

Nr 89 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(2. 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/2018, wird geändert wie folgt:

1. Im § 1 Abs 1 lautet die Z 1:

„1. der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum zu leistbaren Bedingungen in einer gesunden, ökologisch nachhaltigen und vielfältig gestalteten Wohnumwelt unter sparsamer Verwendung von Grund und Boden zu ermöglichen;“

2. Im § 1 Abs 3 wird im zweiten Satz nach dem Wort „soziale“ ein Beistrich gesetzt und das Wort „ökologische“ eingefügt.

3. Im § 5 werden folgenden Änderungen vorgenommen:

3.1. Im Abs 1 werden geändert:

3.1.1. Die Z 7 lautet:

„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;“

3.1.2. Die Z 12 lit a lautet:

„a) Neubau oder Auf-, Zu-, An- oder Einbau bei bestehenden Bauten;“

3.3. Im Abs 2 werden geändert:

3.3.1. In der Z 1 lautet die lit b:

„b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Stiefkinder sowie der Kinder von Lebensgefährten;“

3.3.2. In der Z 1 lautet die lit e:

„e) der Lebensgefährte oder die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und

- beide 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;“

3.3.3. In der Z 1 entfällt die lit g und erhält die bisherige Literabezeichnung „h)“ die Literabezeichnung „g)“.

3.3.4. Die Z 8 lautet:

„8. als Bauträger:

- a) gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7),
- b) Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994,
- c) Immobilienreuhänder (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;“

4. § 6 Abs 1 lautet:

„(1) Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, Gesetz BGBl I Nr 159/2013;
2. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, Gesetz BGBl I Nr 59/2018;
3. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, Gesetz BGBl I Nr 16/2018;
4. Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVVO 1994), BGBl Nr 924, Kundmachung BGBl II Nr 180/2017;
5. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, Gesetz BGBl I Nr 32/2018;
6. Gebührengesetz 1957, BGBl Nr 267, Gesetz BGBl I Nr 62/2018;
7. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, Gesetz BGBl I Nr 45/2018;
8. Heimopferrentengesetz, BGBl I Nr 69/2017, Gesetz BGBl I Nr 59/2018;
9. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 56/2018;
10. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, Gesetz BGBl I Nr 58/2018;
11. Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), BGBl Nr 482, Gesetz BGBl I Nr 131/2001;
12. Wohnhaussanierungsgesetz (WSG), BGBl Nr 483/1984, Gesetz BGBl Nr 460/1990;
13. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, Gesetz BGBl I Nr 58/2018;
14. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, Gesetz BGBl I Nr 26/2018;
15. Ziviltechnikergesetz 1993 (ZTG), BGBl Nr 156/1994, BGBl Nr I 50/2016.“

5. § 8 Abs 2 lautet:

„(2) Zum Zweck der Feststellung des Bedarfs von Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden kann die Landesregierung eine Wohnbaudatenbank mit Daten gemäß § 44 Abs 1 Z 3 einrichten. Das Nähere hierzu ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.“

6. Im § 11 werden folgende Änderungen vorgenommen:

6.1. Im Abs 1 werden geändert:

6.1.1. Die Z 2 lautet:

„2. einen entsprechenden Wohnbedarf gemäß Abs 4 nachweisen kann;“

6.1.2. In der Z 4 wird nach dem Wort „Dienstnehmerwohnung“ der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und entfällt der letzte Satz.

6.2. Nach Abs 3 wird angefügt:

„(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:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit:	3

a) Pflegegeldbezug b) Minderung der Erwerbsfähigkeit um zumindest 55 % c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufent- halt haben, aber vom haushaltsange- hörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zweitweise unterge- bracht werden dürfen	
für 2- oder 3-Personenhaushalte	
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 unterschreitet.“

7. Im § 12 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Im Abs 3 wird nach dem Ausdruck „Abs 1“ der Ausdruck „und Abs 2“ eingefügt.

7.2. Die Abs 4 und 5 lauten:

„(4) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche gemäß den Abs 1 bis 3 beträgt 150 m². Bei Austragwohnungen beträgt das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche 65 m².

(5) Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung ist die förderbare Wohnnutzfläche nach der Anzahl der Wohnräume zu bemessen. Soweit kein Wohnungstausch im Sinn des § 13 MRG oder ein Wohnungswechsel im Sinn des § 11 Abs 4 Z 4 vorliegt, sind je nach Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen förderbar:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: a) Pflegegeldbezug b) Minderung der Erwerbsfähigkeit um zumindest 55 % c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Auf- enthalt haben, aber vom haushalts- angehörigen Elternteil mit gerichtli- cher Genehmigung zweitweise un- tergebracht werden dürfen	3
mit Pflegegeldbezug oder Minderung der Erwerbsfähigkeit um zumindest 55 %	
für die Hausstandsgründung einer Person mit einer zweiten, bisher noch nicht nahestehenden Person zur Begründung einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder Lebensge- meinschaft	
für 2- oder 3-Personenhaushalte	
für 4-Personenhaushalte	4
für wachsende Familien mit bis zu 2 Kindern	
für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit zwei Kindern	
für 5-Personenhaushalte	5
für jede weitere Person	1 Wohnraum mehr

“

8. Im § 14 werden folgende Änderungen vorgenommen:

8.1. Im Abs 1 lautet die Z 6:

„6. folgende Unterhaltsansprüche:

- a) Unterhaltsansprüche von Ehegatten bzw eingetragenen Partnern, die laufend in Geld bezogen werden und auf einem vertraglichen, gerichtlichen oder gesetzlichen Anspruch basieren. Wird ein solcher Anspruch gegen den getrenntlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partner nicht entsprechend verfolgt oder eine Unterhaltsvereinbarung ohne Mitwirkung des Gerichts abgeschlossen, ist – ausgenommen im Fall des § 15 Abs 2 lit a – jedenfalls eine Unterhaltsleistung in Höhe von 250 € zu veranschlagen;
- b) Unterhaltsansprüche von Kindern, die laufend in Geld bezogen werden und gerichtlich oder unter Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vertraglich festgesetzt wurden. Wenn für Kinder dauernd getrenntlebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt oder Unterhaltsvereinbarungen ohne Mitwirkung des Gerichts oder des Kinder- und Jugendhilfeträgers abgeschlossen werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem allgemeinen Durchschnittsbedarf eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Bei gemeinsamer Obsorge und durch das Gericht festgelegtem hauptsächlichen Aufenthalt ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die der Hälfte des allgemeinen Durchschnittsbedarfs eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht.

Die vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin und von den mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nachweislich tatsächlich geleisteten oder gemäß den lit a oder b veranschlagten Unterhaltsleistungen sind beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.“

8.2. Im Abs 2 werden geändert:

8.2.1 Nach dem vierten Spiegelstrich wird eingefügt:

„– Kinderbetreuungshilfen,“

8.2.2 Im drittletzten Spiegelstrich wird die Wortfolge „und dem Verbrechensofpergesetz“ durch die Wortfolge „, dem Verbrechensofpergesetz und dem Heimopferrentengesetz“ ersetzt.

9. Im § 16 werden folgende Änderungen vorgenommen:

9.1. Die Abs 1 und 2 lauten:

„(1) Die Förderungswerber haben ihr Einkommen sowie das Haushaltseinkommen vollständig bekanntzugeben.

(2) Als Nachweise kommen in Betracht:

1. grundsätzlich:

- a) der Arbeitnehmerveranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr, bei Bezug von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit;
- b) der Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr, wenn entweder zusätzlich zu Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit oder ausschließlich sonstige Einkunftsarten vorliegen;
- c) der Einheitswertbescheid, wenn kein Einkommensteuerbescheid für Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegt;
- d) der Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt;
- e) die Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers oder des Gerichts über den Bezug von Kindesunterhalt, wobei diese nicht älter als drei Jahre sein darf;
- f) Bestätigungen über den Bezug und die Höhe von Wochen- bzw Kinderbetreuungsgeld;
- g) Bestätigungen über den Bezug von Schüler- oder Studienbeihilfe;
- h) Bestätigungen über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen;

2. bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe:

- a) der Jahreslohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr bzw Monatslohnzettel für zumindest drei vorangehende Monate;
- b) Nachweise betreffend den Pensionsbezug oder dem Ruhegenuss;

- c) Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld udgl).

