

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990
geändert wird (Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2005)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl Nr 1/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 35/2004 und berichtigt durch die Kundmachung LGBl Nr 96/2004, wird geändert wie folgt:

1. Im § 1 Abs 3 lautet in der Z 5 der zweite Satz: „Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken oder im Verlauf des Lebenszyklus klimaschädigende halogenierte Gase in die Atmosphäre freisetzen.“

2. Im § 6 werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1. Im Abs 1:

2.1.1. In der Z 1 wird die Wortfolge „nach dem 7. Abschnitt“ durch die Wortfolge „nach den Abschnitten 7 und 10a“ ersetzt.

2.1.2. Die Z 5 lautet:

„5. als Häuser in der Gruppe:

Wohnhäuser, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften oberirdisch aneinandergesetzt errichtet werden;“

2.1.3. In der Z 11 lautet die lit e:

„e) der Lebensgefährtin und die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit der begünstigten Person in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und beide entweder seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz

haben oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen;“

2.1.4. Die Z 12 lautet:

„12. als Kind:

- a) ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 lit a bis c des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers lebt und für das dem Förderungswerber oder eine mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;
- b) beim Zugang zur Förderung auch ein ungeborenes Kind, wenn über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt, die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört;“

2.1.5. Die Z 13a lautet:

„13a. als kinderreiche Familie:

eine Familie mit mindestens drei Kindern;“

2.1.6. Die Z 14 lautet:

„14. als Haushaltseinkommen:

die Summe der Einkommen (§ 8) der Eigentümer (Baurechtseigentümer) bei der Förderung von Wohnungen im Eigentum oder der Mieter bei der Förderung von Wohnungen in Miete zuzüglich

- a) der Summe der Einkommen (§ 8) der mit den Eigentümern bzw Mietern in der geförderten Wohnung lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal;
- b) eines Aufschlages je Quadratmeter Nutzfläche und Monat in der Höhe des für das Bundesland Salzburg nach dem Richtwertgesetz festgesetzten Richtwertes, wenn die zur Benützung durch die geförderten Eigentümer oder Mieter bestimmte Wohnung weder durch diese noch durch ihnen nahe stehende Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet und Dritten überlassen wird;“

2.2. Abs 2 lautet:

„(2) In diesem Gesetz enthaltene Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten als solche auf die zitierte Stammfassung bzw auf jene Fassung, die sie durch Änderungen bis zu der im Folgenden letztzitierten erhalten haben:

- a) Asylgesetz 2005, BGBl I Nr 100;
- b) Baurechtsgesetz (BauRG), RGBl Nr 86/1912, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl Nr 258/1990;
- c) Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 98/2001;
- d) Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 136/2004;
- e) Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 45/2005;
- f) Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 157/2004;
- g) Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 85/2005;
- h) Konsumentenschutzgesetz (KSchG), BGBl Nr 140/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 62/2004;
- i) Meldegesetz, BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 151/2004;
- j) Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, zuletzt geändert durch die Kundmachung BGBl I Nr 2/2004;
- k) Richtwertgesetz (RichtWG), BGBl Nr 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 113/2003;
- l) Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl Nr 663/1994, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 180/2004;
- m) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 113/2003;
- n) Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 113/2003.“

3. Im § 8 werden folgende Änderungen vorgenommen:

3.1. Im Abs 1 Z 5 wird die Wortfolge „gesetzlichen oder vertraglichen Unterhaltsleistungen“ durch die Wortfolge „gerichtlich oder vertraglich festgesetzten Unterhaltsleistungen“ ersetzt.

3.2. Im Abs 2 entfällt die abschließende Wortfolge „– Abfertigungen gemäß § 67 Abs 3 EStG 1988“.

4. Im § 9 werden folgende Änderungen vorgenommen:

4.1. Im Abs 1:

4.1.1. Die Z 2 entfällt und erhalten die bisherigen Z 3 bis 6 die Bezeichnungen „2.“, „3.“, „4.“ bzw „5.“.

4.1.2. In der Z 3 (neu) wird im ersten Satz die Wortfolge „binnen sechs Monaten“ durch die Wortfolge „binnen einem Jahr“ ersetzt.

4.2. Abs 2 lautet:

„(2) Von der Voraussetzung der Volljährigkeit (Abs 1 Z 1) kann aus wichtigen Gründen abgesehen werden. Ebenso kann von der Aufgabe des Eigentumsrechts im Sinn des Abs 1 Z 3 abgesehen werden, wenn an der Wohnung lediglich Miteigentum besteht oder die Wohnung künftig als Austragwohnung verwendet wird.“

4.3. Abs 3 Z 3 lautet:

„3. Fremde, denen nach dem Asylgesetz 2005 der Status des Asylberechtigten zuerkannt worden ist.“

5. § 10 Abs 4 lautet:

„(4) Bei Bauernhäusern beträgt die förderbare Nutzfläche 110 m². Sie erhöht sich für die sechste und jede weitere, mit dem Bewirtschafter des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um je 10 m² bis zur Höchstgrenze von 150 m².“

6. Im § 11 werden folgende Änderungen vorgenommen:

6.1. Im Abs 2:

6.1.1. In der Z 2 entfällt die Wortfolge „und bei Sanierungen mindestens 10 Jahre“.

6.1.2. In der Z 9 wird die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung und Abwicklung“ durch die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung sowie ordnungs- und zweckmäßigen Abwicklung“ ersetzt.

6.2. Im Abs 3 erster Satz entfällt die Wortfolge „, ausgenommen bei Sanierungen,“.

6.3. Abs 4 lautet:

„(4) Der höchstzulässige Prozentsatz gemäß Abs 2 Z 4, die Dauer seiner Verbindlichkeit, der Stichtag oder der Beobachtungszeitraum für seine Neufestsetzung und die Art der Zinsenberechnung sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Die Dauer der Verbindlichkeit kann je nach Förderungssparte unterschiedlich festgelegt werden. Der Höhe des Prozentsatzes ist der 12-Monats-EURIBOR zum Stichtag oder das jeweilige Mittel des 12-Monats-EURIBOR im Beobachtungszeitraum, verlautbart von der Österreichischen Nationalbank im Statistischen Monatsheft, zu Grund zu legen. Die Zulässigkeit und die Höhe eines allfälligen Aufschlages auf diesen Wert bis höchstens 1,5 %, bei Vereinbarung eines Fixzinssatzes bis höchstens 2 %, sowie einer allfälligen Auf- oder Abrundung werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.“

6.4. Im Abs 5 wird in der Z 4 die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung und Abwicklung“ durch die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung sowie ordnungs- und zweckmäßigen Abwicklung“ ersetzt.

7. Im § 13 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Die Abs 2 und 3 lauten:

„(2) Das Förderungsdarlehen ist durch Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Davon kann abgesehen werden, wenn

1. eine Gemeinde Förderungswerber ist;
2. eine Gemeinde die Haftung für die Rückzahlung des Darlehens als Bürge (§ 1346 ABGB) übernimmt; oder
3. die Besicherung in einer sonstigen, nach Maßgabe der Bestimmungen für die einzelnen Förderungssparten (3. bis 10. Abschnitt) zulässigen Art erfolgt.

(3) Ob einem Pfandrecht zur Sicherung des Förderungsdarlehens andere Pfandrechte vorangehen können, wird durch Verordnung der Landesregierung bestimmt. Dabei können für die einzelnen Förderungssparten unterschiedliche Regelungen getroffen werden. Die Einräumung eines Vorranges kann an weitere Bedingungen gebunden werden. Die Zustimmung zu einem Vorbehalt des Verfügungsrechtes für vorrangige Pfandrechte (§ 469a ABGB) ist nicht zulässig.“

7.2. Im Abs 4 lautet der dritte Satz: „Von einer solchen Rückzahlungsmöglichkeit kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Zeitraum zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Ansuchen um vorzeitige Rückzahlung mindestens fünf Jahre beträgt, keine vorläufige Schätzung des Einkommens vorliegt (§ 51 Abs 2) und zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens kein Sachverhalt bekannt ist, der zu einer Kündigung der Förderung führen kann.“

7.3. Im Abs 6 wird in der Z 4 die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung und Abwicklung“ durch die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung sowie ordnungs- und zweckmäßigen Abwicklung“ ersetzt.

8. Im § 15 Abs 1 wird in der Z 3 die Verweisung „§ 9 Abs 1 Z 4“ durch die Verweisung „§ 9 Abs 1 Z 3“ ersetzt.

9. Im § 17 Abs 2 lautet der erste Satz: „Die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse sind unter Anwendung des § 13 Abs 2 und 3 grundbücherlich oder durch eine Bankgarantie sicherzustellen.“

10. Im § 18 lautet der zweite Satz: „Liegt ein Fälligkeitsgrund des § 16 vor, können rückzahlbare Annuitätenzuschüsse fällig gestellt und zurückgefordert sowie nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse eingestellt werden.“

11. Im § 19 Abs 3 werden folgende Änderungen vorgenommen:

11.1. In der Z 2 lautet der zweite Satz: „Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 m² nicht übersteigen.“

11.2. Die Z 7 lautet:

„7. mit dem Erwerber der Wohnung vereinbart ist, dass er von der zum Erwerb der Wohnung führenden Vereinbarung oder Vertragserklärung kostenfrei zurücktreten kann, wenn das dem Erwerb zu Grunde gelegte Förderungsansuchen abgelehnt wird (§ 53 Abs 3) und der Rücktritt innerhalb von drei Wochen ab Zustellung der Ablehnung der Förderung in einer dem § 3 Abs 4 KSchG entsprechenden Weise erklärt wird.“

12. Im § 20 Abs 5 wird im vierten Satz die Wortfolge „im gemeinsamen Haushalt“ durch die Wortfolge „in der geförderten Wohnung“ ersetzt.

