

Gesetz vom ..... mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 und das Gesetz über die Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirates geändert werden

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989), LGBL. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBL. für Wien Nr. 38/1989 wird wie folgt geändert:

1. Nach dem III. Hauptstück werden folgendes IV. und V. Hauptstück eingefügt:

**"I V. H a u p t s t ü c k**

**Mietzinsbildung**

**§ 62. (1) Der für die Überlassung eines nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes geförderten Mietgegenstandes zu entrich-**

tende 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) 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) eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs. 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte; dem Betrag ist ein Abstattungszeitraum von mindestens 25 Jahren und eine jährliche Verzinsung von höchstens 2vH über dem Eckzinssatz gemäß § 20 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen zugrunde zu legen;
3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw.
4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH des zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, soferne die Grundkosten nicht überwälzt wurden.

(2) Der nach Abs. 1 ermittelte Gesamtbetrag ist auf die geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) im Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnung (des Geschäftsraumes) im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Nutzwert aller Wohnungen (Geschäftsräume) 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, soferne die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des Mietzinses gemäß

§ 16 Abs. 2 Z 2 in Verbindung mit Abs. 4 des Mietrechts-  
gesetzes je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen (Geschäfts-  
räume) nicht übersteigen darf und in der Hauptmietzinsabrech-  
nung 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 überschrei-  
ten.

(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 einem nach § 15 geförderten Mietgegenstand dür-  
fen auf Förderungsdauer die im § 62 Abs. 1 angeführten Haupt-  
mietzinsbestandteile höchstens mit einem Betrag von insgesamt  
33 S je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.

(2) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf abweichend von  
§ 62 Abs. 3 auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger  
Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechts-  
gesetzes ein Betrag von höchstens 5,50 S je Quadratmeter Nutz-  
fläche begehrt werden.

(3) Die Beträge nach Abs. 1 und 2 vermindern oder erhöhen sich  
in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichi-  
schen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreis-  
index 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni

des laufenden Jahres zum Indexwert für Juni 1989 ergibt. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

(4) Auf den Hauptmietzins gemäß Abs. 1 ist § 62 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

**§ 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 zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes 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 Wohnungsgemeinnützigekeitsgesetzes ein Verteilungszeitraum von bis zu 15 Jahren festgesetzt werden.

(2) Bei Überlassung eines im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 5 und 6 des Mietrechtsgesetzes im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungssinnenseitigen 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 höher als mit 120 vH des Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird, sofern zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen nicht mindestens 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 wurden, ist auf Förderungsdauer der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins höher als der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 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 ihrer vollen Höhe eingehoben werden.

(3) Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (Betrages zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigeitsgesetzes) zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von wohnungssinnenseitigen 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 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 Entgeltes) 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 Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel im Ausmaß von höchstens 2 vH über dem Eckzinssatz gemäß § 20 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen; wurden die Sanierungsmaßnahmen nach Abzug nichtrückzahlbarer Zuschüsse (§ 40 Abs. 1 Z 3) zur Gänze aus Eigenmitteln des Vermieters finanziert, kann darüberhinaus ein Betrag für die Tilgung unter Zugrundelegung 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, soferne 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, soferne das Bauvorhaben nach den Bestimmungen des Wohnbau-

förderungsgesetzes 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 § 16 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes unterschreitet, darf jedenfalls der Kategoriemietzins, bei Geschäftsräumen der Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit Abs. 4 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 der Nutzfläche und Monat, soferne die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens zehn Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des nach § 16 Abs. 2 Z 2 in Verbindung mit Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrages einzuhaben. Dieser Betrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme auszuweisen.

#### Baukostenbeitrag

§ 69. (1) Der Vermieter ist berechtigt, im Falle der Vermietung eines nach dem I. Hauptstück, ausgenommen nach § 15, geförderten Mietgegenstandes neben dem Mietzins vom Mieter einen Baukosten- bzw. Finanzierungsbeitrag im Ausmaß der auf den Mietgegenstand entfallenden Eigenmittel (§ 8) des Vermieters zu beghren. Wurde eine Förderung nach § 15 in Anspruch genommen, darf ein vom Vermieter begehrter Finanzierungsbeitrag das Hundertfache des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 nicht übersteigen.

