

Nr 88 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(6. Session der 13. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990
geändert wird (Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2008)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990, LGBl Nr 1/1991, zuletzt geändert durch das
Gesetz LGBl Nr 76/2007, wird geändert wie folgt:

1. § 2a Abs 2 lautet:

„(2) Vom Aufgabenbereich des Landeswohnbaufonds ausgenommen sind Förderungen (Förderungsdarlehen, Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfe), die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, nicht aber begünstigte Konversionen solcher Förderungen (§ 13 Abs 4b).“

2. Im § 2b Abs 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1. Die Z 1 lautet:

„1. Zweckzuschüsse des Bundes gemäß dem Zweckzuschussgesetz 2001, BGBl Nr 691/1988, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 103/2007;“

2.2. Die Z 5 und 5a lauten:

„5. Leistungen des Landes in Höhe von mindestens 112.593.000 € jährlich, soweit der Bund keine Zweckzuschüsse im Sinn des § 1 des Zweckzuschussgesetzes 2001 in der Fassung des Gesetzes BGBl I Nr 156/2004 leistet;

5a. sonstige Leistungen des Landes nach Maßgabe der im jeweiligen Landesvoranschlag vorgesehenen Mittel;“

3. Im § 6 werden folgende Änderungen vorgenommen:

3.1. Im Abs 1 wird angefügt:

„20. als barrierefrei:

ein Gebäude, das für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar ist; dies gilt insbesondere auch für die Verbindungswege zwischen den Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder sonstigen den Bewohnern dienenden baulichen Nebenanlagen und dem Hauseingang;

21. als betreutes Wohnen:

ein Wohngebäude, das barrierefrei errichtet und vorrangig zur Benützung durch Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen bestimmt ist und für das die Gemeinde ein vorrangiges Einweisungsrecht besitzt, wenn die je nach Bedarf notwendigen Grundversorgungsleistungen für die Bewohner gemäß einem Betreuungskonzept sicherstellt sind.“

3.2. Abs 2 lautet:

„(2) In diesem Gesetz enthaltene Verweisungen auf nachstehende Bundesgesetze gelten als solche auf die zitierte Stammfassung in der durch die letztzitierte Änderung bewirkten Fassung:

1. Asylgesetz 2005, BGBl I Nr 100, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 4/2008;
2. Baurechtsgesetz (BauRG), RGBl Nr 86/1912, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl Nr 258/1990;
3. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 56/2008;
4. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 57/2008;
5. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 85/2008;
6. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 103/2007;
7. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 68/2008;
8. Konsumentenschutzgesetz (KSchG), BGBl Nr 140/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 21/2008;
9. Meldegesetz, BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 45/2006;
10. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 124/2006;

11. Richtwertgesetz (RichtWG), BGBl Nr 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 50/2008;
12. Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl Nr 663/1994, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 99/2007;
13. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 124/2006;
14. Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl I Nr 124/2006.“

4. Im § 7 Abs 2 erster Satz wird nach dem Wort „Bausubstanz“ die Wortfolge „bis zur Höhe von 20 % der bei Errichtung von Mietwohnungen förderbaren Baukosten“ eingefügt.

5. § 10 Abs 5 lautet:

„(5) Die förderbare Nutzfläche gemäß Abs 1 kann auf Ansuchen des Förderungswerbers um höchstens 10 m² erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder eine mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person

1. Pflegegeld zumindest in Höhe der Stufe 3 nach dem Bundespflegegeldgesetz oder dem Salzburger Pflegegeldgesetz oder einem vergleichbaren Gesetz eines anderen Landes bezieht oder
2. behindert ist und die Notwendigkeit der größeren Nutzfläche im Hinblick auf die Art der Behinderung durch ein Gutachten eines Amtsarztes oder eines Arztes des sozialmedizinischen Dienstes des Amtes der Landesregierung bestätigt wird.“

6. Im § 11 Abs 2 wird nach der Wortfolge „6-Monats-Euribor“ die Wortfolge „oder die Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt“ eingefügt.

7. Im § 13 wird der Abs 4 durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„(4) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens ergibt sich aus den Bestimmungen für die einzelnen Förderungssparten (3. bis 10. Abschnitt). Für Förderungsdarlehen, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, kann die Landesregierung durch Verordnung einen Nachlass bis zu 50 % der aushaftenden Darlehensschuld für eine vorzeitige Rückzahlung (begünstigte Rückzahlung) oder für eine Konversion (begünstigte Konversion) vorsehen; für Konversionen können außerdem auch Förderungen gemäß § 12 Abs 1 Z 1 und 4 gewährt werden.

(4a) Von einer begünstigten Rückzahlung kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn

1. der Zeitraum zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Ansuchen um vorzeitige Rückzahlung mindestens fünf Jahre beträgt,
2. keine vorläufige Schätzung des Einkommens (§ 51 Abs 2) vorliegt,

3. zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens kein Sachverhalt bekannt ist, der zu einer Kündigung der Förderung, ausgenommen aus den Gründen des § 15 Abs 1 Z 1, führen kann, und
4. nicht bereits eine begünstigte Konversion erfolgt oder ein Nachlass gemäß § 55 Abs 6 gewährt worden ist.