Berücksichtigungswürdige Gründe liegen – ausgenommen im Fall der Z 1 lit b – nur vor, wenn die Vorlage von Nachweisen nach der Z 1 rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist, ein Übertritt in den Ruhestand erfolgte oder Transferleistungen iS der Z 2 lit c innerhalb des vorgegangenen Jahres nicht öfter als einmal vom selben Leistungserbringer bezogen wurden.“

9.2. Nach Abs 2 wird eingefügt:

„(2a) Beim Zugang zur Förderung kann das Einkommen auch durch die Einkommensunterlagen für die letzten drei Kalenderjahre vor Einbringung des Ansuchens nachgewiesen werden.“

10. Im § 17 erhält der bisherige Abs 2 die Absatzbezeichnung „(3)“ und lautet der neue Abs 2:

„(2) Die Landesregierung kann für Förderungen gemäß Abs 1 durch Verordnung einen Mindestbetrag an Eigen- und/oder Fremdmitteln festlegen. In diesem Fall gilt eine Finanzierung nur dann als gesichert, wenn im Finanzierungsplan eines Kreditinstitutes das Vorhandensein der erforderlichen Mindesteigen- sowie Mindestfremdmittel bestätigt wird.“

11. § 18 Abs 2 lautet:

„(2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen vorangehen:

1. Pfandrechte zur Besicherung von Darlehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen aufgenommen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre Verzinsung, Laufzeit, Tilgung und effektiven Kosten bestimmten Anforderungen entsprechen; die Landesregierung hat diese Anforderungen durch Verordnung festzulegen;
2. Pfandrechte aus früheren Förderungen;
3. Dienstbarkeiten einschließlich Wohnungsgebrauchsrechte;
4. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte;
5. Reallasten, die keine geldwerten Leistungen betreffen oder der Sicherstellung des Bauzinses dienen.“

12. Im § 19 Abs 3 wird angefügt: „Im Fall der Z 2 kann die Landesregierung den übertragenden Teil auch aus der Personalschuldnerhaftung entlassen.“

13. Im § 20 werden folgende Änderungen vorgenommen:

13.1. Im Abs 1 wird nach dem Klammerausdruck „(§ 5 Abs 1 Z 20)“ die Wortfolge „durch die Förderungswerberin oder den Förderungswerber“ eingefügt.

13.2. Im Abs 2 werden geändert:

13.2.1. In der Z 3 wird nach dem Wort „bestand“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „wobei in diesem Fall § 19 Abs 3 letzter Satz sinngemäß zur Anwendung kommt“ angefügt.

13.2.2. Die Z 4 lautet:

- „4. das Eigentum an der Wohnung an begünstigte Personen übertragen wird, wobei in diesem Fall der einmalige nicht rückzahlbare Zuschuss nur
- a) bis zur Höhe entsprechend der Anzahl der mit den Erwerbern im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen und
 - b) bis zur Höhe des (fiktiven) Rückzahlungsbetrages gemäß Abs 1 erster Satz übernommen werden kann.“

14. § 21 lautet:

„Baubeginn

§ 21

(1) Mit der Ausführung eines Bauvorhabens, für das um Förderung angesucht wird, darf bei Förderungen gemäß den Unterabschnitten 4 und 5 vor Abschluss des Förderungsvertrages nicht begonnen werden. Auf Ansuchen kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Das Ansuchen auf Zustimmung ist schriftlich einzubringen und zu begründen.

(2) Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden. Darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.“

15. Im § 22 Abs 3 werden folgende Änderungen vorgenommen:

15.1. Die Z 2 lautet:

„2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im 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;“

15.2. Die Z 5 und 6 werden durch folgende Bestimmung ersetzt:

„5. bestimmte Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel vorliegen, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen ist.“

16. Im § 23 lauten die Abs 2 und 3:

„(2) Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag und (allfälligen) Zuschlägen. Die Höhe des Grundbetrages kann je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche oder nach der jeweiligen Familienkonstellation festgesetzt werden. Zuschläge können gewährt werden für:

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

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit vom Kaufpreis je m² Wohnnutzfläche (gesamt oder förderbar) vermindert werden.“

17. § 24 Abs 2 lautet:

„(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,
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.“

18. Im § 25 lauten die Abs 2 und 3:

„(2) Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag und (allfälligen) Zuschlägen. Die Höhe des Grundbetrages kann dabei je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche oder nach der jeweiligen Familienkonstellation festgesetzt werden. Zuschläge können gewährt werden für:

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

8. sonstige Maßnahmen (Denkmalschutz, barrierefreie Ausstattung, betreutes Wohnen, pflegebedingte Maßnahmen udgl).

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit vom Flächenausmaß der Grundfläche und/oder von der Höhe der Baukosten vermindert werden.“

19. Im § 26 werden folgende Änderungen vorgenommen:

19.1. Im Abs 1 wird in der Z 3 der abschließende Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 4 angefügt:

„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.“

19.2. Im Abs 3 Z 1 entfällt in der lit a die Wortfolge „, wobei im Fall der Vermietung an Menschen mit Behinderung oder an ältere Menschen die Einkommensgrenzen gemäß § 11 Abs 3 nicht zur Anwendung kommen“.

20. Im § 28 werden folgende Änderungen vorgenommen:

20.1. Im Abs 2 entfällt der zweite Satz.

20.2. Nach Abs 2 wird eingefügt:

„(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.“

20.3. Im Abs 3 Z 2 entfällt in der lit h der Ausdruck „Z 3“.

21. Im § 31 werden folgende Änderungen vorgenommen:

21.1. Im Abs 1 entfällt die Wortfolge „nicht rückzahlbaren“.

21.2. Im Abs 2 zweiter Satz wird nach dem Wort „Wohnnutzfläche“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „je Wohneinheit“ eingefügt.

21.3. Abs 3 lautet:

„(3) Durch Verordnung der Landesregierung sind zu regeln:

1. die Höhe des Zuschusses,
2. die Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar),
3. die Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse sowie die Rückzahlungsmodalitäten,
4. die Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses.

Dabei kann zwischen Errichtung und Auf-, Zu- oder Umbau und nach Art und Größe der Wohnheime unterschieden werden.“

21.4. Abs 4 entfällt.

22. Im § 33 Abs 1 lautet der zweite Satz: „Die Zuschüsse können bestehen aus:

1. Grundbetrag und Zuschlägen oder
2. Pauschalbeträgen.“

23. § 35 Abs 2 lautet:

„(2) Wohnbeihilfe ist nur soweit zu erbringen, als für Förderungswerber keine Möglichkeit besteht, aufgrund anderer gesetzlicher, statutarischer oder vertraglicher Regelungen die Wohnkosten zu decken; dies gilt nicht in Bezug auf Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung und Sozialhilfe. Keine Wohnbeihilfe wird in den Fällen des § 28 Abs 2 Z 2 und 4 bis 6 gewährt.“

24. Im § 38 werden folgende Änderungen vorgenommen:

24.1. Im Abs 2 wird angefügt: „Zur Sicherung der Wohnversorgung bei nachgewiesenen Mietzinsrückständen kann die Wohnbeihilfe auch ohne Vorliegen einer Vereinbarung an vorgenannte Dritte ausbezahlt werden.“

24.2. Im Abs 5 werden folgende Änderungen vorgenommen:

24.2.1. Die Z 2 lautet:

„2. diese auf Basis eines Haushaltseinkommens berechnet wurde, welches rückwirkend neu festgelegt wird, ausgenommen die rückwirkende Zuerkennung einer Pension oder eines Ruhegenusses, oder“

24.2.2. Im vorletzten Satz wird nach dem Wort „Aufrechnung“ der Ausdruck „(§ 1438 ABGB)“ eingefügt.

24.3. Nach Abs 5 wird angefügt:

„(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.“

25. Im § 41 werden folgende Änderungen vorgenommen:

25.1. Im Abs 2 wird im ersten Satz nach der Wortfolge „durch Verordnung“ die Wortfolge „oder Richtlinien“ eingefügt.

25.2. Nach Abs 2 wird angefügt:

„(3) Abweichend zu den Abs 1 und 2 sind Ansuchen gemäß dem Abschnitt 3, Unterabschnitte 2, 3, 4, 5 und 6 ausschließlich elektronisch im Weg einer von der Landesregierung im Internet zur Verfügung gestellten Online-Applikation einzubringen. Unvollständige Ansuchen sind von der Landesregierung nicht zu berücksichtigen, worüber die Antragsteller (elektronisch) zu informieren sind. Die Landesregierung hat für einen barrierefreien Zugang zur Online-Applikation im Sinn des § 4c des Salzburger Behindertengesetzes 1981 zu sorgen.“

26. Im § 43 werden folgende Änderungen vorgenommen:

26.1. Im Abs 1 werden geändert:

26.1.1. Im Einleitungssatz wird nach dem Wort „kündigen“ die Wortfolge „und der Zuschuss (§ 20 Abs 1) zurück zu fordern“ eingefügt.

26.1.2. In der Z 7 entfällt die Wortfolge „trotz schriftlicher Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe“.

26.1.3. In der Z 9 wird der abschließende Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt und entfällt die Z 10.

26.2. Im Abs 2 entfällt der letzte Satz.

26.3. Im Abs 3 entfallen die Wortfolge „, ausgenommen in den Fällen des Abs 1 Z 10,“ und der letzte Satz.

26.4. Abs 4 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„(4) Im Förderungsvertrag ist vorzusehen, dass ab dem Tag der Förderungskündigung für den rückzufordernden Betrag (§ 20 Abs 1) Zinsen in Höhe von 5 % jährlich zu bezahlen sind. Dies gilt nicht für Kündigungen gemäß Abs 5.

