

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr 142 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 geändert wird (Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2005)

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 30. November 2005 in Anwesenheit von Landesrat Blachfellner sowie der Experten Frau Mag. Rathgeber (Referat 8/02), Hofrat Dr. Umgeher (Leiter der Abteilung 10), Dr. Schuchter (Referat 10/02), Frau Mag. LL.M. Veichtlbauer (Referat 10/03), Mag. Vilsecker (Referat 10/04), Frau Mag. Kubik (AK), Dkfm. Schmidjell (WK), Mag. Möslinger-Gehmair (LwK) sowie DI Haertl und Herr Sturm (GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) mit der zitierten Vorlage der Landesregierung befasst.

Landesrat Blachfellner berichtet eingangs der Debatte, dass diese Reform ein großer Wurf sei, ein großer Schritt auf dem Weg, Wohnen in Salzburg günstiger zu machen. Salzburg nehme damit österreichweit eine Vorreiterrolle in der Wohnungspolitik ein. Wohnen sei ein Grundbedürfnis des Menschen, welches aber auch einem Wechsel unterworfen sei. Die vorliegende Novelle berücksichtige diesen Umstand und es würden damit die gesetzlichen Bestimmungen der Realität angepasst. Kernpunkt der Novelle sei die Einführung eines Landeswohnbaufonds, mit dem die Wohnbauförderung von rückzahlbaren Zuschüssen auf Förderungsdarlehen umgestellt würde. Künftig würden an Wohnungskäufer und Hausbauer sowie an gemeinnützige Wohnbauunternehmen Förderdarlehen zu niedrigen Zinsen von 1 % bis 2 % vergeben. Weitere wesentliche Punkte der Novelle seien

- die Erweiterung der Wohnbeihilfe,
- der Zugang zur Förderung werde vereinfacht,
- die Hausstandsgründung werde unterstützt,
- nah verdichtetes Bauen werde belohnt,
- die Sanierungsförderung werde verbessert,
- Verbesserung der Familienförderung.

Im Übrigen verweist Landesrat Blachfellner auf die ausführlichen Erläuterungen zur Novelle.

Abg. Dr. Reiter (Die Grünen) berichtet, dass erst vor zwei Jahren eine Novelle zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz verabschiedet worden sei. In der Häufigkeit der Novellierung ortet Abg. Dr. Reiter Probleme für Förderungswerber und die Verwaltung. Es sei nicht mehr einfach, die richtigen Bestimmungen aufzufinden. Zur vorliegenden Novelle stellt Abg. Dr. Reiter fest, dass sich die Grünen eine verbesserte Förderung von Sanierungsmaßnahmen gewünscht hätten. Schließlich müsse auch in Salzburg das Kyotoziel erreicht werden. Für Neubauten gebe es dazu ein sehr gutes System. Damit ließe sich jedoch bestenfalls eine Eindämmung aber keine Reduktion des CO₂-Ausstoßes erreichen. Dafür müssten auch stärkere Anreize zur Setzung von Sanierungsmaßnahmen gegeben werden. Abg. Dr. Reiter bringt dazu einen Entschliessungsantrag und einen Abänderungsantrag ein mit dem die Landesregierung ersucht werde, bei der Wohnbauförderungsdurchführungsverordnung stärker die Ziele des Kyoto-Optionenberichtes im Auge zu haben.

Der Entschliessungsantrag und der Abänderungsantrag werden mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP und FPÖ abgelehnt.

Weiter kritisiert Abg. Dr. Reiter, dass der Bezug von Wohnbeihilfe bei Mietverträgen mit Befristung nicht möglich sei. Im privaten Bereich gebe es fast ausschließlich befristete Mietverträge. Damit würde dieser Personenkreis von der Wohnbeihilfe ausgeschlossen.

Dazu bringt Abg. Dr. Reiter einen Abänderungsantrag ein, welcher mit den Stimmen von SPÖ und ÖVP abgelehnt wird.

Zweiter Präsident MMag. Neureiter (ÖVP) stellt fest, dass nunmehr die Anerkennung der Jungfamilie im Gesetz verankert sei. Zur Wohnhaussanierung wird berichtet, dass das 2. Sonderwohnhaussanierungsgesetz mit einem Fördervolumen von € 50 Mio bis € 60 Mio sehr viele Sanierungsmaßnahmen nach sich gezogen habe. Salzburg sei hier auf einem sehr guten Weg. Die Altersgrenze von 35 Jahren bei wachsenden Familien müsse überdacht werden, da die Realität zeige, dass das Durchschnittsalter der "Erstgebärenden" immer höher werde.