(2) Im Falle der Auflösung des Mietvertrages hat der ausscheidende Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm gemäß Abs. 1 geleisteten Baukostenbeitrages vermindert um die ordnungsgemüße Absetzung für Abschreibung im Ausmaß von 2vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt, erhöht um den im Sinne des § 17 Abs. 4 zweiter und dritter Satz des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes berechneten Aufwertungsbetrag.

(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.

## V. H a u p t s t ü c k

### Begünstigte Rückzahlung

**S 70.** Darlehensschuldner von öffentlichen Wohnbaudarlehen (Förderungsdarlehen), die nach den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984 gewährt wurden, haben gegenüber dem Land bei vorzeitiger Rückzahlung der noch nicht fälligen Landesdarlehensschuld nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf eine Begünstigung.

**S 71. (1)** Bei Eigenheimen oder Wohnungseigentum ist dem Darlehensschuldner über Antrag eine Begünstigung in Form eines Nachlasses in folgender Höhe zu gewähren:

- a) Bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 sowie nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 1 vH aufweisen, 40 vH;
- b) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die eine Verzinsung von 0,5 vH ausweisen, 50 vH;
- c) bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 30 vH, wobei der Nachlaß nur während der ersten 20 Jahre der Darlehenslaufzeit gewährt werden darf.

Dieser Anspruch besteht erst ab 1.1.1993 und kann ab diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.

(2) Bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 1 vH ist bei Mietgegenständen, die Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen, über Antrag eine Begünstigung in Form eines Nachlasses von 45 vH der Darlehensrestschuld zu gewähren. Diese Begünstigung kann nur anlässlich der Fälligkeit der 41. Halbjahresrate des Landesdarlehens in Anspruch genommen werden, wobei sich der Nachlaß von der Darlehensrestschuld nach der 40. Halbjahresrate errechnet.

(3) Bei Landesdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 mit einer Verzinsung von 0,5 vH ist bei Mietgegenständen, die Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen, über Antrag eine Begünstigung in Form eines Nachlasses von 55 vH der Darlehensrestschuld zu gewähren; diese Begünstigung kann nur anlässlich der Fälligkeit der 41. Halbjahresrate des Landesdarlehens in Anspruch genommen werden, wobei sich der Nachlaß von der Darlehensrestschuld nach der 40. Halbjahresrate errechnet.

(4) Voraussetzung für die Gewährung einer Begünstigung im Sinne der Abs. 2 und 3 ist, daß die Belastung des Mieters aus der Verzinsung der für die Rückzahlung eingesetzten Eigenmittel des Vermieters bzw. aus der Finanzierung (Konversion) des für die begünstigte Rückzahlung erforderlichen Betrages und der allenfalls noch aushaltenden Hypothekardarlehen laut Finanzierungsplan der Förderung nicht höher ist als

- a) die Belastung zum Zeitpunkt vor Wirksamwerden der für das Förderungsdarlehen des Landes für das 41. Halbjahr vorgesehenen Anhebung der Annuität oder
- b) aus einem Konversionsdarlehen für den Rückzahlungsbetrag und die allenfalls noch aushaltenden Hypothekardarlehen laut Finanzierungsplan der Förderung mit einer Laufzeit von mindestens 25 Jahren und einer Verzinsung im Sinne des § 6 Abs. 2 Z 3.

Die Belastung des Mieters nach begünstigter Rückzahlung gilt als Wohnungsaufwand im Sinne des § 20 Abs. 4.

**§ 72.** (1) Bei Wohnungseigentum kann der Nachlaß von jedem Wohnungseigentümer, bei gemeinsamem Wohnungseigentum von den Ehegatten zu dem auf den Liegenschaftsanteil entfallenden Teil der Förderungsdarlehensschuld in Anspruch genommen werden.

(2) Die begünstigte Tilgung kann auch als Teiltilgung für einzelne Mietgegenstände, die Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen, vorgenommen werden. Dabei ist der auf den Mietgegenstand entfallende Teil der Landesdarlehensrestschuld nach dem Aufteilungsschlüssel zu ermitteln, der in den letzten zwei Kalenderjahren vor der begünstigten Tilgung angewendet wurde.

