

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

I/6a-0-265

Bearbeiter
Dr. Zaruba

(o222) 5311o
DW 4813

6. Juni 1989

Betrifft:

NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG); Motivenbericht

Hoher Landtag!

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

109/K-12
FuW - Aussch.

Allgemeiner Teil:

1. Zuständigkeit auf Grund der Verländerung der Wohnbauförderung:

Mit Bundesverfassungsgesetz vom 15. Dezember 1987, BGBl.Nr. 64o, wurde den Ländern ab 1.1.1988 die Zuständigkeit für die Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung übertragen. Bis dahin kam die Zuständigkeit für diesen Bereich dem Bund hinsichtlich der Gesetzgebung und den Ländern hinsichtlich der Vollziehung zu.

Die Übertragung der Zuständigkeit mit obzitiertem Bundesverfassungsgesetz bezog sich vorerst auf die reinen Förderungsbestimmungen, die auf Art. 11 Abs.1 Z.3 B-VG bzw. Art. 17 B-VG beruhen.

Der darüberhinausgehende Teil der bisherigen Förderungsgesetze (Wohnbauförderungsgesetz 1984, Wohnhaussanierungsgesetz, Wohnungsverbesserungsgesetz, Wohnbauförderungsgesetz 1968), der dem Zivilrecht und dem Gebiet der Bundesfinanzen zuzuordnende Bereiche regelte, blieb vorerst weiterhin als Bundesrecht bestehen.

Mit Bundesverfassungsgesetz vom 29. November 1988, BGBl.Nr. 685, wurde den Ländern ab 1.1.1989 auch die Zuständigkeit übertragen, die für die Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechtes zu erlassen. Ebenfalls am 29. November 1988 wurde eine Vereinbarung gemäß Art.15a B-VG unter anderem auch über die Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung abgeschlossen. Der NÖ Landtag hat den Abschluß dieser Vereinbarung bereits genehmigt.

Die Übertragung der Zuständigkeit für die Regelung zivilrechtlicher Belange ist nicht vollständig, sondern durch die zitierte Vereinbarung gemäß

Art. 15 a B-VG eingeschränkt. Weiters blieb der Bereich, der zu dem Gebiet der Bundesfinanzen gehört, als Bundesrecht bestehen, bzw. erhielt durch das Wohnbauförderungs-Zweckzuschußgesetz vom 29. November 1988, BGBl.Nr. 691, und die Gebührengesetz-Novelle 1988, BGBl.Nr. 407, eine neue Regelung. Für den Bereich der Gerichtsgebührenbefreiung steht eine Neuregelung durch den Bund noch aus; ebenso große Bereiche des Mietrechtes.

2. Ziel

Mit dem vorliegenden Entwurf sollen die bisher in fünf verschiedenen Bundes- und Landesgesetzen aufgesplitteten Förderungen in einem einzigen Gesetz aufgrund der neuen Kompetenzen zusammengefaßt werden. Bei diesen fünf Gesetzen handelt es sich um das Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), das Wohnhaus-sanierungsgesetz (WSG), das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 (RBG), das NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977 und das NÖ Gesetz vom 19.12.1974 über den Wohnbauförderungsbeirat.

Diese umfassenden und großteils auch komplexen Bestimmungen sollen übersichtlich und - soweit es die einzelnen Inhalte erlauben - mit klaren und einfachen Regelungen gestaltet werden. Dabei sollen die bewährten NÖ Förderungsmodelle übernommen bzw. dort, wo es vom administrativen und bürokratischen Aufwand notwendig erscheint, im Sinne des Bürgerservices vereinfacht werden. Durch diese Straffung in einem Gesetz werden Wiederholungen vermieden.

Dieser Entwurf übernimmt in vielen Bereichen die bisher bewährten Bestimmungen. In folgenden Punkten ergeben sich jedoch grundsätzliche neue Regelungen.

