

Nr 489 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
4. Session der 16. Gesetzgebungsperiode

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, LGBl Nr 23, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 142/2020, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis entfällt der Text zu den §§ 3a bis 3c.*

2. § 2 Abs 2 lautet:

„(2) Der Basisbetrag gemäß Abs 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 Wertes für den Zeitraum Juni des zweitvorangegangenen Jahres bis Mai des unmittelbar vorangegangenen Jahres ergibt.“

3. § 3 lautet:

„Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

(1) Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 7 % für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Umsetzung wohnbauförderungs- und/oder raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen verwendet werden.

(2) Mittelzuwendungen für Zwecke gemäß Abs 1 können in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse gewährt werden.

(3) Nähere Festlegungen, insbesondere zu folgenden Voraussetzungen und Bedingungen, sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen:

1. Empfängerkreis, wobei hier zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden werden kann;
2. Geeignetheit von Grundstücken;
3. Höhe des Zuschusses;
4. Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar);
5. Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse;
6. Rückzahlungsmodalitäten;
7. Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses;
8. Rückzahlung von Zuschüssen bei Nichteinhaltung förderungsrechtlicher Vorschriften und Bedingungen;
9. Festlegung höchstzulässiger Kaufpreise, wobei zwischen unbebauten und bebauten Liegenschaften und nach Regionen unterschieden werden kann;
10. Abschluss eines gesonderten Förderungsvertrages oder eines Zuschlags zu einer Förderung gemäß den Unterabschnitten 4 und 6a des 3. Abschnitts.“

4. *Die §§ 3a bis 3c entfallen.*

5. *Im § 5 Abs 1 wird nach Z 19 folgende Z 19a eingefügt:*

„19a. bebautes Grundstück (bebaute Liegenschaft): Grundstücke gemäß § 5 Z 6 lit c sublit bb ROG 2009;“

6. Im § 11 Abs 4 werden folgende Änderungen vorgenommen:

6.1. Die Z 3 lautet:

„3. bei der Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG, bei einem Wohnungstausch gemäß § 13 MRG und bei einem Eintritt gemäß § 14 MRG;“

6.2. In der Z 5 wird der abschließende Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und eine Z 6 angefügt:

„6. wenn bei Mietwohnungen die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume gemäß der Z 4 nicht ausreichend ist und die tatsächliche Wohnnutzfläche der angestrebten Wohnung die Wohnnutzfläche der derzeitigen Wohnung um zumindest 9 m² über- oder unterschreitet.“

6a. Im § 14 Abs 1 Z 1 lit a lautet der zweite Spiegelstrich:

„– des Freibetrags gemäß § 105 EStG 1988 (Opferausweisinhaber)“

6b. Im § 22 Abs 3 werden folgende Änderungen vorgenommen:

6b.1. In der lit c wird die Wortfolge „fünf Jahre“ durch die Wortfolge „sieben Jahre – im Fall einer Baurechtslaufzeit von mehr als 70 Jahren verhältnismäßig länger –“ ersetzt.

6b.2. Die Z 3 lautet:

„3. der Übergabetermin vertraglich vereinbart ist, wobei eine Frist von höchstens zwei Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages einzuhalten ist; diese Frist kann auf ausdrückliches Ansuchen des Verkäufers oder der Verkäuferin auf insgesamt drei Jahre verlängert werden, wenn objektiv nachvollziehbare Gründe dafür vorliegen (besonders schwierige Bodenverhältnisse, umfangreiche Aufschließungsmaßnahmen odgl);“

7. § 24 Abs 2 Z 3 wird der Ausdruck „sechs“ durch den Ausdruck „neun“ ersetzt.

7a. Im § 28 Abs 2a wird in der Z 3 nach dem Wort „Förderung“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „wobei hier im Fall einer Verlängerung des bisher befristeten Vertrages von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden kann“ eingefügt.

8. Im § 38 werden folgende Änderungen vorgenommen:

8.1. Im Abs 1 lautet der erste Satz: „Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren, frühestens ab Beginn des Monats gewährt werden, in dem das Ansuchen gestellt wird und die Hauptwohnsitzmeldung für die betreffende Wohnung vorliegt.“

8.2. Abs 3 Z 3 lautet:

„3. bei Auflösung des Mietvertrages oder Abmeldung des Hauptwohnsitzes,“

8.3. Im Abs 4 wird nach Z 1 folgende Z 1a eingefügt:

„1a. die Änderung ihres Hauptwohnsitzes,“

9. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

9.1. Im Abs 4 Z 5 wird der Ausdruck „fünf“ durch den Ausdruck „zwei“ ersetzt.

9.1.a. Nach Abs 4 wird eingefügt:

„(4a) Unter den Voraussetzungen des Abs 4 Z 1 und 3 bis 5 kann zum 1. Jänner 2022 eine vorzeitige Absenkung des Zinssatzes auch für alle jene Förderungen von Bauvorhaben gemäß Abs 4 beantragt werden, bei denen

- a) bisher noch kein Ansuchen um Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages gestellt oder positiv erledigt wurde und
- b) die aktuelle Annuität des Förderungsdarlehens den Wert von €4,33 je m² Wohnnutzfläche/Monat unterschreitet.

Die neue Annuität ist dabei so festzusetzen, dass diese im ersten Jahr die aktuelle Annuität des Förderungsdarlehens um zumindest einen Cent je m² Wohnnutzfläche unterschreitet. Die Gesamtlaufzeit hat sich an der fiktiven Berechnung auf Basis der Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LGBI Nr/..... zu orientieren. Die jährliche Steigerung ist im Wege eines mathematischen Näherungsverfahrens (Iteration) zu ermitteln und der so ermittelte Wert auf ganze Eurocent zu runden, wobei die Gesamtlaufzeit 42 volle Kalenderjahre nicht überschreiten darf.“

9.2. Nach Abs 5 wird angefügt:

„(6) Ergibt eine Berechnung gemäß Abs 4 eine Gesamtlaufzeit ab Beginn der Bewirtschaftungsphase von mehr als 42 vollen Kalenderjahren und handelt es sich um ein Bauvorhaben mit Förderungszuschlägen für betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen, kann der Betrag gemäß Abs 4 Z 2 dergestalt erhöht werden, dass eine gänzliche Tilgung des Förderungsdarlehens innerhalb einer Gesamtlaufzeit von 42 vollen Kalenderjahren ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase erreicht wird.“

10. Dem § 51 wird folgender Abs 13 angefügt:

„(13) Die §§ 2 Abs 2, 3, 5 Abs 1, 11 Abs 4, 14 Abs 1, 22 Abs 3, 24 Abs 2, 28 Abs 2a, 38 Abs 1, 3 und 4 sowie 50 Abs 4, 4a und 6 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2021 treten mit 1. August 2021 in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 3a, 3b und 3c außer Kraft. § 50 Abs 6 ist nur auf Förderungsansuchen anzuwenden, die ab dem 1. August 2021 beim Amt der Landesregierung einlangen.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Auslöser für die neuerliche Novelle der wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen ist die aktuelle Entwicklung bei den Baupreisen. Konkret sind insbesondere die Preise für Bauholz, Baustahl und erdölbasierte Produkte (zB XPS-Platten) in den ersten Monaten des Jahres 2021 sehr stark gestiegen. Dies führt auch zu entsprechenden Steigerungen bei den Baukosten für geförderte Wohnungen, die (zumindest teilweise) durch erhöhte Förderungen aufgefangen werden sollen. Zur Deckung der Mehraufwendungen sollen der Wohnbauförderung im Bedarfsfall für die Dauer von zwei Jahren zusätzliche Mittel zufließen, und zwar je 15 Mio € in den Jahren 2022 und 2023.

Ergänzend dazu wird das Vorhaben auch zum Anlass genommen, die Regelungen zur Mobilisierung von Grundstücken zusammenzufassen und von Details auf Gesetzesesebene zu entschlacken, die Einreichfrist für Ansuchen um Errichtungsförderung zu verlängern und – neben weiteren punktuellen Änderungen und Klärstellungen – eine Sonderregelung für die Konversion III von Bauvorhaben des betreuten Wohnens bzw des Mehrgenerationenwohnens einzuführen.

Der Gesetzesvorschlag basiert auf Vorschlägen der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung.

Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 25. Mai 2021 mit den Amtsvorschlägen befasst und diese zur Kenntnis genommen.

2. Verfassungsrechtliche Grundlagen:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

Das Vorhaben enthält keine Bestimmung, welche eine Mitwirkung der Bundesregierung im Sinn der Art 97 Abs 2 B-VG oder § 9 F-VG 1948 erfordert.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Unionsrecht steht dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land.

Die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung geht von folgenden Sach- und Personalkosten aus.

4.1. Sachaufwand:

Die Landesvoranschläge 2020 bzw 2021 sehen ein Volumen von €147.102.100 bzw €149.308.600 vor. Der gemäß den gesetzlichen Bestimmungen valorisierte Betrag soll befristet für die Jahre 2022 und 2023 im Bedarfsfall entsprechend angehoben werden. Mit diesen zusätzlichen Mitteln soll die aktuelle Preissteigerung insbesondere bei den Baustoffen Holz, beim Baustahl und den erdölbasierten Rohstoffen aufgefangen werden. Die Befristung der zusätzlichen Budgetmittel ist damit begründet, dass mittelfristig eine entsprechende Entspannung auf dem Preissektor bei den erwähnten Rohstoffen erwartet wird.

4.2. Personalaufwand:

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung ist mit einem weiterhin zusätzlichen Personalaufwand zu rechnen. Dieser soll jedoch durch entsprechende Effizienzsteigerungen mit dem bestehenden Personal allenfalls auch durch entsprechende Mehrleistungen (Überstunden) abgedeckt werden.

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

Die vorgesehenen Änderungen haben nach Einschätzung der vorgenannten Amtsabteilung keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Zum Gesetzentwurf haben das Bundeskanzleramt, die Landesgruppe Salzburg des österreichischen Städtebundes, die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie die Finanzabteilung und die Fachgruppe Personal des Amtes der Landesregierung Stellungnahmen abgegeben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Einzelnen im Internet im Wege der Homepage des Landes einsehbar.

Im Wesentlichen wurden die geplanten Änderungen überwiegend positiv beurteilt. Kritische Rückmeldungen gab es teilweise zum Themenbereich Mobilisierung von Grundstücken (WKS) und zur gesetzlichen

Erhöhung des Wohnbauförderungsbudgets um jeweils 15 Mio € für die Jahre 2022 und 2023 (Finanzabteilung).

