

Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1994

Ausgegeben am 4. August 1994

35. Stück

39. Gesetz: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989; Änderung

39.

Gesetz, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Gesetz über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. für Wien Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 32/1992, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 lit. a lautet:

- „a) Geschäftsräume in geförderten Gebäuden, wobei sich bei geförderten Wohnhausanlagen mit mehr als 100 Wohnungen die Förderung auch auf Geschäftsräume außerhalb eines geförderten Gebäudes erstrecken kann. Auf geförderte Geschäftsräume darf höchstens ein Viertel der geförderten Gesamtnutzfläche entfallen, wobei Räumlichkeiten für Einrichtungen der Stadt Wien für soziale Dienste im Sinne des Wiener Sozialhilfegesetzes einschließlich von Gesundheits- und Sozialbezirkszentren sowie geriatrischen Tageszentren nicht einzurechnen sind;“

2. § 2 Z 16 lautet:

- „16. die in diesem Gesetz angeführten Bundesgesetze in folgender Fassung:
- Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 828/1992,
 - Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
 - Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
 - Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 460/1990,
 - Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,

- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993,
- Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 831/1992,
- Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 830/1992,
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 374/1988,
- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 502/1993,
- Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
- Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
- Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 800/1993,
- Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommenssteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 818/1993,
- Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 818/1993,
- Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. Nr. 800/1993,
- Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 692/1988,

r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 818/1993.“

3. § 3 Abs. 2 entfällt. In § 3 Abs. 1 entfällt die Bezeichnung „Abs. 1“.

4. § 9 Abs. 2, 3 und 4 lautet:

„(2) Wohnbeihilfe im Sinne des I. Hauptstückes darf nur österreichischen Staatsbürgern und gemäß Abs. 3 gleichgestellten Personen gewährt werden.

(3) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mußten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, deren Flüchtlingseigenschaft gemäß dem Bundesgesetz über die Aufenthaltsberechtigung von Flüchtlingen im Sinne der Konvention über die Rechtsstellung der Flüchtlinge festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

(4) Juristische Personen, Körperschaften, Personenvereinigungen, Unternehmen und Vermögensmassen mit dem Sitz in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, sind solchen mit dem Sitz im Inland gleichgestellt.“

5. Der bisherige § 9 Abs. 4 erhält die Bezeichnung „Abs. 5“.

6. § 12 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Wurde ein Förderungsdarlehen einer gemeinnützigen Bauvereinigung gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 höhere Entgelte ein, so kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens heranzuziehen ist.“

7. § 13 Abs. 2 Z 3 lautet:

„3. der Eigentümer (Wohnungseigentümer) oder ein Mieter seine Rechte an der bisher von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht aufgibt oder Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt; bei

Mietwohnungen kann die Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn sie dem Förderungswerber schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung weder der Mieter das Recht an der bisherigen bzw. der anderen geförderten Wohnung aufgegeben noch der Förderungswerber das Mietverhältnis aufgekündigt hat;“

8. § 14 Abs. 3 lautet:

„(3) Baukostenzuschüsse können als Fixbetrag oder abhängig von den Baukosten gewährt werden.“

9. § 14 Abs. 5 lautet:

„(5) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Zuschüssen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen, wobei auf Art und rechtliche Nutzungsform des zu fördernden Objektes sowie auf die Größe des Bauvorhabens und auf Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 Bedacht zu nehmen ist.“

10. § 14 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Wurde einer gemeinnützigen Bauvereinigung ein Baukostenzuschuß bzw. werden Annuitäten- bzw. Zinszuschüsse gewährt und hebt diese auf Grund des § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichend von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes höhere Entgelte ein, so kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen zur Rückzahlung gewährter Zuschüsse bzw. Verminderung laufender Zuschüsse zu verwenden ist.“

11. § 15 Abs. 2 Z 4 entfällt.

12. § 17 Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittelerersatzdarlehen gewährt werden.

(2) Bei der Bemessung des Eigenmittelerersatzdarlehens ist auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche (Abs. 3) Bedacht zu nehmen.“

13. § 18 Abs. 1 zweiter Satz entfällt.