DI Hartl (SPÖ) ortet in Salzburg einen Mangel an Mietwohnungen. Ein Grund dafür seien die hohen Grundkosten im Bezug auf die gesamten Baukosten. Deshalb müsse in nächster Zeit eine ROG-Novelle vorgelegt werden, die es ermögliche, leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Abg. Essl (FPÖ) stellt fest, dass die vorliegende Novelle kein großer Wurf sei. So gebe es keine Öffnung der Mietwohnbauförderung für private Anbieter. Die Regelungen für Startwohnungen für junge Menschen und für die Sanierung von Wohnhäusern in Altstadtkernen seien nicht zufrieden stellend. Generell vertrete die FPÖ die Auffassung, dass nur Familien im Wohnbauförderungsgesetz gefördert werden dürften.

Klubvorsitzender Abg. Mag. Brenner (SPÖ) bringt einen Abänderungsantrag ein, welcher die Regelungen für den Landeswohnbauförderungsfonds beinhaltet.

In der Diskussion über den eingebrachten Abänderungsantrag wird vor allem ins Treffen geführt, dass es sich dabei um weit reichende gesetzliche Regelungen handle, welche nicht einem Begutachtungsverfahren unterzogen worden seien.

Klubvorsitzender Abg. Mag. Brenner wendet dagegen ein, dass erst nach der Beschlussfassung der Regierungsvorlage zur Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2005 das System des Landeswohnbauförderungsfonds beschlussreif geworden sei. Man habe sehr wohl abgewogen, ob der normale Weg einer weiteren Regierungsvorlage oder der Weg eines Abänderungsantrages zu der heute in Diskussion stehenden Wohnbauförderungsgesetz-Novelle beschritten werden solle. Da bereits eine Regierungsvorlage zur Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes vorlag, habe man sich für einen Abänderungsantrag entschlossen.

Zu den einzelnen Bestimmungen, die durch den Abänderungsantrag geändert oder ergänzt worden sind, wird festgehalten:

Zu den Z 1a.1, 1c, 18.2, 22.2 und 32 (§§ 1 Abs 2, 5, 32 Abs 2, 40 Abs 2 und 55 Abs 5 und 6):

Die Bestimmungen sind im Hinblick auf die Errichtung des Landeswohnbaufonds (s Z 1b) anzupassen.

Zu Z 1b (§§ 2 bis 2c):

Ähnlich dem Salzburger Wohnbauförderungsfondsgesetz 1977 soll ein Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit errichtet werden. Der Fonds wird von der Landesregierung verwaltet und nach außen hin vertreten. Auf die Einrichtung eines Kuratoriums, einer Fondskommission odgl wird verzichtet, um den Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten. Als beratendes Gremium steht ohnehin der Wohnbauförderungsbeirat zur Verfügung. Durch die Zuweisung der Fondsverwaltung an die für die Wohnbauförderung zuständige Abteilung des Amtes der Landesregierung wird die Mitwirkung sonstiger Abteilungen des Amtes der Landesregierung, die von der Materie sachlich berührt sind, nicht berührt.

In den Aufgabenbereich des Fonds (§ 2a) fällt die Durchführung von Förderungsmaßnahmen nach diesem Gesetz namens des Landes, aber auf Rechnung des Fonds. Rechtsträger der Förderung bleibt weiterhin das Land, die Finanzierung und Verrechnung finden aber nicht über den Landeshaushalt statt.

Die Aufbringung der Fördermittel (§ 2b) folgt dem bisherigen § 2. Die Mittel gemäß Abs 1 Z 4, 6 und, soweit es sich nicht um die Übernahme von Finanzierungen des Landes handelt, auch Z 7

fließen dem Fonds direkt zu; die anderen angeführten Mittel erhält der Fonds im Wege des Landes. Der Aufwand des Landes für die Altförderungen verringert diese Mittelzuweisungen. Mit Abs 1 Z 7 wird der Fonds ermächtigt, nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes Finanzmittel (als Darlehen, Kredite, Anleihen) aufzunehmen (für das Jahr 2006 s Art 10 der Vorlage der Landesregierung für das Landeshaushaltsgesetz 2006, BlgLT Nr 141, 3. Sess, 13. GP). Die Aufnahme von Finanzschulden kann auch in Form der Übertragung von Finanzierungen des Landes an den Fonds erfolgen.

Für sämtliche Verbindlichkeiten des Fonds haftet das Land Salzburg (Abs 3). Damit kann der Fonds zu Konditionen des Landes Finanzmittel aufnehmen.

Durch die Aufnahme des Voranschlages und Rechnungsabschlusses des Fonds in den Voranschlag und Rechnungsabschluss des Landes (§ 2c) unterliegen diese der Mitwirkung des Landtages in gleicher Weise.

