

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1994

Ausgegeben am 30. August 1994

40. Stück

44. Verordnung: Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes

44.

## Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes

Auf Grund der §§ 4, 6, 8, 12, 14, 15, 25 b, 32 und 68 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 39/1994 wird verordnet:

### Gesamtbaukosten

§ 1. (1) Im Falle der Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) beträgt die Obergrenze der förderbaren Gesamtbaukosten 15 400 S je Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989.

(2) Bei Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 6 000 m<sup>2</sup>, ausgenommen der Ausbau von Dachgeschoßen, erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche, sofern die Kleinbaustelle nicht durch Teilung der Liegenschaft nach der Anheimstellung bzw. dem Verkauf der Liegenschaft durch den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds entstanden ist:

bis 1 000 m<sup>2</sup> ..... 3 200 S,  
über 1 000 m<sup>2</sup> sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei bei der Obergrenze von 6 000 m<sup>2</sup> der Zuschlag rechnerisch mit Null anzusetzen ist.

(3) Bei Bauvorhaben, bei denen

1. unvermeidbare erschwerende Umstände, wie etwa bei der Fundierung,
2. die Ausführung in Vollziegelmauerwerk oder
3. Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 WWFSG 1989

nachweisbar zu wesentlichen Mehrkosten führen, kann die Obergrenze gemäß Abs. 1 und 2 um bis zu 3 100 S je Quadratmeter Nutzfläche erhöht werden.

(4) Bei der Errichtung von Heimen kann die Obergrenze gemäß Abs. 1 bis 3 um 1 200 S je Quadratmeter Nutzfläche erhöht werden, sofern heimspezifische Maßnahmen nachweisbar zu Mehrkosten führen.

(5) Bei Heimen ist die Obergrenze der förderbaren Gesamtbaukosten gemäß Abs. 1 bis 4 zu ermitteln. Die Nutzfläche besteht aus der für Wohnzwecke der Heimbewohner dienenden Fläche sowie aus einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 WWFSG 1989 genannten Räume. Dieser beträgt bei Pensionistenwohnheimen und Pflegeheimen 75 vH, bei sonstigen Heimen 20 vH.

(6) Bei sämtlichen Bauvorhaben kann für sonstige Mehrkosten ein Betrag von maximal 1 200 S je Quadratmeter Nutzfläche geltend gemacht werden, der jedoch nicht zu den förderbaren Gesamtbaukosten zählt.

(7) Die angemessenen Gesamtbaukosten errechnen sich aus den in Abs. 1 bis 6 genannten Beträgen.

(8) In jenen Fällen, in denen vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 223, in der Fassung BGBl. Nr. 818/1993) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die förderbaren und die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.

### Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Heimen

§ 2. (1) Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses als Fixbetrag in der Höhe von 87,5 vH der förderbaren Baukosten gemäß § 1 Abs. 1 und 2 abzüglich 7 600 S – bei Übertragung des Anspruches auf Zuteilung eines Bausparkassendarlehens gemäß § 25 b WWFSG 1989 8 500 S – je Quadratmeter Nutzfläche zuzüglich eines weiteren Baukostenzuschusses in der Höhe von 87,5 vH der in § 1 Abs. 3 und 4 genannten Mehrkosten.

(2) An Eigenmitteln gemäß § 8 WWFSG 1989 hat der Förderungswerber 12,5 vH der förderba-

ren Baukosten gemäß § 1 Abs. 1 bis 4 sowie die vollen Kosten gemäß § 1 Abs. 6 aufzubringen.

(3) Bei Inanspruchnahme von Darlehen muß gewährleistet sein, daß

1. die Laufzeit mindestens 25 Jahre beträgt,
2. die Auszahlung des Darlehensbetrages ohne jeden Abzug erfolgt und als Darlehens- bzw. Kreditkosten jeweils nur die dem Kreditinstitut tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt werden,
3. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt,
4. der Zinssatz jährlich höchstens 0,5 vH über der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres für Anleihen im weiteren Sinne gemäß Tabelle 5.4 des Statistischen Monatsheftes der Oesterreichischen Nationalbank liegt,
5. eine Änderung des Zinssatzes nicht oder in der Weise vereinbart ist, daß die durchschnittliche Sekundärmarktrendite des jeweils vorangegangenen Jahres maßgebend ab der ersten Fälligkeit für das folgende Jahr ist und
6. die Abstattung des Darlehens in Form jährlich steigender Annuitäten erfolgt, wobei die Anfangsannuität 6,7 vH der zugezählten Darlehenssumme und die jährliche Steigerung 3,5 vH – wenn der Anstieg des Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren unter 3 vH betragen hat, 3 vH – nicht übersteigen dürfen.

(4) Bei Inanspruchnahme von Bausparkassendarlehen gelten die Bedingungen gemäß Abs. 3 nicht, jedoch ist die für die Annuitätenbelastung Abs. 3 Z 6 sinngemäß anzuwenden.

