

Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1973

Ausgegeben am 2. Jänner 1973

1. Stück

1. Verordnung: Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968; Festlegung näherer Bestimmungen über die Gewährung der Wohnbeihilfe.
2. Verordnung: Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968; Festlegung näherer Bestimmungen über die Gewährung von Darlehen anstelle von Eigenmitteln.
3. Verordnung: Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968; Festlegung angemessener Gesamtbaukosten je Quadratmeter und der normalen Ausstattung der geförderten Baulichkeiten.

1.

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 12. Dezember 1972, mit der in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nähere Bestimmungen über die Gewährung der Wohnbeihilfe festgelegt werden

Auf Grund des § 15 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung der Novelle vom 30. Mai 1972, BGBl. Nr. 232, wird nach Anhören des Wohnbauförderungsbeirates verordnet:

§ 1. (1) Die Wohnbeihilfe (§ 15 und § 23 Z. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen zumutbarer (Abs. 2) und der im nachfolgenden Abs. 4 näher bezeichneten Wohnungsaufwandsbelastung für eine der Familiengröße entsprechende Wohnung (Abs. 4) je Monat ergibt. Hierbei ist das Ausmaß der Wohnbeihilfe zumindest so festzusetzen, daß bei einer Haushaltsgröße von einer Person dieser nach Abzug der Wohnungsaufwandsbelastung ein Einkommen (§ 2 Abs. 1 Z. 12 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) bis zur Höhe des Richtsatzes gemäß § 292 Abs. 3 und 4 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes, abzüglich 5 v. H., verbleibt; das gleiche gilt sinngemäß bei einer Haushaltsgröße von zwei Personen.

(2) Als zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung ist jener Teil des monatlichen Familieneinkommens (§ 2 Abs. 1 Z. 13 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) anzusehen, der wie folgt zu ermitteln ist:

Das Einkommen wird in Einkommensstufen unterteilt, wobei von der

1. Einkommensstufe	1 v. H.
2. Einkommensstufe	3 v. H.
3. Einkommensstufe	6 v. H.
4. Einkommensstufe	10 v. H.
5. Einkommensstufe	15 v. H.
6. Einkommensstufe	21 v. H.
7. Einkommensstufe	28 v. H.
8. Einkommensstufe	36 v. H.

9. Einkommensstufe	45 v. H.
10. Einkommensstufe	55 v. H.
11. Einkommensstufe	66 v. H.
12. Einkommensstufe	78 v. H.

zur Bestreitung des Wohnungsaufwandes zumutbar sind. Eine Einkommensstufe beträgt bei einer Haushaltsgröße von 1 Person 500 S und erhöht sich bei Haushalten, die jeweils um eine Person größer sind, um je 25 v. H. Übersteigt das Einkommen die Summe von zwölf Einkommensstufen, gebührt keine Wohnbeihilfe.

(3) Unter Wohnungsaufwandsbelastung sind jene auf eine Wohnung entfallenden monatlichen Kosten zu verstehen, die aus der Abstattung der Annuität des Förderungsdarlehens und der Eigenmittel des Vermieters (§ 32 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 3 Z. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes), der Tilgung und Verzinsung sonstiger zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommener Darlehen, soweit deren Bedingungen und Höchstgrenze den Bestimmungen des § 15 a Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes entspricht, jedoch abzüglich allenfalls gewährter Annuitätzuschüsse, sowie aus der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses (§ 32 Abs. 3 Z. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes) entsteht.

(4) Als der Familiengröße entsprechend sind Wohnungen anzusehen, deren Ausmaß an Nutzfläche die Grenzwerte des § 15 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 Z. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 nicht übersteigt.

(5) Für Wohnungen, deren Nutzfläche die im Abs. 4 genannten Grenzen übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe jener Teil des Wohnungsaufwandes zugrunde zu legen, der dem Verhältnis der angemessenen Wohnungsgröße zur tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht.

§ 2. (1) Wohnbeihilfen dürfen erstmals höchstens auf ein Jahr, in der Folge jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren bewilligt werden.

