

G e s e t z

vom

mit dem das Gesetz über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich neuerlich abgeändert wird.

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:

Das Gesetz vom 15. April 1955, LGBl.Nr.36, über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, in der Fassung des Gesetzes LGBl.Nr.312/1966, wird wie folgt abgeändert:

1. § 1 Abs.1 hat zu lauten:

"(1) Das Bundesland Niederösterreich errichtet zur Förderung der Schaffung, Vergrößerung und Umgestaltung von Wohnungen und der Instandsetzung erhaltungswürdiger Wohnhäuser einen Fonds. Der Fonds führt den Namen "Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich"."

2. Im § 3 Abs.1 lit.b hat es statt "Wohnbaudarlehen" zu lauten: "Darlehen".

3. § 4 hat zu lauten:

"(1) Fondshilfeansuchen, die beim Amt der Landesregierung einzubringen sind, werden nach Überprüfung dem Wohnbauförderungsbeirat (§ 6) zugeleitet, der diese Ansuchen zu begutachten und sodann antragstellend der Landesregierung vorzulegen hat.

(2) Fondshilfe darf nur gewährt werden:

- a) zur Schaffung von Wohnungen durch Neu-, Zu-, Um-, Auf- und Einbauten;
- b) für die Vergrößerung von Wohnungen oder deren zeitgemäße Umgestaltung (durch Einleitung von elektrischem Strom oder Gas, Verlegung von sanitären Anlagen in das Innere der Wohnungen, Einrichtung von Badezimmern, Einbau von Etagen- oder Zentralheizungen u.dgl.) in erhaltungswürdigen Häusern, für die die Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1938 erteilt worden ist. Die Zusammenlegung von Wohnungen gilt als Vergrößerung. Die vergrößerte oder umgestaltete Wohnung hat den Bestimmungen des Abs.5 zu entsprechen;
- c) für Instandsetzungsarbeiten an erhaltungswürdigen Wohnhäusern, deren Gesamtnutzfläche zu mehr als 75 v.H. Wohnzwecken dient und für die die Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1938 erteilt worden ist. Bei Berechnung der Gesamtnutzfläche ist Abs.6 sinngemäß anzuwenden.

(3) Fondshilfe darf nur gewährt werden:

- a) natürlichen Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen einschließlich der nach dem Wohnungseigentumsgesetz, BGBl.Nr.149/1948, gebildeten Gemeinschaften solcher Personen für alle im Abs.2 genannten Förderungsmaßnahmen; Volksdeutsche, d.s. Personen deutscher Sprachzugehörigkeit, die staatenlos sind oder deren Staatsangehörigkeit ungeklärt ist, sind den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt;
- b) gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen mit dem Sitz im Inland für die im Abs.2 lit.a genannten Zwecke und
- c) Gemeinden für die im Abs.2 lit.a genannten Zwecke.

(4) Fondshilfewerber haben hinsichtlich der zu bebauenden Liegenschaft Eigentümer, Wohnungseigentümer oder Bauberechtigter im Sinne des Baurechtsgesetzes zu sein. Bei der Förderungsmaßnahme nach Abs.2 lit.b genügt ein aufrechtes Mietverhältnis hinsichtlich einer Wohnung in einem erhaltungswürdigen Haus. Fondshilfewerber haben, soweit es sich um eine Förderungsmaßnahme nach Abs.2 lit.a handelt, den Nachweis über Eigenmittel in der Höhe von mindestens 15 v.H. der Gesamtbaukosten zu erbringen, wobei unter Gesamtbaukosten die Kosten der Errichtung der im Abs.2 lit.a bezeichneten Wohnungen, ausschließlich der Grundbeschaffungs- und Aufschließungskosten zu verstehen sind.

(5) Als Wohnung im Sinne des Abs.2 lit.a gilt eine baulich in sich abgeschlossene, einfach ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und deren Nutzfläche nicht mehr als 130 m² oder 150 m² bei Familien mit mehr als vier Kindern beträgt.

(6) Als Nutzfläche einer Wohnung gilt die Gesamtbodenfläche der Wohnung, abzüglich der Wandstärken; Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nicht bewohnbar ausgestattet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

(7) Fondshilfe kann bevorzugt gewährt werden, wenn die Gemeinde, in deren Bereich sich die zu bebauende Liegenschaft befindet, das Bauvorhaben - insbesondere durch Beistellung von Grundstücken, Übernahme der Haftung für das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes, Übernahme von Aufschließungskosten u.dgl. - fördert.

(8) Für den Ankauf unbebauter oder bebauter Liegenschaften, für Grundaufschließungskosten, für Landarbeiterdienstwohnungen und für landwirtschaftliche Siedlungen darf Fondshilfe nach diesem Gesetz nicht gewährt werden.

(9) Ein Rechtsanspruch auf Fondshilfe oder auf eine bestimmte Art und Höhe derselben steht niemandem zu."

4. § 5 hat zu lauten:

"(1) Fondshilfe wird gewährt:

- a) durch hypothekarisch sichergestellte Darlehen, wobei bei Darlehen nach § 4 Abs.2 lit.b, die an Mieter gewährt werden, an Stelle der hypothekarischen Sicherstellung auch die Bürgschaft treten kann;
- b) durch Übernahme von Bürgschaften gemäß §§ 1346 und 1353 ABGB. für mehrrangige Hypothekardarlehen eines Kredit- und Geldinstitutes für die im § 4 Abs.2 lit.a genannten Förderungsmaßnahmen;
- c) durch jährliche Zuschüsse zur Verbilligung der Verzinsung der bei Kreditinstituten aufgenommenen Hypothekardarlehen für die im § 4 Abs.2 lit.a genannten Förderungsmaßnahmen. Solche Zuschüsse werden auf die Dauer von höchstens 20 Jahren gewährt.