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

a) Dem Einwand der Finanzabteilung Rechnung tragend wird § 2 Abs 3 des Entwurfs zurückgenommen, da Abs 1 dieser Bestimmung ohnehin einen Mindestbetrag vorsieht, welcher im Bedarfsfall überschritten werden kann.

b) Anpassung der Förderungsvoraussetzungen für die Kaufförderung (§ 22 Abs 3) auf Vorschlag der für die Wohnbauförderung zuständigen Amtsabteilung, um aktuellen Entwicklungen insbesondere bei großvolumigen Bauvorhaben gerecht zu werden.

c) Vorziehen der Konversion III für bestimmte Bauvorhaben, und zwar ebenfalls auf Vorschlag der für die Wohnbauförderung zuständigen Amtsabteilung.

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

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 2 (§ 2):

Abs 2: Der Wert der Veränderung wird nach geübter Verwaltungspraxis jährlich zum Zeitpunkt der Budgeterstellung (Sommer eines Jahres) ermittelt. Dementsprechend sollen auch die Werte der Monate Juni (des zweitvorangegangenen Jahres) bis Mai (des vorangegangenen Jahres) der Berechnung zugrunde gelegt werden. Konkret bedeutet dies zB für das Budget des Jahres 2022, dass im Sommer 2021 die Werte für den Zeitraum von Juni 2020 bis Mai 2021 für die Berechnung heranzuziehen sind.

Zu den Z 3 und 4 (§ 3):

Die gesetzlichen Regelungen zum Ankauf bebauter bzw un bebauter Grundstücke werden auf das Wesentlichste reduziert und im § 3 zusammengefasst. Die förderungsrechtlichen Details sollen (unter Berücksichtigung der beihilferechtlichen Vorgaben) durch Verordnung geregelt werden.

Zu Z 5 (§ 5):

Für die für Mittelzuwendungen wichtige Abgrenzung zwischen bebauten bzw un bebauten Liegenschaften wird auf die Begrifflichkeit des Sbg ROG 2009 zurückgegriffen. Als bebaut gelten danach Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, auf denen ein Bau errichtet ist oder mit dessen Errichtung bereits begonnen wurde, soweit es sich dabei nicht um eine Nebenanlage handelt.

Zu Z 6 (§ 11):

In der Z 3 wird klargestellt, dass sowohl bei der Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG als auch bei einem Eintritt nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters (§ 14 MRG) wie schon bisher bei einem Wohnungsaustausch ein entsprechender Bedarf angenommen werden kann.

Die neue Z 6 soll den Fall abdecken, dass oftmals auch nur mit einer etwas größeren Wohnung (bei gleicher Zimmeranzahl) der Wohnbedarf gedeckt werden kann (Beispiel: der Förderungswerber bzw die Förderungswerberin bewohnt derzeit mit zwei Kindern eine 3-Zimmerwohnung mit 75 m², hätte also einen wohnbauförderungrechtlichen Bedarf nach einer 4-Zimmerwohnung, würde aber auch mit einer größeren 3-Zimmerwohnung das Auslangen finden). Ein solcher Wohnbedarf wird anerkannt, wenn die Differenz zwischen der bisherigen Wohnnutzfläche (im Beispiel 75 m²) und der neu angestrebten Wohnnutzfläche zumindest 9 m² beträgt (im konkreten Beispiel könnte somit eine 3-Zi Whg mit einer Wohnnutzfläche \geq 84 m² bezogen werden). Dies gilt sowohl für eine Erhöhung der Wohnnutzfläche als auch für eine Verkleinerung, sofern die Differenz von 9 m² gegeben ist.

Zu Z 6a (§ 14 Abs 1):

Auf Grund des Außerkrafttretens des § 104 EStG durch das Gesetz BGBl I Nr 61/2018 ist die Bestimmung anzupassen.

Zu Z 6b (§ 22 Abs 3):

Für Baurechtsverträge mit einer Gesamtlaufzeit von 70 Jahren wird der Übergabezeitraum gemäß der Z 1 lit c von fünf auf sieben Jahre erhöht. Bei Baurechtsverträgen mit einer Gesamtlaufzeit von über 70 Jahren verlängert sich dieser Zeitraum verhältnismäßig (Berechnung: $70:7 = \text{tatsächliche Laufzeit des Baurechtsvertrages} : x$).

Z 3: Die maximal im Kaufvertrag vereinbarte Frist für die Fertigstellung und Übergabe soll grundsätzlich bei 2 Jahren belassen werden. Es soll jedoch bei objektiv nachvollziehbaren Gründen auch die Möglichkeit geben, auf Ansuchen diese Frist entsprechend zu verlängern, wobei eine absolute Obergrenze von 3 Jahren nicht überschritten werden darf.

Zu Z 7 (§ 24):

Die Verwaltungspraxis hat gezeigt, dass die Frist von sechs Monaten in einigen Fällen zu knapp bemessen ist. Sie soll daher auf neun Monate verlängert werden.

Zu Z 7a (§ 28):

Die Regelung dient der Klarstellung.

Zu Z 8 (§ 38):

Die Ergänzungen in den Abs 1 und 3 dienen der Klarstellung. Die Änderung des Hauptwohnsitzes soll künftig eine Meldepflicht darstellen (Abs 4).

Zu Z 9 (§ 50):

Abs 4: Die Verwaltungspraxis hat gezeigt, dass eine Vorlaufzeit von zwei Monaten genügt.

Abs 4a: Alle noch offenen Bauvorhaben, welche die Voraussetzung des Abs 4 Z 2 (Annuität von über €4,33 je m² Wohnnutzfläche/Monat) nicht erfüllen, sollen ebenfalls vorzeitig umgeschuldet werden können. Dazu wird die bisherige Annuität um 1 Eurocent gesenkt. Die jährliche Steigerung des Entgeltes erfolgt in weiterer Folge in der Höhe, die eine gänzliche Tilgung der offenen Forderung im Rahmen der fiktiven Restlaufzeit, die mit 42 vollen Kalenderjahren beschränkt ist, berechnet werden kann. Die jährliche Steigerung ist dabei zunächst im Wege der Iteration zu ermitteln und der so ermittelte Wert auf ganze Eurocent zu runden.

Abs 6: Bei den angeführten besonderen Formen des betreuten Wohnens oder des Mehrgenerationen-Wohnens führt eine Konversion unter Anwendung der Bestimmungen des Abs 4 zu großen Laufzeitverlängerungen. Diese sollen daher auf 42 volle Kalenderjahre beschränkt werden. Dh: der Mietzins kann nicht auf das Ausmaß der übrigen Vergleichsfälle gesenkt werden.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

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

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Zielsetzung und Förderungsgegenstände
- § 2 Wohnbauförderungsmittel
- § 3 Mobilisierung von Grundstücken
- § 3a *Ankauf bebauter Grundstücke*
- § 3b *Ankauf unbebauter Grundstücke*
- § 3c *Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen*
- § 4 Leistungen der Gemeinden
- § 5 Begriffsbestimmungen
- § 6 Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht

1. Abschnitt

Allgemeines

Wohnbauförderungsmittel

§ 2

(1) Die Wohnbauförderungsmittel werden durch Leistungen des Landes Salzburg in Höhe von mindestens 141.856.000 € jährlich aufgebracht.

(2) Der Basisbetrag gemäß Abs 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

Vorgeschlagene Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

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

1. Abschnitt

Allgemeines

Wohnbauförderungsmittel

§ 2

(1) Die Wohnbauförderungsmittel werden durch Leistungen des Landes Salzburg in Höhe von mindestens 141.856.000 € jährlich aufgebracht.

(2) Der Basisbetrag gemäß Abs 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 *Wertes für den*

Geltende Fassung

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 7 % für den Ankauf geeigneter bebauter oder unbebauter Grundstücke oder für die kostengünstige Realisierung von Baulandsicherungsmodellen zur Umsetzung wohnbauförderungs- und/oder raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen nach Maßgabe der §§ 3a bis 3c verwendet werden.

Vorgeschlagene Fassung

Zeitraum Juni des zweitvorangegangenen Jahres bis Mai des unmittelbar vorangegangenen Jahres ergibt.

Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

(1) Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 7 % für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Umsetzung wohnbauförderungs- und/oder raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen verwendet werden.

(2) Mittelzuwendungen für Zwecke gemäß Abs 1 können in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse gewährt werden.

(3) Nähere Festlegungen, insbesondere zu folgenden Voraussetzungen und Bedingungen, sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen:

- 1. Empfängerkreis, wobei hier zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden werden kann;*
- 2. Geeignetheit von Grundstücken;*
- 3. Höhe des Zuschusses;*
- 4. Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar);*
- 5. Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse;*
- 6. Rückzahlungsmodalitäten;*
- 7. Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses;*
- 8. Rückzahlung von Zuschüssen bei Nichteinhaltung förderungsrechtlicher Vorschriften und Bedingungen;*
- 9. Festlegung höchstzulässiger Kaufpreise, wobei zwischen unbebauten und bebauten Liegenschaften und nach Regionen unterschieden werden kann;*

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

10. Abschluss eines gesonderten Förderungsvertrages oder eines Zuschlags zu einer Förderung gemäß den Unterabschnitten 4 und 6a des 3. Abschnitts.

Ankauf bebauter Grundstücke

§ 3a

(1) Mittel zum Ankauf von geeigneten bebauten Grundstücken können folgenden Personen (Fördersubjekte) gewährt werden:

1. natürlichen Personen;
2. Bauträgern und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts;
3. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden oder des Landes Salzburg;
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 Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Als geeignet gelten bebaute Grundstücke, wenn ihre künftige Nutzung der Stadt- oder Ortskernstärkung dient. Dem Ansuchen um Mittelzuwendung muss dazu ein ausgearbeitetes Gesamtkonzept zu Grunde liegen.

(4) Die Gewährung von Zuschüssen für den Ankauf geeigneter bebauter Grundstücke ist von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig:

1. Der Ankauf bezieht sich auf ein konkretes Grundstück.

Geltende Fassung

1a. Der Abschluss des Kaufvertrages für den Erwerb des bebauten Grundstücks durch das Fördersubjekt darf noch nicht länger als fünf Jahre zurückliegen.