Zu Z 6 (§ 11 Abs 2 und 3):

Für die vollständige Finanzierung von förderbaren Maßnahmen wird vielfach neben dem Förderungsdarlehen ein Hypothekendarlehen aufzunehmen sein. Für diese Hypothekendarlehen wird, um die Finanzierungsprüfung vor Förderungszusicherung durchführen zu können und um eine Vergleichbarkeit der angebotenen Konditionen für den Förderungswerber zu ermöglichen, der 6-Monats-EURIBOR als Zinsbasis vorgegeben. Darüber hinaus ist für eine sachgerechte Prüfung der Finanzierung die Offenlegung der vereinbarten Darlehenskonditionen erforderlich.

Für Förderungen, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, bleiben die bisherigen Regelungen einschließlich der in der Regierungsvorlage enthaltenen Änderungen Z 6.1.1, 6.1.2 und 6.2 aufrecht. Sie werden jedoch in die Übergangsbestimmungen überstellt. Von der in der Regierungsvorlage enthaltenen Änderung des höchstmöglichen Zinssatzes (6.3) wird Abstand genommen.

Zu Z 7.1 (§ 13 Abs 1 und 2):

Schon bisher wurden die Zinskonditionen (Höhe der Verzinsung, Zinsbindungsdauer udgl) und die Auszahlungsvoraussetzungen in der Wohnbauförderungs-Durchführungsverordnung festgelegt. Ausdrücklich festgelegt wird, dass der Zinssatz zum 1. Jänner eines jeden Kalenderjahres angepasst werden kann. Im Förderungsvertrag ist eine entsprechende Zinsänderungsklausel zu vereinbaren.

Abs 1a setzt für den Fall einer Stundung oder eines Zahlungsverzuges die damit verbundenen Kosten fest. (Siehe auch Z 9.1, den § 17 Abs 1 betreffend.)

Zu Z 7.2 (§ 13 Abs 4):

Eine vorzeitige begünstigte Rückzahlung steht nicht in Einklang mit dem langfristigen Ziel eines selbsttragenden Förderungssystems. Für Förderungen des Fonds soll diese daher nicht mehr möglich sein.

Zu Z 11.1 (§ 19 Abs 1):

Für wachsende Familien, Jungfamilien, kinderreiche Familien kann die Finanzierung durch geringere Eigenmittel erleichtert werden. Um zusätzliche preisdämpfende Wirkung zu erzielen, sollte dies künftig auch vom Vorliegen besonders günstiger Kaufpreise abhängig gemacht werden können.

Zu Z 12, 13a, 14a und 16 (§§ 20 Abs 1 und 2, 24 Abs 1 und 5, 28 Abs 1 und 30):

Annuitätenzuschüsse sollen künftig auch zu Förderungsdarlehen gewährt werden können, und zwar für Förderungen des Erwerbs von neu errichteten Wohnungen, der Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern, der Errichtung von Wohnungen im Wohnungseigentum oder in Häusern in der Gruppe und des Erwerbs von bestehenden Wohnungen. Damit bleiben diese Förderungen subjektbezogen ausgestaltet. Annuitätenzuschüsse werden gewährt, soweit der maßgebliche Wohnungsaufwand den zumutbaren Wohnungsaufwand übersteigt. Umgekehrt sind Annuitätenzuschüsse nach Tilgung dieser Förderungsdarlehen verstärkt zurückzuzahlen, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand den maßgeblichen Wohnungsaufwand übersteigt.

Zu Z 13 (§ 21):

Annuitätenzuschüsse zu Hypothekendarlehen werden für Förderungen, die nach dem 1. Jänner zugesichert werden, nicht mehr gewährt. Die Wortfolge kann daher entfallen.

Zu Z 32 (§ 55 Abs 5 und 6):

Gleich wie begünstigte Rückzahlungen sollen auch Nachlässe bei Fondsförderungen nicht möglich sein, und zwar aus den gleichen Gründen wie unter Z 8 ausgeführt.

Zu Z 33 (§ 63):

Abs 25 entspricht dem geltenden § 11 Abs 2 bis 4 einschließlich den in der Regierungsvorlage vorgeschlagenen Änderungen Z 6.1.1, 6.1.2 und 6.2.

Abs 27 sieht eine Sonderregelung für vor dem 1. Jänner 2006 eingebrachte, aber noch nicht abgeschlossene Förderungsansuchen vor.

Die Ausschussmitglieder kommen mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP und FPÖ gegen die Stimme der Grünen zur Auffassung, dem Landtag die durch den Abänderungsantrag der SPÖ modifizierte Vorlage der Landesregierung zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP und FPÖ gegen die Stimme der Grünen – sohin mehrstimmig – den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das beiliegende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 30. November 2005

Der Vorsitzende:

Kosmata eh

Die Berichterstatterin:

DI Hartl eh

Beschluss des Salzburger Landtages vom 14. Dezember 2005:

Der Antrag wurde mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP und FPÖ gegen die Stimme der Grünen –
sohin mehrstimmig – zum Beschluss erhoben.