(2) Der Empfänger der Wohnbeihilfe ist verpflichtet, der Wiener Landesregierung alle Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur

Folge hätten, binnen einem Monat nach deren Eintritt unter Anschluß der erforderlichen Nachweise anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Familieneinkommens und des Familienstandes. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter Berücksichtigung dieser Änderungen neu zu bemessen.

(3) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt außer bei Wegfall der Voraussetzungen nach § 1 auch dann, wenn die Wohnung veräußert oder die Miete beendet wird oder die Wohnung zur Gänze entgeltlich an Dritte überlassen wird.

(4) Über Antrag des Empfängers kann die Wohnbeihilfe an jene Stelle überwiesen werden, der gegenüber der Empfänger verpflichtet ist, Leistungen entsprechend der gesamten Wohnungsaufwandsbelastung (§ 1 Abs. 3) zu erbringen.

(5) Die Wohnbeihilfe wird nicht gewährt, wenn der errechnete Beihilfenbetrag weniger als 30 S monatlich beträgt.

§ 3. Der Antrag auf Gewährung einer Wohnbeihilfe darf frühestens drei Monate vor Bezugsfertigstellung der Baulichkeit bei der Wiener Landesregierung eingebracht werden.

§ 4. (1) Diese Verordnung tritt am 1. Jänner 1973 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 vom 5. März 1968, LGBL. für Wien Nr. 9, in der derzeit gültigen Fassung außer Kraft.

(3) Die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung erlassenen Bescheide, mit denen über die Gewährung einer Wohnbeihilfe entschieden wurde, sind über Antrag des Beihilfenempfängers abzuändern. Durch die Änderung darf keine Verschlechterung im Wohnbeihilfenbezug erfolgen.

Der Landeshauptmann:
Slavik

2.

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 12. Dezember 1972, mit der in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 über die Gewährung von Darlehen anstelle von Eigenmitteln nähere Bestimmungen festgelegt werden

Auf Grund des § 11 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 30. Mai 1972, BGBl. Nr. 232/1972, wird nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates verordnet:

§ 1. (1) Bei Jungfamilien, das sind Familien, deren Familienerhalter das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, bei Familien mit drei und

mehr Kindern, für die der Familienerhalter Familienbeihilfe bezieht, sowie in Fällen sozialer Härte tritt anstelle der Eigenmittel ein Darlehen aus Förderungsmitteln (Eigenmittlersatzdarlehen), sofern die Aufbringung der Eigenmittel unter Berücksichtigung des Familieneinkommens, der Anzahl der Familienmitglieder und der sich daraus ergebenden angemessenen Wohnungsgröße das zumutbare Ausmaß übersteigt.

(2) Ein Fall sozialer Härte ist dann gegeben, wenn eine außerordentliche wirtschaftliche Belastung aus familiären oder beruflichen Gründen oder wegen Krankheit des Förderungswerbers besteht. Eine außerordentliche wirtschaftliche Belastung liegt dann vor, wenn das Familieneinkommen nicht höher ist als zwölf Einkommensstufen im Sinne des § 1 Abs. 2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 12. Dezember 1972 über die Gewährung von Wohnbeihilfen.

(3) Als Eigenmittel ist ein Ausmaß von 10 v. H. der auf die Wohnung entfallenden anteiligen Gesamtbaukosten anzusehen.

(4) Das angemessene Ausmaß an Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person höchstens 50 m² und erhöht sich für jede weitere im Haushalt lebende nahestehende Person im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 um höchstens je 20 m² bis zum höchstzulässigen Gesamtausmaß der Nutzfläche (§ 2 Abs. 1 Z. 2 und 3 Wohnbauförderungsgesetz 1968). Im Falle der Überschreitung der angemessenen Nutzfläche ist der Berechnung des Eigenmittlersatzdarlehens jener Teil der Eigenmittel zugrunde zu legen, der dem Verhältnis des angemessenen Ausmaßes der Nutzfläche zur Nutzfläche der Klein- oder Mittelwohnung entspricht. Bei Jungfamilien haben die vorstehenden Nutzflächenbeschränkungen keine Anwendung zu finden.