(5) Der Förderungsvertrag ist fristlos zu kündigen und der rückzufordernde Betrag (§ 20 Abs 1) als Forderung im Verfahren anzumelden, wenn die geförderte Wohnung zwangsversteigert wird.“

27. Im § 50 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.1 Im Abs 2 Z 2 wird in der lit c der abschließende Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit d angefügt:

- „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.“

27.2. Im Abs 3 Z 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.2.1. In der lit a wird angefügt: „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.“

27.2.2. In der lit b wird angefügt: „Eine längere Laufzeit ist zulässig, wenn eine Umfinanzierung sonst nicht darstellbar ist und eine allenfalls übernommene Bürgschaft mit Ablauf der Laufzeit gemäß dem 1. Satz endet.“

28. Im § 51 wird angefügt:

„(...) 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 .../.... treten mit 1. Jänner 2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt § 31 Abs 4 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 .../.... 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 .../.... können bereits vor dem 1. Jänner 2019 erlassen werden, sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft treten.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das geltende Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 soll punktuell angepasst werden. Ziel des Gesetzesvorhabens ist es, mit sozial treffsicheren, zielgerichteten und nachhaltigen Aspekten vielen Bürgerinnen und Bürgern des Landes Salzburg die Schaffung und Sanierung von Wohnraum zu ermöglichen. Dazu sind im Wesentlichen folgende Änderungen geplant:

- a) Aufnahme der Grundsätze einer ökologischen Nachhaltigkeit und einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden in die Zielbestimmung der Salzburger Wohnbauförderung;
- b) Neuausrichtung der Reihungskriterien unter Berücksichtigung der neuen Zielsetzungen gemäß der lit a);
- c) Entfall des Baubeginnverbotes in der Errichtungs- und Sanierungsförderung;
- d) Einführung von Mindesteigen- bzw Mindestfremdmitteln in der Kauf- und Errichtungsförderung sowie einer Mindestinvestitionssumme bei Förderungen für Auf-, Zu- oder Einbauten;
- e) Ausbau und Präzisierung der Bestimmungen über eine förderungsrechtliche Befristung von Mietverträgen bei der Errichtung von Mietwohnungen;
- f) Erweiterung des Kreises der möglichen Förderungswerber auf Körperschaften udgl bei der Errichtung von Mietwohnungen;
- g) Umwandlung des Grundbetrages in ein Darlehen bei Förderungen zur Errichtung von Wohnheimen;
- h) Vereinfachung der Sanierungsförderung; und
- i) Ermöglichung einer pauschalen Annuität und einer Laufzeitverlängerung im Fall einer Umfinanzierung bei Altdarlehen.

Das Vorhaben basiert auf Vorschlägen der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung und dient der Umsetzung der im Koalitionsvertrag der Salzburger Landesregierung vereinbarten Maßnahmen sowie des Strategiepapiers „Wirkungsorientierte Verwaltung“.

Der Wohnbauförderungsbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 18. September 2018 mit den Vorschlägen befasst und diese zur Kenntnis genommen.

2. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 und Art 17 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Gesetzesvorhaben steht dem Unionsrecht nicht entgegen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Kostenträger der Wohnbauförderung ist das Land.

4.1 Sachaufwand:

Der jährliche Sachaufwand für Förderungen ist mit den nach § 2 zur Verfügung stehenden Mitteln begrenzt.

4.2 Personalaufwand:

Nach Einschätzung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung (10) des Amtes der Landesregierung ist jedenfalls während der Umstellungsphase mit einem Mehrleistungsaufwand zu rechnen. Dieser soll durch die Leistung von Überstunden (geschätzt 1.000) abgegolten werden. Die geplante Erhöhung der Fallzahlen im Bereich der Errichtung führt dauerhaft zu einem entsprechenden Mehraufwand. Diesem Mehraufwand soll durch die geplanten Einsparungen und Umstellungen bei der Abwicklung sowohl für den Bereich der neuen Ansuchen als auch für den Bereich der bestehenden Förderungen, aber auch durch entsprechende interne personelle Umschichtungen Rechnung getragen werden.

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

Die vorgesehenen Regelungen 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. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens haben das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, die Landesgruppe Salz-

burg des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, die Abteilungen 8 und 10 des Amtes der Landesregierung sowie eine Privatperson Stellungnahmen abgegeben. Die darin enthaltenen Einwände und Anregungen beziehen sich dabei insbesondere auf die Themenbereiche Aufbringung der Wohnbauförderungsmittel, Wohnbedarf und förderbare Wohnnutzfläche, Anrechnung von Unterhaltsansprüchen, Nachweis des Einkommens, Art und Höhe der Kauf- und Errichtungsförderung sowie die förderungsrechtliche Befristung von Mietverträgen. Die Stellungnahmen sind im Internet über die Homepage des Landes abrufbar.

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

- a) Aufrechterhaltung der geltenden Regelungen zur Mittelaufbringung;
- b) Berücksichtigung des erhöhten Wohnbedarfs von getrenntlebenden Müttern und Vätern ohne hauptsächlichen Aufenthalt ihrer minderjährigen Kinder in der gemeinsamen Wohnung;
- c) Zuerkennung eines Wohnbedarfs, wenn die tatsächliche Wohnnutzfläche die förderbare Wohnnutzfläche um zumindest 9 m² unterschreitet;
- d) Ausnahme der Fälle des § 15 Abs 2 lit a von der Unterhaltsanrechnung bei getrenntlebenden Ehegatten bzw eingetragenen Partnern;
- e) Berücksichtigung der Einkommensunterlagen für die letzten drei Kalenderjahre beim Zugang zur Förderung;
- f) Verlängerungsmöglichkeit der Befristung bei Hausstandsgründungen.

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

7. Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu den Z 1 und 2:

Die Gewährung von Förderungen soll noch stärker als bisher nach ökologischen Kriterien (insb in Bezug auf Klima, Boden und Luft) ausgestaltet werden. Dies soll sowohl in der Zielbestimmung als auch in den Reihungskriterien deutlich sichtbar zum Ausdruck kommen.

Zu Z 3.1.1:

Bei Baulandsicherungsmodellen zeigt die Erfahrung, dass die Errichtung aller Einheiten auf solchen meist größeren Grundstücken in der Regel nicht zur gleichen Zeit erfolgt und auch die Einhaltung des unmittelbaren Nebeneinanderliegens der Liegenschaften zum Teil nicht möglich ist. Die Einhaltung der Grundstücksgrenze – und damit der besonders sparsame Verbrauch von Grund und Boden – rechtfertigt ein Abgehen von den genannten Förderungsvoraussetzungen.

Zu Z 3.1.2:

Die Aufzählung wird um Anbauten ergänzt. Dabei handelt es sich um einen selbständigen Bau, der an ein bestehendes Gebäude unmittelbar angebaut wird (zB wenn die Kinder an das bisherige Elternhaus anbauen). Erforderlich dafür ist – im Gegensatz zu einem Zubau – eine doppelschalige Wand.

Zu Z 3.3.1:

Als nahestehend sollen auch die Stiefkinder (Kinder des Ehepartners bzw eingetragenen Partners) sowie die Kinder von Lebensgefährten gelten.

Zu Z 3.3.2:

Der Begriff des Lebensgefährten soll erweitert werden. Und zwar soll ein Lebensgefährte auch dann eine nahestehende Person sein, wenn aus der Beziehung bereits ein Kind hervorgegangen ist. Haben beide Partner das 45. Lebensjahr noch nicht überschritten, sind sie auch eine „wachsende Familie“.

Zu Z 3.4:

Die Bestimmung wird übersichtlicher gestaltet und dahingehend präzisiert, dass nur uneingeschränkt Befähigte als Bauträger im Sinn der Wohnbauförderung gelten.

Zu Z 5:

Durch den Querverweis wird klargestellt, welche Daten verwendet werden dürfen.

Zu Z 6:

Zur besseren Übersichtlichkeit und Entlastung des Abs 1 werden die nähere Bestimmung über den Wohnbedarf in den Abs 4 überstellt.

Zu Z 6.1.2:

Von dieser Möglichkeit wurde bisher noch nie Gebrauch gemacht und soll diese Bestimmung daher entfallen.

Zu Z 6.2:

Klargestellt wird, dass der Wohnungstausch gemäß § 13 MRG einen anerkannten Grund für einen Wohnbedarf darstellt (Abs 4 Z 3). Ergänzt wird die demonstrative Aufzählung im Abs 4 Z 4 durch den „Wohnungswechsel“: Gedacht ist hier an Fälle, bei denen die Voraussetzung des § 13 MRG hinsichtlich des Zeitraumes von fünf Jahren noch nicht, alle anderen Voraussetzungen aber sehr wohl vorliegen; Voraussetzung dafür soll aber jedenfalls Eigentümeridentität des Vermieters oder der Vermieterin der Wohnung sein.

Gesetzlich geregelt soll auch werden, wann eine ausreichende Wohnversorgung und somit kein Bedarf für eine neue geförderte Wohnung vorliegt. Dies gilt sowohl für den Zugang zu einer Eigentums- als auch zu einer Mietwohnung.

Zu den Z 7 und 20.2:

Die Erfahrungen mit der aktuellen Regelung haben gezeigt, dass diese teilweise zu großzügig sind. Die tatsächliche Wohnungsgröße soll der angemessenen Nutzfläche für die Gewährung einer Wohnbeihilfe angenähert werden. Für Einzelpersonen soll daher grundsätzlich eine 2-Zimmer-Wohnung ausreichend sein. Für den Fall, dass der Förderungswerber oder die Förderungswerberin Pflegegeld bezieht (Stufe 1 genügt) oder eine Minderung der Erwerbsfähigkeit nachweist, soll jedoch eine 3-Zimmer-Wohnung zuerkannt werden können. Auch soll dies gelten für Förderungswerber oder Förderungswerberinnen mit Kindern, bei denen die Kinder in der betreffenden Wohnung zwar nicht ihren hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber sich (mit gerichtlicher Genehmigung) zum Schlafen und Wohnen vorübergehend dort aufhalten (zB bei gemeinsamer Obsorge, wenn der hauptsächliche Aufenthalt der Kinder beim anderen Elternteil ist, oder bei alleiniger Obsorge eines Elternteils, wenn dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin nur ein Besuchsrecht zukommt [zB alle zwei Wochen an einem Wochenende]).

