten, daß als Folge sich ändernder äußerer Rahmenbedingungen ein Bedarf nach dieser Einrichtung nicht mehr vorliegt.

Der Ausschuß für öffentliche Wohlfahrt beantragt, der Hohe Landtag möge das Landesgesetz über die Förderung der Errichtung und der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen (O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 — O.ö. WFG 1990) beschließen.

Linz, am 29. Mai 1990

Aichinger
Obmann

Weinberger
Berichterstatte

Landesgesetz

vom _____,

über die Förderung der Errichtung und der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen (O.ö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 — O.ö. WFG 1990)

Der o.ö. Landtag hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

I. HAUPTSTÜCK: Allgemeine Bestimmungen

- § 1: Aufgaben
- § 2: Begriffsbestimmungen
- § 3: Aufbringung der Förderungsmittel
- § 4: Leistungen der Gemeinde
- § 5: Wohnbauprogramm
- § 6: Grundsätze der Förderung

II. HAUPTSTÜCK: Förderung der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen

- § 7: Förderungswerber
- § 8: Art der Förderung
- § 9: Förderungsdarlehen
- § 10: Annuitäten- und Zinsenzuschüsse
- § 11: Finanzierungsbeitrag
- § 12: Zusätzliches Darlehen

III. HAUPTSTÜCK: Förderung der Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen und Wohnheimen

- § 13: Förderungswerber
- § 14: Art der Förderung
- § 15: Förderungsdarlehen
- § 16: Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse
- § 17: Förderungsvoraussetzungen

IV. HAUPTSTÜCK: Förderung von Vorhaben zur qualitativen Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes

- § 18: Gegenstand und Förderungswerber
- § 19: Art der Förderung
- § 20: Beiträge
- § 21: Förderungsdarlehen

V. HAUPTSTÜCK: Wohnbeihilfe

- § 22: Förderungswerber
- § 23: Höhe, Dauer und Auszahlung der Wohnbeihilfe
- § 24: Änderung, Einstellung und Rückzahlung der Wohnbeihilfen

VI. HAUPTSTÜCK: Verfahrensbestimmungen

- § 25: Ansuchen; Einkommensnachweis
- § 26: Zusicherung, Bauausführung, Bauüberwachung und Endabrechnung
- § 27: Verfügungs- und Eigentumsbeschränkungen
- § 28: Kündigung des Förderungsdarlehens und Einstellung der Zuschüsse
- § 29: Fälligestellung des Förderungsdarlehens
- § 30: Begünstigte Rückzahlung
- § 31: Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

VII. HAUPTSTÜCK: Verordnungsermächtigung und Schlußbestimmungen

- § 32: Verordnungsermächtigung
- § 33: Übergangsbestimmungen
- § 34: Inkrafttreten und Außerkrafttreten

I. HAUPTSTÜCK

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Aufgaben

(1) Das Land fördert:

1. die Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen;
2. die Sanierung insbesondere von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen;
3. Vorhaben zur qualitativen Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes.

(2) Das Land gewährt Wohnbeihilfen.