(5) Für die Ermittlung des zumutbaren Ausmaßes im Sinne des Abs. 1 sind die Einkommensstufen nach § 1 Abs. 2 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 12. Dezember 1972 über die Gewährung von Wohnbeihilfen heranzuziehen. Der Förderungswerber, dessen Familieneinkommen mehr als vier Einkommensstufen ausmacht, hat das Zehnfache des sich aus diesem Einkommen ergebenden monatlichen zumutbaren Wohnungsaufwandes aufzubringen. Bei Einkommen bis zu vier Einkommensstufen ist für den gesamten Eigenmittelanteil im Sinne des Abs. 3 ein Eigenmittlersatzdarlehen zu gewähren. Bei Einkommen, die über zwölf Einkommensstufen liegen, gebührt kein Eigenmittlersatzdarlehen.

§ 2. (1) Das Darlehen ist unverzinslich und in Halbjahresraten in der Höhe von 2,5 v. H. zurückzuzahlen.

(2) Die Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens beginnt am zweitnächsten 1. April oder 1. Ok-

tober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt.

(3) Wird dem Förderungswerber zur Deckung des laufenden Wohnungsaufwandes eine Wohnbeihilfe gewährt, ist für die Dauer des Anspruches auf Wohnbeihilfe die Tilgung des Eigenmittlersatzdarlehens zu stunden. Nach Ablauf der Stundung ist der gestundete Tilgungsbetrag auf die restliche Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens, ist diese jedoch geringer als zehn Jahre, mindestens auf die Dauer von zehn Jahren, aufzuteilen.

(4) Das Eigenmittlersatzdarlehen ist sofort fällig zu stellen, wenn es zu Unrecht empfangen wurde oder wenn der Förderungswerber sein Recht an der geförderten Wohnung verliert. Im übrigen sind bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen (Geschäftsräumen) die Bestimmungen der §§ 12 bis 14 des Gesetzes anzuwenden.

§ 3. (1) Das Begehren auf Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens ist vom Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigten der Wohnung, für die er Eigenmittel zu leisten hat, an das Amt der Wiener Landesregierung zu richten. Dem Begehren sind die erforderlichen Nachweise über die Voraussetzungen anzuschließen.

(2) Bei Miet(Genossenschafts)wohnungen ist im Falle der Beendigung des Miet(Nutzungs)rechtes das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen der Fondsverwaltung direkt rückzuerstatten. Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine entsprechende Erklärung des Liegenschaftseigentümers vorzulegen.

§ 4. Diese Verordnung tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig damit verliert die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. März 1968, LGBl. für Wien Nr. 8, in der Fassung der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 25. November 1969, LGBl. für Wien Nr. 31/1969, ihre Wirksamkeit.

Der Landeshauptmann:

Slavik

3.

Verordnung der Wiener Landesregierung vom 12. Dezember 1972, mit der in Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter und die normale Ausstattung der geförderten Baulichkeiten festgelegt werden

Auf Grund des § 2 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 30. Mai 1972,

BGBl. Nr. 232/1972, wird nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates verordnet:

Angemessene Gesamtbaukosten

§ 1. (1) Förderungsmaßnahmen gemäß § 10 Abs. 1 lit. a, c und d des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 dürfen nur gewährt werden, wenn die Gesamtbaukosten (§ 2 Abs. 1 Z. 11 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968) angemessen sind.

(2) Als angemessene Gesamtbaukosten gelten jene Gesamtbaukosten, die unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Preisgefüges bei normaler Ausstattung der geförderten Baulichkeiten anfallen.