13. § 21 lautet:

„Subjektbezogene Rückzahlung

§ 21

Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse sind während und nach Tilgung des Hypothekendarlehens zurückzuzahlen, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand den maßgeblichen

Wohnungsaufwand übersteigt. Für die Festsetzung des zumutbaren und maßgeblichen Wohnungsaufwandes gilt § 20 Abs 5 und 6.“

14. § 27 lautet:

„Förderungsvoraussetzungen

§ 27

Natürlichen Personen, die in einem gemeinsamen Bauvorhaben mit anderen natürlichen Personen eine Wohnung in einem Haus in der Gruppe (§ 6 Abs 1 Z 5) oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder Baurechtswohnungseigentum errichten, kann eine Förderung gewährt werden, wenn

1. sie begünstigte Person sind,
2. Eigentümer oder Miteigentümer der Bauliegenschaft sind oder daran ein Baurecht gemäß dem Baurechtsgesetz auf die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzen und
3. der Grundstücksbedarf im Durchschnitt der Gesamtanlage 350 m² je Wohnung nicht übersteigt, wobei Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, in den Grundstücksbedarf nicht einzurechnen sind.“

15. Im § 29 Abs 2 werden in der Z 2 die Worte „fünf Jahre“ durch die Worte „drei Jahre“ ersetzt.

16. Im § 30, dessen bisheriger Text die Absatzbezeichnung „(1)“ erhält, wird angefügt:

„(2) Für die Besicherung des Förderungsdarlehens genügt eine Bankgarantie. Von der Einräumung eines Belastungsverbot (§ 55 Abs 1) kann abgesehen werden.“

17. Im § 31 werden folgende Änderungen vorgenommen:

17.1. Im Abs 2:

17.1.1. Die Z 2 lautet:

„2. die Grund- und Aufschließungskosten die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen, bezogen auf den Fixsatz der Förderung, nicht übersteigen. Bei der Festsetzung der Höchstgrenzen ist auf die regional unterschiedlichen Grundkostenverhältnisse Bedacht zu nehmen. Bei Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen kann die Förderung von (zB auf Grund von Beiträgen Dritter) besonders günstigen Grund- und Aufschließungskosten abhängig gemacht werden. Erfolgt die Errichtung von Wohnungen auf Grund eines Baurechtes, ist zum Zeitpunkt der Förderungszusi-

cherung nachzuweisen, dass der Bauzins unter Berücksichtigung einer allfällig vereinbarten Wertsicherung, von Bauzinsvorauszahlungen und sonstigen Kosten auf die Dauer des Baurechtes keine höhere Belastung ergibt als bei einer vergleichweisen Finanzierung der höchstzulässigen Grund- und Aufschließungskosten beim Kauf der Liegenschaft mit Eigenmitteln nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Bei Baurechten mit einer Laufzeit von unter 50 Jahren oder dann, wenn keine oder eine geringere Entschädigung als gemäß § 9 Abs 2 BauRG vereinbart ist, ist das Vorliegen eines entsprechend dieser Bestimmung verminderten Bauzinses Förderungsvoraussetzung. Die näheren Bestimmungen dazu sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen;“

17.1.2. In der Z 4 lit a lautet die sublit aa:

„aa) begünstigte Personen (§ 9); dabei kann bei Personen, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 9, 11 oder 14 bis 16 MRG der Nutzung der Wohnung als Ersatz zustimmen, von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden;“

17.2. Im Abs 3 lit a wird die Verweisung „§ 9 Abs 1 Z 5“ durch die Verweisung „§ 9 Abs 1 Z 4“ ersetzt.

18. § 32 Abs 1 lautet:

„(1) Die Förderung kann in der Gewährung eines Förderungsdarlehens und/oder von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen oder gemäß § 13 Abs 2b WGG eingesetzten Eigenmitteln bestehen.“

19. Im § 36 Abs 1 wird nach dem Begriff „förderbare Nutzfläche“ der Klammerausdruck „(§ 10 Abs 1, 2, 3 und 5)“ eingefügt.

20. Im § 37 werden folgende Änderungen vorgenommen:

20.1. Abs 4 lautet:

„(4) Die Bezieher einer Wohnbeihilfe haben der Landesregierung unverzüglich, längstens jedoch innerhalb eines Monats nach Bekanntwerden zu melden:

1. die Auflösung des Mietverhältnisses,
2. jede Änderung in der Haushaltsgröße,
3. jede Änderung in den Einkommensverhältnissen, wenn die Gewährung der Wohnbeihilfe unter Zugrundelegung des aktuellen Einkommens, einer aktuellen Bestätigung über die Höhe der Transferleistungen oder einer Einkommensschätzung erfolgt ist.

Eine Anpassung der Wohnbeihilfe kann von Amts wegen oder auf Ansuchen des Förderungswerbers auch während des Zeitraumes der Beihilfengewährung erfolgen. Die näheren Bestimmungen dazu können von der Landesregierung durch Verordnung getroffen werden.“

20.2. Im Abs 5 entfällt der zweite Satz.

21. Im § 38 Abs 2 lauten die Z 1 und 2:

- „1. der Erwerber österreichischer Staatsbürger ist oder die Voraussetzungen gemäß § 9 Abs 1 Z 5 lit a oder Abs 3 vorliegen;
2. der Erwerber das anteilige Hypothekendarlehen, das Förderungsdarlehen und die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse nach Maßgabe des § 55 Abs 5 übernimmt;“

22. § 40 Abs 1 lautet:

„(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines Förderungsdarlehens und/oder von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen oder gemäß § 13 Abs 2b WGG eingesetzten Eigenmitteln.“

23. Im § 41 werden folgende Änderungen vorgenommen:

23.1. Im Abs 1 erster Satz wird das Wort „Erhaltungsmaßnahmen“ durch das Wort „Erhaltungsarbeiten“ ersetzt.

23.2. Im Abs 2 lautet der zweite Satz: „Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen haben das Gebäude und die sanierten Gebäudeteile mindestens aufzuweisen:

1. das Gebäude mindestens drei Wohnungen,
2. die sanierten Gebäudeteile einen entsprechend den gegebenen baulichen Möglichkeiten zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbesondere bei Strom- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung sowie Schall- und Wärmeschutz.“

23.3. Abs 3 entfällt und der bisherige Abs 4 erhält die Absatzbezeichnung „(3)“.

24. Im § 42 Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

24.1. Die Z 1 lautet:

- „1. die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) für die Errichtung des Gebäudes, an dem die Sanierungsmaßnahme erfolgen soll, mindestens zehn Jahre, bei Anschluss an Fernwärme mindestens fünf Jahre vor der Einbringung

des Förderungsansuchens zurückliegt. Für die Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen dienen, gilt keine Frist;“

24.2. Die Z 4 lautet:

„4. die Wohnung auf Förderungsdauer als Hauptwohnsitz verwendet wird;“

25. § 43 lautet:

„Art und Höhe der Förderung

§ 43

(1) Für die umfassende Sanierung von Wohnhäusern können Förderungsdarlehen gewährt werden, deren Höhe je Quadratmeter förderbarer Nutzfläche oder nach Art und Umfang der Maßnahmen je Wohnung festgelegt werden kann. Dabei kann auch auf Mehrkosten, die durch gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Wahrung des Denkmal- oder des besonderen Altstadt- oder Ortsbildschutzes entstehen, Bedacht genommen werden. Die Laufzeit des Förderungsdarlehens kann zwischen zehn und 25 Jahren betragen. Die Annuitäten können in bestimmten Zeitabständen angehoben werden.

(2) Für andere Sanierungsmaßnahmen können Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von mindestens fünf und höchstens 15 Jahren gewährt werden. Die Annuitäten können in bestimmten Zeitabständen angehoben werden.

(3) Für die Besicherung des Förderungsdarlehens genügt eine Bankgarantie oder bei Objekten im Wohnungseigentum mit bestelltem Verwalter eine Verpfändung der Rücklage (§ 31 WEG 2002) zu Gunsten des Landes Salzburg. Von der Einräumung eines Veräußerungs- als auch eines Belastungsverbot (§ 55 Abs 1) kann in diesen Fällen abgesehen werden. Zur Sicherung des Förderungszweckes kann die Besicherung durch Verpfändung der Rücklage und der Verzicht auf die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot an weitere Bedingungen gebunden werden.