**§ 73.** (1) Die vorzeitige Rückzahlung hat unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist in einem Einmalbetrag zu einem Fälligkeitstermin der Halbjahresannuitäten (Halbjahrestilgungsraten) zu erfolgen. Die Kündigungserklärung ist in den schriftlichen Antrag auf Gewährung des Nachlasses aufzunehmen, gilt nur für den Fall der Erfüllung der Voraussetzungen für den Anspruch auf begünstigte Rückzahlung und kann nur für einen Zeitraum von 12 Monaten ohne Berücksichtigung der Kündigungsfrist abgegeben werden. Dieser Antrag darf frühestens fünf Jahre nach Genehmigung der Endabrechnung eingebroacht werden.

(2) Allfällig gewährte Annuitätenzuschüsse zu Hypothekardarlehen werden zu dem dem Fälligkeitstermin nachfolgenden Annuitätenzuschußtermin eingestellt.

**§ 74.** (1) Die Begünstigung darf nur gewährt werden, wenn der Antragsteller alle seine vertraglichen Verpflichtungen aus dem Förderungsdarlehen erfüllt hat. Sie darf nicht gewährt werden, wenn das Förderungsdarlehen vom Darlehensgeber auf Grund förderungsrechtlicher Bestimmungen zu kündigen oder fälligzustel-

len ist bzw. bereits gekündigt oder fälliggestellt wurde.

(2) Gestundete Beträge bleiben bei der Berechnung der Begünstigung außer Betracht, sind jedoch in den Rückzahlungsbetrag einzurechnen.

#### Anträge

**S 75.** (1) Anträge auf Gewährung einer Begünstigung sind beim Amt der Landesregierung schriftlich einzubringen. Im Antrag ist die Förderungsdarlehensschuld, für welche die Begünstigung angestrebt wird, genau zu bezeichnen.

(2) Zur Erledigung ist dem Darlehensschuldner die Höhe der noch aushaftenden Förderungsdarlehensrestschuld mitzuteilen.

#### Gebührenbefreiung

**S 76.** Alle Amtshandlungen, Eingaben, Vollmachten und Urkunden über Rechtsgeschäfte in Angelegenheiten der begünstigten Rückzahlung nach dem V. Hauptstück sind von den durch Landesgesetz vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.

#### Eigenstumsbildung

**S 77.** (1) Mietwohnungen, 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) Hat jedoch ein Förderungswerber in einem solchen Fall die Grundkostenanteile innerhalb von 2 Jahren ab dem Ersterwerb der Wohnung zur Gänze vom Mieter eingehoben, so hat er diesem (oder dessen Rechtsnachfolger) über dessen Begehren die Einräumung von Wohnungseigentum (§ 23 WEG 1975) an der gemieteten Wohnung unbetagt zu folgenden Bedingungen und unter folgenden Voraussetzungen zuzusagen:

1. Die Wohnung muß vor mindestens 10 Jahren erstmalig bezogen worden sein.
2. Das Mietverhältnis des die Übertragung begehrenden Mieters muß, unter Einrechnung der Vertragsdauer eines Vormieters, in dessen Mietrecht der derzeitige Mieter allenfalls gemäß den §§ 12 und 14 des Mietrechtsgesetzes eingetreten ist, mindestens 5 Jahre ungekündigt bestanden haben.
3. Der Preis für die Übertragung ins Eigentum ist nach den Bestimmungen des § 15 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu ermitteln, wobei hiefür die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung an den die Übertragung begehrenden Mieter (bzw. seinen Rechtsvorgänger) zugrunde zu legen sind. Auf diesen Betrag sind die vom Mieter anlässlich der Vermietung geleistete Finanzierungsbeiträge und jener Teil seiner laufenden Zahlungen, der zur (teilweisen) Tilgung des zur Errichtung aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals geführt haben, in unveränderter Höhe anzurechnen.

(3) Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf jedoch nach Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt

werden, als wäre die betreffende Wohnung als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden. Die Landesregierung kann durch Verordnung das Ausmaß allenfalls in einem Pauschalbetrag nach den vorgenannten Kriterien festsetzen, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzuzahlen hat. Über die Rückzahlung ist dem Mieter und dem Förderungswerber eine Bestätigung des Landes auszustellen. Mit dem Tag der Ausstellung dieser Bestätigung sind die weiteren Förderungsmaßnahmen wie bei Eigentumswohnungen zu gewähren.

(4) Die Verpflichtung gemäß Abs. 2 geht auf Förderungsdauer auf den Rechtsnachfolger im Eigentum über.

(5) Auf die Erfüllung der Verpflichtung gemäß Abs. 2 hat der Mieter klagbaren Anspruch.

