

E n t w u r f

**Gesetz vom über die Förderung der Errichtung
und der Sanierung von Wohnhäusern,
Wohnungen und Heimen (Wiener Wohnbauförderungs-
und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989)**

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

**I. Hauptstück
Wohnbauförderung**

Aufgaben und Gegenstand

**§ 1.(1) Das Land Wien fördert die Errichtung von Wohn-
häusern, Wohnungen, Heimen und Eigenheimen durch Neu-
bau, Zubau, Einbau oder Umbau.**

(2) Die Förderung kann auch umfassen:

- a) Geschäftsräume in geförderten Gebäuden,
wobei sich bei geförderten Wohnhausanlagen mit
mehr als hundert Wohnungen die Förderung auch
auf Geschäftsräume außerhalb eines geförder-
ten Gebäudes erstrecken kann. Auf geförderte
Geschäftsräume darf höchstens ein Viertel der
geförderten Gesamtnutzfläche entfallen;**
- b) Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur.**

**(3) Auf Förderung, ausgenommen die Gewährung von Wohn-
beihilfe, 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 nicht mehr als 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nicht mehr als 150 m² beträgt;
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;
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;

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, z.B. 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 oder Baukostenzuschusses 20 Jahre noch nicht abgelaufen sind, bzw. solange diese nicht zur Gänze zurückgezahlt wurden,
 - d) die Bürgschaft 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 § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zum Nutzwert aller geförderten Wohnungen und Geschäftsräume;
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 nahestehende Personen der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägte in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingetragenen Haushaltsgemeinschaft lebt;
12. als Jungfamilie eine Familie, in der noch kein Familienmitglied das 35. Lebensjahr vollendet hat;
13. als Haushaltsgröße die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden 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.a) als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1986, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß § 18 Abs. 1 Z 4, Abs. 6 und 7 Einkommensteuergesetz 1986 und die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 9 und 10 Einkommensteuergesetz 1986 und vermindert um die Einkommensteuer;
- b) als Einkommen, welches dem Verfahren zur Ermittlung der Wohnbeihilfe zugrunde zu legen ist, das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1986, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 und 36 Einkommensteuergesetz 1986, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit b bis e, 4 lit a und f, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 Einkommensteuergesetz 1986, sowie die gemäß § 29 Z 1 2. Satz Einkommensteuergesetz 1986 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer;

15. als Familieneinkommen 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. 4/1967.
- b) Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988.
- c) Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988.
- d) Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988.
- e) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 482/1984.
- f) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 482/1984.
- g) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 174/1971.
- h) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 232/1972.
- 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 BGBI. Nr. 179/1988.
- k) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsge-
setz-MRG), BGBI. Nr. 520/1981, zuletzt geändert
durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 724/1988.
- l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Woh-
nungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz-WGG),
BGBI. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das
Bundesgesetz BGBI. Nr. 340/1987.
- m) Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen
und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentums-
gesetz 1975), BGBI. Nr. 417/1975, zuletzt ge-
ändert durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 501/1984.
- n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens
natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz
1988-EStG 1988), BGBI. Nr. 400/1988.
- o) Umsatzsteuergesetz 1972, BGBI. Nr. 223, zuletzt
geändert durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 410/1988.
- p) Bundesgesetz über das Kreditwesen (Kreditwesenge-
setz-KWG), BGBI. Nr. 63/1979, zuletzt geändert
durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 325/1986.
- q) Bundesgesetz über die Aufenthaltsberechtigung von
Flüchtlingen im Sinne der Konvention über die
Rechtsstellung der Flüchtlinge, BGBI. Nr. 126/1968,
in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBI. Nr. 796/1974.
- r) Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBI. Nr. 426/1969,
zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 692/1988.
- s) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich
durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz
1967) BGBI. Nr. 376, zuletzt geändert durch
das Bundesgesetz BGBI. Nr. 733/1988.

Normale Ausstattung

§ 3.(1) Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine Ausstattung 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 Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene und des Umwelt- und Wärmeschutzes sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht.

(2) Hinsichtlich des Wärmeschutzes sind die Bestimmungen der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Einsparung von Energie, LGB1. für Wien Nr. 15/1980, zu erfüllen.

(3) Die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Hauszugänge und der Aufzüge, die eine Mindestfläche von 1,25 m² aufzuweisen haben, muß gewährleistet sein. Die Durchgangslichte aller Türen (mit Ausnahme solcher von WC- und Abstellräumen) hat zumindest 80 cm zu betragen.

Gesamtbaukosten

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

1. die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen und Eigenheimen unter Einbeziehung von Hausbesorgerdienstwohnungen, sowie die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen (§ 1 Abs. 2),
2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
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, und
8. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird.

(2) Zu den Gesamtbaukosten gehört auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1972) abgezogen werden kann.

(3) Die für die Errichtung von Gebäuden sowie für Zu-, Ein- und Umbauten in Gebäuden unter Zugrundelegung einer normalen Ausstattung angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind 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 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.

§ 5. (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muß für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

(2) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, so darf eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 2, 4 und 6 nur gewährt werden, wenn es sich um ein Bausparkassendarlehen, ein Darlehen der Stadt Wien, ein Kommunaldarlehen an die Stadt Wien als Förderungswerber oder ein Hypothekendarlehen handelt.

In den beiden letztgenannten Fällen muß gewährleistet sein, daß

1. die Laufzeit mindestens 25 Jahre beträgt und die Möglichkeit einer Laufzeitverlängerung vorgesehen ist;
2. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt;
3. die effektiven Kosten des Darlehens - ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen - jährlich höchstens 0,5 vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren liegen, wobei bei mehreren Bundesanleihetranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend ist;
4. eine Änderung des Zinssatzes nicht oder in der Weise vereinbart ist, daß eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß Z 3 erfolgt und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt wird;

5. Jahreszinssatz und Gesamtbelastung entsprechend dem § 21 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen berechnet und dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden;
6. für den Fall einer Umschuldung eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 2 gelten nicht für Eigenheime.

(4) Das Grundbuchgericht hat auf Antrag des Eigentümers ob der zu verbauenden Liegenschaft ein Belastungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Die Eintragung ist vom Förderungswerber vor Einbringung eines Ansuchens auf Gewährung einer Förderung zu erwirken und durch Vorlage eines Grundbuchsauszuges (Grundbuchsabschrift) nachzuweisen, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung von Gebäuden durch Gemeinden oder von Eigenheimen durch natürliche Personen.

(5) Einer Belastung ist zuzustimmen, wenn diese zur Finanzierung des zu fördernden Bauvorhabens notwendig ist. Die Einwilligung zur Löschung des Belastungsverbotes ist zu erteilen, wenn

1. kein Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gestellt oder das Ansuchen zurückgezogen oder abschlägig erledigt wurde oder
2. die Baukosten aufgrund der Endabrechnung gemäß § 32 festgestellt sind.