(4) Die näheren Bestimmungen zu den Abs 1 bis 3 sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.“

26. Im § 48 entfällt der zweite Satz.

27. Im § 48a Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.1. Die Z 2 lautet:

„2. die Wohnung auf der Grundlage eines schriftlichen, vergewährten und unbefristeten Mietvertrages vermietet wird;“

27.2. In der Z 6 lautet der erste Satz: „die Wohnung, ausgenommen die Nutzfläche, der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG) entspricht;“

28. Im § 48b wird im Abs 1 der Klammerausdruck „(§ 10)“ durch den Klammerausdruck „(§ 10 Abs 1, 2, 3 und 5)“ ersetzt.

29. Im § 51 werden folgende Änderungen vorgenommen:

29.1. Im Abs 1 wird angefügt: „Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (Pensionierung, Arbeitslosigkeit udgl) kann auf besonderes Ansuchen auch vom aktuellen Einkommen oder von der aktuellen Bestätigung über die Höhe von Transferleistungen ausgegangen werden.“

29.2. Abs 2 lautet:

„(2) Wenn um die Gewährung von Annuitätenzuschüssen oder Wohnbeihilfe angesucht wird, ist Abs 1 anzuwenden, die Z 1 bzw 2 jedoch mit der Maßgabe, dass die Nachweise für das letzte veranlagte bzw das dem Ansuchen vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen sind. Ist der Nachweis des aktuellen Einkommens glaubhaft nicht möglich, kann dieses bis zum tatsächlichen Vorliegen des Nachweises, längstens jedoch befristet auf zwei Jahre, geschätzt werden. Dabei ist mindestens vom halben durchschnittlichen Monatseinkommen des zuletzt veranlagten bzw vorangegangenen Jahres auszugehen.“

30. Im § 52 werden folgende Änderungen vorgenommen:

30.1. Im Abs 1 Z 2 wird nach dem Wort „Sozialversicherungsnummer,“ das Wort „Meldedaten,“ eingefügt.

30.2. Im Abs 3 werden nach dem Wort „Sozialversicherungsnummer,“ die Worte „, die Meldedaten,“ eingefügt.

31. Im § 53 wird angefügt:

„(6) Die Unterlagen für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Wohnbeihilfe sind mindestens drei Jahre nach Erledigung des Förderungsansuchens aufzubewahren.“

32. § 55 lautet:

„Eigentumsbeschränkungen

§ 55

(1) Nach Zusicherung eines Förderungsdarlehens oder eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses ist auf der Liegenschaft, soweit nach den Abschnitten 3 bis 10 dieses Gesetzes nicht ausdrücklich Anderes bestimmt ist, ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Salzburg einzuverleiben. Diese Beschränkungen wirken gegen Dritte und binden auch die Rechtsnachfolger.

(2) Auf Grund des einverleibten Belastungsverbotes können Belastungen auf der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung begründet werden.

(3) Auf Grund des einverleibten Veräußerungsverbotes kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung übertragen werden. Einer solchen Zustimmung bedarf es jedoch nicht, wenn übertragen wird:

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 WEG 2002) an den hinzutretenden Wohnungseigentumspartner, der Ehegatte ist;
2. das Eigentum an der Wohnung bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigklärung der Ehe an den früheren Ehegatten.

(4) Bei der Übertragung des Eigentums (Baurechtes) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden kann der Übernahme aushaftender Förderungsdarlehens und rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse im vollen Ausmaß zugestimmt werden, wenn:

1. der Rechtsnachfolger eine nahe stehende Person des bisherigen Eigentümers ist, im Fall der Übertragung an Lebensgefährten jedenfalls ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz besteht und sowohl der bisherige Eigentümer wie auch der Rechtsnachfolger die Wohnung weiter benützen;

2. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird, bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestanden hat und der bisherige Eigentümer weiterhin als Ausfallsbürge haftet.

(5) In anderen Fällen als nach Abs 4 kann der Übernahme aushaftender Förderungsdarlehen und rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse bei der Übertragung des Eigentums (Baurechtes) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur zugestimmt werden, wenn der Rechtsnachfolger eine begünstigte Person ist. Aushaftende Förderungsdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse können dabei insgesamt nur in dem Ausmaß übernommen werden, das der für den Rechtsnachfolger förderbaren Nutzfläche entspricht. Der dieses Ausmaß übersteigende Teil ist als Voraussetzung für die Zustimmung gemäß Abs 3 zurückzuzahlen. Die Landesregierung kann, wenn die Übertragung der Liegenschaft an die begünstigte Person mindestens zum Verkehrswert erfolgt, über Antrag und Vorliegen objektiv berücksichtigungswürdiger Gründe einen Nachlass zu den rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gewähren, höchstens jedoch in dem Ausmaß, in dem die Summe aus aushaftenden, grundbücherlich vorrangig besicherten Hypothekendarlehen, Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen bezogen auf die förderbare Nutzfläche des Rechtsnachfolgers den Verkehrswert der Liegenschaft übersteigt. Der Verkehrswert der Liegenschaft ist durch ein vom Antragsteller beizubringendes Schätzgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen festzustellen. Übersteigt die vereinbarte Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft den Verkehrswert, so ist von dieser auszugehen.

(6) Im Fall einer durch das Gericht bereits bewilligten Liegenschaftsexekution kann der Übernahme aushaftender Förderungsdarlehen und rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse bei der Übertragung des Eigentumsrechts (Baurechts) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden unabhängig von den Bestimmungen über die begünstigte Person und die förderbare Nutzfläche zugestimmt werden, wenn

1. über den Verkehrswert der Liegenschaft ein Schätzgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vorliegt,
2. die Übertragung mindestens zum Verkehrswert erfolgt und
3. durch die rechtsgeschäftliche Übereignung der Liegenschaft im Vergleich zu einer exekutiven Verwertung eine Verbesserung der Gläubigerposition des Landes zu erwarten ist.

Gleichzeitig kann die Landesregierung über Antrag und bei Vorliegen objektiv berücksichtigungswürdiger Gründe dem bisherigen Eigentümer Nachlässe zu den aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gewähren, höchstens jedoch in dem Ausmaß, in dem die Summe aus aushaftenden, grundbücherlich vorrangig besicherten Hypothekendarlehen, Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen den Verkehrswert der Liegenschaft oder die allenfalls höher vereinbarte Gegenleistung übersteigt.

(7) Im Fall der rechtsgeschäftlichen Veräußerung von zum Gutsbestand der geförderten Wohnung gehörenden Grundstücken kann die Zustimmung der Landesregierung nach Abs 3 davon abhängig gemacht werden, dass abhängig vom öffentlichen Interesse an der Übereignung ein angemessener Teil des Veräußerungserlöses für eine außerordentliche Rückzahlung des aushaftenden Förderungsdarlehens, des Hypothekendarlehens, zu dem Annuitätenzuschüsse gewährt werden, oder der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse verwendet wird. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen treffen.

(8) Ist das Förderungsdarlehen zurückgezahlt, werden keine Zuschüsse mehr geleistet, sind die rückzahlbaren Zuschüsse zur Gänze zurückgezahlt und ist die Bürgschaft erloschen, hat das Land die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungs- und Belastungsverbot zu erteilen.“

33. Im § 63 wird angefügt:

„(24) Die §§ 1 Abs 3, 6, 8, 9 Abs 1 bis 3, 10 Abs 4, 11 Abs 2 bis 5, 13 Abs 2 bis 4 und 6, 15 Abs 1, 17 Abs 2, 18, 19 Abs 3, 20 Abs 5, 21, 27, 29 Abs 2, 30, 31 Abs 2 und 3, 32 Abs 1, 36 Abs 1, 37 Abs 4 und 5, 38 Abs 2, 40 Abs 1, 41, 42 Abs 2, 43, 48, 48a Abs 2, 48b Abs 1, 51 Abs 1 und 2, 52 Abs 1 und 3, 53 Abs 6 und 55 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. Jänner 2006 in Kraft.

(25) Auf Förderungen, die vor dem im Abs 24 bestimmten Zeitpunkt nach diesem oder nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen zugesichert worden sind, sind die §§ 11 Abs 4, 19 Abs 3 Z 7 und 31 Abs 2 Z 2 in der bisher geltenden Fassung anzuwenden. Für Förderungen, die auf Grundlage des Gesetzes LGBl Nr 35/2004 zugesichert worden sind, ist jedoch § 11 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... anzuwenden.

(26) Auf Förderungsansuchen, die vor dem im Abs 24 bestimmten Zeitpunkt eingebracht worden sind, ist für die Prüfung der Finanzierung § 8 Abs 2 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das Gesetzesvorhaben zur Änderung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 enthält im Wesentlichen Folgendes:

1. Verbesserung der Sanierungsförderung:

Die Verbesserung der Sanierungsförderung hat die Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen zum Ausgangspunkt. Darin verpflichten sich die Länder, unter Berücksichtigung des jeweils aktuellen Wohnraumbedarfs den Anteil der Wohnhaussanierung an der gesamten Wohnbauförderung anzuheben, um eine wesentliche Reduktion der Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudesektor herbeizuführen. Zur Erreichung dieses Ziels ist die Attraktivität der Sanierungsförderung weiter zu erhöhen. Der Gesetzentwurf sieht dazu vor: Entfall des verpflichtend vorrangigen Einsatzes der Rücklage bzw der Mietzinsreserve für Erhaltungsmaßnahmen, Möglichkeit der Besicherung des Förderungsdarlehens durch Bankgarantie oder durch Verpfändung der Rücklage bei Wohnungseigentumsobjekten, Ausnahme vom Veräußerungs- und Belastungsverbot sowie Erleichterung des Zugangs zur umfassenden Sanierung von Gebäuden.

2. Ausweitung des Zugangs zur erweiterten Wohnbeihilfe:

Mit der Einführung der „erweiterten Wohnbeihilfe“ durch die Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2004, LGBl Nr 35, wurde ein Förderungssystem für Mieter geschaffen, die bei der Wohnungsverorgung auf den „freien Markt“ angewiesen sind. Nach geltender Rechtslage kann nur Mietern von Wohnungen mit mindestens 30 m² Nutzfläche erweiterte Wohnbeihilfe gewährt werden. Das Mietverhältnis muss mindestens seit drei Jahren bestehen. Diese Voraussetzungen sollen als diese Förderung zu einengend entfallen.