§ 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 **Eigenhelme**: Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen, die einzeln oder als Teil einer Gesamtanlage errichtet werden;
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, nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Wohnungsverbesserungsgesetzes oder des Wohnhaussanierungsgesetzes, oder nach einem der in Z. 16 lit. a, b, e, f, g und h angeführten Bundesgesetze gefördert wurden und für die das Förderungsdarlehen oder ein Konversionsdarlehen gemäß § 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 noch nicht vollständig zurückgezahlt ist bzw. Annuitäten- oder Zinszuschüsse noch 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 (§ 32 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 Abs. 1 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer;
 - 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, der Investitionsrücklage (§ 9 EStG 1988) und des Investitionsfreibetrages (§ 10 EStG 1988) abzüglich der festgesetzten Einkommensteuer; sind Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit im Einkommensteuerbescheid enthalten, so sind sie im Sinne der lit. a hinzuzurechnen;
 - c) bei pauschalierten Land- und Forstwirten 55% des zuletzt festgestellten Einheitswertes;
 - d) alle steuerfrei belassenen, regelmäßigen Einkünfte zur Deckung des Unterhaltes, die auf Grund eines Rechtsanspruches gewährt werden, mit Ausnahme der Leistungen aus dem Grunde einer Behinderung, des Hilflosenzuschusses, der Familienbeihilfe und der Unterhaltsleistungen für Kinder;
12. als **Haushaltseinkommen**: die Summe der Einkommen des Förderungswerbers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, wobei Einkünfte aus Feriertätigkeit oder einer Lehrlingsentschädigung 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 Jahreshaushaltseinkommen bei Eigenheimen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens, bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung sowie bei Mietwohnungen zum Zeitpunkt der Wohnungszuweisung bei einer Haushaltsgröße von einer Person nicht mehr als S 300.000,—, bei zwei Personen nicht mehr als S 450.000,— beträgt; für jede weitere Person im Haushalt des Förderungswerbers erhöht sich der letztgenannte Betrag um jeweils S 50.000,—.

14. als **Förderungsdarlehen**: ein vom Land gewährtes Darlehen;
15. als **Hypothekardarlehen**: Bausparkassendarlehen oder sonstige, durch Einverleibung eines Pfandrechtes sichergestellte Darlehen, bei denen die Verzinsung für die gesamte Dauer der Förderung — jeweils angepaßt — höchstens 0,75% über der jeweiligen Sekundärmarktrendite liegt;
16. die in diesem Landesgesetz angeführten Bundesgesetze in folgender Fassung:
 - a) Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 280/1967;
 - b) Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 692/1988;
 - c) Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 301/1989;
 - d) Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988;
 - e) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 661/1983 und 482/1984;
 - f) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984;
 - g) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, zuletzt geändert durch die Kundmachung BGBl. Nr. 344/1979;
 - h) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 232/1972;
 - i) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz — MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 654/1989;
 - j) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 340/1987;
 - k) Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975), BGBl. Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 501/1984;
 - l) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 — EStG 1988), BGBl. Nr. 400/1988, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 660/1989;
 - m) Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988;
 - n) Bundesgesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse von jungen Familien (Startwohnungsgesetz), BGBl. Nr. 264/1982, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 685/1988;

- o) Heeresgebührengesetz, BGBl. Nr. 87/1985, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 362/1989;
- p) Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 374/1988.

§ 3

Aufbringung der Förderungsmittel

Die Förderungsmittel werden aufgebracht durch:

1. Haushaltsmittel des Landes, und zwar im Ausmaß von mindestens einem Sechstel der Zweckzuschüsse des Bundes;
2. Zweckzuschüsse des Bundes;
3. Rückflüsse von Förderungsmaßnahmen
 - a) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954,
 - b) nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968,
 - c) nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984,
 - d) nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes,
 - e) nach diesem Landesgesetz; *

§ 4

Leistungen der Gemeinde

(1) Die Gemeinden sollen — unter Berücksichtigung ihrer Finanzkraft — die Errichtung geförderter Wohnungen, Eigenheime und Wohnheime insbesondere dadurch unterstützen, daß sie:

1. Baugrundstücke preisgünstig den Förderungswerbern zur Verfügung stellen oder das Baurecht an Baugrundstücken gegen Entrichtung eines niedrigen Bauzinses einräumen;
2. Beiträge zu den Aufschließungskosten leisten;
3. auf Anliegerleistungen verzichten, soweit dies nach der O.ö. Bauordnung zulässig ist;
4. bei den Finanzierungskosten den Förderungswerbern Hilfestellungen gewähren.

(2) Die Angelegenheiten gemäß Abs. 1 sind solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

§ 5

Wohnbauprogramm

Das Land hat unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf und nach Maßgabe der vorhandenen Förderungsmittel ein mittelfristiges Wohnbauprogramm zu erstellen, wobei vor allem regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen sind.