- a) Gänzlicher Entfall der zwingenden Eigenmittelvorschreibung.
- b) Ein völlig neues System der Angemessenheitsprüfung: es wird von der bisher bestimmten betragsmäßigen Obergrenze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche an zulässigen höchstmöglichen Gesamtbaukosten, wonach ein Bauvorhaben, das diese Grenze übersteigt, nicht mehr förderungswürdig ist, abgegangen. Allein entscheidend für die Angemessenheit eines Bauvorhabens wird in Zukunft die monatliche Wohnungsaufwandsbelastung pro Quadratmeter Wohnnutzfläche für den einzelnen Wohnungswerber sein. Der Wohnbauorganisator ist daher in der Finanzierung völlig frei, muß jedoch vor Zusicherung mit entsprechend gegengezeichneten Werkverträgen zusammen mit dem Finanzierungsplan die Einhaltung einer bestimmten monatlichen Wohnungsaufwandsgrenze nachweisen.
- c) Ein völlig neu gestalteter Einkommensbegriff, der sämtliche zugeflossenen Einkünfte eines Jahres als Einkommen rechnet.
- d) Auf eine eigene gesetzliche Regelung über die bauliche Ausführung, normale Ausstattung und bauliche Abgeschlossenheit wird in Zukunft verzichtet und ausschließlich auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung verwiesen.
- e) Wegfall der Quadratmeterhöchstgrenze 130 m²; Förderungs-möglichkeit bis höchstens 150 m²; wenn darüberhinaus größer gebaut wird, geht die Förderbarkeit nicht verloren.
- f) Die bisherigen Förderungen des Wohnbauförderungsfonds des Bundeslandes Niederösterreich, geregelt im Landeswohnbauförderungsstatut 1986, werden durch die neuen Förderungen gegenstandslos bzw. übernommen;
- g) Abgehen von den nicht überprüfbaren Begriff der regelmäßigen Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und einheitliche gesetzliche Bestimmungen über die Aufnahme des ordentlichen Wohnsitzes mit Eintragung in die Bundeswählerevidenz bzw. Landes- oder Gemeindegewählerevidenz nach dem NÖ Landesbürgerevidenzgesetz bzw. Aufnahme des ordentlichen Wohnsitzes bei

der Sanierung.

3. Finanzierung:

Für die Finanzierung der Förderungsmaßnahmen werden wie bisher in erster Linie zweckgebundene Bundesmittel zur Verfügung stehen. Die Grundlage dafür ist das Wohnbauförderungs-Zweckzuschußgesetz 1988, BGBl.Nr. 691.

Gemäß diesem Gesetz gewährt der Bund den Ländern zum Zwecke der Finanzierung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung jährlich einen Zweckzuschuß in Höhe von

- a) 9,223 % des Aufkommens an Einkommensteuer (veranlagte Einkommensteuer einschließlich Abzugsteuer gemäß § 99 EStG 1988, BGBl.Nr. 400, Lohnsteuer und Kapitalertragsteuer gemäß § 93 Abs.2 Z.1 und 2 EStG 1988 nach Abzug des in § 39 Abs.5 lit.a des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl.Nr. 376, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 132/1987, genannten Betrages, der dem Ausgleichsfonds für Familienbeihilfen zuzuweisen ist (Abgeltungsbetrag)), zuzüglich
- b) 9,223 % des Aufkommens an Körperschaftsteuer zuzüglich
- c) 80,55 % des Aufkommens an Wohnbauförderungsbeitrag.

Die Aufteilung dieser Mittel an die Länder erfolgt nach dem Schlüssel, dessen Errechnung in derselben Form bisher im Wohnbauförderungsgesetz 1968, Wohnbauförderungsgesetz 1984 und zuletzt in § 22 a Finanzausgleichsgesetz 1985 geregelt war.

Die für die Finanzierung der Wohnbauförderung gesetzlich gewidmeten Bundesmittel wurden im Zuge der Verländerung der Wohnbauförderung ab 1988 um 10 % gekürzt (Anteil Niederösterreichs rund S 270 Millionen). Durch die Steuerreform mit Wirkung 1.Jänner 1989 wird ein weiterer Einnahmeausfall in Größenordnung von S 130 Millionen zu erwarten sein.

Um die Finanzierung der Wohnbauförderung auch in Zukunft zu sichern, sieht der Entwurf daher die weitere Aufbringung eines Landesbeitrages zur Wohnbauförderung zumindest in Höhe eines Sechstels der Zweckzuschüsse des Bundes und die Verpflichtung zur Führung und bestmöglichen Verzinsung der Wohnbauförderungsmittel auf einem gesonderten Konto vor.

Da der Entwurf Förderungen für Maßnahmen vorsieht, für die die Zweckzuschüsse des Bundes nicht verwendet werden können, sollen für diesen Bereich wie bisher Landesmittel aus dem Wohnbauförderungsfonds des Bundeslandes Niederösterreich vorgesehen werden.

4. Kosten:

Mehrkosten gegenüber bisher sind nicht zu erwarten, da der Entwurf mit Ausnahme einer geringfügigen Erweiterung im Bereich der Wohnbeihilfen keine neuen Förderungsmöglichkeiten vorsieht und außer auf die Gewährung von Wohnbeihilfe wie bisher kein Rechtsanspruch auf Förderung eingeräumt werden soll.

Besonderer Teil:

Zu § 1 Abs.2:

Die Geschäftsräume wurden in dem Gesetzestext aufgenommen, um aus steuerrechtlichen Gründen Befreiungstatbestände mit dieser grundsätzlichen Förderungsmöglichkeit zu schaffen. Tatsächlich ist derzeit nicht daran gedacht, Geschäftsräume mit Ausnahme von Arztordinationen zu fördern.

Zu § 3 Z.1:

Der bewährte Eigenheimbegriff des WFG 1968 und WFG 1984 wird beibehalten.