1b. Mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes (Abs 3) und den Baumaßnahmen darf vor Abschluss des Förderungsvertrages noch nicht begonnen worden sein.

2. Der Ankauf durch das Fördersubjekt erfolgt zum Zweck

a) der Errichtung von geförderten Mietwohnungen,

b) einer größeren Renovierung eines Gebäudes mit Wohnungen oder

c) der Errichtung von Eigentumswohnungen, die den Anforderungen der Kaufförderung entsprechen.

2a. Der Anteil der Wohnnutzfläche für Wohnungen gemäß der Z 2 muss zumindest 25 % der Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen. Unterschreitet die Wohnnutzfläche für diese Wohnungen 50 % der Gesamtnutzfläche, ist der Zuschuss entsprechend zu kürzen.

3. Das Fördersubjekt verpflichtet sich:

a) den Förderungszweck innerhalb von sieben Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages zu erfüllen;

b) die Wohnungen im Fall der Z 2 lit c unter Einhaltung der Anforderungen des § 22 Abs 2 und 3 zu errichten und diese Wohnungen anschließend ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterzuverkaufen;

c) durch rechtsgeschäftliche Überbindung an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dafür Sorge zu tragen, dass die Beschränkung des Verkaufs von Liegenschaften an begünstigte Personen zum Selbstkostenpreis gemäß der lit b auch für sämtliche Folgeverkäufe im Förderungszeitraum gilt.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Festlegungen zu den Voraussetzungen und Bedingungen von Mittelzuwendungen für den Ankauf bebauter Grundstücke sowie insbesondere zur Höhe des Zuschusses, zur Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar), zur Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse und zu den Rückzahlungsmodalitäten, zu den Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses sowie zur Rückzahlung von

Vorgeschlagene Fassung

Geltende Fassung

Zuschüssen in Folge der Nichteinhaltung förderungsrechtlicher Vorschriften und Bedingungen treffen.

Ankauf unbebauter Grundstücke

§ 3b

(1) Mittel zum Ankauf von geeigneten unbebauten Grundstücken können der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest) gewährt werden. Der Ankauf kann dabei auch durch das Land Salzburg selbst erfolgen.

(2) Die Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.

(3) Als geeignet gelten unbebaute Grundstücke, wenn

- 1. sie sich in Gemeinden befinden, bei denen auf Grund einer bei der Gemeinde vorliegenden Wohnbedarfsliste von einem nachweislichen Bedarf ausgegangen werden kann,*
- 2. deren Grund- und Aufschließungskosten die höchstzulässigen für geförderte Mietwohnungen unterschreiten und*
- 3. sie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen und sich im Nahbereich von Lebensmitteleinzelhändlern, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Arztpraxen und Apotheken befinden.*

(4) Die Gewährung von Zuschüssen für den Ankauf geeigneter unbebauter Grundstücke ist von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig:

- 1. Der Ankauf bezieht sich auf ein konkretes Grundstück, wobei der Kaufvertrag für den Erwerb des unbebauten Grundstücks durch die Land-Invest noch nicht rechtswirksam geschlossen wurde.*
- 2. Der Ankauf durch die Land-Invest erfolgt zum Zweck:*
 - a) der Vergabe eines Baurechts für zumindest 50 % des erworbenen Grundstücks zur Errichtung von geförderten Mietwohnungen und*
 - b) des Weiterverkaufs des restlichen Teils des Grundstücks*
 - aa) an natürliche Personen zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe oder einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder*
 - bb) an Bauträger zur Errichtung von Wohnungen, die den Anforderungen der Kaufförderung entsprechen.*
- 3. Die Land-Invest verpflichtet sich,*

Vorgeschlagene Fassung

Geltende Fassung

- a) in den Verträgen mit den Baurechtsberechtigten sicherzustellen, dass diese
- auf den Baurechtsflächen (Z 2 lit a) innerhalb von zwei Jahren nach Rechtswirksamkeit des Baurechtsvertrages Wohnhäuser mit einem Anteil geförderter Mietwohnungen von zumindest 75 % errichten und
 - für das gesamte Wohnhaus eine Mietzinsbildung im Sinn des § 28 Abs 3 vornehmen;
- b) die Flächen gemäß Z 2 lit b sublit aa innerhalb von fünf Jahren ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterzuverkaufen, wobei die Grundstücksgröße den jeweiligen maximalen Grundstücksbedarf im Sinn des § 24 Abs 2 Z 2 nicht übersteigen darf;
- c) in den Verträgen mit Bauträgern über Flächen gemäß der Z 2 lit b sublit bb sicherzustellen, dass diese
- innerhalb von fünf Jahren Wohnungen errichten, welche die Voraussetzungen des § 22 Abs 2 und 3 erfüllen, und
 - diese Wohnungen (einschließlich Garten, Terrasse, Garage etc) anschließend ausschließlich an begünstigte Personen (§ 11) zum Selbstkostenpreis weiterverkaufen;
- d) innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages den Ankauf des unbebauten Grundstückes durchzuführen und innerhalb von 10 Jahren ab diesem Zeitpunkt den Förderungszweck (Z 2) zu erfüllen;
- e) ob des unverbauten Grundstückes ein Veräußerungsverbot (§ 19) zugunsten des Landes Salzburg einzuräumen;
- f) durch rechtsgeschäftliche Überbindung an die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum dafür Sorge zu tragen, dass die Beschränkung des Verkaufs von Liegenschaften an begünstigte Personen zum Selbstkostenpreis (lit b und c) und die Verpflichtung zur Einräumung eines Veräußerungsverbotes (lit e) auch für sämtliche Folgeverkäufe im Förderungszeitraum gelten.
4. Für das zu vergebende Baurecht (Z 2 lit a) gelten folgende Rahmenbedingungen:
- a) Laufzeit von zumindest 80 Jahren ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase;

Vorgeschlagene Fassung

Geltende Fassung

- b) *Baurechtszins für die gesamte Dauer des Baurechtsvertrages in Höhe von maximal 25 % der für geförderte Mietwohnungen höchstzulässigen Grund- und Aufschließungskosten (§ 26 Abs 2 Z 2) ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase, wobei eine Valorisierung des Baurechtszinses nach Ablauf von jeweils fünf Jahren mit höchstens 5 % (jeweils berechnet vom Baurechtszins im ersten Jahr der Laufzeitperiode) zulässig ist;*
 - c) *entschädigungsloser Heimfall des Bauwerks an den Grundeigentümer nach Erlöschen des Baurechts;*
 - d) *Ermittlung des Mietentgelts zur Finanzierung der Errichtungskosten für die gesamte Laufzeit des Baurechts im Sinn der Bestimmungen des WGG.*
- (5) § 3a Abs 5 gilt sinngemäß.

Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen

§ 3c

(1) *Mittel zur Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen können Gemeinden des Landes Salzburg (Fördersubjekt) gewährt werden, die einen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Anteil an Hauptwohnsitzen überschreiten.*

(2) *Die Mittelzuwendung kann in Form rückzahlbarer oder nicht rückzahlbarer Zuschüsse erfolgen.*

(3) *Baulandsicherungsmodelle sind solche im Sinn des § 5 Abs 1 Z 7, wobei auf den dafür vorgesehenen Grundflächen sowohl Wohnungen im Eigentum (iS des § 3b Abs 4 Z 2 lit b) als auch geförderte Mietwohnungen errichtet werden können.*

(4) *Als geeignet gelten Baulandsicherungsmodelle, wenn*

- 1. sie sich in Gemeinden befinden, bei denen auf Grund einer bei der Gemeinde vorliegenden Wohnbedarfsliste von einem nachweislichen Bedarf ausgegangen werden kann,*
- 2. deren Grund- und Aufschließungskosten die höchstzulässigen für geförderte Mietwohnungen unterschreiten und*
- 3. sie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen und sich im Nahbereich von Lebensmitteleinzelhändlern, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Arztpraxen und Apotheken befinden.*

Vorgeschlagene Fassung

Geltende Fassung

(5) Die Gewährung von Zuschüssen für die Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen setzt voraus, dass der Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstücks noch nicht rechtswirksam geschlossen wurde.

(6) Das Fördersubjekt verpflichtet sich:

1. den Zuschuss zum Zweck der Realisierung zukünftiger Baulandsicherungsmodelle (Grundbeschaffung, Anschlussgebühren, Bereitstellung einer Infrastruktur innerhalb des Baulandsicherungsmodells für Zufahrt, Wasser, Energie und Kanal udgl) im Gemeindegebiet zu verwenden und den durch die Förderung erhaltenen Vorteil ungeschmälert an die künftigen Eigentümer weiterzugeben und
2. innerhalb von zehn Jahren ab Abschluss des Förderungsvertrages den Förderungszweck zu erfüllen.

(7) Erfolgt die Mittelzuwendung zum Zweck der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern, Häusern in der Gruppe oder einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder Wohnungen der Kaufförderung, sind überdies die Bestimmungen des § 3b Abs 4 Z 3 lit b bis f sinngemäß anzuwenden.

(8) § 3a Abs 5 gilt sinngemäß.

