

Beilage Nr. 31/1999
PrZ 138/99-GWS

Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz-WVFG 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 - WVFG 1989 LGBl. für Wien Nr. 18/ 1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr 20 1998 wird wie folgt geändert

1. § 6 Abs. 4 erster Satz lautet:

"(4) Wurde eine Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 zuerkannt, so ist - ausgenommen die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern, Eigenheimen und Heimen wenn die Förderung lediglich in der Gewährung von Annuitäten oder Zinsszuschüssen besteht - auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes einzuerlassen

2. In § 13 Abs. 4 wird nach dem letzten Satz der Punkt durch einen Strichpunkt folgender Satz angefügt

„bei allen Personen sind allfällige Einkommen nach § 3 Abs. 1 Z 3 lit. a Einkommensteuergesetz hinzurechnen

3. § 13 Abs. 4 lautet:

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

4. § 15 Abs. 1 lautet:

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

5. § 16 Abs. ; lautet:

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

6. § 20 Abs. 3 lautet:

„(3) Das der Wohnbeihilfenberechnung zugrundeliegende Familieneinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

- a) Familien deren sämtliche Mitglieder zum Zeitpunkt des Beginnes des Gewährungszeitraumes der Wohnbeihilfe das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
- b) für Familien mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind.

- c) für Familien, bei denen ein Familienmitglied eine nachgewiesene Behinderung im Sinne des § 35 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 von mindestens 45 vH aufweist.
 - d) für Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird.
 - e) für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder
 - f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind und auch in keiner in wirtschaftlich gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.
- lit. a bis f sind nicht kumulierbar."

7. In § 22 wird dem letzten Satz folgender Satz angefügt
 „Bei im Rahmen des Wiener Wohnbafonds, nach dem Wohnhaus- Wiederaufbaugesetz und nach dem Wohnbaförderungs-gesetz 1954 geförderten Wohnungen gelten vorgeschriebene Hauptmietzinse inklusive Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis zum jeweiligen Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Mietrechtsgesetz als Wohnungsaufwand.“

8. In § 23 Abs. 1 wird dem letzten Satz folgender Satz angefügt
 „Bei nach § 15 errichteten Eigentumswohnungen ist für die Tilgung und Verzinsung von aufgenommenen Darlehen § 6 Abs. 2 nicht anzuwenden.“

9. In § 34 Abs. 1 wird folgende Z 8 angefügt
 „8.. als thermisch-energetische Gebäudesanierung die im Rahmen eines thermisch energetischen Sanierungskonzeptes erfolgenden Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung.“

10. § 38 wird zu § 38 Abs. 1 und folgender Abs. 2 angefügt:
 ..(2) Unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen können Maßnahmen im Rahmen der thermisch-energetischen Gebäudesanierung mit einem nichtrückzahlbaren Beitrag im Ausmaß von maximal einem Drittel der diesbezüglichen förderbaren Gesamtbaukosten gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.“

11. § 39 lautet:

„(1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich Je,- mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten

a) in der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes bzw. ; 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder der Rücklage gemäß § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 und

b) in 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen in den nächsten fünf Jahren. Keine Deckung finden für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

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

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

12. § 44 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

„Die jährliche Verzinsung der Eigenmittel darf jeweils nur in Höhe der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten inland erfolgen.“

13. §47 Abs. 2 lautet:

"(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 Wohnungsautwandsbelastungstune je Monat ergibt der Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 Mietrechtsgesetz pro m² Nutzfläche ist im Falle des Abs. 4 lit. a jedenfalls zumutbar. Bei Wohnungen deren Nutzfläche die in § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt. ist der Berechnung der Wohnbeihilfe jener Teil der Wohnungsaufwandsbelastung zu Grunde zu legen der dem Verhältnis der angemessen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht."

14. § 47 Abs. 4 lit. a 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 wohnunesinnenseitige Sanierungskosten bis maximal S 40.-- pro m² Nutzfläche zuzüglich des Betrages gemäß § 1 5a Abs 3 Z 3 Mietrechtsgesetz pro m² Nutzfläche: der Betrag von S 40.-- ist gem. § 63 Abs 3 wertzusichern.“

15. § 58 Abs. 3 lautet:

..(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 kann bei Gefahr in Verzug mit der Bauaustührung von Sanierungsmaßnahmen begonnen werden."

16 § 62 Abs. 1 Z 2 letzter Halbsatz lautet:

..dem Betrag ist ein Abstattungszeitraum von mindestens 25 Jahren und eine jährliche Verzinsung der Eigenmittel jeweils in Höhe der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland zugrundelegen."

17. § 66 Z 2 erster Halbsatz lautet:

..eine jährliche Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel jeweils im Ausmaß der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres Emittenten Inland:,"

18. In § 77 Abs 2 wird der Punkt am Ende des ersten Satzes durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Satz angefügt:

„bei einer nach dem 31. August 1999 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre.“

19. §78 lautet:

"Bei einer gemäß § 7 Abs 1 Z 1 bis 3 geförderten Mietwohnung ist eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird. § 77 Abs. 4 gilt sinngemäß."

20. ; § 78a samt Überschrift lautet:

„Bestimmung über die Vergabe von Leistungen

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

Artikel II Inkrafttreten

Das Gesetz tritt mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Artikel III

Übergangsbestimmungen

(1) Art. I Z 3. 11. 12. 15. 16 und 17 sind auf bereits erteilte Förderungszusicherungen nicht anzuwenden.

(2) Art. I Z i 3 und 14 gilt für Personen, die im Zeitraum vom 19. März 1998 bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes durchgehend Wohnbeihilfe bezogen haben solange nicht, als für dasselbe Mietobjekt nach §§ 47 und 48a in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr 62 1995 ohne zeitliche Unterbrechung Anspruch bestünde In diesen Fällen sind die genannten Bestimmungen weiterhin anzuwenden.