(4b) Eine begünstigte Konversion setzt voraus, dass

1. es sich um Förderungen nach dem 8. oder 9. Abschnitt handelt,
2. zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Ansuchen um begünstigte Konversion eine durch Verordnung der Landesregierung festzusetzende Mindestfrist abgelaufen und für die Förderung noch keine begünstigte Konversion gewährt worden ist,
3. zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens kein Sachverhalt bekannt ist, der zu einer Kündigung der Förderung führen kann, und
4. die Konversion auf Dauer der Förderung zu einer Senkung der sich aus der Förderungsfinanzierung ergebenden Mietkosten führt.“

8. § 17 Abs 4 lautet:

„(4) Die Bestimmungen des § 13 Abs 4 zweiter Satz, Abs 4a und 4b gelten sinngemäß auch für rückzahlbare Annuitätzuschüsse.“

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

9.1. Die Z 4 entfällt und die bisherigen Z 5 bis 7 erhalten die Ziffernbezeichnungen „4.“, „5.“ bzw „6.“.

9.2. Die Z 5 (neu) lautet:

„5. der Bauträger den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Vertrags über den Erwerb der Wohnung vor Fertigstellung und Übergabe geleisteten Zahlungen sicherstellt. Die Sicherstellung hat die Zahlungen in voller Höhe zu umfassen und kann entweder durch Abwicklung der geleisteten Zahlungen über ein Baukonto gemäß § 7 Abs 6 Z 2 des Bauträgervertragsgesetzes oder durch schuldrechtliche Sicherstellung gemäß § 8 des Bauträgervertragsgesetzes erfolgen. Im Vertrag über die Sicherstellung ist ein inländischer Gerichtsstand zu vereinbaren. Die Sicherstellung ist der Landesregierung auf Verlangen nachzuweisen;“

10. Im § 31 werden folgende Änderungen vorgenommen:

10.1. Im Abs 1 lautet die Z 1:

„1. Gemeinden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;“

10.2. Im Abs 2 wird in der Z 4 lit a angefügt:

„ee) Gemeinden zur Weitergabe an sozial- und einkommensschwache Menschen sowie Menschen mit Behinderung;

ff) Personen, die die Voraussetzungen des § 9 hinsichtlich des Mindestalters und der Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung erfüllen und hinsichtlich einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens glaubhaft innerhalb der nächsten drei Jahre erfüllen werden, soweit bei der Gemeinde keine begünstigte Person als Wohnungssuchende oder Wohnungssuchender vorgemerkt ist und die Vermietung der Wohnung auf höchstens drei Jahre erfolgt;“

11. Im § 34 Abs 1 lautet der zweite Satz: „Keine Wohnbeihilfe wird in den Fällen des § 31 Abs 2 Z 4 lit a sublit bb, dd, ee und ff gewährt.“

12. § 35 Abs 1 lautet:

„(1) Der für die Berechnung der Wohnbeihilfe maßgebliche Wohnungsaufwand besteht aus:

1. der Tilgung und Verzinsung von Förderungsdarlehen,
2. der Tilgung und Verzinsung zur Finanzierung der förderbaren Maßnahme aufgenommener Darlehen und gemäß § 13 Abs 2b WGG eingesetzter Eigenmittel unter Bedachtnahme auf § 32 Abs 2,
3. der Rückzahlung und Verzinsung von Annuitätenzuschüssen gemäß § 32 Abs 1,
4. der Verzinsung zur Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten eingesetzter Eigenmittel gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG,
5. dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d Abs 2 Z 2 und 3 WGG,
6. im Fall der Einräumung eines Baurechts dem Baurechtszins gemäß § 14 Abs 1 Z 4 WGG sowie der Rückzahlung und Verzinsung zur Finanzierung der Baurechtsnebenkosten eingesetzter Eigenmittel gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG.“

13. Im § 38 Abs 2 lautet die Z 2:

„2. der Erwerber bezogen auf seine Wohnung anteilig nach Maßgabe des § 55 Abs 5 zweiter und dritter Satz folgende Verpflichtungen übernimmt, wobei von der förderbaren Nutzfläche beim Bezug der Wohnung auszugehen ist, wenn diese die beim Erwerb übersteigt:

- a) die aushaftenden Darlehen, Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse;
- b) ein Förderungsdarlehen des Landes, in das eine bisherige Konversionsfinanzierung abzüglich allfällig gewährter Nachlässe umgewandelt worden ist und das dem der Förderung des Erwerbs von neu errichteten Wohnungen entspricht;“

14. Im § 39 Abs 1 lautet die Z 1:

„1. Gemeinden, Gemeindeverbänden nach dem Salzburger Gemeindeverbändegesetz sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;“

15. Im § 42 Abs 1 lautet die Z 3:

„3. dem Wohnungseigentümer, Miteigentümer, Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Wohnung, wenn es sich bei den Sanierungen um Maßnahmen innerhalb der Wohnung handelt.“

16. Im § 43 lauten die Abs 2 und 3:

„(2) Für andere Sanierungsmaßnahmen können Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von mindestens fünf und höchstens 15 Jahren, Annuitätenzuschüsse und einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Die Annuitäten können bei Förderungsdarlehen in bestimmten Zeitabständen angehoben werden.

(3) Von einer Besicherung des Förderungsdarlehens oder eines rückzahlbaren Annuitätenzuschusses sowie von der Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbots (§ 55 Abs 1) kann abgesehen werden.“

17. Im § 55 lauten die Abs 5 und 6:

„(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.

(6) Die Landesregierung kann, wenn eine Übertragung des Eigentums (Baurechtes) an der Liegenschaften durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erfolgt und es sich um Förderungen handelt, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, dem Übergeber auf Ansuchen einen

Nachlass auf aushaftende Förderungsdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewähren, soweit

1. die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft mindestens zum Verkehrswert erfolgt,
2. die Summe aus aushaftenden, grundbücherlich vorrangig besicherten Hypothekendarlehen, Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen den Verkehrswert der Liegenschaft oder eine allfällig höhere vereinbarte Gegenleistung übersteigt und
3. die Übertragung an eine natürliche, nicht nahestehende Person des Übergebers erfolgt.

Der Nachlass darf 40 % der aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse und den Differenzbetrag nach der Z 2 nicht übersteigen. Das Ansuchen ist schriftlich einzubringen und zu begründen. Dem Ansuchen ist ein Schätzgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über den Verkehrswert der Liegenschaft anzuschließen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung setzt die Zurückzahlung der nach Abzug des Nachlasses noch aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse oder deren Übernahme durch eine begünstigte Person nach Maßgabe des Abs 5 voraus.“

18. Im § 56 lauten die Abs 2 und 3:

„(2) Auf Ansuchen kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Das Ansuchen auf Zustimmung ist schriftlich einzubringen und zu begründen. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden; darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

(3) Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel-, Bauern- oder Austraghäusern oder eines Hauses in der Gruppe kann von der Erfüllung der Voraussetzung des Abs 1 abgesehen werden, wenn das Bauvorhaben von einer vom Förderungswerber verschiedenen natürlichen Person begonnen worden und noch nicht fertig gestellt ist.“

19. Im § 58 wird der Abs 2 durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„(2) Der Wohnbauförderungsbeirat ist in allen Fragen der Wohnbauförderung, die von grundlegender Bedeutung sind, anzuhören, und zwar insbesondere

1. vor der Beschlussfassung von Gesetzesvorlagen der Landesregierung an den Salzburger Landtag,
2. vor der Beschlussfassung von Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes,
3. vor der Beschlussfassung von Wohnbauprogrammen gemäß § 4,
4. vor der Entscheidung über die Gewährung von Förderungen nach den Abschnitten 8 und 9 und für umfassende Sanierungen nach dem Abschnitt 10 dieses Gesetzes, soweit dadurch

die Obergrenze der im Wohnbauprogramm festgelegten Anzahl von Wohnungen überschritten wird.

(3) Der Wohnbauförderungsbeirat ist zumindest zweimal jährlich über die erteilten Zusicherungen zu informieren.“

20. Im § 62 Abs 4 wird die Verweisung „§ 13 Abs 4 zweiter und dritter Satz“ durch die Verweisung „§ 13 Abs 4 zweiter Satz und Abs 4a“ ersetzt.

21. Nach § 64 wird angefügt:

„§ 65

(1) In der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2008 treten in Kraft:

1. die §§ 2a Abs 2, 2b Abs 1, 6 Abs 1 und 2, 7 Abs 2, 10 Abs 5, 11 Abs 2, 13 Abs 4, 4a und 4b, 17 Abs 4, 31 Abs 1 und 2, 34 Abs 1, 35 Abs 1, 38 Abs 2, 39 Abs 1, 42 Abs 1, 43 Abs 2 und 3, 55 Abs 5 und 6, 56 Abs 2 und 3, 58 Abs 2 und 3 und 62 Abs 4 mit 1. Jänner 2009;
2. § 19 Abs 3 mit 1. Juli 2008.

(2) Die Bestimmungen über eine begünstigte Konversion gemäß den § 13 Abs 4 zweiter Satz und 4b sowie 17 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2008 sind auch auf Förderungen anzuwenden, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 zugesichert worden sind.

(3) Für Förderungen, die ab Inkrafttreten der Novelle LGBl Nr 35/2004 (1. Mai 2004) bis zum Inkrafttreten der Novelle LGBl Nr 17/2006 (1. Jänner 2006) nach diesem Gesetz zugesichert worden sind, gilt ab dem 1. Oktober 2009 § 64 Abs 2 zweiter und dritter Satz.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

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

1. Einführung einer begünstigten Konversion:

Im geförderten Mietwohnbau kam es in den letzten Jahren zu nicht unerheblichen Kostensteigerungen. Steigende Zinssätze bei den Bankdarlehen verteuerten ältere Wohnungen und führten gemeinsam mit den gestiegenen Betriebskosten und der laufenden Absenkung der Annuitätzuschüsse zu steigenden Mietkosten. Von 1996 bis 2007 ist der Verbraucherpreisindex um zirka 23 Prozent angestiegen, zeitgleich haben sich in Salzburg die Wohnkosten um 22 Prozent erhöht. Dem soll durch die Einführung einer begünstigten Konversion entgegengewirkt werden. Dabei werden Nachlässe zu den aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätzuschüssen gewährt, soweit die verbleibenden Restschulden durch Bankdarlehen und Eigenmittel – allenfalls ergänzt durch neue, in den Anwendungsbereich des Landeswohnbaufonds fallende niedrig verzinsten Förderungsdarlehen – ersetzt werden. Durch Nachlassgewährung und Konversion soll eine nachhaltige Senkung der durch die Finanzierung der förderbaren Maßnahme bedingten Mietkosten erreicht werden. Zur Anwendung kommen soll die begünstigte Konversion für alle Förderungen des 8. und 9. Abschnitts, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind und deren Finanzierung daher noch nicht auf ein niedrig verzinstes Förderungsdarlehen des Landes basiert. Es profitieren davon ca 13.000 Haushalte; die Gesamtentlastung wird auf ca 4,7 Mio € geschätzt.

2. Verbesserung der Wohnbeihilfe:

Künftig soll auch der erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB II) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in den maßgeblichen Wohnungsaufwand der Wohnbeihilfe eingerechnet werden können. Dieser beträgt derzeit 0,97 € je Quadratmeter und Monat. Dadurch kommt es zu einer Entlastung von insgesamt zirka 1,5 Mio € pro Jahr für schätzungsweise etwa 2.500 ältere Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen.

3. Verbesserungen beim Miet-Kauf-Modell:

Um die Attraktivität des Miet-Kauf-Modells zu steigern, soll einerseits die für den Erwerber beim Bezug oder Erwerb günstigere förderbare Nutzfläche herangezogen und andererseits eine Umschuldung der aushaftenden Verbindlichkeiten in ein Förderungsdarlehen des Landes ermöglicht werden.