Zu § 3 Z. 2:

Der Einkommensbegriff wurde im Vergleich zu dem Begriff des WFG 1968 und WFG 1984 gerechter gestaltet und zusammen mit einem Wirtschafts- und Steuerexperten erarbeitet. Er nimmt auf die tatsächlich zugeflossenen Beträge Bedacht und soll die Finanzkraft aller Berufsschichten wesentlich besser als der derzeitige Einkommensbegriff widerspiegeln. Vor allem sollen die bisher steuerfreien Bezüge des § 3 EStG 1988 als Einkommen gewertet werden, da sie ja effektiv als Nettobeträge pro Monat zur Verfügung stehen. Karenz, Arbeitslosenentgelt und das Entgelt des Zeitsoldaten werden beispielsweise als Einkommen nunmehr angerechnet.

Zu § 3 Z.3:

Die bisher praktizierte Vorgangsweise der "unechten Eigenheime" bis zu vier Wohnungen soll nunmehr eine administrative Vereinfachung erfahren, in dem der Begriff Gruppenwohnbauten mit einer Fixsatzförderung eingeführt wird. Es sollen jedoch keine Garconnieren unter 60 m² gefördert werden, da sonst eine echte Unterscheidbarkeit mit der großvolumigen Quadratmeterpreisförderung nicht mehr gegeben wäre.

Zu § 3 Z.8:

Da es bisher große Unterscheidungsprobleme zwischen dem Begriff Loggia, Balkon bzw. Terrasse insbesondere im Grenzbereich gegeben hat, erscheint es im Zuge der Verwaltungsvereinfachung sinnvoller, diese Flächen aus der Förderung herauszunehmen. Überdies stehen die Herstellungskosten dieser Flächen in keinem Verhältnis zu den Kosten der echten Wohnnutzfläche. Die Wohnungsbenützer großer Loggien wurden daher extrem ungerecht förderungsmäßig begünstigt. Im übrigen handelt es sich hierbei im Durchschnitt um 2 % der Gesamtbaukosten der Wohnnutzfläche.

Zu § 3 Z.9:

Die bisher im WFG 1984 zusätzlich geforderte Bedingung, daß höchstens 400 m² Grundstücksfläche im Durchschnitt für jede Wohnung der Gesamtanlage vorhanden sein darf, hat sich in der Praxis nicht bewährt, sodaß dies ersatzlos im Entwurf gestrichen wurde. Nunmehr wird auch der Begriff drei Wohngeschoße eingeführt, um

auch Reihenhäuser mit drei echten Wohngeschoßen trotz Vorhandensein eines Kellergeschoßes fördern zu können. Solche Reihenhäuser waren bisher als verdichteter Flachbau nicht förderbar.

Zu § 3 Z.10:

Die bisher viel zu streng gefaßte Bestimmung des WSG, daß zumindest die Hälfte des Gebäudes Wohnzwecken dienen muß, wurde ersatzlos fallen gelassen. Es kann z.B. jetzt ein Gebäude mit einer Gastwirtschaft zusammen mit einem Veranstaltungsraum oder ein Geschäftsgebäude mit jeweils nur einer Wohnung anteilmäßig gefördert werden, obwohl das Gesamtgebäude zu weniger als 50 % Wohnzwecken dient.

Zu § 3 Z.11:

Diese großzügige Definition des Wohnheimes soll erreichen, daß nunmehr auch die nach dem WFG 1984 nicht förderbaren Ausbildungs- und Erholungsheime förderbar werden. Die für die Kleingemeinden in naher Zukunft überaus bedeutsamen Sozialzentren sollen auch bei einer Mischnutzung mit Wohnungen gefördert werden können.

Zu § 3 Z.12:

Es war eine ständige Forderung des Bundeslandes Niederösterreich an den Bund, die bisher vorgeschriebenen 130 m² an die Bestimmungen der Wohnhaussanierung und der NÖ Landeswohnbauförderung mit 150 m² anzugleichen. In der Praxis hat sich gezeigt, daß insbesondere durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschoßes oder des Einbaues von Geschäftsräumen (Büroräume) die 150m²-Grenze immer wieder überschritten worden ist. Dies soll in Hinkunft nicht zum Ausschluß der Förderung führen. Eine Förderung soll jedoch bis höchstens 150 m² gegeben werden. Außerdem soll mit dieser flexiblen und großzügigen Lösung die Altersvorsorge im Rahmen einer Großfamilie ermöglicht werden, ohne daß der Bau einer kompletten zweiten Wohneinheit mit einer zweiten Küche usw. erforderlich wird.

Zu § 4:

Es ist beabsichtigt, von einer starren angemessenen Betragsobergrenze je Quadratmeter wie bisher im WFG 1984 vorgesehen, abzugehen und ausschließlich auf eine höchstmögliche Wohnungsaufwandsbelastung pro Quadratmeter Wohnnutz-fläche und Monat überzugehen.

Damit wird dem Wohnbauorganisator eine größtmögliche Freiheit und Flexibilität in der Finanzierung gegeben. Es kann im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 17 vor Ausstellung der Zusicherung zusammen mit dem Finanzierungsplan wirksam kontrolliert werden.