Gesetz

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

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

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

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Der Text zu § 2 lautet: „Landeswohnbaufonds“.

1.2. Nach dem den § 2 betreffenden Text wird eingefügt:

„§ 2a Aufgaben des Landeswohnbaufonds

§ 2b Fondsvermögen

§ 2c Jahresvoranschlag, Rechnungsabschluss“.

1a. Im § 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1a.1. Abs 2 lautet:

„(2) In Verfolgung dieses Zieles werden nach Maßgabe der gemäß § 2b zur Verfügung stehenden Mittel gefördert:

1. die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen,
2. die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern,
3. der Erwerb von Wohnungen.“

1a.2. Im Abs 3 lautet in der Z 5 der zweite Satz: „Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken oder im Verlauf des Lebenszyklus klimaschädigende halogenierte Gase in die Atmosphäre freisetzen.“

1b. Die §§ 2, 2a, 2b und 2c lauten:

„Landeswohnbaufonds

§ 2

(1) Zum Zweck der Unterstützung der Wohnbauförderung des Landes wird ein Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit errichtet, der die Bezeichnung ‚Fonds zur Förderung des Wohnbaus im Land Salzburg (Landeswohnbaufonds)‘ führt und seinen Sitz in der Stadt Salzburg hat.

(2) Der Fonds wird von der Landesregierung verwaltet und von dieser auch nach außen hin vertreten.

(3) Die Geschäftsführung der Fondsverwaltung obliegt der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung mit den Angelegenheiten der Wohnbauförderung betrauten Abteilung des Amtes der Landesregierung.

Aufgabe des Landeswohnbaufonds

§ 2a

(1) Aufgabe des Landeswohnbaufonds ist die Durchführung von Wohnbauförderungen nach diesem Gesetz im Namen des Landes, aber auf Rechnung des Fonds.

(2) Vom Aufgabenbereich des Landeswohnbaufonds ausgenommen sind Förderungen (Förderungsdarlehen, Annuitätenzuschüsse und Wohnbeihilfen), die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind.

Mittel des Fonds

§ 2b

(1) Der Landeswohnbaufonds erhält seine Mittel, soweit daraus nicht der Aufwand des Landes für die Förderung gemäß § 2a Abs 2 zu decken ist, durch:

1. Zweckzuschüsse des Bundes gemäß dem Zweckzuschussgesetz 2001, BGBl Nr 691/1988;
2. Überweisungen des Bundes aus der Abwicklung der Bundeswohnbaufonds auf Grund des Bundesgesetzes BGBl Nr 301/1989;
3. Rückflüsse aus Förderungsmaßnahmen

- a) nach diesem Gesetz,
 - b) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl Nr 153,
 - c) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl Nr 280,
 - d) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl Nr 482,
 - e) nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl Nr 165,
 - f) nach dem Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl Nr 661,
 - g) nach dem Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, BGBl Nr 164/1982,
 - h) nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl Nr 462/1969,
 - i) nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl Nr 483/1984,
 - j) nach dem Sonderwohnbauförderungsgesetz, LGBl Nr 36/1993,
 - k) nach dem Sonder-Wohnbauförderungsgesetz 1997, LGBl Nr 73/1997;
4. Erträge aus dem angelegten Fondsvermögen;
 5. Leistungen des Landes Salzburg nach Maßgabe der im jeweiligen Landesvoranschlag vorgesehenen Mittel;
 6. sonstige Zuwendungen und Einkünfte;
 7. die Aufnahme von Finanzschulden nach Maßgabe der Voraussetzungen des jeweiligen Landeshaushaltsgesetzes, auch in der Form der Übernahme von Finanzierungen des Landes.

(2) Die Mittel des Landeswohnbaufonds sind gesondert von den Geldbeständen des Landes zu führen und zu bestmöglichen Zinsen anzulegen.

(3) Das Land Salzburg haftet für sämtliche Verbindlichkeiten des Landeswohnbaufonds.

Jahresvoranschlag, Rechnungsabschluss

§ 2c

Die Einnahmen und die Ausgaben des Landeswohnbaufonds sind von der Landesregierung für jedes Kalenderjahr vor dessen Beginn in einem Voranschlag und nach dessen Ablauf in einem Rechnungsabschluss festzustellen. Voranschlag und Rechnungsabschluss des Landeswohnbaufonds sind im Voranschlag und Rechnungsabschluss des Landes gesondert auszuweisen.“

1c. Im § 5 wird die Verweisung „gemäß § 2“ durch die Verweisung „gemäß § 2b Abs 1“ ersetzt.

