

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Finanzen – Abteilung Wohnungsförderung**

Kennzeichen  
F2-A,B-0-266/1-2004

Frist

DVR: 0059986

Bezug	Bearbeiter	(0 27 42) 200	Durchwahl	Datum
	Dr. Zaruba		14813	23. November 2004
	Mag. Frank		14841	

Betrifft

Entwurf eines NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (NÖ WFG 2005); Motivenbericht

Hoher Landtag!

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion  
Eing.: 23.11.2004  
Ltg.-**343/W-12-2004**  
W- u. F-Ausschuss

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

### Allgemeiner Teil:

Mit Bundesverfassungsgesetz vom 15. Dezember 1987, BGBl. Nr. 640, wurde den Ländern ab 1.1.1988 die Zuständigkeit zur Gesetzgebung und Vollziehung in Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung übertragen. Ergänzende Abgrenzungen insbesondere in Bezug auf die in diesem Zusammenhang erforderlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts wurden mit dem Bundesverfassungsgesetz vom 29. November 1988, BGBl. Nr. 685, getroffen.

Auf dieser Grundlage hat der Landtag von Niederösterreich im Jahr 1989 das NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG), LGBl 8304-0, beschlossen. In diesem Gesetz war die legislativ schwierige Aufgabe zu bewältigen, auf verschiedene Bundes- und Landesgesetze verstreute Regelungen in einem zwangsläufig umfangreichen Gesetzeswerk zusammenzufassen. Dementsprechend erwies es sich in der Folge immer wieder als erforderlich, das Gesetz in einzelnen Punkten zu novellieren.

Der aus bundesrechtlichen Bestimmungen übernommenen Tradition entsprechend, waren für Teile des Gesetzes die Vollziehung in der Form der Hoheitsverwaltung vorgesehen. Auch dies bedingte die dafür erforderlichen, zum Teil als kasuistisch erachteten Regelungen.

Geschrieben am  
Verglichen am

Abgefertigt am  
Stück mit

Beilagen

Die Vollzugspraxis der letzten fünfzehn Jahre hat gezeigt, dass sich sowohl aus der Perspektive der Bürger als auch aus der Perspektive der beteiligten Verwaltungsstellen die Vollziehung in den Formen der Privatwirtschaftsverwaltung in den Bereichen, in denen dies vorgesehen war, bewährt hat. Es soll daher die Vollziehung des gesamten Förderungssystems einheitlich auf die Formen der Privatwirtschaftsverwaltung umgestellt werden.

Überdies zeigen die Erfahrungen dieser Zeit, dass das geltende NÖ Wohnungsförderungsgesetz einen Regelungsumfang und eine Reglungsdichte aufweist, die zwar historisch erklärlich, jedoch der Sache nach heute nicht mehr erforderlich sind.

Beispielsweise können Förderungsverfahren für verschiedene Förderungsbereiche unbeschadet der jeweiligen Voraussetzungen einheitlich geregelt werden.

Schließlich ist es sachgerecht, Einzelaspekte, die gegebenenfalls raschen Veränderungen unterworfen sein können, nicht auf der Ebene des Gesetzes, sondern in Richtlinien zu regeln, die von der Landesregierung beschlossen werden sollen.

Bereits seit 1993 sind sämtliche Förderungen auf Richtlinienbasis umgestellt worden. Dies hat sich in der Praxis überaus bewährt.

Insgesamt zielt der vorliegende Entwurf für ein neues NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 auf eine zeitgemäße, einheitliche und jegliche Kasuistik vermeidende Regelung ab. Auf dem Boden dieses legislatisch neuen Kleides können die bewährten Bereiche und Inhalte des NÖ Wohnungsförderungsrechts übernommen und weiterentwickelt werden.

Gemeinschaftsrechtskonformität des Entwurfs ist, da es sich um eine sozial motivierte Beihilfe handelt, gegeben. Inwiefern die in diesem Gesetz vorgesehenen Richtlinien der Notifikation an die Europäische Kommission nach der Richtlinie 94/34/EG bedürfen, wird bei der Erarbeitung dieser Richtlinien zu prüfen sein.