(6) Wurde eine Förderung zugesichert, so ist auf der

Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

(7) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden. Diese ist unbeschadet des Abs. 6 zu erteilen, wenn es sich beim Erwerber um eine begünstigte Person handelt, die die Österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gemäß § 9 Abs. 3 gleichgestellt ist.

(8) Das Land kann die schriftliche Zustimmung gemäß Abs. 7 davon abhängig machen, daß das aushaftende Förderungsdarlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt wurde oder daß sich der Erwerber verpflichtet, das aushaftende Förderungsdarlehen nach einem geänderten Tilgungsplan zurückzuzahlen.

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.

(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 Förderung im Sinne des I. Hauptstückes bei Gebäuden mit Mietwohnungen oder bei Heimen Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 10 vH, bei sonstigen Gebäuden mindestens 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan 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:
 - a) natürlichen Personen,
 - b) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland;
2. für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) im Wohnungseigentum bzw. zur Übertragung ins Wohnungseigentum sowie von Eigenheimen:
 - a) österreichischen Staatsbürgern, bei Eigenheimen lediglich begünstigten Personen (§ 11),
 - b) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland;
3. für die Errichtung von Heimen:
 - a) gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
 - b) juristischen Personen mit dem Sitz im Inland, die nach ihrer Satzung und tatsächlichen Geschäftsführung der Wohnversorgung von Arbeitnehmern dienen, die aus beruflichen Gründen eine Wohnung in Wien benötigen und sie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden beabsichtigen,
 - c) Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Stiftungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar, gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen,
 - d) der Stadt Wien.

(2) Eigenmittellersatzdarlehen dürfen nur Mietern von gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 geförderten Wohnungen gewährt werden.

(3) Wohnbeihilfe im Sinne des I. Hauptstückes darf nur österreichischen Staatsbürgern gewährt werden.

Osterreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

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

(4) 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) ausgenommen in den Fällen des § 7 Abs. 1 Z 3 das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

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

einer Person	273.000 S.
zwei Personen	409.500 S.
drei Personen	464.100 S.
vier Personen	518.700 S.
für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils	30.000 S.

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreissindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index, gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH der bisher maßgebenden Beträge nicht übersteigen. Der Landeshauptmann hat die neuen Beträge durch Verordnung festzusetzen; sie treten mit dem 1. Jänner des darauffolgenden Jahres in Kraft.

(3) Die Beträge gemäß Abs. 2 erhöhen sich

1. um 20 vH bei Überlassung einer sonstigen geförderten Wohnung in Miete.
2. um 40 vH bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen.

(4) Personen, deren Einkommen zum Zeitpunkt des Erwerbes einer Wohnung die Höhe des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz nicht erreicht, gelten nur dann als begünstigt, wenn von dritter Seite eine rechtsverbindliche Erklärung vorliegt, den Wohnungsaufwand zu übernehmen. Eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 wird in diesen Fällen nicht gewährt.

(5) 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.

§ 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; bei Mietwohnungen kann die Kündigung

nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von sechs Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen Wohnung aufgegeben hat noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat;

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 9 vH pro Jahr zu verzinsen sind.

(5) Das Förderungsdarlehen kann ohne Kündigung fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die 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 im Ausmaß von höchstens 50 vH der angemessenen Gesamtbaukosten 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 je nach der Art und der rechtlichen Nutzungsform des zu fördernden Objektes und der Rechtsform des Förderungswerbers und bei Baukostenzuschüssen überdies auch auf Lage und Größe des Bauvorhabens Bedacht zu nehmen ist.

Nichtrückzahlbare Beiträge

§ 15. (1) Für die Errichtung von Wohnungen zur Überlassung in Miete kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag (Fixbetrag je Quadratmeter Wohnnutzfläche) gewährt werden, wenn

1. dafür keine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 oder 4 in Anspruch genommen wird und
2. eine allfällige Errichtung von Geschäftsräumen ohne Förderung nach diesem Gesetz erfolgt.

(2) Bei Wohnungen, deren Errichtung gemäß Abs. 1 gefördert wird, ist eine Überschreitung der in § 2 Z 1 festgesetzten Höchstgrenzen der Nutzfläche zulässig, der Förderung sind in diesem Fall jedoch lediglich die genannten Höchstgrenzen zugrunde zu legen.

(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, wenn der Schuldner im Falle eines Hypothekendarlehens die Verpflichtung übernimmt, im Rang vorangehende Pfandrechte nach Tilgung der ihnen zugrundeliegenden 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 der Eigenmittel gemäß § 8 aufgrund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann bis zur Höhe der aufzubringenden Eigenmittel ein Darlehen (Eigenmittlersatzdarlehen) gewährt werden. Bei der Bemessung des Eigenmittlersatzdarlehens ist auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche (Abs. 3) Bedacht zu nehmen.

(2) Das Eigenmittlersatzdarlehen kann Personen mit geringerem Einkommen bis zur Höhe der gesamten aufzubringenden Eigenmittel gewährt werden bei

- a) von der Stadt Wien errichteten Wohnungen,
- b) Wohnungen, die der Stadt Wien auf Grund einer Anbotsverpflichtung namhaft gemacht, von dieser zugewiesen werden, und bzw. oder
- c) wenn die Grundkostenanteile nicht bar überwältzt werden.

In den sonstigen Fällen kann das Eigenmittlersatzdarlehen nur für jenen Teil, der 5 vH übersteigt, gewährt werden. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) 50 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt.

(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.

§ 18.(1) Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal 20 Jahre. Das Darlehen ist zu verzinsen und in halbjährlichen Pauschalraten zurückzuzahlen.

(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohnungsfaktor von 2 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Die halbjährlichen Pauschalraten sind in diesem Fall so festzusetzen, daß das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung 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 von Eigenmitteln vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen abzudecken.

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

1. das Eigenmittellersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. der Mieter das Recht an der geförderten Wohnung verliert,
3. der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes bzw. des Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 gekündigt oder zurückgezahlt wurde oder
4. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt.

(2) Das Eigenmittellersatzdarlehen 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 Eigenmittellersatzdarlehen nicht nachkommt.

(3) Wird das Eigenmittellersatzdarlehen 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 9 vH pro Jahr zu verrechnen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

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 ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet.

(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.

(3) Die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung ist unter Bedachtnahme auf die Haushaltsgröße, das Familieneinkommen, Jungfamilien und Behinderte durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Der zumutbare Wohnungsaufwand kann in Schillingbeträgen festgesetzt werden, wobei der Berechnung ein Hundertsatz des Familieneinkommens zugrunde zu legen ist. Die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung darf 25 vH des Familieneinkommens nicht übersteigen. Für Familien, deren sämtliche Mitglieder im Zeitpunkt der Antragstellung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH im Sinne von § 35 Einkommenssteuergesetz 1988 aufweist, sowie für Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes

1967. vermindert sich die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung um mindestens 30 vH.