2. Im § 6 werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1. Im Abs 1:

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

2.1.2. Die Z 5 lautet:

„5. als Häuser in der Gruppe:

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

2.1.3. In der Z 11 lautet die lit e:

„e) der Lebensgefährtin und die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit der begünstigten Person in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und beide entweder seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen;“

2.1.4. Die Z 12 lautet:

„12. als Kind:

a) ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 lit a bis c des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers lebt und für das dem Förderungswerber oder eine mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;

b) beim Zugang zur Förderung auch ein ungeborenes Kind, wenn über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt, die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört;“

2.1.5. Die Z 13a lautet:

„13a. als kinderreiche Familie:

eine Familie mit mindestens drei Kindern;“

2.1.6. Die Z 14 lautet:

„14. als Haushaltseinkommen:

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

a) der Summe der Einkommen (§ 8) der mit den Eigentümern bzw Mietern in der geförderten Wohnung lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen mit Ausnahme von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal;

b) eines Aufschlages je Quadratmeter Nutzfläche und Monat in der Höhe des für das Bundesland Salzburg nach dem Richtwertgesetz festgesetzten Richtwertes, wenn die zur Benützung durch die geförderten Eigentümer oder Mieter bestimmte Wohnung weder durch diese noch durch ihnen nahe stehende Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet und Dritten überlassen wird;“

2.2. Abs 2 lautet:

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

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

3. Im § 8 werden folgende Änderungen vorgenommen:

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

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

4. Im § 9 werden folgende Änderungen vorgenommen:

4.1. Im Abs 1:

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

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

4.2. Abs 2 lautet:

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

4.3. Abs 3 Z 3 lautet:

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

5. § 10 Abs 4 lautet:

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

6. Im § 11 werden folgende Änderungen vorgenommen:

6.1. Abs 2 lautet:

„(2) Ist zur Finanzierung die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn der Verzinsung des Darlehens, ausgenommen bei Fixzinsvereinbarungen, als Zinsbasis der 6-Monats-Euribor zugrunde liegt und der Darlehensnehmer einer Offen-

barung des Bankgeheimnisses gegenüber dem Träger der Wohnbauförderung hinsichtlich aller im Finanzierungsplan enthaltenen Darlehen ausdrücklich und schriftlich zustimmt.“

6.2. Die Abs 3 und 4 entfallen und der bisherige Abs 5 erhält die Absatzbezeichnung „(3)“.

6.3. Im Abs 3 (neu) wird in der Z 4 die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung und Abwicklung“ durch die Wortfolge „zur zweckmäßigen Gestaltung sowie ordnungs- und zweckmäßigen Abwicklung“ ersetzt.

7. Im § 13 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Die Abs 1 bis 3 lauten:

„(1) Ob ein Förderungsdarlehen verzinslich oder unverzinslich ist, die Konditionen einer allfälligen Verzinsung sowie die Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens werden durch Verordnung der Landesregierung geregelt. Der Zinssatz kann zum 1. Jänner eines jeden Kalenderjahres angepasst werden. Im Förderungsvertrag ist dazu eine entsprechende Zinsänderungsklausel aufzunehmen. Eine Erhöhung des Zinssatzes ist mit dem 12-Monats-EURIBOR für den ersten Werktag im Monat Oktober des dem Kalenderjahr vorangegangenen Jahres, verlautbart von der Österreichischen Nationalbank im Statistischen Monatsheft, gerundet auf den nächst niedrigeren vollen Achtelprozentpunkt begrenzt.

(1a) Für den Fall der Stundung oder des Verzuges sind im Förderungsvertrag Zinsen in Höhe von 5 % jährlich zu vereinbaren.

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

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

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

7.2. Im Abs 4 lauten der zweite und dritte Satz: „Für die vorzeitige Rückzahlung von Förderungsdarlehen, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, kann die Landesregie-

rung durch Verordnung einen Nachlass bis zu 50 % der aushaftenden Darlehensschuld vorsehen. Von einer solchen Rückzahlungsmöglichkeit kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Zeitraum zwischen der Zusicherung der Förderung und dem Ansuchen um vorzeitige Rückzahlung mindestens fünf Jahre beträgt, keine vorläufige Schätzung des Einkommens vorliegt (§ 51 Abs 2) und zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens kein Sachverhalt bekannt ist, der zu einer Kündigung der Förderung führen kann.“

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

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

9. Im § 17 werden folgende Änderungen vorgenommen:

9.1. Im Abs 1 wird angefügt: „Für den Fall der Stundung oder des Verzuges sind im Förderungsvertrag Zinsen in Höhe von 5 % jährlich zu vereinbaren.“

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

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

11. Im § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen:

11.1. Im Abs 1 Z 2 lautet der letzte Satz: „Für wachsende Familien, Jungfamilien und kinderreiche Familien kann allenfalls unter Bedachtnahme auf die Höhe des Kaufpreises ein geringeres Ausmaß an Eigenmitteln festgesetzt werden.“