Im Hinblick auf die Klimaauswirkungen ist festzuhalten, dass den nach diesem Gesetz vorgesehenen Maßnahmen eine überaus große Bedeutung zukommt, da die Energieeffizienz allgemein als Beurteilungskriterium vorgesehen ist und da geplant ist, eine Förderung von Sanierungen wie schon in letzter Zeit weitgehend von der energetischen Sanierung abhängig zu machen. Die Richtlinie 2002/91/EG betreffend die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden findet dabei Beachtung.

Finanzierung:

Für die Finanzierung der Förderungsmaßnahmen werden wie bisher in erster Linie Zweckzuschüsse des Bundes zur Verfügung stehen. Die Grundlage dafür bildet das Bundesgesetz, mit dem den Ländern Zweckzuschüsse des Bundes gewährt werden, zuletzt Zweckzuschussgesetz 2001, BGBl. I. Nr. 3/2001 und im Zuge des Finanzausgleichs verhandelt wird.

Um die Finanzierung der Wohnungsförderung auch künftighin zu sichern, sieht der Entwurf auch weiterhin die Aufbringung von Landesbeiträgen zur Wohnungsförderung vor.

Es wird davon ausgegangen, dass das Land wie in den vergangenen Jahren und bereits im Voranschlag 2005 veranschlagt, den Landesbeitrag unverändert auch künftighin zur Finanzierung der Wohnungsförderung bereitstellt.

Auch die Finanzierung der Förderungsmaßnahmen aus Mitteln des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich soll unverändert vorgesehen werden.

Kosten:

Mehrkosten aus diesem Entwurf sind nicht zu erwarten, da die bisherige Förderungspraxis beibehalten wird und die bestehenden Förderungsrichtlinien weitestgehend übernommen werden.

## **Besonderer Teil:**

### **Zu § 1:**

Die Bestimmung legt als Ziel des Gesetzes die Förderung der Schaffung und Sanierung von Wohnraum fest. Das Nähere ergibt sich aus den Vorgaben für den persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich in § 3. Klargestellt wird zudem, dass die Möglichkeiten einer Förderung von entsprechenden Haushaltsbeschlüssen und Mittelwidmungen durch den NÖ Landtag abhängig sind, sodass schon aus diesem Grund gesetzesunmittelbare Ansprüche auf bestimmte Förderungen nicht bestehen können.

Die geförderten Objekte müssen in Niederösterreich gelegen sein.

Die Förderungsmaßnahmen nach diesem Gesetz zielen auf die Schaffung und Sanierung von Wohnraum ab. Aus diesem Grund soll bereits an dieser Stelle klargestellt werden, in welchem Umfang eine Förderung in den Richtlinien auch über Wohnraum im eigentlichen Sinn hinaus vorgesehen werden darf.

Einrichtungen der Gesundheitsversorgung sind nicht in einem eingeschränkten Sinn zu verstehen, Arztpraxen für Humanmediziner sind darunter ebenso zu verstehen wie z.B. Räumlichkeiten für Physiotherapien und Psychotherapien. Gemäß den derzeitigen Bestimmungen konnten bisher nur Arztordinationen für Humanmediziner gefördert werden.

Speziellere und spezifische Teilziele, wie die Koordination mit der Raumordnung, die Ermöglichung der Mitsprache der künftigen Bewohner sowie das Anliegen künstlerischer Gesamtgestaltung beim großvolumigen Wohnbau und dgl., werden in den Richtlinien auszuformen sein.

Diese Bestimmung im Abs. 4 war zur Umsetzung des Landtagsbeschlusses zum „Gender Mainstreaming“ (vom 3.10.2002) erforderlich.

**Zu § 2:**

Die Bestimmung entspricht der geltenden Rechtslage, die Aufforderungen an die Gemeinden wurden allerdings in allgemeiner gehaltener Weise formuliert.

Die Verwaltung der Mittel unterliegt dem Haushaltsrecht und ist in diesem Gesetz nicht zu regeln.

**Zu § 3:**

Die Bestimmung zielt darauf ab, die derzeit über verschiedene Regelungen verstreuten Umschreibungen des persönlichen und des sachlichen Anwendungsbereichs zusammenfassend festzulegen. Es geht um den gesetzlichen Rahmen betreffend förderungsfähige natürliche und juristische Personen und förderungsfähige Vorhaben für die Richtlinien.