Zu § 5:

Die Förderung der Ordinationen hat sich in der Praxis bewährt und soll beibehalten werden. Der Bedarf gerade an Fachärzten ist immer noch im ländlichen Raum gegeben.

Im übrigen wurde der bewährte Gesamtbaukostenbegriff des WFG 1984 weitgehend übernommen, lediglich die Ziffern 8 und 9 des Abs. 1 sind im Hinblick auf die Revitalisierung alter Orts- und Stadtkerne neu aufgenommen worden; dies auch im Hinblick auf eine wirksame Dorf- und Stadterneuerung.

Zu § 6:

Die derzeit bestehende NÖ Wohnbauvergabeverordnung 1985 wurde von den Förderungswerbern als zu formalistisch und insbesondere in administrativer Hinsicht erschwerend betrachtet. Sie soll nunmehr von den rein formellen und administrativen Elementen befreit werden. Ein Übergehen auf die Ö-Norm A-2o5o ist im Wohnbau nicht praktikierbar und wurde auch im Jahre 1982 nach einer nicht einmal sechsmonatigen Einführungsphase wieder storniert.

Zu § 7 Abs.1:

Um einen kontinuierlichen Wohnbauförderungsmittelfluß sichern zu können, ist es unbedingt erforderlich, die bisher zwingend gesetzlich vorgeschriebenen Landesbeiträge im Ausmaß von mindestens einem Sechstel der Bundeszuschüsse im Entwurf wieder bindend vorzusehen.

Zu § 7 Abs.2:

Die zweckgebundenen vom Bund überwiesenen Förderungsmittel sollen samt deren Erträge dem Wohnbau zugute kommen und auch nicht vorübergehend anderen Zwecken zugeführt werden dürfen.

Zu § 8:

Durch diese Bestimmung soll erreicht werden, daß auch die Gemeinden zum Wohnbau einen entsprechenden Beitrag leisten.

Zu § 9 Abs.2:

Da der Bund die von ihm bisher praktizierte Wohnbauforschung nicht mehr wahrnimmt, wird es Aufgabe der Länder sein - obwohl eine ausdrückliche Zuständigkeitsübertragung nicht gegeben ist - im bescheidenen Rahmen Forschungsaufträge zu erteilen.

Zu § 11:

Die präzise Formulierung im Abs.2 Z.4 soll erreichen, daß außer der Verzinsung keinerlei Spesen, Provisionen u.ä. verrechnet werden dürfen. Mit der Herabsetzung des Zinssatzes auf 1 % über der Nominalverzinsung gegenüber 1,5 % im WFG 1984 und im WSG soll für den Wohnungswerber eine geringere Belastung pro Monat erreicht werden und bedeutet dies auch einen Beitrag des Kreditapparates für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung.

Zur Formulierung im Abs.2 Z.4 letzter Satzteil wurde von folgender Überlegung

ausgegangen und wird dies anhand des nachstehenden Beispielen dargestellt:
Unter der beispielsweisen Annahme, daß im Dezember 1989 und Jänner 1990 jeweils Bundesanleiheentranchen mit einer mindestens achtjährigen Laufzeit ausgegeben wurden und im Februar 1990 der Förderungsfall zugesichert worden ist, gilt für die Berechnung der Förderung die Anleihe des Dezembers 1989. Wird z.B. im Dezember 1990 eine weitere Förderung zugesichert, so gilt ebenfalls die Bundesanleiheentranche des Dezembers 1989.

Zu § 13 Abs.1:

Der Kreis der Förderungswerber im Mehrfamilienwohnhausbereich wurde gegenüber dem WFG 1984 beibehalten. Ein zusätzliches Förderungsmodell des Gruppenwohnbaues wurde eingeführt, damit eine administrative Vereinfachung gegenüber der bisherigen Administration der unechten Eigenheime erreicht.

Zu § 13 Abs.3:

Um Ehepaare mit einem Ausländer als Partner, der anlässlich der Eheschließung die ausländische Staatsbürgerschaft beibehalten hat und beide je zur Hälfte die Liegenschaft erworben haben, nicht aus der Förderung auszuschließen, wurde diese Regelung neu ins Gesetz aufgenommen.

Zu § 13 Abs.5:

Durch die Vorschreibung einer Erfüllungsgarantie für sonstige juristische Personen soll erreicht werden, daß Förderungsobjekte nicht durch Konkurs- und Ausgleichsfälle im Bau stecken bleiben. Die Erfüllungsgarantie, in der Regel von einem Kreditinstitut gegeben, gewährleistet die Ausführung des Bauvorhabens. Diese Bankgarantie muß zugunsten des Landes gesperrt werden.