Beabsichtigen zwei Personen, eine Ehe, eine eingetragene Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft einzugehen und einen Hausstand zu gründen, soll für diese künftig auch der Bezug einer 3-Zimmer Wohnung möglich sein. Voraussetzung dafür ist, dass ein befristeter Mietvertrag auf die Dauer von vier Jahren abgeschlossen wird und entweder die Lebensgemeinschaft, eingetragene Partnerschaft oder Ehe innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Bezug der Wohnung nachgewiesen wird. Erfolgt der Nachweis nicht, weil zB eine Trennung erfolgt, so ist eine einmalige Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere drei Jahre möglich. Nach Ablauf der Verlängerung endet das Mietverhältnis endgültig.

Zu Z 8:

Die Bestimmungen über die Berechnung des Unterhalts sollen um Regelungen für den Ehegatten- bzw Kindesunterhalt ergänzt werden.

Ehegattenunterhalt: Wie bisher sind gerichtlich oder vertraglich festgelegte Unterhaltsansprüche einzurechnen. Künftig soll aber auch in dem Fall, dass keine zumutbaren Schritte unternommen werden, um zu einem zustehenden Ehegattenunterhalt zu gelangen, ein fiktiver Betrag in Höhe von pauschal 250 € hinzugerechnet werden. Ausgenommen davon sind Fälle des § 15 Abs 2 lit a, also zB wenn beide Ehegatten oder eingetragene Partner Eigentümer der Wohnung sind und einer davon auszieht. Als nicht zumutbar gilt im Zusammenhang zB, dass der Verpflichtete nicht auffindbar ist oder im Vorfeld absehbar ist, dass eine Durchsetzung von allfälligen Ansprüchen zu keinem Erfolg führen wird (zB weil aus der Versicherungsdatenausgabe ersichtlich ist, dass nur ein geringfügiges Einkommen beim Verpflichteten vorhanden ist). Auch bei getrenntlebenden Ehegatten bzw eingetragenen Partnern besteht grundsätzlich ein Unterhaltsanspruch. Auch hier soll deshalb gelten, dass ein fiktiver Unterhalt hinzugerechnet wird, wenn keine zumutbaren Schritte gesetzt werden, um zu dem zustehenden Unterhalt zu kommen. Werden zumutbare Schritte gesetzt (zB eine gerichtlich genehmigte Unterhaltsvereinbarung oder ein gerichtlich genehmigter wechselseitiger Unterhaltsverzicht), entfällt wiederum eine Hinzurechnung.

Kindesunterhalt: Neu ist hier die Regelung zur gemeinsamen Obsorge (lit b letzter Satz). Bei dieser wird vom Gericht ausgesprochen, wo der hauptsächliche Aufenthalt der Kinder ist und sind diese Kinder dann förderungsrechtlich bei diesem Elternteil gänzlich zu berücksichtigen. Trotz teilweiser Unterbringung bzw Versorgung beim anderen Elternteil wird hier in den meisten Fällen vereinbart, dass kein Geldunterhalt geleistet werden muss. Dies führt zu einer förderungsrechtlich unsachlichen Bevorzugung des Förderungswerbers gegenüber dem anderen Elternteil, weil Ersterer die volle Förderung erhält, das betreffende Kind sich aber nur zum Teil in dessen Haushalt aufhält, sodass auch hier eine fiktive Unterhaltsleistung eingerechnet werden soll.

Nicht eingerechnet als Einkommen sollen künftig Kinderbetreuungsbeihilfen und Heimopferrenten werden: Die Kinderbetreuungshilfe ist eine Förderung des AMS, die gewährt wird, weil ein Betreuungsplatz für ein Kind benötigt wird und zB eine Erwerbstätigkeit aufgenommen wird. Weitere Voraussetzungen für diese Beihilfe sind, dass das Kind im gemeinsamen Haushalt lebt und bestimmte Altersgrenzen noch nicht überschritten hat bzw bestimmte Einkommensobergrenzen eingehalten werden. Zur Heimopferrente ist auszuführen, dass schon auf Grund des im Verfassungsrang stehenden § 2 Abs 3 Heimopferrentengesetzes Heimopferrenten nicht dem Einkommen angerechnet werden dürfen, und zwar auch nicht nach landesrechtlichen Vorschriften.

Zu Z 9:

Grundsätzlich soll der Nachweis des Einkommens a) für den Zugang zu einer Förderung, b) für die Ermittlung des Einkommens als Grundlage zur Berechnung von Annuitätenzuschüssen bzw Rückzahlungsbeträgen und c) für die Ermittlung von Wohnbeihilfe durch die Vorlage des Einkommensteuerbescheides (Arbeitnehmerveranlagungsbescheides) erfolgen. Weitere Unterlagen sind für Einkommensteile erforderlich, die nicht im Einkommensteuerbescheid ersichtlich sind (zB Unterhalt, Mutterschutz, Kinderbetreuungsgeld). Beim Zugang zu einer Förderung soll dabei auch weiterhin vom Durchschnitt des Einkommens der letzten drei Jahre ausgegangen werden können (Abs 2a).

Die Verwendung von „aktuellen“ Einkommensnachweisen soll dagegen nur in Ausnahmefällen bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe möglich sein. Diese werden im Abs 2 letzter Satz taxativ aufgezählt. Die Vorlage eines Einkommensteuerbescheides bzw einer Arbeitnehmerveranlagung ist zB dann rechtlich nicht möglich, wenn nur eine geringfügige Beschäftigung ausgeübt wird, keine Kinder vorhanden sind und auch keine Sozialversicherungsbeiträge geleistet werden. Tatsächlich unmöglich kann zB die Vorlage eines Einkommensteuerbescheides bzw einer Arbeitnehmerveranlagung dann sein, wenn es um den Zugang zu einer Mietwohnung geht und die Anmietung deshalb sehr schnell erfolgen muss, weil sonst Wohnungslosigkeit droht. Hinsichtlich Transferleitungen wird auf einen Betrachtungszeitraum von einem Jahr abgestellt. Erfolgt innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes ein zumindest zweimaliger Wechsel zwischen Transfer- und Erwerbseinkommen, soll eine „Aktuell-Berechnung“ ausgeschlossen sein.

Zu Z 10:

Eine Förderung für den Erwerb oder die Errichtung einer Wohnung im Eigentum soll künftig nur mehr möglich sein, wenn ein Mindestbetrag an Eigenmitteln und für die Finanzierung des Restbetrages eine entsprechende Finanzierungszusage einer Bank, Bausparkasse, Versicherung vorliegt. Die Höhe der Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel soll durch Verordnung der Landesregierung festgesetzt werden. Dabei kann diese nach Förderungssparte und Familiensituation (zB wachsende Familie, Alleinerzieherin, Einzelperson udgl) unterscheiden. Als Basis ist der Kaufpreis (also ohne allfällige Nebenkosten) zugrunde zu legen.

Zu Z 11:

Die Z 1 entspricht dem geltenden Recht. Die Z 2 bis 5 zählen weitere grundbücherliche Belastungen auf, die dem Grundpfand des Landes vorangehen dürfen.

Zu den Z 12 und 13.2.1:

Mit der Eigentumsübertragung an den Ehepartner, eingetragenen Partner oder Lebensgefährten sollen die weichenden Personen auch zur Gänze aus der Personalschuldnerhaftung entlassen werden können.

Zu Z 13.2.2:

Ursprünglich war angedacht, dass der Förderungsvertrag im Fall des Verkaufs/der Übertragung des Förderungsgegenstandes aufgelöst und mit dem neuen Eigentümer wieder neu begründet wird. Um hier eine Verwaltungsvereinfachung zu erreichen, wird eine neue Bestimmung eingefügt, wonach auch dann ein Eintritt in den Förderungsvertrag und eine Übernahme der fiktiven Zuschüsse möglich sein soll, wenn es sich um sonstige begünstigte Personen handelt.

Die Höhe des zu übernehmenden Zuschusses richtet sich nach der Dauer der ordnungsgemäßen „Verwohnung“ und in weiterer Folge nach der Anzahl der Personen, welche der Übernahme zugrunde liegen. Dazu ist zunächst jener Betrag zu ermitteln, welcher bereits „verwohnt“ wurde.

Konkret ist der ursprünglich zugesicherte Zuschuss durch die Förderungslaufzeit (300 Monate) zu dividieren und mit der Anzahl der „verwohnten“ Monate zu multiplizieren. Der so ermittelte Betrag ist von der ursprünglichen Förderung abzuziehen und ergibt dies den maximal zu übernehmenden Zuschuss. Die Höhe des konkret zu übernehmenden Zuschusses ist in weitere Folge durch Schlussrechnung zu ermitteln (Ursprünglicher Zuschuss : gekürzter Zuschuss = neu berechneter Zuschuss).

Zu Z 14:

Zur Verwaltungsvereinfachung soll bei der Errichtungs- und Sanierungsförderung das sogenannte Baubeginn-Verbot entfallen.

Zu Z 15:

Der durchschnittliche Grundstücksbedarf je Wohnung soll künftig 400 m² betragen. Außerdem soll im Hinblick auf die Höhe der Förderung kein über das Bau trägervertragsgesetz hinausgehendes Sicherungs- bzw. Rücktrittsrecht mehr normiert werden.