(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 § 46 Abs. 1 Z 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984,
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 Eigenmittellersatzdarlehens. In gemäß § 15 geförderten Wohnungen gilt als Wohnungsaufwand der vereinbarte Hauptmietzins.

(5) Der Berechnung der Wohnbeihilfe ist höchstens ein Wohnungsaufwand zugrunde zu legen, der dem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes zuzüglich eines Zuschlages von 20 vH entspricht.

(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 ein Jahr und insgesamt längstens bis zum 25. Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung 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 30 S 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 100 S unberücksichtigt bleiben.

(7) Ein rückzuerstattender Wohnbeihilfebetrag ist von einer neu gewährten Wohnbeihilfe vor deren Anweisung an den Anspruchsberechtigten einzubehalten.

§ 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 gemäß § 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987. In einem solchen Fall ist § 20 Abs. 4 auf das Konversionsdarlehen zu beziehen.

§ 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.

(2) Im übrigen sind die §§ 20 und 21 sinngemäß anzuwenden.

§ 24. Bewohner von Heimen und von Wohnungen in Objekten, die als Heim gefördert wurden, 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.

Ansuchen und Anträge

§ 26.(1) Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 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 von Wohnbeihilfe gemäß § 7 Abs. 1 Z 6 sind an den Magistrat zu richten.

(2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen, insbesondere Baubewilligung, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne, Baubeschreibungen, Heizlastberechnungen, Kostenberechnungen, Kostenvoranschläge oder Angebote und Finanzierungspläne anzuschließen. Überdies ist eine Erklärung des Förderungswerbers darüber vorzulegen, daß er im Zusammenhang mit dem Erwerb der betreffenden Baugrundstücke keine Verpflichtungen übernommen hat, bei Planung oder Ausführung des zu fördernden Gebäudes oder bei dieses Gebäude betreffenden Rechtsgeschäften die Leistungen einer bestimmten Person in Anspruch zu nehmen.

(3) Vor Zusicherung hat der Förderungswerber anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder im Wohnungseigentum vergeben werden sollen.

(4) Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 ist ein Nachweis über das bürgerliche Eigentum, das Wohnungseigentum oder das Baurecht an der zu verbauenden Liegenschaft anzuschließen.

(5) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Nachweise über die Nutzfläche der Wohnung sowie Nachweise über den Wohnungsaufwand gemäß § 20 Abs. 4 anzuschließen.

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 aufrechten Ehen oder Lebensgemeinschaften sind die Einkünfte beider Partner der Berechnung des Einkommens zugrunde zu legen.

Erledigung der Ansuchen und Anträge

§ 28.(1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 ist der Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien anzuhören.

(2) Nach Genehmigung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 5 hat das Amt der Landesregierung Förderungs- bzw. Bürgschaftsverträge abzuschließen.

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

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 Woh-

nungen 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.

(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 Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

§ 30. Nachstehend angeführte Daten über den Förderungs-
werber, den im § 2 Z 11 genannten Personenkreis und
hinsichtlich der Z 1, 2, 3 sowie 6 der Personen, die
eine rechtsverbindliche Erklärung gem. § 11 Abs. 4
abgeben, können zum Zweck der Feststellung der Förde-
rungswürdigkeit und der Sicherung von Förde-
rungsmaßnahmen 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 (z.B: im Sinne des
§ 2 Z 11, 12 und 13; Familienstand)
8. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
9. Wohnungsmerkmale.

Die in Z 1 bis 5 genannten Daten dürfen im Zuge von
Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit
neben eigenen Dienststellen und dem Wiener Bodenbereit-
stellungs- und Stadterneuerungsfonds auch anderen
Landesregierungen, Bezirksverwaltungsbehörden, Gemein-
den, Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversi-
cherungsträgern übermittelt werden.

Bauführung

§ 31.(1) Mit der Bauführung darf vor schriftlicher Zusicherung der Förderung oder schriftlicher Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn nicht begonnen werden.

(2) Eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann bei Errichtung eines Eigenheimes dann erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen für die aufrechte Erledigung des Ansuchens gegeben sind und der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauführung durch das Land einverstanden erklärt hat. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden; darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen. Im Falle einer Überprüfung der Einhaltung der bedungenen Bauausführung hat der Förderungswerber den Organen des Landes oder vom Land Beauftragten zu diesem Zweck den Zutritt zu ermöglichen.

(3) Bei Eigenheimen gilt eine Bauführung bis zur Kellergleiche nicht als Baubeginn im Sinne des Abs. 1.

(4) Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Zustimmung (Abs. 2) zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen. Auf die Verwendung von Landesförderungsmitteln ist durch eine entsprechende Aufschrift am Gebäude hinzuweisen.

Endabrechnung

§ 32. (1) Nach Abschluß der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung, die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten 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.

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 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 oder eines Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird von einem 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 exterritorial 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 Gesamt-nutzfläche 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 Beachtnahme 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.

(2) Als Kosten der Sanierungsmaßnahmen gelten:

1. Die Kosten der baulichen Maßnahmen einschließlich von Anschlußgebühren und sonstigen Abgaben;
2. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuerabzug gemäß § 12 des Umsatzsteuergesetzes 1972 geltend gemacht werden kann;
3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie die Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung, Kosten durch über das im § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c des Mietrechtsgesetzes genannte Ausmaß hinausgehende zeitlich begrenzte Leerstellungen sowie Umsiedlungs- und Abbruchkosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die beiden letztgenannten Kosten nicht überwälzt werden dürfen;
4. bestehende und überprüfte Mietzinsabgänge gemäß § 20 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bzw. Rückstellungsabgänge gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, die nach dem 19. März 1985 entstanden sind und im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen.

(3) Die näheren Bestimmungen, insbesondere eine anteilsmäßige 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 dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer (Miteigentümer), der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt, sowie dem Benützer einer Dienstwohnung gewährt werden.

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 den Anschluß an Fernwärme gemäß § 37 Z 2 oder um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen von behinderten 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 im Zusammenhang mit Blocksanierungen gemäß § 34 Z 7.

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 Sanitäreanlagen, 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 Geschosdecken,
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.

§ 38. 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 ausschließliche 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 § 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch die auf Grund dieser Erhaltungsarbeiten erhöhten Hauptmietzinse überschritten wird.

§ 39. (1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der gemäß § 3 Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten in der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes, der Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder der Rücklage gemäß § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zuzüglich 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der nächsten 10 Jahre keine Deckung finden; ein in einem Verfahren nach § 18 Abs. 1 Z 5 Mietrechtsgesetz zu- erkannter Pauschalbetrag hat jedoch außer Betracht zu bleiben. Gleichfalls sind Rückzahlungsraten für ein Darlehen nach § 41 Abs. 2 bzw. Eigenmittelrückflüsse bei der Verwendung von Eigenmitteln gemäß § 44 Abs. 1 nicht zu berücksichtigen.