(3) Demgemäß werden folgende angemessene Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche für das Land Wien als Höchstgrenze festgesetzt:

- | | |
|--|--------|
| a) für Eigenheime und Mehrwohnungshäuser in Form von Reihenhäusern höchstens | 6000 S |
| b) für Mehrwohnungshäuser bei einer Gesamtnutzfläche bis 1500 m ² | 5300 S |
| über 1500 m ² bis 3500 m ² | 5100 S |
| über 3500 m ² | 5000 S |
| c) für Heime höchstens | 6600 S |

Die vorstehenden Beträge gelten für mit Zentralheizung ausgestattete Baulichkeiten. Wird eine solche nicht hergestellt, ist bei den in lit. a und b angeführten Beträgen ein Abschlag von 10 v. H. vorzunehmen. Zur Abgeltung der Mehrkosten, die durch die nachweisliche Bautätigkeit während der Monate November bis März entstehen, können die vorstehenden Höchstgrenzen pro Winterbauperiode um 1 v. H. überschritten werden.

(4) Eine Erhöhung der im Abs. 3 lit. a, b und c festgesetzten Beträge um höchstens 20 v. H. ist dann zulässig, wenn dies durch unvorhersehbare Erschwernisse oder ungewöhnliche Umstände bei der Bauführung, insbesondere bei der Fundamentierung oder bei der Zu- und Einleitung der elektrischen Energie (Trafostation) oder bei Hochhausbauvorhaben, unvermeidlich ist.

(5) Wurde das Förderungsbegehren vom Wohnbauförderungsbeirat aufrecht begutachtet und kommt das Bauvorhaben für eine Förderung in Betracht, so hat der Förderungswerber bei Mehrwohnungshäusern mit einer Gesamtnutzfläche bis 1500 m² mindestens 5, bei solchen mit einer darüber hinausgehenden Gesamtnutzfläche mindestens 10 Unternehmen im Wege der beschränkten Ausschreibung einzuladen. Ausnahmen hievon kann das Amt der Wiener Landesregierung erteilen, sofern keine genügende Anzahl von Unternehmen zur Erbringung der geforderten Leistungen vorhanden ist. Unabhängig davon ist im Amtsblatt der Stadt Wien eine Ankündigung unter Bekanntgabe des Projektes und der

wesentlichen technischen Angaben über das Bauvorhaben einzuschalten, sofern nicht ohnedies eine öffentliche Ausschreibung, die im Amtsblatt der Stadt Wien vorgenommen wird, erfolgt. Die auf Grund dieser Ankündigung interessierten Bieter sind jedenfalls in die Ausschreibung aufzunehmen.

(6) Die während der angemessenen Bauzeit auftretenden Kostenerhöhungen können nach Maßgabe der vom Bundesministerium für Finanzen erstellten Empfehlungen für die Berücksichtigung der Kostenerhöhungen bei laufenden Verträgen zu veränderlichen Preisen (Preisberichtigungen auf dem Lohnsektor) bei der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden, sofern diese Möglichkeit zwischen dem Förderungswerber und dem Bauführer vertraglich vereinbart wurde.

Normale Ausstattung

§ 2. (1) Als normale Ausstattung im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und des § 1 Abs. 2 dieser Verordnung ist eine Ausstattung anzusehen, die bei Beachtung der hierfür geltenden Rechtsvorschriften und maßgebenden allgemein anerkannten Regeln der Technik

- a) hinsichtlich der Qualität den Erfordernissen der Sicherheit, Hygiene und des Umweltschutzes genügt und eine zeitgemäße Haushalts- bzw. Heimführung zuläßt und
- b) hinsichtlich des Baukostenaufwandes größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet.

(2) Welche Ausstattung im einzelnen bei Baulichkeiten mit Klein- und Mittelwohnungen sowie bei Heimen vorzusehen ist, wird in den §§ 3 und 4 bestimmt.

Normale Ausstattung der Baulichkeiten mit Klein- und Mittelwohnungen

§ 3. (1) Mindestanforderungen für die normale Ausstattung sind:

1. In den Baulichkeiten (ausgenommen Eigenheime):
 - Personenaufzüge in Baulichkeiten mit mindestens fünf Geschossen (ohne Anrechnung von Kellergeschossen),
 - Waschkücheneinrichtung (auch maschinelle Einrichtung),
 - Minutenlichtanlage,
 - Fernsehgemeinschaftsantenne mit Anschluß in allen Wohnungen,
 - Telefonverrohrung in allen Wohnungen,
 - Spielflächen für Kinder: In einem der Größe des Bauvorhabens entsprechenden Ausmaß, sofern dies nach den Verhältnissen des Gebietes und der Art der Bauführung möglich ist.