§ 6

Grundsätze der Förderung

(1) Auf die Gewährung einer Förderung nach diesem Landesgesetz besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch; mit der Annahme der Zusicherung (§ 26) erhält der Förderungswerber jedoch einen im ordentlichen Rechtsweg durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Förderung in der zugesicherten Höhe und Art.

(2) Die Errichtung einer Wohnung darf nur gefördert werden, wenn ihre Nutzfläche nicht mehr als 150 m² beträgt.

(3) Eine Förderung darf nur gewährt werden, wenn die Ausführung des Bauvorhabens in normaler Ausstattung gewährleistet und die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist.

(4) Die Gewährung einer Förderung kann vom Einsatz entsprechender Eigenmittel des Förderungswerbers abhängig gemacht werden.

(5) Bei der Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit geförderten Maßnahmen ist auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu achten und das Interesse der Wohnungswerber zu berücksichtigen.

(6) Eine Förderung darf weiters nur gewährt werden, wenn das für die Verbauung vorgesehene Grundstück keine unmittelbare Belastung durch Lärm oder Schadstoffe und keine die Lebensqualität betreffende Beeinträchtigung aufweist.

II. HAUPTSTÜCK

Förderung der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen

§ 7

Förderungswerber

(1) Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. österreichischen Staatsbürgern oder durch Staatsverträge über die Wohnbauförderung gleichgestellten Personen für die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen, wenn sie zum Zeitpunkt der Einbringung ihrer Ansuchen förderbare Personen sind;
2. gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden oder privaten Bauträgern für die Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen, wobei geförderte Wohnungen, Eigenheime und Reihenhäuser nur an förderbare Personen überlassen werden dürfen und eine Übertragung ins Eigentum nur an österreichische Staatsbürger oder diesen gleichgestellte Personen im Sinne der Z. 1 erfolgen kann.

(2) 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 und
3. sofern die geförderten Wohnungen im Wohnungseigentum vergeben werden sollen,
 - a) vor der Zusicherung den Nachweis der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 24a Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 vorgelegt hat und
 - b) in den Anwartschafts- bzw. Kaufverträgen auf das Antragsrecht gemäß § 24a Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 hingewiesen hat.

(3) Einer gemeinnützigen Bauvereinigung darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als Mängel, die von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellt wurden, nicht innerhalb einer für ihre Behebung festgesetzten Frist beseitigt sind.

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

§ 8

Art der Förderung

Eine Förderung nach diesem Landesgesetz kann gewährt werden als:

1. Förderungsdarlehen (§ 9);
2. Annuitäten- und Zinsenzuschüsse (§ 10);
3. Finanzierungsbeitrag (§ 11).

§ 9

Förderungsdarlehen

(1) Förderungsdarlehen können gewährt werden:

1. in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten;
2. in einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche;
3. in einem Pauschalbetrag.

(2) Die Höhe des Förderungsdarlehens kann nach der Art des Bauvorhabens und der Rechtsform der zu errichtenden Wohnungen unterschiedlich festgesetzt sowie von der Art bzw. dem Ausmaß energiesparender und emissionsmindernder Maßnahmen, ferner vom Haushaltseinkommen, der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem danach angemessenen Ausmaß der Nutzfläche abhängig gemacht werden. Bei Mietwohnungen dürfen jedoch das Darlehensausmaß nicht geringer und die Darlehensbedingungen für den Darlehensnehmer nicht ungünstiger sein als bei Wohnungen in anderer Rechtsform.

(3) Das Förderungsdarlehen ist entsprechend dem Etappenplan der Zusicherung oder dem tatsächlichen Baufortschritt auszuführen.

(4) In den Förderungsdarlehensverträgen ist durch Tilgungspläne festzulegen, daß die Annuitäten in bestimmten Zeitabständen angehoben werden. Eine Änderung dieser Tilgungspläne ist zulässig, wenn sich

1. das Zinsniveau auf dem Geld- und Kapitalmarkt ändert oder
2. die Einkommenssituation des Darlehensschuldners wesentlich ändert.