(2) Werden Sanierungsmaßnahmen gemäß § 36 Z 1 gefördert, so hat der Förderungswerber jedenfalls einen solchen Anteil aus eigenem zu tragen, der durch die Einhebung der anrechenbaren Hauptmietzinse gemäß § 18 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes Deckung findet; errechnet sich infolge der Förderungsmaßnahmen ein niedrigerer Betrag als die Summe der anrechenbaren Hauptmietzinse gemäß § 18 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes, so ist die Förderung um den Differenzbetrag zu kürzen.

Art der Förderung

§ 40. (1) Die Förderung kann bestehen:

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,
2. in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen,
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.

(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 Totalsanierungen und Maßnahmen gemäß § 37 Z 12 kann auch die Wohnbeihilfe 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 Sanierungsmaßnahme die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, so darf eine Förderung im Sinne des II. Hauptstückes nur gewährt werden, wenn es sich um ein Bausparkassendarlehen, ein Darlehen der Stadt Wien, ein Kommunaldarlehen an die Stadt Wien als Förderungswerber oder ein Hypothekendarlehen handelt. In den beiden letztgenannten Fällen muß gewährleistet sein, daß

1. die Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt;
2. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt;
3. die effektiven Kosten des Darlehens - ausgenommen öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers für zur Sicherung des Darlehens abgeschlossene Versicherungen - jährlich höchstens 0,5 vH über der im Zeitpunkt der Zusicherung bestehenden Nominalverzinsung der letzten vor der Zusicherung im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren liegen, wobei bei mehreren Bundesanleihetranchen diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend ist;
4. eine Änderung des Zinssatzes nicht oder in der Weise vereinbart ist, daß eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der Nominalverzinsung der künftigen Bundesanleihen gemäß Z 3 erfolgt und bei Herabsetzung dieser Nominalverzinsung auch der jährliche Zinssatz entsprechend gesenkt wird;

5. Jahreszinssatz und Gesamtbelastung entsprechend dem § 21 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen berechnet und dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden;
6. für den Fall einer Umschuldung eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist.

(3) Für ein Darlehen, das von einem Mieter zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten in der Wohnung aufgenommen wird, entfällt das Erfordernis der hypothekarischen Sicherstellung. Abs. 2 Z 2 bis 6 gelten mit der Maßgabe, daß die Laufzeit des Darlehens mindestens fünf, höchstens aber zehn Jahre und der in Z 3 genannte Prozentsatz höchstens 0,75 vH betragen dürfen.

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 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. Handelt es sich um Gebäude, an denen bei der überwiegenden Zahl der Wohnungen Wohnungseigentum begründet wurde, dürfen diese Zuschüsse nur auf der Grundlage von 90 vH der förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan gewährt werden.

(2) Eine Förderung gemäß Abs. 1 darf bei laufenden Zuschüssen nur für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gewährt werden. Die Verzinsung der Eigenmittel darf höchstens 2 vH über dem Eckzinssatz gemäß § 20 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen liegen. 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. (1) Wird der Mieter einer Wohnung nach Zusicherung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 3 durch die wegen der Überwälzung der Sanierungskosten erfolgte Erhöhung des Hauptmietzinses bzw. des Betrages zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder als Förderungs- werber bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung, die zur Anhebung der Ausstattungskategorie führen, unzumutbar belastet, ist ihm mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet.

(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 tatsächlichen 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 jener Teil der Wohnungsaufwandbelastung zugrunde zu legen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht.

(3) Die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung ist unter Bedachtnahme auf die Haushaltsgröße, das Familieneinkommen, sowie die Kriterien für Jungfamilien und Behinderte durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Der zumutbare Wohnungsaufwand kann in Schillingbeträgen festgesetzt werden, wobei der Berechnung ein Hundertsatz des Familieneinkommens zugrunde zu legen ist. Die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung darf 25 vH des Familieneinkommens nicht übersteigen. Für Familien, deren sämtliche Mitglieder im Zeitpunkt der Antragstellung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder bei denen

ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH im Sinne von § 35 Einkommenssteuergesetz 1988 aufweist, sowie für Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBI. Nr. 376, vermindert sich die zumutbare Wohnungsaufwandbelastung um mindestens 30 vH.

(4) Als Wohnungsaufwand gilt

a) der zur Deckung der Sanierungskosten erhöhte Hauptmietzins gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes abzüglich des Betrages gemäß § 18 Abs. 1 Z 5 des Mietrechtsgesetzes bzw. der erhöhte Betrag zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 2 bis 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abzüglich des bisherigen Betrages zur Bildung einer Rückstellung zuzüglich der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Wurde im Zusammenhang mit einer solchen Erhöhung des Hauptmietzinses bzw. des Betrages zur Bildung einer Rückstellung auch eine Erhöhung aufgrund einer förderungsrechtlichen Vereinbarung vorgenommen, ist diese nur dann und insoweit als Wohnungsaufwand zu berücksichtigen, als die Vereinbarung Maßnahmen zur Anhebung der Ausstattungskategorie zum Gegenstand hat und die Belastung daraus den Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes nicht übersteigt;

b) bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung über Antrag des Mieters die vom Mieter geleistete Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung des für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen

aufgenommenen Darlehens, soweit die Belastung daraus auf die Maßnahmen zur Anhebung der Ausstattungskategorie zurückzuführen ist und den Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes nicht übersteigt.

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

§ 48. (1) Wohnbeihilfe im Sinne des II. Hauptstückes darf gewährt werden:

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.

(2) Die Wohnbeihilfe darf nicht übersteigen:

a) in den Fällen des § 47 Abs. 4 lit. a jenen Betrag, um den, bedingt durch die Überwälzung der Sanierungskosten, der Hauptmietzins bzw. der Betrag zur Bildung einer Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht wurde;

b) in den Fällen des § 47 Abs. 4 lit. b jenen Betrag, der sich als Belastung aus den Maßnahmen zur Anhebung der Ausstattungskategorie ergibt.

(3) Wohnbeihilfe ist nur insoweit zu gewähren, als kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988 besteht. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

(4) Die Wohnbeihilfe darf nicht vor schriftlicher Zusage der Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 3 und jeweils höchstens auf ein Jahr gewährt werden. Die Zuzahlung der Wohnbeihilfe an Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 3 ist zulässig.

(5) 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.

(6) Wohnbeihilfe, die eine Höhe von 30 S pro Monat nicht übersteigt, ist nicht zu gewähren.

§ 49. (1) 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 dieser Änderung, ausgenommen eine Änderung der Haushaltsgröße durch Todesfall, neu zu bemessen.

(2) 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 sie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.

(3) Wohnbeihilfe, die zu Unrecht in Anspruch genommen wurde, ist mit Bescheid rückzufordern, wobei Beträge bis insgesamt 100 S unberücksichtigt bleiben.