Zu Z 16:

Zur Vereinfachung der Förderungsabwicklung soll die Möglichkeit eröffnet werden, die konkrete Höhe des Zuschusses bei Kürzung auch durch eine vereinfachte Methode unabhängig von der konkreten Wohnnutzfläche zu ermitteln. Und zwar in dem der Kaufpreis nicht durch die gesamte Wohnnutzfläche, sondern durch die förderbare Wohnnutzfläche dividiert wird.

Zu Z 17:

Wie in der Kaufförderung soll auch bei Förderungen von Häusern in der Gruppe der durchschnittliche Grundstücksbedarf je Wohnung künftig 400 m² betragen (Z 2).

Da das Verbot des Baubeginns vor Erteilung der schriftlichen Zusicherung entfallen soll, ist eine andere Regelung erforderlich, um den Zeitraum der Beantragung eingrenzen zu können. Vorgeschlagen wird, auf das Datum der Baubeginnsanzeige abzustellen (Z 3).

Die Normierung einer Mindestinvestitionssumme (Z 4) ist dem Wegfall der Endabrechnungspflicht bei Ein-, Auf- oder Zubauten geschuldet.

Die Z 1 entspricht dem geltenden Recht.

Zu Z 18:

Zur Vereinfachung der Förderungsabwicklung soll auch hier die Möglichkeit eröffnet werden, die konkrete Höhe des Zuschusses durch eine vereinfachte Methode unabhängig von der konkreten Wohnnutzfläche zu ermitteln. Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend kann die Höhe des Zuschusses künftig in Abhängigkeit vom Flächenausmaß der Grundfläche vermindert werden. Ebenfalls soll eine Verminderung in Abhängigkeit von der Höhe der Baukosten möglich sein.

Zu Z 19.1:

Wie für Förderungen nach dem 5. Unterabschnitt sollen auch für solche nach dem 4. Unterabschnitt Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecke dienen, antragsberechtigt sein.

Zu Z 19.2:

Die Ausnahme soll in der entsprechenden Durchführungsverordnung berücksichtigt werden und kann daher an dieser Stelle entfallen.

Zu Z 20.1 und 20.2:

Die Möglichkeit einer förderungsrechtlichen Befristung von Mietverträgen wird ausgeweitet, und zwar in den Fällen der Z 1 und 3. Zum letzten Satz s die Ausführungen zu Z 7.

Zu Z 20.2:

Die Anpassung berücksichtigt den Umstand, dass es nach den geltenden Regelungen des WGG nur mehr einen einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gibt.

Zu Z 21:

Analog zur Förderung der Errichtung von Mietwohnungen soll auch bei Wohnheimen der Grundbetrag in Form eines verzinslichen, rückzahlbaren Zuschusses gestaltet werden können.

Zu Z 22:

Zur Vereinfachung sollen künftig auch Pauschalbeträge für Zuschüsse festgelegt werden können.

Zu Z 23:

Die Wohnbeihilfe ist eine Sozialleistung, die gegenüber (Pflicht)Leistungen anderer Staaten, des Bundes oder Dritten subsidiär ist. Es besteht daher zunächst die Verpflichtung, allfällige Ansprüche (zB Unterhalt) geltend zu machen und zu verfolgen (soweit zumutbar). Erst nach Ausschöpfung der zumutbaren Maßnahmen kann eine Unterstützung in Form der Wohnbeihilfe beantragt werden.

Zu Z 24.1:

Die Änderung dient der Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

Zu den Z 24.1 bis 24.3:

Die rückwirkende Neuberechnung und Rückforderung einer Wohnbeihilfe soll dann unterbleiben, wenn es sich um die rückwirkende Zuerkennung einer Pension handelt. Die rückwirkende Neuberechnung und Aufrollung führt zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand. Mit der vorgeschlagenen Regelung soll eine entsprechende Verwaltungsvereinfachung erreicht werden.

Wohnbeihilfe, die zu Unrecht bezogen wurde, ist zurückzuzahlen. Ist eine Aufrechnung (§ 1438 ABGB) möglich, weil zB für die neue Wohnung oder auch weiterhin wieder ein Anspruch auf Wohnbeihilfe besteht, so ist die Forderung zunächst im Weg der Aufrechnung gelten zu machen. Ist keine Aufrechnung möglich, so kann um Ratenzahlung angesucht werden. Keine Ratenzahlung ist jedoch dann möglich, wenn die Wohnung nunmehr käuflich erworben werden soll.

In einer erheblichen Anzahl von Fällen muss festgestellt werden, dass die Rückzahlungen nicht freiwillig erfolgen. Es muss daher der Versuch unternommen werden, die aushaftende Forderung gerichtlich einzuklagen. Dies ist mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden. Mit dem Vorschlag soll eine Regelung dafür geschaffen werden, dass der Klagsweg nur mehr dann beschritten werden muss, wenn hinreichend Aussicht auf einen positiven Abschluss des Verfahrens besteht. Liegt diese Aussicht nicht vor, so soll aufbauend auf der Gesetzesermächtigung die Forderung einstweilen „niedergeschlagen“ werden (Innenverhältnis). Im Außenverhältnis erfolgt kein Verzicht, so dass zu einem späteren Zeitpunkt jedenfalls eine Aufrechnung erfolgen kann.

Zu Z 25:

Die Antragstellung für die angeführten Förderungssparten (Kaufförderung, Errichtungsförderung, Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheime, Sanierungsförderung) soll (wie bisher) aus Gründen der Verwaltungsökonomie nur elektronisch möglich sein. Die Antragsteller können sich dazu auch durch andere Personen, Unternehmen oder Einrichtungen vertreten lassen. Um eine "digitale Kluft" ("digital divide") zu vermeiden, sollen die Webinhalte allen Menschen durch die Einhaltung der Leitlinien der Web Accessibility Initiative (WAI), zu deren Umsetzung sich Österreich verpflichtet hat, zugänglich gemacht werden. Vor allem Menschen mit Behinderung oder älteren Personen werden dadurch Amtswege erleichtert.

Zu Z 26:

Die Regelungen für den Fall einer Zwangsversteigerung werden im Abs 5 zusammengefasst.

Zu Z 27:

Vorgeschlagen wird, dass für Förderungen nach dem WFG 1984 oder S.WFG 1990 (nur Eigentum) von der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages anhand der Höhe des Einkommens abgewichen und ein pauschaler, gleichbleibender Rückzahlungsbetrag festgesetzt werden kann. Die Höhe des monatlichen Rückzahlungsbetrages soll sich an der Höhe des Richtwertes für das Bundesland Salzburg orientieren.

Die durchgeführten Berechnungen zur Erreichung einer Mietzinssenkung zeigen, dass es in einigen Fällen notwendig ist die Laufzeit über das ursprüngliche Ausmaß hinaus zu verlängern. Dies soll ermöglicht werden, damit auch die Mieter solcher BV in den Genuss einer Mietzinssenkung kommen können.

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

Vorgeschlagene Fassung

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

Zielsetzung und Förderungsgegenstände

Zielsetzung und Förderungsgegenstände

§ 1

§ 1

(1) Ziele dieses Gesetzes sind:

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

(1) Ziele dieses Gesetzes sind:

1. der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum zu leistbaren Bedingungen in einer gesunden, ökologisch nachhaltigen und vielfältig gestalteten Wohnumwelt unter sparsamer Verwendung von Grund und Boden zu ermöglichen;

Z 2 ...

Z 2 ...

(2) ...

(2) ...

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

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

Begriffsbestimmungen

Begriffsbestimmungen

§ 5

§ 5

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeuten die Begriffe:

Z 1 bis 5 ...

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeuten die Begriffe:

Z 1 bis 5 ...

Z 6 ...

7. Häuser in der Gruppe: Wohnhäuser, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften unter Einhaltung eines höchst zulässigen Grundstücksbedarfs errichtet werden;

Z 6 ...

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

Z 8 bis 11 ...

12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:

a) Neubau oder Auf-, Zu oder Einbau bei bestehenden Bauten;

lit b) und c) ...

Z 13 bis 20 ...

(2) In Bezug auf das Förderungssubjekt gelten:

1. als nahestehende Personen:

a) ...

b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder,

c) und d) ...

e) der Lebensgefährte oder die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und beide entweder seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen;

f) ...

g) in Haushaltsgemeinschaft lebende Kinder eines Lebensgefährten oder einer Lebensgefährtin;

h) in Haushaltsgemeinschaft lebende Pflegekinder, wenn ein längerer, etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt;

Z 2 bis 7 ...

8. als Bauträger: gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7) und Baugewerbetreibende, Immobilienmakler und Bauträger im Sinn der §§ 99, 117 und 149 der Gewerbeordnung 1994, freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz sowie diesen nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen gleichzustellende

Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist;

Z 8 bis 11 ...

12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:

a) Neubau oder Auf-, Zu-, An- oder Einbau bei bestehenden Bauten;

lit b) und c) ...

Z 13 bis 20 ...

(2) In Bezug auf das Förderungssubjekt gelten:

1. als nahestehende Personen:

a) ...

b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Stiefkinder sowie der Kinder von Lebensgefährten;

c) und d) ...

e) der Lebensgefährte oder die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und

– beide 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) ...

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;

Z 2 bis 7 ...

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,

Selbstständige;

Z 9 und 10 ...

Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht

§ 6

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

1. Bauträgervertragsgesetz – BTVG, BGBl I Nr 7/1997; Gesetz BGBl I Nr 159/2013;
2. Bundespflegegeldgesetz – BPGG, BGBl Nr 110/1993; Gesetz BGBl I Nr 32/2018;
3. Bundesvergabegesetz 2018 – BVergG 2018, BGBl I Nr;
4. Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988, BGBl Nr 400; Gesetz BGBl I Nr 16/2018;
5. Entgelttrichtlinienverordnung 1994 – ERVO 1994, BGBl Nr 924; Kundmachung BGBl II Nr 180/2017;
6. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376; Gesetz BGBl I Nr 32/2018;
7. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194; Gesetz BGBl I Nr 32/2018;
8. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 32/2018;
9. Mietrechtsgesetz – MRG, BGBl Nr 520/1981; Gesetz BGBl I Nr 100/2014;
10. Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl I Nr 70; Gesetz BGBl I Nr 87/2015;
11. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl Nr 139/1979; Gesetz BGBl I Nr 26/2018.

d) Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994,

e) freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechniker-gesetz und

f) Selbstständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind;

Z 9 und 10 ...

Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht

§ 6

(1) Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl I Nr 7/1997, Gesetz BGBl I Nr 159/2013;
2. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), BGBl Nr 110/1993, Gesetz BGBl I Nr 59/2018;
3. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, Gesetz BGBl I Nr 16/2018;
4. Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994), BGBl Nr 924, Kundmachung BGBl II Nr 180/2017;
5. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, Gesetz BGBl I Nr 32/2018;
6. Gebührengesetz 1957, BGBl Nr 267, Gesetz BGBl I Nr 62/2018;
7. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, Gesetz BGBl I Nr 45/2018;
8. Heimopferrentengesetz, BGBl I Nr 69/2017, Gesetz BGBl I Nr 59/2018;
9. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 56/2018;
10. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981, Gesetz BGBl I Nr 58/2018;
11. Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), BGBl Nr 482, Gesetz BGBl I Nr 131/2001;
12. Wohnhaussanierungsgesetz (WSG), BGBl Nr 483/1984, Gesetz BGBl I Nr 460/1990;
13. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, Gesetz BGBl I Nr 58/2018;

(2) ...

Wohnberatung, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbaudatenbank

§ 8

(1) ...

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

Begünstigte Personen

§ 11

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

Z 1 ...

2. einen entsprechenden Wohnbedarf nachweisen kann, wobei ein solcher anzunehmen ist:

a) und c) ...

Z 3 ...

4. sich verpflichtet, ihre Rechte an der Wohnung, die sie bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet hat, binnen einem Jahr nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben; dies gilt nicht bei Bezug einer Dienstnehmerwohnung. Wird glaubhaft gemacht, dass das aufzugebende Recht an Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder übertragen werden soll, kann auf Ansuchen die Frist auf bis zu fünf Jahre verlängert werden;

Z 5 und 6 ...

(2) und (3) ...

14. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl Nr 139/1979, Gesetz BGBl I Nr 26/2018;

15. Ziviltechnikergesetz 1993 (ZTG), BGBl Nr 156/1994, BGBl Nr I 50/2016.

(2) ...

Wohnberatung, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbaudatenbank

§ 8

(1) ...

(2) Zum Zweck der Feststellung des Bedarfs von Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden kann die Landesregierung eine Wohnbaudatenbank mit Daten gemäß § 44 Abs 1 Z 3 einrichten. Das Nähere hierzu ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

Begünstigte Personen

§ 11

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

Z 1 ...

2. einen entsprechenden Wohnbedarf gemäß Abs 4 nachweisen kann;

Z 3 ...

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;

Z 5 und 6 ...

(2) und (3) ...

(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:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: a) Pflegegeldbezug b) Minderung der Erwerbsfähigkeit um zumindest 55 % 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 unterschreitet.

Förderbare Wohnnutzfläche

§ 12

(1) und (2) ...

(3) Die förderbare Wohnnutzfläche gemäß Abs 1 kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit

Förderbare Wohnnutzfläche

§ 12

(1) und (2) ...

(3) Die förderbare Wohnnutzfläche gemäß Abs 1 und Abs 2 kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die

ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person

Z 1 und 2 ...

...

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

(5) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche gemäß den Abs 1 bis 4 beträgt 150 Quadratmeter. Bei Austragwohnungen beträgt das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche 65 Quadratmeter.

Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person

Z 1 und 2 ...

...

(4) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche gemäß den Abs 1 bis 3 beträgt 150 m². Bei Austragwohnungen beträgt das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche 65 m².

(5) Beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung ist die förderbare Wohnnutzfläche nach der Anzahl der Wohnräume zu bemessen. Soweit kein Wohnungstausch im Sinn des § 13 MRG oder ein Wohnungswechsel im Sinn des § 11 Abs 4 Z 4 vorliegt, sind je nach Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen förderbar:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
für 1-Personenhaushalte	2
für 1-Personenhaushalte mit: <ul style="list-style-type: none"> a) Pflegegeldbezug b) Minderung der Erwerbsfähigkeit um zumindest 55 % c) minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zweitweise untergebracht werden dürfen 	3
mit Pflegegeldbezug oder Minderung der Erwerbsfähigkeit um zumindest 55 %	
für die Hausstandsgründung einer Person mit einer zweiten, bisher noch nicht nahestehenden Person zur Begründung einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft	
für 2- oder 3-Personenhaushalte	

für 4-Personenhaushalte	4
für wachsende Familien mit bis zu 2 Kindern	
für Alleinerzieherinnen oder -erzieher mit zwei Kindern	
für 5-Personenhaushalte	5
für jede weitere Person	1 Wohnraum mehr

Einkommen

§ 14

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

Z 1 bis 5 ...

6. gerichtlich oder unter Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vertraglich festgesetzte, in Geld bezogene laufende Unterhaltsleistungen. Wenn für Kinder dauernd getrennt lebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt oder Unterhaltsvereinbarungen ohne Mitwirkung des Gerichts oder des Kinder- und Jugendhilfeträgers abgeschlossen werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem allgemeinen Durchschnittsbedarf eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Die vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin und von den mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen tatsächlich geleisteten und im Sinn des ersten Satzes festgesetzten laufenden Unterhaltsleistungen sind beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Einkommen

§ 14

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

Z 1 bis 5 ...

6. folgende Unterhaltsansprüche:

- a) Unterhaltsansprüche von Ehegatten bzw eingetragenen Partnern, die laufend in Geld bezogen werden und auf einem vertraglichen, gerichtlichen oder gesetzlichen Anspruch basieren. Wird ein solcher Anspruch gegen den getrenntlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partner nicht entsprechend verfolgt oder eine Unterhaltsvereinbarung ohne Mitwirkung des Gerichts abgeschlossen, ist – ausgenommen im Fall des § 15 Abs 2 lit a – jedenfalls eine Unterhaltsleistung in Höhe von 250 € zu veranschlagen;
- b) Unterhaltsansprüche von Kindern, die laufend in Geld bezogen werden und gerichtlich oder unter Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vertraglich festgesetzt wurden. Wenn für Kinder dauernd getrenntlebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt oder Unterhaltsvereinbarungen ohne Mitwirkung des Gerichts oder des Kinder- und Jugendhilfeträgers abgeschlossen werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem allgemeinen Durchschnittsbedarf eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Bei gemeinsamer Obsorge und durch das Gericht festgelegtem hauptsächlichen Aufenthalt ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die der Hälfte des allgemeinen Durchschnittsbedarfs eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht.

Die vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin und von den

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

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

Nachweis des Einkommens

§ 16

(1) Das Einkommen kann nachgewiesen werden:

1. beim Zugang zur Förderung durch die Vorlage
 - a) des Einkommensteuerbescheids für das letzte veranlagte Kalenderjahr

mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nachweislich tatsächlich geleisteten oder gemäß den lit a oder b veranschlagten Unterhaltsleistungen sind beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.

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

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

Nachweis des Einkommens

§ 16

(1) Die Förderungswerber haben ihr Einkommen sowie das Haushaltseinkommen vollständig bekanntzugeben.

oder die letzten drei veranlagten Kalenderjahre vor Einbringung des Förderungsansuchens;

- b) der Arbeitnehmerveranlagung bzw des Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr oder die letzten drei vorangegangenen Kalenderjahre vor Einbringung des Förderungsansuchens;
 - c) des letztgültigen Einheitswertbescheids;
 - d) einer aktuellen Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers oder des Gerichts über den Bezug von Unterhalt;
2. im Übrigen durch die Vorlage
- a) des Einkommensteuerbescheids für das letzte veranlagte Kalenderjahr,
 - b) der Arbeitnehmerveranlagung bzw des Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr,
 - c) der Unterlagen gemäß Z 1 lit c und d.

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

(2) Als Nachweise kommen in Betracht:

1. grundsätzlich:

- a) der Arbeitnehmerveranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr, bei Bezug von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit;
- b) der Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr, wenn entweder zusätzlich zu Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit oder ausschließlich sonstige Einkunftsarten vorliegen;
- c) der Einheitswertbescheid, wenn kein Einkommensteuerbescheid für Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegt;
- d) der Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt;
- e) die Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers oder des Gerichts über den Bezug von Kindesunterhalt, wobei diese nicht älter als drei Jahre sein darf;
- f) Bestätigungen über den Bezug und die Höhe von Wochen- bzw Kinderbetreuungsgeld;
- g) Bestätigungen über den Bezug von Schüler- oder Studienbeihilfe;
- h) Bestätigungen über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen;

2. bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe:

- a) der Jahreslohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr bzw

Monatslohnzettel für zumindest drei vorangehende Monate;

b) Nachweise betreffend den Pensionsbezug oder dem Ruhegenuss;

c) Nachweise über den Bezug von sonstigen Leistungen (Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld udgl).