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

Vorgeschlagene Fassung

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

Geltende Fassung

- 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 oder im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells jeweils unter Einhaltung eines höchst zulässigen Grundstücksbedarfs errichtet werden; dabei gelten als Baulandsicherungsmodell Gebiete mit mehreren Baulandgrundstücken, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist;
 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;

Vorgeschlagene Fassung

- 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 oder im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells jeweils unter Einhaltung eines höchst zulässigen Grundstücksbedarfs errichtet werden; dabei gelten als Baulandsicherungsmodell Gebiete mit mehreren Baulandgrundstücken, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist;
 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;

Geltende Fassung

11. Startwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter, die auf drei Jahre befristet und vorrangig an Personen vermietet wird, die zum Zeitpunkt des erstmaligen Abschlusses des Mietvertrages:
- a) das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und
 - b) deren Jahreseinkommen das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 40 % unterschreitet;
- eine Gesamtmietdauer von mehr als neun Jahren ist bei diesen Wohnungen nicht zulässig;
- 11a. Kleinwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter bei zwei Wohnräumen bzw 65 Quadratmeter bei drei Wohnräumen, die mittels eines auf längstens zehn Jahre befristeten Mietvertrages ausschließlich an Personen vermietet wird, deren Jahreseinkommen bei Vertragsabschluss das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 25 % unterschreitet;
- 11b. Baugruppen-Wohnhäuser: Wohnhaus für Baugruppen (Abs 2 Z 7a);
12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:
- a) Neubau oder Auf-, Zu-, An- oder Einbau bei bestehenden Bauten;
 - b) Umbauten einschließlich Entkernung des Bestandes bei Errichtungsförderungen im Eigentum;
 - c) Umbauten bei Kaufförderungen und Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, wenn die Errichtungskosten dafür einen von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Betrag überschreiten;
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: zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Wohnhauses (Z 4), soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle bzw Anlagen gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden:

Vorgeschlagene Fassung

11. Startwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter, die auf drei Jahre befristet und vorrangig an Personen vermietet wird, die zum Zeitpunkt des erstmaligen Abschlusses des Mietvertrages:
- a) das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und
 - b) deren Jahreseinkommen das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 40 % unterschreitet;
- eine Gesamtmietdauer von mehr als neun Jahren ist bei diesen Wohnungen nicht zulässig;
- 11a. Kleinwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter bei zwei Wohnräumen bzw 65 Quadratmeter bei drei Wohnräumen, die mittels eines auf längstens zehn Jahre befristeten Mietvertrages ausschließlich an Personen vermietet wird, deren Jahreseinkommen bei Vertragsabschluss das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 25 % unterschreitet;
- 11b. Baugruppen-Wohnhäuser: Wohnhaus für Baugruppen (Abs 2 Z 7a);
12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:
- a) Neubau oder Auf-, Zu-, An- oder Einbau bei bestehenden Bauten;
 - b) Umbauten einschließlich Entkernung des Bestandes bei Errichtungsförderungen im Eigentum;
 - c) Umbauten bei Kaufförderungen und Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, wenn die Errichtungskosten dafür einen von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Betrag überschreiten;
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: zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Wohnhauses (Z 4), soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle bzw Anlagen gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden:

Geltende Fassung

- a) Fenster,
 - b) Dach oder oberste Geschoßdecke,
 - c) Fassadenfläche,
 - d) Kellerdecke,
 - e) energetisch relevantes Haustechniksystem;
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 Verbindungswege 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:

Vorgeschlagene Fassung

- a) Fenster,
 - b) Dach oder oberste Geschoßdecke,
 - c) Fassadenfläche,
 - d) Kellerdecke,
 - e) energetisch relevantes Haustechniksystem;
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 Verbindungswege 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;
- 19a. *bebautes Grundstück (bebaute Liegenschaft): Grundstücke gemäß § 5 Z 6 lit c) sublit bb) ROG 2009;*
20. gefördert: eine Wohnung udgl, für die:

Geltende Fassung

- a) ausschließlich nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als
 - aa) fünf Jahre bei Sanierungsförderungen,
 - bb) zehn Jahre bei Errichtungsförderungen im Eigentum (Baurecht, Baurechtswohnungseigentum),
 - cc) 15 Jahre bei größeren Renovierungen und
 - dd) 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen;
 - b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.
- (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 Wahl- und Stiefkinder sowie der Kinder von Lebensgefährten;
 - 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 oder in Zukunft leben wird und
 - beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben,
 - gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen oder
 - die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben;
 - 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;

Vorgeschlagene Fassung

- a) ausschließlich nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als
 - aa) fünf Jahre bei Sanierungsförderungen,
 - bb) zehn Jahre bei Errichtungsförderungen im Eigentum (Baurecht, Baurechtswohnungseigentum),
 - cc) 15 Jahre bei größeren Renovierungen und
 - dd) 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen;
 - b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.
- (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 Wahl- und Stiefkinder sowie der Kinder von Lebensgefährten;
 - 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 oder in Zukunft leben wird und
 - beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben,
 - gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen oder
 - die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben;
 - 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;

Geltende Fassung

- g) 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 oder in Zukunft angehören wird;
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;

Vorgeschlagene Fassung

- g) 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 oder in Zukunft angehören wird;
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;

Geltende Fassung

- 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;
- 7a. als Baugruppe: eine juristische Person in der Rechtsform eines gemeinnützigen Vereins oder einer gemeinnützigen Genossenschaft, die laut Statut oder Genossenschaftsvertrag und tatsächlicher Geschäftsführung
 - a) ausschließlich der Errichtung, dem Erwerb oder der Anmietung eines Wohnhauses für die gemeinschaftliche Wohnungsversorgung sämtlicher Vereinsmitglieder oder Genossenschafter dient und
 - b) zu einem sozialen Ausgleich zwischen den Vereins- oder Genossenschaftsmitgliedern verpflichtet ist;
- 8. als Bauträger:
 - a) gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7),
 - b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994,
 - c) Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994,
 - d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994,
 - e) freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und
 - f) Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind;
- 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.

Vorgeschlagene Fassung

- 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;
- 7a. als Baugruppe: eine juristische Person in der Rechtsform eines gemeinnützigen Vereins oder einer gemeinnützigen Genossenschaft, die laut Statut oder Genossenschaftsvertrag und tatsächlicher Geschäftsführung
 - a) ausschließlich der Errichtung, dem Erwerb oder der Anmietung eines Wohnhauses für die gemeinschaftliche Wohnungsversorgung sämtlicher Vereinsmitglieder oder Genossenschafter dient und
 - b) zu einem sozialen Ausgleich zwischen den Vereins- oder Genossenschaftsmitgliedern verpflichtet ist;
- 8. als Bauträger:
 - a) gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7),
 - b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994,
 - c) Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994,
 - d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994,
 - e) freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und
 - f) Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind;
- 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.

Geltende Fassung

3. Abschnitt Förderungen

1. Unterabschnitt Gemeinsame Bestimmungen

Begünstigte Personen

§ 11

- (1) Begünstigt kann eine Person nur sein, wenn sie
1. volljährig ist;
 2. einen entsprechenden Wohnbedarf gemäß Abs 4 nachweisen kann;
 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;
 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:
 - a) für folgende mit einer österreichischen Staatsbürgerin bzw einem österreichischen Staatsbürger oder einer gleichgestellten Person in dauernder Haushaltsgemeinschaft lebende, aufenthaltsberechtigte Familienangehörige:
 - Ehegattin oder Ehegatte sowie eingetragene Partnerin oder Partner,
 - Verwandte in gerader auf- und absteigender Linie,

Vorgeschlagene Fassung

3. Abschnitt Förderungen

1. Unterabschnitt Gemeinsame Bestimmungen

Begünstigte Personen

§ 11

- (1) Begünstigt kann eine Person nur sein, wenn sie
1. volljährig ist;
 2. einen entsprechenden Wohnbedarf gemäß Abs 4 nachweisen kann;
 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;
 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:
 - a) für folgende mit einer österreichischen Staatsbürgerin bzw einem österreichischen Staatsbürger oder einer gleichgestellten Person in dauernder Haushaltsgemeinschaft lebende, aufenthaltsberechtigte Familienangehörige:
 - Ehegattin oder Ehegatte sowie eingetragene Partnerin oder Partner,
 - Verwandte in gerader auf- und absteigender Linie,

Geltende Fassung

- Verwandte der Ehegattin bzw des Ehegatten oder der eingetragenen Partnerin bzw des eingetragenen Partners in gerader auf- und absteigender Linie;

b) 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.

(4) Ein entsprechender Wohnbedarf ist anzunehmen:

1. wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde und nunmehr eine Wohnung im Eigentum erworben werden soll;
2. bei einem Wechsel von einer nicht geförderten zu einer geförderten Mietwohnung;
3. *bei einem Wohnungstausch im Sinn des § 13 MRG;*

4. 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, gesundheitliche Gründe und gleichzeitiger Wohnungswechsel bei Eigentümeridentität der Vermieter); dabei gelten in Bezug auf die Größe der bestehenden Wohnung jedenfalls als ausreichend:

Vorgeschlagene Fassung

- Verwandte der Ehegattin bzw des Ehegatten oder der eingetragenen Partnerin bzw des eingetragenen Partners in gerader auf- und absteigender Linie;

b) 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.

(4) Ein entsprechender Wohnbedarf ist anzunehmen:

1. wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde und nunmehr eine Wohnung im Eigentum erworben werden soll;
2. bei einem Wechsel von einer nicht geförderten zu einer geförderten Mietwohnung;
3. *bei der Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG, bei einem Wohnungstausch gemäß § 13 MRG und bei einem Eintritt gemäß § 14 MRG;*

4. 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, gesundheitliche Gründe und gleichzeitiger Wohnungswechsel bei Eigentümeridentität der Vermieter); dabei gelten in Bezug auf die Größe der bestehenden Wohnung jedenfalls als ausreichend:

Geltende Fassung

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: a) Pflegegeldbezug b) einem gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zweitweise untergebracht werden dürfen	
für 2- oder 3-Personenhaushalte	3
für 4-Personenhaushalte für wachsende Familien mit bis zu zwei Kindern für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit zwei Kindern	4
für 5-Personenhaushalte	5
für jede weitere Person	1 Wohnraum mehr

5. wenn die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume gemäß der Z 4 zwar ausreichend ist, die tatsächliche Wohnnutzfläche die förderbare Wohnnutzfläche jedoch um zumindest 9 m² über- oder unterschreitet.

Vorgeschlagene Fassung

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: a) Pflegegeldbezug b) einem gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zweitweise untergebracht werden dürfen	
für 2- oder 3-Personenhaushalte	3
für 4-Personenhaushalte für wachsende Familien mit bis zu zwei Kindern für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit zwei Kindern	4
für 5-Personenhaushalte	5
für jede weitere Person	1 Wohnraum mehr

5. wenn die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume gemäß der Z 4 zwar ausreichend ist, die tatsächliche Wohnnutzfläche die förderbare Wohnnutzfläche jedoch um zumindest 9 m² über- oder unterschreitet;

6. wenn bei Mietwohnungen die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume gemäß der Z 4 nicht ausreichend ist und die tatsächliche Wohnnutzfläche der angestrebten Wohnung die Wohnnutzfläche der derzeitigen Wohnung um zumindest 9 m² über- oder unterschreitet.

Geltende Fassung

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~~) § 105 EStG 1988 (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 darstellen;
5. Negativeinkommen und negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge;
6. folgende Unterhaltsansprüche:

Vorgeschlagene Fassung

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 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 darstellen;
5. Negativeinkommen und negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge;
6. folgende Unterhaltsansprüche:

Geltende Fassung

- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld,
- Aufwandsentschädigungen.

