

[◀ DOKUMENT ▶](#)[SUCHWORT ▶](#)[KURZTITELLISTE ▶](#)**Typ**

LG

Land

Wien

Index

B630/000

Titel

Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs - und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989)

Fundstellen der Rechtsvorschrift und ihrer Änderungen

Datum	Publ.	Blatt	Fundstelle
24/02/1989	LGBL.	Nr. 18/1989	
30/06/1989	LGBL.	Nr. 38/1989	
21/11/1989	LGBL.	Nr. 05/1990	
28/05/1990	LGBL.	Nr. 42/1990	
10/09/1991	LGBL.	Nr. 39/1991	
22/07/1992	LGBL.	Nr. 32/1992	
04/08/1994	LGBL.	Nr. 39/1994	
16/08/1995	LGBL.	Nr. 62/1995	
18/03/1998	LGBL.	Nr. 20/1998	
06/03/2000	LGBL.	Nr. 12/2000	
19/03/2001	LGBL.	Nr. 16/2001	
21/02/2003	LGBL.	Nr. 11/2003	
22/12/2006	LGBL.	Nr. 67/2006	

Text

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

I. HAUPTSTÜCK

WOHNBAUFÖRDERUNG

§ 1. (1) Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.

(2) Die Förderung kann auch umfassen:

a) Geschäftsräume in geförderten Gebäuden, wobei sich bei geförderten Wohnhausanlagen mit mehr als 100 Wohnungen die Förderung auch auf Geschäftsräume außerhalb eines geförderten Gebäudes erstrecken kann. Auf geförderte Geschäftsräume darf höchstens ein Viertel der geförderten Gesamtnutzfläche entfallen, wobei Räumlichkeiten für Einrichtungen der Stadt Wien für soziale Dienste im Sinne des Wiener Sozialhilfegesetzes einschließlich von Gesundheits- und Sozialbezirkszentren sowie geriatrischen Tageszentren nicht einzurechnen sind;

b) Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur.

(3) Auf Förderung, ausgenommen die Gewährung von Wohnbeihilfe, besteht kein Rechtsanspruch.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften

entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§ 32) nicht mehr als 150 m² beträgt; sofern diese Wohnnutzflächen-höchstgrenze nicht überschritten wird, kann das Erfordernis ‚baulich in sich abgeschlossen‘ bei einer Vereinigung der Wohnung mit Geschäftsräumlichkeiten entfallen;

2. als Geschäftsräume jedwede Art von Räumlichkeiten für Zwecke von Handels- und Gewerbebetrieben und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien;

3. als Eigenheim ein Gebäude mit ein oder zwei selbständig benützbaren Wohnungen, die zur Benützung durch den bzw. die Eigentümer (Bauberechtigten) bestimmt sind. Ein Gebäude mit zwei Wohnungen gilt nur dann als Eigenheim, wenn an beiden Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird oder Baurecht besteht;

3a. als Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartner-schaft eingeräumte Recht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 2002;

4. als in verdichteter Flachbauweise errichtete Gebäude solche Gebäude mit höchstens drei Geschossen, die als Teile einer Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden und deren Grundstückbedarf einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt;

4a. als Kleingartenwohnhaus ein Gebäude, das nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes errichtet und zur ganzjährigen Benützung durch den Nutzungsberechtigten bestimmt ist;

5. als Heime

a) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen, in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften;

b) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses von Personen mit einer Behinderung oder solchen Personen dienen, die nicht in der Lage sind, die Verrichtungen des täglichen Lebens selbst vorzunehmen, und die über die in lit. a genannten Kriterien hinaus allenfalls in behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und Räume für arbeitstherapeutische Maßnahmen sowie Therapie- bzw. Krankenzimmer enthalten (Pflegeheime). Den Pflegeheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden (Pflegeeinrichtungen);

6. als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die

a) das Förderungsdarlehen des Landes weder gekündigt noch vollständig zurückgezahlt ist,

b) Zuschüsse weder eingestellt noch zurückgefordert wurden,

c) seit der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages 40 Jahre bzw. seit der Gewährung eines Baukostenzuschusses 20 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden,

- d) die Bürgerschaft noch nicht erloschen ist,
- e) die unter lit. a bis d angeführten Kriterien gelten auch für Geschäftsräume, Heime und Eigenheime;
7. als Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur kleinräumige Einrichtungen oder Anlagen der Stadt Wien für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und technische Zwecke sowie Verkehrseinrichtungen, soweit sie zeitlich und räumlich in unmittelbarem baulichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit im Sinne dieses Gesetzes geförderten Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen und vorwiegend deren Bewohnern dienen;
8. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil an den Gesamtbaukosten im Verhältnis des Nutzwertes der Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 8 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen, Geschäftsräume und gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garagen), sofern nicht Z 8 a anzuwenden ist; hierbei sind für unterschiedlich geförderte und nicht geförderte Bauteile die Baukosten im Verhältnis der Nutzfläche gesondert zu ermitteln und mehrere Verrechnungskreise zu bilden;
- 8a. als Baukosten einer im Sinne des I. Hauptstückes auf einer Liegenschaft mit aufrechten Bestand- bzw. Nutzungsverhältnissen errichteten geförderten Wohnung (eines geförderten Geschäftsraumes) der Anteil der geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes) an den Gesamtbaukosten, der sich bei Anwendung des für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssels für die geförderte Wohnung (den geförderten Geschäftsraum) ergibt;
9. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;
10. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Entgelt;
11. als nahe stehende Personen der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt;
12. als Jungfamilie eine eheliche oder in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichtete Haushaltsgemeinschaft mit oder ohne Kinder sowie allein erziehende Elternteile mit Kindern, in der noch kein Mitglied das 40. Lebensjahr vollendet hat;
13. als Haushaltsgröße die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen; bei geschiedenen Ehen dürfen Kinder nur zugerechnet werden, wenn sie einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person durch Gerichtsbeschluss in Pflege und Erziehung zugesprochen wurden; im gemeinsamen Haushalt lebende Enkelkinder dürfen nur dann zugerechnet werden, wenn den Großeltern das Sorgerecht zugesprochen wurde;
14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die

steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer, die Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden, den Bezug der Pflege- oder Blindenzulage (Pflege- oder Blindengeld, Pflege- oder Blindenbeihilfe) und den Zusatzrenten zu einer gesetzlichen Unfallversorgung,

15. als Familieneinkommen oder Haushaltseinkommen die Summe der Einkommen des Förderungswerbers oder Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestellten Pflegepersonal;

16. die in diesem Gesetz angeführten Bundesgesetze in folgender Fassung:

- a) Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 828/1992,
- b) Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
- c) Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 131/2001,
- d) **Wohnhaussanierungsgesetz**, BGBl. Nr. 483/1984, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 460/1990,
- e) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,
- f) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 147/1999,
- g) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 831/1992,
- h) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 830/1992,
- i) Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 374/1988,
- j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 51/2005,
- k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 120/2005,
- l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 113/2003,
- m) Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002), BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 120/2005,
- n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 161/2005,
- o) Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 105/2005,
- p) Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG), BGBl. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 113/2003,
- q) Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988,
- r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr.

376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 3/2006.

Normale Ausstattung

§ 3. (1) Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien, und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des barrierefreien Bauens, des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht.

(2) Die Herstellung der nichttragenden Zwischenwände und der Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung, wie Boden-, Wand-, Deckenbeläge, Maler- und Anstreicherarbeiten sowie die Installation von Sanitäreinrichtungen und die Aufstellung von Haushaltsgeräten durch den Förderungswerber kann unbeschadet anderer Rechtsvorschriften unterbleiben, sofern für ausreichende Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte vorgesorgt ist, den Erfordernissen der Sicherheit und der Hygiene entsprochen wird und der Nutzer der Wohnung verhalten wird, eine der Zeitgemäßen Haushaltsführung entsprechende Endausführung herzustellen.

Gesamtbaukosten

§ 4. (1) Gesamtbaukosten im Sinne des I. Hauptstückes sind:

1. die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen (§ 1 Abs. 2) sowie die Kosten von Marketingmaßnahmen,
2. die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen (§ 1 Abs. 2) sowie die Kosten von Marketingmaßnahmen,
3. die Kosten der Errichtung der im Hinblick auf die Anzahl der geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie in begründeten Fällen die Kosten der Errichtung weiterer Einstell- und Abstellplätze, jedoch nur bis zur Hälfte der für die geförderten Wohnungen gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl,
4. die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
5. die Anschlußgebühren,
6. die Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke,
7. die Kosten von Infrastrukturmaßnahmen im Sinne des § 2 Z 7, wobei keine anteilige Überwälzung gemäß § 2 Z 8 erfolgt,
8. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird, und
9. die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes.

(2) Zu den Gesamtbaukosten gehört auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994) abgezogen werden kann.

(3) Die für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche

sind unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung gemäß § 3 durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Dabei ist auf Lage, Größe und Art des Gebäudes Rücksicht zu nehmen. Eine Überschreitung dieser angemessenen Gesamtbaukosten ist im Einzelfall zulässig, wird aber in der Förderung nur dann berücksichtigt, wenn sie durch Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes bedingt ist und soweit diese nicht durch Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln abgegolten werden.

Grundsätze für die Gewährung einer Förderung und Eigentumsbeschränkung

§ 5. Bei der Gewährung einer Förderung im Sinne des I. Hauptstückes sind zu beachten:

1. die Angemessenheit der Preise, im Falle der Einräumung von Baurechten die Angemessenheit der Bauzinse der Baugrundstücke für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für Heime beim Ersterwerb und der Weitergabe an Nutzungsberechtigte und Wohnungseigentümer, wobei die Absiedlungskosten gesondert auszuweisen sind,
2. die Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten,
3. die Angemessenheit der Gesamtbaukosten im Sinne des § 4 Abs. 3.

§ 6. (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 gesichert sein.

(2) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens die Aufnahme von Darlehen vorgesehen, so darf eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 nur dann gewährt werden, wenn die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen dieser Darlehen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen entsprechen.