Zu § 14 Abs.1:

Vom nicht überprüfbareren Begriff der regelmäßigen Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses im WFG 1984 soll abgegangen werden und dadurch einheitlich auf die Begründung des ordentlichen Wohnsitzes mit der Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- bzw. Gemeindegewählerevidenz nach dem NÖ Landesbürgerevidenzengesetz übergegangen werden. Die bisherige Praxis der Eintragung in die Bundeswählerevidenz bringt unüberbrückbare Härten für viele Bevölkerungsteile.

Zu § 14 Abs.2:

Die Einkommensgrenzen wurden gegenüber den sehr restriktiven Beträgen des WFG 1984 wesentlich erhöht. Einerseits sollen doppelverdienende Ehepaare ohne Kinder für die Anschaffung einer Wohnung oder eines Eigenheimes nicht aus der Förderung ausgeschlossen werden, andererseits wird der strenger gefaßte Einkommensbegriff ein wesentlich höheres Nettoeinkommen in der Berechnung ergeben. Überdies sollen die sogenannten Fertigstellungsdarlehen im Bereich des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, bei dem es keine Einkommensgrenzen gegeben hat, ersatzlos entfallen.

Zu § 14 Abs.3:

Um praxis- und bürgernah die Förderungswürdigkeit prüfen zu können, soll in Hinkunft ausschließlich auf den Benutzer abgestellt werden.

Zu § 15 Abs.4:

Grundsätzlich soll jeder Förderungswerber sein Eigentumsrecht (Miteigentum oder Wohnungseigentum) nachweisen, jedoch wurden Ausnahmen für jene Fälle vorgesehen, die aus grundsätzlichen Erwägungen nur eine Verpachtung durchführen können, wie z.B. Ordensstifte und gewisse öffentlich rechtliche Körperschaften.

Zu § 17 Abs.2 Z.1:

Ein entsprechender Schritt zum Abbau von administrativen Maßnahmen und Bürokratieentflechtung stellt diese Bestimmung dar, daß nunmehr der Förderungswerber im großvolumigen Wohnbau auf seine Kosten eine befugte Person namhaft machen muß, die nicht zu ihm in einem Dienstverhältnis stehen soll. Diese befugte Person soll mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragt werden, d.h. eine ständige lückenlose Überwachung des Baugeschehens an Ort und Stelle durchführen, sämtliche Rechnungen prüfen, koordinieren und die jeweiligen Baufortschritte detailliert in Berichtsform an die Förderungsstelle übermitteln. Dadurch erübrigt sich für die Wohnbauförderungsabteilung die mehrfache örtliche Kontrolle, wodurch wesentliche Reisekosten erspart werden können. Außerdem wird eine wirksame und bessere Überwachung des Baugeschehens erreicht. Mit dieser Bestimmung ist auch beabsichtigt, daß die befugte Person vorwiegend im technischen Bereich eingesetzt wird. Erwartet wird, daß von den Förderungswerbern Ziviltechniker für die Aufgabe beauftragt werden, die mit ihrer Beurkundung für das Land die größte Glaubwürdigkeit darstellen.

Zu § 17 Abs.2 Z.2:

Die Vorlage der gegengezeichneten Werkverträge im Ausmaß von 65 % der Gesamtbaukosten, das wird in der Regel den Baumeister und einige kleinere Gewerke, wie z.B. Dachdecker, Zimmerer umfassen, soll erreicht werden, daß bereits zum Zeitpunkt der Ausstellung der Zusicherung die Angemessenheit im Sinne des § 4 wirksam geprüft werden kann.

Durch entsprechende Eigenmittelaufbringung des Förderungswerbers bzw. durch Einsatz von Eigenmittel der Wohnungswerber oder durch Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen muß die höchstmöglich festgesetzte monatliche Aufwandsbelastung pro Quadratmeter Wohnnutzfläche unterschritten werden.

Im übrigen kann bei preiswerten und kostengünstigen Bauten sogar eine 100 %-Förderung erreicht werden, sodaß sich teure Kapitalmarktmittel erübrigen.

Zu § 18 Abs. 3 Z.4:

Eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung stellt die Möglichkeit im Gesetz dar, daß die Prüfung der Förderungswürdigkeit durch den Wohnbauorganisator im großvolumigen Neubau getätigt werden kann, der im übrigen schon jetzt die gesamte Zwischenerledigung und Vorüberprüfung im Bereich der Einkommensgrenzen und des Wohnbedarfs durchführen muß.

Zu § 19 Abs. 4:

Vom bewährten Zessionsverbot des WFG 1968 und 1984 soll im Grundsätzlichen nicht abgegangen werden. Lediglich bei der Vorfinanzierung des Förderungsdarlehens soll eine Lockerung durch Anweisung auf ein gesperrtes Konto des Förderungswerbers erfolgen.

Zu § 21 Abs. 1:

Entsprechend dem Artikel 2 Abs. 2 Zif. 6 der Artikel 15 a B-VG Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern wurde analog den bisherigen Bestimmungen des WFG 1984 dieser Passus aufgenommen.