(4) Ein rückzuerstattender Wohnbeihilfebetrug ist von einer neu gewährten Wohnbeihilfe vor deren Anweisung an den Anspruchsberechtigten einzubehalten.

§ 50. (1) Wird ein Mieter durch eine im Rahmen des Wohnungsverbesserungsgesetzes oder des Wohnhaus-sanierungsgesetzes geförderte Sanierungsmaßnahme unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren.

(2) Für die Gewährung von Wohnbeihilfe gemäß Abs. 1 gelten die §§ 47 bis 49 sinngemäß.

**§ 51. Bewohner von Heimen und Wohnungen in Objekten,
die als Heime gefördert wurden, haben keinen Anspruch
auf Wohnbeihilfe.**

§ 52.(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 II. Hauptstück sind von den durch Landesgesetz vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.

(3) § 25 Abs. 3 gilt sinngemäß.

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 Baubewilligung, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen, Ausschreibungsunterlagen oder Kostenvoranschläge und Finanzierungspläne, anzuschließen.

(3) Den Anträgen auf Gewährung von Wohnbeihilfe sind der Nachweis des Einkommens (Familieneinkommens), die Meldezettel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Nachweise über die Nutzfläche der Wohnung sowie Nachweise über den Wohnungsaufwand gemäß § 47 Abs. 4 und 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.

Nachweis des Einkommens

§ 54. Für die Gewährung von Wohnbeihilfe im Sinne des II. Hauptstückes ist das Einkommen 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 der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds 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 Magistrates entscheidet die Landesregierung.

Zusicherung

§ 56. (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Anspruchs ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung (Zusage) zu erteilen, die einen Finanzierungsplan zu enthalten hat.

(2) In die Förderungszusicherung können Bedingungen und Auflagen aufgenommen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der Empfehlungen des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds dienen.

(3) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber auf Förderungsdauer jede vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen hat.

(4) Vor Zuzählung von Förderungsmaßnahmen 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 Förderungs-
werber können zum Zwecke der Feststellung der Förde-
rungswürdigkeit und der Sicherung von Förde-
rungsmaßnahmen 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 Wiener Bodenbereit-
stellungs- und Stadterneuerungsfonds auch anderen
Landesregierungen, Bezirksverwaltungsbehörden, Gemein-
den, Meldebehörden, Finanzbehörden sowie Sozialversi-
cherungsträgern übermittelt werden.

Bauführung

§ 58.(1) Mit der Bauführung darf vor schriftlicher Zusicherung der Förderung oder schriftlicher Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn nicht begonnen werden.

(2) Eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen für die aufrechte Erledigung des Ansuchens gegeben sind und der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauführung durch das Land einverstanden erklärt hat. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden; darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen. 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.

(3) § 31 Abs. 4 gilt sinngemäß.

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 zugrundegelegt werden, wenn sie durch befugte Unternehmer gelegt wurden.

III. Hauptstück

Aufbringung der Förderungsmittel

§ 60. Die Mittel werden aufgebracht

1. durch Leistungen des Landes Wien;
2. durch die Tilgungs- und Zinsenbeträge und sonstige Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen nach
 - a) dem Wohnbauförderungsgesetz 1954,
 - b) dem Wohnbauförderungsgesetz 1968,
 - c) dem Wohnbauförderungsgesetz 1984,
 - d) diesem Gesetz;
3. durch Zweckzuschüsse des Bundes oder Überweisungen auf Grund bundesgesetzlicher Regelungen.

Wohnbauprogramm und Wohnbauforschung

§ 61.(1) Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf sozial-, wohnungs- und beschäftigungspolitische Erfordernisse jeweils für fünf Jahre ein Wohnbauprogramm mit Finanzierungsplänen unter Einbeziehung bereits eingegangener Förderungsverpflichtungen sowie zu erwartender Wohnbeihilfenbelastungen zu erstellen. Dabei sind unter Berücksichtigung der Stadtentwicklung Art und Umfang der Förderung des Neubaues sowie der Sanierung festzulegen.

(2) Für die Wohnbauforschung sowie für Forschungsvorhaben auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und Stadterneuerung können höchstens 0,1 vH der jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel verwendet werden.

IV. Hauptstück

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten

§ 62. (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Juni 1989 in Kraft.

(2) Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits vor dem 1. Juni 1989 erlassen werden, treten jedoch erst gleichzeitig mit diesem Gesetz in Kraft. Nach dem 1. Juni 1989 erlassene Verordnungen können mit diesem Tag in Kraft gesetzt werden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes treten die im Art. II Abs. 1 des Bundesverfassungsgesetzes vom 15.12.1987, 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.

(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 Stadter-

neuerung 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 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt wurde, sind 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 mit folgenden Änderungen:

1. Wohnbeihilfe nach dem I. Hauptstück:

- a) Die Obergrenze des § 20 Abs. 5 und die Einschränkung im § 23 Abs. 1 zweiter Satz finden keine Anwendung;
- b) die Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung eines Eigenmittellersatzdarlehens gilt nicht als Wohnungsaufwand;
- c) auf Antrag ist im Falle einer unzumutbaren Belastung zum Wohnungsaufwand für Eigenheime weiterhin Wohnbeihilfe zu gewähren, wobei als Wohnungsaufwand der ab 1989 pro Jahr um jeweils 20 % zu kürzende Aufwand für die Tilgung und Verzinsung der zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Hypothekar- und Förderungsdarlehen gilt;
- d) das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche gem. § 17 Abs. 3 beträgt für jede weitere Person und bei Jungfamilien anstelle von je 15 m² je 20 m².

2. Wohnbeihilfe nach dem II. Hauptstück:

- a) Auf Antrag ist zum Wohnungsaufwand weiterhin Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden bzw. innerhalb einer Wohnung über Antrag des Hauseigentümers bzw. des Mieters erfolgt ist und der Mieter durch den

Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird; als Wohnungsaufwand gilt die vom Mieter geleistete anteilige Annuität ohne die Einschränkung des Wohnungsaufwandes gemäß § 47 Abs. 4 lit. a und b auf den Mietzins gemäß § 16 Abs. 2 Z 3 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestanden hat.

b) das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 beträgt für jede weitere Person und bei Jungfamilien anstelle von je 15 m² je 20 m², wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestanden hat.

(9) Hinsichtlich der Eigenmittellersatzdarlehen sind abweichend vom Abs. 4 die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 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 Zusage, die Rückzahlungsbedingungen neu festlegen. Dabei darf jedoch die Gesamtlaufzeit nicht weniger als 25 Jahre betragen und ein jährlicher Zinsfuß von 6 vH bzw. ein etwaiger höherer Eckzinsatz gemäß § 20 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Kreditwesen nicht überschritten werden.