Berücksichtigungswürdige Gründe liegen – ausgenommen im Fall der Z 1 lit b – nur vor, wenn die Vorlage von Nachweisen nach der Z 1 rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist, ein Übertritt in den Ruhestand erfolgte oder Transferleistungen iS der Z 2 lit c innerhalb des vorgegangenen Jahres nicht öfter als einmal vom selben Leistungserbringer bezogen wurden.

(2a) Beim Zugang zur Förderung kann das Einkommen auch durch die Einkommensunterlagen für die letzten drei Kalenderjahre vor Einbringung des Ansuchens nachgewiesen werden.

(3) ...

Gesicherte Finanzierung

§ 17

(1) ...

(2) Die Landesregierung kann für Förderungen gemäß Abs 1 durch Verordnung einen Mindestbetrag an Eigen- und/oder Fremdmitteln festlegen. In diesem Fall gilt eine Finanzierung nur dann als gesichert, wenn im Finanzierungsplan eines Kreditinstitutes das Vorhandensein der erforderlichen Mindesteigen- sowie Mindestfremdmittel bestätigt wird.

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

Grundpfand

§ 18

(1) ...

(2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen vorangehen:

1. Pfandrechte zur Besicherung von Darlehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen aufgenommen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre Verzinsung, Laufzeit, Tilgung und effektiven Kosten

(3) ...

Gesicherte Finanzierung

§ 17

(1) ...

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

Grundpfand

§ 18

(1) ...

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

Verordnung festzulegen.

Veräußerungsverbot

§ 19

(1) und (2) ...

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

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

(4) und (5) ...

Rückzahlung von Zuschüssen

§ 20

(1) Im Fall einer Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer (§ 5 Abs 1 Z 20) ist der geleistete Zuschuss zurückzuzahlen, und zwar

Z 1 und 2 ...

...

bestimmten Anforderungen entsprechen; die Landesregierung hat diese Anforderungen durch Verordnung festzulegen;

2. Pfandrechte aus früheren Förderungen;

3. Dienstbarkeiten einschließlich Wohnungsgebrauchsrechte;

4. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte;

5. Reallasten, die keine geldwerten Leistungen betreffen oder der Sicherstellung des Bauzinses dienen.

Veräußerungsverbot

§ 19

(1) und (2) ...

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

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

Im Fall der Z 2 kann die Landesregierung den übertragenden Teil auch aus der Personalschuldnerhaftung entlassen.

(4) und (5) ...

Rückzahlung von Zuschüssen

§ 20

(1) Im Fall einer Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer (§ 5 Abs 1 Z 20) durch die Förderungswerberin oder den Förderungswerber ist der geleistete Zuschuss zurückzuzahlen, und zwar

Z 1 und 2 ...

...

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

Z 1 und 2 ...

3. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird und bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestand; oder

4. das Eigentum an der Wohnung an Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder übertragen wird und diese begünstigte Personen sind.

(3) ...

Baubeginn

§ 21

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

(2) Bei Errichtungsförderungen im Eigentum sowie Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen kann auf Ansuchen eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Das Ansuchen auf Zustimmung ist schriftlich einzubringen und zu begründen. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden; darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

(3) Bei Errichtungsförderungen im Eigentum kann von der Erfüllung der Voraussetzung des Abs 1 abgesehen werden, wenn das Bauvorhaben von einer

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

Z 1 und 2 ...

3. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird und bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestand, wobei in diesem Fall § 19 Abs 3 letzter Satz sinngemäß zur Anwendung kommt; oder

4. das Eigentum an der Wohnung an begünstigte Personen übertragen wird, wobei in diesem Fall der einmalige nicht rückzahlbare Zuschuss nur

- a) bis zur Höhe entsprechend der Anzahl der mit den Erwerbern im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen und
- b) bis zur Höhe des (fiktiven) Rückzahlungsbetrages gemäß Abs 1 erster Satz

übernommen werden kann.

(3) ...

Baubeginn

§ 21

(1) Mit der Ausführung eines Bauvorhabens, für das um Förderung angesucht wird, darf bei Förderungen gemäß den Unterabschnitten 4 und 5 vor Abschluss des Förderungsvertrages nicht begonnen werden. Auf Ansuchen kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Das Ansuchen auf Zustimmung ist schriftlich einzubringen und zu begründen.

(2) Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden. Darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin verschiedenen natürlichen Person begonnen worden und noch nicht fertig gestellt ist.

Förderungsvoraussetzungen

§ 22

(1) und (2) ...

(3) Die Förderung setzt weiter voraus, dass

Z 1 ...

2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im Baurechtswohnungseigentum errichtet wird. Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 Quadratmeter nicht übersteigen. In den Grundstücksbedarf sind Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen;

Z 3 und 4 ...

5. der Bauträger den Erwerber oder die Erwerberin gegen den Verlust der von diesem oder dieser auf Grund des Vertrags über den Erwerb der Wohnung vor Fertigstellung und Übergabe geleisteten Zahlungen schuldrechtlich gemäß § 8 BTVG oder durch Abwicklung der Zahlungen über ein Baukonto gemäß § 7 Abs 6 Z 2 BTVG sicherstellt. Im Vertrag über die Sicherstellung ist, wenn dieser mit einem Unternehmen mit Sitz im Ausland abgeschlossen ist, inländische Gerichtsbarkeit zu vereinbaren. Die Sicherstellung ist der Landesregierung auf Verlangen nachzuweisen;
6. unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften mit dem Bauträger schriftlich vereinbart ist, dass der Erwerber oder die Erwerberin vom Kaufvertrag oder von der diesbezüglichen Vertragserklärung ohne finanzielle Nachteile (Vertragsstrafe, Schadenersatz udgl) zurücktreten kann und einen Anspruch auf Rückzahlung von auf den Kaufpreis erbrachten Teilzahlungen in voller Höhe hat, wenn
 - a) das dem Erwerb zugrunde gelegte Förderungsansuchen abgelehnt wird; und
 - b) der Rücktritt innerhalb von drei Wochen ab Zustellung der Ablehnung der Förderung schriftlich erklärt wird.

Förderungsvoraussetzungen

§ 22

(1) und (2) ...

(3) Die Förderung setzt weiter voraus, dass

Z 1 ...

2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im 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;

Z 3 und 4 ...

5. bestimmte Mindesteigen- bzw Mindestfremdmittel vorliegen, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festzulegen ist.

Art und Höhe der Förderung**§ 23**

(1) ...

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

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

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

(4) ...

Förderungsvoraussetzungen**§ 24**

(1) ...

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

Art und Höhe der Förderung**§ 23**

(1) ...

(2) Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag und (allfälligen) Zuschlägen. Die Höhe des Grundbetrages kann je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche oder nach der jeweiligen Familienkonstellation festgesetzt werden. Zuschläge können gewährt werden für:

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

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit vom Kaufpreis je m² Wohnnutzfläche (gesamt oder förderbar) vermindert werden.

(4) ...

Förderungsvoraussetzungen**§ 24**

(1) ...

(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,
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

(3) und (4) ...

Art und Höhe der Förderung

§ 25

(1) ...

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

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

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit von der Nutzfläche des Förderungsobjektes oder den Baukosten vermindert werden.

(4) ...

Förderungsvoraussetzungen

§ 26

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

Z 1 und 2 ...

3. natürlichen Personen.

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.

(3) und (4) ...

Art und Höhe der Förderung

§ 25

(1) ...

(2) Der Zuschuss besteht aus einem Grundbetrag und (allfälligen) Zuschlägen. Die Höhe des Grundbetrages kann dabei je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche oder nach der jeweiligen Familienkonstellation festgesetzt werden. Zuschläge können gewährt werden für:

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

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit vom Flächenausmaß der Grundfläche und/oder von der Höhe der Baukosten vermindert werden.

(4) ...

Förderungsvoraussetzungen

§ 26

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

Z 1 und 2 ...

3. natürlichen Personen;
4. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die

(2) ...

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

1. ein Bauvorhaben oder eine im Förderungsvertrag festzusetzende Anzahl von Wohnungen
 - a) für Personen, welche in besonderen Wohnformen leben, zu errichten, auszustatten und vorrangig an diese zu vermieten, wobei im Fall der Vermietung an Menschen mit Behinderung oder an ältere Menschen die Einkommensgrenzen gemäß § 11 Abs 3 nicht zur Anwendung kommen;
 - b) ...
- Z 2 bis 4 ...

...

(4) ...

Anforderungen an das Mietverhältnis

§ 28

(1) ...

(2) Die Vermietung hat ausschließlich mittels schriftlicher Hauptmietverträge (§ 2 MRG) zu erfolgen. Eine Befristung ist nur auf die Dauer der Laufzeit der Förderung, bei Bauvorhaben mit Zuschlägen für betreutes Wohnen auf zehn Jahre und bei Startwohnungen und Wohnungen im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 lit f auf drei Jahre zulässig. Sie darf ausschließlich erfolgen an:

Z 1 bis 6 ...