#### Bestimmungen 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, LGB1. für Wien Nr. 18, soweit es sich nicht um von natürlichen Personen errichtete Eigenheime 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.<sup>1</sup>

2. Das bisherige IV. Hauptstück erhält die Bezeichnung VI. Hauptstück.

3. Die §§ 62 und 63 erhalten die Bezeichnung § 79 und § 80.

4. § 79 Abs. 4 ist folgender zweiter Satz anzufügen:

"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."

## Artikel II

Das Gesetz, LGBI. für Wien Nr. 44/1985, über die Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirates wird wie folgt geändert:

"§ 1. Zur Begutachtung von Ansuchen auf Gewährung einer Förderung nach § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 3 und § 40 Abs. 1 Z. 1 bis 4 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBI. für Wien Nr. 18/1989, zur Behandlung von Fragen der Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung, die von grundlegender Bedeutung sind sowie zur Erstellung eines Wohnbauprogrammes gemäß § 61 Abs. 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, ist beim Amt der Wiener Landesregierung ein Beirat mit der Bezeichnung "Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien" (im folgenden kurz "Beirat" genannt) zu bestellen."

Artikel III

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

1. Dieses Gesetz tritt mit dem auf seine Kundmachung folgenden Tag, Artikel I Ziffer 4 jedoch bereits mit 1. Juni 1989 in Kraft.
2. Nach Maßgabe des § 68 Abs.1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 38/1989, treten gleichzeitig § 32 Abs. 1, 2 und 3 Z 1 bis 3 sowie Abs. 4 und 5 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und § 46 Abs. 1 bis 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 außer Kraft.

**Vollziehung**

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

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

## V o r b l a t t

### Problem:

Mit 1.1.1989 wurden weitere Teile der Wohnbau- und Wohnhaussanierungsförderung, insbesondere zivilrechtliche Bestimmungen und Zinsbildungsvorschriften vom Bund in die Kompetenz der Bundesländer übergeleitet.

Diese Änderungen konnten in dem am 24. Februar 1989 vom Wiener Landtag beschlossenen Gesetz nicht mehr berücksichtigt werden.

Darüberhinaus ist eine Anpassung des Gesetzes über die Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirates erforderlich.

### Ziel:

Schaffung neuer Bestimmungen zur Mietzinsbildung und Mietzinsverwendung, begünstigten Rückzahlung, Eigentumsbildung bei geförderten Bauvorhaben und Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 geförderten Baulichkeiten.

### Lösung:

Einfügen von zwei weiteren Hauptstücken in das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 und Novellierung des § 1 des Gesetzes über die Einrichtung eines Wohnbauförderungsbeirates.

Alternative:

Weitergeltung der bisherigen "veränderten" Zinsbildungs- und Zinsverwendungsvorschriften die den förderungsrechtlichen Bestimmungen des WWFSG nicht mehr gerecht werden bzw. fehlende gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit des Wohnbau-förderungsbeirates.

Kosten:

Durch die detaillierte Regelung der Mietzinsbildung und Mietzinsverwendung ist mit einer verstärkten Wahrnehmung dieser Rechte durch Mieter zu rechnen.

Dies würde einen höheren Kostenaufwand im Administrativbereich (Schlichtungsstelle) bedeuten.

## Erläuterungen

### I. Allgemeiner Teil

Mit Artikel VII der Bundesverfassungsgesetznovelle 1988, BGBl.Nr. 685/1988, wurden weitere zivilrechtliche im Zusammenhang mit Förderungsmaßnahmen stehende Bestimmungen in die Kompetenz der Bundesländer übertragen. Da diesen Änderungen in den ersten 4 Hauptstücken des am 24. Februar 1989 vom Wr. Landtag beschlossenen Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes nicht Rechnung getragen werden konnte, ist es erforderlich, eine entsprechende Erweiterung der landesrechtlichen Bestimmungen vorzunehmen. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Grundlagen für den Wiener Landeswohnbauförderungs-beirat und die Ausschreibungsvorschriften der neuen Rechtslage angepaßt werden.

### II. Besonderer Teil

Artikel I:

Ziffer 1:

#### IV. Hauptstück

#### §§ 62 und 63:

Zinsbildungsvorschriften für geförderte Neubauten werden im wesentlichen vom WFG 1984 mit entsprechenden Anpassungen an das Förderungsinstrumentarium des I. Hauptstückes übernommen. Für "Sondermodelle" nach § 15 WWFSG werden eigene Zinsbildungsvorschriften geschaffen.