Vollziehung

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

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

Vorblatt

Problem:

Mit Beginn des Jahres 1988 bzw. 1989 wurden nahezu alle Teile der Wohnbau- und Wohnhaussanierungsförderung vom Bund in die Kompetenz der Bundesländer ("Verlängerung der Wohnbauförderung") übergeleitet. Gleichzeitig kam es zu einer wesentlichen Kürzung der Förderungsmittel.

Ziel:

Neuordnung der Wohnbau- und Wohnhaussanierungsförderung auf Landesebene, um eine zeitgemäße Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und unter Bedachtnahme auf die Kürzung der Förderungsmittel die notwendigen Investitionen in die Wohnbau- und Sanierungstätigkeit in Wien aufrecht zu erhalten.

Lösung:

Schaffung eines einheitlichen Wiener Landesgesetzes zur Förderung des Neubaus und der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen.

Alternative:

Weitergeltung des bisherigen auf Grund der Verlängerung zersplitterten und den Erfordernissen Wiens nicht mehr entsprechenden Förderungsrechtes.

Kosten:

Durch Einführung eines zweistufigen Verfahrens bei der Wohnbeihilfe und eines Nutzwertfeststellungsverfahrens zur Aufteilung der Baukosten ist mit einem höheren Kostenaufwand im Administrativbereich zu rechnen.

Durch den Rückgang der Bundesförderungsmittel wird zur Aufrechterhaltung des Förderungsvolumens der Einsatz zusätzlicher Budgetmittel erforderlich werden.



Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

Mit den Bundesverfassungsgesetzen vom 15.12.1987, BGBl. Nr. 640, und vom 29.11.1988, BGBl. Nr. 685, wurden wesentliche Teile des Förderungsrechtes (Wohnbauförderungsgesetz 1984 und Wohnhaus-sanierungsgesetz) aus dem Art. 11 der B-VG herausgenommen und der Kompetenz der Länder übertragen. Durch eine Änderung des geltenden Finanzausgleiches ist außerdem eine Reduzierung der Förderungsmittel des Bundes eingetreten. Die neue Rechtslage soll zum Anlaß genommen werden, durch ein einheitliches Landesförderungsrecht sowohl auf dem Gebiete der Neubauförderung als auch dem der Wohnhaussanierung eine den Bedürfnissen Wiens entsprechende Regelung zu treffen. Die erwähnte Kürzung der Förderungsmittel, die Steuerreform, das Erfordernis, weiterhin ausreichenden Wohnraum mit vertretbarer Wohnungsaufwandbelastung zu schaffen sowie die Notwendigkeit eines sozial gerechtfertigten Sicherheitsnetzes machen es erforderlich, eine möglichst breite Palette von Förderungsformen im Gesetz vorzusehen. In diesem Sinn soll zu den bisherigen klassischen Förderungsformen ein neues Zuschußmodell treten, das auch die Erschließung zusätzlicher Geldquellen (Einsatz börsenfähiger Gewinnscheine) ermöglicht.

Hinsichtlich der Ausstattung wird grundsätzlich die Bauordnung für Wien herangezogen. Als behindertenfreundliche Maßnahmen sind jedoch die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Hauszugänge und Aufzüge sowie eine Mindestbreite von Türen als Mindestausstattung vorgesehen. Zur Befriedigung später eintretender subjektiver Bedürfnisse behinderter Personen ist im Sanierungsbereich durch jederzeit ansprechbare, wirksame Maßnahmen vorgesorgt.

Bewußt wurde bei der Förderung zwischen Miet- und Eigentumswohnformen unterschieden, wobei jedoch für Jungfamilien und einkommensschwächere Personenschichten besondere Hilfestellungen vorgesehen werden. In Ansehung der Mittelknappheit wurde zugunsten einer niedriger verlaufenden Wohnungsaufwandbelastung der Eigen-

mittelanteil bei Mietwohnungen mit mindestens 10 vH und bei den Eigentumswohnformen mit mindestens 20 vH festgesetzt, wobei zur Vermeidung von Härten die Rückzahlungsbelastung allfälliger Eigenmittellersatzdarlehen in die Wohnbeihilfe einzurechnen ist. Bei Personen mit besonders niedrigem Einkommen kann bei Erwerb einer Gemeindewohnung oder wenn die Grundkostenanteile nicht bar überwältzt werden, der gesamte Eigenmittelanteil als Eigenmittellersatzdarlehen gewährt werden.

Im Wohnhaussanierungsbereich wurde der Grundsatz der sogenannten "sanften Stadterneuerung" unter Bedachtnahme auf soziale und bewohnerorientierte Aspekte verankert. In Realisierung dieses Gedankens sollen beispielsweise auch Ausländer unter bestimmten Voraussetzungen Wohnbeihilfe bekommen können, da gerade solche Personengruppen oftmals Mieter in sanierungsbedürftigen Häusern sind.

Für die Berechnung der Wohnbeihilfe wurde eine dem wirtschaftlichen Einkommen entsprechende Berechnungsgrundlage geschaffen.

Der vorliegende Entwurf ist demgemäß in vier Hauptstücke gegliedert, wovon das erste die Förderung des Neubaus, das zweite die Förderung der Wohnhaussanierung, das dritte die Aufbringung der Förderungsmittel und das vierte Hauptstück das Inkrafttreten sowie Übergangsbestimmungen enthält. Die zivilrechtliche Mietzinsregelung in geförderten Bauvorhaben soll in einem nachfolgenden fünften Hauptstück, eine Rückzahlungsbegünstigung in einem sechsten Hauptstück gesondert geregelt werden.

Die Begriffsbestimmungen des ersten Hauptstückes gelten auch für das zweite Hauptstück, insoweit nicht dort abweichende Regelungen enthalten sind.

II. Besonderer Teil

Zu § 1:

Neben der Absichtserklärung, die bewährten Einrichtungen (Wohnhäuser, Wohnungen, Heime und Eigenheime) weiterhin zu fördern, tritt die aufgrund der Verländerung möglich gewordene Miteinbeziehung der Infrastruktur. Außerdem wird klargestellt, daß auf

Förderung, mit Ausnahme der Gewährung von Wohnbeihilfe, kein Rechtsanspruch besteht. Die Möglichkeit, Geschäftslokale zu fördern, wurde erweitert, soll sich jedoch in der Praxis nicht auf Kreditinstitute erstrecken.

Zu § 2:

Den Erfahrungen der Praxis entsprechend wurden die Begriffsbestimmungen adaptiert. Insbesondere wurde die Förderbarkeit der Wohnform von Wohngemeinschaften behinderter Menschen und die Förderung von Pflegeheimen aufgenommen. Eine klare Aussage wurde hinsichtlich der Begriffe "geförderte Wohnung", der kommunalen Infrastruktur und der gerechten Aufteilung der Baukosten einer Wohnung nach Nutzwerten getroffen. Im Bereiche der Wohnbeihilfe wurde im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise eine eigene Berechnungsgrundlage geschaffen. Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur sollen nicht aus zweckgebundenen Bundeszuschüssen gefördert werden.