(5) Die Förderungsdarlehen sind durch Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Bei Wohnungseigentum ist für den auf die Baukosten der Wohnung verhältnismäßig entfallenden Teil des Förderungsdarlehens das Pfandrecht auf den einzelnen Anteil am Wohnungseigentum einzuverleiben. Sofern diesem Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, 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.

§ 10

Annuitäten- und Zinszuschüsse

(1) Das Land kann für die Rückzahlung von Hypothekendarlehen, die neben einem Förderungsdarlehen oder für sich allein aufgenommen werden, rückzahlbare oder nicht rückzahlbare Annuitäten- oder Zinszuschüsse leisten.

(2) Die Gewährung eines Annuitäten- oder Zinszuschusses, ihre Art, Höhe und Laufzeit können von der Rechtsform der Nutzung, von der Art bzw. dem Ausmaß energiesparender und emissionsmindernder Maßnahmen, vom Haushaltseinkommen, von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem danach angemessenen Ausmaß der Nutzfläche abhängig gemacht werden.

§ 11

Finanzierungsbeitrag

(1) Das Land kann für Familien mit Kindern, für die ein Anspruch auf Familienbeihilfe besteht, einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Beitrag (Finanzierungsbeitrag) gewähren.

(2) Die Höhe des Finanzierungsbeitrages kann von der Rechtsform der Nutzung, dem Haushaltseinkommen und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder im Sinne des Abs. 1 abhängig gemacht werden.

(3) Ein Finanzierungsbeitrag darf nur in Verbindung mit einer Förderung nach § 9 oder § 10 gewährt werden.

§ 12

Zusätzliches Darlehen

Ist zur Finanzierung eines Bauvorhabens neben einem Förderungsdarlehen (§ 9) oder einem bezuschußten Hypothekendarlehen (§ 10 Abs. 1) die Aufnahme eines weiteren Darlehens erforderlich, so darf eine Förderung nach § 9 oder § 10 nur dann gewährt werden, wenn das zusätzliche Darlehen als Hypothekendarlehen mit mindestens zwanzigjähriger Laufzeit genommen wird; dies gilt jedoch nicht für zusätzliche Darlehen zur Finanzierung von Eigenheimen.

III. HAUPTSTÜCK

Förderung der Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen und Wohnheimen

§ 13

Förderungswerber

Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. dem Eigentümer oder dem Bauberechtigten oder der Wohnungseigentümergeinschaft für die Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen;
2. sofern sie zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens förderbare Personen sind: dem Eigentümer für die Sanierung seines Eigenheimes sowie dem Eigentümer bzw. dem Mieter für die Sanierung innerhalb seiner Wohnung.

§ 14

Art der Förderung

Die Förderung kann bestehen aus:

1. Förderungsdarlehen (§ 15);
2. Annuitäten- oder Zinszuschüssen (§ 16).

§ 15

Förderungsdarlehen

(1) Förderungsdarlehen können gewährt werden:

1. in einem Hundertsatz der Sanierungskosten;
2. in einem Pauschalbetrag.

(2) Die Höhe des Förderungsdarlehens kann nach Art und Umfang der Sanierung, insbesondere nach der Art bzw. dem Ausmaß energiesparender und emissionsmindernder Maßnahmen, sowie nach der Rechtsform des Sanierungsobjektes unterschiedlich festgesetzt werden.

(3) In den Förderungsdarlehensverträgen ist durch Tilgungspläne festzulegen, daß die Annuitäten in bestimmten Zeitabständen angehoben werden. Eine Änderung dieser Tilgungspläne ist zulässig, wenn sich

1. das Zinsniveau auf dem Geld- und Kapitalmarkt ändert oder
2. die Einkommenssituation des Darlehensschuldners wesentlich ändert.

(4) Die Förderungsdarlehen sind durch Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen.

§ 16

Annuitäten- oder Zinszuschüsse

(1) Das Land kann für die Rückzahlung von Darlehen, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden, deren Verzinsung höchstens 0,75 % über der Sekundärmarktrendite liegt und deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt, rückzahlbare oder nicht rückzahlbare Annuitäten- oder Zinszuschüsse leisten.