(2) Die Summe der vorrangigen Darlehen darf zuzüglich des nach Abs.1 lit.a oder b aus Fondsmitteln gewährten oder durch Fondsbürgschaft gesicherten Darlehens 85 v.H. der Gesamtbaukosten nicht überschreiten.

(3) Darlehen für Zwecke nach § 4 Abs.2 lit.a haben eine Laufzeit von 40 Jahren und sind in gleichbleibenden Halbjahresraten zu tilgen. Die Dauer der zinsfreien Rückzahlung dieser Darlehen darf 20 Jahre nicht überschreiten. Der nach Ablauf dieser Zeit verbleibende Darlehensrest ist mit dem jeweiligen Darlehenszinsfuß für Privatarlehen der Landes-Hypothekenanstalt für Niederösterreich zu verzinsen. Die vorzeitige Rückzahlung der Dar-

lehen zur Gänze oder nur zum Teil ist zulässig, sofern die Rückzahlung die jeweilige fällige Halbjahresrate übersteigt.

(4) Die Dauer der zinsfreien Rückzahlung der Darlehen nach Abs.3 und ihre Verzinsung innerhalb der ersten 20 Jahre der Laufzeit ist für Fondshilfewerber gemäß § 4 Abs.3 lit.a unter Berücksichtigung der Familiennetteinkommen, des Familienstandes sowie der allgemeinen Einkommensverhältnisse zu bestimmen. Die Höhe der jährlichen Verzinsung der Darlehen hat mindestens 3 % zu betragen und darf das im Abs.3 genannte Ausmaß nicht übersteigen. Der Berechnung des Familiennetteinkommens des Fondshilfewerbers ist auch das Einkommen des Ehegatten zugrunde zu legen. Die näheren Bestimmungen hat die Landesregierung als Verwalterin und Vertreterin des Fonds im Statut (§ 2) zu regeln.

(5) In Falle des § 4 Abs.2 lit.a erhalten Fondshilfewerber nach § 4 Abs.3 lit.a als Darlehen S 500,- für jeden m² Wohnnutzfläche. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Wohnbedarf. Dieser beträgt für Fondshilfewerber ohne versorgungsberechtigtem Kind 60 m², mit einem versorgungsberechtigtem Kind höchstens 80 m², mit zwei versorgungsberechtigten Kindern höchstens 90 m², mit drei und mehr versorgungsberechtigten Kindern höchstens 100 m² Wohnnutzfläche. Das Höchstausmaß des Darlehens darf 40 % der Gesamtbaukosten nicht überschreiten. Familienerhalter, die im Zeitpunkt des Ansuchens um Gewährung

der Fondshilfe beim Fonds das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind jedenfalls Fondshilfewerber mit zwei versorgungsberechtigten Kindern gleichzustellen.

(6) Im Falle des § 4 Abs.2 lit.a erhalten Fondshilfewerber nach § 4 Abs.3 lit.b und c als Darlehen S 600,- für jeden m2 Wohnnutzfläche. Bei Gewährung der Fondshilfe sind Fondshilfeansuchen, die die Schaffung von bücherlichem oder außerbücherlichem Eigentum zum Gegenstand haben, vorrangig zu berücksichtigen.

(7) Im Falle des § 4 Abs.2 lit.b erhalten Fondshilfewerber als Darlehen

a) S 400,- für jeden m2 Wohnnutzfläche der umgestalteten Wohnung oder

b) S 500,- für jeden m2 Wohnnutzfläche der vergrößerten Wohnung,

jedoch nicht mehr als 50 v.H. der tatsächlichen Kosten.

(8) Im Falle des § 4 Abs.2 lit.c erhalten Fondshilfewerber als Darlehen 50 v.H. der tatsächlichen Kosten der Instandsetzungsarbeiten, wenn diese S 100.000,- nicht übersteigen, 30 v.H., wenn sie zwischen S 100.000,- und S 300.000,-, 25 v.H., wenn sie von S 300.000,- bis S 500.000,-, und 15 v.H., wenn sie von S 500.000,- bis einer Million liegen.

(9) Darlehen als Förderungsmaßnahme gemäß § 4 Abs.2 lit.b und c sind jährlich mit 3 v.H. zu verzinsen. Sie haben eine Laufzeit von 10 Jahren und sind in gleichbleibenden Halbjahresraten zu tilgen."

5. § 6 hat zu lauten:

"(1) Die Fondshilfe gewährt die Landesregierung als Verwalterin und Vertreterin des Fonds. Hierbei sollen Fondshilfewerber gemäß § 4 Abs.3 lit.b, die ihren Sitz in Niederösterreich haben, gegenüber anderen Fondshilfewerbern dieser Art zunächst berücksichtigt werden.

(2) Die Fondshilfe für Förderungsmaßnahmen gemäß § 4 Abs.2 lit.b und c darf 25 v.H. der jährlich zur Verfügung stehenden Fondsmittel nicht überschreiten.

(3) Zur Begutachtung der Anträge auf Gewährung einer Fondshilfe und von Fragen der Wohnbauförderung, die von grundlegender Bedeutung sind, ist von der Landesregierung ein Wohnbauförderungsbeirat zu bestellen.

(4) Der Wohnbauförderungsbeirat hat seiner Zusammensetzung und Mitgliederzahl nach der Zusammensetzung und Mitgliederzahl der Landesregierung zu entsprechen; die Mitglieder sind von den in der Landesregierung vertretenen politischen Parteien zu entsenden.

(5) Die Mitgliedschaft zum Wohnbauförderungsbeirat ist ein unbesoldetes Ehrenamt."