Zu § 22:

Während im gesamten Mehrfamilienwohnbereich, d.h. sowohl im Neubau als auch in der Sanierung die Zusicherung zur Aufnahme der Arbeiten abzuwarten ist, entfällt im kleinvolumigen Bereich die bisher verlangte Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn. Im übrigen mußte schon bisher im kleinvolumigen Bereich die Zusicherung nicht abgewartet werden. Künftighin darf im Eigenheimbereich bei der Einreichung der Robau mit Dacheindeckung hergestellt sein. In der kleinen Althausanierung darf vor Einbringung des vollständigen Ansuchens mit den Sanierungsarbeiten noch nicht begonnen worden sein.

Zu § 22 Abs. 3:

Diese befugte Person ist auch dem Land gegenüber verantwortlich und zwar vor allem dafür, daß die Bauausführung allen betreffenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechend und nach den wirtschaftlichen Usancen abgewickelt worden ist.

Zu § 23 Abs. 3:

Um die sozialen Härtefälle abzuschwächen, kann statt des Rückzahlungszeitraumes von sechs Monaten eine Ratenzahlung bis zum Höchstausmaß von 7 Jahren gewährt werden.

Zu § 23 Abs. 1 Z. 3:

Durch diese Bestimmung soll verhindert werden, daß eine natürliche Person mehrere geförderte Wohnungen erwirbt bzw. im Besitz behält, um diese dann gewinnbringend zu verwerten. Für bestimmte Lebenssituationen sollen adäquate Ausnahmen geschaffen werden.

Zu § 24 Abs. 1:

Die immer wieder auftretenden und derzeit nicht lösbaren Härtefälle innerhalb einer Großfamilie sollen in Hinkunft gemildert werden, sodaß bei einem Todesfall die Wohnung ohne Rückzahlung der Förderung der Familie erhalten bleibt.

Zu § 28 Abs. 1:

Sowohl hinsichtlich Laufzeit als auch hinsichtlich Verzinsung soll eine möglichst große Flexibilität zur Anpassung an die jeweilige wirtschaftliche Situation geschaffen werden. Dadurch wird unter anderem die Möglichkeit eröffnet, z.B. ein 25jähriges zinsenloses Darlehen einheitlich für alle Förderungsarten zu gewähren.

Zu § 29:

Auch im Bereich der Zuschüsse wird es dem Verordnungsgeber freigestellt, angepaßt an die jeweilige budgetäre Situation Finanzierungsvarianten zu finden.

Zu § 30:

Diese neue Vorgangsweise bei der Endabrechnung bringt nicht nur eine wesentliche administrative Einsparung sondern schafft auch für den Wohnungswerber eine raschere, einheitlichere und transparentere Abwicklung. Durch die Schlußbesprechung unter Teilnahme der am Baugeschehen Beteiligten soll die kostspielige und zeitaufwendige schriftliche Korrespondenz hintangehalten werden. Der Wohnungswerber soll vom Wohnungsorganisator sämtliche Herstellungskosten nachweislich aufgeschlüsselt zur Kenntnis gebracht bekommen. Es soll generell eine einheitliche und gemeinsame Endabrechnung zwischen Wohnbauförderung, Wohnungsorganisator und Wohnungswerber erreicht werden, sodaß verschiedene Endabrechnungen hintangehalten werden. Dieses besondere Service müßte in Hinkunft zur raschen Aufklärung von Auffassungsunterschieden beitragen und eine möglichst hohe Transparenz für den Endverbraucher bedeuten.

Zu § 31:

Diese Regelung der Mietzinsbildung soll aus dem WFG 1984 übernommen werden. Sie wird deshalb nur für von Gemeinden errichtete Mietwohnungen Gültigkeit besitzen, weil gemäß § 13 nur Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen uneingeschränkt als Förderungswerber für die Errichtung von Mietwohnungen vorgesehen werden und die Entgeltsbildung gemeinnütziger Bauvorhaben gemäß der Bundesverfassungsgesetz-novelle vom 29. November 1988, BGBl.Nr. 685, aus der Verlängerung ausgenommen worden ist.

In Abweichung von der Regelung des § 46 WFG 1984 wird von der verordnungsmäßigen Festlegung des zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes erforderlichen Betrages zur Bildung einer Rückstellung Abstand genommen. Vielmehr soll in Abs. 1 Z. 4 festgelegt werden, daß ein zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Gebäudes jeweils erforderlicher Betrag zur Bildung einer Rückstellung im Rahmen des Hauptmietzinses eingehoben werden darf.

Zu § 32 Abs. 4:

Entsprechend dem Ergebnis der Art. 15 a B-VG-Vereinbarung zwischen Bund und Ländern wird die Einwilligung zur Löschung des Veräußerungsverbotest frühestens nach acht Jahren nach Einverleibung erteilt auch wenn das Darlehen vorher zurückgezahlt wurde. Die Löschung des Veräußerungsverbotest nach 10 bzw. 20 Jahren, wie im § 22 WFG 1968 vorgesehen, hat sich in der Praxis nicht bewährt und führt zu Rechtsunsicherheiten und Problemen bei der Darlehensrückzahlung.