3. Ausweitung des Personenkreises der begünstigten und der nahe stehenden Personen:

Die allgemeine Förderungsvoraussetzung des mindestens zweijährigen Hauptwohnsitzes im Bundesland Salzburg (als Begriffselement der begünstigten Person) soll entfallen; sie steht in Konflikt mit den Art 12 und 56 ff EG-Vertrag. Als nahe stehende Personen sollen auch Lebensgefährten gelten, wenn sie mit der begünstigten Person in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben und bereits gemeinsames Eigentum an der Wohnung erworben haben oder begründen, und zwar künftig in diesem Fall unabhängig von der bisherigen Dauer des gemeinsamen Hauptwohnsitzes.

4. Präzisierung des Einkommensbegriffs und Umstellung auf den 12-Monats-EURIBOR als Zinsindikator für die Finanzierung:

Bei der – nur in besonderen Fällen zulässigen – gänzlichen Überlassung der geförderten Wohnung an nicht nahe stehende Personen soll dem Haushaltseinkommen der geförderten Eigentümer (Mieter) künftig ein Aufschlag in der Höhe des für das Bundesland Salzburg festgelegten Richtwertes hinzugerechnet werden. Die Umstellung auf den 12-Monats-EURIBOR bei gleichzeitiger einjähriger Bindungsfrist des Höchstzinssatzes (statt bisher halbjährlicher) vereinfacht die Zinsberechnung und Ermittlung (Nachprüfung) der Gesamtkreditkosten. Mit der Umstellung auf den 12-Monats-EURIBOR ist auch eine entsprechende Anpassung des höchstzulässigen Aufschlages geplant.

5. Ausweitung der begünstigten Rückzahlungsmöglichkeit von aushaftenden Förderungsdarlehen bzw Annuitätenzuschüssen:

Die Mindestfrist zwischen Zusicherung und begünstigter Rückzahlung soll nur mehr fünf, statt bisher zehn Jahre betragen.

6. Erleichterungen bei der Übernahme von aushaftenden Forderungen:

Lebensgefährten sollen gleich wie sonstige nahe Angehörige aushaftende Förderungsdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse im vollen Ausmaß übernehmen können. Ferner sollen bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen an begünstigte Personen oder nach bewilligter Liegenschaftsexekution Nachlässe zu aushaftenden Forderungen des Landes gewährt werden können.

Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 24. März 2005 mit diesen und den weiteren im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen befasst und sie zur Kenntnis genommen.

2. Kompetenzrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Die vorgesehenen Änderungen stehen mit keinen EU-Rechtsvorschriften im Widerspruch.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens treffen das Land. Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht von insgesamt keinen höheren Nominal- und Personalkosten für das Land aus. Die auf Grund der vorgeschlagenen Änderungen entstehenden Mehrkosten sollen durch Umschichtung von Wohnbauförderungsmitteln,

durch den Entfall der Gewährung von Förderungsdarlehen für Wohnheime und eine Reduzierung der Darlehenshöhe für die Förderung von Mietwohnungen ausgeglichen werden. Die dazu erforderlichen Änderungen der Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung sollen zeitgleich mit dieser Novelle in Kraft treten.

Zu den finanziellen Auswirkungen im Einzelnen (in der Reihenfolge der vorgeschlagenen Änderungen):

Zu Z 2.1.3: Die Änderung wirkt sich weitgehend kostenneutral aus. Der Ausweitung des Personenkreises auf Lebensgefährten, die gemeinsames Eigentum besitzen oder begründen, steht die dauernde Einrechnung des Einkommens dieser Lebensgefährten in das Haushaltseinkommen als Eigentümer gegenüber.

Zu Z 2.1.6: Der Aufschlag in der Höhe des Richtsatzes bei Überlassung der Wohnung an nicht nahe stehende Personen führt zu einem geringeren Zuschuss und vermindert somit den Aufwand des Landes.

Zu Z 4.1.1: Aus dem Entfall des zweijährigen Hauptwohnsitzes als Förderungsvoraussetzung ist in Anbetracht des Umstandes, dass von dieser Voraussetzung schon bisher abgesehen werden konnte, ebenfalls mit nur geringfügigen Mehrkosten zu rechnen.

Zu Z 6.3: Die Folgekosten sind – wie bisher – maßgeblich von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus abhängig.

Zu Z 23, 24 und 25: Auf Grund der vorgeschlagenen Erleichterungen für den Zugang zur Sanierungsförderung und die Besicherung des Förderungsdarlehens ist mit einem Ansteigen der Förderungsansuchen zu rechnen. Unter der Annahme, dass im Jahr 2006 die Gesamtzahl an Sanierungsförderungen auf 3.200 steigt, ergibt sich ein jährlicher Aufwand von ca 25 Mio €. Im Vergleich dazu die Zahlen für das Jahr 2005 (Stand Ende Mai): 827 Zusicherungen mit einem Gesamtaufwand von ca 6,36 Mio €.

Zu Z 27: Auch die vorgeschlagenen Erleichterungen für den Zugang zur erweiterten Wohnbeihilfe wird zu vermehrten Neuansuchen und damit zu einem höheren Aufwand des Landes führen. Da die Zahl der gewährten erweiterten Wohnbeihilfen bislang jedoch deutlich hinter den Prognosen zurückliegt, wird der Mehraufwand den vorgegebenen finanziellen Rahmen nicht überschreiten. Im Jahr 2004 wurden auf Grund von 134 Anträgen Beihilfen zugesichert. In der im Zusammenhang mit dem Wohnbauförderungsprogramm neu erstellten Finanzprognose wird davon ausgegangen, dass jährlich ca 200 Fälle hinzukommen. Damit steigt der finanzielle Aufwand von dzt 390.000 € auf 570.000 € im Jahr 2006 und 730.000 € im Jahr 2007.

Die sonstigen Änderungen sind als weitgehend kostenneutral anzusehen. Wertberichtigungen bei überschuldeten Liegenschaften erfolgten bisher schon mit Zustimmung der Landesregierung. Die Änderung in der Z 29 wirkt sich ausschließlich Kosten mindernd aus.

5. Gender-Mainstreaming:

Das Begutachtungsverfahren hat nicht ergeben, dass durch das Vorhaben die Ziele der Gleichstellung von Frau und Mann beeinträchtigt werden.

6. Ergebnis des Begutachtungsverfahrens:

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Österreichischen Städtebund, Landesgruppe Salzburg, der Wirtschaftskammer Salzburg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg, dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie von den Abteilungen 4, 7, 8, 10 und 15 und dem Referat 0/02 des Amtes der Landesregierung Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen und Einwände beziehen sich insbesondere auf die Definition des Begriffes „Haus in der Gruppe“ (die Wirtschaftskammer fordert die Einbeziehung von Carports), die Umstellung auf den 12-Monats-EURIBOR als Zinsindikator (die Wirtschaftskammer sieht in der Umstellung keine Vorteile, die Kammer für Arbeiter und Angestellte fordert die Beibehaltung des 6-Monats-EURIBOR und gleichzeitig die Senkung des Aufschlages auf 0,5 %), das kostenfreie Rücktrittsrecht in der Kaufförderung (für die Wirtschaftskammer ist dieses noch immer zu weitgehend, für Kammer für Arbeiter und Angestellte nunmehr zu restriktiv), die Verpfändung der Rücklage (die Wirtschaftskammer spricht sich für den Entfall der grundbücherlichen Anmerkung aus) und die Ausweitung der erweiterten Wohnbeihilfe (die Kammer für Arbeiter und Angestellte fordert die Ausweitung auch auf befristete Mietverträge). Über das Vorhaben hinausgehend wurden angeregt: von der Wirtschaftskammer die Öffnung der Mietwohnbauförderung für gewerbliche Bauträger, von der Architektenkammer die allgemeine Durchführung von Architektenwettbewerben bei geförderten Bauvorhaben, von der Kammer für Arbeiter und Angestellte Beschränkungen für die Vermietung und die Mietzinsbildung von bzw bei sanierten Wohnungen, vom Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen die Ausweitung des begünstigten Personenkreises bei der Mietwohnungsförderung auf alle Mieter, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 9, 11 und 14 bis 16 MRG dem Ersatz einer Wohnung zustimmen, von der Abteilung 4 die Zulassung einer einverleibungsfähigen Pfandbestellungs-urkunde als Besicherung an Stelle der grundbücherlichen Einverleibung des Pfandrechts und schließlich von der Abteilung 15 die Förderung von Contracting-Lösungen sowie die Einführung einer einkommensgrenzenunabhängigen Zuschlagsförderung bei optimierter energietechnischer Ausstattung von Wohngebäuden.