(2) Die Gewährung der Annuitäten- oder Zinszuschüsse, ihre Art, Höhe und Laufzeit können von der Rechtsform der Nutzung, vom Umfang der Sanierung, insbesondere von der Art bzw. dem Ausmaß energiesparender und emissionsmindernder Maßnahmen, sowie vom Haushaltseinkommen, von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und dem danach angemessenen Ausmaß der Nutzfläche abhängig gemacht werden.

§ 17

Förderungsvoraussetzungen

Eine Förderung darf für die Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen und Wohnheimen nur gewährt werden, wenn

1. die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens vor einem durch die Landesregierung mit Verordnung (§ 32 Z. 6) festzulegenden Termin liegt;
2. a) es sich um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sowie unmittelbar damit im Zusammenhang stehende Erweiterungsmaßnahmen (Zu- und Ausbauten), auch wenn damit eine Grundrißänderung oder -erweiterung verbunden ist, weiters
b) es sich um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen;

3. die Kosten für die Erhaltungsarbeiten in der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes, der Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder in der Rücklage gemäß § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sowie in einem für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht förderbaren Selbstbehalt (§ 32 Abs. 1 Z. 6) keine Deckung finden;
4. diese Gebäude nicht im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, es sei denn, der Mieter sucht um die Förderung an.

IV. HAUPTSTÜCK

Förderung von Vorhaben zur qualitativen Verbesserung der Wohnversorgung und des Wohnumfeldes

§ 18

Gegenstand und Förderungswerber

Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. natürlichen oder juristischen Personen für die Durchführung von Forschungsvorhaben, Dokumentationen, Informationen sowie Planungs- und Ideenwettbewerben im Bereich des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung;
2. Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen für sonstige Vorhaben im Zusammenhang mit der qualitativen Verbesserung der Wohnversorgung, des Wohnumfeldes und der örtlichen Baukultur.

§ 19

Art der Förderung

Die Förderung kann bestehen aus:

1. Beiträgen (§ 20);
2. Förderungsdarlehen (§ 21).

§ 20

Beiträge

Das Land kann Förderungswerbern für Vorhaben gemäß § 18 Z. 1 einmalige, nicht rückzahlbare Beiträge gewähren. Die Höhe der Beiträge kann nach Art und Umfang des Vorhabens unterschiedlich festgesetzt werden.

§ 21

Förderungsdarlehen

Förderungsdarlehen können Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen für Vorhaben gemäß § 18 Z. 2 und juristischen Personen für Vorhaben gemäß § 18 Z. 1 höchstens bis zur vollen Höhe der Kosten gewährt werden. Das Nähere dazu und zu § 20 regelt die Landesregierung durch Richtlinien.

V. HAUPTSTÜCK

Wohnbeihilfe

§ 22

Förderungswerber

(1) Der Mieter oder Eigentümer einer geförderten Wohnung oder der Wohnungseigentumsbewerber um eine geförderte Wohnung (§ 23 Abs. 1 des Wohnungseigen-

tumsgesetzes 1975) kann um die Gewährung einer Wohnbeihilfe ansuchen, wenn er durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird.

(2) Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn

1. der Förderungswerber österreichischer Staatsbürger oder diesem im Sinne des § 7 Abs. 1 Z. 2 gleichgestellt ist,
2. der Förderungswerber die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses dauernd bewohnt,
3. die Rückzahlung des Förderungsdarlehens (§ 9), eines Konversionsdarlehens (§ 2 Z. 6) oder eines bezugschützten Hypothekendarlehens (§ 10) bereits eingezahlt hat und
4. der Förderungswerber sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwandes (§ 23 Abs. 1) beantragt hat, auf die er einen Rechtsanspruch besitzt.