Zu § 34 Abs. 1:

Da die Praxis gezeigt hat, daß Versicherungen als zinsengünstige Anbieter auftreten, sollen sie aus der Förderung nicht ausgeschlossen werden.

Zu § 35 Abs. 17.1:

Die im WSG festgelegte Frist von 20 Jahren für die Förderungswürdigkeit einer Sanierung soll beibehalten werden. Die bewährten Ausnahmen aus dem Geltungsbereich des Wohnungsverbesserungsgesetzes 1969 werden jedoch beibehalten, um gerade jene Objekte, die in den 70er Jahren baubewilligt wurden und keinen ausreichenden Schall- und Wärmeschutz aufweisen, entsprechend dem neuesten Stand der Technik anzupassen.

Zu § 36:

Bei umfassenden Sanierungen soll aufgrund des Förderungsvolumens der Innen- und Außenarbeiten ein zeitgemäßer Mindestausstattungsstandard mit einem erheblichen Ausmaß an Verbesserungen erreicht werden. Bei geringfügigen Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Heizung, erstmaliger Einbau einer Dusche, bleibt jedoch die Möglichkeit der Förderung dieser Einzelmaßnahmen bestehen.

Zu § 35 Abs. 4:

Aus wirtschaftlichen Erwägungen muß häufig bei umfassenden Sanierungen in jenen Gebäudeteilen, die bisher nicht Wohnzwecken gedient haben (z.B. Dachbodenraum) zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Aus administrativen Vereinfachungsgründen soll mit einem einzigen Ansuchen das Auslangen gefunden werden.

Zu § 37:

Mit dieser Bestimmung soll erreicht werden, daß die Förderungswerber vor Beginn der Sanierungsarbeiten ein Gesamtsanierungskonzept erstellen, worin alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen und Verbesserungen Berücksichtigung finden. Innerhalb dieses Sanierungskonzeptes soll der Förderungswerber möglichst freien Raum für Sanierungsdispositionen haben; unabhängig davon, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen der Förderungswerber zugesichert erhalten hat. Der bewilligte Förderungsrahmen darf jedoch nicht überschritten werden.

Zu § 38:

Die bisher im WSG demonstrativ aufgezählten Sanierungsmaßnahmen sollen im wesentlichen beibehalten werden, lediglich die Errichtung und Umgestaltung von Außenanlagen in Z.12 sollen von der Förderung im Mehrfamilienhausbereich zusätzlich erfaßt werden.

Zu § 40:

Die Praxis hat gezeigt, daß die Anpassung der Endabrechnungsfristen an die des Neubaus notwendig ist. Die 6-Monatsfrist im § 37 WSG hat sich vor allem bei umfassenden Sanierungen als zu kurz erwiesen.

Zu § 42 Abs.2:

Die im Mietrechtsgesetz vorgesehene 10jährige Aufteilungsfrist des Förderungsdarlehens im Zuge der Erhöhung des Hauptmietzinses erweist sich immer wieder als zu kurz, sodaß der Wohnungsaufwand für die einzelnen Bewohner vielfach nicht erschwinglich wird. Dem Landesgesetzgeber ist aufgrund der B-VG-Novelle vom November 1988 die Ermächtigung erteilt worden, die notwendige zivilrechtliche Norm selbst zu regeln. Ein Höchstausmaß von 25 Jahren darf jedoch hierbei nicht überschritten werden.

Zu § 44:

Durch diese Bestimmung soll klargestellt werden, daß die Wohnbeihilfe wie bisher in der Hoheitsverwaltung verbleiben soll. Der Rechtsanspruch wird nicht nur für den Mieter, sondern auch für alle Eigentumsformen bestehen. Für alle Förderungsobjekte, für die schon bisher Anspruch auf Wohnbeihilfe bestand, sollen Wohnungswerber auch weiterhin Wohnbeihilfe erhalten. Eine Ausdehnung ist nur für Wohnheime zur Altersversorgung und für behinderte und sozial bedürftige Menschen vorgesehen.

Zu § 46 Abs.1 Z. 2

Bei der Gewährung der Wohnbeihilfe sollen strengere Maßstäbe wie bei der Objektförderung angewendet werden, da es sich um nicht rückzahlbare Zuschüsse handelt.

Zu § 49:

Aus administrativen Gründen erscheint es notwendig, eine Mindestgrenze einzuführen, unter der eine Wohnbeihilfe nicht mehr gewährt wird. Ebenso ist die Festsetzung einer generellen Einkommensgrenze - jedoch gestaffelt nach Haushaltsgröße -, ab der eine Wohnbeihilfe nicht mehr möglich ist, zweckmäßig (beides im Verordnungswege festzulegen).

