

Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1998

Ausgegeben am 18. März 1998

20. Stück

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

20.

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 der 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. 62/1995, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 wird folgende Z 3a eingefügt:
 - „3a. als Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte Recht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 1975.“
2. § 2 Z 14 lautet:
 - „14. als Einkommen das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beträge gemäß §§ 18, 34 Abs. 1 bis 5 und 8 des Einkommensteuergesetzes 1988, die steuerfreien Einkünfte gemäß §§ 3 Abs. 1 Z 3 lit. b bis e, 4 lit. a, c und e, 5, 8 bis 12 und 22 bis 24 des Einkommensteuergesetzes 1988 sowie die gemäß § 29 Z 1 zweiter Satz des Einkommensteuergesetzes 1988 steuerfrei gestellten Bezüge und vermindert um die Einkommensteuer, die Alimentationszahlungen gemäß § 29 Z 1 zweiter Satz des Einkommensteuergesetzes 1988, soweit diese nicht bei der Einkommensermittlung gemäß § 34 des Einkommensteuergesetzes 1988 in Abzug gebracht wurden und um den Bezug der Pflege- oder Blindenzulage (Pflege- oder Blindengeld, Pflege- oder Blindenbeihilfe).“
3. § 2 Z 16 lit. j lautet:
 - „j) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 30/1997,“
4. § 2 Z 16 lit. l lautet:
 - „l) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997,“
5. § 2 Z 16 lit. m lautet:
 - „m) Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 22/1997,“
6. § 2 Z 16 lit. n lautet:
 - „n) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl. Nr. 400, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 798/1996,“
7. § 2 Z 16 lit. o lautet:
 - „o) Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994, BGBl. Nr. 663, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 756/1996,“

8. § 2 Z 16 lit. r lautet:

„r) Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967), BGBl. Nr. 376, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 14/1997.“

9. In § 4 Abs. 2 tritt an die Stelle der Zitierung „Umsatzsteuergesetz 1972“ die Zitierung „Umsatzsteuergesetz 1994“.

10. § 6 Abs. 4 zweiter Satz lautet:

„Das Land kann die Zustimmung zur Veräußerung davon abhängig machen, daß bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, einschließlich eventuell gewährter Eigenmittlersatzdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden und zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden.“

11. § 11 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.“

12. In § 11 wird in Abs. 3 Z 2 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und als neue Ziffer 3 angefügt:

„3. bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen um 40 vH, bei nach § 15 geförderten Eigentumswohnungen um 60 vH.“

13. § 11 Abs. 4 lautet:

„(4) Personen, deren jährliches Einkommen (Familieneinkommen) zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Wohnung eine Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz nicht erreicht, gelten nur dann als begünstigt, wenn von dritter Seite eine rechtsverbindliche Erklärung vorliegt, den Wohnungsaufwand zu übernehmen. Eine Wohnbeihilfe wird derart begünstigten Personen solange nicht gewährt, bis sie über ein eigenes Einkommen mindestens in einer Höhe im Sinne des Richtsatzes für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz verfügen. Ein Eigenmittlersatzdarlehen darf derart begünstigten Personen nicht gewährt werden. Bei Personen mit Minderung der Erwerbsfähigkeit ist bei Ermittlung des Einkommens die Pflege- oder Blindenzulage hinzuzurechnen.“

13a. In § 13 Abs. 2 Z 3 wird folgender Satz angefügt:

„Eigentums- oder Mietrechte an ungeforderten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Förderungswerbers bzw. einer begünstigten Person im Sinne des § 11 auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden;“

14. § 17 Abs. 1 lautet:

„(1) Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz oder einem Wohnungseigentümer (Wohnungseigentumswerber) die Aufbringung der Eigenmittel gemäß § 8 auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden.“

15. In § 18 Abs. 1 werden dem ersten Satz folgende Sätze angefügt:

„In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, daß das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückgefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Familieneinkommen und die Haushaltsgröße alle fünf Jahre zu überprüfen.“

16. § 18 Abs. 2 lautet:

„(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch einem nachfolgenden Wohnungseigentümer oder unbeschadet der Inanspruchnahme der begünstigten Rückzahlung gemäß § 71 Abs. 2 oder 3 einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor von 2 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Die Rückzahlungsbedingungen sind in diesem Fall so festzusetzen, daß das Darlehen spätestens am Ende des 20. Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien) zur Gänze getilgt ist.“

17. § 19 Abs. 1 lautet:

„(1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat,
3. der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes oder des Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 gekündigt oder zurückgezahlt wurde,
4. der Baukostenzuschuß oder der nichtrückzahlbare Beitrag zurückgezahlt wurde,
5. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt oder
6. wenn bei der alle fünf Jahre stattfindenden Überprüfung des Familieneinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1) der Aufforderung auf Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird.“

18. § 19 Abs. 4 entfällt.