11.2. Im Abs 3 werden folgende Änderungen vorgenommen:

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

11.2.2. Die Z 7 lautet:

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

12. Im § 20 werden folgende Änderungen vorgenommen:

12.1. Abs 1 lautet:

„(1) Die Förderung kann in der Gewährung eines Förderungsdarlehens und/oder von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen oder Förderungsdarlehen bestehen.“

12.2. Im Abs 2 wird angefügt: „Ebenso kann auf regional unterschiedliche Grundkostenverhältnisse und die Höhe des Kaufpreises Bedacht genommen werden.“

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

13. § 21 lautet:

„Subjektbezogene Rückzahlung

§ 21

Förderungsdarlehen und Annuitätenzuschüsse sind zurückzuzahlen, soweit der zumutbare Wohnungsaufwand den maßgeblichen Wohnungsaufwand übersteigt. Für die Festsetzung des zumutbaren und maßgeblichen Wohnungsaufwandes gilt § 20 Abs 5 und 6.“

13a. Im § 24 lauten die Abs 1 und 5:

„(1) Die Förderung kann in der Gewährung eines Förderungsdarlehens und/oder von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen oder Förderungsdarlehen bestehen.“

„(5) Für die Höhe der Annuitätenzuschüsse und deren Rückzahlung sowie für die Rückzahlung des Förderungsdarlehens gelten die Bestimmungen der §§ 20 Abs 5 und 6 sowie 21.“

14. § 27 lautet:

„Förderungsvoraussetzungen

§ 27

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

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

14a. § 28 Abs 1 lautet:

„(1) Die Förderung kann in der Gewährung eines Förderungsdarlehens und/oder von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Hypothekendarlehen oder Förderungsdarlehen bestehen.“

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

16. § 30 lautet:

„Höhe und Art der Förderung

§ 30

(1) Die Förderung kann in der Gewährung eines Förderungsdarlehens und von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu Förderungsdarlehen bestehen. Bei der Festsetzung der Höhe des Förderungsdarlehens ist jedenfalls auf die Zahl der mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder Bedacht zu nehmen. Die näheren Bestimmungen dazu sind durch Verordnung der Landesregierung zu treffen.

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

(3) Für die Höhe der Annuitätenzuschüsse und deren Rückzahlung sowie für die Rückzahlung des Förderungsdarlehens gelten die Bestimmungen der §§ 20 Abs 5 und 6 sowie 21.“

17. Im § 31 werden folgende Änderungen vorgenommen:

17.1. Im Abs 2:

17.1.1. Die Z 2 lautet:

„2. die Grund- und Aufschließungskosten die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen, bezogen auf den Fixsatz der Förderung, nicht übersteigen. Bei der Festsetzung der Höchstgrenzen ist auf die regional unterschiedlichen Grundkostenverhältnisse Bedacht zu nehmen. Bei Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen kann die Förderung von (zB auf Grund von Beiträgen Dritter) besonders günstigen Grund- und Aufschließungskosten abhängig gemacht werden. Erfolgt die Errichtung von Wohnungen auf Grund eines Baurechtes, ist zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung nachzuweisen, dass der Bauzins unter Berücksichtigung einer allfällig vereinbarten Wertsicherung, von Bauzinsvorauszahlungen und sonstigen Kosten auf die Dauer des Baurechtes keine höhere Belastung ergibt als bei einer vergleichweisen Finanzierung der höchstzulässigen Grund- und Aufschließungskosten beim Kauf der Liegenschaft mit Eigenmitteln nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Bei Baurechten mit einer Laufzeit von unter 50 Jahren oder dann, wenn keine oder eine geringere Entschädigungen als gemäß § 9 Abs 2 BauRG vereinbart ist, ist das Vorliegen eines entsprechend dieser Bestimmung verminderten Bauzinses Förderungsvoraussetzung. Die näheren Bestimmungen dazu sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen;“

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

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

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

18. Im § 32 werden folgende Änderungen vorgenommen:

18.1. Abs 1 lautet:

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

18.2. Im Abs 2 wird im zweiten Satz die Wortfolge „Höhe des Landesdarlehens“ durch die Wortfolge „Höhe des Förderungsdarlehens“ ersetzt.

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

20. Im § 37 werden folgende Änderungen vorgenommen:

20.1. Abs 4 lautet:

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

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

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

20.2. Im Abs 5 entfällt der zweite Satz.

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

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

22. Im § 40 werden folgende Änderungen vorgenommen:

22.1. Abs 1 lautet:

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

22.2. Im Abs 2 wird im zweiten Satz die Wortfolge „Höhe des Landesdarlehens“ durch die Wortfolge „Höhe des Förderungsdarlehens“ ersetzt.