(3) Kredite, die nur einmalig ausnützbar sind, sind Darlehen gleichgestellt.

(4) Wurde eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 zugesichert, so ist - ausgenommen die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern, Eigenheimen auf Pachtgründen und Heimen, wenn die Förderung lediglich in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen besteht - auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben. Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, daß bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, einschließlich eventuell gewährter Eigenmittlersatzdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden. Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, wenn der Anteil am Mindestanteil einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG 2002) an den Partner oder eine Eigentumswohnung (ein Eigenheim) bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten übertragen wird.

(5) Im Falle der Gewährung von Baukostenzuschüssen oder nichtrückzahlbaren Beiträgen ist auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses bzw. nichtrückzahlbaren Beitrages einzuverleiben.

(6) Liegen besondere Umstände vor, welche die Schaffung eines eigenen Grundbuchskörpers verzögern, so ist vom Erfordernis der Einverleibung des Veräußerungsverbotes gemäß Abs. 4 bzw. des Pfandrechtes gemäß Abs. 5 bis zum Wegfall des

Hinderungsgrundes abzusehen, sofern eine entsprechende Bankgarantie zur Sicherung allfälliger Ansprüche des Landes beigebracht wird.

Art der Förderung

§ 7. (1) Die Förderung im Sinne des I. Hauptstückes kann bestehen

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,
2. in der Gewährung von Baukosten-, Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen,
3. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen,
4. in der Übernahme der Bürgschaft,
5. in der Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen,
6. in der Gewährung von Wohnbeihilfe,
7. in der Beteiligung des Landes an Unternehmen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und in der Haftungsübernahme im Rahmen solcher Unternehmen,
8. in der Leistung von Zahlungen an Bausparkassen.

(2) Förderungsmaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 5 dürfen weder allein noch ausschließlich in Verbindung mit Z 4 gewährt werden.

Eigenmittel

§ 8. Der Förderungswerber hat bei der Förderung im Sinne des I. Hauptstückes auch Eigenmittel aufzubringen. Nähere Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

Förderungswerber

§ 9. (1) Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 dürfen nur gewährt werden:

1. für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete, für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) im bzw. zur Übertragung in das Wohnungseigentum sowie für die Errichtung von Eigenheimen:
 - a) natürliche Personen,
 - b) juristische Personen mit dem Sitz im Inland.
2. für die Errichtung von Heimen:
 - a) gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
 - b) Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Satzungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen,
 - c) der Stadt Wien,
 - d) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland, deren Betriebsgegenstand nach ihren Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von Heimen für Arbeitnehmer, in Ausbildung befindliche Personen oder Studenten, die ein temporäres Wohnbedürfnis in Wien haben, ist, oder die das von ihnen errichtete Heim nicht selbst betreiben, sondern den Betrieb und die Nutzung des Heimes im Wege eines Pachtvertrages einem Bauträger gemäß lit. a bis c übertragen,
3. für die Errichtung von Kleingartenwohnhäusern:

den Nutzungsberechtigten, sofern es sich um begünstigte Personen (§ 11) oder Förderungswerber gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 handelt.

(2) Wohnbeihilfe im Sinne des I. Hauptstückes darf gewährt werden:

1. Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3

gleichgestellten Personen,

2. Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.

(3) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mußten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;

2. Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß dem Bundesgesetz über die Aufenthaltsberechtigung von Flüchtlingen im Sinne der Konvention über die Rechtsstellung der Flüchtlinge festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind;

3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

(4) Juristische Personen, Körperschaften, Personenvereinigungen, Unternehmen und Vermögensmassen mit dem Sitz in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, sind solchen mit dem Sitz im Inland gleichgestellt.

(5) Vom Erhalt von Förderungsmitteln sind ausgeschlossen:

1. der Bund und die Länder sowie ausländische Staaten,
2. gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen (§ 39 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes),
3. Bauvereinigungen, denen die Anerkennung der Gemeinnützigkeit entzogen worden ist.

§ 10. Eine Förderungszusicherung darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung so lange nicht gewährt werden, als von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellte Mängel, für deren Behebung durch Bescheid eine Frist gesetzt wurde, nicht behoben sind.

Begünstigte Personen

§ 11. (1) Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Begünstigt ist eine Person,

1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und

2. deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören.

(2) Bei Überlassung einer von der Stadt Wien errichteten nicht fremd verwalteten Wohnung in Miete beträgt das höchstzulässige Jahreseinkommen bei einer Haushaltsgröße von

1 Person

25 500

Euro

2 Personen

38 000

Euro

3 Personen

43 000

Euro

4 Personen

48 000

Euro

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils 2 800

Euro

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich erstmals ab dem 1.1.2006 in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres, beginnend mit 2005, zum Indexwert für Juni 2004 ergibt. Bei der Neuberechnung ist kaufmännisch auf durch zehn teilbare Eurobeträge zu runden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

(3) Die Beträge gemäß Abs. 2 erhöhen sich

1. um 20 vH bei Überlassung einer sonstigen geförderten Wohnung in Miete und bei Kleingartenwohnhäusern,
2. um 40 vH bei Eigentumswohnungen, Eigenheimen und bei nach § 12 geförderten Dachgeschoss-ausbauten für den Eigenbedarf,
3. bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen um 40 vH, bei nach § 15 geförderten Eigentumswohnungen um 60 vH;
4. bei nach § 12 geförderten Eigentumswohnungen um 50 vH.

(4) Eine Wohnbeihilfe oder ein Eigenmittellersatzdarlehen darf nur gewährt werden, wenn das Einkommen (das Familieneinkommen) der Förderungswerber die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz erreicht oder nachweisbar im Sinne des § 27 über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erreicht hat.

(5) Die im Abs. 2 und 3 genannten Einkommensgrenzen gelten nicht für eine von der Stadt Wien zugewiesene Wohnung, die eine geringere Anzahl an Wohnräumen und eine geringere Wohnnutzfläche aufweist als die bisherige Wohnung oder die bezogen auf die Kostenbelastung pro Quadratmeter Nutzfläche teurer ist als die bisherige Wohnung. Die Vergabe der bisherigen Wohnung erfolgt durch die Stadt Wien.

(6) Die Bestimmungen über begünstigte Personen gelten nicht für Geschäftsräume.

Förderungsdarlehen des Landes

§ 12. (1) Förderungsdarlehen des Landes können in einem Hundertsatz der förderbaren Gesamtbaukosten oder in einem Fix- bzw. Pauschalbetrag gewährt werden. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei je nach der Art und der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes und der Rechtsform des Förderungswerbers Unterschiede zulässig sind.

(2) Im Darlehensvertrag ist vorzusehen, daß die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend geändert werden können.

(3) Förderungsdarlehen des Landes 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 einzuverleiben. Sofern dem zur Sicherung eines Förderungsdarlehens einverleibten 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.

(4) Wurde ein Förderungsdarlehen einer gemeinnützigen

Bauvereinigung gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 höhere Entgelte ein, so kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens heranzuziehen ist.

§ 13. (1) Im Darlehensvertrag ist vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn der Schuldner

1. nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht nachkommt,
2. seine Verpflichtungen gemäß § 12 Abs. 3 oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung nicht erfüllt,
3. das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet,
4. die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterläßt,
5. ohne Zustimmung des Landes Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornimmt oder zuläßt,
6. das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält,
7. das Eigentum (Wohnungseigentum) am geförderten Objekt oder das Baurecht ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen wurde oder
8. den zur Überwachung der bedungenen Bauausführung oder der bestimmungsgemäßen Verwendung bestellten Personen den Zutritt in das geförderte Objekt in zumutbarem Umfang nicht ermöglicht.

(2) Im Darlehensvertrag ist ferner vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn

1. die Wohnung weder vom (künftigen) Eigentümer bzw. Mieter noch von den ihm nahestehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend oder es handelt sich um eine Wohnung, die von einem Verein, der nach seiner Satzung behinderte Menschen betreut, angemietet worden und behinderten Menschen zur Benützung überlassen worden ist;
2. Geschäftsräume nicht regelmäßig zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden;
3. der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; bei Mietwohnungen kann die Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen bzw. der anderen geförderten Wohnung aufgegeben noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat; Eigentums- oder Mietrechte an ungeforderten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Förderungswerbers bzw. einer begünstigten Person im Sinne des § 11 auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden,

müssen nicht aufgegeben werden;

4. der Förderungswerber nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Eigentums erforderlichen Anträge stellt und die hierfür notwendigen Urkunden errichtet;

5. Wohnungen oder Geschäftsräume nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der baubehördlichen

Benützungsbewilligung oder nach Räumung durch den Vorbenützer in Benützung genommen werden; bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich;

6. der Förderungswerber nach diesem Gesetz geförderte Wohnungen oder Geschäftsräume zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzt oder zuläßt.

(3) Bei Wohnungen oder Geschäftsräumen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil des Förderungsdarlehens auszusprechen, der dem Verhältnis der Baukosten der Wohnung oder des Geschäftsraumes zu den Gesamtbaukosten aller geförderten Wohnungen und Geschäftsräume entspricht.

(4) Für den Fall einer Kündigung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass die aushaftenden Darlehensbeträge vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit 6 vH pro Jahr zu verzinsen sind.

(5) Das Förderungsdarlehen kann ohne Kündigung fällig gestellt werden, wenn hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teiles derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Fälligkeitstellung nicht gefährdet werden.

Zuschüsse

§ 14. (1) Bei Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 können Annuitäten- und Zinsenzuschüsse gewährt werden, wobei eine Verringerung in bestimmten Zeitabschnitten und eine Rückzahlungsverpflichtung vorgesehen werden kann. Die Zuschußleistung ist in einem Prozentsatz der ursprünglichen aufgenommenen Darlehenssumme zu bemessen.

(2) Die Zuschüsse sind einzustellen und nach Eintritt des Einstellungsgrundes ausbezahlte Zuschüsse unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn

1. Kündigungsgründe des § 13 vorliegen oder
2. das Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 nicht bestimmungsgemäß verwendet wurde.