§ 23

Höhe, Dauer und Auszahlung der Wohnbeihilfe

(1) Die Wohnbeihilfe kann unter Berücksichtigung der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, deren Einkommen sowie des angemessenen Ausmaßes der Nutzfläche in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem anrechenbaren und dem zumutbaren Wohnungsaufwand ergibt. Der anrechenbare Wohnungsaufwand in diesem Sinne ist der um sonstige Zuschüsse (wie z. B. der Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 Einkommensteuergesetz 1988 oder der Wohnkostenbeihilfe gemäß § 21 Heeresgebührengesetz) verminderte Wohnungsaufwand des Förderungswerbers.

(2) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist unter Beachtung auf das Haushaltseinkommen festzulegen; dabei können die Rechtsform der Wohnung, die Förderungsart sowie soziale Gegebenheiten berücksichtigt werden.

(3) Für die Wohnbeihilfe kann eine Ober- und eine Untergrenze festgesetzt werden.

(4) Die Wohnbeihilfe ist höchstens auf die Dauer eines Jahres zu gewähren; sie ist monatlich auszuzahlen.

§ 24

Änderung, Einstellung und Rückzahlung der Wohnbeihilfe

(1) Die Wohnbeihilfe kann geändert bzw. eingestellt werden, wenn sich Voraussetzungen im Sinne des § 23 Abs. 1 erheblich geändert haben.

(2) Die Wohnbeihilfe ist einzustellen, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung (§ 22 Abs. 2) weggefallen sind.

(3) Der Bezieher der Wohnbeihilfe ist verpflichtet, 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. Wohnbeihilfe, die zu Unrecht bezogen wurde, muß vom Empfänger zurückbezahlt werden.

VI. HAUPTSTÜCK

Verfahrensbestimmungen

§ 25

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 o.ö. Landesregierung eingelangt sind.

(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 einer Lohnsteuerbescheinigung 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.

§ 26

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; einem vorzeitigen Baubeginn kann dann zugestimmt werden, wenn es sich bei dem Vorhaben um die Errichtung eines Eigenheimes durch natürliche Personen oder eine Sanierung eines Eigenheimes durch den Eigentümer oder um eine Sanierung innerhalb der Wohnung handelt.

(3) Während der Bauzeit ist die zweckmäßige und sparsame Verwendung der Mittel und die Einhaltung der bedingenen 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.

§ 27

Verfügungs- und Eigentumsbeschränkungen

(1) Über den Anspruch aus der Zusicherung (§ 6 Abs. 1 und § 26 Abs. 1) der Förderung darf weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann nicht gepfändet werden.

(2) Wurde ein Förderungsdarlehen im Sinne des § 9 zugesichert, so ist auf der Liegenschaft zugunsten des Landes ein Veräußerungsverbot einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

(3) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so darf das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden.

(4) Die Zustimmung gemäß Abs. 3 ist zu erteilen, wenn es sich beim Erwerber der Liegenschaft um einen Förderungswerber im Sinne des § 7 oder des § 13 handelt. Die Zustimmung kann aber davon abhängig gemacht werden, daß das aushaftende Förderungsdarlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt wurde oder daß sich der Erwerber verpflichtet, das aushaftende Förderungsdarlehen in einem kürzeren Zeitraum als im ursprünglichen Tilgungsplan vorgesehen ist, zurückzuzahlen.

(5) Nach Ablauf von acht Jahren nach seiner Einverleibung hat das Land die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbot zu erteilen, sofern das Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurde bzw. keine Annuitäten- oder Zinszuschüsse mehr geleistet werden. Bei Eigenheimen kann jedoch das Land die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbot bereits dann erteilen, wenn das Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurde bzw. keine Zuschüsse mehr geleistet werden.

(6) Sofern ein Belastungsverbot gemäß § 7 Abs. 2 Z. 2 auf der verbauten Liegenschaft zugunsten des Landes eingetragen ist, hat das Land die Einwilligung zu dessen Löschung zu erteilen, sobald die Baukosten auf Grund der Endabrechnung gemäß § 26 Abs. 1 festgestellt sind.