23. Im § 41 werden folgende Änderungen vorgenommen:

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

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

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

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

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

24.1. Die Z 1 lautet:

„1. die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) für die Errichtung des Gebäudes, an dem die Sanierungsmaßnahme erfolgen soll, mindestens zehn Jahre, bei Anschluss an Fernwärme mindestens fünf Jahre vor der Einbringung des Förderungsansuchens zurückliegt. Für die Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen dienen, gilt keine Frist;“

24.2. Die Z 4 lautet:

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

25. § 43 lautet:

„Art und Höhe der Förderung

§ 43

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

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

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

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

26. Im § 48 entfällt der zweite Satz.

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

27.1. Die Z 2 lautet:

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

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

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

29. Im § 51 werden folgende Änderungen vorgenommen:

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

29.2. Abs 2 lautet:

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

30. Im § 52 werden folgende Änderungen vorgenommen:

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

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

31. Im § 53 wird angefügt:

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

32. § 55 lautet:

„Eigentumsbeschränkungen

§ 55

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

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

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

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

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

1. der Rechtsnachfolger eine nahe stehende Person des bisherigen Eigentümers ist, im Fall der Übertragung an Lebensgefährten jedenfalls ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz besteht und sowohl der bisherige Eigentümer wie auch der Rechtsnachfolger die Wohnung weiter benützen;
2. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird, bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestanden hat und der bisherige Eigentümer weiterhin als Ausfallsbürge haftet.

(5) In anderen Fällen als nach Abs 4 kann der Übernahme aushaftender Förderungsdarlehen und rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse bei der Übertragung des Eigentums (Baurechtes) an

der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur zugestimmt werden, wenn der Rechtsnachfolger eine begünstigte Person ist. Aushaftende Förderungsdarlehen und rückzahlbare Annuitätenzuschüsse können dabei insgesamt nur in dem Ausmaß übernommen werden, das der für den Rechtsnachfolger förderbaren Nutzfläche entspricht. Der dieses Ausmaß übersteigende Teil ist als Voraussetzung für die Zustimmung gemäß Abs 3 zurückzuzahlen. Die Landesregierung kann, wenn die Übertragung der Liegenschaft an die begünstigte Person mindestens zum Verkehrswert erfolgt und es sich um Förderungen handelt, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, über Antrag bei Vorliegen objektiv berücksichtigungswürdiger Gründe einen Nachlass zu den rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gewähren, höchstens jedoch in dem Ausmaß, in dem die Summe aus aushaftenden, grundbücherlich vorrangig besicherten Hypothekendarlehen, Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen bezogen auf die förderbare Nutzfläche des Rechtsnachfolgers den Verkehrswert der Liegenschaft übersteigt. Der Verkehrswert der Liegenschaft ist durch ein vom Antragsteller beizubringendes Schätzgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen festzustellen. Übersteigt die vereinbarte Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft den Verkehrswert, so ist von dieser auszugehen.

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

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

Gleichzeitig kann die Landesregierung, wenn es sich um Förderungen handelt, die vor dem 1. Jänner 2006 zugesichert worden sind, über Antrag bei Vorliegen objektiv berücksichtigungswürdiger Gründe dem bisherigen Eigentümer Nachlässe zu den aushaftenden Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen gewähren, höchstens jedoch in dem Ausmaß, in dem die Summe aus aushaftenden, grundbücherlich vorrangig besicherten Hypothekendarlehen, Förderungsdarlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen den Verkehrswert der Liegenschaft oder die allenfalls höher vereinbarte Gegenleistung übersteigt.

(7) Im Fall der rechtsgeschäftlichen Veräußerung von zum Gutsbestand der geförderten Wohnung gehörenden Grundstücken kann die Zustimmung der Landesregierung nach Abs 3 davon abhängig gemacht werden, dass abhängig vom öffentlichen Interesse an der Übereignung ein angemessener Teil des Veräußerungserlöses für eine außerordentliche Rückzahlung des aus-

haftenden Förderungsdarlehens, des Hypothekendarlehens, zu dem Annuitätenzuschüsse gewährt werden, oder der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse verwendet wird. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen treffen.

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

33. Im § 63 wird angefügt:

„(24) Die §§ 1 Abs 2 und 3, 2 bis 2c, 5, 6, 8, 9 Abs 1 bis 3, 10 Abs 4, 11, 13 Abs 1 bis 4 und 6, 15 Abs 1, 17 Abs 1 und 2, 18, 19 Abs 1 und 3, 20 Abs 1, 2 und 5, 21, 24 Abs 1 und 5, 27, 28 Abs 1, 29 Abs 2, 30, 31 Abs 2 und 3, 32 Abs 1 und 2, 36 Abs 1, 37 Abs 4 und 5, 38 Abs 2, 40 Abs 1 und 2, 41, 42 Abs 2, 43, 48, 48a Abs 2, 48b Abs 1, 51 Abs 1 und 2, 52 Abs 1 und 3, 53 Abs 6 und 55 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. Jänner 2006 in Kraft.