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 und das Baurecht den sonstigen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Bedingungen (höchstzulässiger Baurechtszins im ersten Jahr, jährliche Anpassung, Bauzinsvorauszahlung, Heimfall udgl) entspricht;
2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im

Vorgeschlagene Fassung

- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld,
- Aufwandsentschädigungen.

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 *sieben Jahre – im Fall einer Baurechtslaufzeit von mehr als 70 Jahren verhältnismäßig länger* – zurückliegen darf und das Baurecht den sonstigen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Bedingungen (höchstzulässiger Baurechtszins im ersten Jahr, jährliche Anpassung, Bauzinsvorauszahlung, Heimfall udgl) entspricht;
2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im

Geltende Fassung

Baurechtswohnungseigentum errichtet wird und der Grundstücksbedarf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 400 Quadratmeter unterschreitet; 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. bestimmte Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel vorliegen, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen ist.
6. (Anm: entfallen durch LGBl Nr 72/2020).

3. Unterabschnitt Errichtungsförderung im Eigentum

Förderungsvoraussetzungen

§ 24

(1) Für die Errichtung von Bauten im Eigentum (Baurecht, Baurechtswohnungseigentum) 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.

Vorgeschlagene Fassung

Baurechtswohnungseigentum errichtet wird und der Grundstücksbedarf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 400 Quadratmeter unterschreitet; in den Grundstücksbedarf sind Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen;

3. *der Übergabetermin vertraglich vereinbart ist, wobei eine Frist von höchstens zwei Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages einzuhalten ist; diese Frist kann auf ausdrückliches Ansuchen des Verkäufers oder der Verkäuferin um ein Jahr verlängert werden, wenn objektiv nachvollziehbare Gründe dafür vorliegen (besonders schwierige Bodenverhältnisse, umfangreiche Aufschließungsmaßnahmen odgl.);*
4. die Wohnungsübergabe im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens, ausgenommen im Fall des Abs 2 Z 2, nicht länger als sechs Monate zurückliegt;
5. bestimmte Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel vorliegen, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen ist.
6. (Anm: entfallen durch LGBl Nr 72/2020).

3. Unterabschnitt Errichtungsförderung im Eigentum

Förderungsvoraussetzungen

§ 24

(1) Für die Errichtung von Bauten im Eigentum (Baurecht, Baurechtswohnungseigentum) 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.

Geltende Fassung

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

1. die begünstigte Person Eigentümerin (Miteigentümerin, Wohnungseigentümerin) der Bauliegenschaft ist oder ein Baurecht für die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzt, welches den sonstigen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Bedingungen (höchstzulässiger Baurechtszins im ersten Jahr, jährliche Anpassung, Bauzinsvorauszahlung, Heimfall udgl) entspricht,
2. der Grundstücksbedarf bei Förderungen nach Abs 1 Z 2 im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 400 Quadratmeter unterschreitet, wobei in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen sind,
3. die Anzeige des Beginns (§ 12 Abs 3 des Baupolizeigesetzes 1997) der baulichen Maßnahme zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung nicht länger als *sechs* Monate zurückliegt und
4. bestimmte durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindesteigen- und/oder Mindestfremdmittel vorliegen und im Fall des Abs 1 Z 3 eine ebenfalls durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindestinvestitionssumme erreicht wird.
5. (Anm: entfallen durch LGBl Nr 72/2020).

(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) begünstigte Personen sind,
2. die Austragswohnung unverzüglich nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) durch die Auszügler bezogen wird und
3. die Hofübergabe an die Hofübernehmer spätestens ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen erfolgt.

Vorgeschlagene Fassung

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

1. die begünstigte Person Eigentümerin (Miteigentümerin, Wohnungseigentümerin) der Bauliegenschaft ist oder ein Baurecht für die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzt, welches den sonstigen durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Bedingungen (höchstzulässiger Baurechtszins im ersten Jahr, jährliche Anpassung, Bauzinsvorauszahlung, Heimfall udgl) entspricht,
2. der Grundstücksbedarf bei Förderungen nach Abs 1 Z 2 im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 400 Quadratmeter unterschreitet, wobei in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen sind,
3. die Anzeige des Beginns (§ 12 Abs 3 des Baupolizeigesetzes 1997) der baulichen Maßnahme zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung nicht länger als *neun* Monate zurückliegt und
4. bestimmte durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindesteigen- und/oder Mindestfremdmittel vorliegen und im Fall des Abs 1 Z 3 eine ebenfalls durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Mindestinvestitionssumme erreicht wird.
5. (Anm: entfallen durch LGBl Nr 72/2020).

(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) begünstigte Personen sind,
2. die Austragswohnung unverzüglich nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) durch die Auszügler bezogen wird und
3. die Hofübergabe an die Hofübernehmer spätestens ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen erfolgt.

Geltende Fassung

4. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

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. 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:
 - a) deren Einkommen 50 % des durch Verordnung festzusetzenden Einkommens gemäß § 11 Abs 3 nicht überschreitet;
 - b) mit einem gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz; oder
 - c) mit Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3;

Vorgeschlagene Fassung

4. Unterabschnitt Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

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. 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:
 - a) deren Einkommen 50 % des durch Verordnung festzusetzenden Einkommens gemäß § 11 Abs 3 nicht überschreitet;
 - b) mit einem gültigen Behindertenpass gemäß dem Bundesbehindertengesetz; oder
 - c) mit Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3;

Geltende Fassung

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.

(2a) Eine Befristung des Mietverhältnisses ist zulässig:

1. bei Wohnungen mit einem gesetzlichen oder vertraglichen Anspruch auf Übertragung der Wohnung auf Förderlaufzeit oder die Restlaufzeit der Förderung;
2. bei Startwohnungen auf die Dauer von drei Jahren;
3. bei allen sonstigen Wohnungen auf die Dauer von zehn Jahren oder die Restlaufzeit der Förderung.

Mietverträge für Hausstandsgründungen im Sinn des § 12 Abs 5 sind auf die Dauer von vier Jahren zu befristen, wobei eine einmalige Verlängerung um weitere drei Jahre zulässig ist. Eine Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis bzw der Abschluss eines weiteren befristeten Mietvertrages setzt den Nachweis der Begründung der Lebensgemeinschaft, eingetragenen Partnerschaft oder Ehe voraus; dies gilt nicht im Fall des Todes einer Person, für die der Hausstand auch hätte begründet werden sollen.

(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;

Vorgeschlagene Fassung

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.

(2a) Eine Befristung des Mietverhältnisses ist zulässig:

1. bei Wohnungen mit einem gesetzlichen oder vertraglichen Anspruch auf Übertragung der Wohnung auf Förderlaufzeit oder die Restlaufzeit der Förderung;
2. bei Startwohnungen auf die Dauer von drei Jahren;
3. bei allen sonstigen Wohnungen auf die Dauer von zehn Jahren oder die Restlaufzeit der Förderung, *wobei hier im Fall einer Verlängerung des bisher befristeten Vertrages von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden kann.*

Mietverträge für Hausstandsgründungen im Sinn des § 12 Abs 5 sind auf die Dauer von vier Jahren zu befristen, wobei eine einmalige Verlängerung um weitere drei Jahre zulässig ist. Eine Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis bzw der Abschluss eines weiteren befristeten Mietvertrages setzt den Nachweis der Begründung der Lebensgemeinschaft, eingetragenen Partnerschaft oder Ehe voraus; dies gilt nicht im Fall des Todes einer Person, für die der Hausstand auch hätte begründet werden sollen.

(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;

Geltende Fassung

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 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 sind von diesen zu tragen.

7. Unterabschnitt Wohnbeihilfe

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

Vorgeschlagene Fassung

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 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 sind von diesen zu tragen.

7. Unterabschnitt Wohnbeihilfe

Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

§ 38

(1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren, frühestens ab Beginn des Monats gewährt werden, in dem das Ansuchen gestellt

Geltende Fassung

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 Wohnbeihilfe ist an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin auszuführen. Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Sozialunterstützung oder Sozialhilfe udgl) ist zulässig. Zur Sicherung der Wohnversorgung bei nachgewiesenen Mietzinsrückständen kann die Wohnbeihilfe auch ohne Vorliegen einer Vereinbarung an vorgenannte Dritte ausbezahlt werden.

(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

Vorgeschlagene Fassung

wird und die Hauptwohnsitzmeldung für die betreffende Wohnung vorliegt. 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 Wohnbeihilfe ist an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin auszuführen. Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Sozialunterstützung oder Sozialhilfe udgl) ist zulässig. Zur Sicherung der Wohnversorgung bei nachgewiesenen Mietzinsrückständen kann die Wohnbeihilfe auch ohne Vorliegen einer Vereinbarung an vorgenannte Dritte ausbezahlt werden.

(3) Die Wohnbeihilfe ist einzustellen:

1. bei Tod des Antragstellers,
2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen,
3. bei Auflösung des Mietvertrages *oder Abmeldung des Hauptwohnsitzes*,
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,
- 1a. die Änderung ihres Hauptwohnsitzes,
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

Geltende Fassung

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, ausgenommen die rückwirkende Zuerkennung einer Pension oder eines Ruhegenusses, 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 (§ 1438 ABGB) 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.

(6) Von einer Klage auf Rückzahlung kann abgesehen werden, wenn auf Grund entsprechender Unterlagen (zB eines Versicherungsdatenauszugs) absehbar ist, dass diese keinen Erfolg bringen wird. Davon ist jedenfalls auszugehen, wenn das im Versicherungsdatenauszug ausgewiesene Einkommen der Exekution entzogen ist oder sonstige Gründe vorliegen, die eine Einbringlichmachung unwahrscheinlich erscheinen lassen.

(7) Liegen die Voraussetzungen gemäß Abs 6 vor oder sind zurückzuzahlende Beträge nicht einbringlich, können diese als uneinbringlich abgeschrieben werden.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

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

Vorgeschlagene Fassung

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, ausgenommen die rückwirkende Zuerkennung einer Pension oder eines Ruhegenusses, 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 (§ 1438 ABGB) 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.

(6) Von einer Klage auf Rückzahlung kann abgesehen werden, wenn auf Grund entsprechender Unterlagen (zB eines Versicherungsdatenauszugs) absehbar ist, dass diese keinen Erfolg bringen wird. Davon ist jedenfalls auszugehen, wenn das im Versicherungsdatenauszug ausgewiesene Einkommen der Exekution entzogen ist oder sonstige Gründe vorliegen, die eine Einbringlichmachung unwahrscheinlich erscheinen lassen.