Zu § 50 Abs. 1 Z.2:

Ebenfalls aus Verwaltungsvereinfachungsgründen soll im Gesetz die Möglichkeit geschaffen werden, die Wohnbeihilfe nicht auf ein Jahr sondern bis zu drei Jahren gewähren zu können.

Zu § 52:

Das bisherige Erfordernis, daß unbedingt ein Kaufvertrag als Grundlage der Förderung vorliegen muß, hat sich in der Praxis als zu streng erwiesen. Es soll nunmehr die Förderung auch auf andere Erwerbsvorgänge ausgedehnt werden.

Zu § 53 Abs.2 Z.2:

So wie bei allen anderen Förderungsarten mit Ausnahme der Sanierung soll auf den ordentlichen Wohnsitz mit Eintragung in einer der Wählerevidenzen übergegangen werden.

Allgemein ist zu diesem V. Abschnitt festzuhalten, daß für diese Förderungsart keine Mittel aus den vom Bund gegebenen Zweckzuschüssen verwendet werden dürfen.

Zu § 55:

Durch den gänzlichen Entfall der bisher neben der Bundesförderung bestehenden Landesförderung, die spezielle Förderungen in besonderen Anlaß- bzw. Ausnahmefällen enthielt, ist es notwendig, auch in der neuen Landeswohnbauförderung ein Ventil zu schaffen, um bestimmte Aktionen, aber auch Einzelfälle fördern zu können.

Dabei wird es notwendig sein, von gewissen starren Regelungen des neuen NÖ WFG abzugehen, um den Förderungszweck in solchen Fällen zu erreichen. Eine diesbezügliche Ermächtigung soll der Landesgesetzgeber der Landesregierung als Verordnungsgeber einräumen.

Ebenso soll vom Gesetzgeber der Landesregierung aus Flexibilitätsgründen das Recht eingeräumt werden, insbesondere über den Wohnbauförderungsfonds des Bundeslandes Niederösterreich Grundstücke zu erwerben, um spezielle Wohnbauaufgaben erfüllen zu können. Vornehmlich sollen hierfür Fondsmittel eingesetzt werden.

Zu § 56:

Es soll mit dieser Bestimmung nach Auslaufen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 die Möglichkeit des Wiedereinführens einer begünstigten Rückzahlung allerdings mit den bewährten Nachlässen 40%, 30 % und 20 % aus den bisherigen Landesbestimmungen geschaffen werden.

Zum VIII.Abschnitt:

Die Bestimmungen über den Wohnbauförderungsbeirat wurden weitgehend vom Beiratsgesetz des Landes Niederösterreich aus dem Jahr 1974, LGB1. 83o1, übernommen.

Zu § 65 Abs. 2:

Bei den kleinvolumigen Förderungen, das ist der Eigenheim-, der Haus- und Wohnungskauf sowie auch der kleine Althausanierungsbereich soll nunmehr ein neues System der Vergabe Anwendung finden. In Hinkunft wird im Regelfall als besonderes Bürgerservice, um noch rascher Förderungszusicherungen ausstellen zu können, zuerst die Regierungsbewilligung eingeholt werden und nachträglich dem Beirat hievon berichtet.

Damit werden die bisher notwendigen Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn im Eigenheim- und kleinen Althausanierungsbereich gegenstandslos.

Zu § 68 Abs.1:

Durch diese Bestimmung soll sichergestellt sein, daß ohne Einreichstopp ein gleitender und langsamer Übergang vom WFG 1984 und WSG ab Beschlußfassung des neuen Gesetzes im Landtag zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Landeswohnungsförderungsgesetzes gewährleistet ist.

Zu § 68 Abs.4:

Bezüglich der Mietzinsbildung wird diesbezüglich eine Ausnahme geschaffen, da der Betrag, der zur Bildung einer Rückstellung für die ordnungsgemäße Erhaltung eingehoben werden darf, nicht wie bisher mit Verordnung, festgesetzt werden soll.

Zu § 68 Abs.5:

Zum Zweck der Verwaltungsvereinfachung bzw. zur Vermeidung von unterschiedlicher Behandlung von gleichliegenden Kündigungs- und Fälligkeitstatbeständen sollen in Hinkunft einheitlich die kurz und übersichtlich gehaltenen Kündigungstatbestände nach dem neuen Gesetz auch für die bisher gewährten Zusicherungen gelten. Damit kommen alle Förderungswerber in den Genuß der Verbesserungen dieses Landesgesetzes.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

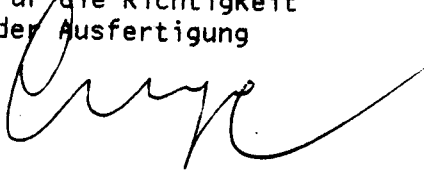
Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf eines NÖ Wohnungsförderungsgesetzes (NÖ WFG) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung

H Ö G E R
Landeshauptmannstellvertreter

L U D W I G
Landeshauptmann

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Höger', written over the text 'Für die Richtigkeit der Ausfertigung'.