Der Österreichische Städtebund und die Abteilung 8 des Amtes der Landesregierung haben keine Einwendungen erhoben. Seitens der Abteilung 8 wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Erhöhung der Effizienz der Gebarung der Wohnbauförderung dringend eine Änderung des Wohnbauförderungssystems geboten ist, damit innerhalb der Wohnbauförderung ein höherer

Eigendeckungsgrad erwirtschaftet und die Verpflichtungen des Landes zu in der Zukunft fälligen Annuitätenzuschüssen reduziert werden können.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern mit der Abteilung 10 erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Folgende Anregungen wurden übernommen:

- a) Haus in der Gruppe (§ 6 Abs 1 Z 5): In den Erläuterungen wird klargestellt, dass die erforderliche oberirdische Verbindung an der Grundstücksgrenze auch durch überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze (Carports) hergestellt werden kann;
- b) Vermietung an begünstigte Personen im Mietwohnbau (§ 31 Abs 2 Z 4): Der Ausnahmetatbestand wird erweitert, und zwar auf alle Sachverhalte, bei welchen der Vermieter nach dem Mietrechtsgesetz verpflichtet ist, dem Mieter eine Ersatzwohnung zu beschaffen (§ 30 Abs 2 Z 9, 11 und 14 bis 16); damit können oft langwierige gerichtliche Kündigungsverfahren vermieden werden, die mit erheblichen Kosten und Zeitverzögerungen für die geplanten Maßnahmen verbunden sind;
- c) Verpfändung der Rücklage (§ 43 Abs 3): Von der zwingenden grundbücherlichen Anmerkung der Verpfändung der Rücklage im Grundbuch wird abgegangen. Unabhängig davon bleibt das Erfordernis eines entsprechenden Publizitätsaktes für die wirksame Begründung eines Pfandrechts bestehen (§§ 451ff ABGB). Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung 10 des Amtes der Landesregierung hat dafür zu sorgen, dass diese Art der Besicherung nur dann zur Anwendung kommt, wenn das Pfandrecht wirksam begründet worden ist.

Trotz Einwänden festgehalten wird an der Umstellung auf den 12-Monats-EURIBOR als Zinsindikator und am kostenfreien Rücktrittsrecht bei Ablehnung der Förderung: Die Umstellung auf den 12-Monats-EURIBOR bei gleichzeitiger einjähriger (statt bisher halbjährlicher) Bindung vereinfacht die Zinsberechnung, vermindert den Verwaltungsaufwand und führt in der Folge zu geringeren Kreditkosten. Das kostenfreie Rücktrittsrecht bei Ablehnung der Förderung schützt das Vertrauen auf eine bestimmte Finanzierung. Weitgehend nicht übernommen werden die über das Vorhaben hinausgehenden Anregungen, und zwar vorwiegend aus Kostengründen.

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1:

Das Verbot hat die Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen zur Grundlage. Unter klimaschädigende halogenierte Gase sind insbesondere teil- und vollfluorierte Kohlenwasserstoffe (HFKW und FKW) sowie Schwefelhexafluorid (SF₆) zu verstehen. Diese von den Reduktionsverpflichtungen des Kyoto-Protokolls umfassten Gase weisen je Gewichtseinheit ein

besonders hohes Treibhausgaspotential im Vergleich zu CO₂ auf (ca 1.300- bis 24.000-fach). In verschiedenen Bauprodukten kommen zum Teil noch derartige Gase zur Anwendung (zB HFKW in Dämmplatten, Montageschäume etc). Für alle derartigen Anwendungen bestehen Alternativen, die zu konkurrenzfähigen Preisen am Markt verfügbar sind.

Zu Z 2.1.1 und 27.2:

Neben sanierten Wohnungen und Wohnungen nach dem 7. Abschnitt sollen nunmehr auch Wohnungen nach dem Abschnitt 10a von der Mindestgröße von 30 m² ausgenommen werden. Die Größe einer Wohnung ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Wenn der Mieter seinen Wohnbedarf mit einer Kleinwohnung als zufrieden stellend gedeckt ansieht, soll er von der erweiterten Wohnbeihilfe nicht ausgeschlossen sein.

Zu Z 2.1.2:

Die Definition des Hauses in der Gruppe wird nur geringfügig geändert. Die Umschreibung „Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen“ wird durch den Begriff „Wohnhaus“ (§ 6 Abs 1 Z 6) ersetzt. Am Grundsatz des Aneinanderbauens von Wohnhäusern auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften wird festgehalten. Damit wird dem Gebot des flächen- und energiesparenden Bauens entsprochen. Das Aneinanderbauen an den Grundgrenzen hat Wohnteil an Wohnteil oder durch dazwischen liegende Garagen, überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze (Carports), Kellerersatzgebäude oder sonstige allseits umschlossene Nebengebäude zu erfolgen. Die Praxis zeigt, dass das Erfordernis des ausschließlichen Aneinandergrenzens von Wohnteil an Wohnteil aus gestalterisch-architektonischen Gründen, aber auch aus Gründen der Bebaubarkeit zT Probleme bereitet.

Die Festlegung des höchstzulässigen Grundstücksbedarfs erfolgt nunmehr in den einzelnen Förderungssparten.

Zu Z 2.1.3:

Das am 1. Juli 2002 in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, BGBl I Nr 70/2002), ermöglicht auch Partner-Wohnungseigentum (§ 13 WEG 2002). Dabei kommen neben Ehegatten auch Lebensgefährten – auch gleichgeschlechtliche – in Betracht. In der Praxis treten nun zunehmend Fälle auf, in denen Lebensgefährten eine geförderte Wohnung erwerben wollen. Für die Gewährung einer höheren förderbaren Nutzfläche ist nach geltender Rechtslage aber neben einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz Voraussetzung. Künftig soll dies entfallen, wenn der Lebensgefährte oder die Lebensgefährtin mit der begünstigten Person gemeinsames Eigentum besitzt oder begründet. Die sachenrechtliche Verbun-

denheit gibt bereits hinreichenden Grund zur Annahme, dass es sich um eine auf Dauer ausgerichtete Lebensgemeinschaft handelt.

Zu Z 2.1.4 und 2.1.5:

Nach geltender Rechtslage werden ungeborene Kinder nur bei der Definition der kinderreichen Familie (§ 6 Abs 1 Z 13a) berücksichtigt. Dies wird in der Praxis im Hinblick auf die gleiche Situation bei Jungfamilien bzw wachsenden Familien als unbefriedigend empfunden. Mit der vorgeschlagenen Änderung sollen ungeborene Kinder beim Zugang zur Förderung allgemein geborenen förderungsrechtlich gleichgestellt werden. Für die Berechnung des laufenden Annuitätzuschusses bzw der Wohnbeihilfe werden weiterhin nur Kinder gemäß der lit a herangezogen; die Schwangerschaft bewirkt idR keine Änderung der Einkommenssituation. Als Nachweis über die Schwangerschaft ist ein ärztliches Attest vorzulegen. Gleich wie bei den geborenen Kindern ist die Zugehörigkeit zum Haushalt des Förderungswerbers Förderungsvoraussetzung.

Zu Z 2.1.6:

Der Definition des Haushaltseinkommens kommt in einem einkommensbezogenen Förderungssystem zentrale Bedeutung zu. Die bisherige Regelung wird ergänzend präzisiert, und zwar hinsichtlich des Falles, dass die Eigentümer (Baurechtseigentümer, Mieter) die zur Benützung bestimmte Wohnung nicht selbst verwenden (zB aus beruflichen Gründen, Ehescheidung usw). Auch hier gilt der Grundsatz, dass das Einkommen der Eigentümer (Baurechtseigentümer, Mieter) in das Haushaltseinkommen einzurechnen ist. Darüber hinaus kommt es zu einem Aufschlag, wenn die zur Benützung durch den oder die geförderten Eigentümer bestimmte Wohnung, soweit dies förderungsrechtlich überhaupt zulässig ist, nicht nahe stehenden dritten Personen überlassen wird, unabhängig ob die Überlassung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Die Höhe des Aufschlages bestimmt sich je Quadratmeter Nutzfläche und Monat nach dem für das Bundesland Salzburg festgelegten Richtwert gemäß dem Richtwertgesetz.

Zu Z 3.1:

Es wird der Gleichklang der Bestimmungen hergestellt.

Zu Z 3.2:

Die durch die Novelle LGBl Nr 35/2004 vorgenommene Differenzierung über die Einrechnung bzw Nichteinrechnung bestimmter Abfertigungen wird aufgegeben. Künftig zählen alle Arten von Abfertigungen (freiwillige, gesetzliche, kollektivvertragliche usw) zum Einkommen. Bei einer in den Vorjahren bezogenen Abfertigung liegt ein berücksichtigungswürdiger Grund im Sinn des § 51 S.WFG 1990 vor, der die Berechnung des Einkommens vom aktuellen Einkommen rechtfertigt.

Zu Z 4.1.1:

Die Förderungsvoraussetzung des Vorliegens eines mindestens zweijährigen Hauptwohnsitzes im Bundesland Salzburg steht im Konflikt mit EU-rechtlichen Vorgaben (Art 12 und 56 ff EG-Vertrag, Art 9 der Verordnung des Rates über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer). Sie soll daher entfallen. Wesentlich ist, dass die Förderungswerber den Bedarf an der Wohnung nachweisen und die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht haben, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihrer dringenden Wohnbedürfnisse regelmäßig zu verwenden.

Zu Z 4.1.2:

Eine Verwertung der „Altwohnung“ innerhalb der geltenden Frist ist vielfach nur unter Inkaufnahme finanzieller Verluste möglich. Die Ausweitung der Frist soll zu einer Entspannung führen.

Zu Z 4.2 und 4.3:

Die Änderungen sind Folge der Z 4.1.1 bzw der Berücksichtigung des Asylgesetzes 2005. Mit dem Status des Asylberechtigten ist gemäß der Legaldefinition des § 2 Abs 1 Z 15 Asylgesetzes 2005 das dauernde Einreise- und Aufenthaltsrecht in Österreich verbunden. Gemäß § 75 Abs 5 Asylgesetz 2005 wird auch Fremden, welchen am 31. Dezember 2005 die Flüchtlingseigenschaft zugekommen ist, soweit es zu keiner Aberkennung oder keinem Verlust der Flüchtlingseigenschaft gekommen ist, der Status des Asylberechtigten zuerkannt.