2. In den Wohnungen, die bezugsfertig auszustatten sind:

Wohnraum: Anschlußmöglichkeit von Elektrogeräten in jedem Wohnraum.

Küche: Gas- oder Elektroherd mit Backrohr und drei Kochstellen, Doppelabwäscher mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, zwei Schukostecker.

Bad: Brausebad oder Wannensbad mit Schlauchbrause, Waschtisch mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, Vorsorge für Raumheizung.

Warmwasserbereitung: Elektrospeicher, Gasdurchlauferhitzer oder Anschluß an zentrale Warmwasserbereitung.

Klosett: Wasserklosett.

Fußböden: Hartholz-, Linol- oder Kunststoffböden (in Naßräumen außer Küchen können auch Steinfußböden vorgesehen werden).

Wandbeläge: Dauerhafte Verkleidungen oder Beläge im Baderaum bzw. in der Küche im Bereich von Herd und Abwäscher.

- (2) Im Sinne des § 2 dieser Verordnung können in den Baulichkeiten bzw. Anlagen vorgesehen werden:

Kinderwagenabstellräume,
Zentrale Heizanlage,
Müllabwurfteinrichtung.

Künstlerische Ausgestaltung, sofern für diese Zwecke nicht höchstens 1 v. H. der Gesamtbaukosten, im Einzelfall jedoch nicht mehr als 100.000 S, überschritten werden und die künstlerische Ausgestaltung nach den Verhältnissen des Gebietes und der Art des geförderten Gebäudes üblich ist.

Normale Ausstattung der Heime für Ledige und für betagte Menschen sowie für Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer, Schüler, Studenten

§ 4. (1) Mindestanforderungen für die normale Ausstattung sind:

1. In den Baulichkeiten:
 - Personenaufzüge in Baulichkeiten mit mindestens fünf Geschossen, in Heimen für betagte Menschen bereits in Baulichkeiten mit mindestens drei Geschossen (ohne Anrechnung von Kellergeschossen),
 - Zentrale Heizanlage,
 - Minutenlichtanlage,
 - Fernsehgemeinschaftsantenne mit Anschluß in allen Wohnräumen sowie in Gemeinschaftsaufenthaltsräumen.
2. In den Räumen, die bezugsfertig auszustatten sind:
 - a) In den Gemeinschaftsküchen:
 - Gas- oder Elektroherde mit Backrohr und Abwäscher mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung sowie

- Schukostecker entsprechend der Anzahl der Bewohner.
- b) In den übrigen Räumen:
Kochplatte,
Brausebad oder Wannenbad mit Schlauchbrause,
Waschtisch mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, Elektrospeicher, Gasdurchlauferhitzer oder Anschluß an zentrale Warmwasserbereitung, Wasserklosett (für die in § 2 Abs. 1 Z. 5 und 7 des Gesetzes angeführten Heime können Wasserklosette und Bäder in gemeinsamen Anlagen zusammengefaßt werden),
Hartholz-, Linol- oder Kunststoffböden (in Naßräumen außer Küchen können auch Steinfußböden vorgesehen werden), dauerhafte Wandverkleidungen oder Beläge im Baderaum und in der Küche im Bereich der Kochstellen und Abwäschen,

Anschlußmöglichkeit für Elektrogeräte in jedem Raum (mindestens ein Schuko-stecker).

(2) Im Sinne des § 2 dieser Verordnung können in den geförderten Baulichkeiten vorgesehen werden:

Maschinelle Waschkücheneinrichtung,
Telefonverrohrung für jeden Raum,
Müllabwurfteinrichtung,
Haussprechanlage.

§ 5. Diese Verordnung tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig damit verliert die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. März 1968, LGBL. für Wien Nr. 7, in der Fassung der Verordnungen der Wiener Landesregierung LGBL. für Wien Nr. 30/1969, 21/1970, 18/1971 und 9/1972 ihre Wirksamkeit.

Der Landeshauptmann:

Slavik