Zu § 3:

Hinsichtlich der normalen Ausstattung geförderter Baulichkeiten wurde zur Vereinfachung auf die Vorschriften der Bauordnung für Wien zurückgegriffen. Als zwingende Forderung wurde hingegen die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Hauszugänge und der Aufzüge aufgenommen. Falls im Einzelfall eine behindertengerechte Ausstattung einer Wohnung erforderlich wird, soll diese durch eine nachträgliche Förderung im Sinne des II. Hauptstückes ermöglicht werden.

Zu § 4:

Als neue Komponenten der Gesamtbaukosten wurden nunmehr Lage, Größe und Art des Gebäudes aufgenommen. Bei Prüfung der Gesamtbaukosten auf ihre Angemessenheit wurde den wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend eine erweiterte Durchlässigkeit angestrebt, wobei eine Förderung der Mehrkosten nur im Zusammenhang mit den Denkmalschutzvorschriften vorgesehen ist.

Zu § 6:

Die schon bisher bestandene Restriktion des Zinssatzes von der Förderung zugrunde gelegten Hypothekendarlehen wurde im Sinne einer Minimierung der Wohnungsaufwandbelastung weiter verschärft. Die zivilrechtlichen Vorschriften des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 betreffend Grundbucheintragen wurden rezipiert.

Zu § 7:

In dieser Gesetzesstelle wurde ein möglichst breites Förderungsinstrumentarium vorgesehen und eine Vernetzung einzelner Förderungstypen den jeweiligen Erfordernissen entsprechend ermöglicht. Hervorgehoben werden soll insbesondere die Gewährung von nicht-rückzahlbaren Beiträgen, die dem bisherigen Förderungsrecht fremd waren.

Zu § 8:

Abweichend von den bisherigen Vorschriften über die Eigenmitteleaufbringung wurde im Sinne der Zielsetzung des Gesetzgebers, zugunsten einer eher niedrigen Dauermietbelastung höhere Eigenmittel zu verlangen, der Mindestanteil bei Mietwohnung mit 10 vH und bei Eigentumswohnung mit 20 vH festgesetzt. Bei Personen mit besonders niedrigem Einkommen kann der gesamte Eigenmittelanteil als Eigenmittellersatzdarlehen gewährt werden. Wie bisher sollen die näheren Bestimmungen durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden.

Zu § 9:

Beim Kreis der Förderungswerber wurde in Ansehung der Stadterneuerungserfordernisse eine Liberalisierung vorgenommen, sodaß z.B. auch nicht gemeinnützige juristische Personen geförderte Mietwohnungen errichten können. Hingegen wurde ausdrücklich festgelegt, daß Eigenmittellersatzdarlehen nur Mietern geförderter Wohnungen gewährt werden dürfen.

Zu § 11:

Im Bereiche der begünstigten Personen wurde hinsichtlich der Einkommensgrenzen eine Differenzierung zwischen Mietern von durch die Stadt Wien errichteten Wohnungen und Mietern anderer Wohnungen sowie von Eigentumswohnformen durch prozentuelle Zuschläge zum Grundeinkommen getroffen. Darüber hinaus wurde klargestellt, daß Personen, die über kein eigenes Einkommen verfügen (z. B. Studenten) auch dann zu den begünstigten Personen gerech-

net werden, wenn sie zum Zeitpunkt des Erwerbes einer Wohnung eine rechtsverbindliche Erklärung betreffend die Übernahme des Wohnungsaufwandes durch Dritte vorweisen können. Ein Anspruch auf Wohnbeihilfe entsteht hier nicht. :

Zu § 13:

In dieser Gesetzesstelle sind alle Kündigungstatbestände zusammengefaßt, wobei zwischen das Förderungsobjekt bzw. die Verwendung von Wohnungen betreffenden Tatbeständen unterschieden wurde.

Zu § 15:

Das Förderungsinstrument des nichtrückzahlbaren Beitrages ist insbesondere für neue Modellformen der Förderung (z.B. Finanzierung durch börsenfähige Anteils- oder Gewinnscheine) gedacht. Für dieses Modell gelten auch Ausnahmeregelungen hinsichtlich der Qualifikation als "gefördertes Objekt".

Zu §§ 17 - 19:

Hier sind die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen enthalten, wobei die familienabhängige Wohnnutzflächenbeschränkung besondere Rücksicht auf die Jungfamilie nimmt. Bei Wohnungsnachfolge ist die Laufzeit des neu gewährten Eigenmittellersatzdarlehens bis zum 20. Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung limitiert.

Zu §§ 20 - 25:

Bei der Regelung der näheren Bestimmungen der Wohnbeihilfe ist neu, daß die Rückzahlung von Eigenmittellersatzdarlehen in den Wohnungsaufwand einzurechnen ist, daß jedoch der Berechnung der Wohnbeihilfe eine am Mietrechtsgesetz orientierte Obergrenze zugrunde liegt. Außerdem wird die Gewährung der Wohnbeihilfe bis zum 25. Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung begrenzt. Diese Maßnahme stützt sich auf die Erfahrungen der Praxis, daß die Wohnungsaufwandbelastung solcher Wohnungen eine Wohnbeihilfengewährung nicht mehr erfordert. Auf Grund oberstgerichtlicher Entscheidungen, daß Wohnplätze in Heimen eine eigene

Wohnform darstellen, wurde ausdrücklich festgelegt, daß für Heimbewohner kein Anspruch auf Wohnbeihilfe besteht.

Zu § 28:

Hier wurde ein zweistufiger Instanzenzug im Wohnbeihilfeverfahren geschaffen, um die Belastung des Verwaltungsgerichtshofes zu verringern.

Zu § 32:

Für die Legung der Endabrechnung wurde klargestellt, daß nur "befugte Unternehmer" anerkannt werden.

Zu § 33:

Das II. Hauptstück beginnt mit den Aufgaben und dem Gegenstand der Förderung der Wohnhaussanierung.

Zu § 34:

Hier sind die vom I. Hauptstück abweichenden Spezialbestimmungen enthalten. Erläutert sind die in der Praxis entstandenen Begriffe wie Einzelverbesserung, Sockelsanierung, Totalsanierung und Blocksanierung. Außerdem wurden die Kostenelemente im Sanierungsbereich gesetzlich aufgeschlüsselt, was früher dem Verordnungsgeber vorbehalten war. Dadurch soll eine erhöhte Rechtssicherheit geschaffen werden.

Bemerkenswert erscheint, daß als Kostenelemente auch dem Begriff "unrentierliche Kosten" zugeordnete Bestandteile, wie Hauptmietzinsabgang, Leerstellungs- und Umsiedlungskosten, gelten. Der Verordnungsgeber hat jedoch eine Höchstgrenze der Nebenkosten vorzusehen.

Zu § 35:

In den Kreis der Förderungswerber um wohnungsinnenseitige Verbesserung wird nunmehr auch der Benützer einer Dienstwohnung (z.B. Hausbesorgerdienstwohnung) aufgenommen.