Zu Z 5:

Damit wird klargestellt, dass erst mit insgesamt sieben Personen im Haushalt die förderbare Nutzfläche von 120 m² erreicht werden kann.

Zu Z 6.1.1 und 6.2:

Die Bestimmung einer Laufzeit kann in Folge der Umstellung der Art der Förderung auf Förderungsdarlehen entfallen.

Zu Z 6.1.2, 6.4 und 7.3:

Eine die ordnungsgemäße Abwicklung betreffende Bedingung kann zB sein, für Kosten, die durch die Nichterfüllung des Darlehensvertrages dem Darlehensnehmer entstehen, ein eigenes Konto zu führen. Damit wird sichergestellt, dass nur die schuldscheinmäßige Annuität, die dem Höchstzinssatz entspricht, der Zuschussberechnung zugrunde gelegt wird.

Zu Z 6.3:

Die geltende Regelung wurde dahingehend kritisiert, dass sie den marktüblichen Gepflogenheiten nicht entspricht; eine jährliche Zinsanpassung mit halbjährlichem Zinsindikator sei für die Banken in der Refinanzierung nicht darstellbar. Dieser Kritik Rechnung tragend soll die Bindungsfrist für den höchstzulässigen Effektivzinssatz (durch Änderung der Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung) auf ein Jahr verlängert und der Zinsindikator auf den 12-Monats-EURIBOR umgestellt werden. Damit besteht Fristenkonformität zwischen Finanzierung und Refinanzierung. Im Übrigen vereinfacht es die Zinsberechnung, vermindert den Verwaltungsaufwand und erleichtert die Nachprüfbarkeit der Gesamtbelastung durch den Darlehensnehmer. Der gegenüber dem 6-Monats-EURIBOR im Durchschnitt höhere 12-Monats-EURIBOR soll durch eine Absenkung des Aufschlages ausgeglichen werden.

Die Möglichkeit der Festlegung eines Stichtages für die Neufestsetzung des höchstzulässigen Prozentsatzes erleichtert Refinanzierungsgeschäfte.

Zu Z 7.1:

Abs 2: In der Z 3 findet sich nunmehr der Hinweis, dass nach Maßgabe der Bestimmungen der einzelnen Abschnitte auch andere als pfandrechtliche Besicherungen zulässig sind.

Abs 3: Pfandrechte des Landes für Förderungsdarlehen sind – wie bisher – grundsätzlich erst-rangig im Grundbuch einzutragen. Die bisher ausdrücklich normierte Lösungsverpflichtung vorrangiger Rechte ist durch die geltende Fassung des § 469a ABGB überholt. Nach § 469a ABGB kann der Eigentümer, wenn im Grundbuch ein einer Hypothek im Rang nachfolgendes oder ihr gleichrangiges, rechtsgeschäftlich bestelltes Recht eingetragen ist, nach Tilgung der (vorrangigen) Hypothek zu Grunde liegenden Schuld über dieses Pfandrecht nur verfügen, wenn er sich das Verfügungsrecht gegenüber dem Buchberechtigten vertraglich vorbehalten hat und dieser Vorbehalt im Grundbuch bei der Hypothek angemerkt ist. Ein derartiger Vorbehalt wird im Interesse der ausreichenden Besicherung öffentlicher Gelder generell ausgeschlossen.

Zu Z 7.2:

Die Möglichkeit der vorzeitigen Entschuldung geförderter Haushalte wird beibehalten und erleichtert. Der Zeitraum zwischen Zusicherung und möglicher Antragstellung auf vorzeitige Rückzahlung mit Nachlassgewährung wird auf fünf Jahre verkürzt. Der Zeitpunkt, zu dem kein zu einer Kündigung der Förderung führender Sachverhalt amtlicherseits bekannt sein darf, wird präzisiert.

Zu Z 8:

Die Verweisung wird den Änderungen im § 9 angepasst.

Zu Z 9:

Für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse soll generell die Besicherung durch Bankgarantie ermöglicht werden.

Zu Z 10:

Gleich wie im § 16 für Förderungsdarlehen soll auch hier das Vorliegen eines Fälligstellungsgrundes die Landesregierung zur Setzung der entsprechenden Maßnahmen ermächtigen, nicht aber verpflichten.

Zu Z 11.1:

Im Zusammenhang mit der Änderung des Begriffes „Haus in der Gruppe“ wird der höchstzulässige Grundstücksbedarf je Wohnung einer Gesamtanlage einheitlich mit 350 m² festgelegt. Für die Obergrenze des Grundstücksbedarfs je Wohnung ist die Form des Eigentumsrechts an der Wohnung (Wohnungseigentum, Wohnungsbaurechtseigentum, Miteigentum, Alleineigentum) nicht von Bedeutung. Unverändert bleibt, dass Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen (zB zentrale Müllsammelstellen), in die Berechnung des durchschnittlichen Grundstücksbedarfes nicht eingerechnet werden.

Zu Z 11.2:

Durch die Novelle LGBl Nr 35/2004 wurde – unbeschadet sonstiger Regelungen im Konsumentenschutzgesetz und Bauträgervertragsgesetz – ein zwischen dem Verkäufer (Bauträger) und dem Erwerber der Wohnung im Eigentum (Wohnungseigentum, Baurecht, Baurechtswohnungseigentum) zu vereinbarendes kostenfreies Rücktrittsrecht als Förderungsvoraussetzung eingeführt. Dieses Rücktrittsrecht wird als zu weit gehend kritisiert, da es bis zur Zusicherung der Förderung ohne Vorliegen besonderer Gründe geltend gemacht werden kann. Die Neuregelung trägt dem Rechnung: An der Vereinbarung des kostenfreien Rücktrittsrechts wird zwar weiterhin festgehalten, jedoch nur für den Fall der Ablehnung der dem Erwerb zu Grunde liegenden Förderung durch die Landesregierung. Also immer dann, wenn das Ansuchen nicht im Sinn des Antragstellers erledigt werden kann (zB wegen des Fehlens von Förderungsvoraussetzungen, nicht gesicherter Finanzierung oder weil die Förderung nicht im beantragten Ausmaß zuerkannt wird). Die Zurückziehung des Förderungsansuchens oder die Untätigkeit des Förderungswerbers (§ 53 Abs 4) berechtigen damit nicht mehr zum Rücktritt. Andererseits soll die Verpflichtung zur Vereinbarung eines kostenfreien Rücktrittsrechts nunmehr allgemein für Vertragserklärungen gelten, dh auch für Fälle, in denen der Förderungswerber ein (meist vom Bauträger vorformuliertes) Angebot stellt, das später und anderswo vom Bauträger akzeptiert wird.

Der Rücktritt ist innerhalb von drei Wochen ab Zustellung der Ablehnung der Förderung dem Bauträger mitzuteilen. § 3 Abs 4 KSchG gilt sinngemäß. Kostenfrei bedeutet, dass keine Stornogebühren, keine Reugelder undgl in Folge des Rücktritts verlangt werden dürfen. Die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung des durch Rücktritt aufgehobenen Vertrages folgt den allgemeinen Rückabwicklungsregelungen des Zivilrechts.

Zu Z 12:

Die Wortfolge wird den Änderungen im § 6 Abs 1 Z 14 (Z 2.1.6) angepasst. Für die Berechnung des zumutbaren Wohnungsaufwand sind somit nur mehr Personen maßgeblich, die mit dem Förderungswerber gemeinsam in der geförderten Wohnung leben. Gehört zB der Förderungswerber in Folge Auflösung der Ehe dem Haushalt der geförderten Wohnung nicht mehr an, so vermindern in der geförderten Wohnung lebende Personen und Kinder nicht den zumutbaren Wohnungsaufwand des Förderungswerbers.

Zu Z 13:

Annuitätenzuschüsse werden in der Höhe des Unterschiedes zwischen dem maßgeblichen Wohnungsaufwand, der auf die förderbare Nutzfläche entfällt, und dem dem Förderungswerber zumutbaren Wohnungsaufwand gewährt (§ 20 Abs 5). Zum maßgeblichen Wohnungsaufwand zählt die Annuität des Förderungsdarlehens und des Hypothekendarlehens, zu dem Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Umgekehrt soll daher auch die Rückzahlung gemäß § 21 nur in der Höhe erfolgen, um den der zumutbare Wohnungsaufwand den maßgeblichen Wohnungsaufwand übersteigt.

Zu Z 14:

Der schon bisher für Häuser in der Gruppe geltende Wert für den durchschnittlichen Grundstücksbedarf (350 m² je Wohnung gemäß § 6 Abs 1 Z 5) soll auch für die anderen, unter diese Bestimmung fallenden Bauten gelten. Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen (zB zentraler Kinderspielplatz), bleiben auch hier außer Betracht (vgl § 19 Abs 3 Z 2).

Zu Z 15:

Die Förderung zum Erwerb von bereits bestehenden Wohnungen im Eigentum soll bereits drei Jahre nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme gewährt werden können. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die Wohnung immer noch als neu errichtet im Sinn des 3. Abschnitts (s § 19 Abs 2).