(7) Liegen die Voraussetzungen gemäß Abs 6 vor oder sind zurückzuzahlende Beträge nicht einbringlich, können diese als uneinbringlich abgeschrieben werden.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

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

Geltende Fassung

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

Vorgeschlagene Fassung

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

Geltende Fassung

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;

- d) für Förderungen im Eigentum gemäß dem WFG 1984 oder dem S.WFG 1990, für die eine Förderungszusicherung auf Basis einer Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LGBl Nr 17/2006 ausgestellt wurde: einer pauschalen Rückzahlung von Förderungsdarlehen und/oder rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen 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, und zwar unter folgenden Bedingungen:
- aa) es dürfen keine Rückstände bestehen;
 - bb) die Berechnung des Rückzahlungsbetrages 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 darf nicht länger als sechs Monate zurückliegen;
 - cc) die Rückzahlung hat in Höhe des für das Bundesland Salzburg per 1.Jänner 2019 gültigen Richtwertes multipliziert mit der geförderten Wohnnutzfläche zu den schuldscheinmäßigen Rückzahlungsterminen zu erfolgen;
 - dd) die Umstellung hat unter Berücksichtigung der Frist gemäß sublit bb) spätestens mit dem Monat zu erfolgen, der auf das Ansuchen folgt;
 - ee) auf die allfällige Gewährung von Wohnbeihilfe ist ab diesem Zeitpunkt unwiderruflich zu verzichten;
 - ff) die zukünftige Zahlung hat in gleichbleibenden Raten zu erfolgen; die Zahlung ist zunächst für die Tilgung von verzinslichen Darlehen und erst dann zur Tilgung von unverzinslichen Zuschüssen oder Darlehen zu verwenden.
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 gemäß § 29 Abs 5 S.WFG 2015 gewährt werden.

Vorgeschlagene Fassung

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;

- d) für Förderungen im Eigentum gemäß dem WFG 1984 oder dem S.WFG 1990, für die eine Förderungszusicherung auf Basis einer Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LGBl Nr 17/2006 ausgestellt wurde: einer pauschalen Rückzahlung von Förderungsdarlehen und/oder rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen 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, und zwar unter folgenden Bedingungen:
- aa) es dürfen keine Rückstände bestehen;
 - bb) die Berechnung des Rückzahlungsbetrages 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 darf nicht länger als sechs Monate zurückliegen;
 - cc) die Rückzahlung hat in Höhe des für das Bundesland Salzburg per 1.Jänner 2019 gültigen Richtwertes multipliziert mit der geförderten Wohnnutzfläche zu den schuldscheinmäßigen Rückzahlungsterminen zu erfolgen;
 - dd) die Umstellung hat unter Berücksichtigung der Frist gemäß sublit bb) spätestens mit dem Monat zu erfolgen, der auf das Ansuchen folgt;
 - ee) auf die allfällige Gewährung von Wohnbeihilfe ist ab diesem Zeitpunkt unwiderruflich zu verzichten;
 - ff) die zukünftige Zahlung hat in gleichbleibenden Raten zu erfolgen; die Zahlung ist zunächst für die Tilgung von verzinslichen Darlehen und erst dann zur Tilgung von unverzinslichen Zuschüssen oder Darlehen zu verwenden.
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 gemäß § 29 Abs 5 S.WFG 2015 gewährt werden.

Geltende Fassung

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.

(3) Unbeschadet Abs 2 kann auf Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen unter Anwendung der Konversionsbestimmungen gemäß den §§ 13 Abs 4 zweiter Satz und Abs 4b sowie (§) 17 Abs 4 S.WFG 1990, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 106/2008, zugesichert worden sind, auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer zugestimmt werden:

1. einer Änderung des Förderungsvertrages (Zusicherung) unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen:
 - a) Das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten ist unter Berücksichtigung des Saldos der derzeitigen Finanzierung zum 31. Dezember oder 30. Juni vor dem Stichtag der Neufestsetzung, der geplanten Konditionen (Zinssatz, Zinstagekonditionen, Fälligkeit), der Laufzeit (lit b) und einer jährlichen Steigerung des errechneten Mietentgeltes von 2 % zu ermitteln und festzulegen. Eine Neufestsetzung des Entgeltes kann dabei nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen, wobei im Fall einer Neufestsetzung zum 1. Juli das Mietentgelt frühestens 18 Monate danach erhöht werden darf. Außerdem ist eine Neufestsetzung nur zulässig, wenn dies für die Mieter in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit der Förderung im Vergleich zur aktuellen Mietzinsvorschrift zu einem geringeren Mietentgelt aus der Finanzierung der Baukosten führt. Erfolgt die Neuberechnung und in weiterer Folge die Weitergabe der Entgeltminderung an die Mieter rückwirkend, so ist eine allenfalls auf Basis eines noch erhöhten Entgeltes gewährte Wohnbeihilfe nicht zurückzufordern.
 - b) Die Laufzeit muss jener entsprechen, welche seinerzeit im Rahmen der Konversion für die Berechnung des Finanzierungsbedarfs zur Ermittlung des möglichen Nachlasses herangezogen wurde. Eine kürzere Laufzeit ist zulässig, wenn das Entgelt für die Finanzierung der Baukosten von Mietwohnungen (§ 16 Abs 1 WFV 2015) bei Beibehaltung der Laufzeit zum Stichtag der Neufestsetzung 4,24 €/je m² Wohnnutzfläche unterschreiten würde. Eine längere Laufzeit ist

Vorgeschlagene Fassung

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.

(3) Unbeschadet Abs 2 kann auf Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen unter Anwendung der Konversionsbestimmungen gemäß den §§ 13 Abs 4 zweiter Satz und Abs 4b sowie (§) 17 Abs 4 S.WFG 1990, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 106/2008, zugesichert worden sind, auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer zugestimmt werden:

1. einer Änderung des Förderungsvertrages (Zusicherung) unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen:
 - a) Das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten ist unter Berücksichtigung des Saldos der derzeitigen Finanzierung zum 31. Dezember oder 30. Juni vor dem Stichtag der Neufestsetzung, der geplanten Konditionen (Zinssatz, Zinstagekonditionen, Fälligkeit), der Laufzeit (lit b) und einer jährlichen Steigerung des errechneten Mietentgeltes von 2 % zu ermitteln und festzulegen. Eine Neufestsetzung des Entgeltes kann dabei nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen, wobei im Fall einer Neufestsetzung zum 1. Juli das Mietentgelt frühestens 18 Monate danach erhöht werden darf. Außerdem ist eine Neufestsetzung nur zulässig, wenn dies für die Mieter in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit der Förderung im Vergleich zur aktuellen Mietzinsvorschrift zu einem geringeren Mietentgelt aus der Finanzierung der Baukosten führt. Erfolgt die Neuberechnung und in weiterer Folge die Weitergabe der Entgeltminderung an die Mieter rückwirkend, so ist eine allenfalls auf Basis eines noch erhöhten Entgeltes gewährte Wohnbeihilfe nicht zurückzufordern.
 - b) Die Laufzeit muss jener entsprechen, welche seinerzeit im Rahmen der Konversion für die Berechnung des Finanzierungsbedarfs zur Ermittlung des möglichen Nachlasses herangezogen wurde. Eine kürzere Laufzeit ist zulässig, wenn das Entgelt für die Finanzierung der Baukosten von Mietwohnungen (§ 16 Abs 1 WFV 2015) bei Beibehaltung der Laufzeit zum Stichtag der Neufestsetzung 4,24 €/je m² Wohnnutzfläche unterschreiten würde. Eine längere Laufzeit ist

Geltende Fassung

zulässig, wenn eine Umfinanzierung sonst nicht darstellbar ist und eine allenfalls übernommene Bürgschaft mit Ablauf der Laufzeit gemäß dem 1. Satz endet.

- c) Für sämtliche Fremdfinanzierungen sind grundsätzlich Fixzinsvereinbarungen abzuschließen. Ausnahmen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (zB bei Mietkaufoptionen oder wenn dies auf Grund der bestehenden Konditionen unwirtschaftlich wäre).
- d) Besteht die aktuelle Finanzierung auch in der (teilweisen) Gewährung von Förderungs-darlehen, so sind die vertraglich fixierten Annuitäten des Förderungsdarlehens unverändert aufrecht zu halten. Die vorzeitige Rückzahlung und Umschuldung des Förderungsdarlehens ist zulässig. Dadurch wird nur der Darlehens-, nicht aber der Förderungsvertrag aufgelöst. Einer Forderungseinlösung kann zugestimmt werden.
- e) Wird eine bestehende Fremdfinanzierung mit fixen Zinskonditionen durch den Einsatz von Eigenmitteln ersetzt oder wird bei bestehender Eigenmittelfinanzierung die Laufzeit verlängert und das Entgelt angepasst, so müssen die Konditionen der Eigenmittel einem Fremdvergleich standhalten. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn der Zinssatz der eingesetzten Eigenmittel 1,75 % nicht überschreitet.
- f) Bestehende Bürgschaften des Landes dürfen im Fall der Änderung der Finanzierung auf die neue Finanzierung übertragen werden. Sie sind mit der Laufzeit gemäß der lit b zu befristen. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch nicht überschritten werden.
- g) Die Gewährung von Zuschüssen des Landes zur Deckung von allenfalls im Mietentgelt nicht gedeckten Kosten ist bei einer Änderung des Förderungsvertrages nicht mehr zulässig. Erfolgt die Finanzierung auch durch den Einsatz von Fremdkapital mit variabler Zinsbindung, so ist die Höhe des festgesetzten Mietentgeltes dann der Änderung des Zinssatzes anzupassen, wenn ansonsten die Laufzeit gemäß lit b dadurch überschritten würde. Die Bedingung der lit a bezüglich eines geringeren Mietentgeltes gilt in diesem Fall nicht. Die Förderung hat in jedem Fall mit Ablauf des Jahres zu enden, in dem die Laufzeit gemäß der lit b endet;

Vorgeschlagene Fassung

zulässig, wenn eine Umfinanzierung sonst nicht darstellbar ist und eine allenfalls übernommene Bürgschaft mit Ablauf der Laufzeit gemäß dem 1. Satz endet.