(3) Baukostenzuschüsse können als Fixbetrag oder abhängig von den Baukosten gewährt werden.

(4) Die Baukostenzuschüsse sind in sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn Gründe des Abs. 2 vorliegen.

(5) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Zuschüssen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei auf Art und rechtliche Nutzungsform des zu fördernden Objektes sowie auf die Größe des Bauvorhabens und auf Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 Bedacht zu nehmen ist.

(6) Wurde einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Baukostenzuschuß bzw. werden Annuitäten- bzw. Zinsenzuschüsse gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes höhere Entgelte ein, so kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen zur Rückzahlung gewährter Zuschüsse bzw. Verminderung laufender Zuschüsse zu verwenden

ist.

Nichtrückzahlbare Beiträge

§ 15. (1) Für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag (Fixbetrag je Quadratmeter Wohnnutzfläche) gewährt werden, wenn dafür keine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 4 in Anspruch genommen wird.

(2) Bei Wohnungen, deren Errichtung gemäß Abs. 1 gefördert wird, gelten die Bestimmungen des I. Hauptstückes mit folgenden Änderungen:

1. §§ 5, 6 Abs. 2 und 29 Abs. 1 dritter Satz gelten nicht.
2. Der nichtrückzahlbare Beitrag ist unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn Kündigungsgründe des § 13 vorliegen.
3. § 31 gilt nicht. Eine Förderung darf bei bereits begonnenen Bauvorhaben jedoch nur gewährt werden, wenn die Bedingung gemäß § 29 Abs. 4 erfüllt werden kann.

(3) Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

Bürgschaft

§ 16. (1) Das Land kann die Bürgschaft gemäß § 1346 ABGB für ein zur Finanzierung eines Bauvorhabens erforderliches Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 übernehmen. Im Falle eines Hypothekendarlehens hat der Schuldner sich zu verpflichten, im Rang vorangehende Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zu Grunde liegenden Forderungen vorbehaltslos löschen zu lassen.

(2) Die Bürgschaft erstreckt sich auf den Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen, jedoch nur auf nicht länger als drei Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegende Rückstände, und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensforderung verbundenen Kosten.

Eigenmittlersatzdarlehen

§ 17. (1) Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der Eigenmittel gemäß § 8 auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden.

(2) Bei der Bemessung des Eigenmittlersatzdarlehens ist auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche (Abs. 3) Bedacht zu nehmen.

(3) Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m² und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m², für jede weitere um je 15 m². Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, daß der an Hand der Familiengröße ermittelten Wohnnutzfläche 15 m² hinzugerechnet werden.

(4) Im Falle der Überschreitung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche ist der Berechnung des Eigenmittlersatzdarlehens jener Teil der Eigenmittel zugrunde zu legen, der dem Verhältnis des angemessenen Ausmaßes zum tatsächlichen Ausmaß der Wohnnutzfläche entspricht.

(5) Mit im gemeinsamen Haushalt lebenden volljährigen Personen kann eine Solidarhaftung vereinbart werden, die nach Aufgabe

der Wohnungsnutzung durch den Haftenden endet. Auch eine rechtsverbindliche Erklärung betreffend die Übernahme der Zahlungsverpflichtungen aus dem Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen kann von nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen eingeholt werden. Die vom Darlehensnehmer und den Mitverpflichteten gegenüber dem Vermieter bestehenden Rückforderungsansprüche wegen der eingebrachten Eigenmitteln haben in Höhe der Aushaftung des Eigenmittlersatzdarlehens zugunsten des Landes Wien als abgetreten zu gelten.

§ 18. (1) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal 20 Jahre. In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, daß das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückgefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Familieneinkommen und die Haushaltsgröße alle fünf Jahre zu überprüfen.

(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch einem nachfolgenden Wohnungseigentümer oder unbeschadet der begünstigten Rückzahlung eines Förderungsdarlehens nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor von 1 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Die Rückzahlungsbedingungen sind in diesem Fall so festzusetzen, dass das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien) zur Gänze getilgt ist.

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten. Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung des Hauseigentümers abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken. Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) bzw. deren Rechtsnachfolgern abzudecken, wenn die eintretenden Mieter nicht in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten wollen oder mangels Förderungswürdigkeit nicht in den Vertrag eintreten dürfen. Der Hauseigentümer hat dem Land Wien die eintretenden Mieter bekannt zu geben.

§ 19. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat oder diese nicht im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 1 benützt,
3. der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes oder des Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 gekündigt oder zurückgezahlt wurde,
4. der Baukostenzuschuß oder der nichtrückzahlbare Beitrag zurückgezahlt wurde,
5. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt oder
6. wenn bei der alle fünf Jahre stattfindenden Überprüfung des Familieneinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird.

(2) Das Eigenmittlersatzdarlehen ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen, wenn der Schuldner nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen nicht nachkommt.

(3) Wird das Eigenmittlersatzdarlehen zur Gänze fällig, sind in den Fällen des Abs. 1 ab Eintritt des Fälligstellungsgrundes in den Fällen des Abs. 2 vom Eintritt des Kündigungsgrundes an Zinsen in Höhe von 6 vH pro Jahr zu verrechnen.

(4) Von der Eintreibung des Eigenmittlersatzdarlehens und der Verzinsung kann Abstand genommen werden, wenn das Einkommen des Förderungswerbers und/oder des Solidarschuldners die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens drei Jahren nicht erreicht.

§ 19a. Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) 50 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens, bei Jungfamilien, bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, bei Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie bei Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 55 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens, nicht übersteigt.

Wohnbeihilfe

§ 20. (1) Wird der Mieter einer Wohnung, deren Errichtung im Sinne des I. Hauptstückes gefördert wurde, durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern er und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

(2) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen zumutbarer und der in Abs. 4 und 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandbelastung je Monat ergibt; bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe nur jener Teil der Wohnungsaufwandbelastung zugrunde zu legen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht. Die näheren Bestimmungen über die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

(3) Das der Wohnbeihilfenberechnung zu Grunde zu legende Familieneinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

- a) für Familien, deren sämtliche Mitglieder zum Zeitpunkt des Beginnes des Gewährungszeitraumes der Wohnbeihilfe das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben,
- b) für Familien mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,
- c) für Familien, bei denen ein Familienmitglied eine nachgewiesene Behinderung im Sinne des § 35 Abs. 2 des

Einkommensteuergesetzes 1988 von mindestens 45 vH aufweist,

d) für Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,

e) für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder

f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind und auch in keiner in wirtschaftlich gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

lit. a bis f sind nicht kumulierbar.

(4) Als Wohnungsaufwand gilt jener Teil des zu entrichtenden Mietzinses, welcher

1. der Tilgung und Verzinsung der Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 und § 12,

2. der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 62 Abs. 1 Z 2,

3. der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,

4. der Abstattung rückzahlbarer Zuschüsse gemäß § 14 Abs. 1 dient.

Als Wohnungsaufwand gilt auch die anteilige geleistete Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung eines Eigenmittlersatzdarlehens. Bei gemäß § 15 geförderten Wohnungen gilt als Wohnungsaufwand der gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und Abs. 4 vereinbarte, höchstens jedoch der zulässige Hauptmietzins.

Im Falle der Umschuldung gemäß § 68 Abs. 4 zählt auch der dortgenannte Unterschiedsbetrag auf die Dauer der Laufzeit des bisherigen Darlehens zum Wohnungsaufwand.

(4a) Für die in Abs. 3 genannten Personen gilt, falls sie Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind, ein zusätzlicher Betrag von 0,70 Euro je m² tatsächlicher, höchstens jedoch angemessener Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 als Wohnungsaufwand.

(5) Der Berechnung der Wohnbeihilfe ist höchstens ein Wohnungsaufwand zugrunde zu legen, der dem Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes zuzüglich eines Zuschlages von 20 vH entspricht. Bei Anwendung des Abs. 4 a erhöht sich der der Berechnung zugrundezulegende Wohnungsaufwand um den dort genannten Betrag.

(6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandbelastung gewährt werden.

§ 21. (1) Die Gewährung von Wohnbeihilfe für einen vor Antragstellung liegenden Zeitraum ist ausgeschlossen, bei Antragstellung bis zum 15. eines Monats wird die Wohnbeihilfe jedoch ab Beginn dieses Monats gewährt.

(2) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf zwei Jahre gewährt werden. Die Zuzählung der Wohnbeihilfe an den Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 ist zulässig.

(3) Der Antragsteller ist verpflichtet, dem Magistrat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Eintritt unter Anschluß der erforderlichen Nachweise anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Familieneinkommens, des Familienstandes, der Haushaltsgröße und des Wohnungsaufwandes. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter Berücksichtigung einer Änderung, ausgenommen einer Änderung der Haushaltsgröße durch Todesfall, neu zu bemessen.

(4) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt

1. bei Tod des Antragstellers,
2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen,
3. bei Auflösung des Mietvertrages,
4. bei Untervermietung der Wohnung oder wenn
5. der Antragsteller und die sonstigen bei der Haushaltsgröße berücksichtigten Personen nicht ausschließlich über diese Wohnung verfügen und zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

(5) Wohnbeihilfe, die eine Höhe von 2,18 Euro pro Monat nicht übersteigt, ist nicht zu gewähren.

(6) Wohnbeihilfe, die zu Unrecht in Anspruch genommen wurde, ist mit Bescheid rückzufordern, wobei Beträge bis insgesamt 15 Euro unberücksichtigt bleiben. Von der Rückführung von Beträgen ist überdies Abstand zu nehmen, wenn das Haushaltseinkommen der Wohnbeihilfenempfänger die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens einem Jahr nicht erreicht.

(7) Ein rückzuerstattender Wohnbeihilfebetrug ist von einer neu gewährten Wohnbeihilfe vor deren Anweisung an den Anspruchsberechtigten einzubehalten, außer das Haushaltseinkommen der Wohnbeihilfeempfänger erreicht die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens einem Jahr nicht.