Zu Z 16:

Durch die Novelle LGBl Nr 35 /2004 wurde die Art der Förderung auf die Gewährung von Förderungsdarlehen umgestellt. Nach § 13 S.WFG 1990 sind Förderungsdarlehen grundsätzlich durch die Einverleibung eines Pfandrechtes sicherzustellen. Beim Erwerb von bestehenden Wohnungen im Eigentum soll jedoch eine Bankgarantie genügen. Eintragungsgebühren werden dadurch vermieden. Ferner soll auch die Einräumung eines Belastungsverbotes nicht mehr zwingend sein. Die Vorlage einer Bankgarantie oder die Einverleibung eines erstrangigen Pfandrechtes sichert die Gläubigerposition des Landes ausreichend ab. Unverändert bleibt die Einverleibung des Veräußerungsverbotes, um einen allfälligen Weiterverkauf an begünstigte Personen gemäß § 9 zu sichern.

Zu Z 17.1.1:

Die Neuregelung fasst den Berechnungsvorgang beim höchstzulässigen Bauzins genauer als bisher. Es wird ein Vergleich zu den Kosten angestellt, die beim angenommenen Erwerb der Liegenschaft mittels Eigenmitteln durch eine gemeinnützige Bauvereinigung entstehen und unter Zugrundlegung der Preisbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Mietzinskalkulation ihren Niederschlag finden. Maßgeblich für die Vergleichsrechnung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung.

Zu Z 17.1.2:

Schon nach geltender Rechtslage sind Personen, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 15 oder 16 MRG der Nutzung der geförderten Wohnung als Ersatz zustimmen, von der Voraussetzung der Nichtüberschreitung eines höchstzulässigen Einkommens befreit. Künftig soll dies bei allen Kündigungsgründen nach dem Mietrechtsgesetz gelten, bei denen der Vermieter zum Ersatz einer Wohnung verpflichtet ist. Damit können oft langwierige gerichtliche Kündigungsverfahren vermieden werden, die mit erheblichen Kosten und Zeitverzögerungen für die geplanten Maßnahmen verbunden sind.

Zu Z 17.2:

Die Verweisung wird den Änderungen im § 9 angepasst.

Zu Z 18 und 22:

Entsprechend den anderen Förderungssparten wird die Wahlmöglichkeit über die Art der Förderung erweitert.

Zu Z 19:

Die Einfügung dient lediglich zur Klarstellung.

Zu Z 20.1:

Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (Wechsel des Arbeitsplatzes, Arbeitslosigkeit udgl) und über besonderes Ansuchen des Förderungswerbers kann die Berechnung der Wohnbeihilfe unter Zugrundelegung der aktuellen bzw geschätzten Einkommensverhältnisse erfolgen (§ 51). Damit soll jedoch die Verpflichtung einhergehen, jede Änderung in den Einkommensverhältnissen (Aufnahme einer neuen Beschäftigung, Wegfall des Kinderbetreuungsgeldes udgl) der Landesregierung zu melden. Bei Maßgeblichkeit der Änderung ist eine amtsweilige Anpassung der Wohnbeihilfe zu Gunsten oder zu Lasten des Beihilfenbeziehers vorzunehmen.

Zu Z 20.2:

Nach geltender Rechtslage sind zurückzuzahlende Wohnbeihilfen zu verzinsen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Bagatellbeträge. Der Aufwand zur Einbringung ist dagegen verhältnismäßig hoch. Die Bestimmung soll daher entfallen.

Zu Z 21:

Die Verweisungen werden den Änderungen in den §§ 9 und 55 angepasst.

Zu Z 23.1:

Der im MRG verwendete Begriff „Erhaltungsarbeiten“ wird übernommen. Inhaltlich erfolgt keine Änderung.

Zu Z 23.2:

Die bisher im § 43 Abs 1 enthaltene Voraussetzung von mindestens vier Wohnungen nach Abschluss der Sanierung wird auf drei in sich abgeschlossene Wohnungen verringert. Damit fallen künftig auch kleinere Wohnhäuser in den Anwendungsbereich der Förderung umfassender Sanierungen.

Zu Z 23.3:

Der verpflichtend vorrangige Einsatz der Mietzinsreserve, der Rücklage oder der Rückstellung für Erhaltungsarbeiten nach dem Mietrechtsgesetz als Förderungsvoraussetzung soll – gleich wie in den meisten anderen Bundesländern – entfallen. Die Förderung für Sanierungen wird dadurch attraktiver.

Zu Z 24.1:

Der Zeitraum, der mindestens zwischen der Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme und der Einbringung des Förderansuchens liegen muss, wird auf zehn Jahre verkürzt. Die Attraktivität der Förderung wird dadurch weiter erhöht.

Zu Z 24.2:

Für den Einsatz der Förderungsmittel ist die Nutzung der Wohnung als Hauptwohnsitz wesentlich, unabhängig ob diese durch den Förderungswerber selbst oder durch Dritte erfolgt.

Zu Z 25:

Die Abs 1 und 2 entsprechen inhaltlich den bisherigen Bestimmungen. Abs 3 sieht zu den bereits bisher möglichen Besicherungen des Förderungsdarlehens (grundbücherliches Pfandrecht bzw Bankgarantie), anknüpfend an die Besonderheiten der Haftungsregeln im Wohnungseigentumsgesetz (gesetzliches Vorzugspfandrecht für Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen die einzelnen Miteigentümer, Haftung des Verwalters für rechtzeitige Klagsführung, Ausfallhaftung der Miteigentümer), eine Sicherstellung durch Verpfändung der Rücklage (§ 31 WEG 2002) vor. Bei der Rücklage handelt es sich um ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft. Die Bildung der Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen ist durch § 31 Abs 1 WEG 2002 zwingend angeordnet; sie steht weder dem Grunde noch der Höhe nach im Ermessen der Eigentümergemeinschaft oder des Verwalters. Die Pflicht zur Dotierung der Rücklage trifft jeden einzelnen Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist gemäß § 20 Abs 5 WEG 2002 verpflichtet, rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers für die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs 2 WEG 2002 binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Für die Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen den einzelnen Wohnungseigentümer besteht in dem durch § 216 Abs 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht. Die Rücklage stellt den wichtigsten Haftungsfonds der Eigentümergemeinschaft dar und ist somit zugleich primäres Exekutionsobjekt für die Gläubiger. Soweit die Rücklage und die von den Miteigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen keine ausreichende Deckung zur Befriedigung der gegen die Eigentümerschaft geltend gemachten Forderungen bieten, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (vgl § 18 Abs 3 WEG 2002).

Die zusätzliche Einverleibung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot bei Besicherung durch eine Bankgarantie ist ein Hindernis für die Akzeptanz der Sanierungsförderung. Außerdem verursacht sie einen nicht unerheblichen Kostenaufwand. Künftig soll daher davon abgesehen werden können. Gleiches soll bei Verpfändung der Rücklage gelten. Zur Sicherstellung des Förderungszwecks soll der Verzicht auf die Einräumung des Veräußerungs- und Belas-

tungsverbot an weitere Bedingungen geknüpft werden können, zB die Übernahme der Verpflichtung, das Land bei einem Eigentümerwechsel unverzüglich zu verständigen.

Zu Z 26 und 27.1:

Der mindestens dreijährige Bestand des Mietverhältnisses als Voraussetzung für die Gewährung einer erweiterten Wohnbeihilfe soll entfallen. Künftig soll es ausreichen, wenn die Wohnung auf der Grundlage eines schriftlichen, vergebürhten und vor allem unbefristeten Mietvertrages vermietet wird.

Zu Z 28:

Die Änderung dient als Klarstellung.

Zu Z 29.1:

Die Heranziehung des Einkommens vergangener Jahre ist kein geeigneter Maßstab für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit, wenn das aktuelle Einkommen erheblich von dem vergangener Jahre abweicht (zB in Folge Pensionierung, Verlust des Arbeitsplatzes, Wechsel des Arbeitsplatzes, Elternkarenz udgl). In diesen Fällen soll daher – gleich wie bisher schon für die laufende Zuschussbemessung (s Abs 2) – vom aktuellen Einkommen oder von der aktuellen Bestätigung über die Höhe der Transferleistungen ausgegangen werden können. Die geltenden Einkommensgrenzen sind dabei selbstverständlich einzuhalten.

Zu Z 29.2:

Im Hauptanwendungsfall der Schätzung, die Aufnahme einer selbständigen Tätigkeit, kann der Einkommensteuerbescheid regelmäßig erst nach mehr als einem Jahr ab Beginn der selbständigen Tätigkeit beigebracht werden. Die Frist wird daher auf höchstens zwei Jahre verlängert.

Zu Z 30:

In Zusammenhang mit der Ermittlung des Haushaltseinkommens und zur Förderungskontrolle ist es erforderlich, Zugang zu sämtlichen Meldedaten aller mit den Förderungswerbern im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen zu haben.

Zu Z 31:

Derzeit werden die von Förderungswerbern bei Ansuchen um Gewährung von Annuitätenzuschüssen und Wohnbeihilfen vorgelegten Unterlagen (im Wesentlichen handelt es sich um Unterlagen zum Nachweis des Einkommens bei Annuitätenzuschüssen und um Annuitätenbestätigungen der Banken) in Anlehnung an Buchhaltungsvorschriften sieben Jahre lang aufbewahrt. Ein erheblicher Bedarf an Archivraum ist die Folge. Da auch die für diese Förderung wesentli-

chen Daten ohnehin elektronisch erfasst werden, ist eine längerfristige Aufbewahrung dieser umfangreichen Unterlagen in Papierform nicht erforderlich.

Zu Z 32:

Die Abs 1 bis 3 und 8 entsprechen den bisherigen Abs 1, 2, 2a und 4. Im Abs 1 wird lediglich klargestellt, dass nach Maßgabe der Bestimmungen der einzelnen Förderungssparten von der Einräumung eines Veräußerungs- und/oder eines Belastungsverbot abgesehen werden kann.