§ 28

Kündigung des Förderungsdarlehens und Einstellung der Zuschüsse

(1) In den Förderungsdarlehensverträgen (§ 9 und § 15) ist zu vereinbaren, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist gekündigt wird, wenn

1. der Darlehensnehmer
 - a) seine Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht einhält,
 - b) das Förderungsdarlehen oder die geförderte Wohnung widmungswidrig verwendet oder
 - c) Bedingungen und Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt;
2. der Eigentümer oder Mieter die geförderte Wohnung nicht dauernd bewohnt.

(2) Von einer Kündigung kann abgesehen werden, wenn

1. im Zusammenhang mit Abs. 1 Z. 2 der Eigentümer oder Mieter die geförderte Wohnung aus berücksichtigungswürdigen Gründen, wie z. B. wegen eines Kur- oder Krankenhausaufenthaltes oder aus zwingenden beruflichen Gründen, vorübergehend nicht bewohnt;

2. im Zusammenhang mit Abs. 1 Z. 2 aus berücksichtigungswürdigen Gründen die Zustimmung zur zeitlich beschränkten kostendeckenden Vermietung einer geförderten Wohnung erteilt wird.

(3) Die Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse (§ 10 und § 16) sind einzustellen, wenn

1. das bezuschufte Hypothekendarlehen oder das Förderungsdarlehen gekündigt wurde,
2. das Eigentum an der geförderten Wohnung oder das Baurecht ohne Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen wurde,
3. das Hypothekendarlehen oder das Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurde oder
4. Bedingungen und Auflagen der Zusicherung nicht eingehalten wurden.

§ 29

Fälligkeitstellung des Förderungsdarlehens

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 Fälligkeit nicht gefährdet werden.

§ 30

Begünstigte Rückzahlung

(1) Für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung von Förderungsdarlehen, die nach diesem Landesgesetz, nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 oder den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des dem Wohnbauförderungsgesetzes 1963, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder des Wohnhaussanierungsgesetzes erstmalig zugesichert worden sind, kann auf Ansuchen ein Nachlaß gewährt werden.

(2) Der Nachlaß für die Rückzahlung der Darlehensrestschuld kann nach der Restlaufzeit des Förderungsdarlehens und der Art der Förderung unterschiedlich festgesetzt werden.

(3) Die Begünstigung darf nur gewährt werden, wenn das Förderungsdarlehen nicht gekündigt (§ 28 Abs. 1) werden muß oder bereits gekündigt worden ist.

§ 31

Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

(1) Zum Zwecke der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsdarlehen ist die Ermittlung und automationsunterstützte Verarbeitung folgender Daten des Förderungswerbers zulässig: Name oder Bezeichnung, Geburtsdatum, Anschrift, Anschrift aufzugebender Wohnungen, Einkommen, familienrechtliche Merkmale, Leistungen für den Wohnungsaufwand sowie Wohnungsmerkmale.

(2) Diese Daten dürfen nur zu den im Abs. 1 genannten Zwecken an andere Landesregierungen, Gemeinden und sonstige Meldebehörden, Finanzbehörden sowie an die Sozialversicherungsträger übermittelt werden.

VII. HAUPTSTÜCK

Verordnungsermächtigung und Schlußbestimmungen

§ 32

Verordnungsermächtigung

(1) Die Landesregierung hat insbesondere zu folgenden Bestimmungen das Nähere durch Verordnung zu regeln:

1. Erfordernisse der normalen Ausstattung (§ 2 Z. 6) und die Begrenzung der Gesamtbaukosten (§ 2 Z. 9);
2. Höhe und Art des Einsatzes von Eigenmitteln des Förderungswerbers (§ 6 Abs. 4);
3. Höhe, Art, Gegenstand und Bedingungen der Förderungsdarlehen (§ 9 und § 15) sowie der Annuitäten- oder Zinszuschüsse (§ 10 und § 16);
4. die Art der Vergabe von Leistungen und der Ausschreibung, die Form und Behandlung der Angebote sowie die für die Erteilung des Zuschlages maßgebenden Gesichtspunkte (§ 6 Abs. 5);
5. Höhe und Gegenstand des Finanzierungsbeitrages (§ 11);
6. Festlegung des Termines der Baubewilligung als Voraussetzung für eine Förderung der Sanierung und Festlegung der Höhe des Selbstbehaltes (§ 17 Z. 1 und 3);
7. Ermittlung des anrechenbaren und des zumutbaren Wohnungsaufwandes sowie die Höhe und Änderung der Wohnbeihilfe (§ 23 und § 24);
8. Änderung des Tilgungsplanes bei einer Zustimmung zu einem Eigentümerwechsel (§ 27 Abs. 4);
9. Gewährung eines Nachlasses bei vorzeitiger Rückzahlung eines Förderungsdarlehens (§ 30).

(2) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 1 ist gemäß Art. 115 Abs. 3 B-VG dem Österreichischen Städtebund, Landesgruppe Oberösterreich, dem Oberösterreichischen Gemeindebund, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Oberösterreich, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich, der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, der Landarbeiterkammer für Oberösterreich, der Ingenieurkammer für Oberösterreich und Salzburg sowie dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen — Revisionsverband, Landesgruppe Oberösterreich, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 33

Übergangsbestimmungen

(1) Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 oder des Wohnhaussanierungsgesetzes erteilt wurde, werden durch dieses Landesgesetz nicht berührt, soweit Abs. 2 und 3 nichts anderes bestimmen.

(2) Auf Bauvorhaben, denen die Zusicherungen nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, der Wohnbauförderungsgesetze 1968 und 1984 und des Wohnhaussanierungsgesetzes sowie des Wohnungsverbesserungsgesetzes erteilt wurden, sind die Kündigungs- und Einstellungsgründe gemäß § 28 und im Falle von Eigentums-

Übertragungen einer geförderten Wohnung oder eines geförderten Eigenheimes bzw. bei einer Neuzuweisung einer geförderten Mietwohnung der Einkommensbegriff gemäß § 2 Z. 11 und die Bestimmungen des § 2 Z. 13 und des § 7 Abs. 1 Z. 2 anzuwenden.

(3) § 27 Abs. 4 gilt sinngemäß auch für Darlehen, die auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 oder der als Landesgesetz geltenden Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes, der Wohnbauförderungsgesetze 1968 und 1984 sowie des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind.

(4) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtskräftigen Bescheide, mit denen Wohnbeihilfe gewährt wird, werden durch dieses Landesgesetz nicht berührt.

§ 34

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Juli 1990 in Kraft; gleichzeitig treten nach Maßgabe der Bestimmungen des § 33 außer Kraft:

1. Die landesgesetzlichen Bestimmungen
 - a) des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, ausgenommen § 60 Abs. 8,
 - b) des Wohnhaussanierungsgesetzes, ausgenommen § 48 Abs. 2 ohne dessen letzten Halbsatz,
 - c) des Startwohnungsgesetzes;
2. das Gesetz über den Wohnbauförderungsbeirat, LGBl. Nr. 3/1968, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 35/1974;
3. das Landesgesetz, mit dem als Landesgesetze geltende Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und des Wohnhaussanierungsgesetzes geändert werden, LGBl. Nr. 8/1989.

(2) Verordnungen und Richtlinien auf Grund dieses Landesgesetzes dürfen bereits von dem der Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden. Sie dürfen nicht früher als mit dem Tag des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes in Kraft gesetzt werden.

< (5) Das Land Oberösterreich kann für das Jahr 1990 die Haushaltsmittel gemäß § 3 Z. 1 in einem Ausmaß zur Verfügung stellen, wie sie im Voranschlag des Landes Oberösterreich für das Verwaltungsjahr 1990 in der Wohnbauförderung und der Wohnhaussanierung vorgesehen sind. Für das Jahr 1991 sind diese Beträge um insgesamt 70 Mio. Schilling zu erhöhen. >