§ 22. Zum Wohnungsaufwand für Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumswohnungen, deren Errichtung unter Zuhilfenahme von Darlehen nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984, den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen 1982 und 1983 oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln bzw. im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds und des Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds gefördert wurde, ist in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes Wohnbeihilfe zu gewähren. Als Wohnungsaufwand gilt hiebei auch die Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens, wobei die Belastung des Mieters daraus nicht höher sein darf als die bisher für die Abstattung aufgewendeten Mittel. In einem solchen Fall ist § 20 Abs. 4 auf das Konversionsdarlehen zu beziehen. § 20 Abs. 4 a ist nicht anzuwenden. Bei im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds, nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 geförderten Wohnungen gelten vorgeschriebene Hauptmietzinse inklusive Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis zum jeweiligen Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Mietrechtsgesetz als Wohnungsaufwand. § 2 Z 6 ist nicht anzuwenden.

§ 23. (1) Auf Antrag ist mit Bescheid zum Wohnungsaufwand für zum Eigentumserwerb bestimmte, in verdichteter Flachbauweise errichtete Wohnungen und für Eigentumswohnungen Wohnbeihilfe gemäß § 20 zu gewähren. Als Wohnungsaufwand gelten lediglich 80 vH des Aufwandes gemäß § 20 Abs. 4 Z 1 und 4 bzw. Abs. 5. Bei nach § 15 errichteten Eigentumswohnungen ist für die Tilgung und Verzinsung von aufgenommenen Darlehen § 6 Abs. 2 nicht anzuwenden.

(2) Im übrigen sind § 20 Abs. 1 bis 3, 5 erster Satz und Abs. 6 sowie § 21 sinngemäß anzuwenden.

§ 24. Bewohner von Heimen, von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden, und Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe.

§ 25. (1) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfe hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

(2) Alle Amtshandlungen, Eingaben, Vollmachten, Urkunden über Rechtsgeschäfte, Bescheide und Zeugnisse in Angelegenheiten der Wohnbeihilfe nach dem I. Hauptstück sind von den durch Landesgesetz vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.

(3) Über den Anspruch auf Wohnbeihilfe kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

Beteiligung an Unternehmen

§ 25 a. (1) Beteiligungen an Unternehmen einschließlich der Leistung von Gesellschafterzuschüssen dürfen nur dann eingegangen werden, wenn

1. das Unternehmen seinen Sitz im Inland hat,
2. der Betriebsgegenstand des Unternehmens nach seinen Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von geförderten Bestandsobjekten unter Inanspruchnahme von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 ist und
3. dem Land Wien ein maßgeblicher Einfluß im Hinblick auf die Erreichung des Förderungszieles und die widumsgemäße Verwendung der Förderungsmittel gesichert wird.

(2) Erträge aus solchen Beteiligungen und Rückflüsse aus Gesellschafterzuschüssen sind Förderungsmittel gemäß § 60.

Zahlungen an Bausparkassen

§ 25 b. (1) Das Land kann mit Bausparkassen Bausparverträge mit dem Ziel abschließen, die daraus erworbenen Ansprüche auf Zuteilung von Bausparkassendarlehen an Förderungswerber zu übertragen, und im Rahmen solcher Verträge Zahlungen zur Erreichung der für die Zuteilung von Bausparkassendarlehen erforderlichen Ansparsummen leisten.

(2) Die Übertragung solcher Ansprüche auf Zuteilung von Bausparkassendarlehen darf nur an Förderungswerber erfolgen, die eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 3 in Anspruch nehmen.

Ansuchen und Anträge

§ 26. (1) Ansuchen und Anträge auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5, 7 und 8 sind an die Landesregierung, gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 an den Magistrat zu richten.

(2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

(3) Bei Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind dies insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluß einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, daß diese Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996), Grundbuchsauszüge oder -abschriften, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne. Die rechtskräftige Baubewilligung darf bei sonstigem Ausschluss von der Förderungsgewährung im Zeitpunkt der Antragstellung maximal 3 Jahre zurückliegen. Weiters hat

der Förderungswerber anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder in Wohnungseigentum vergeben werden sollen.

(4) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ein Nachweis über die Nutzfläche der Wohnung sowie ein Nachweis über den Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4 anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

Nachweis des Einkommens

§ 27. (1) Das Einkommen im Sinne des I. Hauptstückes ist nachzuweisen:

1. bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr;
2. bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage eines Lohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr;
3. bei Personen mit anderen Einkünften durch Vorlage von Nachweisen, aus denen Art und Höhe der Einkünfte ersichtlich sind.

(2) Bei der Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen beigebracht oder verlangt werden.

(3) In den Fällen des Abs. 1 Z 1 kann von den Einkommensteuerbescheiden für die letzten zwei veranlagten Kalenderjahre, in den Fällen des Abs. 1 Z 2 vom Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn dies der Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse dient.

(4) Bei im gemeinsamen Haushalt lebenden aufrechten Ehen oder Wohngemeinschaften sind die Einkünfte der Partner der Berechnung des Einkommens zu Grunde zu legen. Bei nachweislicher Aufgabe der Wohnungsnutzung durch einen Ehepartner sind dessen Einkommen abzüglich des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz oder vor Gericht vereinbarte Unterhaltsleistungen zum Haushaltseinkommen hinzuzuzählen.

Erledigung der Ansuchen und Anträge

§ 28. (1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind – ausgenommen bei Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf – die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten. Der Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien ist anzuhören. Die Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf sind hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität zu bewerten, hinsichtlich ihrer planerischen Qualität nur dann, wenn auf benachbarten Liegenschaften gemäß § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien von einem Bauträger mehr als 10 Wohneinheiten für Förderungswerber gemäß § 9 Abs. 1 Z 1 lit. a errichtet werden.

(2) Nach Genehmigung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5 , 7 und 8 hat das Amt der Landesregierung entsprechende Verträge abzuschließen.

(3) Über Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 entscheidet der Magistrat. Über Rechtsmittel gegen Bescheide des Magistrats entscheidet der Unabhängige

Verwaltungssenat Wien.

Zusicherung

§ 29. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen. In der Zusicherung, die den Finanzierungsplan zu enthalten hat, können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes dienen. Handelt es sich nicht um ein von einer natürlichen Person errichtetes Eigenheim, ist der Förderungswerber zu verpflichten, für die zur Errichtung des Gebäudes erforderlichen Fremdmittel ein gesondertes Konto zu eröffnen und sämtliche Zahlungen über dieses Konto abzuwickeln.

(2) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber die Verpflichtung gemäß § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 übernimmt. Ist die geförderte Wohnung nicht zur Verwendung durch den Förderungswerber bestimmt, hat die Zusicherung die Bedingung zu enthalten, daß der Förderungswerber Wohnungen nur begünstigten Personen in das Eigentum (Wohnungseigentum) überträgt oder in Miete überläßt, die schriftlich erklären, die Verpflichtung gemäß § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 zu erfüllen. Bei der Errichtung von geförderten Mietwohnungen ist der Förderungswerber in der Förderungszusicherung zu verpflichten, für die Kündigung des Mietverhältnisses den Kündigungsgrund im Sinne des § 28 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 als wichtigen Kündigungsgrund zu vereinbaren.

(3) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß die Gesamtbaukosten auf die einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume) im Sinne des § 2 Z 8 im Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen sind.

(4) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht für so viele der geförderten Wohnungen einzuräumen hat, als bis zu 50 vH der geförderten Nutzfläche entspricht.

(5) Vor Zuzählung von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

(6) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Dritten in Exekution gezogen werden.

Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

§ 30. Nachstehend angeführte Daten über den Förderungswerber, über die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sowie über die Bürgen können zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen ermittelt und automationsunterstützt verarbeitet werden:

1. Name oder Bezeichnung,
2. Geburtsdatum,
3. Wohnanschrift,
4. Anschrift des zu fördernden Objektes,
5. Anschriften aufzugebender Wohnungen,
6. Einkommen,
7. familienrechtliche Merkmale (zB: im Sinne des § 2 Z 11, 12 und 13; Familienstand),
8. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
9. Wohnungsmerkmale,

10. Kontonummer, Bankleitzahl, Kreditnummer, Aushaftung des Darlehens im Falle der Eigenmittellersatzdarlehensgewährung durch bevollmächtigte Kreditunternehmungen,

11. persönliche Kennnummer beim Sozialversicherungsträger. Die in Z 1 bis 5 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit neben eigenen Dienststellen und dem Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auch anderen Landesregierungen, Bezirksverwaltungsbehörden, Gemeinden, Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversicherungsträgern übermittelt werden. Die in Z 1, 3 und 7 genannten Daten dürfen an jene Wohnungsunternehmen, von denen der Wohnungswerber eine Wohnung beziehen möchte, übermittelt werden.

Auskunftsrecht

§ 30a. (1) Die Träger der Sozialversicherung haben dem Amt der Landesregierung und dem Magistrat Amtshilfe zu leisten, indem sie hinsichtlich der das Beschäftigungsverhältnis betreffenden automationsunterstützt verarbeiteten Daten der Förderungswerber Einschau gewähren, soweit diese Daten zur Überprüfung der Förderungswürdigkeit eines Förderungswerbers nach diesem Gesetz erforderlich sind.

(2) Zur Überprüfung der Förderungswürdigkeit der Förderungswerber haben die Abteilungen (Betriebe) des Magistrats, die Unternehmung Wiener Wohnen sowie der Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung hinsichtlich der in §§ 26 Abs. 3 und 4 sowie 53 Abs. 2 und 3 geforderten Nachweise in die automationsunterstützt verarbeiteten Daten Einschau zu gewähren.

Bauführung

§ 31. (1) Mit der Bauführung darf zwar vor schriftlicher Zusicherung der Förderung, jedoch nicht vor der Bewertung der Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen und ökologischen Qualität (§ 28) begonnen werden.

(2) Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Bewertung gemäß Abs. 1 zu Grunde liegenden Unterlagen zu erfolgen.

(3) Bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenausbauten für den Eigenbedarf ist eine Zusicherung der Förderung nach Baubeginn jedoch nur möglich, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes, insbesondere die planerischen und ökologischen Anforderungen durch eine nachträgliche Überprüfung der Bauausführung bestätigt werden können.