...

nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen.

(2) ...

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

1. ein Bauvorhaben oder eine im Förderungsvertrag festzusetzende Anzahl von Wohnungen
 - a) für Personen, welche in besonderen Wohnformen leben, zu errichten, auszustatten und vorrangig an diese zu vermieten;
 - b) ...
- Z 2 bis 4 ...

...

(4) ...

Anforderungen an das Mietverhältnis

§ 28

(1) ...

(2) Die Vermietung hat ausschließlich mittels schriftlicher Hauptmietverträge (§ 2 MRG) zu erfolgen. Sie darf ausschließlich erfolgen an:

Z 1 bis 6 ...

...

(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

(3) Der höchstzulässige Hauptmietzins ist zu bemessen:

Z 1 ...

2. in allen sonstigen Fällen ausschließlich nach:

a) bis g) ...

h) den Rücklagen in Höhe von 2 % der Mietzinsbestandteile gemäß den lit a bis c, für die lit c jedoch höchstens mit dem Betrag gemäß § 14d Abs 2 Z 3 WGG,

i) und j)

...

(4) ...

Art und Höhe der Förderung

§ 31

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

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

Z 1 bis 3 ...

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit von den Baukosten vermindert werden.

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:

Z 1 ...

2. in allen sonstigen Fällen ausschließlich nach:

a) bis g) ...

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) und j)

...

(4) ...

Art und Höhe der Förderung

§ 31

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

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

Z 1 bis 3 ...

(3) Durch Verordnung der Landesregierung sind zu regeln:

1. die Höhe des Zuschusses,

2. die Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar),

3. die Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse sowie die Rückzahlungsmodalitäten,

4. die Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses.

Dabei kann zwischen Errichtung und Auf-, Zu- oder Umbau und nach Art und

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zu den Bedingungen für die Auszahlung, Sicherstellung und allfällige Rückzahlung des Zuschusses sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann zwischen Errichtung und Auf-, Zu- oder Umbau und nach Art und Größe der Wohnheime unterschieden werden.

Art und Höhe der Förderung

§ 33

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

(2) und (3) ...

Art der Förderung

§ 35

(1) ...

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

(3) ...

Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

§ 38

(1) ...

(2) Die Wohnbeihilfe ist an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin auszuführen. Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Mindestsicherung oder Sozialhilfe udgl) ist zulässig.

Größe der Wohnheime unterschieden werden.

Art und Höhe der Förderung

§ 33

(1) Für Sanierungsmaßnahmen können einmalige, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Die Zuschüsse können bestehen aus:

1. Grundbetrag und Zuschlägen oder
2. Pauschalbeträgen.

(2) und (3) ...

Art der Förderung

§ 35

(1) ...

(2) Wohnbeihilfe ist nur soweit zu erbringen, als für Förderungswerber keine Möglichkeit besteht, aufgrund anderer gesetzlicher, statutarischer oder vertraglicher Regelungen die Wohnkosten zu decken; dies gilt nicht in Bezug auf Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung und Sozialhilfe. Keine Wohnbeihilfe wird in den Fällen des § 28 Abs 2 Z 2 und 4 bis 6 gewährt.

(3) ...

Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

§ 38

(1) ...

(2) Die Wohnbeihilfe ist an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin auszuführen. Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Mindestsicherung 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) und (4) ...

(5) Die Wohnbeihilfe ist zurück zu zahlen, wenn

Z 1 ...

2. diese auf Basis eines Haushaltseinkommens berechnet wurde, welches rückwirkend neu festgelegt wird (zB rückwirkende Gewährung einer Pension) oder

Z 3 ...

Die Rückzahlung hat, soweit eine Aufrechnung nicht möglich ist, innerhalb einer Frist von vier Wochen zu erfolgen. Macht der Förderungswerber glaubhaft, dass die Rückzahlung innerhalb des angeführten Zeitraumes nicht möglich ist, kann Ratenzahlung verteilt auf höchstens drei Jahre gewährt werden.

(3) und (4) ...

(5) Die Wohnbeihilfe ist zurück zu zahlen, wenn

Z 1 ...

2. diese auf Basis eines Haushaltseinkommens berechnet wurde, welches rückwirkend neu festgelegt wird, ausgenommen die rückwirkende Zuerkennung einer Pension oder eines Ruhegenusses, oder

Z 3 ...

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.

Förderungsansuchen

§ 41

(1) ...

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

Förderungsansuchen

§ 41

(1) ...

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

(3) Abweichend zu den Abs 1 und 2 sind Ansuchen gemäß dem Abschnitt 3, Unterabschnitte 2, 3, 4, 5 und 6 ausschließlich elektronisch im Weg einer von der Landesregierung im Internet zur Verfügung gestellten Online-Applikation einzubringen. Unvollständige Ansuchen sind von der Landesregierung nicht zu berücksichtigen, worüber die Antragsteller (elektronisch) zu informieren sind. Die Landesregierung hat für einen barrierefreien Zugang zur Online-Applikation im Sinn des § 4c des Salzburger Behindertengesetzes 1981 zu sorgen.

Kündigung des Förderungsvertrags

§ 43

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

Z 1 bis 6 ...

7. die Förderungsnehmer trotz schriftlicher Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe sonstigen Verpflichtungen aus dem Förderungsvertrag nicht nachkommen;

Z 8 ...

9. die Förderungsnehmer ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandeln, sonst widmungswidrig verwenden, vereinigen oder trennen oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornehmen oder zulassen;

10. über das Vermögen der Förderungsnehmer das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels hinreichenden Vermögens nicht eröffnet wird oder ein Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich des geförderten Objekts bewilligt wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Kündigung nicht gefährdet werden.

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

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

(4) Für den Fall des Widerrufs einer Kündigung nach Abs 1 Z 1 oder 4, der deshalb erfolgt, weil die Wohnung vom geförderten Eigentümer selbst oder von

Kündigung des Förderungsvertrags

§ 43

(1) Der Förderungsvertrag ist von der Landesregierung nach schriftlicher Mahnung und Einräumung einer Nachfrist von mindestens drei Monaten zu kündigen und der Zuschuss (§ 20 Abs 1) zurück zu fordern, wenn

Z 1 bis 6 ...

7. die Förderungsnehmer sonstigen Verpflichtungen aus dem Förderungsvertrag nicht nachkommen;

Z 8 ...

9. die Förderungsnehmer ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandeln, sonst widmungswidrig verwenden, vereinigen oder trennen oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornehmen oder zulassen.

(2) Bei Wohnungen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil der Förderung auszusprechen, der dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der Wohnung zur Wohnnutzfläche aller geförderten Wohnungen des Gebäudes entspricht. Bei Sanierungsförderungen gilt nur Abs 1 Z 6, 7 und 8.

(3) Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate. Wird von den Förderungsnehmern innerhalb dieser Frist nachweislich ein förderungsvertragskonformer Zustand hergestellt, kann die Kündigung widerrufen werden.

(4) Im Förderungsvertrag ist vorzusehen, dass ab dem Tag der Förderungskündigung für den zurückzufordernden Betrag (§ 20 Abs 1) Zinsen in

ihm nahestehenden Personen wieder zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird oder die Wohnung nunmehr in Benützung genommen wurde, ist im Förderungsvertrag vorzusehen, dass ab Kündigung bis zur (neuerlichen) widmungsgemäßen Verwendung der Wohnung Zinsen in Höhe von 5 % pa zu bezahlen sind.

Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990

§ 50

(1) ...

(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:

Z 1 ...

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

a) und b) ...

c) bei geförderten Mietwohnungen im Sinn des 8. Abschnittes des S.WFG 1990: der Gewährung von einmaligen oder laufenden nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Verminderung des Mietzinses, wenn dies auf andere Weise nicht möglich ist und dadurch das Mietentgelt aus den Baukosten auf das Niveau einer geförderten Neubauwohnung dieses Abschnittes gesenkt werden kann; das Nähere dazu ist von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen.

Z 3 und 4 ...

Höhe von 5 % jährlich zu bezahlen sind. Dies gilt nicht für Kündigungen gemäß Abs 5.

(5) Der Förderungsvertrag ist fristlos zu kündigen und der rückzufordernde Betrag (§ 20 Abs 1) als Forderung im Verfahren anzumelden, wenn die geförderte Wohnung zwangsversteigert wird.

Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990

§ 50

(1) ...

(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:

Z 1 ...

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

a) und b) ...

c) bei geförderten Mietwohnungen im Sinn des 8. Abschnittes des S.WFG 1990: der Gewährung von einmaligen oder laufenden nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Verminderung des Mietzinses, wenn dies auf andere Weise nicht möglich ist und dadurch das Mietentgelt aus den Baukosten auf das Niveau einer geförderten Neubauwohnung dieses Abschnittes 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.

Z 3 und 4 ...

(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 Entgelts 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.

(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 Entgelts 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

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.

c) bis g) ...

Z 2 ...

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen

dazu

§ 51

(1) bis (3)

(4) vgl RV 10 1. Sess 16. GP

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

c) bis g) ...

Z 2 ...

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen

dazu

§ 51

(1) bis (3)

(4) vgl RV 10 1. Sess 16. GP

(...) 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 .../.... treten mit 1. Jänner 2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt § 31 Abs 4 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 .../.... 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 .../.... können bereits vor dem 1. Jänner 2019 erlassen werden, sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft treten.