(5) Bei Inanspruchnahme von Darlehen von Bausparkassen in Verbindung mit einer Förderung gemäß § 25 b WWFSG 1989 muß gewährleistet sein, daß die Abstattung des Darlehens in Form jährlich steigender Annuitäten erfolgt, wobei die Anfangsannuität 6 vH der zugezählten Darlehenssumme zuzüglich der Bereitstellungsgebühr und die jährliche Steigerung 3,5 vH nicht übersteigen dürfen.

(6) Bei Bereitstellung von Eigenmitteln durch den Förderungswerber anstelle von Darlehen gemäß Abs. 3 und 4 gilt hinsichtlich der Verzinsung dieser Mittel § 62 Abs. 1 Z 2 WWFSG 1989; hinsichtlich der Abstattung ist Abs. 3 Z 6 sinngemäß anzuwenden.

(7) Anstelle des in Abs. 1 genannten Baukostenzuschusses können bei Errichtung von Heimen Annuitätenzuschüsse auf die Dauer von 20 Jahren gewährt werden, die 8 vH p. a. des sich gemäß Abs. 1 ergebenden Baukostenzuschusses betragen und zu den Fälligkeitsterminen des Darlehens zur Auszahlung gelangen. Die Annuitätenzuschüsse

dürfen jedoch keinesfalls die zu leistenden Annuitäten übersteigen. Voraussetzung für die Gewährung der Annuitätenzuschüsse ist, daß das Darlehen, zu dem die Annuitätenzuschüsse geleistet werden, den Bedingungen gemäß Abs. 3 Z 1 bis 5 entspricht und die gemäß Abs. 2 erforderlichen Eigenmittel aufgebracht werden.

#### Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen

§ 3. (1) Die Förderung der Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen), an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses als Fixbetrag in der Höhe von 6 000 S je Quadratmeter Nutzfläche. Bei Bauvorhaben, bei denen die Gesamtbaukosten Zuschläge gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 8 enthalten, wird ein weiterer Baukostenzuschuß in Höhe von 45 vH der vorgenannten Zuschläge als Fixbetrag gewährt. Bei Bauvorhaben, bei denen die Gesamtbaukosten Zuschläge gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 8 enthalten, wird ein weiterer Baukostenzuschuß in Höhe von 65 vH der vorgenannten Zuschläge gewährt.

(2) An Eigenmitteln gemäß § 8 WWFSG 1989 hat der Förderungswerber mindestens 20 vH der gemäß § 1 Abs. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 8 förderbaren Gesamtbaukosten sowie die vollen Kosten gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 aufzubringen.

(3) Bei Aufnahme von Darlehen durch den Förderungswerber zur Restfinanzierung sind die Bestimmungen des § 2 Abs. 3, 4 und 5 sinngemäß anzuwenden.

#### Förderung gemäß § 15 WWFSG 1989

§ 4. (1) Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Heimen gemäß § 15 WWFSG 1989 erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages in Höhe von 4 500 S je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen bzw. bei Heimen je Quadratmeter der für Wohnzwecke dienenden Flächen.

(2) Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen gemäß § 15 WWFSG 1989 erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages in Höhe von 5 500 S je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnungen, wenn die Wohnungen

1. von der Stadt Wien oder
2. von einem Bauträger errichtet werden, der diese der Stadt Wien zur Nutzung überläßt, und

die Vermietung nur an begünstigte Personen, deren Einkommen den Voraussetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Z 2 WWFSG 1989 entspricht, erfolgt.

In diesem Fall darf der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 WWFSG 1989 mit höchstens 39 S je Quadratmeter Nutzfläche und Monat und der Betrag gemäß § 69 Abs. 1 dritter Satz in Verbindung mit § 63 Abs. 3 WWFSG 1989 mit höchstens 3 900 S je Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.

(3) Die Förderung der Errichtung von Eigentumswohnungen gemäß § 15 WWFSG 1989 erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Beitrages in Höhe von 4 000 S je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung. Die Finanzierung des Bauvorhabens gemäß § 6 Abs. 1 muß zu mindestens einem Drittel des Verkaufspreises der Wohnungen durch Eigenmittel erfolgen.

#### Förderung der Errichtung von Eigenheimen

§ 5. (1) Die Förderung der Errichtung von Eigenheimen erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses als Fixbetrag in der Höhe von 300 000 S je Wohnung. Dieser Betrag erhöht sich

1. um 25 000 S für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird,
2. um höchstens 25 000 S bei Durchführung von Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 WWFSG 1989 und
3. um 25 000 S, wenn die Planung des Eigenheimes durch einen dazu befugten Ziviltechniker erfolgt.

(2) An Eigenmitteln gemäß § 8 WWFSG 1989 hat der Förderungswerber mindestens 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten gemäß § 1 Abs. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 8 aufzubringen.

#### Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern

§ 6. (1) Die Förderung der Errichtung von Kleingartenwohnhäusern erfolgt durch Gewährung von Annuitätzuschüssen zu einem Darlehen in Höhe von höchstens 500 000 S. Dieser Betrag erhöht sich

1. um 25 000 S für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird,
2. um höchstens 25 000 S bei Durchführung von Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 9 WWFSG 1989 und
3. um 25 000 S, wenn die Planung des Eigenheimes durch einen dazu befugten Ziviltechniker erfolgt.

(2) Das Darlehen, zu dem Annuitätzuschüsse gewährt werden, muß folgenden Bestimmungen entsprechen:

1. die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 15 Jahre;

2. die Auszahlung des Darlehensbetrages erfolgt ohne jeden Abzug, und als Darlehens- bzw. Kreditkosten werden jeweils nur die im Kreditinstitut tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt;
3. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung erfolgt dekursiv und netto;
4. der Zinssatz liegt jährlich höchstens 0,75 vH über der Sekundärmarktrendite des vorangegangenen Jahres für Anleihen im weiteren Sinne gemäß Tabelle 5.4 des Statistischen Monatsheftes der Oesterreichischen Nationalbank;
5. eine Änderung des Zinssatzes ist nicht oder in der Weise vereinbart, daß die durchschnittliche Sekundärmarktrendite des jeweils vorangegangenen Jahres maßgebend ab der ersten Fälligkeit für das folgende Jahr ist.

(3) Die Annuitätzuschüsse betragen in den ersten fünf Jahren 6 vH der Darlehenssumme, in den folgenden fünf Jahren 3 vH der Darlehenssumme und gelangen zu den Fälligkeitsterminen des Darlehens zur Auszahlung. Die Auszahlung der Annuitätzuschüsse darf erst dann erfolgen, wenn der Förderungswerber die Aufgabe seiner Rechte an der bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl. Nr. 482, in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 nachgewiesen hat.

(4) An Eigenmitteln gemäß § 8 WWFSG 1989 hat der Förderungswerber mindestens 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten gemäß § 1 Abs. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 8 aufzubringen.

#### Förderung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur

§ 7. Für Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Sinne des § 2 Z 7 WWFSG 1989 kann ein nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuß bis zum vollen Ausmaß der Baukosten gewährt werden.

#### Kostenerhöhungen

§ 8. Während der Bauzeit aufgetretene Kostenerhöhungen können nach Maßgabe der vom Bundesministerium für Finanzen erstellten Empfehlungen für die Berücksichtigung der Kostenerhöhungen bei laufenden Verträgen zu veränderlichen Preisen (Preisberichtigungen auf dem Lohnsektor) bei der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden, sofern diese Möglichkeit zwischen dem Förderungswerber und dem Bauführer vertraglich vereinbart wurde.

Die Finanzierung dieser Mehrkosten hat durch eine Erhöhung der Darlehen oder Eigenmittel zu

erfolgen. Bei gemäß § 2 geförderten Mietwohnungen (Geschäftsräumen) dürfen diese Mehrkosten nur zu höchstens 12,5 vH durch Eigenmittel gemäß § 8 WWFSG 1989 abgedeckt werden.

### Endabrechnung

§ 9. (1) Der Förderungswerber hat umgehend nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung der Landesregierung die tatsächliche Nutzfläche des geförderten Bauvorhabens bekanntzugeben.

(2) Bei Inanspruchnahme einer Förderung gemäß §§ 2 oder 3 hat der Förderungswerber darüber hinaus die tatsächlichen Gesamtbaukosten ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung, der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten durch einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zugrunde gelegt werden können.

(3) Hat sich während der Bauführung eine Verminderung der Baukosten bei gleichem Bauvolumen ergeben, so findet eine Verminderung der Förderung nur dann statt, wenn eine Förderung gemäß §§ 2 oder 3 gewährt wurde und bei Ermittlung der Höhe des Baukostenzuschusses Kosten gemäß § 1 Abs. 3 oder 4 berücksichtigt wurden. In diesem Fall ist die Förderung um jenen

Betrag zu vermindern, der für Kosten gemäß § 1 Abs. 3 oder 4 berücksichtigt, jedoch im Zuge der Bauführung nicht benötigt wurde.

§ 10. Bei Änderung des zur Finanzierung aufgenommenen Darlehens gemäß § 68 Abs. 4 WWFSG 1989 sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

1. die künftige Darlehenslaufzeit darf 25 Jahre nicht übersteigen;
2. § 2 Abs. 3 Z 2 bis 5 ist anzuwenden.

### Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen und Außerkrafttreten

§ 11. (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBL. für Wien Nr. 36/1992, außer Kraft. Sie ist jedoch auf bereits zugesicherte und noch nicht endabgerechnete Bauvorhaben weiterhin anzuwenden. Bei nach § 4 Abs. 1 dieser Verordnung zugesicherten Bauvorhaben kann auf Antrag des Förderungswerbers der nichtrückzahlbare Beitrag auf 5 500 S je Quadratmeter Nutzfläche erhöht werden, wenn die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 vorliegen und die Wohnungen noch nicht vergeben wurden.

Der Landeshauptmann:

Zilk