14. § 18 Abs. 2 dritter Satz lautet:

„Die Rückzahlungsbedingungen sind in diesem Fall so festzusetzen, daß das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung zur Gänze getilgt ist.“

15. § 18 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„Vor Gewährung des Eigenmittelerersatzdarlehens ist eine Erklärung des Hauseigentümers abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzie-

rungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz vorerst das aushaftende Eigenmitteldarlehen abzudecken.“

16. § 19 Abs. 4 lautet:

„(4) Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmitteldarlehen hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) 50 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens, bei Jungfamilien, bei Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, bei Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie bei Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 55 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt.“

17. § 20 Abs. 5 lautet:

„(5) Der Berechnung der Wohnbeihilfe ist höchstens ein Wohnungsaufwand zugrunde zu legen, der dem Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes zuzüglich eines Zuschlages von 20 vH entspricht.“

18. § 29 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Bei der Errichtung von geförderten Mietwohnungen ist der Förderungswerber in der Förderungszusicherung zu verpflichten, für die Kündigung des Mietverhältnisses den Kündigungsgrund im Sinne des § 28 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 als wichtigen Kündigungsgrund zu vereinbaren.“

19. § 31 lautet:

„(1) Mit der Bauführung darf vor schriftlicher Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden.

(2) Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen. Im Falle einer Überprüfung der Einhaltung der bedungenen Bauausführung hat der Förderungswerber den Organen des Landes oder vom Land Beauftragten zu diesem Zweck den Zutritt zu ermöglichen. Auf die Verwendung von Landesförderungsmitteln ist durch eine entsprechende Aufschrift am Gebäude hinzuweisen.

(3) Auf Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser sind Abs. 1 und 2 nicht anzuwenden; bei Antragstellung darf der Beginn der über die Kellerdecke hinausgehenden Bauführung nicht mehr als 6 Monate zurückliegen.“

20. § 33 Abs. 3 Z 1 lautet:

„1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes, eines Landes oder eines ausländischen Staates stehen, es sei denn, die Förderung wird vom Wohnungsinhaber beantragt;“

21. § 34 Abs. 2 Z 3 lautet:

„3. wirtschaftlich vertretbare und belegbare Baunebenkosten, wie Kosten der Baubetreuung und Bauverwaltung, Kosten durch über das im § 20 Abs. 1 Z 1 lit. d des Mietrechtsgesetzes genannte Ausmaß hinausgehende zeitlich begrenzte Leerstellungen, soweit diese letztgenannten Kosten vor dem 1. Jänner 1993 entstanden sind bzw. soweit diese nach dem 1. Jänner 1993 entstanden sind und eine gemäß Art. IV § 2 des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes anerkannte Einrichtung die Anmietung ablehnt, sowie Umsiedlungs- und Abbruchkosten im Sinne eines Sanierungskonzeptes, wobei die beiden letztgenannten Kosten nicht überwältzt werden dürfen;“

22. § 34 Abs. 2 Z 4 lautet:

„4. bestehende und überprüfte Abgänge gemäß § 20 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bzw. gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, die nach dem 31. Dezember 1984 entstanden sind und im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffen.“

23. § 35 lautet:

„§ 35. Eine Förderung darf nur gewährt werden:

1. bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter,
2. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter, sofern diese im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung durchgeführt werden oder es sich um einen nachträglichen Fernwärmeanschluß bzw. Einbau von Schallschutzfenstern handelt,
3. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung dem Mieter oder Benützer einer Dienstwohnung,
4. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb der von ihm selbst benützten Wohnung dem Wohnungseigentümer bzw. Eigentümer (Miteigentümer),