Zu § 36:

Hier wird eine deutliche Trennung zwischen Sanierungsmaßnahmen an

und in Gebäuden getroffen bzw. an allgemeinen Hausteilen und solchen, die innerhalb von Wohnungen erfolgen, sowie für städtebauliche Strukturverbesserungen vorgenommen.

Zu §§ 37 - 39:

Der im Wohnhaussanierungsgesetz erstmals geschaffene Begriff der "Sanierungsmaßnahme" hat inzwischen durch Rezeption in die Mietrechtsgesetzgebung allgemein gültigen Eingang in die österreichische Rechtsordnung gefunden. Er bildet daher auch im ggst. Gesetzentwurf die Grundlage für eine demonstrative Aufzählung der förderbaren Sanierungsmaßnahmen. Förderungsrelevant ist vor allem die Substandardbeseitigung. Erhaltungsarbeiten sollen nur dann gefördert werden, wenn Wohn- und Ausstattungskategorie C oder D überwiegen und der Zins der Ausstattungskategorie B überschritten wird. In § 39 wird festgelegt, daß bei der Berechnung der Kosten auch voraussichtliche künftige Einnahmen der nächsten zehn Jahre zu berücksichtigen sind, desgleichen sind erzielbare Einnahmen aus Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen anzurechnen.

Zu § 40:

Ahnlich wie im I. Hauptstück wird auch hier das Förderungsinstrumentarium möglichst umfassend angeboten. Als neues Element der Förderung ist die Gewährung nichtrückzahlbarer Zuschüsse bei Einsatz von Eigenmitteln des Förderungswerbers anzusehen. Durch diese Maßnahme sollen insbesondere gemeinnützige Bauträger motiviert werden, angespartes Eigenkapital zum Einsatz zu bringen. Im Sinne der Definition der Totalsanierung als durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandfreien Gebäudes wurde wegen der wirtschaftlichen Affinität zur Neubauförderung ausdrücklich die sinngemäße Anwendung des Förderungsinstrumentariums des I. Hauptstückes ermöglicht. Die gleichen Überlegungen gelten für die Förderung von Dachbodenausbauten und Blocksanierungen.

Zu § 41:

Auch hier wurde die schon bisher bestandene Obergrenze der Verzinsung von Hypothekendarlehen im Sinne der Minimierung der Wohnungsaufwandbelastung herabgesetzt. Ebenfalls im Lichte der Kostenminimierung und der Berücksichtigung von Mieterwünschen ist

die Bestimmung zu sehen, daß die Darlehenslaufzeit bei Mieteranträgen zwischen fünf und zehn Jahren liegen kann.

Zu §§ 47 - 52:

Bei der Wohnbeihilfenregelung des II. Hauptstückes sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

Anhebung der Ausstattungskategorie, regelmäßige Verwendung der geförderten Wohnung und Beschränkung des Ausmaßes der Wohnbeihilfe auf höchstens den Zins der Kategorie C. Die Wohnbeihilfe soll weiterhin ihren subsidiären Charakter gegenüber der Mietzinsbeihilfe behalten. Im Bereiche der Wohnhaussanierung wird von dem Grundsatz, daß nur österreichische Staatsbürger oder ihnen gleichgestellte Personen Anspruchsberechtigt sind, in den Fällen bewußt abgegangen, wo Ausländer aufgrund von Sanierungsmaßnahmen einen höheren Hauptmietzins zu tragen haben, weil auch dieser Personenkreis als eingessessene Wohnbevölkerung zunehmend gerade in von Sanierungen betroffenen Wohnungen anzusehen ist. Voraussetzung ist allerdings der Besitz einer Beschäftigungsbewilligung oder eines Befreiungsscheines nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz. Eine klare Aussage hinsichtlich des Entstehens des Anspruches auf Wohnbeihilfe wurde dadurch geschaffen, daß bei Antragstellung bis zum 15. eines Monats die Wohnbeihilfe ab Beginn dieses Monats anderenfalls erst ab Beginn des folgenden Monats gewährt wird.

Zu § 55:

Hier wurde in gleicher Weise wie im I. Hauptstück der zweistufige Instanzenzug zum Wohnbeihilfeverfahren geschaffen.

Zu § 56:

Die Bedeutung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds kommt in seiner Aufnahme ins Gesetz zum Ausdruck (Empfehlungsrecht). Jede vierte zur Sanierung beantragte bestandfreie Wohnung ist der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung zu stellen.

Zu § 58:

Im Gegensatz zur Neubauförderung ist die Möglichkeit der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn generell vorgesehen.

Zu §§ 60 - 61:

Dieses Hauptstück setzt sich mit der Mittelaufbringung, dem Wohnbauprogramm und der Wohnbauforschung auseinander. Besondere Bedeutung kommt der Erstellung eines 5-jährigen Wohnbauprogrammes zu, da mit der Verlängerung die innere Mittelbindung mit Ausnahme der Zweckzuschüsse des Bundes und der Rückflüsse aus früheren Bundeswohnbauförderungsgesetzen entfallen ist. Es ist demnach jedenfalls erforderlich, bindende Beschlüsse der Landesregierung im Hinblick auf Art und Umfang des Mitteleinsatzes sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung festzulegen. In diesen Programmen werden die politischen Zielsetzungen zur Stadtentwicklung ihren Ausdruck finden.

Als Ergänzung zur weiterhin bestehenden Wohnbauforschung auf Bundesebene soll auch eine gewisse finanzielle Vorkehrung für speziell auf die Stadterneuerung bezogene Forschungsvorhaben geschaffen werden.

Zu § 62:

Um ein möglichst nahtloses Inkrafttreten des Gesetzes und der notwendigen Durchführungsverordnungen zu ermöglichen, sieht das IV. Hauptstück die vorzeitige Erlassung von Verordnungen vor, die allerdings erst frühestens mit dem Inkrafttreten des Gesetzes selbst in Kraft treten können.

Mit dieser Maßnahme soll eine faktische Legisvakanz, wie dies bei Erlassung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 für die Dauer von 3 Monaten aufgetreten ist, vermieden werden.

Zur Wahrung wohlerworbener Rechte im Bereiche der Objektförderung wurden die Übergangsbestimmungen so abgefaßt, daß für das Weitergelten auslaufender Förderungsgesetze das Bestehen von Zusicherungen ausschlaggebend ist.

Im Bereiche der Subjektförderung werden nach Ablauf der Gültigkeitsdauer von Bescheiden Anpassungen an die künftige Gesetzeslage und in Einzelfällen Reduktionen nicht vermeidbar sein. Um hier Härten zu vermeiden und den Bewerbern eine rechtzeitige Umstellung zu ermöglichen, ist bei Eigenheimen ein stufenweiser Abbau in einem Zeitraum von fünf Jahren vorgesehen.