

G e s e t z e s e n t w u r f

Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 geändert wird

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 62/1995 wird wie folgt geändert:

1. In § 2 wird folgende Z 3a eingefügt:

"3a. als Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 1975."

2. § 2 Z 16 lit. j lautet:

"j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/1997,"

3. § 2 Z 16 lit. 1 lautet:

"1) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997,"

4. § 2 Z 16 lit. m lautet:

"m) Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997,"

5. § 2 Z 16 lit. n lautet:

"n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 798/1996,"

6. § 2 Z 16 lit. o lautet:

"o) Umsatzsteuergesetz 1994 - UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 756/1996."

7. § 2 Z 16 lit. r lautet:

"r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 14/1997."

8. § 2 Z 14 lautet:

- "14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a, c und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 12. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer, die Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 2. Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden und um den Bezug der Pflege- oder Blindenzulage (Pflege- oder Blindengeld, Pflege- oder Blindenbeihilfe)."
9. In § 4 Abs. 2 tritt an die Stelle der Zitierung Umsatzsteuergesetz 1972 die Zitierung Umsatzsteuergesetz 1994.
10. § 6 Abs. 4 zweiter Satz lautet:
 "Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, daß bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, einschließlich eventuell gewährter Eigenmittlersatzdarlehen, Zuschüsse und nicht rückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden."
11. § 11 Abs. 1 Z 2 lautet:
 "2. deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt."
12. In § 11 wird in Abs. 3 Z 2 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und als neue Ziffer 3 angefügt:
 "3. bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen um 40 vH, bei nach § 15 geförderten Eigentumswohnungen um 60 vH."
13. § 11 Abs. 4 lautet:
 "(4) Personen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Wohnung eine Höhe im Sinne 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 Wohnbeihilfe wird derart begünstigten Personen solange nicht gewährt, bis sie über ein eigenes Einkommen mindestens in einer Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz verfügen. Ein Eigenmittlersatzdarlehen darf derart begünstigten Personen nicht gewährt werden. Bei Personen mit Minderung der Erwerbsfähigkeit ist bei Ermittlung des Einkommens die Pflege- oder Blindenzulage hinzuzurechnen."
14. § 17 Abs. 1 lautet:
 "(1) Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der Eigenmittel gemäß § 8 auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden."

15. In § 18 Abs. 1 werden dem ersten Satz folgende Sätze angefügt:
"In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, daß das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückgefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Familieneinkommen und die Haushaltsgröße alle fünf Jahre zu überprüfen."
16. § 18 Abs. 2 lautet:
"(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch einem nachfolgenden Wohnungseigentümer oder unbeschadet der Inanspruchnahme der begünstigten Rückzahlung gemäß § 71 Abs. 2 oder 3 einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor von 2 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Die Rückzahlungsbedingungen sind in diesem Fall so festzusetzen, daß das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien) zur Gänze getilgt ist."
17. § 19 Abs. 1 lautet:
"(1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn
1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
 2. der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat,
 3. der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes oder des Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 gekündigt oder zurückgezahlt wurde,
 4. der Baukostenzuschuß oder der nichtrückzahlbare Beitrag zurückgezahlt wurde,
 5. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt oder
 6. wenn bei der alle fünf Jahre stattfindenden Überprüfung des Familieneinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird."
18. § 19 Abs. 4 entfällt.
19. Nach § 19 wird folgender § 19 a angefügt:

"§ 19 a. Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) 50 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens, bei Jungfamilien, bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, bei Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe

bezogen wird, sowie bei Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 55 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt."

20. § 20 Abs. 4 dritter Satz lautet:

"Bei gemäß § 15 geförderten Wohnungen gilt als Wohnungsaufwand der gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und Abs. 4 vereinbarte, höchstens jedoch der zulässige Hauptmietzins."

21. § 26 Abs. 3 lautet:

"(3) Bei Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gem. § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind dies insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluß einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70 a Abs. 1 Bauordnung für Wien, daß diese Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996), Grundbuchsauszüge oder abschriften, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne. Weiters hat der Förderungswerber anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder in Wohnungseigentum vergeben werden sollen."

22. § 28 Abs. 1 lautet:

"(1) Vor Erledigung des Ansuchens auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 ist der Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien anzuhören. Bei Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf entfällt diese Anhörung."

23. § 32 Abs. 1 lautet:

"(1) Nach Abschluß der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch 12 Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien bzw. gemäß § 11 Wiener Kleingartengesetz 1996 die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen."

24. § 47 Abs. 1 lautet:

"(1) Wird der Mieter einer Wohnung durch die auf den Mietgegenstand entfallenden Beträge für hausseitige und/oder wohnungsinnenseitige Sanierungskosten - letztere soweit die Sanierungsmaßnahmen zu einer Anhebung der Ausstattungskategorie führen - auf Grund des der Förderungszusicherung zugrundegelegten Finanzierungsplanes unzumutbar belastet, ist ihm mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet."

25. § 47 Abs. 4 lautet:

"(4) Als Wohnungsaufwand gilt

a) der zur Refinanzierung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf Grund des der Förderungszusicherung zugrundegelegten Finanzierungsplanes auf das Mietobjekt entfallende monatliche Betrag für

hausseitige und/oder wohnungsinneseitige Sanierungskosten abzüglich des Betrages gemäß § 15 a Abs. 3 Z 3 Mietrechtsgesetz pro m² Nutzfläche.

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 § 15 a Abs. 3 Z 3 Mietrechtsgesetz nicht übersteigt."

26. § 48 Abs. 3 lautet:

"(3) § 11 Abs. 4 gilt sinngemäß. Wohnbeihilfe ist nur insoweit zu gewähren, als kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988 besteht. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen."

27. § 48 a entfällt.

28. § 52 a Abs. 1 lautet:

"(1) Eigenmittellersatzdarlehen dürfen nur Personen gewährt werden, wenn diese eine von der Stadt Wien errichtete bzw. im Sinne des § 56 Abs. 3 vergebene Wohnung beziehen. § 11 Abs. 4, §§ 17 bis 19 a sind sinngemäß anzuwenden."

29. § 53 Abs. 2 lautet:

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

30. Nach § 77 wird folgender § 78 eingefügt:

"§ 78. Bei einer gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 (§ 15) geförderten Mietwohnung ist nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird. § 77 Abs. 4 gilt sinngemäß."

Artikel II Inkrafttreten

- (1) Art. I Z 21 (betreffend § 26 Abs. 3), 23 (betreffend § 32 Abs. 1), 29 (betreffend § 53 Abs. 2) treten rückwirkend am 1.1.1997 in Kraft.
- (2) Im übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Artikel III Übergangsbestimmungen

- (1) Art. I Z 11 und 12 sind für die Erstvermietung bzw. -vergabe von nach § 15 zu fördernden Wohnungen und Heimen, hinsichtlich derer entweder die Förderungszusicherung bereits vor dem 21.1.1997 erfolgte oder am 21.1.1997 ein Ansuchen auf Förderungsgewährung beim Land Wien anhängig war, nicht anzuwenden.
- (2) Art. I Z 15 ist auf Eigenmattersatzdarlehen anzuwenden, die ab Kundmachung dieser Novelle gewährt werden.
- (3) Art. I Z 25 ist auf Wohnbeihilfen nicht anzuwenden, die bei Kundmachung dieser Novelle bereits rechtskräftig bewilligt sind.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor: