

Nr 363 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(3. Session der 15. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im
Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 – S.WFG 2015)

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Zielsetzung und Förderungsgegenstände
- § 2 Wohnbauförderungsmittel
- § 3 Mobilisierung von Grundstücken
- § 4 Leistungen der Gemeinden
- § 5 Begriffsbestimmungen
- § 6 Verweisungen auf Bundesrecht

2. Abschnitt

Planung, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

- § 7 Wohnbau-Förderungsprogramm
- § 8 Wohnberatung, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbaudatenbank

3. Abschnitt

Förderungen

1. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

- § 9 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen
- § 10 Arten der Förderung; Zuschläge
- § 11 Begünstigte Personen
- § 12 Förderbare Wohnnutzfläche
- § 13 Förderbare Baukosten
- § 14 Einkommen
- § 15 Haushaltseinkommen
- § 16 Nachweis des Einkommens
- § 17 Gesicherte Finanzierung
- § 18 Grundpfand
- § 19 Veräußerungsverbot
- § 20 Rückzahlung von Zuschüssen
- § 21 Baubeginn

2. Unterabschnitt

Kaufförderung

- § 22 Förderungsvoraussetzungen
- § 23 Art und Höhe der Förderung

3. Unterabschnitt

Errichtungsförderung im Eigentum

- § 24 Förderungsvoraussetzungen
- § 25 Art und Höhe der Förderung

4. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

- § 26 Förderungsvoraussetzungen
- § 27 Art und Höhe der Förderung
- § 28 Anforderungen an das Mietverhältnis
- § 29 Miet-Kauf

5. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Wohnheimen

- § 30 Förderungsvoraussetzungen
- § 31 Art und Höhe der Förderung

6. Unterabschnitt

Sanierungsförderung

- § 32 Förderungsvoraussetzungen
- § 33 Art und Höhe der Förderung
- § 34 Zumutbarkeit geförderter Arbeiten

7. Unterabschnitt

Wohnbeihilfe

- § 35 Art der Förderung
- § 36 Wohnbeihilfe
- § 37 Erweiterte Wohnbeihilfe
- § 38 Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

8. Unterabschnitt

Zinsbeihilfe

- § 39 Förderungsvoraussetzungen

4. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

- § 40 Zuständigkeit
- § 41 Förderungsansuchen
- § 42 Förderungsvertrag
- § 43 Kündigung des Förderungsvertrags
- § 44 Datenschutzrechtliche Bestimmungen

5. Abschnitt

Wohnbauförderungsbeirat

- § 45 Einrichtung und Zusammensetzung
- § 46 Aufgaben des Wohnbauförderungsbeirats
- § 47 Geschäftsführung

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 48 Umsetzungshinweis
- § 49 Inkrafttreten
- § 50 Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990

1. Abschnitt

Allgemeines

Zielsetzung und Förderungsgegenstände

§ 1

(1) Ziele dieses Gesetzes sind:

1. der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen;

2. die vorhandene Bausubstanz entsprechend individueller Wohnbedürfnisse und klimarelevanter, ökologischer und energetischer Zielsetzungen zu verbessern.

(2) In Verfolgung der Ziele nach Abs 1 werden nach Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Mittel gefördert, soweit sie im Land Salzburg gelegen sind:

1. der Erwerb von Wohnungen,
2. die Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen,
3. die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern sowie der Umbau von Wohnheimen,
4. der Ankauf von Grundstücken für Zwecke des Wohnbaus.

(3) Auf eine Förderung nach diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch. Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, kann eine Reihung der Förderungsansuchen insbesondere unter Rücksichtnahme auf wohnbaupolitische Erfordernisse sowie soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte vorgenommen werden. Je nach Förderungssparte kann dabei unterschieden werden.

Wohnbauförderungsmittel

§ 2

(1) Die Wohnbauförderungsmittel werden aufgebracht:

1. durch Leistungen des Landes Salzburg in Höhe von mindestens 140 Mio € jährlich;
2. durch Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen nach diesem Gesetz.

(2) Der Basisbetrag gemäß Abs 1 Z 1 ist jährlich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle tretenden Index um den Faktor zu vervielfachen, der sich aus der Veränderung seines Jahresdurchschnittswerts für das unmittelbar vorangegangene Jahr gegenüber dem Jahresdurchschnittswert für das zweitvorangegangene Jahr ergibt.

Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 3,5 % für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Errichtung geförderter Wohnungen verwendet werden. Der Einsatz der Mittel kann dabei insbesondere abhängig gemacht werden:

1. von der Einhaltung höchstzulässiger Grund- und Anschließungskosten;
2. von der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz;
3. von der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks;

4. von der Umsetzung besonderen Wohnformen.

Das Nähere dazu ist unter Bedachtnahme auf die Ziele dieses Gesetzes durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

Leistungen der Gemeinden

§ 4

(1) Die Gemeinden sollen die Errichtung förderbarer Wohnbauten im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere dahingehend unterstützen, dass dafür geeignete Baugrundstücke preisgünstig bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck sind die Möglichkeiten des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (Ausweisung von Vorbehaltsflächen, Abschluss von Raumordnungsverträgen udgl) zu nutzen.

(2) Die Aufgaben nach Abs 1 sind solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

Begriffsbestimmungen

§ 5

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeuten die Begriffe:

1. **Wohnung:** eine zur ganzjährigen Benutzung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Einheit von Räumen, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Bad (Duschnische) besteht und deren Wohnnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen und erweiterter Wohnbeihilfe, zumindest 30 Quadratmeter beträgt;
2. **Wohnraum:** ein den bautechnischen Anforderungen entsprechendes Zimmer, das zum Wohnen oder Schlafen dient;
3. **Wohnnutzfläche:** die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen;
4. **Wohnhaus:** ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen, mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen hinsichtlich der Wohnnutzfläche den Voraussetzungen der Z 1 entspricht;
5. **Einzelhäuser:** einzeln, freistehend errichtete Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;
6. **Doppelhäuser:** zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;

7. Häuser in der Gruppe: Wohnhäuser, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften unter Einhaltung eines höchst zulässigen Grundstücksbedarfs errichtet werden;
8. Bauernhaus: das Wohnhaus eines Gehöfts als Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, das zur Benützung durch den oder die Eigentümer bestimmt ist;
9. Austraghaus: das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem Auszügler oder der Auszüglerin und seiner bzw ihrer Familie als Wohnung dient;
10. Wohnheim: ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner und Bewohnerinnen bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume (zB Gemeinschaftsräume, Personalwohnungen, Aufenthaltsräume uä) enthalten kann;
11. Startwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 55 Quadratmeter, die auf drei Jahre befristet und vorrangig an Personen vermietet wird, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und deren Jahreseinkommen das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 40 % unterschreitet;
12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:
 - a) Neubau oder Auf-, Zu- oder Einbau bei bestehenden Bauten;
 - b) Umbauten bei Kaufförderungen, wenn die Baukosten den Grundbetrag des Zuschusses um mehr als das Vierfache überschreiten;
 - c) Umbauten einschließlich Entkernung des Bestandes bei Errichtungsförderungen im Eigentum;
 - d) Umbauten bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, wenn die Baukosten dafür mehr als das Zweieinhalbfache des Zuschusses betragen;
13. Sanierungsmaßnahmen: Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an bestehenden Wohnhäusern und Wohnungen; dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, zur Sanierung des energetischen Haustechniksystems und zur alten- und behindertengerechten Ausstattung;
14. größere Renovierung: Sanierungsmaßnahmen, die mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen und zu einer verbesserten Gesamtenergieeffizienz führen;
15. Fernwärme: die von einem Fernwärmeversorgungsunternehmen durch ihr Leitungsnetz zur Verfügung gestellte Wärme;
16. normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf Erfordernisse ökologischer Grundsätze sowie auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst jedenfalls ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muss jedoch, wenn es von den Wohnungswerbern ausdrücklich gewünscht wird, nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen;
17. barrierefrei: ein Wohngebäude, 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 Verbindungs-

wege zwischen den Kraftfahrzeugabstellplätzen oder sonstigen den Bewohnern dienenden baulichen Nebenanlagen und dem Hauseingang;

18. betreutes Wohnen: Seniorenwohnungen im Sinn des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG, die vorrangig zur Benützung durch Menschen mit Behinderung oder für Menschen bestimmt sind, die bei Abschluss des Mietvertrages das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben;
19. besondere Wohnformen: Wohnhäuser mit Wohnungen speziell für jüngere Menschen, ältere Menschen und/oder Menschen mit Behinderung;
20. gefördert: eine Wohnung udgl, für die einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als:
 - a) fünf Jahre bei Sanierungsförderungen;
 - b) zehn Jahre bei der Förderung der Errichtung von Austragwohnungen;
 - c) 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen.

Auf Antrag von Förderungswerbern zur Errichtung von Mietwohnungen kann eine Förderungsdauer von 37,5 Jahren vereinbart werden.

(2) In Bezug auf das Förderungssubjekt gelten:

1. als nahestehende Personen:

- a) der Ehegatte oder die Ehegattin sowie der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin,
- b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder,
- c) Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad,
- d) Schwägerte in gerader Linie,
- e) der Lebensgefährte oder die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft 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;
- f) beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung: die zweite Person einer aus zwei Alleinerziehern oder Alleinerzieherinnen bestehenden Wohngemeinschaft, wenn beide Personen Hauptmieter einer zumindest auf drei Jahre befristeten Mietwohnung sind;
- g) in Haushaltsgemeinschaft lebende Kinder eines Lebensgefährten oder einer Lebensgefährtin;
- h) in Haushaltsgemeinschaft lebende Pflegekinder, wenn ein längerer, etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt;

2. als Kind:

- a) ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin lebt und für das dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr 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;
- 3. als wachsende Familie: eine Familie, in der beide Ehepartner oder eingetragene Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben; weiters eine Haushaltsgemeinschaft im Sinn der Z 1 lit e, bei der die Voraussetzung in Bezug auf das Alter der Partner erfüllt ist, mit einem Kind;
- 4. als kinderreiche Familie: eine Familie mit mindestens drei Kindern;
- 5. als Jungfamilie: eine wachsende Familie mit mindestens einem Kind;
- 6. als Alleinerzieher oder Alleinerzieherin: wer nicht in einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten oder Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe bzw eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit einem Kind, Wahl- oder Pflegekind lebt;
- 7. als gemeinnützige Bauvereinigung:
 - a) Bauvereinigungen gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz;
 - b) sonstige Bauvereinigungen mit Sitz in der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Aufsicht unterliegen wie Bauvereinigungen gemäß der lit a);
- 8. als Bauträger: gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7) und Baugewerbetreibende, Immobilienmakler und Bauträger im Sinn der §§ 99, 117 und 149 der Gewerbeordnung 1994, freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz sowie diesen nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen gleichzustellende Selbstständige;
- 9. als juristische Personen: auch offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften;
- 10. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt.

Verweisungen auf Bundesrecht

§ 6

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten als solche auf jene Fassung, die sie durch Änderungen bis zu dem nachfolgend zitierten Rechtsakt, diesen einschließend erhalten haben:

1. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, Gesetz BGBl I Nr 159/2013;
2. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, Gesetz BGBl I Nr 40/2014;
3. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, Gesetz BGBl I Nr 40/2014;
4. Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994), BGBl Nr 924, Kundmachung BGBl II Nr 90/2013;
5. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, Gesetz BGBl I Nr 53/2014;
6. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, Gesetz BGBl I Nr 125/2013, Kundmachung (VfGH) BGBl I Nr 60/2014;

7. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, Gesetz BGBl I Nr 50/2013, Kundmachung (Betragsanpassung) BGBl II Nr 62/2014;
8. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, Gesetz BGBl I Nr 30/2012;
9. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, Gesetz BGBl I Nr 51/2013.

2. Abschnitt

Planung, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

Wohnbau-Förderungsprogramm

§ 7

Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf und die vorgesehenen Förderungsmittel ein mittelfristiges Wohnbau-Förderungsprogramm zu erstellen. Das Programm hat unter Beachtung der Ziele der Landesplanung und der Geltungsdauer des zwischen dem Bund und den Ländern paktierten Finanzausgleichs regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen und einen Finanzplan zu enthalten.

Wohnberatung, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbaudatenbank

§ 8

(1) Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 2 % für Wohnberatung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, für Zwecke der Wohnbauforschung und sonstige im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungswesens verwendet werden. Das Nähere hierzu ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

(2) Zum Zweck der Feststellung des Bedarfs von Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden kann die Landesregierung eine Wohnbaudatenbank einrichten.

3. Abschnitt

Förderungen

1. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

§ 9

(1) Die Förderung setzt allgemein voraus, dass der mit dieser Hilfe zu schaffende Wohnraum für ein zeitgemäßes Wohnen geeignet ist. Zu diesem Zweck müssen die zur Verwirklichung der Bauvorhaben erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Bewilligungen udgl vorliegen und sind folgende Grundsätze und Ziele zu beachten:

1. Die Bauvorhaben müssen mit den Grundsätzen und Zielen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (ROG 2009) und dem räumlichen Entwicklungskonzept der jeweiligen Gemeinde übereinstimmen.
2. Die Bauvorhaben haben den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen. In diesem Sinn, zur Sicherung der Wohnbevölkerung in bestehenden Orts- und Stadtkernen oder zur Erhaltung von besonders wertvoller Bausubstanz ist der Sanierungsförderung sowie von Ausbaumaßnahmen an Wohnhäusern besondere Bedeutung beizumessen.
3. Die Bauliegenschaften sollen so gelegen sein, dass keine unzumutbaren Belastungen durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige negative Einwirkungen gegeben und öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel in zumutbarer Entfernung vorhanden oder geplant sind.
4. Die städtebauliche, architektonische und funktionale Qualität der Bauvorhaben ist sicherzustellen. Bei größeren Bauvorhaben sollen hierzu innovationsfördernde Maßnahmen wie Wettbewerbe, Gutachterverfahren udgl durchgeführt werden. Bei öffentlichen Ausschreibungen für Bauvorhaben ist – unbeschadet der vergaberechtlichen Vorschriften – auf die Zielsetzungen dieses Gesetzes und den Grundsatz der Chancengleichheit von kleineren und größeren Unternehmen Bedacht zu nehmen.
5. Den Erfordernissen des Schall- und Wärmeschutzes ist Rechnung zu tragen. 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.
6. Bei der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere der Wärmeversorgung, ist den Interessen des Energiesparens und des Umweltschutzes, soweit technisch möglich und allgemein wirtschaftlich vertretbar, Rechnung zu tragen. In diesem Sinn ist der Förderung energiesparender Bauweisen, der Anschlussmöglichkeit an eine Fernwärmeversorgung sowie dem Einbau von Anlagen zur Nutzung alternativer und erneuerbarer Energiequellen und zur Wärmerückgewinnung und Abwärmenutzung besondere Bedeutung beizumessen.

7. Auf die Bedürfnisse älterer Menschen und von Menschen mit Behinderung soll bei der Wahl der Bauliegenschaft und durch geeignete bauliche Vorkehrungen Rücksicht genommen werden.
8. Bei größeren Bauvorhaben soll eine zeitgemäße Ausstattung mit Räumen für gemeinschaftliche Nutzung bestmöglich vorgesehen werden.
9. Den Wohnungswerbern und Bewohnern sollen Möglichkeiten zur Mitbestimmung bei der Planung, Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen, der Bauvorhaben und der Wohnumwelt eingeräumt werden. Jedenfalls hat eine laufende und umfassende Information über das jeweilige Bauvorhaben und seine Verwirklichung zu erfolgen.

(2) Die Landesregierung kann in Ausführung der Ziele und Grundsätze gemäß Abs 1 Förderungsvoraussetzungen durch Verordnung festlegen. Dabei kann sie:

1. je nach Förderungssparte unterschiedliche Festlegungen treffen;
2. zum Zweck der Sicherstellung der Ziele und Grundsätze Wirtschaftlichkeitskennzahlen festlegen;
3. dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin die Vorlage bestimmter Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen auftragen.

(3) Hinsichtlich spezifisch technischer und vergabespezifischer Anforderungen kann die Landesregierung Richtlinien für verbindlich erklären. Dabei kann je nach Förderungssparte unterschieden werden. Die Richtlinien sind bei der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung zur öffentlichen Einsichtnahme während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen und zusätzlich im Internet auf der Homepage des Landes Salzburg (www.salzburg.gv.at) bekannt zu machen.

Arten der Förderung, Zuschläge

§ 10

(1) Die Förderung kann bestehen in:

1. der Gewährung von einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschüssen,
2. der Gewährung von Wohnbeihilfe,
3. der Gewährung von Zinsbeihilfe,
4. der Gewährung von Darlehen,
5. der Gewährung von Bürgschaften.

(2) Bei der Festlegung der Höhe der Förderung können zur besonderen Unterstützung der Erreichung und Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Wohnbauförderung je nach Förderungssparte vorgesehen werden:

1. Zuschläge,
2. Wertanpassungen,
3. Obergrenzen.

Begünstigte Personen

§ 11

(1) Begünstigt kann eine Person nur sein, wenn sie

1. volljährig ist;
2. einen entsprechenden Wohnbedarf nachweisen kann, wobei ein solcher anzunehmen ist:
 - a) wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde und nunmehr eine Wohnung im Eigentum erworben werden soll;
 - b) bei einem Wechsel von einer nicht geförderten zu einer geförderten Mietwohnung;
 - c) wenn sonstige Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen (wie zB Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, dauerhafte und wesentliche Änderung der Einkommensverhältnisse, Anhebung der Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe);
3. die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und den Hauptwohnsitz an dieser zu begründen;
4. sich verpflichtet, ihre Rechte an der Wohnung, die sie bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet hat, binnen einem Jahr nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben; dies gilt nicht bei Bezug einer Dienstnehmerwohnung. Wird glaubhaft gemacht, dass das aufzugebende Recht an Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder übertragen werden soll, kann auf Ansuchen die Frist auf bis zu fünf Jahre verlängert werden;
5. über ein jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) verfügt, dessen Höhe den gemäß Abs 3 festgelegten Betrag nicht übersteigt; und
6. die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, österreichischen Staatsbürgern nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichgestellt oder asylberechtigt ist; diese Voraussetzung gilt nicht für die Überlassung einer Wohnung in Miete.

(2) Von der Voraussetzung der Volljährigkeit (Abs 1 Z 1) kann aus wichtigen Gründen abgesehen werden. Von der Voraussetzung der Aufgabe des Eigentumsrechtes (Abs 1 Z 4) kann abgesehen werden, wenn

1. an der Wohnung lediglich Miteigentum besteht,
2. die Wohnung künftig als Austragwohnung verwendet wird oder
3. die Wohnung von den Voreigentümern auf der Grundlage eines grundbücherlich einverleibten Wohn- oder Fruchtgenussrechts verwendet wird.

(3) Das höchstzulässige Jahreseinkommen ist von der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse und Lebenshaltungskosten sowie den Wohnungsaufwand im Land Salzburg festzusetzen.

Dabei kann nach Förderungssparten unterschieden werden.

Förderbare Wohnnutzfläche

§ 12

(1) Die förderbare Wohnnutzfläche beträgt:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Nutzfläche (in Quadratmeter)
1	55
2	65
3	80
4	90
für jede weitere Person	je 10 Quadratmeter mehr

(2) Abweichend zu Abs 1 beträgt die förderbare Wohnnutzfläche:

1. bei wachsenden Familien 90 Quadratmeter; sie erhöht sich für das dritte und jedes weitere Kind oder für jede sonstige im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um je 10 Quadratmeter;
2. bei einem Alleinerzieher oder einer Alleinerzieherin sowie bei alleinstehenden Personen, mit denen eine vom Förderungswerber oder der Förderungswerberin betreute sonstige nahestehende Person, die eine Leistung nach dem Bundespflegegeldgesetz bezieht, im gemeinsamen Haushalt lebt, 80 Quadratmeter; sie erhöht sich für jede weitere sonstige nahestehende Person um je 10 Quadratmeter.

(3) Die förderbare Wohnnutzfläche gemäß Abs 1 kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person

1. Pflegegeld zumindest in Höhe der Stufe 3 nach § 4 des Bundespflegegeldgesetzes bezieht oder
2. behindert oder pflegebedürftig ist und die Notwendigkeit der größeren Wohnnutzfläche im Hinblick auf die Art der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit durch ein Gutachten eines Amts- oder Facharztes bestätigt wird.

Die Wohnnutzflächenerhöhung ist im Fall einer durch Gutachten (Z 2) nach- und ausgewiesenen zusätzlichen Wohnnutzfläche mit dieser, ansonsten mit 10 Quadratmeter begrenzt.

(4) Bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen ist die förderbare Wohnnutzfläche nach der Anzahl der Wohnräume zu bemessen. Förderbar sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Wohnräume und für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person ein Wohnraum mehr. Bei wachsenden Familien ist von einem Vierpersonenhaushalt auszugehen.

(5) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche gemäß den Abs 1 bis 4 beträgt 150 Quadratmeter.

Förderbare Baukosten

§ 13

(1) Zu den Baukosten, die Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen zu Grunde gelegt werden können und durch Endabrechnung nachzuweisen sind, zählen:

1. die Kosten für die Errichtung des Förderungsgegenstandes, ausgenommen die Kosten der bei Wohnheimen spezifisch für betriebliche Zwecke gewidmeten und ausgestatteten Räume;
2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen wie gemeinsame Freizeitflächen und Kinderspielplätze;
3. die Kosten für die Errichtung von Einstellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge, soweit sie auf Grund behördlicher Vorschriften herzustellen sind, sowie die Kosten für erforderliche Mobilitätskonzepte und deren Umsetzung (zB die Kosten für Carsharingmodelle uä);
4. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird;
5. die Anschlussgebühren;
6. die Kosten für die Aufschließung und die Herstellung des Gehsteiges und der Straßenbeleuchtung innerhalb der Bauliegenschaft;
7. die sonstigen Baunebenkosten (zB Übersiedlungskosten, Kosten der soziologischen Betreuung, Kosten der notwendigen und nützlichen Information der Wohnungswerber gemäß § 4 Abs 1 ERVO 1994, Kosten der Planung einschließlich der Kosten von Wettbewerben und Gutachterverfahren, Bauaufsicht, Bauverwaltung und Finanzierungskosten);
8. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht nach dem Umsatzsteuergesetz 1994 als Vorsteuer abgezogen werden kann.

(2) Für den Fall der Errichtung des Förderungsgegenstandes in einem bestehenden Gebäude kann der Wert der Bausubstanz bis zur Hälfte des Zuschusses für die Errichtung geförderter Mietwohnungen in den förderbaren Baukosten berücksichtigt werden. Auf Verlangen ist dieser Wert durch ein Schätzgutachten eines Ziviltechnikers einschlägiger Fachrichtung oder eines gerichtlich beeedeten Sachverständigen nachzuweisen.

(3) Zur Ermittlung der Grund-, Aufschließungs- und Bauverwaltungskosten sind die §§ 2, 3 und 4 Abs 3 ERVO 1994 sinngemäß anzuwenden. Allfällig erzielte Rabatte, Skonti und Provisionen sind Baukosten mindernd zu berücksichtigen. Den Finanzierungskosten darf höchstens zu Grunde gelegt werden:

1. Eigenmitteln eine Verzinsung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 3 WGG;
2. Fremdmitteln eine Verzinsung im Sinn des § 18 Abs 2.

(4) Ob und inwieweit auch für andere Förderungssparten eine Endabrechnungsverpflichtung besteht, ist von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Im Fall einer Endabrechnungsverpflichtung ist Abs 1 sinngemäß anzuwenden.

Einkommen

§ 14

(1) Als Einkommen im Sinn dieses Abschnitts gelten vorbehaltlich des Abs 2:

1. bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie
 - a) nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:
die Bruttobezüge im Sinn des § 25 des EStG 1988
abzüglich
 - der Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
 - der Freibeträge gemäß den §§ 104 und 105 EStG 1988 (Landarbeiterfreibetrag, Opferausweisinhaber)
 - der Einkommensteuer (Lohnsteuer)
 - b) zur Einkommensteuer veranlagt werden:
das Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG 1988
abzüglich
 - der Einkommensteuerund zuzüglich der Beträge gemäß
 - + § 18 Abs 1 bis 5 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 67 Abs 1 bis 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge)
 - + § 68 EStG 1988 (Steuerfreie Bezüge);
2. bei Einkünften gemäß § 2 Abs 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988:
das Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG 1988
abzüglich
 - der Einkommensteuerund zuzüglich der Beträge gemäß
 - + § 10 EStG 1988 (Gewinnfreibetrag)
 - + § 18 Abs 1 bis 5 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 24 Abs 4 EStG 1988 (Veräußerungsgewinn – Betriebe)
 - + § 31 Abs 3 EStG 1988 (Veräußerungsgewinn – Beteiligungen)
 - + § 41 Abs 3 EStG 1988 (Veranlagungsfreibetrag)
 - + § 67 Abs 1 bis 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge);
3. bei pauschalierten Land- und Forstwirten: 31 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes;
4. alle Einnahmen, die auf Grund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind und weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen;
5. Negativeinkommen und negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge;
6. gerichtlich oder unter Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vertraglich festgesetzte, in Geld bezogene laufende Unterhaltsleistungen. Wenn für Kinder dauernd getrennt lebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entspre-

chend verfolgt oder Unterhaltsvereinbarungen ohne Mitwirkung des Gerichts oder des Kinder- und Jugendhilfeträgers abgeschlossen werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem allgemeinen Durchschnittsbedarf eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Die vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin und von den mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen tatsächlich geleisteten und im Sinn des ersten Satzes festgesetzten laufenden Unterhaltsleistungen sind beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.

(2) Nicht als Einkommen im Sinn dieses Abschnitts gelten:

- Einkünfte gemäß § 67 Abs 3 bis 8 EStG 1988 und die darauf entfallenden Sozialversicherungsbeiträge und Lohnsteuer,
- Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung sowie sonstige Sozialhilfeleistungen,
- Familienbeihilfen,
- Kinderabsetz- und Kinderfreibeträge,
- Zuwendungen der Familienförderung des Landes,
- Pflegegeld auf Grund des Bundespflegegeldgesetzes,
- Pflege- und Betreuungsgelder nach den kinder- und jugendhilferechtlichen Bestimmungen des Landes sowie Unterhalts- und gesetzliche Versorgungsleistungen für Pflegekinder,
- Leistungen aus Grundwehr- oder Zivildienst, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt lebende Personen erhalten,
- das monatliche Erwerbseinkommen von minderjährigen Familienmitgliedern bis zu einer Höhe von 150 €,
- Studienbeihilfen und Schülerbeihilfen von Kindern, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben bis zu einer Höhe von 150 € monatlich,
- Einkünfte aus Ferialbeschäftigung,
- Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem Kriegsoferversorgungsgesetz 1957 und dem Verbrechenopfergesetz,
- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld.

Haushaltseinkommen

§ 15

Als Haushaltseinkommen im Sinn dieses Abschnitts gilt:

1. beim Zugang zur Förderung: das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten nahe stehenden Personen;
2. im Übrigen:
 - a) die Summe der Einkommen der Eigentümer bei Förderung von Wohnungen im Eigentum oder der Mieter bei Förderung von Wohnungen in Miete und

- b) die Summe der Einkommen der mit den Eigentümern bzw Mietern in der geförderten Wohnung lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbstständigen.

Wird die Wohnung mit Zustimmung der Landesregierung von anderen Personen verwendet als den Eigentümern, ist das Einkommen ersterer nicht einzurechnen.

Nachweis des Einkommens

§ 16

(1) Das Einkommen kann nachgewiesen werden:

1. beim Zugang zur Förderung durch die Vorlage

- a) des Einkommensteuerbescheids für das letzte veranlagte Kalenderjahr oder die letzten drei veranlagten Kalenderjahre vor Einbringung des Förderungsansuchens;
- b) der Arbeitnehmerveranlagung bzw des Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr oder die letzten drei vorangegangenen Kalenderjahre vor Einbringung des Förderungsansuchens;
- c) des letztgültigen Einheitswertbescheids;
- d) einer aktuellen Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers oder des Gerichts über den Bezug von Unterhalt;

2. im Übrigen durch die Vorlage

- a) des Einkommensteuerbescheids für das letzte veranlagte Kalenderjahr,
- b) der Arbeitnehmerveranlagung bzw des Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr,
- c) der Unterlagen gemäß Z 1 lit c und d.

(2) Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (zB Pensionierung, Mutterschutz, qualifizierte Arbeitslosigkeit udgl) kann auf besonderes schriftliches Ansuchen auch vom aktuellen Einkommen oder von der aktuellen Höhe der Transferleistungen ausgegangen werden.

(3) Ist der Nachweis des aktuellen oder des tatsächlichen Einkommens glaubhaft nicht möglich, kann dieses bis zur Dauer von drei Jahren oder bis zum Abschluss eines entsprechenden Verfahrens vorläufig geschätzt werden. Dabei ist zumindest vom halben durchschnittlichen Monatseinkommen des zuletzt veranlagten bzw vorangegangenen Jahres oder der Bestätigung über die vorläufige Leistung auszugehen. Auf die erforderliche rückwirkende Neuberechnung ist schriftlich hinzuweisen.

Gesicherte Finanzierung

§ 17

(1) Die Finanzierung förderbarer Maßnahmen zum Erwerb neu errichteter Wohnungen, zur Errichtung von Wohnungen im Eigentum sowie zum Erwerb von Miet-Kauf-Wohnungen muss bei Gewährung der Förderung gesichert sein. Der Förderungswerber oder die Förderungswerberin hat dazu einen Finanzierungsplan eines Kreditinstitutes vorzulegen.

(2) Für alle der Förderung zugrunde liegenden Finanzierungen hat der Förderungswerber oder die Förderungswerberin einer Entbindung vom Bankgeheimnis gegenüber dem Land Salzburg ausdrücklich, schriftlich und für die Dauer der Förderung unwiderruflich zuzustimmen.

Grundpfand

§ 18

(1) Zuschüsse sind für den Fall ihrer erforderlichen Rückzahlung durch ein Pfandrecht an der Liegenschaft im ersten Rang sicherzustellen. Davon kann abgesehen werden:

1. wenn die Gemeinde Förderungswerber ist oder die Haftung für die Rückzahlung als Bürge (§ 1346 ABGB) übernimmt;
2. wenn die Besicherung in einer sonstigen, nach Maßgabe der Bestimmungen für die einzelnen Förderungssparten zulässigen Art erfolgt;
3. bei Sanierungsförderungen.

(2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen Pfandrechte zur Besicherung von Darlehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen aufgenommen worden sind, nur vorangehen, wenn diese Darlehen (Vorrangdarlehen) im Hinblick auf ihre Verzinsung, Laufzeit, Tilgung und effektiven Kosten bestimmten Anforderungen entsprechen. Die Landesregierung hat diese Anforderungen durch Verordnung festzulegen.

Veräußerungsverbot

§ 19

(1) Zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Zuschüssen ist an der Liegenschaft, soweit in den einzelnen Abschnitten nichts anderes bestimmt ist, ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Salzburg einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Die Landesregierung kann der Eintragung von Belastungen im Rang vor dem Veräußerungsverbot zustimmen.

(2) Auf Grund des einverleibten Veräußerungsverbots kann das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Bau-rechtseigentum) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landes-regierung und Rückzahlung des Zuschusses (§ 20) übertragen werden.

(3) Einer Zustimmung zur Eigentumsübertragung im Sinn des Abs 2 bedarf es nicht, wenn übertragen wird:

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 WEG 2002) an den hinzutretenden Wohnungseigentumspartner oder die hinzutre-tende Wohnungseigentumspartnerin, der Ehegatte bzw die Ehegattin oder eingetragener Partner bzw eingetragene Partnerin ist;
2. das Eigentum an der Wohnung bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnis-se bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten bzw die frühere Ehegat-tin oder bei der Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner bzw die frühere eingetragene Partnerin.

(4) Gilt die Liegenschaft als nicht mehr gefördert oder wurde der Zuschuss zurück bezahlt, hat das Land die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbots zu erteilen.

(5) Der Begriff Liegenschaft in den vorstehenden Absätzen ist auch im Sinn der mit der geförderten Wohnung verbunde-nen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zu verstehen.

Rückzahlung von Zuschüssen

§ 20

(1) Im Fall einer Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer (§ 5 Abs 1 Z 20) ist der geleistete Zuschuss anteilig in der Höhe zurückzuzahlen, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer entspricht. Bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie bei förderungswidriger Verwen-dung von Miet-Kauf-Wohnungen erhöht sich dieser Betrag auf das Eineinhalbfache. Bei Zahlungsverzug ist der rückzu-zahlende Betrag mit 5 % jährlich zu verzinsen.

(2) Von einer Rückzahlung des Zuschusses nach Abs 1 kann im Fall einer Übertragung der Liegenschaft durch Rechts-geschäft unter Lebenden abgesehen werden, wenn die Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des Förderungsver-trags übernehmen und

1. das Eigentum an Personen gemäß § 19 Abs 3 übertragen wird;
2. der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin eine nahe stehende Person des bisherigen Eigentümers oder der bisherigen Eigentümerin ist, im Fall der Übertragung an Lebensgefährten jedenfalls ein mindestens dreijähriger ge-meinsamer Hauptwohnsitz besteht und sowohl der bisherige Eigentümer oder die bisherige Eigentümerin wie auch der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin die Wohnung weiter benützen;

3. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird und bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestand; oder
4. das Eigentum an der Wohnung an Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder übertragen wird und diese begünstigte Personen sind.

(3) Sind die Rechtsnachfolger im Eigentum begünstigte Personen, kann ihnen ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss bis zur Höhe des Rückzahlungsbetrages gemäß Abs 1 erster Satz gewährt werden. Dieser Zuschuss ist nach der förderbaren Nutzfläche des Erwerbers oder der Erwerberin zu bemessen. Die Auszahlung erfolgt nach Einverleibung des Eigentumsrechts und Besicherung des Zuschusses durch Pfandrecht und Veräußerungsverbot (§§ 18 und 19). Sofern die Einverleibung des Pfandrechts und Veräußerungsverbots nicht sofort möglich oder zweckmäßig ist, genügt als Sicherstellung zwischenzeitig die Treuhandklärung eines öffentlichen Notars oder Rechtsanwaltes, dass die Sicherstellung ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen und der Rangordnung erfolgt.

Baubeginn

§ 21

(1) Der Förderungswerber oder die Förderungswerberin darf mit der Ausführung eines Bauvorhabens, für das um Förderung angesucht wird, vor Abschluss des Förderungsvertrages nicht beginnen. Dies gilt nicht für Kaufförderungen und die Errichtung des Kellers bei Errichtungsförderungen im Eigentum.

(2) Bei Errichtungsförderungen im Eigentum sowie Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen kann auf Ansuchen 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 Errichtungsförderungen im Eigentum kann von der Erfüllung der Voraussetzung des Abs 1 abgesehen werden, wenn das Bauvorhaben von einer vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin verschiedenen natürlichen Person begonnen worden und noch nicht fertig gestellt ist.

2. Unterabschnitt

Kaufförderung

Förderungsvoraussetzungen

§ 22

(1) Für den Erwerb von neu errichteten Wohnungen ins Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurechtswohnungseigentum) kann begünstigten Personen eine Förderung gewährt werden.

(2) Eine Wohnung gilt als neu errichtet, wenn die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung höchstens drei Jahre zurückliegt und

1. die Wohnung bisher noch nicht für Wohnzwecke genutzt worden ist oder
2. vom bisherigen Erstmietler oder von der bisherigen Erstmietlerin ins Eigentum erworben wird.

(3) Die Förderung setzt weiter voraus, dass

1. der Verkäufer der Wohnung Bauträger ist und über eines der folgenden Rechte an der Bauliegenschaft verfügt:
 - a) das Eigentumsrecht;
 - b) einen vertraglichen Anspruch auf Einräumung des Eigentums;
 - c) ein Baurecht für einen Zeitraum von mindestens 70 Jahren, wobei die Einräumung desselben zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung in den Besitz des Erwerbers oder der Erwerberin nicht länger als fünf Jahre zurückliegen darf;
2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im Baurechtswohnungseigentum errichtet wird. Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 Quadratmeter nicht übersteigen. In den Grundstücksbedarf sind Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen;
3. der Übergabetermin vertraglich vereinbart ist, wobei eine vom Verkäufer oder der Verkäuferin nicht erstreckbare Frist von höchstens 24 Monaten ab Abschluss des Kaufvertrages einzuhalten ist;
4. die Wohnungsübergabe im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens, ausgenommen im Fall des Abs 2 Z 2, nicht länger als sechs Monate zurückliegt;
5. der Bauträger den Erwerber oder die Erwerberin gegen den Verlust der von diesem oder dieser auf Grund des Vertrags über den Erwerb der Wohnung vor Fertigstellung und Übergabe geleisteten Zahlungen schuldrechtlich gemäß § 8 BTVG oder durch Abwicklung der Zahlungen über ein Baukonto gemäß § 7 Abs 6 Z 2 BTVG sicherstellt. Im Vertrag über die Sicherstellung ist, wenn dieser mit einem Unternehmen mit Sitz im Ausland abgeschlossen ist, inländische Gerichtsbarkeit zu vereinbaren. Die Sicherstellung ist der Landesregierung auf Verlangen nachzuweisen;
6. unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften mit dem Bauträger schriftlich vereinbart ist, dass der Erwerber oder die Erwerberin vom Kaufvertrag oder von der diesbezüglichen Vertragserklärung ohne finanzielle Nachteile (Vertrags-

strafe, Schadenersatz udgl) zurücktreten kann und einen Anspruch auf Rückzahlung von auf den Kaufpreis erbrachten Teilzahlungen in voller Höhe hat, wenn

- a) das dem Erwerb zugrunde gelegte Förderungsansuchen abgelehnt wird; und
- b) der Rücktritt innerhalb von drei Wochen ab Zustellung der Ablehnung der Förderung schriftlich erklärt wird.

Art und Höhe der Förderung

§ 23

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche und Zuschlägen zusammen. Bei der Festsetzung des Grundbetrages kann regional unterschieden werden. Zuschläge können gewährt werden für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. energetische und ökologische Maßnahmen,
5. die sparsame Verwendung von Grund und Boden,
6. Standortqualitäten,
7. sonstige Maßnahmen (Denkmalschutz, barrierefreie Ausstattung, betreutes Wohnen udgl).

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit vom Kaufpreis der Wohnung vermindert werden.

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zur Auszahlung des Zuschusses sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

3. Unterabschnitt

Errichtungsförderung im Eigentum

Förderungsvoraussetzungen

§ 24

(1) Für die Errichtung von Bauten im Eigentum kann begünstigten Personen eine Förderung gewährt werden, und zwar für:

1. die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Bauernhäusern;

2. die Errichtung einer Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum in einem gemeinsamen Bauvorhaben mit anderen natürlichen Personen;
3. die Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu- oder Einbauten;
4. die Errichtung einer Austragwohnung in einem Austraghaus oder, wenn es sich um eine abgeschlossene Wohnung handelt, im Bauernhaus.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass die begünstigte Person Eigentümerin (Miteigentümerin, Wohnungseigentümerin) der Bauliegenschaft ist oder ein Baurecht für die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzt. Bei Förderungen nach Abs 1 Z 2 darf der Grundstücksbedarf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 Quadratmeter nicht übersteigen, wobei in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen sind.

(3) Eine Förderung für die Errichtung einer Austragwohnung kann für einen Betrieb nur einmal und nur den Eigentümern eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewährt werden, wenn

1. die Eigentümer (zukünftige Auszügler) wie auch die Hofübernehmer begünstigte Personen sind,
2. die Austragswohnung unverzüglich nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz) durch die Auszügler bezogen wird und
3. die Hofübergabe an die Hofübernehmer zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Bezug der Austragswohnung erfolgt.

Art und Höhe der Förderung

§ 25

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche und Zuschlägen zusammen. Zuschläge können gewährt werden für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. energetische und ökologische Maßnahmen,
5. die sparsame Verwendung von Grund und Boden,
6. Standortqualitäten.

(3) Die Höhe des Zuschusses sowie die Bedingungen für dessen Auszahlung und Sicherstellung sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann je nach förderbarer Maßnahme unterschieden werden.

4. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

Förderungsvoraussetzungen

§ 26

(1) Für die Errichtung von Mietwohnungen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden,
2. Bauträgern und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts,
3. natürlichen Personen.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

1. die Förderungswerber Grundeigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht für die Dauer von zumindest 40 Jahren ab Aufnahme der Benützung des Baus besitzen;
2. die Grund- und Aufschließungskosten die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Bei der Festsetzung der Höchstgrenzen kann auf regional unterschiedliche Grundkostenverhältnisse und die jeweilige bauliche Ausnutzung des Grundstücks Bedacht genommen werden. Bei besonderen Wohnformen kann die Förderung von besonders günstigen Grund- und Aufschließungskosten (zB auf Grund von Beiträgen Dritter) abhängig gemacht werden;
3. die von der Landesregierung durch Verordnung festzusetzenden Anforderungen und Vorgaben für kostengünstiges Bauen eingehalten werden;
4. die aus der Finanzierung der Grund-, Aufschließungs- und Baukosten sich ergebenden Mietzinsbestandteile die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht übersteigen, wobei für besondere Wohnformen niedrigere Höchstgrenzen festgelegt werden können;
5. die Förderungswerber sich verpflichten, die Wohnungen nach Maßgabe des § 28 zu vermieten.

(3) Die Förderung kann weiters davon abhängig gemacht werden, dass sich die Förderungswerber verpflichten:

1. ein Bauvorhaben oder eine im Förderungsvertrag festzusetzende Anzahl von Wohnungen
 - a) für Personen, welche in besonderen Wohnformen leben, zu errichten, auszustatten und vorrangig an diese zu vermieten, wobei im Fall der Vermietung an Menschen mit Behinderung oder an ältere Menschen die Einkommensgrenzen gemäß § 11 Abs 3 nicht zur Anwendung kommen;
 - b) mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter zu errichten;
2. Wohnungen nur mittels befristeter Mietverträge zu vermieten;
3. sicherzustellen, dass die Mieter eine ihrem Einkommen entsprechende zumutbare Miete leisten;
4. den Gemeinden ein vorrangiges Vorschlagsrecht für begünstigte Personen einzuräumen.

Die näheren Bestimmungen dazu sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen.

(4) Bauvereinigungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als Mängel, die von der Landesregierung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellt worden sind, nicht in der für ihre Behebung bescheidmäßig festgelegten Frist behoben worden sind.

Art und Höhe der Förderung

§ 27

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche und Zuschlägen zusammen. Bei der Festsetzung des Grundbetrages kann nach Art und Größe des Bauvorhabens unterschieden werden. Zuschläge können gewährt werden für:

1. gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Wahrung des Denkmal- oder des besonderen Altstadt- oder Ortsbildschutzes;
2. die Durchführung von Architekturwettbewerben, Gutachterverfahren, Einbindung von Beiräten oder besondere Ausschreibungsverfahren (zB Einzelgewerksausschreibungen);
3. besondere Maßnahmen oder Ausstattungen für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen (zB Barrierefreiheit);
4. die Errichtung besonderer Wohnformen;
5. energetische und ökologische Maßnahmen;
6. die Errichtung von behördlich vorgeschriebenen Garagen und Carports oder für sonstige Maßnahmen zur Förderung der Mobilität (Car-Sharing udgl);
7. die sparsame Verwendung von Grund und Boden oder die Verwendung besonderer Baustoffe;
8. Standortqualitäten.

(3) Die Höhe des Zuschusses, die Bedingungen für dessen Auszahlung, Sicherstellung und allfällige Rückzahlung sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

Anforderungen an das Mietverhältnis

§ 28

(1) In den Mietverträgen ist zu vereinbaren, dass unabhängig von Ausnahmen im Mietrechtsgesetz, sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes Anwendung finden, soweit im Folgenden nicht Sondervorschriften getroffen sind.

(2) Die Vermietung hat ausschließlich mittels schriftlicher Hauptmietverträge (§ 2 MRG) zu erfolgen. Eine Befristung ist nur auf die Dauer der Laufzeit der Förderung, bei Bauvorhaben mit Zuschlägen für betreutes Wohnen auf zehn Jahre

und bei Startwohnungen und Wohnungen im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 lit f auf drei Jahre zulässig. Sie darf ausschließlich erfolgen an:

1. begünstigte Personen; 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;
2. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an deren Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen, wobei von diesen höchstens ein kostendeckender Mietzins verlangt werden darf;
3. Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen in Miete, wobei von diesen höchstens ein kostendeckender Mietzins verlangt werden darf;
4. gemeinnützige juristische Personen, die auf Grund ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, ältere oder sozial- und einkommensschwache Menschen zu betreuen, zur Überlassung an solche Personen für Wohnzwecke;
5. Gemeinden zur Weitergabe an Personen, deren Einkommen 50 % des durch Verordnung festzusetzenden Einkommens gemäß § 11 Abs 3 nicht überschreitet, deren Erwerbsfähigkeit nachweislich um mindestens 55 % gemindert ist oder die Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3 beziehen;
6. Personen, die die Voraussetzungen an eine begünstigte Person 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 für eine Wohnung in der nachgefragten Größe vorgemerkt ist und die Vermietung der Wohnung auf höchstens drei Jahre erfolgt.

Eine Vermietung an nahe stehende Personen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und bei Unternehmen an natürliche Personen mit maßgeblichem Einfluss auf den Geschäftsbetrieb des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin oder eine diesem Personenkreis nahe stehende Person ist unzulässig.

(3) Der höchstzulässige Hauptmietzins ist zu bemessen:

1. bei Förderungswerbern, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, nach § 14 WGG unter Berücksichtigung der Höchstbeträge für die Finanzierung der Grund-, Bau und Aufschließungskosten gemäß § 26 Abs 2;
2. in allen sonstigen Fällen ausschließlich nach:
 - a) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Baukosten,
 - b) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten,
 - c) dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn des § 14d WGG,
 - d) den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 MRG,
 - e) den Auslagen für die Verwaltung gemäß § 22 MRG,
 - f) den Aufwendungen für die Hausbetreuung gemäß § 23 MRG,
 - g) den Anteilen für besondere Aufwendungen gemäß § 24 MRG,
 - h) den Rücklagen in Höhe von 2 % der Mietzinsbestandteile gemäß den lit a bis c, für die lit c jedoch höchstens mit dem Betrag gemäß § 14d Abs 2 Z 3 WGG,
 - i) den Beträgen für die ordnungsgemäße Absetzung im Sinn des § 17 Abs 4 WGG und

j) der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Hauptmietzins darf bei Veränderung der Bemessungsgrundlagen frühestens mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats angepasst werden. Eine rückwirkende Anpassung, ausgenommen im Fall der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), ist unzulässig.

(4) Die Vereinbarung einer Kautionszahlung gemäß § 16b MRG in der Höhe bis zu drei Bruttomonatsmieten ist zulässig, wenn kein Finanzierungsbeitrag im Sinn des § 17 WGG eingehoben wird. Allfällige Maklerprovisionen für von den Vermietern in Auftrag gegebene Vermittlungen der Wohnung sowie allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung, ausgenommen die Mietvertragsgebühr, sind von diesen zu tragen.

Miet-Kauf

§ 29

(1) Eine nach diesem Unterabschnitt geförderte vermietete Mietwohnung, die vor mehr als zehn Jahren erstmals für Wohnzwecke im Sinn des § 15b Abs 1 lit b WGG genutzt worden ist, kann den Mietern auf Grund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruches (zB Kaufoption) ins Eigentum übertragen werden.

(2) Für die Einräumung eines Anspruches auf den nachträglichen Erwerb der Wohnung darf von den Mietern höchstens ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe der Grund- und Aufschließungskosten für die Wohnung verlangt werden. Dieser ist von den Vermietern durch eine abstrakte und unbefristete Bankgarantie eines Kreditinstitutes zu besichern. Die Bankgarantie ist in voller Höhe des Finanzierungsbeitrages auszustellen und bei der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung zu hinterlegen. Die näheren Bestimmungen dazu sowie zum Garantiefall sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Eine Besicherung durch Bankgarantie ist nicht erforderlich:

1. für Vermieter im Sinn des § 26 Abs 1 Z 1;
2. für Vermieter, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen.

(3) Der höchstzulässige Kaufpreis für den Erwerb der geförderten Wohnung kann von der Landesregierung durch Verordnung näher geregelt werden. Für dessen Berechnung sind die §§ 15b, 15c und 15d WGG sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Zustimmung der Landesregierung zur Eigentumsübertragung an die erwerbenden Mieter erfordert außer den Voraussetzungen der §§ 19 und 20, dass die Erwerber, abgesehen von ihren Einkommensverhältnissen, begünstigte Personen sind und die Wohnbeihilfe für diese Wohnung zurückgezahlt haben.

5. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Wohnheimen

Förderungsvoraussetzungen

§ 30

(1) Für die Errichtung oder den Auf-, Zu- oder Umbau von Wohnheimen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;
2. Bauträgern;
3. juristischen Personen, die zur Geschäftsausübung im Inland befugt sind, an deren Stamm-, Grund- oder Eigenkapital mindestens zwei Unternehmen beteiligt sind und die nach ihrer Satzung und tatsächlichen Geschäftsführung der Wohnversorgung vorrangig von Dienstnehmern der beteiligten Unternehmen dienen, die aus beruflichen Gründen in einer anderen als ihrer bisherigen Wohngemeinde eine Wohnung benötigen, die sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden;
4. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass die Förderungswerber Eigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht daran besitzen. Nach Umbauten müssen Wohnheime einen zeitgemäßen, bei Wohnheimen für Menschen mit Behinderung oder Seniorenwohnheimen insbesondere einen pflegegerechten Standard aufweisen.

(3) Die Landesregierung kann die Förderung vom Vorliegen weiterer Voraussetzungen im Sinn des § 26 Abs 3 abhängig machen.

Art und Höhe der Förderung

§ 31

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag und Zuschlägen zusammen. Der Grundbetrag kann je Quadratmeter Wohnnutzfläche oder je Heimplatz festgelegt werden. Zuschläge können vorgesehen werden für:

1. gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Wahrung des Denkmal- oder des besonderen Altstadt- oder Ortsbildschutzes;

2. die Durchführung von Architekturwettbewerben oder Gutachterverfahren, die Einbindung von Beiräten, besondere Ausschreibungsverfahren (zB Einzelgewerksausschreibung) oder die Verwendung besonderer Baustoffe;
3. energetische und ökologische Maßnahmen.

(3) Die Höhe des Zuschusses, die Bedingungen für dessen Auszahlung, Sicherstellung und allfällige Rückzahlung sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann zwischen Errichtung und Auf-, Zu- oder Umbau und nach der Art und Größe der Wohnheime unterschieden werden.

6. Unterabschnitt

Sanierungsförderung

Förderungsvoraussetzungen

§ 32

(1) Für die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern kann eine Förderung gewährt werden:

1. den Eigentümern des Gebäudes;
2. den Bauberechtigten;
3. den Wohnungseigentümern von Reihenhäusern, wenn die übrigen Wohnungseigentümer der beabsichtigten Maßnahme nach Maßgabe der Bestimmungen des WEG 2002 schriftlich zustimmen.

Eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann außerdem dem Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümerin, dem Miteigentümer oder der Miteigentümerin, dem Mieter oder der Mieterin sowie sonstigen Nutzungsberechtigten der Wohnung gewährt werden.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

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 fünf Jahre zurückliegt. Für die Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen dienen, gilt keine Frist;
2. der Bestand des Gebäudes mit den raumordnungsrechtlichen Vorschriften vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen ist;
3. die Wohnung nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen als Hauptwohnsitz verwendet wird;
4. während der letzten fünf Jahre vor Antragstellung noch keine Förderung nach diesem Gesetz oder nach dem S.WFG 1990 für dieselbe Sanierungsmaßnahme in der betroffenen Wohnung oder in dem betroffenen Gebäude gewährt worden ist.

(3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:

1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird von einem Wohnungsinhaber beantragt;
2. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, wenn diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als exterritorial anerkannten Personen verwendet werden.

Art und Höhe der Förderung

§ 33

(1) Für Sanierungsmaßnahmen können einmalige, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Die Zuschüsse bestehen aus einem Grundbetrag und Zuschlägen.

(2) Die förderbaren Sanierungskosten können durch Höchstbeträge beschränkt werden. Von einer Besicherung des Zuschusses und Einräumung eines Veräußerungsverbot es kann abgesehen werden.

(3) Die näheren Bestimmungen zu den Abs 1 und 2 sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

Zumutbarkeit geförderter Arbeiten

§ 34

Im Fall einer Förderung nach diesem Unterabschnitt finden die Bestimmungen der §§ 4 Abs 4 und 8 Abs 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes auch auf Gebäude Anwendung, für die sie nach § 1 Abs 4 des Mietrechtsgesetzes nicht gelten würden.

7. Unterabschnitt

Wohnbeihilfe

Art der Förderung

§ 35

(1) Die Wohnbeihilfe ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss, der den Hauptmietern einer Wohnung gewährt werden kann, wenn diese durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Eine Förderung kann erfolgen:

1. für geförderte Mietwohnungen (Wohnbeihilfe);
2. für nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen (erweiterte Wohnbeihilfe).

(2) Keine Wohnbeihilfe wird in den Fällen des § 28 Abs 2 Z 2 und 4 bis 6 gewährt.

Wohnbeihilfe

§ 36

(1) Die Wohnbeihilfe wird in der Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem maßgeblichen Wohnungsaufwand, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 12 Abs 1 bis 3 und 5) entfällt, und dem zumutbaren Wohnungsaufwand gewährt.

(2) Der maßgebliche Wohnungsaufwand setzt sich zusammen aus:

1. dem für die Bau-, Grund- und Anschließungskosten tatsächlich festgelegten Mietentgelt,
2. dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn des § 14d WGG und
3. der Rücklage im Sinn des § 14 WGG.

Der maßgebliche Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Belastung durch den Wohnungsaufwand gewährt werden. Auszugehen ist dabei vom Mietzins gemäß § 15 MRG bzw den §§ 13, 14, 39 Abs 8 und 18 WGG.

(3) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist von der Landesregierung in einem Hundertsatz des Haushaltseinkommens durch Verordnung festzusetzen, wobei die Zahl der mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen angemessen zu berücksichtigen ist. Der Hundertsatz darf 25 % des Haushaltseinkommens nicht übersteigen. Er ist niedriger festzulegen für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen, und zwar auch für solche im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 lit f,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. Kinder, die mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einem Haushalt leben,

5. Familien mit einem Kind mit Behinderung im Sinn des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 und
6. Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinn des § 35 des Einkommensteuergesetzes 1988 aufweist.

(4) Die Landesregierung kann für die Gewährung oder Änderung der Wohnbeihilfe durch Verordnung einen Mindestbetrag festsetzen, bei dessen Unterschreitung keine Auszahlung erfolgt.

Erweiterte Wohnbeihilfe

§ 37

(1) Die Gewährung einer erweiterten Wohnbeihilfe setzt voraus, dass

1. die Wohnung, ausgenommen die Wohnnutzfläche, der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG) entspricht; die Ausstattungskategorie sowie die Wohnnutzfläche der Wohnung sind durch den Mietvertrag, durch eine gemeinsame Erklärung der Vermieter und Mieter oder in sonst geeigneter Weise (zB Sachverständigengutachten) nachzuweisen;
2. die Wohnung den Hauptmietern als Hauptwohnsitz und zur Befriedigung ihrer regelmäßigen, dringenden Wohnbedürfnisse dient;
3. die Wohnung auf der Grundlage eines schriftlichen und vergütungspflichtigen Mietvertrages vermietet wird und nicht mit einer nahe stehenden Person oder zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer abgeschlossen worden ist;
4. der vereinbarte Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert nicht übersteigt und die Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG im Mietvertrag aufgeschlüsselt sind.

(2) Die erweiterte Wohnbeihilfe wird in der Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem zu leistenden Hauptmietzins für die Wohnung, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 12 Abs 1 bis 3 und 5) entfällt, und dem zumutbaren Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 3 gewährt. § 36 Abs 2 zweiter Satz ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Die Landesregierung kann für die erweiterte Wohnbeihilfe einen Höchstbetrag, einen Mindestbetrag, bei dessen Nichterreichen keine Auszahlung erfolgt, und einen Betrag, ab dem eine Änderung wirksam wird, durch Verordnung festlegen. Ferner kann sie zum Zweck der langfristigen Sicherstellung der Wohnversorgung die Gewährung der erweiterten Wohnbeihilfe an weitere Bedingungen knüpfen. Bei der Festlegung des Höchstbetrages kann unterschieden werden:

1. zwischen frei finanzierten und mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln subventionierten Wohnungen,
2. nach den Beteiligten des Mietverhältnisses (begünstigte Personen, dem WGG unterliegende Vermieter),
3. nach der Größe der Wohnung (Wohnräume, Nutzfläche),
4. nach der Laufzeit des Mietvertrages,
5. nach der Höhe des Hauptmietzinses.

Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

§ 38

(1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren, frühestens ab Beginn des Monats, in dem das Ansuchen gestellt wird, gewährt werden. Die rückwirkende Gewährung einer Wohnbeihilfe für die Zeit von längstens sechs Monaten vor Antragstellung ist zulässig, soweit die Förderungswerber glaubhaft machen, dass sie durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis ohne ihr Verschulden verhindert waren, ein Ansuchen rechtzeitig einzubringen.

(2) Die Auszahlung der Wohnbeihilfe hat an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin zu erfolgen. Mit Zustimmung des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin kann die Wohnbeihilfe auch an die Vermieter ausbezahlt werden, wenn sich diese verpflichten, den an sie ausbezahlten Betrag auf die vorgeschriebene Miete senkend zu verrechnen und auf schriftliches Verlangen der Landesregierung zurück zu überweisen.

(3) Die Wohnbeihilfe ist einzustellen:

1. bei Tod des Antragstellers,
2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen,
3. bei Auflösung des Mietvertrages,
4. bei geförderten Mietwohnungen, ab Ende der Förderungsdauer,
5. bei Benützung der Wohnung im Widerspruch zu wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen oder zu Bestimmungen des Förderungsvertrages.

Die Einstellung wird mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats wirksam.

(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 Einkommenschätzung erfolgt ist. Über die Art der Berechnung sind die Förderungswerber entsprechend zu informieren.

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

(5) Die Wohnbeihilfe ist zurück zu zahlen, wenn

1. diese entgegen den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften empfangen worden ist,

2. diese auf Basis eines Haushaltseinkommens berechnet wurde, welches rückwirkend neu festgelegt wird (zB rückwirkende Gewährung einer Pension) oder
3. die Wohnung an die bisherigen Mieter (zB in Ausübung einer Kaufoption) oder an eine diesen nahe stehende Person verkauft wird.

Die Rückzahlung hat, soweit eine Aufrechnung nicht möglich ist, innerhalb einer Frist von vier Wochen zu erfolgen.

Macht der Förderungswerber glaubhaft, dass die Rückzahlung innerhalb des angeführten Zeitraumes nicht möglich ist, kann Ratenzahlung verteilt auf höchstens drei Jahre gewährt werden.

8. Unterabschnitt

Zinsbeihilfe

Förderungsvoraussetzungen

§ 39

(1) Förderungswerbern der Kaufförderung oder Errichtungsförderung im Eigentum kann zu Vorrangdarlehen im Sinn des § 18 Abs 2 eine laufende nicht rückzahlbare Zinsbeihilfe gewährt werden, wenn die Nominalverzinsung dieses Darlehens 6 % jährlich übersteigt.

(2) Die Höhe der Zinsbeihilfe ist mit den Mehrkosten, die sich aus der Überschreitung des Nominalzinssatzes von 6 % ergeben, begrenzt. Eine Abstufung nach sozialen Kriterien (Höhe des Einkommens, Haushaltsgröße, Anzahl der Kinder udgl) ist zulässig.

(3) Das Nähere zu den Abs 1 und 2 ist durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

4. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

Zuständigkeit

§ 40

Zur Entscheidung in allen Einzelangelegenheiten nach diesem Gesetz ist die Landesregierung berufen.

Förderungsansuchen

§ 41

(1) Ansuchen um die Gewährung einer Förderung nach diesem Gesetz sind schriftlich, soweit eine Möglichkeit zur Online-Antragstellung besteht, elektronisch einzubringen. Ein Ansuchen gilt als eingebracht, wenn es beim Amt der Landesregierung eingelangt ist.

(2) Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlichen und durch Verordnung der Landesregierung näher zu bestimmenden Unterlagen anzuschließen. Legt ein Förderungswerber oder eine Förderungswerberin Unterlagen, die zur Erledigung des Ansuchens benötigt werden, trotz Aufforderung nicht innerhalb der gesetzten Frist vor, gilt das Ansuchen als zurückgezogen.

Förderungsvertrag

§ 42

(1) Im Fall der Erledigung im Sinn des Ansuchens ist dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin eine schriftliche Zusicherung (Förderungsanbot) zu erteilen. Im Fall der Ablehnung sind die Gründe dafür schriftlich bekanntzugeben.

(2) In der Zusicherung kann die Landesregierung zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsbedingungen die Vorlage zusätzlicher Unterlagen verlangen und Bedingungen und Auflagen vorsehen, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und des diesem zugrundeliegenden Förderungszweckes dienen. Auch kann sie die Förderungsgewährung von der Vereinbarung inländischer Gerichtsbarkeit, der Verwendung von Deutsch als Vertrags- und Verfahrenssprache und der Zustimmung zur Einsichtnahme in die Gebarungsunterlagen durch Organe des Landes und des Rechnungshofs (§ 6 Abs 1 lit f und 3 Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993) abhängig machen.

(3) In Katastrophenfällen gemäß § 16 des Katastrophenhilfegesetzes kann die Landesregierung auf Ansuchen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin von einzelnen Förderungsvoraussetzungen absehen, wenn dies zur Vermeidung von sozialen existenzbedrohenden Härten unerlässlich ist. Die Landesregierung hat durch Verordnung die Förderungsvoraussetzungen zu bezeichnen, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann.

(4) Die Zusicherung wird mit schriftlicher Annahme durch den Förderungswerber oder die Förderungswerberin zum Förderungsvertrag. Über Ansprüche aus dem Förderungsvertrag kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Diese Ansprüche können auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden. Eine Abtretung von Ansprüchen zur Vorfinanzierung förderbarer Bauvorhaben ist zulässig.

(5) Die Unterlagen für die Gewährung von Wohnbeihilfe sind mindestens drei Jahre nach Erledigung des Förderungsansuchens aufzubewahren. Unterlagen für die Gewährung von einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschüssen sind auf Förderungsdauer oder bis zur vorzeitigen Beendigung des Förderungsverhältnisses aufzubewahren. Die Aufbewahrung kann auch in digitaler Form erfolgen.

Kündigung des Förderungsvertrags

§ 43

(1) Der Förderungsvertrag ist von der Landesregierung nach schriftlicher Mahnung und Einräumung einer Nachfrist von mindestens drei Monaten zu kündigen, wenn

1. die zur Benützung für die Förderungsnehmer bestimmte Wohnung weder von diesen noch von ihnen nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaber sind wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen vorübergehend abwesend;
2. die Förderungsnehmer nach Maßgabe der gesetzlichen Verpflichtungen bei der Errichtung von Mietwohnungen diese nicht im Sinn des § 28 vermieten;
3. die Förderungsnehmer nach diesem Gesetz geförderte Mietwohnungen zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermieten oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzen oder zulassen;
4. die Förderungsnehmer (geförderte Eigentümer, Mieter) einschließlich die für die Ermittlung der förderbaren Wohnnutzfläche zu berücksichtigenden nahestehenden Personen ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen § 11 Abs 1 Z 4 nicht aufgeben; bei Mietwohnungen kann die Auflösung nur ausgesprochen werden, wenn sie den Förderungsnehmern schriftlich angedroht worden sind und innerhalb von sechs Monaten ab Androhung weder die Mieter das Recht an der bisherigen Wohnung aufgegeben noch die Zuschussempfänger das Mietverhältnis aufgekündigt haben (§ 28 WFG 1984);
5. die Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten nach der Übergabe oder nach der Räumung durch die Vorbenützer in Benützung genommen wird. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich; sie kann auch mehrmals bis zur Dauer von drei Jahren gewährt werden;
6. die Förderungsnehmer ihre Verpflichtungen gemäß den §§ 18 und 19 oder die Bedingungen (Auflagen) des Förderungsvertrags nicht erfüllen;
7. die Förderungsnehmer trotz schriftlicher Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe sonstigen Verpflichtungen aus dem Förderungsvertrag nicht nachkommen;
8. die Förderungsnehmer den ihnen gewährten Zuschuss nicht bestimmungsgemäß verwenden;
9. die Förderungsnehmer ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandeln, sonst widmungswidrig verwenden, vereinigen oder trennen oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornehmen oder zulassen;
10. über das Vermögen der Förderungsnehmer das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels hinreichenden Vermögens nicht eröffnet wird oder ein Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich des geförderten Objekts bewilligt wird und

schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Kündigung nicht gefährdet werden.

(2) Bei Wohnungen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil der Förderung auszusprechen, der dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der Wohnung zur Wohnnutzfläche aller geförderten Wohnungen des Gebäudes entspricht. Bei Sanierungsförderungen gilt nur Abs 1 Z 6, 7 und 8. Wird im Fall des Abs 1 Z 10 das geförderte Objekt im Rahmen des Insolvenzverfahrens oder Zwangsversteigerungsverfahrens nicht verwertet und förderungskonform weiter genutzt, kann von einer Kündigung abgesehen werden.

(3) Die Kündigungsfrist beträgt, ausgenommen in den Fällen des Abs 1 Z 10, sechs Monate. Wird von den Fördernehmern innerhalb dieser Frist nachweislich ein förderungsvertragskonformer Zustand hergestellt, kann die Kündigung widerrufen werden. In den Fällen des Abs 1 Z 10 kann fristlos gekündigt werden.

(4) Für den Fall des Widerrufs einer Kündigung nach Abs 1 Z 1 oder 4, der deshalb erfolgt, weil die Wohnung vom geförderten Eigentümer selbst oder von ihm nahestehenden Personen wieder zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird oder die Wohnung nunmehr in Benützung genommen wurde, ist im Förderungsvertrag vorzusehen, dass ab Kündigung bis zur (neuerlichen) widmungsgemäßen Verwendung der Wohnung Zinsen in Höhe von 5 % pa zu bezahlen sind.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

§ 44

(1) Die Landesregierung ist berechtigt, in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz die nachstehend angeführten Daten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verwenden:

1. zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit, der Besicherung von Forderungen und der Förderungskontrolle:
 - a) Name oder Bezeichnung des Förderungswerbers und der im gemeinsamen Haushalt lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten sonstigen Personen;
 - b) bei natürlichen Personen: Geschlecht, akademischer Grad, Geburtsdatum, Sozialversicherungsnummer, die Meldedaten, Beruf, Beschäftigungsdauer, Minderung der Erwerbsfähigkeit und Familienstand des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und der im gemeinsamen Haushalt lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten sonstigen Personen;
 - c) Anschrift;
 - d) Einkommen und Bankverbindung;
 - e) Wohnungsmerkmale;
 - f) Wohnungsaufwand;
 - g) Betriebskostendaten;

- h) energetische und klimarelevante Daten;
- 2. für statistische Zwecke, Zwecke der Weiterentwicklung des Wohnungswesens, der Wohnbauförderung und der Wohnbauforschung und Zwecke zur Weiterentwicklung der Energie- und Klimapolitik: die Daten gemäß Z 1 lit a bis c in anonymisierter Form, die Einkommensdaten sowie die Daten gemäß Z 1 lit e bis h;
- 3. zum Zweck der Feststellung des Bedarfs an geförderten Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden: die Daten gemäß Z 1 lit a, c, e und h.

(2) Die im Abs 1 genannten Daten dürfen im Rahmen von Anfragen für die dort genannten Zwecke auch anderen Landesregierungen, Finanzbehörden, Sozialversicherungsträgern sowie mit Ausnahme der in Abs 1 Z 1 lit d bis g genannten Daten auch Gemeinden und sonstigen Meldebehörden übermittelt werden.

(3) Die Landesregierung ist berechtigt, Daten gemäß Abs 1 Z 2, ausgenommen die Einkommensdaten, die Sozialversicherungsnummer, die Meldedaten, die Beschäftigungsdauer und die Daten über eine Minderung der Erwerbsfähigkeit, sowie Daten über bekannt gewordene Bauvorhaben an Dienstleister, die von der Landesregierung mit der Durchführung von Aufgaben nach § 8 beauftragt sind, für Zwecke der Erfüllung dieser Aufgaben zu übermitteln.

(4) Soweit bei der Landesregierung Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin über die Einkommens- oder Beschäftigungs- und Sozialversicherungsverhältnisse bestehen, haben die Finanzbehörden des Bundes sowie die jeweils zuständigen Träger der gesetzlichen Sozialversicherung und der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger der Landesregierung auf Ersuchen im Einzelfall jene Auskünfte zu erteilen, die zum Zweck der Feststellung der Gebührllichkeit der Förderung, der Sicherung von Forderungen sowie der Förderungskontrolle erforderlich sind. Dazu haben die Finanzbehörden auch automationsunterstützt verarbeitete Daten über die verschiedenen Arten von Einkommen und deren Höhe sowie die Träger der gesetzlichen Sozialversicherung und der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger auch automationsunterstützt verarbeitete Daten über sozialversicherte Personen betreffend Name, Geburtsdatum, Anschrift, Sozialversicherungsnummer, Zugehörigkeit zum Kreis der Versicherten, Zeitraum des Versicherungsverhältnisses sowie Art und Ausmaß von gewährten Leistungen zu übermitteln, wenn sie über diese Daten verfügen.

(5) Soweit die melderechtlichen Angaben der Förderungswerber widersprüchlich oder zweifelhaft sind, ist die Landesregierung für Zwecke gemäß Abs 1 Z 1 berechtigt, im Zentralen Melderegister im Wege einer Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 diese nach dem Kriterium des Wohnsitzes zu prüfen,

(6) Die verarbeiteten Daten dürfen nur solange aufbewahrt werden, als es für die Zwecke, für die sie verarbeitet worden sind, erforderlich ist. Im Fall ihrer Unrichtigkeit sind die Daten sofort zu löschen.

5. Abschnitt

Wohnbauförderungsbeirat

Einrichtung und Zusammensetzung

§ 45

(1) Zur Beratung der Landesregierung bei der Anwendung dieses Gesetzes besteht ein beim Amt der Landesregierung eingerichteter Wohnbauförderungsbeirat. Er besteht aus ebenso vielen Mitgliedern wie die Landesregierung (Art 34 Abs 1 Landes-Verfassungsgesetz 1999).

(2) Die Mitglieder des Beirates sind auf Vorschlag der im Salzburger Landtag vertretenen politischen Parteien nach deren Kräfteverhältnis im Landtag von der Landesregierung auf die Dauer ihrer Amtsperiode (Art 34 Abs 2 Landes-Verfassungsgesetz 1999) zu bestellen. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen, das das Mitglied oder ein anderes Mitglied bei dessen Verhinderung zu vertreten hat. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder müssen zum Salzburger Landtag wählbar sein.

(3) Mit der Bestellung der Mitglieder des Beirates hat die Landesregierung aus diesen den Vorsitzenden oder eine Vorsitzende und einen Stellvertreter oder eine Stellvertreterin zu bestimmen. Vor dem Antritt des Amtes haben der Vorsitzende oder die Vorsitzende des Beirates in die Hand des Landeshauptmanns oder der Landeshauptfrau und die übrigen Mitglieder in die Hand des Vorsitzenden oder der Vorsitzenden zu geloben, dass sie ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden.

(4) Die Landesregierung hat ein Mitglied oder ein Ersatzmitglied des Beirates abzurufen, wenn es die politische Partei, von der das Mitglied (Ersatzmitglied) vorgeschlagen worden ist, verlässt oder das Mitglied (Ersatzmitglied) die Wählbarkeit zum Salzburger Landtag verliert. In diesen Fällen oder im Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) aus anderen Gründen ist dieses Mitglied (Ersatzmitglied) unverzüglich durch Nachbestellung (Abs 2) zu ersetzen.

(5) Die Mitgliedschaft zum Beirat ist ein unbesoldetes Ehrenamt. Das Gesetz über die Entschädigung von Mitgliedern von Kollegialbehörden, Kommissionen und Beiräten, LGBl Nr 40/1975, findet nur insoweit Anwendung, als die Mitglieder nicht Bezüge nach dem Salzburger Bezügegesetz 1998 erhalten.

Aufgaben des Wohnbauförderungsbeirats

§ 46

(1) 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,
4. vor der Entscheidung über die Gewährung von Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen, soweit dadurch die Obergrenze der im Wohnbauprogramm festgelegten Anzahl von Wohnungen/Heimplätzen überschritten wird.

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

Geschäftsführung

§ 47

(1) Der Beirat ist mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Sitzungen des Beirates sind vom Vorsitzenden oder der Vorsitzenden unter Mitteilung der Tagesordnung so rechtzeitig einzuberufen, dass – von dringenden Fällen abgesehen – zwischen der Zustellung der Einladung und der Sitzung ein Zeitraum von mindestens sieben Tagen liegt.

(2) Der Beirat ist beschlussfähig, wenn zur Sitzung sämtliche Mitglieder eingeladen worden sind und an der Sitzung mehr als die Hälfte der Mitglieder (von verhinderten Mitgliedern namhaft gemachte Ersatzmitglieder), darunter der oder die Vorsitzende (im Verhinderungsfall der Stellvertreter oder die Stellvertreterin), teilnehmen. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit.

(3) Von der Beratung und Abstimmung über Förderungsansuchen sind Mitglieder (Ersatzmitglieder) ausgeschlossen, wenn wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen (§ 7 Abs 1 AVG).

(4) Die Beratungen des Beirates erfolgen auf der Grundlage eines Berichtes des Amtes der Landesregierung. Dieser hat bei der Behandlung von Förderungsansuchen im Sinn des § 47 Abs 1 Aussagen über das Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen und die Dringlichkeit der Gewährung der Förderung zu enthalten. Der Beirat kann seinen Sitzungen bei Fragen von grundlegender Bedeutung Sachverständige beiziehen.

(5) Die Beschlussfassung des Beirates ist auch in der Form zulässig, dass ein vom Amt der Landesregierung formulierter Beschlussantrag bei den Mitgliedern des Beirates zur schriftlichen Beisetzung ihres Votums in Umlauf gesetzt wird. Dies

kann auch auf elektronischem Weg erfolgen. Jedes Mitglied kann begehren, dass ein Beschlussantrag in einer Sitzung behandelt wird. Die Stimmabgabe hat binnen einer Woche nach Zustellung zu erfolgen; in derselben Frist ist ein Begehren auf Behandlung in einer Sitzung zu stellen.

(6) Die Geschäfte des Beirates hat der Vorsitzende oder die Vorsitzende (im Verhinderungsfall der Stellvertreter oder die Stellvertreterin) zu führen. Die nötigen Hilfskräfte und Hilfsmittel werden dem Beirat vom Amt der Landesregierung bereitgestellt.

(7) Im Übrigen hat sich der Beirat durch Beschluss eine Geschäftsordnung zu geben, die zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit bedarf. In der Geschäftsordnung ist insbesondere die Beziehung von Sachverständigen näher zu regeln.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Umsetzungshinweis

§ 48

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, ABI L 158 vom 30. April 2004;
2. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, ABI Nr L 140 vom 5. Juni 2009;
3. die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI Nr L 153 vom 18. Juni 2010;
4. Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABI Nr L 315 vom 14. November 2012.

Inkrafttreten

§ 49

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. April 2015 in Kraft.

(2) Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits vor dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Errichtungsförderungen im Eigentum nach diesem Gesetz können auch für Wohn- und Bauernhäuser mit Baubeginn des Erdgeschoßes zwischen dem 1. Jänner 2015 und dem 31. März 2015 gewährt werden; § 21 ist auf diese Vorhaben nicht anzuwenden.

Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990

§ 50

(1) Die Förderung nach diesem Gesetz tritt an die Stelle der Förderung nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S.WFG 1990), LGBl Nr 1/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 119/2011. Die dem Landeswohnbaufonds nach § 2b S.WFG 1990 vorbehaltenen Mittel fließen dem Land Salzburg zu.

(2) Auf Förderungen nach dem S. WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen zugesagt oder zugesichert worden sind, finden die Bestimmungen des S.WFG 1990 weiterhin Anwendung mit folgenden Abweichungen:

1. An Stelle folgender Bestimmungen des S.WFG 1990 sind anzuwenden:

in Bezug auf:	statt	anzuwenden
das Einkommen	§§ 6 Abs 1 Z 14, 8 und 51 S.WFG 1990	§§ 14 bis 16 S.WFG 2015
die begünstigte Person	§§ 9 und 62 Abs 2 S.WFG 1990	§ 11 S.WFG 2015
die förderbare Wohnnutzfläche	§ 10 S.WFG 1990	§ 12 S.WFG 2015
den zumutbaren Wohnungsaufwand	§§ 20 Abs 5 und 6 sowie 36 Abs 2 S.WFG 1990	§ 36 Abs 3 S.WFG 2015
die Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung der Wohnbeihilfe	§ 37 S.WFG 1990	§ 38 S.WFG 2015

2. Auf ausdrückliches, schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer kann zugestimmt werden:

- a) einer Rückzahlung eines Förderungsdarlehens des Landeswohnbaufonds anhand der in der jeweiligen Schuld- und Pfandbestellungsurkunde ausgewiesenen oder errechenbaren schuldscheinmäßigen Annuität des Förderungsdarlehens, und zwar an Stelle einer Zurückzahlung nach Maßgabe der §§ 20 Abs 5 und 6, 21, 24 Abs 5, 26 Abs 5, 26b Abs 5, 28 Abs 5 und 30 Abs 3 S.WFG 1990;
- b) einer vorzeitigen Rückzahlung oder Umfinanzierung zum Barwert; die Landesregierung kann dafür durch Verordnung einen Nachlass von bis zu 50 % der aushaftenden Darlehensschuld vorsehen;

- c) bei geförderten Mietwohnungen im Sinn des 8. Abschnittes des S.WFG 1990: der Gewährung von einmaligen oder laufenden nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Verminderung des Mietzinses, wenn dies auf andere Weise nicht möglich ist und dadurch das Mietentgelt aus den Baukosten auf das Niveau einer geförderten Neubauwohnung dieses Abschnitts gesenkt werden kann; das Nähere dazu ist von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen.
3. Für Mieter, denen eine Wohnung auf Grund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchs (zB Kaufoption) ins Eigentum übertragen wird, kann an Stelle einer Förderung nach § 38 Abs 3 S.WFG 1990 eine Förderung in sinnvoller Anwendung des § 20 Abs 3 S.WFG 2015 gewährt werden.
4. § 35 Abs 1 S.WFG 1990 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass in den maßgeblichen Wohnungsaufwand auch Rücklagen gemäß § 14 WGG einzurechnen sind und sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 14d WGG bestimmt.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das System der Salzburger Wohnbauförderung soll grundlegend reformiert werden. An die Stelle von Darlehensförderungen sollen künftig einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse treten. Weitere Eckpunkte der neuen Salzburger Wohnbauförderung sind:

1. die Öffnung des geförderten Mietwohnbaus für gewerbliche Bauträger, juristische Personen des Privatrechts und natürliche Personen,
2. die Ausweitung der erweiterten Wohnbeihilfe auf befristete Mietverhältnisse,
3. die verstärkte Berücksichtigung klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte,
4. die Festlegung von Maßnahmen zum Zweck der Verringerung des Mietzinses bei den sogenannten „Altmieten“ und
5. die Bereitstellung von Mitteln zur Mobilisierung von Wohnbaulandflächen.

1.1 Bisher erfolgte die Finanzierung in allen Förderungssparten (Erwerb, Errichtung und Sanierung) durch Förderungsdarlehen des Landes Salzburg. Zusätzlich wurden für Wohnungen im Eigentum rückzahlbare Annuitätzuschüsse und für Wohnungen in Miete nicht rückzahlbare Wohnbeihilfe gewährt. Die dafür erforderlichen Mittel wurden durch den Fonds zur Förderung des Wohnbaus im Land Salzburg aufgebracht. Der Fonds erhielt seine Mittel durch Ertragsanteile des Bundes, Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen nach dem S.WFG 1990 und den entsprechenden Vorgängergesetzen, sonstige Leistungen des Landes nach Maßgabe der im jeweiligen Landesvoranschlag vorgesehenen Mittel und die Aufnahme von Finanzschulden nach Maßgabe der Voraussetzungen des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes, und zwar auch in der Form der Übernahme von Finanzierungen des Landes (vgl § 2b S.WFG 1990). Trotz des relativ hohen jährlichen Mitteleinsatzes wurden die im mittelfristigen Wohnbauprogramm geplanten Förderungszahlen im Eigentumsbereich – auch unter Einrechnung der Ausübung des Optionsrechtes bei Mietkaufwohnungen – nicht erreicht. Im Mietwohnbereich führte das bisherige System wiederum zu einer jährlich steigenden Belastung für die Mieter, entweder aus der Absenkung der Annuitätzuschüsse oder aus der Erhöhung der Annuität des Förderungsdarlehens (Staffelannuitäten). Eine Reform der Salzburger Wohnbauförderung ist daher angezeigt.

1.2. Übergeordnetes Ziel der neuen Salzburger Wohnbauförderung ist es, diese besser als bisher an den Bedarf der Bevölkerung des Landes Salzburg und an die sich verändernden Bedürfnisse der Menschen an den Wohnraum und Wohnformen anzupassen. Sie soll einfacher und treffsicherer werden, wobei am Grundsatz der Gleichbehandlung von Eigentum und Miete festgehalten wird. Im Bereich des Erwerbs, der Errichtung und der Sanierung von Wohnbauten soll dazu auf die Gewährung von einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschüssen umgestellt werden. Die Höhe der Zuschüsse soll sich am Barwert eines Förderungsdarlehens (bezogen auf die Förderungsdauer) orientieren. Darüber hinaus sieht der Entwurf die Möglichkeit der Gewährung von Zinsbeihilfe für den Erwerb und die Errichtung von Bauten im Eigentum vor. Im Mietwohnbereich soll es vor allem zu einem Ausbau der erweiterten Wohnbeihilfe kommen (Ausdehnung auf befristete Mietverhältnisse, Anhebung der Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen). Auch soll zum Zweck der Schaffung zusätzlicher Angebote der geförderte Mietwohnbau gewerblichen Bauträgern und natürlichen Personen geöff-

net werden. Den sich verändernden Bedürfnissen der Menschen an Wohnraum und Wohnformen soll durch die gezielte Errichtung von Startwohnungen, kleinen kompakten Wohnungen, Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung getragen werden. Die verstärkte Berücksichtigung klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte erfolgt im Wesentlichen durch entsprechende Ausgestaltung der Zuschlagsförderung. Zur Hintanhaltung der jährlichen Steigerungen bei den Altmieten sollen Nachlässe auf aushaftende Darlehen und nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden können. Und zum Zweck der Baulandmobilisierung sieht der Entwurf die Bereitstellung von Mitteln für den Ankauf geeigneter Grundstücke vor.

Auf Grund der vorgeschlagenen Maßnahmen wird erwartet, dass folgende jährliche Förderungsleistungen erreicht werden:

Förderungssparte	Förderungsleistung
Kaufförderung und Errichtungsförderung im Eigentum	600 Wohnungen
Errichtung von Mietwohnungen	800 bis 1.000 Wohnungen
Errichtung von Wohnheimen	200 bis 300 Betten
Sanierungsförderung	3.500 bis 3.700 Wohnungen

1.3. Dem Gesetzesvorhaben liegen Vorschläge der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung zugrunde. Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 8. September 2014 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:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land.

Die Städte und Gemeinden sind vom Vorhaben insoweit berührt, als sie einerseits als Träger von Privatrechten Förderungen in Anspruch nehmen können (§§ 26 und 30), andererseits aber verpflichtet werden, die Errichtung geförderter Wohnungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen (§ 12). Die Regelungen folgen dabei im Wesentlichen, abgesehen von der Art der Förderung, dem geltenden Recht und sind daher als weitgehend kostenneutral einzuschätzen. Abgesehen davon können sich für die Städte und Gemeinden insoweit finanzielle Auswirkungen ergeben, als der Ausbau der Wohnbeihilfe zu einer gewissen Entlastung der Bedarfsorientierten Mindestsicherung führen dürfte. Die Städte und Gemeinden tragen zu den Kosten der Bedarfsorientierten Mindestsicherung 50 % bei.

4.1. Auswirkungen auf die Fiskalparameter des Österreichischen Stabilitätspaktes 2012:

Die Umstellung des Systems der Wohnbauförderung auf einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse hat nach Mitteilung der für das Finanzwesen zuständigen Abteilung (8) des Amtes der Landesregierung Auswirkungen auf die Fiskalparameter des Österreichischen Stabilitätspaktes 2012. Das derzeitige Europäische System volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG 2010) klassifiziert nicht rückzahlbare Zuschüsse nämlich als laufende Ausgaben. Solche Zuschüsse sind daher in voller Höhe des Zuschussbetrages schädlich für den Maastricht- bzw Struktursaldo des Landes. Die vorgenannte Abteilung weist darauf hin, dass eine Verletzung der verbindlichen Fiskalparameter mit innerstaatlichen wie EU-weiten Strafsanktionen bedroht ist.

4.2 Sachaufwand:

Der jährliche Sachaufwand des Landes für Förderungen nach dem neuen System beträgt 140 Mio € (wertgesichert).

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Förderungssparte	Anzahl Einheiten	Summe
Kauf- und Errichtungsförderung im Eigentum	600	25.000.000 €
Errichtung von Mietwohnungen	900	44.000.000 €
Errichtung von Wohnheimen	300	9.000.000 €
Sanierungsförderung	3.500	12.000.000 €
Wohnbeihilfe		17.500.000 €
Annuitätenzuschüsse		13.000.000 €
Sanierung Altmieten (Entgeltminderung)		5.000.000 €
Mobilisierung Bauland		4.900.000 €
Wohnbauforschung und -beratung		2.800.000 €
Sonstiges (Zinsbeihilfe, Ausübung Kaufoption etc)		6.800.000 €
Summe		140.000.000 €

4.3. Personalaufwand:

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung ist mittelfristig mit einem geringeren Personalaufwand zu rechnen, da in den Bereichen der Sanierung und der Beratung Synergieeffekte erwartet werden. Die Einkommensberechnung erfolgt künftig nicht mehr nach jährlichen Einkommensberechnungen, in der Sanierungsförderung kommt es zu einer engeren Zusammenarbeit mit dem Energiereferat und hinsichtlich der Wohnberatung werden weitere Schritte in Richtung engerer Organisation mit der Wohnbauabteilung angestrebt.

Im Bereich der erweiterten Wohnbeihilfe ist dagegen nach Einschätzung der vorgenannten Abteilung mit deutlich mehr Förderungsansuchen zu rechnen. Auch ist nach Ansicht der vorgenannten Abteilung bei jenen Förderungsfällen, die nicht mehr einkommensbezogen erfolgen und insoweit kein weiterer Kontakt zum Förderungswerber mehr besteht, eine periodisch wiederkehrende Überprüfung der Einhaltung des Förderungszweckes geboten.

5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Die vorgesehenen Regelungen haben keine direkten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft. Der Gesetzentwurf ist geschlechtsneutral abgefasst.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens wurde eine Vielzahl von teils sehr umfangreichen Stellungnahmen abgegeben. Ihre kurze Zusammenfassung an dieser Stelle wäre zu wenig präzise, so dass davon Abstand genommen wird. Die Stellungnahmen sind aber im Einzelnen im Internet über die Homepage des Landes verfügbar.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Gegenüber dem Entwurf kommt es im Wesentlichen zu folgenden Änderungen:

- a) Ausweitung der Förderungsdauer bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen auf 37,5 Jahre durch Vereinbarung;
- b) Möglichkeit der Festlegung bestimmter Ausschreibungskriterien (Fairnesskatalog) für förderbare Bauvorhaben;
- c) Gewährung einer Förderung für die Errichtung von Bauernhäuser und Austragwohnungen;
- d) Ausweitung des Kreises möglicher Förderungswerber bei der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen;
- e) Anpassung der Bestimmungen über die Auszahlung der Wohnbeihilfe und den Datenschutz.

6.2 Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium nicht verlangt.

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

Abs 1 enthält die Zielsetzungen des Gesetzes. Sie haben insbesondere für die Erlassung von Durchführungsverordnungen Bedeutung. Die Z 1 entspricht § 1 Abs 1 S.WFG 1990, die Z 2 enthält eine übergeordnete Vorgabe für Wohnhaus-sanierungen. Im Ergebnis muss die Sanierung zu einer verbesserten Bausubstanz hinsichtlich der angeführten Gesichtspunkte führen.

Im Abs 2 Z 1 bis 3 sind die Förderungsgegenstände aufgezählt, die im 3. Abschnitt im Einzelnen geregelt werden. Dazu wird ausdrücklich festgehalten, dass sich die Wohnungen sowohl in größeren Bauten als auch in Einzel- und Doppelhäusern udgl befinden können (vgl die Begriffsbestimmungen im § 5). Der Ankauf von Grundstücken (Abs 2 Z 4) stellt

keine Förderung im herkömmlichen Sinn dar und wird daher auch außerhalb des 3. Abschnitts, nämlich im § 3, geregelt. Er dient der Mobilisierung von Bauland für Zwecke des Wohnbaus.

Die Einschränkung auf Förderungsobjekte, die in Salzburg gelegen sind, entspricht der bisherigen, jedoch nur durch Auslegung erschließbaren Rechtslage. In unionsrechtlicher Hinsicht ist dazu auszuführen, dass die Union über keine wohnungspolitischen Kompetenzen verfügt. Im Hinblick auf die Grundfreiheiten hat der EuGH ausdrücklich anerkannt, dass Erfordernisse im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik eines Mitgliedstaates und ihrer Finanzierbarkeit Gründe des Allgemeininteresses darstellen, die Beschränkungen der Grundfreiheiten rechtfertigen können (EuGH vom 1. Oktober 2009, Rs C-567/07, *Minister voor Wonen, Wijken en Integratie*, Slg 2009, I-9021, Rn 30).

Abs 3 entspricht dem System der Förderung mit privatwirtschaftlichen Mitteln. Dementsprechend besteht auch kein Rechtsanspruch auf eine Förderung nach diesem Gesetz. Der zweite Satz entspricht dem geltenden Recht (§ 1 Abs 5 S.WFG 1990), ergänzt jedoch um eine demonstrative Aufzählung möglicher Reihungskriterien. In Zukunft soll zB auch auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme oder die Erfüllung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen Bedacht genommen werden können.

Zu § 2:

Bisher wurden die Wohnbauförderungsmittel über den Landeswohnbaufonds aufgebracht. Künftig erfolgt die Finanzierung aus dem Budget des Landes Salzburg.

Der Salzburger Wohnbauförderung sollen Mittel in Höhe von zumindest 140 Mio € jährlich (wertgesichert) zur Verfügung stehen. Dazu kommen allfällige Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen nach diesem Gesetz (zB in Folge der vorzeitigen Auflösung eines Förderungsvertrages oder der Rückzahlung allfällig gewährter Darlehen zum Ankauf von Grundstücken).

Abs 2 dient der Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Wohnbauförderung.

Zu § 3:

Zur Mobilisierung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau sollen bis zu 3,5 % (dzt ca 4,9 Mio €) der Wohnbauförderungsmittel eingesetzt werden können. Ein Ankauf durch das Land selbst ist nicht gefordert, gedacht ist vielmehr an Ankäufe zB über die LandInvest (§ 77 ROG 2009).

Zu § 4:

Die Bestimmung entspricht weitgehend § 3 S.WFG 1990. Mit den Möglichkeiten der Gemeinden ist weniger deren Finanzkraft angesprochen, sondern mehr deren Stellung als Grundeigentümer und Planungsträger.

Zu § 5:

Vorweg wird bemerkt, dass gegenüber dem geltenden Recht eine Aufteilung in objektbezogene (Abs 1) und subjektbezogene (Abs 2) Begriffe vorgenommen wird.

Weitgehend den bisherigen Begriffsbestimmungen entsprechen: Abs 1 Z 1 – Wohnung (Ergänzung: Wohnnutzfläche), Z 3 – Wohnnutzfläche (bisher Nutzfläche), Z 4 – Wohnhaus (Ausnahme: Sanierungsförderung), Z 5 – Einzelhäuser, Z 6 – Doppelhäuser, Z 8 – Wohnheim, Z 9 – Bauerhaus, Z 10 – Austraghaus, Z 15 – Fernwärme, Z 16 – normale Ausstattung und Z 17 – barrierefrei (Bezeichnung als "Wohngebäude" statt "Gebäude"); Abs 2 Z 1 – nahestehende Person (Ergänzung: Alleinerziehende in Wohngemeinschaft), Z 2 Kind (Anpassung der Verweisungen), Z 4 – kinderreiche Familie, Z 5 – Jungfamilie, Z 9 – juristische Person und Z 10 – Mietvertrag.

Zu Abs 1 Z 1 ist zu bemerken, dass Bad und WC einen Raum bilden können, soweit eine räumliche Trennung nicht nach baurechtlichen Vorschriften erforderlich ist.

Die Aufnahme einer Definition für Wohnräume (Abs 1 Z 2) ist auf Grund der Neuregelung der förderbaren Wohnnutzfläche für Mietwohnungen (s die Ausführungen zu § 12) notwendig. Angeknüpft wird dabei an die bautechnische Umschreibung (§ 23 BauTG).

Für "Häuser in der Gruppe" im Abs 1 Z 7 soll die Voraussetzung des oberirdischen Aneinanderbauens entfallen, da die Ziele des flächen- und energiesparenden Bauens ohnehin bereits durch die Begrenzung des Flächenverbrauchs und die energetischen Mindestanforderungen erreicht werden. Festgehalten wird an der Vorgabe, dass die Gebäude auf zumindest drei nebeneinanderliegenden Liegenschaften zur gleichen Zeit errichtet werden müssen. Davon ist jedenfalls auszugehen, wenn das gesamte Bauvorhaben als ein Bauprojekt abgewickelt wird.

Zu Abs 1 Z 11 ist zu bemerken, dass das festgelegte Höchstalter nur für den Hauptmieter bzw die Hauptmieterin gilt, nicht aber auch für sonstige Wohnungsmitglieder. Ist vorübergehend kein Bedarf an Startwohnungen gegeben, ist eine befristete Vermietung auch an andere Personen nicht ausgeschlossen.

Der Begriff der Errichtung im Abs 1 Z 12 wird um errichtungsgleiche Umbauten erweitert (lit b bis d). Unter einer Entkernung ist ein Zustand des Gebäudes zu verstehen, der in etwa dem Stadium nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches entspricht.

Sanierungsmaßnahmen iS des Abs 1 Z 13 sind Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Herstellung eines dem Stand der Technik näheren oder entsprechenden Zustand. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudetechnik (wie zB baulicher Feuchtigkeitsschutz, Badeinbau bzw -sanierung, Erneuerung der Elektrotechnik). Der Begriff der "größeren Renovierung" (Abs 2 Z 14) geht zurück auf die Richtlinie 2010/31/EU und entspricht inhaltlich der Umsetzung im Baurecht (vgl § 1 BauPolG 1996).

Eine Seniorenwohnung im Sinn des § 12 Abs 3 MRG liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind. Betreutes Wohnen (Abs 1 Z 18) setzt somit immer Barrierefreiheit voraus.

Besondere Wohnformen (Abs 1 Z 19) sollen das Zusammenleben von jungen und alten Menschen, Familien, Alleinstehenden und Menschen mit Behinderung in einer Wohnanlage fördern. Durch die Ansiedlung von Menschen mit unterschiedlichen Lebenslagen, Aktionsräumen und individuellen Fähigkeiten sollen nachbarschaftliche und quartiersbezogene soziale Netzwerke angeregt werden.

Abs 1 Z 20 ist durch die Umstellung der Förderung auf einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse bedingt. Als grundsätzliche Obergrenze wird ein Zeitraum von 25 Jahren ab Auszahlung festgelegt. Sie entspricht den Vorgaben der Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG über gemeinsame Maßnahmen des Bundes und der Länder bei der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung, LGBl Nr 85/1989. Für Sanierungsförderungen wird dieser Zeitraum auf fünf Jahre verkürzt. Auf Antrag von Förderungswerbern zur Errichtung von Mietwohnungen kann dieser auf 37,5 Jahre verlängert werden, und zwar mit all den damit verbundenen Rechtsfolgen (längere Bindungsdauer hinsichtlich der Sicherstellung, längere Bindung an die mietrechtlichen Einschränkungen, andere Ermittlung der Förderungshöhe beim Miet-Kauf, längerer Verbleib im System der allgemeinen Wohnbeihilfe).

Abs 2 Z 1 lit f berücksichtigt neue Wohnformen von alleinerziehenden Personen.

Abs 2 Z 2 stellt nunmehr klar, dass als "Kind" iS dieser Bestimmung nur eine Personen anzusehen ist, die dem Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin angehört.

Der Begriff der wachsenden Familie (Abs 2 Z 3) soll Patchwork-Familien nicht ausschließen. Aus diesem Grund soll bei Lebensgemeinschaften auf die Voraussetzung eines "gemeinsamen Kindes" verzichtet werden. Ebenfalls entfallen soll die bisherige Voraussetzung, dass die Ehedauer bzw Partnerschaft nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Die Praxis zeigt nämlich, dass sich der Kinderwunsch bei Familien ua aufgrund der beruflichen Herausforderungen oft erst später ergibt. Die maximale Dauer von 10 Jahren ist daher speziell für langjährige Partnerschaften nachteilig. Festgehalten wird an der Voraussetzung, dass beide Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Der Begriff Alleinerzieher oder Alleinerzieherin (Abs 2 Z 4) erfasst künftig nicht nur "eigene" Kinder, sondern überhaupt Kinder, für die der Förderungswerber oder die Förderungswerberin Familienbeihilfe bezieht.

Mit den Änderungen im Abs 2 Z 7 und 8 soll es zu einer förderungsrechtlichen Gleichstellung von in- und ausländischen Bauträgern kommen.

Zu § 7:

An der bewährten Einrichtung des Wohnbau-Förderungsprogramms soll festgehalten werden. Es bezweckt eine grobe Übersicht über die räumliche und zeitliche Verteilung der Wohnbauförderung im Land Salzburg.

Inhaltlich entspricht die Bestimmung § 4 S.WFG 1990. Ergänzend klargestellt wird jedoch, dass bei der Ausarbeitung des Programms auch auf die jeweilige Geltungsdauer der Finanzausgleichsperiode Bedacht zu nehmen ist.

Zu § 8:

Abs 1 entspricht im Wesentlichen § 5 S.WFG 1990, der für die Wohnberatung, Wohnbauforschung und sonstige Beratungsleistungen höchstens zur Verfügung stehende Betrag wird jedoch ziffernmäßig bestimmt. Ausdrücklich festgehalten wird, dass unter sonstige im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungswesens auch Expertisen und Beratungsleistungen (wie zB externe EDV-Leistungen, Steuerberatungen, Plausibilitätsprüfungen von Finanzkonzepten und Bilanzprüfungen) zu subsumieren sind.

Abs 2 sieht die Möglichkeit der Einrichtung einer Datenbank für Wohnungsuchende vor. Damit verbessert sich die Datengrundlage für die Abschätzung des Bedarfs an gefördertem Wohnraum in den jeweiligen Gemeinden des Landes Salzburg.

Zum 1. Unterabschnitt:

Dieser Unterabschnitt enthält gemeinsame Bestimmungen und allgemeine Förderungsvoraussetzungen. Sie gelten grundsätzlich für alle Förderungen und erübrigt sich insoweit ihre Wiederholung in den einzelnen Förderungssparten.

Zu § 9:

Die Tätigkeit der Wohnbauförderung entfaltet sich in einem komplexen Rahmen, der durch eine Vielzahl von Normen aus verschiedenen Rechtsbereichen vorgegeben ist. Der mit Hilfe einer Förderung geschaffene Wohnraum muss den Forderungen an eine zeitgemäße Wohnkultur entsprechen. Teils bietet die Rechtsordnung, insbesondere das Raumordnungs- und das weitere Baurecht, die Handhaben, dieses Ziel zu erreichen. Teils gibt es jedoch keine gesetzlichen Regelungen für Gesichtspunkte, die aber für das Wohnen von heute und morgen immer mehr Bedeutung bekommen werden. Abs 1 legt daher zur Erreichung der im § 1 formulierten Zielsetzungen ergänzende Ziele und Grundsätze fest, die allerdings noch der ergänzenden Konkretisierung bedürfen. Dem Rechtsstaatsprinzip entsprechend wird dies einer Verordnung der Landesregierung vorbehalten (Abs 2). Für spezifisch technische und vergabespezifische Anforderungen können Richtlinien verbindlich erklärt werden (Abs 3).

Inhaltlich entsprechen die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen weitgehend § 1 Abs 3 S.WFG 1990. Die Z 3 wird jedoch dahingehend erweitert, dass Bauliegenschaften in einer zumutbaren Entfernung zu Nahversorgern, öffentlichen Verkehrsmitteln udgl gelegen sein sollen. Durch geförderte neue Objekte soll möglichst wenig Individualverkehr generiert werden. Um den Erfordernissen des kostengünstigen Wohnbaus besser zu entsprechen, sollen in Zukunft auch Wirtschaftlichkeitskennzahlen festgelegt werden können. Mit der Ergänzung in der Z 4 sollen - selbstverständlich auf Basis des bestehenden Vergaberechts – Ausschreibungskriterien festgelegt werden können, die KMU nicht benachteiligen, bei denen auch regionale Anbieter ihre Chancen wahren können und bei denen die Wertschöpfung nach Möglichkeit im Land Salzburg bleibt.

Zu § 10:

Die Bestimmung enthält eine Aufzählung möglicher Förderungsarten. Welche Förderungsart für die einzelnen Förderungssparten in Betracht kommt, ergibt sich aus den einzelnen Unterabschnitten.

Auf Grund der Neuausrichtung der Wohnbauförderung im Land Salzburg ist künftig die Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen die hauptsächlich zur Anwendung kommende Förderungsart. Daneben kann auch noch Wohnbeihilfe und Zinsbeihilfe gewährt werden. Darlehen und Bürgschaften sind derzeit nicht vorgesehen, ihre Gewährung soll jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen sein.

Die Möglichkeit der Gewährung von Zuschlägen, Wertanpassungen und Obergrenzen (Abs 2) soll die Treffsicherheit der Förderung erhöhen.

Zu § 11:

Die Regelung der "begünstigten Personen" wird gegenüber dem geltenden Recht (§ 9) nur punktuell geändert.

Konkret erfolgt eine Präzisierung des Bedarfs (Z 2): Ein Bedarf ist anzunehmen, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin bisher in Miete (unabhängig ob gefördert oder frei finanziert) gewohnt hat und nunmehr Eigentum errichtet oder erworben werden soll, und zwar auch dann, wenn die bisherige Mietwohnung größer ist als die neu angestrebte Eigentumsform. Ferner wird ein Bedarf angenommen, wenn bisher eine frei finanzierte Mietwohnung bewohnt wurde und nunmehr in eine geförderte Mietwohnung gewechselt werden soll. Wird aber von Miete (gefördert) zu Miete (gefördert), von Eigentum zu Eigentum oder von Eigentum zu Miete (egal ob frei finanziert oder gefördert) gewechselt, so müssen weitere Gründe vorliegen, um das Vorliegen eines Bedarfs annehmen zu können. Solche Gründe sind insbesondere:

- a) eine Änderung in den Familienverhältnissen: zB Heirat, Geburt eines Kindes, Eingehen einer Lebensgemeinschaft, Trennung, Auszug der Kinder, Wechsel zum Wohnort der Kinder/Eltern, um zB die Kinder- oder Altenbetreuung besser organisieren zu können;
- b) ein berufsbedingter Ortswechsel; ein solcher wird aber nur dann anzuerkennen sein, wenn dieser in zeitlichem Zusammenhang mit der Bedarfsprüfung erfolgt und überdies eine wesentliche Verbesserung in der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes erwartet werden kann;
- c) eine dauerhafte und wesentliche Änderung der Einkommensverhältnisse (zB durch Pensionierung, Einschränkung der bisherigen Arbeitszeit, Wechsel von Voll- zu Teilzeit, Regelungen im Vorfeld der Pension [zB Gleitzeit]);
- d) eine Anhebung der Ausstattungskategorie, wobei eine Anhebung auf die Kategorie A gemäß § 15a MRG jedenfalls auf das Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs schließen lässt;
- e) gesundheitliche Gründe, wobei das Vorliegen solcher Gründe bei Personen, die bereits in Pension sind und in eine barrierefreie Wohnung oder in "betreutes Wohnen" umziehen wollen, zu vermuten ist.

In der Z 3 wird ausdrücklich klargestellt, dass die betreffende Person ihren Hauptwohnsitz an der geförderten Wohnung begründen muss. Dies war bisher nur in Zusammenschau mit anderen förderungsrechtlichen Bestimmungen abzuleiten.

Die Z 4 entspricht weitgehend dem geltenden Recht, beseitigt jedoch Härten, die in der Praxis festzustellen waren. So soll die Aufgabeverpflichtung für die "sonstigen Wohnungen, die der Förderungswerber mit einer Förderung des Bundes oder eines Landes erworben hat", entfallen. Ebenso die Aufgabeverpflichtung für Wohnungen, die von den Voreigentümern (zumeist die Eltern oder Großeltern) auf der Grundlage eines grundbücherlich einverleibten Wohn- oder Fruchtgenussrechts bewohnt werden (Abs 2 Z 3). De facto ist hier ein Verkauf auch nur schwer möglich.

Festgehalten wird an der Aufgabefrist von einem Jahr. Sie soll jedoch auf bis zu fünf Jahre verlängert werden können, wenn die Wohnung innerhalb dieser fünf Jahre an Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder) übertragen wird. Dies soll Fälle abdecken, bei denen die Förderungswerber in eine "geförderte" andere Wohnung ziehen, ein drin-

gender Wohnbedarf gegeben ist und die bisherige Wohnung (noch) nicht an die Kinder etc übergeben werden kann (zB weil die Kinder noch nicht volljährig sind).

Die Z 6 fasst die bisherigen Bestimmungen über das Erfordernis österreichischer Staatsbürgerschaft und den gleichzustellenden Personen (§ 9 Abs 1 Z 5 und Abs 3 S.WFG 1990) zusammen. Bezüglich der Unionsbürger und ihren Familienangehörigen wird dabei insbesondere auf die Richtlinie 2004/38/EG hingewiesen.

Wie bisher (§ 9 Abs 3 S.WFG 1990) soll auch der Zugang zur Förderung an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden werden. Deren Festlegung soll durch Verordnung der Landesregierung erfolgen (Abs 3). Dabei sind die durchschnittliche Leistungsfähigkeit und insbesondere die Wohnungskosten im Land Salzburg zu berücksichtigen. Die Obergrenzen können – wie bisher – für die einzelnen Förderungsarten (zB für Mietwohnungen, für Wohnungen im Eigentum) unterschiedlich festgelegt werden.

Zu § 12:

Die Begrenzung der förderbaren Wohnnutzfläche entspricht im Wesentlichen § 10 S.WFG 1990. Entfallen ist die Sonderbestimmung für Bauernhäuser, da diese künftig gleich den Einzel- und Doppelhäusern gefördert werden.

Neu ist die Bemessung der förderbaren Wohnnutzfläche bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (Abs 4). Diese Art der Bemessung entspricht der schon bisher vom Wohnbauförderungsbeirat empfohlenen Vorgangsweise. Förderbar sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Wohnräume und für jede im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person ein Wohnraum mehr. Für wachsende Familien gilt, wie bei den sonstigen Förderungen auch, eine Sonderregelung.

Zu § 13:

Die Abs 1 und 2 entsprechen inhaltlich weitgehend den §§ 7 und 57 S.WFG 1990. Auf Grund des systematischen Zusammenhangs werden die Bestimmungen über die förderbaren Baukosten und die Endabrechnung zusammengefasst.

Zu einer Ausweitung der förderbaren Kosten kommt es hinsichtlich der Z 3 und 7 des Abs 1. Zu den Kosten für die Errichtung von Einstellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge sollen künftig auch die für erforderliche Mobilitätskonzepte eingerechnet werden können. Ebenfalls eingerechnet werden sollen künftig die Übersiedlungskosten und die Kosten einer soziologischen Betreuung. Erfolgt die Errichtung nämlich unter Verwendung der bestehenden Bausubstanz oder wird diese im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen, sind zum Teil vorübergehende Übersiedlungen der Bewohner notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sollen im Rahmen der Förderung Berücksichtigung finden.

Abs 2 regelt, in welcher Höhe der Wert der Bausubstanz in der Förderung berücksichtigt werden kann. Eine Berücksichtigung soll immer nur dann stattfinden, wenn für den Bauträger entsprechende Kosten anfallen. Dies ist beim Kauf (nicht nur das Grundstück, sondern auch die Bausubstanz wird erworben) oder bei offener Finanzierung (ein bestehendes Gebäude, das sich bereits im Eigentum des Förderungswerbers befindet und wo noch Finanzierungsmittel offen sind) der Fall. Die Höhe des anrechenbaren Werts der Bausubstanz soll sich an der Höhe des Zuschusses für das entsprechende Gebäude orientieren.

Abs 3 enthält die für die konkrete Ermittlung der förderbaren Kosten erforderlichen Begleitregelungen.

Zu § 14:

Am förderungsrechtlichen Einkommensbegriff wird grundsätzlich festgehalten. Entfallen sollen jedoch Abfertigungen und sonstige Leistungen im Sinn des § 67 Abs 3 bis 8 EStG 1988 (Abfertigungen anlässlich der Beendigung des Dienstverhältnisses [Abs 3], der Witwer- oder Witwenpension [Abs 4], nach dem Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungsgesetz [Abs 5], für freiwillige Abfertigungen [Abs 6], für Prämien oder Verbesserungsvorschläge [Abs 7] oder für die in § 67 Abs 8 EStG 1988 genannten sonstigen Fälle). Dies deshalb, da beim Zugang zur Förderung schon bisher in berücksichtigungswürdigen Fällen, wenn sich das Einkommen nachhaltig geändert hat, vom aktuellen Einkommen ausgegangen werden konnte. Abfertigungen kamen daher de facto nur selten bis gar nicht zur Einrechnung. Außerdem ist zu bedenken, dass eine einkommensbezogene Berechnung der Rückzahlung für künftige Förderungsfälle nicht mehr vorgesehen ist und die Berücksichtigung der Abfertigung bei der Wohnbeihilfe dazu führen würde, dass im Folgejahr nur eine geringere oder überhaupt keine Wohnbeihilfe gewährt werden könnte.

Auch wird die Bestimmung über die Einrechnung von Unterhaltsleistungen (Abs 1 Z 6) gegenüber dem geltenden Recht (§ 8 Abs 1 Z 5 S.WFG 1990) dahingehend präzisiert, dass der Regelbedarf des Kindesunterhalts oder ein allenfalls diesen übersteigender Betrag nur dann heranzuziehen und der Berechnung zugrunde zu legen ist, wenn keine aktuelle Mitteilung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vorliegt, Unterhaltsansprüche überhaupt nicht verfolgt werden oder ohne Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers eine den Regelbedarf übersteigende Unterhaltsleistung vereinbart wird. Klar gestellt wird auch, dass der Abzug von Unterhaltsleistungen nur für laufende Unterhaltsansprüche bestehen soll und nicht für allfällige Rückstände gilt.

Zu § 15:

Anders als das geltende Recht soll künftig zwischen dem Zugang zur Förderung und laufenden Hilfen (Wohnbeihilfe, Zinsbeihilfe) unterschieden werden. Beim Zugang zu einer Förderung (Eigentum, Miete) ist das Einkommen aller jener Personen, welche für die Bemessung der förderbaren Nutzfläche (Eigentum) oder der Wohnräume (Miete) maßgeblich sind, einzurechnen. Für die Berechnung von Wohnbeihilfe oder Zinsbeihilfe setzt sich das Haushaltseinkommen aus der Summe der Einkommen der Eigentümer bei Förderung von Wohnungen im Eigentum oder der Mieter bei Förderung von Wohnungen in Miete und der Summe der Einkommen der mit den Eigentümern bzw Mietern in der geförderten Wohnung lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer der Selbstständigen zusammen.

Zu § 16:

Die Regelung entspricht im Wesentlichen § 51 S.WFG 1990, differenziert jedoch nunmehr wiederum zwischen dem Zugang zur Förderung und den übrigen Förderungsfällen.

Zu Abs 2 ist auszuführen, dass eine "Aktuellberechnung" die Ausnahme darstellen soll. Grundsätzlich soll immer vom Einkommen des vorangegangenen Kalenderjahres ausgegangen werden. Dies dient auch den Grundsätzen der Spar-

samkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des Förderungsvollzugs. Keine „qualifizierte Arbeitslosigkeit“ ist insbesondere anzunehmen bei Personen mit Wiedereinstellungszusage, die als Saisonarbeitskräfte tätig sind, oder bei denen sich aus dem Auszug über die Sozialversicherungszeiten ergibt, dass hier in der Vergangenheit regelmäßig Zeiten mit Erwerbs- und Zeiten mit Transfereinkommen gewechselt haben.

Bezüglich des Kindesunterhalts erfolgt eine Präzisierung dahingehend, dass entweder eine aktuelle Mitteilung des Kinder- und Jugendhilfeträgers (bei Minderjährigen) oder des Gerichts (bei Volljährigen) vorzulegen ist. Als aktuell gilt dabei noch eine Bestätigung, die nicht älter als drei Jahre ist. Für einen Ehegattenunterhalt genügt freilich die ursprüngliche Entscheidung des Gerichts (Urteil bzw Vergleich und Vermögensauseinandersetzung).

Zu § 17:

Der Einsatz öffentlicher Mittel erfordert den Nachweis einer gesicherten Finanzierung. Zu diesem Zweck ist vom Förderungswerber oder der Förderungswerberin ein Finanzierungsplan durch eine Bank seiner Wahl beizubringen, und zwar auch für den Fall, dass zur Finanzierung keine Fremdmittel erforderlich sind. Die Förderungswerber haben in diesem Fall zu bestätigen, dass sie über die erforderlichen Eigenmittel verfügen.

Zu § 18:

Zuschüsse sind zwar grundsätzlich nicht "nicht rückzahlbar". Für den Fall der Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer sieht das Gesetz jedoch eine Rückzahlungsverpflichtung vor (§ 19). Zur Besicherung dieser Rückzahlungsverpflichtung ist ein Pfandrecht an der Liegenschaft zu bestellen und einzuverleiben (Abs 1). Die zu sichernde Pfandforderung bestimmt sich dabei nach der Höhe des Zuschusses.

Abs 2 sieht Einschränkungen hinsichtlich sogenannter "Vorrangdarlehen" vor. Grundsätzlich ist die Gewährung eines Zuschusses an keine besondere Finanzierung gebunden, dh es kann auch dann ein Zuschuss gewährt werden, wenn die Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgt. Werden jedoch Fremdmittel in Anspruch genommen, so soll deren Besicherung durch die Einverleibung eines Pfandrechts im Rang vor dem Grundpfand des Landes nur dann zulässig sein, wenn die Konditionen dieser Fremdmittel bestimmte Anforderungen erfüllen. Die Art der Zinsbindung (variabel oder fix) soll dabei grundsätzlich dem Kunden überlassen werden – auch ein Mix aus variabler und fixer Zinsfixierung ist möglich. Die sonstigen Bedingungen sollen jedoch als Mindestvoraussetzungen vorgegeben werden, wobei günstigere Konditionen insgesamt oder in Teilbereichen jederzeit möglich sein sollen. Gedacht ist hier ua an die Vorgabe möglicher Zinsindikatoren, die Begrenzung des Zinsaufschlags, die Modalitäten der Verzinsung, die Einräumung einer tilgungsfreien Zeit, die Möglichkeit der Vornahme von Sondertilgungen und die Begrenzung der effektiven Kosten. Die entsprechenden Festlegungen dazu sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

Zu § 19:

In Fällen, in denen ein Zuschuss gewährt wird, ist entsprechend der bisherigen Rechtslage (§ 55 S.WFG 1990) an der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot einzuverleiben (Abs 1). Die Verfügungsbeschränkung dient der Sicherung der

bestimmungsgemäßen, also der vertragskonformen, Verwendung. Dem Veräußerungsverbot dürfen andere Belastungen im Rang vorangehen.

Hinsichtlich der Abs 2 und 3 handelt es sich zum Teil um Wiederholungen von Bundesrecht. Die Abs 4 und 5 entsprechen § 55 Abs 7 und 8 S.WFG 1990.

Zu § 20:

Soweit der Förderungsvertrag vor Ablauf der Förderungsdauer aufgelöst wird, ist der Zuschuss anteilig zurück zu zahlen. Abs 2 enthält Ausnahmen dazu. Im Abs 3 wird eine Regelung für den Fall einer rechtsgeschäftlichen Übertragung einer mit Zuschuss geförderten Wohnung an eine begünstigte Person getroffen. Der Zuschuss kann hier in bestimmtem Umfang neuerlich gewährt werden.

Beispiele dazu:

a) Ein Förderungswerber hat einen Zuschuss zum Erwerb einer Wohnung erhalten. Nach zehn Jahren und drei Monaten wird ein Kündigungsgrund gesetzt und erfolgt eine Auflösung. Die Wohnung gilt nach § 5 Abs 1 Z 20 (Eigentum) für die Dauer von 25 Jahren als gefördert. Ein Betrag in Höhe von 10/25-stel des Zuschusses wurde bereits "verwohnt". 15/25-stel des Zuschusses sind zurück zu bezahlen.

b) Ein Förderungswerber (wachsende Familie) hat einen Zuschuss in Höhe von 40.000 € zum Erwerb einer Wohnung erhalten. Nach zehn Jahren wird die Wohnung verkauft. Die Wohnung gilt nach § 5 Abs 1 Z 20, für die Dauer von 25 Jahren als gefördert (Jahresbetrag daher 1.600 € = 40.000 € / 25 Jahre). Ein Betrag in Höhe von 10/25-stel des Zuschusses wurde bereits "verwohnt". 15/25-stel des Zuschusses sind zurück zu bezahlen, das wären 24.000 €. Ein Käufer (beispielsweise eine Einzelperson), der begünstigte Person ist, kann hinsichtlich des noch nicht verwohnten und zurück-bezahlten Zuschusses um Förderung ansuchen, dabei ist die förderbare Wohnnutzfläche des Käufers zu berücksichtigen. War die ursprüngliche förderbare Wohnnutzfläche 90 Quadratmeter, so beträgt die förderbare Wohnnutzfläche für eine Person 55 Quadratmeter. Der Zuschuss für die kaufende Einzelperson beträgt danach 14.666,67 € (55/90-stel von 24.000 €), gerundet daher 14.700 €. Dieser anteilige Zuschuss wird an den Käufer (Einzelperson) nach entsprechender Sicherstellung der Förderung (Pfandrecht im Höchstbetrag und Veräußerungsverbot) zur Auszahlung gebracht.

Zu § 21:

Die Bestimmung entspricht § 56 S.WFG 1990 mit der Maßgabe, dass die Ausnahmeregelung im Abs 2 auf bestimmte Förderungssparten eingeschränkt wird.

Zu § 22:

Die Bestimmung entspricht § 19 S.WFG 1990. Im Sinn eines betonten Konsumentenschutzes, der schon bei der Gesetzgebung der Förderung des Erwerbs von Eigentumswohnungen und Häusern in der Gruppe (Kaufförderung) nach dem S.WFG 1990 im Jahr 1991 bestimmend für diese Förderungsart war, wird das über § 6 BTVG (gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers oder der Erwerberin) hinausgehende Recht des Käufers oder der Käuferin, vom Kaufvertrag über die Wohnung oder von der diesbezüglichen Vertragserklärung zurück zu treten, beibehalten, das bei Ablehnung

des Förderungsansuchens schlechthin, also nicht nur aus Gründen, die beim Bauträger oder der Förderungsstelle zu suchen sind, ausgeübt werden kann.

Weiters wird festgehalten an den Festlegungen auf schuldrechtliche Sicherstellung gemäß § 8 BTVG und Führung der Kaufpreiszahlungen über ein Bautreuhandkonto (§ 7 Abs 6 Z 2 BTVG), so gemäß den in den Kaufvertrag aufgenommenen Zahlungsmodalitäten a) Kaufpreis-Vorauszahlungen vor Übergabe der Wohnung in den Besitz des Erwerbers oder der Erwerberin und b) die einseitig vom Verkäufer oder der Verkäuferin nicht veränderliche Frist zur Fertigstellung/Besitzübergabe der Wohnung vereinbart sind.

Zu § 23:

In dieser Förderungssparte soll die Förderung künftig ausschließlich durch Einmalzuschüsse erfolgen. So wie bisher auch soll eine regionale Differenzierung der Förderungshöhe bei höheren Kaufpreisen möglich sein. Die Förderung setzt sich aus einem Grundbetrag und Zuschlägen zusammen. Das System von Förderungs-Zuschlägen bei bestimmten familiären Gegebenheiten und Realisierung einer gehobenen Bauqualität entspricht grundsätzlich dem geltenden Recht. Neu ist, dass Zuschläge bei einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden, also einer besseren baulichen Ausnutzung des Bauplatzes gewährt werden können. Dies entspricht der allgemeinen Förderungsvoraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2. Abgestellt wird dabei auf die Geschosßflächenzahl im Sinn des ROG 2009.

Die Höhe des Zuschusses (Grundbetrag und Zuschläge) soll zudem von den konkreten Kaufpreisen abhängig gemacht werden können. In Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises wird damit eine Absenkung des Zuschusses bei höheren und hohen Kaufpreisen möglich, um einer Fehlallokation von Förderungsmitteln entgegen wirken zu können. Die konkrete Ausgestaltung dazu soll durch Verordnung erfolgen.

Zu § 24:

Sämtliche bisherigen Errichtungsförderungen im Eigentum (Förderungen der Abschnitte 4, 5, 5a und 6 S.WFG 1990) werden in dieser Förderungssparte zusammengefasst. Sanierungen werden künftig einheitlich nach dem 6. Unterabschnitt gefördert.

Die Abs 1 Z 4 und Abs 3 entsprechen § 26a S.WFG 1990.

Zu § 25:

Das Fördersystem wird umgestellt auf einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse. Neben den bereits im S.WFG 1990 vorgesehenen Zuschlägen für Jungfamilien und kinderreiche Familien sollen in Zukunft auch flächenverbrauchssparende Bauweisen (bisher Abschnitt 6 S.WFG 1990) durch höhere Fördersätze forciert werden.

Zu § 26:

Der Kreis der Förderungswerber wird erweitert: Künftig soll die Förderung sowohl Gemeinden und Gemeindeverbänden, gemeinnützigen Bauvereinigungen, sonstigen Bauträgern, juristischen Personen des Privatrechts und natürlichen Per-

sonen offen stehen. Für alle sollen die gleichen Rahmenbedingungen gelten. Wird daher in weiterer Folge auf das WGG verwiesen, so ist bei den Förderungswerben, die nicht diesem Gesetz unterliegen, die (analoge) Anwendung der entsprechenden Bestimmungen des WGG im Förderungsvertrag zu vereinbaren.

Weiters soll die Errichtung von kostengünstigem Wohnbau durch die Einführung von Kennzahlen begünstigt werden. Gedacht ist dabei an Raum-, Flächen bzw Fassadeneffizienzkennzahlen sowie die Ausnutzbarkeit des Grundstücks (Geschossflächenkennzahl).

Die Umstellung der Förderung von Förderungsdarlehen auf Einmalzuschüsse bedingt auch eine Änderung in der Finanzierung und erfordert entsprechende Vorgaben zum Mietverhältnis. Das maximal zulässige Entgelt sowohl aus dem Titel der Bau- als auch der Grund- und Aufschließungskosten soll beschränkt werden. Ferner sollen jeweils Mietzinsobergrenzen im Entgelt für die Bau, Grund- und Aufschließungskosten festgelegt werden können.

Die Abs 3 und 4 entsprechen § 31 Abs 3 und 4 S.WFG 1990. Abs 3 ermächtigt nunmehr aber auch zur Festlegung der Errichtung von Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 m² oder einer bestimmten Anzahl von Wohnungen besonderer Wohnformen (Startwohnungen, Mehrgenerationenwohnungen udgl).

Zu § 27:

Auch in dieser Förderungssparte soll die Förderung auf einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse umgestellt werden. Wird ein solcher Zuschuss gewährt, so sollen die Wohnungen für einen längeren Zeitraum auch dem Mietwohnmarkt zur Verfügung stehen. Dies soll durch entsprechende vertragliche Ausgestaltung des Förderungsvertrages, allenfalls einschließlich etwaiger Vertragsstrafen udgl, sichergestellt werden. Im Fall einer vorzeitigen Auflösung der Fördervereinbarung und Beendigung der Vermietung ist der Zuschuss zurück zu bezahlen (§ 20). Als Gründe dafür sind denkbar:

1. Verkauf der Wohnung an den bisherigen Mieter oder die bisherige Mieterin (Ausübung der Kaufoption): Hier soll der erhaltene Zuschuss im Ausmaß der nicht verwohnten Förderungslaufzeit zurückgefordert werden. Dem Käufer bzw der Käuferin kann wieder ein Zuschuss gewährt werden.
2. Verkauf der Wohnung an eine sonstige, begünstigte Person und Gewährung einer Förderung an diese: Hier soll der erhaltene Zuschuss im Ausmaß der nicht verwohnten Förderungslaufzeit zurückgefordert werden. Dem Käufer bzw der Käuferin kann wieder ein Zuschuss im Ausmaß der förderbaren Nutzfläche gewährt werden.
3. Verkauf (auch durch Schenkung, gemischter Schenkung odgl) der Wohnung an eine sonstige, nicht begünstigte Person (frei finanziert): Hier soll der erhaltene Zuschuss im Ausmaß der nicht verwohnten Förderungslaufzeit inklusive eines entsprechenden pauschalen Zuschlags zum rückzuzahlenden Zuschuss zurückgefordert werden.
4. Freiwilliges Ausscheiden aus der Förderung und Verbleib der Wohnung im Besitz des Förderungswerbers: Hier soll der erhaltene Zuschuss im Ausmaß der nicht verwohnten Förderungslaufzeit inklusive eines entsprechenden pauschalen Zuschlags zum rückzuzahlenden Zuschuss zurückgefordert werden.
5. Leerstand der Wohnung für mehr als sechs Monate, dh es wird trotz intensiver Bemühungen kein geeigneter Bewerber gefunden: hier sollte der Zuschuss samt einem Zuschlag von 50 % zurückgefordert werden.

6. Bewusst provoziertes Ausscheiden aus der Förderung: Hier soll der erhaltene Zuschuss im Ausmaß der nicht verwohnten Förderungslaufzeit inklusive eines entsprechenden pauschalen Zuschlags zum rückzuzahlenden Zuschuss zurückgefordert werden.

Zu § 28:

Die geltenden Bestimmungen über die Ausgestaltung des Mietverhältnisses sind zu erweitern, da der bisherige Kreis der Förderungswerber auch auf natürliche und juristische Personen erweitert wird, die den Bestimmungen des WGG nicht unterliegen. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hier um keine Normen genuin zivilrechtlichen Charakters handelt, sondern um Begleitregelungen, mit denen auf die Ausgestaltung der Verträge Einfluss genommen wird (in diesem Sinn auch § 26 Abs 2 Z 5). Sie gehen nicht über das hinaus, was zwischen privatrechtlich Handelnden nach Regeln des bundesgesetzlich geregelten Zivilrechts zulässigerweise vereinbart werden kann.

Im Mietvertrag ist zu vereinbaren, dass auf die Miete der geförderten Wohnung das Mietrechtsgesetz im Vollumfang anzuwenden ist, also auch in Belangen, für die nach dem Mietrechtsgesetz Ausnahmen gelten. Darüber hinaus sind besondere Vorgaben hinsichtlich der Mietvertragsdauer (Abs 1), des Personenkreises, an den die geförderte Wohnung zu vermieten ist (Abs 2), der Mietzinsbildung (Abs 3), der Kautions-, der Verrechnung von Makler-Provisionen und sonstigen Kosten (Abs 4) festzulegen. Hinsichtlich der Auflösung von Bestandsverhältnissen sieht der Vorschlag keine besonderen Festlegungen vor. Sie richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des WGG bzw MRG.

Die mietrechtlichen Sonderbestimmungen dieses Gesetzes gelten nur für den Zeitraum der Förderung, also solange die Wohnung als gefördert gilt. Nach der Förderungszurückzahlung bestehen keine weiteren förderungsrechtlichen Bindungen mehr bei der Mietvertragsgestaltung.

Für das Mietverhältnis muss ein schriftlicher Vertrag bestehen. Außerdem muss aus wohnungs- und förderungspolitischen Erwägungen, ausgenommen für bestimmte Wohnformen, auf Förderungsdauer ein unbefristetes oder ein zumindest bis zum Ende dieses Zeitraums befristetes Mietverhältnis vereinbart werden. Bei dieser Ausgestaltung kann angenommen werden, dass die Mieter ihre Wohnungsfrage längerfristig gelöst haben. Bei der erstmaligen Vermietung der geförderten Wohnung kommt demnach nur ein unbefristeter oder ein auf mindestens 25 Jahre befristeter Mietvertrag in Frage. Bei Folgevermietungen (innerhalb des 25-jährigen Zeitraums) muss der Vertrag dagegen nur noch bis zum Ende des 25-jährigen Zeitraums befristet werden. Wird also eine geförderte Mietwohnung zB nach 15 Jahren frei, weil der Mieter das Mietobjekt aufgibt, muss der Mietvertrag mit dem Nachmieter aus förderrechtlichen Gründen nur noch auf zumindest zehn Jahre geschlossen werden. Die Mindestbefristung nach dem Mietrechtsgesetz bleibt davon selbstverständlich unberührt.

Der Personenkreis des Abs 2 entspricht § 31 Abs 2 Z 4 lit a sublit aa bis ee S.WFG 1990. Die Regelung, wonach auch eine Vermietung an Gemeinden erfolgen kann, wenn sich diese verpflichten, die Wohnungen an sozial- und einkommensschwache Menschen zu vermieten, wird aber präzisiert (50 % der Einkommensgrenze gemäß § 11 Abs 3). Weiters muss der Bestandnehmer oder die Bestandnehmerin Hauptmieter bzw -mieterin im Sinn des Mietrechtsgesetzes sein. Mietverhältnisse innerhalb eines Familienverbandes oder eines Beschäftigungsverhältnisses sind ausgeschlossen; dadurch soll der Gefahr interfamiliärer bzw innerbetrieblicher Umgehungshandlungen begegnet werden.

Die Vorgaben gemäß Abs 3 folgen dem Kostendeckungsprinzip des WGG. Die Mietzinsbestandteile müssen im Mietvertrag aufgeschlüsselt sein, Pauschalmieten sind ausgeschlossen. Auch soll es nicht zulässig sein, Einzelverträge für die jeweiligen Mietgegenstandsteile abzuschließen (zB einen für die Wohnung, einen für den Garten, einen weiteren für die Garage), und zwar ebenfalls wieder um der Gefahr von Umgehungshandlungen zu begegnen.

Außer einer Kautio (Abs 4) in Höhe von höchstens drei Bruttomonatsmieten und außer der gesetzlichen Mietvertragsgebühr dürfen den Mietern und Mieterinnen keine Kosten überwält werden. Für allfällige Maklerprovisionen, Rechtsanwaltskosten, Aufwandsersätze udgl hat daher der Vermieter oder die Vermieterin aufzukommen.

Zu § 29:

Die Bestimmungen über den Miet-Kauf sind auf Grund der Ausweitung des Kreises möglicher Förderungswerber anzupassen.

In Zukunft sollen bis zu 100 % der Grund- und Aufschließungskosten als Finanzierungsbeitrag verrechnet werden können (Abs 2). Der Finanzierungsbeitrag der Mieter soll durch entsprechende Sicherungsmittel vor einem möglichen Ausfall geschützt werden (zB Insolvenz des Vermieters). Die Sicherung soll in der Form erfolgen, dass eine unbefristete, abstrakte Bankgarantie beim Amt der Landesregierung hinterlegt wird, sofern es sich beim Vermieter bzw bei der Vermieterin um eine natürliche Person oder einen gewerblichen Bauträger handelt.

Die Ermittlung des Kaufpreises (Abs 3) erfolgt in Anlehnung an die Kaufpreisbildungsvorschriften des WGG. Deren Anwendung ist in den Förderungsverträgen entsprechend zu überbinden. Der höchstzulässige Kaufpreis kann von der Landesregierung durch Verordnung bestimmte werden.

Abs 4 sieht besondere Regelung für den Eigentumsübergang vor. Grundsätzlich ist der zunächst gewährte Zuschuss bei der Ausübung der Kaufoption durch den Förderungswerber zurück zu zahlen. Dem Käufer kann dieser allerdings wieder gewährt werden; allerdings nur im Ausmaß der förderbaren Nutzfläche und im Ausmaß der noch nicht verwohnten Zuschüsse (s § 20).

Zu § 30:

Diese Regelungen entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Bestimmungen (§ 39 S.WFG 1990). Der Kreis der möglichen Förderungswerber wird jedoch um Bauträger erweitert. Die bisher vorgesehene Sanierung von Wohnheimen wird nunmehr unter dem Begriff des Umbaus subsumiert.

Zu § 31:

Auch in dieser Förderungssparte erfolgt die Förderung ausschließlich durch nicht rückzahlbare Zuschüsse. Zuschläge für energetische und ökologische Maßnahmen können vorgesehen werden.

Zu § 32:

Welche Maßnahmen als "Sanierungsmaßnahmen" zu werten sind, ergibt sich aus der Begriffsbestimmung § 5 Abs 1 Z 13. Die "umfassende Sanierung" und "umfassend energetische Sanierung" im Sinn des S.WFG 1990 wird zur "größeren Renovierung", und zwar in Anlehnung an das Baurecht (vgl § 1 BauPolG 1996). Dies dient nicht nur der Einheitlichkeit der Rechtsordnung, sondern auch der Verwaltungsvereinfachung.

Die übrigen Bestimmungen entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 42 S.WFG 1990 mit folgenden inhaltlichen Änderungen:

Zu Abs 1: Der Kreis der zur Antragstellung Berechtigten wird hinsichtlich objektbezogener Sanierungen von im Wohnungseigentum stehenden Reihenhäuser (Reihenhausanlagen) erweitert, da in solchen Wohnanlagen regelmäßig keine Hausverwaltungen bestellt werden. Vielmehr kümmert sich jeder Wohnungseigentümer um "sein Reihenhaus", selten besteht die Bereitschaft an gemeinsamen Sanierungsprojekten. Rechtlich stehen die allgemeinen Teile einer solchen Liegenschaft aber im Eigentum aller Wohnungseigentümer, sodass die Zustimmung zu derartigen, von einzelnen Wohnungseigentümern angestrebten, Sanierungsmaßnahmen unumgänglich ist.

Zu Abs 2: Die Frist hinsichtlich des Gebäudealters sowie die Frist zur abermaligen Inanspruchnahme einer Förderung für dieselbe Sanierungsmaßnahme wird einheitlich mit fünf Jahren festgelegt. Damit soll die Förderung von Neubauten ausgeschlossen, die spätere Nachrüstung (zB von zu klein geplanten Solaranlagen) aber ermöglicht werden. Für die Berechnung der Frist ist das Datum der Auszahlung der bereits in Anspruch genommenen Förderung maßgeblich (siehe auch § 5 Abs 1 Z 20). Die Umgehung der Regelungen hinsichtlich der höchstens förderbaren Sanierungskosten durch Aufspaltung des Sanierungsvorhabens auf mehrere Ansuchen soll durch die Wartefrist für die abermalige Inanspruchnahme einer Förderung für dieselbe Sanierungsmaßnahme (Z 4) verhindert werden.

Die im § 42 Abs 2 Z 3 S.WFG 1990 enthaltene Regelung, wonach die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich vertretbar sein muss, soll entfallen. Auch bei kostenintensiven Sanierungen soll die Inanspruchnahme der Sanierungsförderung offen stehen. Bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen steht dem Förderungswerber als Alternative die Inanspruchnahme einer Neubauförderung offen. Die Abgrenzungskriterien dafür sind im § 5 (Begriffsbestimmungen) geregelt. Es soll verhindert werden, dass bei Nichterfüllung der strengeren Zugangskriterien in der Neubauförderung (insbesondere Einkommensgrenzen) für kostenintensive Sanierungsvorhaben überhaupt keine Förderung gewährt wird.

Zu Abs 3 Z 1 ist zu bemerken, dass der Ausschlussgrund auch für juristische Personen gilt, an denen die Gebietskörperschaft mit mehr als 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist.

Zu § 33:

Auch in der Sanierungsförderung erfolgt eine Umstellung des Fördersystems auf einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse.

Zu § 34:

Die Bestimmung entspricht § 46 S.WFG 1990.

Zu § 35:

Die allgemeinen Bestimmungen über die Wohnbeihilfe werden zusammengefasst. Abs 2 entspricht § 34 Abs 1 zweiter Satz S. WFG 1990.

Zu § 36:

Die Basis für die Berechnung der Wohnbeihilfe (Abs 2) wird vereinfacht. Die Basis bilden nunmehr

- a) die für die Finanzierung innerhalb der durch Verordnung festgelegten Obergrenzen tatsächlich verrechneten Kosten für die Finanzierung der Bau-, Grund- und Aufschließungskosten,
- b) zusätzlich zur bisherigen Regelung: der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag der Aufbaustufe (zwischen 1,29 € und 1,72 € je Quadratmeter/Monat) und
- c) die Rücklage (2 % von den Entgeltbestandteilen für die Bau- und Grund- und Aufschließungskosten und den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der Grundstufe [derzeit 0,43 € je Quadratmeter/Monat]).

Abs 3 entspricht den bisherigen Bestimmungen im § 36 S.WFG 1990. Neu ist, dass nunmehr auch für Alleinerzieher im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 lit f (ds zwei Alleinerzieher mit einem befristeten Mietvertrag) ein niedrigerer zumutbarer Wohnungsaufwand festgelegt werden kann.

Zu § 37:

Die Bestimmung entspricht weitgehend dem Abschnitt 10a S.WFG 1990, das Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses ist jedoch nicht mehr erforderlich. Somit kann künftig auch ein befristeter Mietvertrag (mindestens drei Jahre bei Mietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen) Grundlage für die Gewährung einer erweiterten Wohnbeihilfe sein.

Abs 3 sieht eine erweiterte Möglichkeit der Landesregierung zur Festlegung des Höchstbetrages vor.

Zu § 38:

Die Regelungen entsprechen weitgehend §§ 34 ff S.WFG 1990. Auf folgende Änderungen wird hingewiesen:

Im Abs 3 wird klargestellt, dass die Einstellung der Wohnbeihilfe immer ab dem 1. des Kalendermonats erfolgt, welcher auf das auslösende Ereignis folgt. Dies soll auch dann gelten, wenn das Ereignis (zB der Tod) am 1. eines Kalendermonats eintritt.

Im Abs 5 wird die Rückzahlungsverpflichtung präzisiert. In der Praxis treten in der Regel zwei Falltypen auf: Entweder wird der Meldepflicht nicht zeitgerecht nachgekommen (zB nimmt eine Person des Haushalts wieder eine Beschäftigung auf, dies wird zu spät gemeldet) oder die Berechnung der Wohnbeihilfe erfolgt auf Basis eines Einkommens, welches dann rückwirkend geändert wird (zB wird zunächst ein Pensionsvorschuss oder Rehabilitationsgeld bezahlt; der Kunde

sucht um Pension an, schlussendlich wird diese nach einiger Zeit [meist erheblich später] auch bezahlt und rückwirkend überwiesen; die Kunden erhalten in diesem Fall während der Übergangszeit nicht nur Geld von der Wohnbauförderung, sondern zB auch von der Sozialhilfe oder dem AMS). In beiden Fällen soll die Wohnbeihilfe zurückzubezahlen sein, ebenfalls im Fall des Verkaufs der Wohnung an den bisherigen Mieter oder die bisherige Mieterin oder an eine diesem oder dieser nahestehende Person.

Für den Abschluss von Zahlungsvereinbarungen wird eine gesonderte Regelung getroffen. Sie entspricht der bisherigen Verwaltungspraxis.

Zu § 39:

Um dem Risiko starker Zinserhöhungen zu begegnen, soll die Möglichkeit der Gewährung einer Zinsbeihilfe geschaffen werden. Sie ist auf Kaufförderungen und Errichtungsförderungen im Eigentum beschränkt. Ferner sollen auch nur Vorrangdarlehen gestützt werden, also Darlehen, die grundbücherlich durch Pfandrecht gesichert sind und im Rang dem Pfandrecht des Landes vorangehen.

Abs 2 begrenzt die Zinsbeihilfe mit den Mehrkosten auf Grund der Nominalverzinsung über 6 %.

Zu den §§ 40 bis 44:

Die Bestimmungen regeln die Verfahrensabwicklung. Sie entsprechen den bisherigen §§ 49, 50, 52, 53, 54. Außerdem werden auf Grund des systematischen Nahebezugs zum Förderungsvertrag die bisherigen Kündigungsbestimmungen §§ 14 bis 16 hier zusammengefasst.

§ 42 Abs 4 schließt zur Absicherung dafür, dass die Förderung ihren Zweck tatsächlich erreichen kann, eine Verfügung über den in der Zusicherung zu Grunde liegenden Förderungsanspruch aus. Für projektbezogene Vorfinanzierungen sollte jedoch eine Abtretung der Ansprüche aus dem Förderungsvertrag zulässig sein.

§ 44 enthält die zur Durchführung der Wohnbauförderung erforderlichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Zu Abs 4 ist zu bemerken, dass es sich hierbei um einen Akt der Amtshilfe handelt. Art 22 B-VG schließt diese für die Privatwirtschaftsverwaltung nicht aus (vgl ua *Hiesel* in: *Kneihls/Lienbacher* (Hrsg), Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht⁹, 2012, zu Art 22 Rn 35). Ihr ist nur auf Ersuchen im Einzelfall nachzukommen. Über den Einzelfall hinausgehende Datenabgleiche zwischen der Landesregierung und den Organen des Bundes bzw der Selbstverwaltungskörper sind davon eben so wenig erfasst wie vom Einzelfall losgelöste regelmäßige Datentransfers oder die Einrichtung von Datenverbänden. Abs 5 ermächtigt zu einer Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs 3 des Meldegesetzes 1991; sie entspricht den einschlägigen Regelungen anderer Bundesländer (vgl § 30 Abs 10 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991).

Zu den §§ 45 bis 47:

Diese Regelungen entsprechen den §§ 58 bis 60 S.WFG 1990 mit der Ergänzung der Heimplätze bei Förderungen zur Errichtung von Wohnheimen.

Zu § 50:

Bis zur Klärung der Frage der Auswirkungen einer Auflösung des Salzburger Wohnbauförderungsfonds soll das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 vorerst weiter in Kraft bleiben. Für die Mittel des Fonds und bereits zugesagte (Förderungsanbot) oder zugesicherte (Förderungsvertrag) Förderungen nach diesem Gesetz sieht die Bestimmung jedoch entsprechende Übergangsregelungen vor.

In der Z 2 werden dabei neue Möglichkeiten für die sogenannten „Altförderungen“ bzw „Altmieten“ getroffen. Im Eigentumsbereich ist dabei eine Umstellung auf schuldscheinmäßige Rückzahlung (wobei hier von der jeweils von der ursprünglichen Annuität und Laufzeit auszugehen ist) bzw vorzeitige Rückzahlung unter Gewährung von Nachlässen angedacht. Bei Förderungsdarlehen des Landeswohnbaufonds erfolgt nämlich im Eigentumsbereich die Rückzahlung einkommensbezogen nach dem zumutbaren Wohnungsaufwand entsprechend Anlage A der Durchführungsverordnung zum S.WFG 1990. Ist der zumutbare Wohnungsaufwand geringer als die schuldscheinmäßige Annuität des Förderungsdarlehens werden unverzinsten Annuitätzuschüsse gewährt. Ist der zumutbare Wohnungsaufwand höher als die schuldscheinmäßige Annuität, kommt es dagegen zu verstärkten Tilgungen durch die Förderungsnehmer. Dies führt dazu, dass in etlichen Fällen einerseits die tatsächliche Laufzeit des Förderungsdarlehens stark verkürzt wird, andererseits aber die monatliche Belastung der Förderungsnehmer auf Grund der einkommensbezogenen Rückzahlung in Bezug auf die Höhe des Förderungsdarlehens hoch ist. Um diesen Förderungswerbern eine Verringerung der monatlichen Belastung zu ermöglichen, soll auf Ansuchen die Umstellung auf eine nicht mehr einkommensbezogene Rückzahlung oder vollständige Rückzahlung unter Gewährung eines entsprechenden Nachlasses eröffnet werden. Ein Rückumstieg, und zwar wieder zurück auf eine einkommensbezogene Berechnung, soll dann aber nicht mehr möglich sein.

Im Bereich der „Altmieten“ sollen Nachlässe auf aushaftende Darlehen und nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden können, um die jährlich steigenden Mietkosten zu dämpfen bzw umzukehren.

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.