#### § 64:

Hier werden die Zinsbildungsvorschriften bei einer Förderung von Sanierungsmaßnahmen nach dem II. Hauptstück festgelegt. Abweichend vom Verteilungszeitraum des § 18 b Mietrechtsgesetz

bzw. § 14 Abs. 5 WGG wird für den Förderungsfall eine Ausweitung bis zu 15 Jahren ermöglicht.

Soferne der Förderungswerber (Vermieter) mehr als 25 % Eigenmittel bei der Sanierung einsetzt, entfallen allfällige mietzinsrechtliche Beschränkungen. Es gilt in diesem Falle § 16 Abs. 1 MRG.

Vereinbarungen über Erhöhungen des Hauptmietzinses sind nur für wohnungsinnenseitige Sanierungsmaßnahmen zulässig.

§§ 65 und 66:

Auf Grund der Förderung ergibt sich die Notwendigkeit, zusätzliche Beträge als Einnahmen bzw. Ausgaben in der Hauptmietzinsabrechnung für zulässig zu erklären. Darüberhinaus soll bei einer Förderung nach § 15 WWFSG die Überwälzung von Kosten notwendiger Erhaltungsarbeiten unzulässig sein.

§ 67:

Durch diese Bestimmung wird Mietern die Möglichkeit eingeräumt, ihren Mietzins in geförderten Wohnungen durch die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht prüfen zu lassen. Die Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art. 97 Abs. 2 BVG ist notwendig, da Bundesbehörden an der Vollziehung von landesrechtlichen Bestimmungen mitwirken.

§ 68:

Da die als Landesgesetz geltenden Mietzinsbildungs- und Mietzinsverwendungsvorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und des WFG 1984 aufgehoben werden (Art. III), sind Übergangsbestimmungen sowie Bestimmungen zur Anpassung an die nunmehrige Rechtslage erforderlich.

§ 69:

Es soll eine Rechtsgrundlage für den Förderungswerber (Vermieter) geschaffen werden, um den Baukostenbeitrag auf Mieter überwälzen zu können.

V. Hauptstück:

§§ 70 bis 72:

Nach Auslaufen der bisherigen Bestimmungen über eine begünstigte vorzeitige Rückzahlung erscheint es zweckmäßig, eine umfassende Neuregelung auf diesem Gebiet vorzunehmen. Diese Bestimmungen sollen jedoch bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen erst ab 1.1.1993 anwendbar sein.

§ 73:

Diese Bestimmung enthält Vorschriften zur einfacheren Durchführung der Rückzahlungsbegünstigung.

§ 74:

Eine Begünstigung darf nur bei vertragskonformem Verhalten des Förderungswerbers gewährt werden.

§ 76:

Die Befreiung kann nur für landesgesetzliche Verwaltungsabgaben vorgesehen werden.

Für den Bundesbereich müßte entsprechend der Vereinbarung gemäß Art. 15a BVG betreffend "Veränderung des Förderungsrechtes" eine Regelung geschaffen werden.

S 77:

Soferne die im Entwurf vorgesehenen Voraussetzungen (gänzliche Einhebung der Grundkosten innerhalb von zwei Jahren ab Ersterwerb der Wohnung) erfüllt sind, hat der Mieter nach 10 Jahren einen klagbaren Rechtsanspruch auf Wohnungseigentumsbegründung. In diesem Falle ist eine Refinanzierung des Unterschiedsbetrages Förderung Mietwohnung - Förderung Eigentumswohnung, allenfalls nach Pauschalsätzen, vorgesehen.

Ziffer 2: Aus Gründen der Übersicht und Systematik war eine Umstellung der Hauptstücke erforderlich.

Ziffer 3: Aus gleichen Gründen war eine Neubezeichnung der §§ 62 und 63 erforderlich.

Ziffer 4: Diese Bestimmung ist zur Vereinheitlichung der Einkommensgrenzen erforderlich.

Artikel II:

§ 1 des derzeitigen "Beiratsgesetzes" wird den Bestimmungen des WWFSG angepaßt.

Artikel III:

Diese Bestimmungen betreffen u.a. das Außerkrafttreten der bisher geltenden Zinsbildungsvorschriften.