4. Verbesserung bei der Sanierungsförderung:

Um eine Reduktion der Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudesektor herbeizuführen, ist der Anteil der Wohnhaussanierung an der gesamten Wohnbauförderung anzuheben. Zur Errei-

chung dieses Ziels soll die Attraktivität der Sanierungsförderung weiter erhöht werden. Das Gesetzesvorhaben sieht dazu eine Erleichterung des Zugangs zur Förderung, eine Ausweitung der Förderungsarten auf rückzahlbare Annuitätenzuschüsse und einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und die Möglichkeit des Absehens von einer Besicherung vor.

5. Erleichterungen bei der begünstigten Rückzahlung und bei der Übernahme von aushaftenden Forderungen:

Für eine begünstigte Rückzahlung soll die regelmäßige Benützung der Wohnung durch den geförderten Eigentümer oder eine ihm nahestehende Person keine Voraussetzung mehr sein. Bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen von geförderten, aber überschuldeten Liegenschaften sollen künftig Nachlässe auf aushaftende Forderungen des Landes bis zu 40 % gewährt werden können, und zwar auch bei rechtsgeschäftlichen Übertragungen an nicht begünstigte Personen.

Dem Gesetzesvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde. Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 20. Mai 2008 mit den Vorschlägen 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 unter Zugrundelegung der Förderungszahlen des geltenden mittelfristigen Wohnbauprogramms im Folgenden dargelegten finanziellen Auswirkungen aus.

4.1. Nominalkosten:

Zu Z 1, 7 und 8: Derzeit haften bei den Förderungen für Mietwohnungen ca 900 Mio € an Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse aus. Der weit überwiegende Anteil davon betrifft gemeinnützige Bauvereinigungen. Legt man einen durchschnittlichen Nachlass von 45 % zugrunde und eine Inanspruchnahme von 95 %, so errechnen sich verlorene Nachlässe von ca 385 Mio € und vorzeitige Rückflüsse von ca 470 Mio €. Ein Teil dieser Rückflüsse ist wieder für die Gewährung von Förderungsdarlehen zur Erreichung der Ziele der begünstigten Konversion

zu verwenden, deren Höhe abhängig von den Zinssätzen auf dem Kapitalmarkt auf ca 100 bis 200 Mio € (Best-/Worstcase Szenario) geschätzt wird. Dem stehen jedoch wieder laufende Einnahmen aus der Rückzahlung des Förderungsdarlehens gegenüber, die auf 5 bis 10 Mio € jährlich geschätzt werden.

Zu Z 5: Der Kreis der Berechtigten wird sich durch die Anknüpfung an das Pflegegeld ab der Stufe 3 erhöhen. Umgekehrt wird jedoch der Zuschlag von bis zu 20 m² auf 10 m² reduziert, sodass die Änderung als weitgehend kostenneutral geschätzt wird.

Zu Z 12: Eine Hochrechnung auf Basis der von den gemeinnützigen Bauvereinigungen übermittelten Daten ergibt, dass mit einem Mehraufwand von ca 1,5 Mio € pro Jahr gerechnet werden muss. Die Bedeckung soll aus den Rückflüssen der Konversionsdarlehen erfolgen.

Zu Z 13: Je nach Inanspruchnahme des Miet-Kauf-Modells ist mit einem zusätzlichen Mitteleinsatz zu rechnen. Je Wohnung wird der zusätzliche Finanzierungsaufwand auf durchschnittlich ca 70.000 € geschätzt. Mit ca 500 bis 1000 Miet-Käufern innerhalb der nächsten fünf Jahre ist zu rechnen. Die Bedeckung der Mehrkosten soll aus den Rückflüssen der Konversionsdarlehen erfolgen.

Zu Z 16: Auf Grund der vorgeschlagenen Erleichterungen für den Zugang zur Sanierungsförderung und bei der Besicherung ist mit einem Ansteigen der Förderungsansuchen zu rechnen. Da die Zahl der gewährten Förderungen jedoch hinter den Prognosen zurückliegt, wird der Mehraufwand den vorgegebenen finanziellen Rahmen nicht überschreiten. Begrenzt werden die Mehrkosten außerdem durch die absolute Obergrenze je Wohnung.

Zu Z 17: Wertberichtigungen bei überschuldeten Liegenschaften erfolgten bisher schon mit Zustimmung der Landesregierung. Auf Grund der vorgeschlagenen Erleichterungen wird sich die Zahl dieser freilich erhöhen.

Die übrigen Änderungsvorschläge werden als weitgehend kostenneutral eingeschätzt.

4.2. Personalkosten:

Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung des Amtes der Landesregierung geht zur Bewältigung der zu erwartenden höheren Zahl von Förderungsansuchen und der in weiterer Folge höheren Zahl der Beihilfeansuchen von einem personellen Bedarf von einer B-Kraft und einer C-Kraft (50 %) aus, um Verzögerungen in den Bearbeitungen zu Lasten der Förderungswerber zu vermeiden. Dieser personelle Bedarf wird durch Umschichtungen ausgeglichen.

5. Gender-Mainstreaming:

Den Änderungsvorschlägen werden keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen beigemessen.

6. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, vom Österreichischen Städtebund, Landesgruppe Salzburg, vom Salzburger Gemeindeverband, von der Wirtschaftskammer Salzburg, vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie von den Abteilungen 3, 8, 10 und 14 des Amtes der Landesregierung und der Stabsstelle für zentrale Aufgaben Stellungnahmen abgegeben.