19. Nach § 19 wird folgender § 19a angefügt:

„§ 19a. Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 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 drei 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.“

20. § 20 Abs. 4 dritter Satz lautet:

„Bei gemäß § 15 geförderten Wohnungen gilt als Wohnungsaufwand der gemäß § 63 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 und Abs. 4 vereinbarte, höchstens jedoch der zulässige Hauptmietzins.“

20a. § 20 Abs. 4a lautet:

„(4a) Für die in Abs. 3 genannten Personen gilt als Wohnungsaufwand auch ein Betrag aus dem Produkt aus der tatsächlichen, höchstens jedoch angemessenen Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 und dem Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Z 4 MRG in Verbindung mit § 16 Abs. 6 MRG.“

21. § 26 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 sind dies insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluß einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, daß diese Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesetzes über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996), Grundbuchsauszüge oder -abschriften, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen und Finanzierungspläne. Weiters hat der Förderungswerber anzugeben, ob die Wohnungen (Geschäftsräume) in Miete oder in Wohnungseigentum vergeben werden sollen.“

22. § 28 Abs. 1 lautet:

„(1) Vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind – ausgenommen bei Förderungsansuchen betreffend die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf – die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten und der Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien anzuhören.“

22a. a) In § 30 wird in Z 9 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und Z 10 angefügt:

„10. Kontonummer, Bankleitzahl, Kreditnummer, Aushaftung des Darlehens im Falle der Eigenmittlersatzdarlehensgewährung durch bevollmächtigte Kreditunternehmungen.“

b) In § 30 wird folgender Satz angefügt:

„Die in Z 1, 3 und 7 genannten Daten dürfen an jene Wohnungsunternehmen, von denen der Wohnungswerber eine Wohnung beziehen möchte, übermittelt werden.“

23. § 32 Abs. 1 lautet:

„(1) Nach Abschluß der Bauführung hat der Förderungswerber ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien bzw. gemäß § 11 Wiener Kleingartengesetz 1996 die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.“

23a. In § 36 wird nach der Z 3 folgender Satz angefügt:

„§ 5 Z 1 gilt sinngemäß.“

23b. Nach § 41 Abs. 3 werden folgende Abs. 4 und 5 angefügt:

„(4) Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1 bis 5 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben, sofern es sich um Mietwohnungen handelt und nicht schon in der Zusicherung des Landes die Zustimmung zur Veräußerung erteilt wurde. Das Land hat der Veräußerung zuzustimmen, wenn

1. bereits ausbezahlte Förderungsdarlehen, Zuschüsse und nichtrückzahlbare Beiträge ganz oder teilweise zurückgezahlt werden,
2. zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen gekürzt oder eingestellt werden oder
3. Beiträge geleistet werden, die auf zugesicherte, noch nicht ausbezahlte Förderungsleistungen anzurechnen sind.

Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung nach den Kriterien des § 77 Abs. 4 Z 1 und 2 durch Verordnung zu treffen.

(5) Wurde eine Förderung gemäß § 40 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 für Sockelsanierungen, Totalsanierungen oder Blocksanierungen zugesichert, ist, wenn zweckmäßig, bis auf Förderungsdauer zur grundbücherlichen Sicherung der Ansprüche des Landes ein Pfandrecht in Höhe von 150 vH der zugesicherten Förderungsleistungen einzuverleiben.“

23c. § 42 Abs. 2 lautet:

„(2) Das Förderungsdarlehen kann unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 1, Abs. 2 Z 1, 3 und 6, Abs. 3 und Abs. 4 gekündigt werden.“

24. § 47 Abs. 1 lautet:

„(1) Wird der Mieter einer Wohnung durch die auf den Mietgegenstand entfallenden Beträge für hausseitige und/oder wohnungsinnesseitige Sanierungskosten – letztere soweit die Sanierungsmaßnahmen zu einer Anhebung der Ausstattungskategorie führen – auf Grund des der Förderungszusicherung zugrunde gelegten Finanzierungsplanes unzumutbar belastet, ist ihm mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, wenn er ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet.“

25. § 47 Abs. 4 lautet:

„(4) Als Wohnungsaufwand gilt

- a) der zur Refinanzierung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf Grund des der Förderungszusicherung zugrunde gelegten Finanzierungsplanes auf das Mietobjekt entfallende monatliche Betrag für hausseitige und/oder wohnungsinnesseitige Sanierungskosten abzüglich des Betrages gemäß § 15a Abs. 3 Z 3 Mietrechtsgesetz pro m² Nutzfläche,
- 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 § 15a Abs. 3 Z 3 Mietrechtsgesetz nicht übersteigt.“

26. § 48 Abs. 3 lautet:

„(3) § 11 Abs. 4 gilt sinngemäß. Wohnbeihilfe ist nur insoweit zu gewähren, als kein Anspruch auf Mietzinsbeihilfe gemäß § 107 des Einkommensteuergesetzes 1988 besteht. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.“

27. § 48a entfällt.

28. § 52a Abs. 1 lautet:

„(1) Eigenmitteldarlehensdarlehen gemäß § 40 Abs. 1 Z 7 dürfen nur Personen mit geringerem Einkommen gemäß § 19a zweiter Satz gewährt werden. § 11 Abs. 4, §§ 17 bis 19a sind sinngemäß anzuwenden.“

29. § 53 Abs. 2 lautet:

„(2) Den Ansuchen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere die Baubewilligung, baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne oder Bau- und Lagepläne unter Anschluß einer Erklärung eines Ziviltechnikers gemäß § 70a Abs. 1 Bauordnung für Wien, daß diese Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, Baupläne gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Wiener Kleingartengesetz 1996, Grundbuchsauszüge oder -abschriften, Baubeschreibungen, Kostenberechnungen, Ausschreibungsunterlagen oder Kostenvoranschläge und Finanzierungspläne anzuschließen.“

29a. § 54 samt Überschrift lautet:

„Begünstigte Personen und Nachweis des Einkommens

§ 54. (1) Geförderte Eigentumswohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Z 3 gelten sinngemäß.

(2) Das Einkommen ist im Falle des Abs. 1 sowie für die Gewährung von Wohnbeihilfe nach dem II. Hauptstück gemäß den Bestimmungen des § 27 nachzuweisen.“

29b. In § 57 wird nach dem letzten Satz folgender Satz angefügt:

„Im Falle der Eigentumsbildung gilt § 30 sinngemäß.“

29c. § 63 Abs. 1 lautet:

„(1) Bei nach § 15 geförderten Mietwohnungen dürfen auf Förderungsdauer die in § 62 Abs. 1 angeführten Hauptmietzinsbestandteile höchstens mit einem Betrag von insgesamt 43 S je m² Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde.“

29d. In § 69 Abs. 1 wird der letzte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

„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 erster Halbsatz in Verbindung mit Abs. 3 und 4 zu begehren.“

30. Nach § 77 wird folgender § 78 eingefügt:

„**§ 78.** Bei einer gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 (§ 15) geförderten Mietwohnung ist nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer eine nachträgliche Übertragung ins Wohnungseigentum zulässig, wenn dies zwischen Mieter und Förderungswerber vereinbart wird. § 77 Abs. 4 gilt sinngemäß.“

Artikel II

Inkrafttreten

(1) Art. I Z 21 (betreffend § 26 Abs. 3), 23 (betreffend § 32 Abs. 1), 29 (betreffend § 53 Abs. 2) treten rückwirkend am 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Im übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Artikel III

Übergangsbestimmungen

(1) Art. I Z 11 und 12 sind für die Erstvermietung bzw. -vergabe von nach § 15 zu fördernden Wohnungen und Heimen, hinsichtlich derer entweder die Förderungszusicherung bereits vor dem 21. Jänner 1997 erfolgte oder am 21. Jänner 1997 ein Ansuchen auf Förderungsgewährung beim Land Wien anhängig war, nicht anzuwenden.

(2) Art. I Z 15 ist auf Eigenmitteldarlehensdarlehen anzuwenden, die ab Kundmachung dieser Novelle gewährt werden.

(3) Art. I Z 25 gilt für Personen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits Wohnbeihilfe beziehen, solange nicht, als für dasselbe Mietobjekt nach §§ 47 und 48a in der Fassung des Gesetzes LGBI. für Wien Nr. 62/1995 ohne zeitliche Unterbrechung Anspruch auf Wohnbeihilfe bestünde. In diesen Fällen sind die genannten Bestimmungen weiterhin anzuwenden.

Der Landeshauptmann:

Häupl

Der Landesamtsdirektor:

Theimer