Endabrechnung

§ 32. (1) Nach Abschluss der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien bzw. gemäß § 11 Wiener Kleingartengesetz 1996 die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Der Förderungswerber hat dem Bauaufsichtsorgan alle für die Kostenüberprüfungen notwendigen Unterlagen (§ 2 Z 8) zur Verfügung zu stellen. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

(2) Rechnungen über Arbeiten und Lieferungen dürfen nur dann der Endabrechnung zugrunde gelegt werden, wenn sie durch befugte Unternehmer gelegt wurden.

II. HAUPTSTÜCK

FÖRDERUNG DER WOHNHAUSSANIERUNG

Aufgaben und Gegenstand

- § 33. (1) Das Land Wien fördert die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden (Wohnhäusern im Sinne des § 34 Z 1, Kleingartenwohnhäusern im Sinne des § 2 Z 4 a und Heimen).
- (2) Auf Förderung, ausgenommen die Gewährung von Wohnbeihilfe, besteht kein Rechtsanspruch.
- (3) Von einer Förderung nach dem II. Hauptstück sind ausgeschlossen:
1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes, eines Landes oder eines ausländischen Staates stehen, es sei denn, die Förderung wird vom Wohnungsinhaber beantragt;
 2. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als extraterritorial anerkannten Personen verwendet werden;
 3. Gebäude und Wohnungen, die nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner regelmäßig verwendet werden sollen.

Begriffsbestimmungen

- § 34. (1) Im II. Hauptstück gelten abweichend vom § 2:
1. als Wohnhaus (Eigenheim) ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche nach der Sanierung mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen der Voraussetzung gemäß Z 2 entspricht;
 2. als Wohnung eine solche mit einer Nutzfläche von mindestens 22 m² und von höchstens 150 m²;
 3. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht;
 4. als Einzelverbesserung solche Verbesserungsmaßnahmen an und in einem Gebäude, die keine durchgreifende Sanierung darstellen;
 5. als Sockelsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen;
 6. als Totalsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandfreien Gebäudes.
 7. als Blocksanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden bzw. die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende Sanierung von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegenhäusern in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung.
 8. als thermisch-energetische Gebäudesanierung die im Rahmen eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes erfolgenden Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung.
 9. abweichend von § 2 Z 6 lit. c als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die seit der Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages oder Baukostenzuschusses 15 Jahre noch nicht abgelaufen sind bzw. solange diese nicht zur Gänze

zurückgezahlt wurden.

(2) Als Kosten der Sanierungsmaßnahmen gelten:

1. Die Kosten der baulichen Maßnahmen einschließlich von Anschlußgebühren und sonstigen Abgaben; aus besonderen städtebaulichen Gründen auch die Kosten des Erwerbs, soweit sie die erhaltungswürdige Bausubstanz betreffen;
2. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuerabzug gemäß § 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 geltend gemacht werden kann und wenn es sich nicht um Wohnhäuser handelt, bei denen an der überwiegenden Zahl der Wohnungen Wohnungseigentum begründet wurde;
3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung, Kosten durch über das im § 20 Abs. 1 Z 1 lit. d des Mietrechtsgesetzes genannte Ausmaß hinausgehende zeitlich begrenzte Leerstehungen, soweit diese letztgenannten Kosten vor dem 1. Jänner 1993 entstanden sind bzw. soweit diese nach dem 1. Jänner 1993 entstanden sind und eine gemäß Art. IV § 2 des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes anerkannte Einrichtung die Anmietung ablehnt, sowie Umsiedlungs- und Abbruchkosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die beiden letztgenannten Kosten nicht überwältzt werden dürfen;
4. bestehende und überprüfte Abgänge gemäß § 20 Abs. 2 Mietrechtsgesetz in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 bzw. gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz, die im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen.

(3) Die näheren Bestimmungen, insbesondere eine anteilmäßige Begrenzung der Kosten gemäß Abs. 2 Z 3 und 4 im Bezug auf die Gesamtbaukosten, hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

Förderungswerber

§ 35. Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes bestellten Verwalter,
2. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes bestellten Verwalter, sofern diese im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung durchgeführt werden oder es sich um einen nachträglichen Fernwärmeanschluß bzw. Einbau von Schallschutzfenstern handelt,
3. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung dem Mieter oder Benützer einer Dienstwohnung,
4. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb der von ihm selbst benützten Wohnung dem Wohnungseigentümer bzw. Eigentümer (Miteigentümer),
5. dem Nutzungsberechtigten eines Kleingartenwohnhauses, sofern er seine Rechte an anderen von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnungen nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 aufgibt;
6. Unternehmen, deren Tätigkeit auf die Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes ausgerichtet ist.

Förderungswürdige Objekte

§ 36. Eine Förderung kann gewährt werden:

1. für Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden,
 - a) deren Baubewilligung im Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt, es sei denn, daß es sich um die Sanierung eines Kleingartenwohnhauses, den Anschluß an Fernwärme gemäß § 37 Z 2 oder um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen dienen,
 - b) deren Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen ist und
 - c) bei denen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes, seine voraussichtliche Restnutzungsdauer, die mit der Sanierung verbundene Verbesserung der Bausubstanz, die Kosten der Sanierung im Vergleich zu entsprechenden Neubaukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse im Vergleich zu den ortsüblichen Mietzinsen wirtschaftlich vertretbar erscheint;
2. für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden, die die Bedingungen gemäß Z 1 erfüllen;
3. für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung inklusive Infrastrukturmaßnahmen und ökologische Maßnahmen im Sinne des § 37 Z 14 im Zusammenhang mit Blocksanierungen gemäß § 34 Z 7. § 5 Z 1 gilt sinngemäß.

Sanierungsmaßnahmen

§ 37. Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten. Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:

1. die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäreinrichtungen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme, Personenaufzüge sowie zentrale Waschküchen,
2. die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme,
3. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen,
4. Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschoßdecken,
5. Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral(Etagen)heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen,
6. Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes,
7. die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
8. die Teilung von Wohnungen, unabhängig von ihrem Nutzflächenausmaß, oder von sonstigen Räumen zur Schaffung von Wohnungen,
9. die Schaffung von Wohnungen aus bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,
10. die Änderung der Grundrißgestaltung, innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten,
11. Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen,
12. Abbruch und Neubau im Rahmen einer Blocksanierung, wenn diese überwiegend aus Maßnahmen nach den Z 1 bis 11 besteht,
13. die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau,
14. ökologische Maßnahmen wie die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes und die Verwendung schadstoffarmer

Baustoffe und Bauteile.

15. Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.

§ 38. (1) Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist ein möglichst hoher Anteil von Verbesserungsarbeiten mit dem Ziel einer Verbesserung der Bausubstanz und der Beseitigung von Substandard anzustreben. Sanierungsmaßnahmen mit einem geringen Anteil von Verbesserungsarbeiten und ausschließlich Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes an oder in Wohnhäusern dürfen nur gefördert werden, wenn Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D überwiegen und insoweit der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes durch die auf Grund dieser Erhaltungsarbeiten erhöhten Hauptmietzinse überschritten wird.

(2) Unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen können Maßnahmen im Rahmen der thermisch-energetischen Gebäudesanierung mit einem nichtrückzahlbaren Beitrag im Ausmaß von maximal einem Drittel der diesbezüglichen förderbaren Gesamtbaukosten oder mit einem Förderungsdarlehen des Landes gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.

§ 39. (1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten a) in der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung EGBL. Nr. 800/1993 bzw. § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder der Rücklage gemäß § 31 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 und b) 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, in den nächsten fünf Jahren keine Deckung finden. Für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

(2) Werden Sanierungsmaßnahmen gemäß § 36 Z 1 gefördert, so hat der Förderungswerber mit Ausnahme bei Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 34 Abs. 1 Z 4 jedenfalls einen solchen Anteil aus Eigenem zu tragen, der durch die Einhebung von Hauptmietzinsen gemäß § 15a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes Deckung finden würde. Errechnet sich infolge der Förderungsmaßnahmen ein niedrigerer Betrag, so ist die Förderung um den Differenzbetrag zu kürzen.

(3) Die Abs. 1 und 2 finden auf Maßnahmen gemäß § 37 Z 11 keine Anwendung.

Art der Förderung

§ 40. (1) Die Förderung kann bestehen:

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,
2. in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinszuschüssen,
3. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Verwendung von Eigenmitteln,
4. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen,
5. in der Übernahme der Bürgschaft,
6. in der Gewährung von Wohnbeihilfe,
7. in der Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen.

(2) Wohnbeihilfe darf nur im Zusammenhang mit einer Förderung gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 gewährt werden.

(3) Die Förderung von Dachbodenausbauten, der Schaffung von Wohnungen aus sonstigen Räumen, von Totalsanierungen und von

Maßnahmen gemäß § 37 Z 12 kann sinngemäß auch nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes erfolgen. Bei Total-sanierungen und Maßnahmen gemäß § 37 Z 12 kann auch die Wohn-beihilfe sinngemäß nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes gewährt werden.

(4) Art und Umfang der Förderung hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen. Dabei ist auf die Unterschiede in der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes Bedacht zu nehmen.

§ 41. (1) Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

(2) Ist zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Aufnahme eines Darlehens vorgesehen, so darf eine Förderung im Sinne des II. Hauptstückes nur gewährt werden, wenn die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen dieses Darlehens den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen entsprechen

(3) Kredite, die nur einmalig ausnützbar sind, sind Darlehen gleichgestellt.

(4) Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuverleiben. Das Land hat der Veräußerung zuzustimmen, wenn

1. bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden,

2. zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden oder

3. Beiträge geleistet werden, die auf zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen anzurechnen sind.

Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung nach den Kriterien des § 77 Abs. 4 Z 1 und 2 durch Verordnung zu treffen.

(5) Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist, wenn zweckmäßig, bis auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH der zugesicherten Förderungsleistungen einzuverleiben.