- c) Für sämtliche Fremdfinanzierungen sind grundsätzlich Fixzinsvereinbarungen abzuschließen. Ausnahmen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (zB bei Mietkaufoptionen oder wenn dies auf Grund der bestehenden Konditionen unwirtschaftlich wäre).
- d) Besteht die aktuelle Finanzierung auch in der (teilweisen) Gewährung von Förderungs-darlehen, so sind die vertraglich fixierten Annuitäten des Förderungsdarlehens unverändert aufrecht zu halten. Die vorzeitige Rückzahlung und Umschuldung des Förderungsdarlehens ist zulässig. Dadurch wird nur der Darlehens-, nicht aber der Förderungsvertrag aufgelöst. Einer Forderungseinlösung kann zugestimmt werden.
- e) Wird eine bestehende Fremdfinanzierung mit fixen Zinskonditionen durch den Einsatz von Eigenmitteln ersetzt oder wird bei bestehender Eigenmittelfinanzierung die Laufzeit verlängert und das Entgelt angepasst, so müssen die Konditionen der Eigenmittel einem Fremdvergleich standhalten. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn der Zinssatz der eingesetzten Eigenmittel 1,75 % nicht überschreitet.
- f) Bestehende Bürgschaften des Landes dürfen im Fall der Änderung der Finanzierung auf die neue Finanzierung übertragen werden. Sie sind mit der Laufzeit gemäß der lit b zu befristen. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch nicht überschritten werden.
- g) Die Gewährung von Zuschüssen des Landes zur Deckung von allenfalls im Mietentgelt nicht gedeckten Kosten ist bei einer Änderung des Förderungsvertrages nicht mehr zulässig. Erfolgt die Finanzierung auch durch den Einsatz von Fremdkapital mit variabler Zinsbindung, so ist die Höhe des festgesetzten Mietentgeltes dann der Änderung des Zinssatzes anzupassen, wenn ansonsten die Laufzeit gemäß lit b dadurch überschritten würde. Die Bedingung der lit a bezüglich eines geringeren Mietentgeltes gilt in diesem Fall nicht. Die Förderung hat in jedem Fall mit Ablauf des Jahres zu enden, in dem die Laufzeit gemäß der lit b endet;

Geltende Fassung

2. einer Verlängerung der Laufzeit des bestehenden Förderungsvertrages über das Ende der Laufzeit gemäß Z 1 lit b hinaus, wenn dies
 - a) zur Rückführung von Eigenkapital, welches allenfalls seit 2015 zur Finanzierung einer unterkostendeckenden Vermietung eingesetzt wurde, erforderlich ist und
 - b) die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals einem Fremdvergleich standhält, wobei Z 1 lit e letzter Satz sinngemäß anzuwenden und eine Kapitalisierung der Zinsen zulässig ist.

(4) Bei Förderungen für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem S.WFG 1990, die auf Rechnung des Landes-Wohnbaufonds zugesichert worden sind, kann auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer einer Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen zugestimmt werden:

1. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit zu einer Senkung der Belastung für die Mieter führen.
2. Die Annuität des Förderungsdarlehens ist so festzulegen, dass ein Betrag von 4,33 €/je m² Wohnnutzfläche/Monat im ersten Jahr nicht überschritten wird und jährlich um 2 %, jeweils berechnet vom Ursprungswert, je m² Wohnnutzfläche/Monat steigt.
3. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages kann nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen. Bei Änderung zum 1. Juli darf die Annuität frühestens 18 Monate danach erhöht werden. Der Änderung ist der Darlehenssaldo zum 30. Juni bzw 31. Dezember (nach Begleichung der schuldscheinmäßigen Annuität), welcher dem Wirksamkeitsbeginn der Änderung vorangeht, zugrunde zu legen.
4. Die Verzinsung des Förderungsdarlehens beträgt 1 % jährlich und wird zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv, auf der Basis von 360 Zinstagen (30/360) berechnet. Die Zahlung von Zinsen und Tilgung hat monatlich und innerhalb eines Kalenderjahres in gleich hohen Raten zu erfolgen.
5. Das Ansuchen um Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss *fünf* Monate vor dem geplanten Termin der Änderung gemäß Z 3 beim Amt der Landesregierung nachweislich eingelangt sein. Eine Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages setzt weiter voraus, dass keine Kündigungsgründe vorliegen, die Endabrechnung vorliegt und

Vorgeschlagene Fassung

2. einer Verlängerung der Laufzeit des bestehenden Förderungsvertrages über das Ende der Laufzeit gemäß Z 1 lit b hinaus, wenn dies
 - a) zur Rückführung von Eigenkapital, welches allenfalls seit 2015 zur Finanzierung einer unterkostendeckenden Vermietung eingesetzt wurde, erforderlich ist und
 - b) die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals einem Fremdvergleich standhält, wobei Z 1 lit e letzter Satz sinngemäß anzuwenden und eine Kapitalisierung der Zinsen zulässig ist.

(4) Bei Förderungen für die Errichtung von Mietwohnungen nach dem S.WFG 1990, die auf Rechnung des Landes-Wohnbaufonds zugesichert worden sind, kann auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer einer Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen zugestimmt werden:

1. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit zu einer Senkung der Belastung für die Mieter führen.
2. Die Annuität des Förderungsdarlehens ist so festzulegen, dass ein Betrag von 4,33 €/je m² Wohnnutzfläche/Monat im ersten Jahr nicht überschritten wird und jährlich um 2 %, jeweils berechnet vom Ursprungswert, je m² Wohnnutzfläche/Monat steigt.
3. Die Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages kann nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen. Bei Änderung zum 1. Juli darf die Annuität frühestens 18 Monate danach erhöht werden. Der Änderung ist der Darlehenssaldo zum 30. Juni bzw 31. Dezember (nach Begleichung der schuldscheinmäßigen Annuität), welcher dem Wirksamkeitsbeginn der Änderung vorangeht, zugrunde zu legen.
4. Die Verzinsung des Förderungsdarlehens beträgt 1 % jährlich und wird zum Ende eines Kalenderjahres, dekursiv, auf der Basis von 360 Zinstagen (30/360) berechnet. Die Zahlung von Zinsen und Tilgung hat monatlich und innerhalb eines Kalenderjahres in gleich hohen Raten zu erfolgen.
5. Das Ansuchen um Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages muss *zwei* Monate vor dem geplanten Termin der Änderung gemäß Z 3 beim Amt der Landesregierung nachweislich eingelangt sein. Eine Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages setzt weiter voraus, dass keine Kündigungsgründe vorliegen, die Endabrechnung vorliegt und

Geltende Fassung

geprüft wurde und eine allfällige Rückzahlung oder Nachförderung endgültig erledigt ist.

(5) An Stelle eines Förderungsdarlehens mit den Konditionen des Abs 4 können Eigenmittel des Förderungswerbers zu denselben Konditionen eingesetzt werden. Das Förderungsdarlehen ist in diesem Fall zu einem der Termine gemäß Abs 4 Z 3 erster Satz zurückzuzahlen. Es endet in diesem Fall nur der Darlehens-, nicht jedoch der Förderungsvertrag. Die Annuität der eingesetzten Eigenmittel stellt einen maßgeblichen Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 2 dar.

Vorgeschlagene Fassung

geprüft wurde und eine allfällige Rückzahlung oder Nachförderung endgültig erledigt ist.

(4a) Unter den Voraussetzungen des Abs 4 Z 1 und 3 bis 5 kann zum 1. Jänner 2022 eine vorzeitige Absenkung des Zinssatzes auch für alle jene Förderungen von Bauvorhaben gemäß Abs 4 beantragt werden, bei denen

- a) bisher noch kein Ansuchen um Änderung des Förderungs- bzw Darlehensvertrages gestellt oder positiv erledigt wurde und*
- b) die aktuelle Annuität des Förderungsdarlehens den Wert von € 4,33 je m² Wohnnutzfläche/Monat unterschreitet.*

Die neue Annuität ist dabei so festzusetzen, dass diese im ersten Jahr die aktuelle Annuität des Förderungsdarlehens um zumindest einen Cent je m² Wohnnutzfläche unterschreitet. Die Gesamtlaufzeit hat sich an der fiktiven Berechnung auf Basis der Rechtslage vor Inkrafttreten der Novelle LGBl Nr .../..... zu orientieren. Die jährliche Steigerung ist im Wege eines mathematischen Näherungsverfahrens (Iteration) zu ermitteln und der so ermittelte Wert auf ganze Eurocent zu runden, wobei die Gesamtlaufzeit 42 volle Kalenderjahre nicht überschreiten darf.

(5) An Stelle eines Förderungsdarlehens mit den Konditionen des Abs 4 können Eigenmittel des Förderungswerbers zu denselben Konditionen eingesetzt werden. Das Förderungsdarlehen ist in diesem Fall zu einem der Termine gemäß Abs 4 Z 3 erster Satz zurückzuzahlen. Es endet in diesem Fall nur der Darlehens-, nicht jedoch der Förderungsvertrag. Die Annuität der eingesetzten Eigenmittel stellt einen maßgeblichen Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 2 dar.

(6) Ergibt eine Berechnung gemäß Abs 4 eine Gesamtlaufzeit ab Beginn der Bewirtschaftungsphase von mehr als 42 vollen Kalenderjahren und handelt es sich um ein Bauvorhaben mit Förderungszuschlägen für betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen, kann der Betrag gemäß Abs 4 Z 2 dergestalt erhöht werden, dass eine gänzliche Tilgung des Förderungsdarlehens innerhalb einer Gesamtlaufzeit von 42 vollen Kalenderjahren ab Aufnahme der Bewirtschaftungsphase erreicht wird.

Geltende Fassung
Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und
Übergangsbestimmungen dazu

§ 51

(1) Die §§ 3, 5 Abs 1, 6, 12 Abs 5, 24 Abs 3, 25 Abs 3 und 4, 31 Abs 3 und 4, 38 Abs 2 und 42 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 52/2016 treten mit 1. September 2016 in Kraft.

(2) Die §§ 2, 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3, 27, 35 Abs 3, 36 Abs 1 sowie 37 Abs 2 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 102/2016 treten mit 1. Jänner 2017 in Kraft. Auf Förderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt zugesagt oder zugesichert worden sind, sind die §§ 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3 und 27 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Verordnungen auf Grund von Bestimmungen in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 102/2016 können bereits vor dem 1. Jänner 2017 erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Die §§ 28 Abs 4, 37 Abs 1 und 50 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 120/2017 treten mit 1. Jänner 2018 in Kraft.