(25) Auf Förderungen, die vor dem 1. Jänner 2006 nach diesem oder nach früheren Wohnbauförderungsgesetzen zugesichert worden sind, sind die §§ 19 Abs 3 Z 7 und 31 Abs 2 Z 2 in der bisher geltenden Fassung anzuwenden. Hinsichtlich der Finanzierung solcher Förderungen gilt Folgendes:

1. Ist zur Finanzierung die Aufnahme eines Darlehens erforderlich, hat die Förderung zur Voraussetzung, dass
 - a) das Darlehen durch die Eintragung einer Hypothek im Grundbuch gesichert ist;
 - b) die Laufzeit des Darlehens mindestens 20 Jahre und bei Mietwohnungen mindestens 25 Jahre beträgt;
 - c) der effektive Jahreszinssatz und die Gesamtbelastung vor Wirksamwerden jeder Änderung, zumindest aber einmal jährlich, dem Darlehensnehmer schriftlich bekannt gegeben werden. In die Gesamtbelastung sind die Kosten für öffentliche Abgaben und Aufwendungen des Darlehensnehmers für Versicherungen zur Sicherung des Darlehens nicht einzurechnen;
 - d) der effektive Jahreszinssatz den gemäß der Z 3 festgelegten Prozentsatz nicht überschreitet;
 - e) eine Änderung des Zinssatzes in der Weise vereinbart ist, dass eine Erhöhung nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung des gemäß der Z 3 festgelegten Prozentsatzes erfolgt und bei dessen Herabsetzung auch der Zinssatz entsprechend gesenkt wird, oder dieser Prozentsatz als Fixzinssatz mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren vereinbart ist;
 - f) für den Fall der Umschuldung keine Kosten entstehen und eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist;
 - g) für die Überweisung der rückzuzahlenden Teilbeträge, die Führung des Kontos sowie für den Fall der vorzeitigen Tilgung dem Darlehensnehmer keine Kosten entstehen;

h) der Darlehensnehmer einer Offenbarung des Bankgeheimnisses gegenüber dem Land Salzburg hinsichtlich aller im Finanzierungsplan enthaltenen Darlehen ausdrücklich und schriftlich zugestimmt hat;

i) die sonstigen Bedingungen eingehalten werden, die von der Landesregierung zur zweckmäßigen Gestaltung sowie ordnungs- und zweckmäßigen Abwicklung der Förderung insbesondere hinsichtlich der Übermittlung der maßgeblichen Darlehensdaten im Weg automationsunterstützter Datenübertragung festgelegt werden, und

j) dem Land Salzburg die Einhaltung der Voraussetzungen der lit a bis i schriftlich und ausdrücklich zugesagt ist.

Von der hypothekarischen Sicherstellung des Darlehens kann mit Zustimmung der Landesregierung im Einzelfall abgesehen werden.

2. Bei Bausparkassendarlehen ist die Z 1 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Laufzeit mindestens 19 Jahre beträgt und die Voraussetzungen der lit d und f nicht gelten. Die Höhe der Annuität, bis zu der Annuitätenzuschüsse gewährt werden, wird durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.

3. Der höchstzulässige Prozentsatz gemäß Z 1 lit d, die Dauer seiner Verbindlichkeit, der Beobachtungszeitraum für seine Neufestsetzung und die Art der Zinsberechnung sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Die Dauer der Verbindlichkeit kann je nach Förderungssparte unterschiedlich festgelegt werden. Der Höhe des Prozentsatzes ist das jeweilige Mittel des 6-Monats-EURIBOR im Beobachtungszeitraum, verlautbart von der Österreichischen Nationalbank im Statistischen Monatsheft, zu Grunde zu legen. Die Zulässigkeit und die Höhe eines allfälligen Aufschlages auf diesen Wert bis zu 1,5 % sowie einer allfälligen Auf- oder Abrundung werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

(26) Auf Förderungsansuchen, die vor dem 1. Jänner 2006 eingebracht worden sind, ist für die Prüfung der Finanzierung § 8 Abs 2 in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(27) Auf Förderungsansuchen, die vor dem 1. Jänner 2006 eingebracht und bis zum 30. Juni 2006 im Sinn des Ansuchens des Förderungswerbers erledigt werden, sind auf schriftlichen Antrag des Förderungswerbers die Bestimmungen dieses Gesetzes in der bisher geltenden Fassung anzuwenden.

(28) Verordnungen auf Grund der durch das Gesetz LGBl Nr/..... geänderten Bestimmungen dieses Gesetzes können mit Rückwirkung auf den 1. Jänner 2006 erlassen werden.“