Während Abs. 1 Fälle der Errichtung und des Erwerbs von Wohnraum regelt, betrifft Abs. 3 die Förderung von Sanierungsmaßnahmen.

Bezüglich der den Österreichischen Staatsbürgern gleichgestellten Personen ist beabsichtigt diesen Personenkreis in analoger Anwendung des NÖ WFG in den Richtlinien festzulegen.

Im Licht der Konkretisierungsfunktion der Richtlinien wird eine gesetzliche Ausnahmebestimmung von der Art des bisherigen § 2 NÖ WFG nicht mehr als erforderlich erachtet, ohne dass jedoch eine inhaltliche Änderung angestrebt wird.

Abs. 2 stellt klar, dass nicht jedes Unternehmen mit Sitz im EWR, das die Bezeichnung "gemeinnützige Wohnbauvereinigung" oder eine gleichartige Bezeichnung führt, den inländischen Unternehmen, die einer besonderen Aufsicht unterworfen sind, automatisch gleichgestellt ist.

Der Entwurf geht von der bewährten Terminologie des NÖ Wohnungsförderungsrechts aus. In einem Gesetz, das nach seiner Konzeption Rahmen und Grundlage für eine nähere Gestaltung von Maßnahmen der Privatwirtschaftsverwaltung durch Richtlinien sein soll,

scheinen trennscharfe Legaldefinitionen jedoch nicht erforderlich. Nähere Begriffsbestimmungen werden vielmehr in die Richtlinien aufzunehmen sein.

Allgemein werden Eigenheime als Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen verstanden. Der Begriff Wohnung setzt voraus, dass die Wohnung nach baurechtlichen Bestimmungen zur ganzjährigen Benützung zugelassen ist. Weiterhin ist nicht daran gedacht, Förderungen für Kleingartenhäuser, Badepavillons etc. vorzusehen.

Unter „Ersterwerb von Wohnungen“ (§ 3 Abs. 1 Z. 1 lit.c) ist der Ankauf von neu errichteten Wohnungen in Gebäuden zu verstehen, die von Bauträgern als Einheit geplant und errichtet werden und ins Wohnungseigentum/Eigentum an natürliche Personen übertragen werden. Diese natürlichen Personen können um die Förderung ansuchen.

Wohnheime sind Gebäude die von der Baubehörde als solche gewidmet sind und die zumindest zum Teil zur Aus- und Weiterbildung oder zur Berufsausübung, Erholung oder Altersversorgung oder zur Unterbringung von behinderten, betreuungsbedürftigen oder sozial bedürftigen Menschen dienen.

Der Begriff Errichtung umfasst nach Lage des Falls den Neu-, Zu-, Auf- oder Einbau.

#### **Zu § 4:**

Diese Bestimmung führt die der Sache nach bekannte Unterscheidung von Objektförderung und Subjektförderung als Rechtsbegriffe ein.

Die Objektförderung bezieht sich auf die geförderten Wohngebäude z.B. Wohnung, Eigenheim etc.

Die Subjektförderung dient als Unterstützungsmaßnahme und zur Verminderung des Wohnungsaufwandes für die im geförderten Wohnraum lebenden Personen.

Objektförderung erfolgt heute in den rechtlichen Formen von Förderungsdarlehen und Zuschüssen; schon derzeit sind verschiedene Gestaltungen möglich (z.B. Fixbeträge, prozentuelle Förderung). Das Gesetz soll aber in Anbetracht der dynamischen Entwicklungen der Finanzmärkte offen sein für Entwicklungen anders gestalteter Finanzierungsformen, die demselben Zweck dienen.

Der Begriff Subjektförderung tritt an die Stelle der klassischen Wohnbeihilfe bzw. der heute praktizierten "Superförderung".



Gemäß dem allgemeinen Anliegen einheitlicher Vollziehung wird sie künftig in den Formen der Privatwirtschaftsverwaltung verwirklicht werden. Die nähere Ausgestaltung ist in Bindung an die gesetzlichen Vorgaben in den Richtlinien zu regeln. Die Subjektförderung soll Personen mit Hauptwohnsitz in Niederösterreich zukommen.

Subjektförderung soll im Interesse häufigerer Prüfung der sozialen Angemessenheit auf höchstens ein Jahr zuerkannt werden.