Förderungsdarlehen des Landes

§ 42. (1) Förderungsdarlehen des Landes können Förderungswerbern in einem Hundertsatz der geförderten Gesamtbaukosten oder in einem Fix- bzw. Pauschalbetrag gewährt werden. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei je nach Art und der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes und der Rechtsform des Förderungswerbers Unterschiede zulässig sind.

(2) Das Förderungsdarlehen kann unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 1, Abs. 2 Z 1, 3 und 6, Abs. 3 und Abs. 4 gekündigt werden.

(3) § 12 Abs. 3 und § 13 Abs. 5 gelten sinngemäß.

Annuitäten- und Zinsenzuschüsse

§ 43. (1) Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse können für die Rückzahlung von Darlehen gemäß § 41 Abs. 2 und 3 gewährt werden, wobei eine Verringerung in bestimmten Zeitabschnitten und eine Rückzahlungsverpflichtung vorgesehen werden kann. Die Zuschußleistung ist in einem Prozentsatz der ursprünglich aufgenommenen Darlehenssumme zu bemessen.

(2) Die Zuschüsse sind einzustellen und nach Eintritt des Einstellungsgrundes ausbezahlte Zuschüsse unter sinngemäßer Anwendung des § 13 zurückzufordern, wenn

1. Kündigungsgründe gemäß § 42 Abs. 2 vorliegen,
2. das Darlehen gemäß § 41 Abs. 2 und 3 nicht bestimmungsgemäß verwendet wurde.

Nichtrückzahlbare Zuschüsse

§ 44. (1) Verwendet der Förderungswerber zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bzw. für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung im Zusammenhang mit einer Blocksanierung Eigenmittel, können einmalige oder laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse (§ 40 Abs. 1 Z 3) geleistet werden.

(2) Eine Förderung gemäß Abs. 1 darf bei laufenden Zuschüssen nur für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gewährt werden. Die jährliche Verzinsung der Eigenmittel darf jeweils nur in Höhe der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland erfolgen. Der Förderungswerber hat innerhalb eines Jahres nach Baudurchführung die Verwendung der Eigenmittel nachzuweisen.

(3) Für die Einstellung bzw. Rückforderung eines nichtrückzahlbaren Zuschusses ist § 43 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

Nichtrückzahlbare Beiträge

§ 45. Nichtrückzahlbare Beiträge können auch neben einer sonstigen Förderung gemäß § 40 in Anspruch genommen werden.

Bürgschaft

§ 46. (1) Das Land kann die Bürgschaft gemäß § 1346 ABGB für ein zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen erforderliches Darlehen gemäß § 41 Abs. 2 und 3 übernehmen, wenn der Schuldner im Falle eines Hypothekendarlehens die Verpflichtung übernimmt, im Rang vorangehende Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrundeliegenden Förderungen vorbehaltlos löschen zu lassen.

(2) Die Bürgschaft erstreckt sich auf den Darlehensbetrag samt allen schuldscheinmäßigen Zinsen, jedoch nur auf nicht länger als drei Jahre vom Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches aus der Bürgschaft zurückliegende Rückstände, und auf die mit der gerichtlichen Durchsetzung der Darlehensforderung verbundenen Kosten.

Wohnbeihilfe

§ 47.

§ 48. Wohnbeihilfe im Sinne des II. Hauptstückes ist zu gewähren:

1. österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen,
2. Ausländern, wenn sie im Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheines nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz sind.

§ 49.

§ 50.

§ 51. Liegenschafts-(Mit-)eigentümer und deren Ehegatten (Lebensgefährten), die eine in ihrem sanierten Gebäude

gelegene Wohnung gemietet haben, sofern sie (zusammen) zu mehr als einem Drittel das Eigentumsrecht an dem Gebäude haben.

§ 52.

Eigenmittelersatzdarlehen

§ 52 a. (1) Eigenmittelersatzdarlehen gemäß § 40 Abs. 1 Z 7 dürfen nur Personen mit geringerem Einkommen gemäß § 19a zweiter Satz gewährt werden. § 11 Abs. 4, §§ 17 bis 19a sind sinngemäß anzuwenden.

(2) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.

Ansuchen und Anträge

§ 53. (1) Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 sind an die Landesregierung zu richten; sie gelten erst dann als eingebracht, wenn alle erforderlichen Unterlagen angeschlossen sind. Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 40 Abs. 1 Z 6 sind an den Magistrat zu richten.

(2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluß einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, daß diese Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Wiener Kleingartengesetz 1996, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen, Ausschreibungsunterlagen oder Kostenvoranschläge und Finanzierungspläne anzuschließen. Rechnungen dürfen, ausgenommen im Rahmen der Hauptmietzinsabrechnung, nur ein Datum bis sechs Monate vor Antragstellung aufweisen.

(3) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens, Haushaltseinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Nachweise über die Nutzfläche der Wohnung sowie Nachweise über den Wohnungsaufwand gemäß § 60 Abs. 5 anzuschließen.

(4) Mieter haben überdies das Bestehen des Mietverhältnisses und im Sinne des § 9 des Mietrechtsgesetzes die Zustimmung des Vermieters zur Vornahme der Arbeiten nachzuweisen. Bei Benützung einer Dienstwohnung ist die Zustimmung des Hauseigentümers zur Vornahme der Arbeiten erforderlich.

Begünstigte Personen und Nachweis des Einkommens

§ 54. (1) Geförderte Eigentumswohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Z 3 gelten sinngemäß.

(2) Das Einkommen ist im Falle des Abs. 1 sowie für die Gewährung von Wohnbeihilfe nach dem II. Hauptstück gemäß den Bestimmungen des § 27 nachzuweisen.

Erledigung der Ansuchen und Anträge

§ 55. (1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind mit Ausnahme der Einzelwohnungs-, Eigenheim- und Kleingartenwohnhausverbesserungsmaßnahmen der Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung sowie der

Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien anzuhören.

(2) Nach Genehmigung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 hat das Amt der Landesregierung Förderungs- bzw. Bürgschaftsverträge abzuschließen. Die Ablehnung eines Ansuchens ist zu begründen.

(3) Über Anträge auf Gewährung einer Wohnbeihilfe gemäß § 40 Abs. 1 Z 6 entscheidet der Magistrat. Über Rechtsmittel gegen Bescheide des Magistrats entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat Wien.

Zusicherung

§ 56. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung (Zusage) zu erteilen, die einen Finanzierungsplan zu enthalten hat. Bei Förderungsfixbeträgen (Pauschalbeträgen) kann bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen die Zahlungsanweisung die schriftliche Zusicherung ersetzen.

(2) In die Förderungszusicherung können Bedingungen und Auflagen aufgenommen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der Empfehlungen des Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung dienen.

(3) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber auf Förderungsdauer die zweite sowie jeweils jede weitere vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen hat. Die Vermietung dieser Wohnungen hat mit unbefristeten Mietverträgen zu erfolgen.

(4) Vor vollständiger Zuzählung von Förderungsmitteln gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 4 kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

(5) § 29 Abs. 6 gilt sinngemäß.

Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

§ 57. Nachstehend angeführte Daten über den Förderungswerber können zum Zwecke der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsmaßnahmen ermittelt und automationsunterstützt verarbeitet werden:

1. Name oder Bezeichnung,
2. Geburtsdatum,
3. Wohnanschrift,
4. Anschrift des zu fördernden Objektes,
5. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
6. Wohnungsmerkmale.

Die in den Z 1 bis 4 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit neben eigenen Dienststellen und dem Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung auch anderen Landesregierungen, Bezirksverwaltungsbehörden, Gemeinden, Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversicherungsträgern übermittelt werden. Im Falle der Eigentumsbildung gilt § 30 sinngemäß.

Bauführung

§ 58. (1) Mit der Bauführung darf zwar vor schriftlicher Zusicherung der Förderung, jedoch nicht vor der Bewertung der Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden hinsichtlich ihrer ökonomischen und ökologischen Qualität (Empfehlung des Wohnfonds Wien) begonnen werden; bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen und bei Fernwärmemaßnahmen ist ein vorzeitiger Baubeginn (vor schriftlicher Zusicherung der Förderung) möglich, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes,

insbesondere die ökonomischen und ökologischen Anforderungen durch eine nachträgliche Überprüfung der Sanierungsmaßnahme bestätigt werden können.

(2) Der Förderungswerber hat sich schriftlich mit der Überwachung der Bauführung durch das Land einverstanden zu erklären. Im Falle einer Überprüfung der Einhaltung der bedungenen Bauführung hat der Förderungswerber den Organen des Landes oder vom Land Beauftragten zu diesem Zweck den Zutritt zu ermöglichen.

Endabrechnung

§ 59. (1) Der Förderungswerber hat binnen zwölf Monaten nach Abschluß der Bauführung der Landesregierung die Endabrechnung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Kosten der Sanierungsmaßnahmen durch einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zugrunde gelegt werden können.

(2) Rechnungen über Arbeiten und Lieferungen dürfen nur dann der Endabrechnung zugrunde gelegt werden, wenn sie durch befugte Unternehmer gelegt wurden.

III. HAUPTSTÜCK

Allgemeine Wohnbeihilfe

§ 60. (1) Wird der Mieter einer nicht nach §§ 20 ff geförderten Wohnung durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern der Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden. Die Nutzflächeneinschränkung im Sinne des § 2 Z 1 ist nicht anzuwenden.

(2) Weiters kann Wohnbeihilfe nach diesem Hauptstück Mietern an Stelle einer Wohnbeihilfe nach dem I. Hauptstück gewährt werden.

(3) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen der nach Abs. 4 bzw. § 20 Abs. 2 ermittelten zumutbaren und der in Abs. 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt. Bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe jener Teil der Wohnungsaufwandsbelastung zu Grunde zulegen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht.

(4) Der Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 (in Verbindung mit § 16 Abs. 6) Mietrechtsgesetz je Quadratmeter Nutzfläche und Monat ist jedenfalls zumutbar.