Der Begutachtungsentwurf wurde im Ergebnis weitgehend positiv beurteilt. Angeregt wurde, juristische Personen, die zu 100 % im Eigentum von Gemeinden stehen, Gemeinden bei der Förderung der Errichtung von geförderten Wohnungen und der Errichtung und Sanierung von Wohnheimen gleichzustellen (Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes), von der Heranziehung der Sekundärmarktrendite als Zinsindikator für Hypothekendarlehen wieder abzusehen (Wirtschaftskammer Salzburg), hinsichtlich der Notwendigkeit der Vorlage eines Schätzungsgutachtens für Nachlässe gemäß § 55 Abs 6 auf den Einzelfall abzustellen (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen), den förderbaren Mietwohnungsbau und insbesondere die Mietkaufförderung auch für gewerbliche Bauträger zu öffnen (Wirtschaftskammer Salzburg) und die Möglichkeit der Übernahme einer Bürgschaft sowie der Gewährung eines ergänzenden Förderungsdarlehens bei Konversionen ausdrücklich klarzustellen (Abteilung 10).

Zu den finanziellen Auswirkungen des Vorhabens: Seitens des Salzburger Gemeindeverbandes wurde kritisch bemerkt, dass die Gemeinden für die Kosten, die über die Kosten des barrierefreien Bauens hinausgehen, selbst aufzukommen hätten. Die Finanzabteilung des Amtes der Landesregierung forderte eine Einschränkung der Dotationsverpflichtung des Landes für den Landeswohnbaufonds auf die Höhe des bisherigen Zweckzuschusses. Ferner, dass bei der Vollziehung der Konversion auf die aktuelle Situation am Finanz- und Kapitalmarkt Bedacht zu nehmen ist, sodass finanzielle Belastungen des Landes bzw des Landeswohnbaufonds hintangehalten werden können.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern erörtert und weitgehend berücksichtigt (s die Z 2.2, 7, 9 und 14). Festgehalten wird jedoch an den Änderungspunkten betreffend die Sekundärmarktrendite als Zinsindikator (Z 6 und 21) und am unbedingten Erfordernis der Vorlage eines Schätzungsgutachtens über den Verkehrswert für die Gewährung von Nachlässen nach § 55 Abs 6 (Z 17): Die Z 6 erweitert lediglich die Gestaltungsmöglichkeiten der Vertragspartner, sodass es diesen weiterhin freisteht, den 6-Monats-Euribor als Zinsbasis zu vereinbaren. Die Umstellung des Zinsindikators für die ab 1. Mai bis Ende 2005 zugesicherten Förderungen (Z 21) gewährleistet eine einheitliche und damit auch kostengünstige Abwicklung aller nicht Fonds finanzierten Förderungen. Die Vorlage eines Schätzungsgutachtens über den Verkehrswert ist für eine sachgerechte Bestimmung der Nachlasshöhe unerlässlich.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die Anregung zur Öffnung des förderbaren Mietwohnungsbaus für gewerbliche Bauträger; sie geht über das Gesetzesvorhaben hinaus.

7. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1:

Der Aufgabenbereich des Landeswohnbaufonds wird erweitert. Künftig erstreckt sich dieser auch auf Förderungen, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert und unter Anwendung des § 13 Abs 4b begünstigt konvertiert worden sind (s dazu die Ausführungen zu Z 7). Als Förderungen, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, gelten dabei auch solche nach § 63 Abs 27.

Zu Z 2:

Im Paktum zum Finanzausgleich für die Jahre 2008 bis 2013 kamen der Bund und die Länder überein, die Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse gemäß § 1 des Zweckzuschussgesetzes 2001 gleichzeitig mit dem Abschluss einer neuen Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen in Ertragsanteile der Länder umzuwandeln. Die Umsetzung erfolgte durch das Bundesgesetz, mit dem ein Finanzausgleichsgesetz 2008 erlassen sowie das Zweckzuschussgesetz 2001 geändert wird, BGBl I Nr 103/2007.

Um sicherzustellen, dass dem Landeswohnbaufonds die an Stelle der bisherigen Zweckzuschüsse nach § 1 des Zweckzuschussgesetzes 2001 nunmehr dem Land zufließenden Ertragsanteile weiterhin zur Verfügung stehen, enthält das Gesetzesvorhaben eine entsprechende Dotationsverpflichtung. Das Land hat danach dem Fonds Geldmittel zumindest in der Höhe des bisherigen Zweckzuschusses (112.593.000 €; § 1 Abs 2 Zweckzuschussgesetz 2001 in der bis 31. Dezember 2008 geltenden Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr 156/2004) zur Verfügung zu stellen (§ 2b Abs 1 Z 5). Die Zuweisung weiterer Landesmittel an den Fonds richtet sich wie bisher nach dem jeweiligen Landesvoranschlag (§ 2b Abs 1 Z 5a).

In der Z 1 des § 2b Abs 1 wird die Novelle BGBl I Nr 103/2007 zum Zweckzuschussgesetz 2001 berücksichtigt. Danach werden die Zweckzuschüsse des Bundes nur noch die Zuschüsse für die teilweise Finanzierung von Annuitätenzuschüssen und Wohnbeihilfen für von den Ländern bis 31. Dezember 1987 zugesicherte Förderungen umfassen.

Zu Z 3:

Die Begriffe „barrierefrei“ sowie „betreutes Wohnen“ werden in den Förderungsbestimmungen bereits mehrfach verwendet. Ihre allgemeine Definition im Katalog der Begriffsbestimmungen ist daher geboten.