5. dem Nutzungsberechtigten eines Kleingartenwohnhauses, sofern er seine Rechte an anderen von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnungen nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 aufgibt.“
24. § 36 Z 3 lautet:
 „3. für Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung inklusive Infrastrukturmaßnahmen und ökologische Maßnahmen im Sinne des § 37 Z 14 im Zusammenhang mit Blocksanierungen gemäß § 34 Z 7.“
25. Der Punkt nach § 37 Z 13 wird durch einen Beistrich ersetzt; folgende Z 14 wird angefügt:
 „14. ökologische Maßnahmen wie die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes und die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Bauteile.“
26. § 38 zweiter Satz lautet:
 „Sanierungsmaßnahmen mit einem geringen Anteil von Verbesserungsarbeiten und ausschließlich Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes an oder in Wohnhäusern dürfen nur gefördert werden, wenn Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D überwiegen und insoweit der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes durch die auf Grund dieser Erhaltungsarbeiten erhöhten Hauptmietzinse überschritten wird.“
27. § 39 lautet:
 „§ 39. (1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der gemäß § 3 Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten in der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes bzw. § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder der Rücklage gemäß § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zuzüglich 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der nächsten 10 Jahre keine Deckung finden; ein in einem Verfahren nach § 18 Abs. 1 Z 5 des Mietrechtsgesetzes zuerkannter Pauschalbetrag hat jedoch außer Betracht zu bleiben. Gleichfalls sind Rückzahlungsraten für ein Darlehen nach § 41 Abs. 2 bzw. Eigenmittelrückflüsse bei der Verwendung von Eigenmitteln gemäß § 44 Abs. 1 nicht zu berücksichtigen.
 (2) Werden Sanierungsmaßnahmen gemäß § 36 Z 1 gefördert, so hat der Förderungswerber jeden-
- falls einen solchen Anteil aus eigenem zu tragen, der durch die Einhebung von Hauptmietzinsen gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes Deckung finden würde; errechnet sich infolge der Förderungsmaßnahmen ein niedrigerer Betrag, so ist die Förderung um den Differenzbetrag zu kürzen.“
28. § 44 Abs. 2 zweiter Satz lautet:
 „Die jährliche Verzinsung der Eigenmittel darf höchstens 6 vH betragen.“
29. § 47 Abs. 1 lautet:
 „(1) Wird der Mieter einer Wohnung nach Zusicherung einer Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 3 durch die wegen der Überwälzung der Sanierungskosten erfolgte Erhöhung des Hauptmietzins bzw. des Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder als Förderungswerber bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung, die zur Anhebung der Ausstattungskategorie führen, unzumutbar belastet, ist ihm mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet.“
30. § 47 Abs. 4 lautet:
 „(4) Als Wohnungsaufwand gilt
 a) der zur Deckung der Sanierungskosten erhöhte Hauptmietzins gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes abzüglich des Betrages gemäß § 18 Abs. 1 Z 5 des Mietrechtsgesetzes bzw. der erhöhte Betrag gemäß § 14 Abs. 2 bis 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abzüglich des bisherigen Betrages und zuzüglich der Entgeltbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Wurde im Zusammenhang mit einer solchen Erhöhung des Hauptmietzins bzw. des Betrages zur Bildung einer Rückstellung auch eine Erhöhung auf Grund einer förderungsrechtlichen Vereinbarung vorgenommen, ist diese nur dann und insoweit als Wohnungsaufwand zu berücksichtigen, als die Vereinbarung Maßnahmen zur Anhebung der Ausstattungskategorie zum Gegenstand hat und die Belastung daraus den Mietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 3 des Mietrechtsgesetzes nicht übersteigt;
 b) bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung über Antrag des Mieters die vom Mieter geleistete Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung des für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Darlehens, soweit die Belastung daraus auf die Maßnahmen zur Anhebung der Ausstattungskategorie zurückzuführen ist und den Mietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 3 des Mietrechtsgesetzes nicht übersteigt.“

31. § 48 Abs. 2 lit. a lautet:

„a) in den Fällen des § 47 Abs. 4 lit. a jenen Betrag, um den, bedingt durch die Überwälzung der Sanierungskosten, der Hauptmietzins bzw. der Betrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht wurde;“

32. § 48 a Abs. 2 zweiter Satz lautet:

„Die Wohnbeihilfe darf jedoch nicht höher sein als der Betrag, der nach Abzug des Mietzinses gemäß § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes (unter Zugrundelegung der Kategorie der Wohnung zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrages auf Förderung der Sockelsanierung) von der Wohnungsaufwandbelastung gemäß § 47 Abs. 4 lit. a verbleibt.“

33. § 51 lautet:

„§ 51. Keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben
a) Bewohner von Heimen und Wohnungen in Objekten, die als Heime gefördert wurden,
b) Liegenschafts-(Mit-)eigentümer und deren Ehegatten (Lebensgefährten), die eine in ihrem sanierten Gebäude gelegene Wohnung gemietet haben, sofern sie (zusammen) zu mehr als einem Drittel das Eigentumsrecht an dem Gebäude haben.“

34. § 52 a Abs. 1 lautet:

„§ 52 a. (1) Eigenmitteldarlehen gemäß § 40 Abs. 1 Z 7 dürfen nur Personen mit geringem Einkommen gemäß § 19 Abs. 4 zweiter Satz gewährt werden, wenn diese eine von der Stadt Wien errichtete bzw. im Sinne des § 56 Abs. 3 vergebene Wohnung beziehen.“

35. § 62 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs. 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte; dem Betrag ist ein Abstattungszeitraum von mindestens 25 Jahren und eine jährliche Verzinsung von höchstens 6 vH zugrunde zu legen;“

36. § 62 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurden.“

37. § 62 Abs. 3 lautet:

„(3) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf auf Förderungsdauer zur Finanzierung der Kosten künftiger Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes monatlich ein Betrag eingehoben werden, der, sofern die Benüt-

zungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des Mietzinses gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen (Geschäftsräume) nicht übersteigen darf und in der Hauptmietzinsabrechnung unter den Einnahmen zu verrechnen ist.“

38. § 63 Abs. 1 bis 3 lautet:

„(1) Bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen dürfen auf Förderungsdauer die im § 62 Abs. 1 angeführten Hauptmietzinsbestandteile höchstens mit einem Betrag von insgesamt 43 S je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.“

(2) Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf abweichend von § 62 Abs. 3 auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 6,30 S je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.

(3) Die Beträge nach Abs. 1 und 2 vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert für Juni 1993 ergibt. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.“

39. § 64 lautet:

„§ 64. (1) Erfolgt eine Förderung nach dem II. Hauptstück, ausgenommen eine Förderung ausschließlich nach § 46, und werden zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen die Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff des Mietrechtsgesetzes bzw. die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erhöht, kann abweichend von § 18 b in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Z 3 und § 18 a des Mietrechtsgesetzes bzw. § 14 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 2 und 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ein Verteilungszeitraum von bis zu 15 Jahren festgesetzt werden.“

(2) Bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinnen-seitigen Sanierungsmaßnahmen (§ 36 Z 2) nach dem II. Hauptstück, ausgenommen ausschließlich nach § 46, gefördert ist, ist der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins bei Wohnungen auf Förderungsdauer mehr als mit 120 vH des Hauptmietzinses gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird, sofern zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsmaß-

nahmen nicht zumindestens zu einem Viertel Eigenmittel des Vermieters ohne Berücksichtigung der Hauptmietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzt wurden. Für Wohnungen, die im Sinne des § 56 Abs. 3 durch die Stadt Wien vergeben werden, ist auf Förderungsdauer der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter unzulässig, durch welche der Hauptmietzins höher als der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes festgelegt wird. Die im Sinne des § 66 auf den Mietgegenstand entfallenden förderbaren Kosten der Sanierungsmaßnahmen einschließlich des für die Tilgung und Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters erforderlichen Betrages dürfen jedoch jedenfalls in voller Höhe eingehoben werden.