Bei der teilweiser oder gänzlichen Übertragung der Rechte an einer geförderten Wohnung werden die bisher im Abs 3 getroffenen Regelungen für unterschiedliche Fälle, nämlich für Übertragungsgeschäfte im Familienverband und für Übertragungsgeschäfte mit Personen außerhalb des Familienverbandes, förmlich getrennt.

Abs 4 Z 1 regelt nun die Fälle, in denen die übernehmende Person eine nahe stehende Person ist, die mit dem bisherigen Eigentümer die Wohnung gemeinsam weiter benützt. Hier ist die volle Übernahme der aushaftenden Forderung möglich. So wie bisher findet keine Prüfung statt, ob die übernehmende Person begünstigte Person ist oder nicht. Diese Regelung entspricht dem bisherigen Abs 3 dritter Satz. Der bisher verwendete Begriff „nahe Angehörige“ ist im Wohnbauförderungsgesetz nicht definiert und wird daher durch den Begriff der nahe stehenden Person (§ 6 Abs 1 Z 11) ersetzt. Damit werden künftig auch Übertragungsgeschäfte an Lebensgefährten erfasst; in diesen Fällen soll die Übernahme der gesamten aushaftenden Förderung jedoch nur dann möglich sein, wenn die Lebensgemeinschaft bereits drei Jahre besteht.

Im Abs 4 Z 2 wird der Fall der Übertragung des Eigentums an einen Lebensgefährten oder eine Lebensgefährtin anlässlich der Auflösung einer Lebensgemeinschaft geregelt. Die Regelung ist der im Abs 3 Z 2 getroffenen Regelung bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe nachgebildet. Die Förderungsübernahme in vollem Ausmaß setzt hier – um Umgehungen vorzubeugen – wieder das dreijährige Bestehen der Lebensgemeinschaft voraus. Ebenso die Verpflichtung des ausscheidenden Teils, für die Forderungen des Landes weiterhin (zumindest) als Ausfallsbürge zu haften.

Abs 5 entspricht dem bisherigen Abs 3 für Übertragungsgeschäfte an Personen außerhalb des Familienverbandes. Neu ist die gesetzliche Regelung der Gewährung eines Nachlasses für aushaftende Forderungen des Landes. Beim Kaufgeschäft unter natürlichen Personen (somit gilt diese Nachlassregelung nicht für den Ankauf einer Mietwohnung mit Kaufoption gemäß § 38 WFG 1990) über eine geförderte Wohnung muss bei der Preisbildung realistischer Weise vom Verkehrswert ausgegangen werden. Bei einkommensschwächeren Haushalten kann es infolge hoher Zuschussleistungen in Vorperioden (vorübergehend) zu einer Überschuldung der

Wohnung kommen. Dieser Umstand kann bewirken, dass die Wohnung ohne Entschuldung nicht veräußert werden kann. Daher soll bei einem Verkauf der Wohnung an eine begünstigte Person mit Förderungsübernahme über gesondertes Ansuchen und bei Nachweis des Verkaufs zumindest zum Verkehrswert in begründeten Fällen – etwa bei der Abwicklung einer entsprechenden Vereinbarung in einem Scheidungsvergleich über den Verkauf der ehemaligen ehelichen Wohnung oder bei Glaubhaftmachung, dass ein Verkauf trotz nachweislicher Bemühungen in Höhe der aushaftenden Gesamtforderung nicht möglich war – unter bestimmten Voraussetzungen ein Nachlass zu aushaftenden Forderungen des Landes gewährt werden können. Zum einen soll dieser nur für rückzahlbare Annuitätzuschüsse möglich sein. Zum anderen soll dieser höchstens in dem Ausmaß gewährt werden können, in dem die Summe aus den rückzahlbaren Annuitätzuschüssen, aushaftenden Förderungsdarlehen und grundbücherlich vorrangig besicherten, aushaftenden sonstigen Hypothekendarlehen im durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen ermittelten Verkehrswert oder in dem allenfalls darüber liegenden tatsächlichen Kaufpreis keine Deckung findet. Darüber hinaus ist bei der Berechnung des höchstmöglichen Nachlasses von der förderbaren Nutzfläche des Rechtsnachfolgers auszugehen. Auch können zusätzliche Kosten, wie zB die des Schätzgutachtens, nicht geltend gemacht werden.

Dazu folgende Beispiele:

Reihenhaus, 90 m² Wohnnutzfläche, Schätzwert € 164.000,--

Finanzierung a) aushaftendes Bankdarlehen (BD)	€ 115.000,--
aushaftendes Förderungsdarlehen (FD)	€ 50.871,--
aushaftender Annuitätzuschuss (AZ)	€ 34.129,--
= aushaftender Gesamtsaldo	€ 200.000,--
Finanzierung b) aushaftendes Bankdarlehen (BD)	€ 115.000,--
aushaftender Annuitätzuschuss (AZ)	€ 85.000,--
= aushaftender Gesamtsaldo	€ 200.000,--

Beispiel 1: Verkauf an eine Familie mit zwei Kindern, förderbare Nutzfläche 90 m²:

	Mit Förderungsdarlehen:	Ohne Förderungsdarlehen:
Übernahme BD	€ 115.000,--	€ 115.000,--
Übernahme FD	€ 50.871,--	€ 0,--
Übernahme AZ	€ 0,--	€ 49.000,--
Nachlass AZ	€ 34.129,--	€ 36.000,--
Barkaufpreis	€ 0,--	€ 0,--
Gesamtschuld	€ 200.000,--	€ 200.000,--

Beispiel 2: Verkauf an eine Familie mit einem Kind, förderbare Nutzfläche 80 m²:

	Mit Förderungsdarlehen:	Ohne Förderungsdarlehen:
Übernahme BD	€ 102.222,22	€ 102.222,22
Übernahme FD	€ 45.218,67	€ 0,--
Übernahme AZ	€ 16.559,11	€ 61.777,78
Nachlass AZ	€ 17.569,89	€ 23.222,22
Barkaufpreis	€ 18.430,11	€ 12.777,78
Gesamtschuld	€ 200.000,--	€ 200.000,--

Beispiel 3: Verkauf an zwei Personen, förderbare Nutzfläche 65 m²:

	Mit Förderungsdarlehen:	Ohne Förderungsdarlehen:
Übernahme BD	€ 83.055,56	€ 83.055,56
Übernahme FD	€ 36.740,17	€ 0,--
Übernahme AZ	€ 34.129,00	€ 80.944,44
Nachlass AZ	€ 0,--	€ 4.055,56
Barkaufpreis	€ 46.075,27	€ 31.944,44
Gesamtschuld	€ 200.000,--	€ 200.000,--

Beispiel 4: Verkauf an eine Personen, förderbare Nutzfläche 55 m²:

	Mit Förderungsdarlehen:	Ohne Förderungsdarlehen:
Übernahme BD	€ 70.277,78	€ 70.277,78
Übernahme FD	€ 31.087,83	€ 0,--
Übernahme AZ	€ 34.129,00	€ 85.000,--
Nachlass AZ	€ 0,--	€ 0,--
Barkaufpreis	€ 64.505,39	€ 44.722,22
Gesamtschuld	€ 200.000,--	€ 200.000,--

Abs 6: Die bisher bereits im Abs 3 getroffene Regelung bei einer exekutiven Verwertung einer geförderten Liegenschaft erfolgt nunmehr in einem eigenen Absatz. Eine Zustimmung kann nur gegeben werden, wenn die Übernahme mindestens zum Verkehrswert erfolgt und zu erwarten ist, dass sich die Stellung des Landes als Gläubiger gegenüber dem wahrscheinlichen Ergebnis der exekutiven Verwertung verbessert. Ist die aushaftende Forderung des Landes im Rahmen der Sachhaftung voraussichtlich uneinbringlich, so kann zugestimmt werden, wenn damit zumindest ein nennenswerter Teil der Forderung des Landes „gerettet“ wird. Als nennenswert ist ein Teil der Forderung dann zu beurteilen, wenn sie sich in jenem Rahmen bewegt, in dem zumindest üblicherweise Quoten bei Privatkonkursen angeboten werden. Die Zustimmung ohne tatsächliche Teilübernahme aushaftender Forderungen ist nicht möglich. Gleich wie im Abs 5 können auch bei drohender exekutiver Verwertung der Liegenschaft Nachlässe zu aushaftenden Forderungen des Landes gewährt werden, abweichend jedoch zu rückzahlbaren

Annuitätzuschüssen und zu aushaftenden Förderungsdarlehen sowie auch unabhängig von der förderbaren Nutzfläche des Rechtsnachfolgers. Bei Gewährung eines Nachlasses entfällt die Geltendmachung der Restforderung im Rahmen der Personalschuldnerhaftung.

Abs 7: Erlöse aus Grundstücksverkäufen sollen zur vorzeitigen außertourlichen (Teil)Rückzahlung der aushaftenden Forderung des Landes (Förderungsdarlehen und/oder Annuitätzuschüsse) verwendet werden. Einkünfte aus Grundstücksverkäufen sind zT weit höher als das regelmäßige Jahreshaushaltseinkommen. Das öffentliche Interesse an der Übereignung ist dabei angemessen zu berücksichtigen (zB Grundverkauf für Straßenverbreiterungen, Ausbau von Wildbächen udgl). In Bagatellfällen kann davon abgesehen werden.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.