Die Definition des Begriffes „barrierefrei“ weicht von den Anforderungen der ÖNORMEN B1600 und B1601 ab; eine vollständige Übernahme würde zu überbordenden Baukosten führen. Die Anforderungen gelten sowohl für das Gebäude, die Gebäudeteile (Balkone, Terrassen udgl), Anlagen (Aufzüge udgl) und bauliche Nebenanlagen (Garagen udgl) des Gebäudes als auch für die Verkehrswege auf dem Grundstück (also zB zwischen dem Kraftfahrzeug-Abstellplatz und dem Hauseingang).

Unter dem Begriff „betreutes Wohnen“ ist eine Wohnform für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung – dazu zählen jedenfalls Menschen, die über einen Behindertenausweis verfügen – zu verstehen, bei der im Interesse der Wahrung einer möglichst lang andauernden eigenständigen Lebensführung neben der alten- und behindertengerechten Wohnung die Sicherheit einer Grundversorgung gegeben ist und im Bedarfsfall weitere Dienste in Anspruch genommen werden können. Die Sicherstellung der Grundversorgung muss dabei nicht zwingend durch Inanspruchnahme der Sozialen Dienste nach den sozialrechtlichen Vorschriften erfolgen.

Auf Grund der vorgesehenen Mitfinanzierung der Gemeinden bei der Wohnform Betreutes Wohnen soll diesen auch ein vorrangiges Einweisungsrecht zukommen. Das Bestehen eines solchen wird hier als Voraussetzung für die besondere Förderung dieser Wohnform festgelegt.

Zu Z 4:

Bei der förderungsrechtlichen Neuerrichtung sowohl von Mietwohnungen als auch von Wohnheimen in bestehenden Gebäuden kann die vorhandene Bausubstanz im Rahmen der Baukosten berücksichtigt werden. Dazu wird auch gesetzlich eine Obergrenze eingezogen, die der schon bisher geübten Praxis entspricht.

Zu Z 5:

Durch die Anknüpfung an die Gewährung eines Pflegegeldes ab der Stufe 3 anstelle der derzeit allgemein erforderlichen Einzelbeurteilung durch den sozialmedizinischen Dienst des Amtes der Landesregierung wird eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung erreicht. Pflegegeld ab der Stufe 3 ist nach den geltenden bundes- und landespflegegeldrechtlichen Vorschriften jedenfalls Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind (bisherige „Hauptgruppe“ der erhöhten Förderung), zu gewähren.

Die Erhöhung der förderbaren Nutzfläche muss vom Förderungswerber initiativ angesprochen werden, wobei er auch den Grund dafür anzugeben hat.

Das Ausmaß der Erhöhung wird – gleich wie in den Abs 2 bis 4 – mit 10 m² festgelegt, wie allgemein natürlich nur im Rahmen der tatsächlichen Gesamtnutzfläche.

Zu Z 6:

Das mit der Festlegung des 6-Monats-Euribor als Zinsbasis verfolgte Ziel, nämlich die Ermöglichung einer Finanzierungsprüfung vor Förderungszusicherung und eines Vergleichs der angebotenen Konditionen für die Förderungswerber, wird durch eine Zinsbindung an die Sekundärmarkttrendite genauso gut erreicht. Solche Zinsbindungen sollen gleich behandelt werden. Die Sekundärmarkttrendite für Emittenten gesamt wird auf der Homepage der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at) veröffentlicht.

Zu Z 7 und 8:

Die Finanzierung von Förderungen, die bis zum 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, erfolgte in einem unterschiedlich hohen Ausmaß durch Geldaufnahme auf dem Kapitalmarkt. Die Zinssätze auf dem Kapitalmarkt sind in den Jahren 2006 und 2007 erheblich gestiegen – zum Teil haben sie sich sogar verdoppelt. Zusammen mit den jährlich steigenden Betriebs-, Heiz-, und Energiekosten führen die Zinsen insbesondere im geförderten Mietwohnbau und bei den geförderten Wohnheimen wegen der zusätzlich laufenden Absenkung der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse zu teilweise sehr belastenden Mehrkosten. Zur Abfederung dieser Kostenentwicklung soll daher ein Nachlass auf aushaftende Förderungsdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden können, soweit die verbleibenden Restschulden konvertiert werden und durch Nachlassgewährung und Konversion eine auf Dauer der Förderung wirkende Senkung der Mietkosten, die aus der Förderungsfinanzierung resultieren, erreicht wird. Als Konversionsfinanzierung kommen dabei sowohl langfristige Darlehen einer Bank oder einer Bausparkasse, Eigenmittel als auch ergänzende Förderungsdarlehen des Landes in Frage. Langfristige Darlehen (Kredite) einer Bank oder einer Bausparkasse sollen darüber hinaus durch Bürgschaften des Landes gesichert werden können. Der Zeitraum zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Ansuchen um Nachlassgewährung kann durch Verordnung der Landesregierung auch kürzer als fünf Jahre festgelegt werden, um das Ziel einer Mietensenkung auf Dauer der Förderung auch tatsächlich erreichen zu können.

Abs 4a entspricht im Wesentlichen § 13 Abs 4 zweiter und dritter Satz des geltenden Gesetzes. Eine begünstigte Rückzahlung soll aber nicht mehr möglich sein, wenn bereits eine begünstigte Konversion oder ein Nachlass nach § 55 Abs 6 für die Förderung gewährt worden ist. Umgekehrt soll das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nach § 15 Abs 1 Z 1 eine begünstigte Rückzahlung nicht mehr ausschließen: Bei den aktuellen laufenden Kündigungsverfahren sind Aus-