(5) Als Wohnungsaufwand gilt der vereinbarte oder gesetzlich zulässig erhöhte (Haupt)Mietzins (einschließlich des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) gemäß Mietrechtsgesetz bzw. das Entgelt gemäß § 13 Abs. 4 und 6, § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8, Abs. 2 bis 5 sowie Abs. 7a und § 39 Abs. 18 Z 1 bis 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, jedoch höchstens bis zu dem für das Bundesland Wien kundgemachten Richtwert ohne Zuschläge gemäß Richtwertgesetz. Ansonsten ist für Kategorie B-Wohnungen oder bei allen befristeten Mietverträgen von diesem Richtwert ein Abschlag von 25 vH, für Kategorie C- und D-Wohnungen ein Abschlag von 50 vH vorzunehmen. Für die Fälle des § 46 Mietrechtsgesetz ist auf die Ausstattungskategorien zum Zeitpunkt des Eintritts des Wohnbeihilfenwerbers in das Mietverhältnis (§ 15a Abs. 1 MRG), für alle anderen Fälle auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (§ 15a Abs. 1

und 2 MRG) abzustellen. Aufwendungen für Refinanzierungen auf Grund von nachgewiesenen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder zur Anhebung der Ausstattungskategorie gelten unabhängig von der Kategorie bis zur Höchstgrenze im Sinne des ersten Satzes als Wohnungsaufwand.

(6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

§ 61. (1) Wohnbeihilfe im Sinne des III. Hauptstückes darf gewährt werden:

1. Österreichischen Staatsbürgern und gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellten Personen,
2. Ausländern, die sich seit mindestens 5 Jahren ständig legal in Österreich aufhalten.

(2) Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben Mieter, die selbst (Mit)Eigentümer der Liegenschaft sind oder mit dem Vermieter in einem Naheverhältnis (§ 2 Z 11) stehen.

(3) Bewohner von Heimplätzen sowie Nutzungsberechtigte von Kleingartenwohnhäusern haben keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe.

(4) Wohnbeihilfe darf nur insoweit gewährt werden, als kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988 besteht.

(5) Eine Wohnbeihilfe darf weiters nur gewährt werden, wenn das Einkommen des Mieters (das Familieneinkommen) die Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz erreicht oder nachweisbar im Sinne des § 27 über einen ununterbrochenen Zeitraum von 12 Monaten erreicht hat.

§ 61a. (1) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind ein Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ein Nachweis über die Nutzfläche der Wohnung sowie ein Nachweis über den Wohnungsaufwand gemäß § 60 Abs. 5 anzuschließen. Ausländer haben noch zusätzlich den Nachweis (Aufenthaltstitel, Aufenthaltsbewilligung) über ihren 5-jährigen ständig legalen Aufenthalt in Österreich zu erbringen.

(2) Die §§ 2, 20 Abs. 2 letzter Satz und Abs. 3, §§ 21, 25, 27 und 28 Abs. 3 sowie § 30a gelten sinngemäß.

IV. HAUPTSTÜCK

Mietzinsbildung

§ 62. (1) Der für die Überlassung eines nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes geförderten Mietgegenstandes zu entrichtende Hauptmietzins setzt sich auf Förderungsdauer wie folgt zusammen:

1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder der auf die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist;
2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder für die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs. 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte;
3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw.

4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurden.

(2) Der nach Abs. 1 ermittelte Gesamtbetrag (Betrag je Verrechnungskreis) ist auf die geförderten Wohnungen und Geschäftsräume sowie die gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 errichteten Einstellplätze (Garage) im Verhältnis der Anteile an den Gesamtbaukosten gemäß § 2 Z 8 bzw. Z 8 a aufzuteilen.

(3) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf auf Förderungsdauer zur Finanzierung der Kosten künftiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes monatlich ein Betrag eingehoben werden, der, sofern die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des Mietzinses gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen (Geschäftsräume) nicht übersteigen darf und in der Hauptmietzinsabrechnung unter den Einnahmen zu verrechnen ist.

(4) Der Mietzins für geförderte Einstellplätze (Garagen, auch auf anderen wirtschaftlichen Einheiten) und Abstellplätze darf auf Förderungsdauer das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

(5) Insoweit vor gänzlicher Rückzahlung von Förderungsdarlehen des Landes sonstige im Finanzierungsplan vorgesehene Darlehen und Eigenmittel nicht mehr abzustatten sind, können die bisher gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 geleisteten Beträge zur verstärkten Tilgung der Förderungsdarlehen weiterhin eingehoben werden.

§ 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Mietwohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 3,91 Euro je m² Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurde, jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres für Emittenten Inland zuzüglich 1 vH begehrt werden.

(2) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf abweichend von § 62 Abs. 3 auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 0,58 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.

(3) Die Beträge nach Abs. 1 und 2 vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert Juni 2005 ergibt. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

(4) Der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 ist auf die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen geförderten Wohnungen (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 8 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) aufzuteilen. Werden die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) auf einer Liegenschaft mit aufrechten Bestand- bzw. Nutzungsverhältnissen errichtet, so ist der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 im Verhältnis des für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssels auf die einzelnen geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) aufzuteilen.

§ 64. (1) Erfolgt eine Förderung nach dem II. Hauptstück, ausgenommen eine Förderung ausschließlich nach § 46, und werden zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes bzw. die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht, kann abweichend von § 18 b in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Z 3 und § 18 a des Mietrechtsgesetzes bzw. § 14 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 2 und 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Verteilungszeitraum von bis zu 15 Jahren festgesetzt werden.

(2) Bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinneseitigen Sanierungsmaßnahmen (§ 36 Z 2) nach dem II. Hauptstück, ausgenommen ausschließlich nach § 46, gefördert ist, ist der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins bei Wohnungen auf Förderungsdauer mehr als mit 120 vH des Hauptmietzinses gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird, sofern zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen nicht zumindestens zu einem Viertel Eigenmittel des Vermieters ohne Berücksichtigung der Hauptmietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzt wurden. Für Wohnungen, die im Sinne des § 56 Abs. 3 durch die Stadt Wien vergeben werden, ist auf Förderungsdauer der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins höher als der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird. Die im Sinne des § 66 auf den Mietgegenstand entfallenden förderbaren Kosten der Sanierungsmaßnahmen einschließlich des für die Tilgung und Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters erforderlichen Betrages dürfen jedoch jedenfalls in voller Höhe eingehoben werden. Bei Baulichkeiten, die von einer dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegenden Bauvereinigung zum Zweck der Sanierung größeren Umfanges gemäß § 2 Z 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erworben wurden, gelten die Entgeltbestimmungen nach Maßgabe des § 20a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

(3) Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von wohnungsinneseitigen Sanierungsmaßnahmen (§ 36 Z 2) einschließlich des für die Verzinsung von Eigenmitteln des Vermieters im Sinne des § 66 Z 2 erforderlichen Betrages sind zulässig.

§ 65. (1) Im Falle einer Förderung nach dem I. Hauptstück ist der Vermieter berechtigt, in der Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes die sich gemäß § 62 Abs. 1 bzw. § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 ergebenden Beträge als Ausgaben auszuweisen.

(2) Die Zusicherung einer Förderung nach § 15 darf jedoch nur erfolgen, wenn sich der Vermieter verpflichtet, die Finanzierung von notwendigen Erhaltungsarbeiten über den in § 63 Abs. 2 genannten Betrag hinausgehend auf Dauer von 20 Jahren nicht auf die Mieter zu überwälzen.

(3) Mit den nach § 63 Abs. 1 und 3 zu entrichtenden Beträgen sind zunächst alle Aufwendungen zu decken, die für die Errichtung, Finanzierung und Erhaltung des Hauses erforderlich waren oder werden.

§ 66. Im Falle einer Förderung nach dem II. Hauptstück darf der Vermieter in der Hauptmietzinsabrechnung (Abrechnung des

Entgelt) auf Förderungsdauer als Ausgaben absetzen:

1. die von ihm unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen für die Tilgung und Verzinsung der für die Deckung der Kosten der geförderten Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Darlehen bzw. für die Rückzahlung gewährter Zuschüsse geleisteten Beträge;
2. eine jährliche Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel jeweils im Ausmaß der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland*; wurden die Sanierungsmaßnahmen nach Abzug nichtrückzahlbarer Zuschüsse (§ 40 Abs. 1 Z 3) zur Gänze aus Eigenmitteln des Vermieters finanziert, kann darüber hinaus ein Betrag für die Tilgung unter Zugrundlegung eines Abstattungszeitraumes von mindestens 15 Jahren ausgewiesen werden.

§ 67. (1) Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs. 2 und 3 überschritten wurde.

(2) Auf Verfahren nach Abs. 1 sind die Bestimmungen der §§ 37 bis 40 des Mietrechtsgesetzes anzuwenden.

§ 68. (1) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung vor dem Inkrafttreten dieses Hauptstückes erteilt wurde, sind, sofern das Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, § 32 Abs. 1, 2 und 3 Z 1 bis 3 sowie Abs. 4 und 5 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, sofern das Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 gefördert wurde, § 46 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Abs. 2 bis 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 weiterhin anzuwenden.

(2) Ergibt sich im Falle der Neuvermietung bei Anwendung der im Abs. 1 angeführten Bestimmungen ein Hauptmietzins, der den Kategoriemietzins gemäß § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes unterschreitet, darf jedenfalls der Kategoriemietzins, bei Geschäftsräumen der Mietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes vereinbart und begehrt werden.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, für die im Abs. 1 genannten Bauvorhaben neben dem bisherigen Hauptmietzins anstelle des Betrages nach § 46 Abs. 1 Z 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat, sofern die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des nach § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrages einzuheben. Dieser Betrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme auszuweisen.

(4) Der Vermieter ist unter nachstehenden Bedingungen berechtigt, bei den in Abs. 1 genannten Bauvorhaben das zur Finanzierung aufgenommene Bausparkassendarlehen oder Hypothekendarlehen durch ein anderes Darlehen zu ersetzen bzw. die Darlehenskonditionen zu verändern:

1. die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen entsprechen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen,
2. die Laufzeit des Darlehens endet innerhalb der Laufzeit des Landesdarlehens und
3. Annuitätenzuschüsse zum bisherigen Darlehen werden nicht mehr geleistet.