(4) Die §§ 6, 44, 44a und 44b in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 82/2018 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(5) Die §§ 1 Abs 1 und 3, 5 Abs 1 und 2, 6 Abs 1, 8 Abs 2, 11 Abs 1 und 4, 12 Abs 3, 4 und 5, 14 Abs 1 und 2, 16 Abs 1, 2 und 2a, 17 Abs 2 und 3, 18 Abs 2, 19 Abs 3, 20 Abs 1 und 2, 21, 22 Abs 3, 23 Abs 2 und 3, 24 Abs 2, 25 Abs 2 und 3, 26 Abs 1 und 3, 28 Abs 2, 2a, und 3, 31 Abs 1 bis 3, 33 Abs 1, 35 Abs 2, 38 Abs 2, 5 und 6, 41 Abs 2 und 3, 43 Abs 1, 2, 3, 4 und 5, sowie 50 Abs 2 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 105/2018 treten mit 1. Jänner 2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 31 Abs 4 und 20 Abs 3 außer Kraft. Auf Förderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt zugesagt oder zugesichert worden sind, sind die §§ 22, 23, 24 und 25 in der bisherigen Fassung weiter anzuwenden. § 20 Abs 2 Z 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 105/2018 ist auf solche Förderungen mit der Maßgabe anzuwenden, dass der einmalige nicht rückzahlbare Zuschuss nur bis zur Höhe entsprechend der geförderten Nutzfläche der mit den Erwerbern im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen übernommen werden kann. Verordnungen auf Grund von Bestimmungen in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 105/2018 können bereits vor dem 1. Jänner 2019 erlassen werden, sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft treten.

Vorgeschlagene Fassung
Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und
Übergangsbestimmungen dazu

§ 51

(1) Die §§ 3, 5 Abs 1, 6, 12 Abs 5, 24 Abs 3, 25 Abs 3 und 4, 31 Abs 3 und 4, 38 Abs 2 und 42 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 52/2016 treten mit 1. September 2016 in Kraft.

(2) Die §§ 2, 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3, 27, 35 Abs 3, 36 Abs 1 sowie 37 Abs 2 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 102/2016 treten mit 1. Jänner 2017 in Kraft. Auf Förderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt zugesagt oder zugesichert worden sind, sind die §§ 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3 und 27 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Verordnungen auf Grund von Bestimmungen in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 102/2016 können bereits vor dem 1. Jänner 2017 erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Die §§ 28 Abs 4, 37 Abs 1 und 50 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 120/2017 treten mit 1. Jänner 2018 in Kraft.

(4) Die §§ 6, 44, 44a und 44b in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 82/2018 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(5) Die §§ 1 Abs 1 und 3, 5 Abs 1 und 2, 6 Abs 1, 8 Abs 2, 11 Abs 1 und 4, 12 Abs 3, 4 und 5, 14 Abs 1 und 2, 16 Abs 1, 2 und 2a, 17 Abs 2 und 3, 18 Abs 2, 19 Abs 3, 20 Abs 1 und 2, 21, 22 Abs 3, 23 Abs 2 und 3, 24 Abs 2, 25 Abs 2 und 3, 26 Abs 1 und 3, 28 Abs 2, 2a, und 3, 31 Abs 1 bis 3, 33 Abs 1, 35 Abs 2, 38 Abs 2, 5 und 6, 41 Abs 2 und 3, 43 Abs 1, 2, 3, 4 und 5, sowie 50 Abs 2 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 105/2018 treten mit 1. Jänner 2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 31 Abs 4 und 20 Abs 3 außer Kraft. Auf Förderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt zugesagt oder zugesichert worden sind, sind die §§ 22, 23, 24 und 25 in der bisherigen Fassung weiter anzuwenden. § 20 Abs 2 Z 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 105/2018 ist auf solche Förderungen mit der Maßgabe anzuwenden, dass der einmalige nicht rückzahlbare Zuschuss nur bis zur Höhe entsprechend der geförderten Nutzfläche der mit den Erwerbern im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen übernommen werden kann. Verordnungen auf Grund von Bestimmungen in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 105/2018 können bereits vor dem 1. Jänner 2019 erlassen werden, sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft treten.

Geltende Fassung

(6) Die §§ 3 bis 3c, 18 Abs 2 Z 2, 19 Abs 1, 22 Abs 3, 24 Abs 2, 41 Abs 3 und 50 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 77/2019 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(7) Von den im Kalenderjahr 2019 bereitstehenden, nicht verbrauchten Wohnbauförderungsmitteln können der Land-Invest unter Bedachtnahme auf beihilferechtliche Voraussetzungen und Erfordernisse für Zwecke gemäß § 3b pauschal bis zu 7 % des der Wohnbauförderung in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Gesamtbetrages ausbezahlt werden. Solange 80 % dieser Mittel nicht für den dafür bestimmten Zweck verwendet worden sind, kommt die Gewährung eines zusätzlichen (projektsbezogenen) Zuschusses an die Land-Invest nach § 3b nicht in Betracht. Der pauschale Zuschuss ist in Höhe des nicht verbrauchten Anteils zurückzuzahlen, wenn dieser nicht innerhalb von 10 Jahren nach der Auszahlung für Zwecke gemäß § 3b eingesetzt worden ist.

(8) Die §§ 14 Abs 2, 35 Abs 2 und 38 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 21/2020 treten mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

(9) Die §§ 6 Abs 1, 42, 42a und 42b in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 31/2020 treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft. § 42b tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

(10) Die §§ 3a Abs 3 und 4, 3c, 5, 6 Abs 1, 9 Abs 4, 11 Abs 1 und 4, 12 Abs 5, 13 Abs 1a und 3, 14 Abs 2, 16 Abs 2, 18 Abs 1, 20 Abs 1, 21 Abs 1, 22 Abs 3, 23 Abs 3, 24 Abs 1 und 2, 25 Abs 3, 26, 28 Abs 2, 29 Abs 1, 4 und 5, 31a, 31b, 34a, 34b, 35 Abs 1, 36 Abs 1 und 3, 37 Abs 2, 38 Abs 7, 41 Abs 3, 42b Abs 4, 44 Abs 1 und 3 und 50 Abs 2 und 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 72/2020 treten mit 1. August 2020 in Kraft.

(11) Die §§ 3a Abs 4, 3c, 5 Abs 1 Z 11a, 11b, 14 und 20, 13 Abs 1a und Abs 3, 20 Abs 1, 22 Abs 3, 29 Abs 1 und 4, 31a, 31b, 34a und 34b in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 72/2020 sind dabei nur auf Ansuchen anzuwenden, die nach dem im Abs 10 bestimmten Zeitpunkt eingereicht wurden. § 22 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 72/2020 ist nur auf Förderungen anzuwenden, bei denen der Baurechtsvertrag nach dem im Abs 10 bestimmten Zeitpunkt geschlossen wurde.

(12) § 34a Abs 2 Z 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 142/2020 tritt mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

Vorgeschlagene Fassung

(6) Die §§ 3 bis 3c, 18 Abs 2 Z 2, 19 Abs 1, 22 Abs 3, 24 Abs 2, 41 Abs 3 und 50 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 77/2019 treten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(7) Von den im Kalenderjahr 2019 bereitstehenden, nicht verbrauchten Wohnbauförderungsmitteln können der Land-Invest unter Bedachtnahme auf beihilferechtliche Voraussetzungen und Erfordernisse für Zwecke gemäß § 3b pauschal bis zu 7 % des der Wohnbauförderung in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Gesamtbetrages ausbezahlt werden. Solange 80 % dieser Mittel nicht für den dafür bestimmten Zweck verwendet worden sind, kommt die Gewährung eines zusätzlichen (projektsbezogenen) Zuschusses an die Land-Invest nach § 3b nicht in Betracht. Der pauschale Zuschuss ist in Höhe des nicht verbrauchten Anteils zurückzuzahlen, wenn dieser nicht innerhalb von 10 Jahren nach der Auszahlung für Zwecke gemäß § 3b eingesetzt worden ist.

(8) Die §§ 14 Abs 2, 35 Abs 2 und 38 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 21/2020 treten mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

(9) Die §§ 6 Abs 1, 42, 42a und 42b in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 31/2020 treten mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft. § 42b tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

(10) Die §§ 3a Abs 3 und 4, 3c, 5, 6 Abs 1, 9 Abs 4, 11 Abs 1 und 4, 12 Abs 5, 13 Abs 1a und 3, 14 Abs 2, 16 Abs 2, 18 Abs 1, 20 Abs 1, 21 Abs 1, 22 Abs 3, 23 Abs 3, 24 Abs 1 und 2, 25 Abs 3, 26, 28 Abs 2, 29 Abs 1, 4 und 5, 31a, 31b, 34a, 34b, 35 Abs 1, 36 Abs 1 und 3, 37 Abs 2, 38 Abs 7, 41 Abs 3, 42b Abs 4, 44 Abs 1 und 3 und 50 Abs 2 und 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 72/2020 treten mit 1. August 2020 in Kraft.

(11) Die §§ 3a Abs 4, 3c, 5 Abs 1 Z 11a, 11b, 14 und 20, 13 Abs 1a und Abs 3, 20 Abs 1, 22 Abs 3, 29 Abs 1 und 4, 31a, 31b, 34a und 34b in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 72/2020 sind dabei nur auf Ansuchen anzuwenden, die nach dem im Abs 10 bestimmten Zeitpunkt eingereicht wurden. § 22 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 72/2020 ist nur auf Förderungen anzuwenden, bei denen der Baurechtsvertrag nach dem im Abs 10 bestimmten Zeitpunkt geschlossen wurde.

(12) § 34a Abs 2 Z 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 142/2020 tritt mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

(13) Die §§ 2 Abs 2, 3, 5 Abs 1, 11 Abs 4, 14 Abs 1, 22 Abs 3, 24 Abs 2, 28 Abs 2a, 38 Abs 1, 3 und 4 sowie 50 Abs 4, 4a und 6 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr .../2021 treten mit 1. August 2021 in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 3a, 3b und 3c außer Kraft. § 50 Abs 6 ist nur auf Förderungsansuchen anzuwenden, die ab dem 1. August 2021 beim Amt der Landesregierung einlangen.