löser für die nicht widmungsgemäße Verwendung von Wohnungen meist Scheidung, finanzielle Probleme, der Wechsel des Arbeitsplatzes oder eine neue Lebenspartnerschaft. Auf Grund des in den vergangenen Jahren stark veränderten Salzburger Wohnungsmarkts – noch vor wenigen Jahren stellte es kein Problem dar, eine geförderte Wohnung so zu verkaufen, dass damit eine völlige Entschuldung verbunden war – sind insbesondere nach dem S.WFG 1990 geförderte Wohnungen vielfach so hoch überschuldet, dass nicht nur die Eigentümer nach einem Verkauf der Wohnung immer noch auf einem unbewältigbaren „Schuldenberg sitzen bleiben“, sondern auch die Wohnbauförderung – wenn überhaupt – nur für einen Teil ihrer Forderungen aus dem Verkauf Deckung erhält. Dazu kommt, dass in vielen Fällen die Wohnungseigentümer die Wohnung behalten wollen, um im Bedarfsfall weiterhin über eine Wohnmöglichkeit zu verfügen. Für das Land ist durch den Vorschlag kein finanzieller Nachteil zu erwarten, da durch eine begünstigte Rückzahlung der Förderung in der Regel höhere Rückflüsse zu erwarten sind als nach der bücherlichen Rangordnung bei einem Verkauf oder gar einer Zwangsversteigerung.

Zu Z 9:

Die Befristung des „Alters“ des Kauf- oder Kaufanwartschaftsvertrages (auf längstens sechs Monate) soll zur Vereinfachung der Kaufförderung entfallen.

Auf Grund der Novelle BGBl I Nr 56/2008 zum Bauträgervertragsgesetz ist die Verweisung von „§ 7 Abs 6 Z 4“ auf „§ 7 Abs 6 Z 2“ zu ändern. Auch die bisher im dritten Satz enthaltene Sonderregelung zur Käufersicherstellung ist aufzuheben, da § 8 Abs 5 des Bauträgervertragsgesetzes nunmehr ein allgemeines Verbot von „Gerichtsklauseln“, nach denen die Zahlungsverpflichtung aus der Garantie von der Einbringung von bestimmten Klagen oder der Vorlage einer rechtskräftigen Entscheidung durch den Erwerber abhängig ist, vorsieht. Eine Anpassung erfolgt ferner dahin, dass eine Sicherstellung künftig nur noch für Zahlungen erforderlich ist, die vor Fertigstellung und Übergabe geleistet werden (vgl § 1 Abs 1 des Bauträgervertragsgesetzes), da darin auch das Risiko des Bauträgervertrags liegt.

Die Schutzbestimmungen der Z 5 (neu) sind wie bisher mit dem Bauträgervertragsgesetz kumulativ anzuwenden.

Zu Z 10.1 und 14:

Vornehmlich aus steuerlichen und verwaltungsökonomischen Gründen (Vorsteuerabzug, flexiblere Organisation und Abwicklung der Immobilienbewirtschaftung udgl) wird der Immobilienbesitz von Gemeinden verschiedentlich an von der Gemeinde verschiedene Rechtsträger ausgegliedert. Der Kreis der Förderungsberechtigten soll daher erweitert werden, und zwar auf juristische Personen, die zu 100 % im Eigentum einer Gemeinde stehen. Bei Wohnheimen kommen auch Gemeindeverbände als Förderungswerber in Betracht.

Zu Z 10.2:

Gleich wie gemeinnützigen juristischen Personen (lit dd) sollen künftig auch Gemeinden die geförderten Mietwohnungen an sozial- und einkommensschwache Menschen sowie Menschen mit Behinderung weitervermieten können (lit ee).

Mit der neuen sublit ff soll ein Leerstehen von geförderten Mietwohnungen vermieden werden. Die Voraussetzungen gemäß § 9 hinsichtlich des Mindestalters und der Aufgabe der Rechte an der Wohnung müssen im Zeitpunkt der Vermietung erfüllt sein, für die Voraussetzungen hinsichtlich der bedarfsgerechten Wohnungsgröße und des Einkommens genügt es, dass deren Erfüllung während der nächsten drei Jahre ab Beginn des Mietverhältnisses im Zeitpunkt der Vermietung glaubhaft ist. Die Ermittlungspflicht hinsichtlich der Voraussetzung, dass bei der Standortgemeinde keine begünstigte Person einen Bedarf an einer geförderten Mietwohnung angemeldet hat, trifft den Förderungswerber.

Zu Z 11:

Eine Wohnbeihilfe soll weiterhin nur begünstigten Personen gewährt werden.

Zu Z 12:

Die Z 2 berücksichtigt, dass zur Finanzierung der förderbaren Maßnahme nicht nur Hypothekendarlehen, sondern nach Maßgabe des § 11 auch sonstige Darlehen aufgenommen werden können. Zur Finanzierung der förderbaren Maßnahme zählen auch Konversionsdarlehen.

Neu hinzu kommen die Einrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß § 14d Abs 2 Z 2 WGG für Wohnungen, die älter als zehn Jahre sind (EVB II), ds derzeit 0,97 € je m²/Monat, und – im Fall der Einräumung eines Baurechts – die Einrechnung der Kosten für die Verzinsung und Rückzahlung der eingesetzten Eigenmittel zur Finanzierung der Baurechtsnebenkosten.

Durch die Einbeziehung der EVB II in die Bemessungsgrundlage für Wohnbeihilfen wird bei den betreffenden Mietern auch die Akzeptanz von Sanierungen erhöht werden. Damit dient dieser Vorschlag auch dem Ziel der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen.

Zu Z 13:

Um die Attraktivität des Mietkaufmodells zu steigern, soll einerseits die für den Erwerber beim Bezug oder Erwerb günstigere förderbare Nutzfläche herangezogen und andererseits eine Umschuldung der aushaftenden Verbindlichkeiten in ein Förderungsdarlehen des Landes ermöglicht werden.