(3) Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses (Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von wohnungsinneitigen Sanierungsmaßnahmen (§ 36 Z 2) einschließlich des für die Verzinsung von Eigenmitteln des Vermieters im Sinne des § 66 Z 2 erforderlichen Betrages sind zulässig.“

40. § 66 Z 2 lautet:

- „2. eine jährliche Verzinsung der von ihm zur Deckung der förderbaren Kosten der haus- und wohnungseitigen Sanierungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung der Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes eingesetzten Eigenmittel im Ausmaß von höchstens 6 vH; wurden die Sanierungsmaßnahmen nach Abzug nichtrückzahlbarer Zuschüsse (§ 40 Abs. 1 Z 3) zur Gänze aus Eigenmitteln des Vermieters finanziert, kann darüber hinaus ein Betrag für die Tilgung unter Zugrundlegung eines Abstattungszeitraumes von mindestens 15 Jahren ausgewiesen werden.“

41. § 68 Abs. 2 und 3 lautet:

„(2) Ergibt sich im Falle der Neuvermietung bei Anwendung der im Abs. 1 angeführten Bestimmungen ein Hauptmietzins, der den Kategoriemietzins gemäß § 15 a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes unterschreitet, darf jedenfalls der Kategoriemietzins, bei Geschäftsräumen der Mietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes vereinbart und begehrt werden.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, für die im Abs. 1 genannten Bauvorhaben neben dem bisherigen Hauptmietzins anstelle des Betrages nach § 46 Abs. 1 Z 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 je Quadratmeter Nutzfläche und Monat, sofern die Benützungsbewilligung des Gebäudes mindestens 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des nach § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrages einzuheben. Dieser Betrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung als Einnahme auszuweisen.“

42. § 68 Abs. 4 erster Satz lautet:

„Der Vermieter ist unter nachstehenden Bedingungen berechtigt, bei den in Abs. 1 genannten Bauvorhaben das zur Finanzierung aufgenommene Bausparkassendarlehen oder Hypothekendarlehen durch ein anderes Darlehen zu ersetzen bzw. die Darlehensbedingungen zu verändern:

1. die Laufzeit, die effektiven Kosten und die Rückzahlungskonditionen entsprechen den durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Bedingungen,
2. die Laufzeit des Darlehens endet innerhalb der Laufzeit des Landesdarlehens und
3. Annuitätzuschüsse zum bisherigen Darlehen werden nicht mehr geleistet.“

43. Die Überschrift vor § 69 lautet anstelle von „Baukostenbeitrag“ nunmehr „Finanzierungsbeitrag“.

44. § 69 Abs. 1 und 2 lautet:

„(1) Im Falle der Vermietung eines nach dem I. Hauptstück, ausgenommen nach § 15, geförderten Mietgegenstandes ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Baukostenbeitrag bis zum Ausmaß der auf den Mietgegenstand gemäß § 8 entfallenden Eigenmittel sowie die anteiligen Grundkosten zu begehren (Finanzierungsbeitrag). Gleiches gilt im Falle der Vermietung eines nach dem II. Hauptstück geförderten Mietgegenstandes, wenn der Einsatz von Eigenmitteln im Sinne des § 8 vorgesehen ist. Im Falle der Vermietung einer nach § 15 geförderten Wohnung ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Finanzierungsbeitrag bis zum Hundertzehnfachen des Betrages gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und 4 zu begehren.

(2) Im Falle der Auflösung des Mietvertrages hat der ausscheidende Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm gemäß Abs. 1 geleisteten Finanzierungsbeitrages vermindert um 2 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt. Der so ermittelte Betrag erhöht sich im Sinne des § 17 Abs. 4 zweiter und dritter Satz des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.“

45. § 69 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Abs. 1 erster Satz und Abs. 2 erster Satz sind sinngemäß auf Bauvorhaben anzuwenden, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. gemäß § 41 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 erteilt wurde.“

46. § 77 lautet:

„§ 77. (1) Mietwohnungen und Geschäftsräume, die gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 des I. Hauptstückes gefördert wurden, sollen tunlichst ohne

bare Überwälzung allfälliger Grundkosten zur Nutzung überlassen werden.