In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, auch den sich zum Zeitpunkt der Umschuldung ergebenden Unterschiedsbetrag zwischen der bisherigen und der nunmehrigen Tilgung und

Verzinsung einzuheben. Dieser Betrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme auszuweisen.

Finanzierungsbeitrag

§ 69. (1) Im Falle der Vermietung eines nach dem I. Hauptstück, ausgenommen nach § 15, geförderten Mietgegenstandes ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Baukostenbeitrag bis zum Ausmaß der auf den Mietgegenstand gemäß § 8 entfallenden Eigenmittel sowie die anteiligen Grundkosten zu begehren (Finanzierungsbeitrag). Gleiches gilt im Falle der Vermietung eines nach dem II. Hauptstück geförderten Mietgegenstandes, wenn der Einsatz von Eigenmitteln im Sinne des § 8 vorgesehen ist. Im Falle der Vermietung einer nach § 15 geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum hundertfachen des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 erster Halbsatz (indexiert nach Abs. 3 und 4) zu begehren.

(2) Im Falle der Auflösung des Mietvertrages hat der ausscheidende Mieter oder Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm gemäß Abs. 1 geleisteten Finanzierungsbeitrages, vermindert um 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien), bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 2 ist binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen und kann in gleicher Höhe vom nachfolgenden Mieter begehrt werden.

(4) Abs. 1 erster Satz und Abs. 2 erster Satz sind sinngemäß auf Bauvorhaben anzuwenden, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. gemäß § 41 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 erteilt wurde.

(5) Für Förderungswerber, auf welche das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden ist, gelten die Abs. 2 bis 4 nicht.

V. HAUPTSTÜCK

Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes

§ 70. (1) Das Land kann öffentliche Wohnbaudarlehen (Förderungsdarlehen), die nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984 sowie nach dem I. Hauptstück gewährt wurden, veräußern. Die Veräußerung hat zu einem angemessenen Entgelt zu erfolgen.

(2) Das Entgelt gilt jedenfalls als angemessen

1. bei Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder Heimen

a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 sowie nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 1 vH aufweisen, in Höhe von 75 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 0,5 vH aufweisen, in Höhe von 70 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 sowie nach dem I. Hauptstück in Höhe von 80 vH des aushaftenden Darlehensrestes;

2. bei Mietgegenständen, die den Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen

a) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968

mit einer Verzinsung von 1 vH in Höhe von 60 vH des aushaftenden Darlehensrestes;
b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 0,5 vH in Höhe von 50 vH des aushaftenden Darlehensrestes.

Erfolgt die Veräußerung erst nach 25 Jahren der Darlehenslaufzeit, so gelten 75 vH des aushaftenden Darlehensrestes als angemessen.

(3) Kaufinteressenten haben ihr Interesse beim Amt der Wiener Landesregierung kundzutun.

§ 71.

§ 72.

§ 73.

§ 74.

§ 75.

§ 76.

Eigentumsbildung

§ 77. (1) Mietwohnungen und Geschäftsräume, die gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 des I. Hauptstückes gefördert wurden, sollen tunlichst ohne bare Überwälzung allfälliger Grundkosten zur Nutzung überlassen werden.

(2) Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (eines Geschäftsraumes) können die nachträgliche Übertragung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in das Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes begehren.

(3) Bei einer gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 geförderten Mietwohnung ist eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung festzusetzen, wie gewährte Förderungen im Falle der Begründung von Eigentum an geförderten Mietwohnungen und anderen geförderten Bestandsobjekten in Miete, bei Veräußerung gefördert errichteter oder sanierter Gebäude (Wohnhausanlagen, Heimen) und bei Veräußerung von Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage bzw. eines Heimes zu behandeln sind.

Hiebei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung (Geschäftsraum) als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden.

2. Der Betrag, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzuzahlen hat, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Z 1 festzusetzen.

3. Über die Rückzahlung ist dem Mieter und dem Förderungswerber eine Bestätigung des Landes auszustellen. Mit dem Tag der Ausstellung dieser Bestätigung sind die Förderungsmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 Z 5 und 6 nach den dann jeweils für Eigentumswohnungen geltenden Bestimmungen zu gewähren.

4. Der Betrag, der im Falle der Veräußerung von
a) gefördert errichteten Mietwohnhausanlagen oder gefördert errichteten Heimen
b) Geschäftsanteilen einer Projektgesellschaft als Rechtsträger einer gefördert errichteten Mietwohnhausanlage oder eines Heimes vom Förderungswerber zu bezahlen ist, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 bis 66 in Höhe von 25 bis 50 vH der auf die Wohnhausanlage bzw. auf das Heim entfallenden Förderungsleistung festzusetzen. Auf die Leistung eines Pauschalbetrages kann verzichtet werden, wenn für Mietwohnungen lediglich ein Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 im Ausmaß von nicht mehr als 56,59 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt wird. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

Bestimmung über die Vergabe von Leistungen

§ 78. Die Landesregierung hat durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden nach dem Wiener **Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz** - WWFSG 1989, so weit es sich nicht um von natürlichen Personen errichtete Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf handelt, zu erlassen. Dabei sind unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit die Art der Vergabe, die Ausschreibung, die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen, die Form und Behandlung der Angebote sowie die für die Erteilung des Zuschlages maßgebenden Gesichtspunkte zu regeln.

Wohnbauprogramm und Wohnbauforschung

§ 78a. (1) Die Landesregierung hat zum Zweck einer vorausschauenden Planung auf Basis von Untersuchungen allenfalls unter Zugrundelegung von Forschungsprojekten den mittelfristigen Bedarf an geförderten Wohnungen zu ermitteln und das jährliche Förderungsvolumen darauf abzustellen.
(2) Für die nach Abs. 1 erforderlichen Forschungsvorhaben, die Wohnbauforschung sowie sonstige auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und Stadterneuerung zweckmäßigen Forschungsvorhaben können höchstens 0,2 vH der jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel verwendet werden.

VI. HAUPTSTÜCK

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten

§ 79. (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Juni 1989 in Kraft.
(2) Bis zur Kundmachung entsprechender Verordnungen sind folgende zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 und zum **Wohnhaussanierungsgesetz** erlassene Verordnungen weiterhin anzuwenden:
Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBI. für Wien Nr. 16, mit der nähere Bestimmungen über die Gewährung von Darlehen anstelle von Eigenmitteln (Eigenmittellersatzdarlehen) festgelegt werden, in der Fassung LGBI. für Wien Nr. 31/1987; Verordnung der Wiener

Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBL. für Wien Nr. 15, mit der die Gewährung von Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüssen sowie eine Rückzahlungsbegünstigung im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 festgelegt wird, in der Fassung LGBL. für Wien Nr. 34/1988;

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, mit der die normale Ausstattung der geförderten Baulichkeiten und die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche festgelegt werden, LGBL. für Wien Nr. 17, in der Fassung LGBL. für Wien Nr. 41/1986.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten die im Art. II Abs. 1 des Bundesverfassungsgesetzes vom 15. Dezember 1987, BGBL. Nr. 640, und im Art. VII Abs. 2 des Bundesverfassungsgesetzes vom 29. November 1988, BGBL. Nr. 685, angeführten landesgesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe der Abs. 4 bis 7 mit Ausnahme des § 32 Abs. 1 bis 5 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des § 46 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und der §§ 38 und 39 des Wohnhaussanierungsgesetzes außer Kraft.

(4) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. gemäß § 41 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften dieser Gesetze weiterhin anzuwenden. Anstelle der Bestimmungen des § 8 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und § 21 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 über das höchstzulässige Jahreseinkommen treten jedoch die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 und 3.

(5) Auf Verbesserungsvorhaben, für die die Begehren auf Gewährung einer Förderung gemäß § 9 des Wohnungsverbesserungsgesetzes vor dem Inkrafttreten des Wohnhaussanierungsgesetzes eingebracht wurden, sind die Vorschriften des Wohnungsverbesserungsgesetzes weiterhin anzuwenden.

(6) Auf Vorhaben, für die eine Darlehenszusage auf Grund des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung vor dem 1. Jänner 1984 erteilt wurde, sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiterhin anzuwenden.

(7) Auf Vorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 33 Abs. 1 des Wohnhaussanierungsgesetzes oder eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften des Wohnhaussanierungsgesetzes weiterhin anzuwenden. Auf Vorhaben, für die eine Empfehlung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds vor dem 1. Juli 1988 gegeben wurde, sind mit Ausnahme der §§ 34 Abs. 2 Z 4, 39 Abs. 2 und 41 Abs. 2 dieses Gesetzes die Vorschriften des Wohnhaussanierungsgesetzes weiterhin anzuwenden.

(8) Hinsichtlich der Wohnbeihilfe sind die Bestimmungen der Abs. 4 bis 7 nur mehr für die Gültigkeitsdauer von Bescheiden anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen wurden. In den übrigen Fällen treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

(9) Hinsichtlich der Eigenmitteldarlehen sind abweichend vom Abs. 4 die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden. Bei Bauvorhaben, für die eine Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. Oktober 1988, LGBL. für Wien Nr. 34/1988, gewährt wurde, sind für die Gewährung von Eigenmitteldarlehen an Mieter die §§ 17 bis 19 sinngemäß anzuwenden.

(10) Die Landesregierung kann durch Verordnung für die auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, des

Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährten Darlehen, allenfalls schrittweise und unter Bedachtnahme auf den Zeitpunkt ihrer Zusicherung, die Rückzahlungsbedingungen neu festlegen. Dabei darf jedoch die Gesamtlaufzeit nicht weniger als 25 Jahre betragen und ein jährlicher Zinsfuß von 6 vH nicht überschritten werden. Insbesondere kann die Landesregierung bei Einhebung eines von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichenden höheren Entgeltes gemäß § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens heranzuziehen ist.

Vollziehung

§ 80. Mit der Vollziehung dieses Landesgesetzes ist, sofern nicht ausdrücklich der Magistrat berufen ist, die Landesregierung betraut.

Dokumentnummer

LRWI/B630/000

▲ Seitenanfang ▲