Eine erhebliche finanzielle Verbesserung tritt insbesondere dann ein, wenn zuvor eine begünstigte Konversion erfolgt ist. Die noch aushaftende Konversionsfinanzierung wird durch ein (reines) Förderungsdarlehen des Landes ersetzt und vom Erwerber übernommen. Dabei sind diesem Förderungsdarlehen die Konditionen eines Förderungsdarlehens nach dem 3. Abschnitt zugrunde zu legen. Diese sehen derzeit eine Laufzeit von 30 Jahren, einen Zinssatz von 2 % und eine Annuität von 4,43 % vor. Die Sicherstellung eines solchen Darlehens hat im Grundbuch im ersten Rang zu erfolgen.

Die Kosten für die Verbücherung sowie allenfalls anfallende Kreditgebühren sind – wie bisher – vom Erwerber zu tragen. Eine Auszahlung darf erst dann erfolgen, wenn die entsprechenden Zahlungsbelege vorliegen und das Pfandrecht rangrichtig verbüchert ist.

Zu Z 15:

Die Beschränkungen (natürliche Person und Selbstnutzung, Berechnung maximal für 150 m²) sollen entfallen. Damit wird die Attraktivität der Sanierungsförderung erhöht, was auch dem Ziel der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen dient.

Zu Z 16:

Hier werden für die Förderung anderer Sanierungsmaßnahmen wesentliche Verbesserungen vorgenommen, die deren Attraktivität steigern und so auch dem Ziel der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen dienen.

Im Abs 2 werden die Förderungsarten erweitert: Es sollen dafür auch Annuitätenzuschüsse und einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden können. Von einer Besicherung des Förderungsdarlehens oder rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse, die vielfach ein Hindernis für eine Inanspruchnahme der Förderung ist, soll abgesehen werden können. Die Landesregierung soll daher durch Verordnung festlegen können, ob überhaupt und in welchem Ausmaß eine Sicherstellung erforderlich ist.

Sinngemäßes gilt für das Absehen von der Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot.

Zu Z 17:

Abs 5 entspricht dem geltenden Abs 5 erster bis dritter Satz. Im Abs 6 werden die bisherigen in den Abs 5 und 6 enthaltenen Differenzierungen zwischen Nachlässen vor und nach Bewilligung einer Liegenschaftsexekution aufgegeben und die Voraussetzungen für eine Zustimmung zur Übertragung des Eigentums an geförderten Wohnungen so geändert, dass den übertragenden Personen trotz der geänderten Lage auf dem Salzburger Wohnungsmarkt eine weitgehende Entschuldung ermöglicht wird (siehe dazu auch die Ausführungen zu Z 7). Dazu sollen die bisherigen Einschränkungen, nämlich die Übertragung an eine begünstigte Person und das Vor-

liegen objektiv berücksichtigungswürdiger Gründe, entfallen. Außerdem soll ein Nachlass nicht mehr nur auf aushaftende Annuitätenzuschüsse, sondern auch auf aushaftende Förderungsdarlehen gewährt werden können. Umgekehrt soll der Nachlass künftig mit höchstens 40 % begrenzt werden, um eine Besserstellung gegenüber Nachlässen gemäß § 13 Abs 4 auszuschließen.

Die um den Nachlass verminderte aushaftende Forderung des Landes ist als Voraussetzung für die Zustimmung zur Eigentumsübertragung zurückzuzahlen. Unter Bedachtnahme auf die Gläubigerposition des Landes kann für die Zurückzahlung auch eine entsprechende Zahlungsvereinbarung getroffen werden. Eine Übernahme der um den Nachlass verminderten aushaftenden Forderung des Landes durch einen Erwerber, der eine begünstigte Person ist, ist zulässig.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft hat durch einen auf Grund des Sachverständigen- und Dolmetschergesetzes in der Gerichtssachverständigenliste eingetragenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu erfolgen.

Zu Z 18:

Die Möglichkeit des vorzeitigen Baubeginns soll auf objektiv berücksichtigungswürdige Gründe eingeschränkt werden. Ein solcher Grund liegt zB vor, wenn trotz Vorliegen aller vertraglichen Voraussetzungen der Grundbuchsstand noch nicht hergestellt ist.

Die Möglichkeit für „steckengebliebene“ Bauvorhaben, die durch natürliche Personen begonnen, aber nicht mehr fertig gestellt werden konnten, weil beispielsweise ein Todesfall oder eine Scheidung vorliegt oder das Bauvorhaben nicht mehr finanziert werden kann, soll dagegen erleichtert werden.

Zu Z 19:

Zur Beschleunigung der Abwicklung soll die Zustimmung dann nicht mehr erforderlich sein, wenn die im Wohnbauprogramm je Förderungssparte festgelegte Höchstzahl nicht überschritten wird. Umgekehrt soll künftig eine umfassende Information über sämtliche Förderungszusicherungen erfolgen.

Zu Z 20:

Die begünstigte Konversion kommt auch bei Förderungsdarlehen, die auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 gewährt worden sind, in Betracht. Daher ist auch die alte Übergangsbestimmung anzupassen.

Zu Z 21:

Die Änderungen im § 19 Abs 3 stehen mit der Änderung des Bauträgervertragsgesetzes in Zusammenhang, die mit 1. Juli 2008 in Kraft getreten sind. Die Änderungen im § 19 Abs 3 sollen daher rückwirkend auf diesen Zeitpunkt in Kraft treten (Abs 1).

Abs 3: Die Bestimmungen über die Zinssatzbindung sollen vereinheitlicht werden. Für die ab 1. Mai 2004 bis Ende 2005 zugesicherten Förderungen soll ab 1. September 2009 gleich wie für Förderungen, die vor dem 1. Mai 2004 zugesichert worden sind, die Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt als Zinsbindungsindikator maßgeblich sein.

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.