(2) Der Mieter einer (eines) gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 des I. Hauptstückes geförderten Wohnung (Geschäftsraumes) kann nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum stellen, wenn die auf seine Wohnung (seinen Geschäftsraum) entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab dem erstmaligen Bezug eingehoben wurden. Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen (Geschäftsräumen) in das Wohnungseigentum kann nach den Bestimmungen der §§ 15, 15 a oder 15 b des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ermittelt werden. Auf die Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Mieter gegenüber dem Förderungswerber klagbaren Anspruch.

(3) Die Verpflichtung gemäß Abs. 2 geht auf Förderungsdauer auf den Rechtsnachfolger im Eigentum über.

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung festzusetzen, wie gewährte Förderungen im Falle der Eigentumsbildung an geförderten Wohnungen (Geschäftsräumen) nach Abs. 2 bzw. nach § 15 c des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu behandeln sind.

Hiebei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Der nachträglich Eigentum erwerbende Mieter darf unter Berücksichtigung allfälliger, vor allem steuerlicher, Kostenvor- und -nachteile insgesamt nicht günstiger gestellt werden, als wäre die betreffende Wohnung (Geschäftsraum) als Eigentumswohnung nach den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Bestimmungen gefördert und erworben worden.
2. Der Betrag, den der Förderungswerber im Falle der Eigentumsübertragung an das Land zurückzahlen hat, ist in einem Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Z 1 festzusetzen.
3. Über die Rückzahlung ist dem Mieter und dem Förderungswerber eine Bestätigung des Landes auszustellen. Mit dem Tag der Ausstellung dieser Bestätigung sind die Förderungsmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 Z 5 und 6 nach den dann jeweils für Eigentumswohnungen geltenden Bestimmungen zu gewähren.

47. § 78 einschließlich der Überschrift entfällt.

48. § 79 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

„Auf Vorhaben, für die eine Empfehlung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds vor dem 1. Juli 1988 gegeben wurde, sind mit

Ausnahme der §§ 34 Abs. 2 Z 4, 39 Abs. 2 und 41 Abs. 2 dieses Gesetzes die Vorschriften des Wohnhaussanierungsgesetzes weiterhin anzuwenden.“

49. § 79 Abs. 8 Z 2 lit. a lautet:

„a) Auf Antrag ist zum Wohnungsaufwand weiterhin Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden bzw. innerhalb einer Wohnung über Antrag des Hauseigentümers bzw. des Mieters erfolgt ist und der Mieter durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet wird; als Wohnungsaufwand gilt die vom Mieter geleistete anteilige Annuität ohne die Einschränkung des Wohnungsaufwandes gemäß § 48 Abs. 2 und § 47 Abs. 4 lit. a und b auf den Mietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 3 des Mietrechtsgesetzes, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestanden hat.“

50. § 79 Abs. 10 lautet:

„(10) Die Landesregierung kann durch Verordnung für die auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährten Darlehen, allenfalls schrittweise und unter Bedachtnahme auf den Zeitpunkt ihrer Zusicherung, die Rückzahlungsbedingungen neu festlegen. Dabei darf jedoch die Gesamtlaufzeit nicht weniger als 25 Jahre betragen und ein jährlicher Zinsfuß von 6 vH nicht überschritten werden. Insbesondere kann die Landesregierung bei Einhebung eines von § 13 Abs. 1 und 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abweichenden höheren Entgeltes gemäß § 13 Abs. 5 und 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch Verordnung festlegen, daß ein Teil dieser Mehreinnahmen als laufzeitverkürzende Sondertilgung des Landesdarlehens heranzuziehen ist.“

Artikel II

1. Die Punkte 38 und 44 des Art. I sind nicht auf Bauvorhaben anzuwenden, für die eine schriftliche Zusicherung bereits erteilt und mit der Vergabe der Wohnungen begonnen wurde.

2. Punkt 46 tritt mit 1. Jänner 1994 in Kraft. Bei Bauvorhaben, für die vor dem 1. Jänner 1994 eine schriftliche Zusicherung gemäß § 29 erteilt wurde, ist § 77 in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 5/1990 weiterhin anzuwenden.

Der Landeshauptmann:

Zilk

Der Landesamtsdirektor:

Bandion