**Zu § 5:**

Abs. 1 soll im Licht der jüngeren Rechtsprechung des OGH auf dem Gebiet der Förderungsverwaltung (insbesondere OGH 24. 2. 2003, 1 Ob 272/02k) der Klarstellung dienen, dass sich allein aufgrund des Gesetzes noch keine Rechtsansprüche ergeben.

Abs. 2 entspricht geltendem Recht.

**Zu § 6:**

Abs. 1 zielt im Sinn der für das Planungswesen allgemein charakteristischen finalen Determinierung auf eine Regelung der "Grundlagenforschung" ab; dabei wird der prognostische Charakter der nunmehr als "Zukunftsprognosen" bezeichneten Ermittlungen besonders akzentuiert.

**Zu § 7:**

Die bisherige Rechtslage war durch das Nebeneinander von Durchführungsverordnungen und - in der Praxis immer bedeutender in den Vordergrund getretenen - Richtlinien gekennzeichnet. Entsprechend der einheitlichen Ausgestaltung in Formen der Privatwirtschaftsverwaltung soll die Konkretisierung künftig allein in den von der Landesregierung zu beschließenden Richtlinien erfolgen.

Entsprechend der privatrechtlichen Natur der Rechtsverhältnisse handelt es sich der Sache nach um "Allgemeine Geschäftsbedingungen" für die gegenständlichen Förderungsrechtsverhältnisse.

Abs. 1 zählt die notwendigen Gegenstände und Inhalte dieser Richtlinien auf. Sie werden viele Bestimmungen aufzunehmen haben, die sich heute als oft kasuistische Details im Gesetz finden und wiederkehrende Novellierungen des Gesetzes erforderlich gemacht haben. Beispielsweise sind die Modalitäten der Auszahlung von Förderungsbeträgen je nach Förderungsbereich unterschiedlich zu sehen und entziehen sich einer einheitlichen gesetzlichen Regelung. Nur in bestimmten Fällen werden dem Förderungswerber Vorgaben für die Vergabe von Leistungen oder für die nichtdiskriminierende Vergabe von Wohnungen zu machen sein, nur in bestimmten Fällen soll ein Baubeginn vor der Zusicherung der Förderung unzulässig sein.

Die Richtlinien sind auf der Homepage der Landesregierung bereit zu stellen.

Der Abs. 2 stellt die Möglichkeit der Statuierung der darin genannten besonderen Voraussetzungen in den Richtlinien klar. Es sollen allerdings periodische Gesetzesnovellen zur Anpassung an veränderliche Werte vermieden werden.

In welcher Weise bzw. Höhe auf das Familieneinkommen abzustellen sein wird, wird insbesondere auch von dem in Zukunft für die Wohnungsförderung zur Verfügung stehenden Mittelvolumen abhängen.

Die bestehenden Förderungsschienen sehen teilweise entweder die Aufnahme des Hauptwohnsitzes in Verbindung mit dem Familieneinkommen oder jedes für sich alleine gestellt vor. Dies soll auch in den künftigen Richtlinien durch diese Bestimmung ermöglicht werden.

Abs. 3:

Als Beitrag zur Erreichung des Kyoto-Zieles wird, wie bereits in den letzten Jahren im Rahmen der Förderungsmodelle erfolgreich praktiziert, die Förderung vom Erreichen eines energetischen Mindeststandards (Energieausweis) abhängig gemacht.

Abs. 5 entspricht mit sprachlichen Straffungen und Aktualisierungen dem geltenden § 55 NÖ WFG.

In den Richtlinien wird nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel zu regeln sein, inwieweit eine Förderung nach Fertigstellung des Objekts in Betracht kommt.

**Zu § 8:**

Diese Bestimmung zielt nicht auf eine Änderung der Rechtslage ab, wohl aber soll die Regelung im Vergleich zum bisher geltenden Recht auf das reduziert werden, was unbedingt gesetzlich zu regeln ist. Das Nähere wird in einer Geschäftsordnung zu regeln sein.

Wie bei Beiräten im NÖ Landesrecht üblich, soll diese von der Landesregierung erlassen werden, da dem Beirat keine Regelungskompetenzen, sondern nur Begutachtungskompetenzen zukommen.

Eine Änderung der Rechtslage ist jedoch nicht intendiert.

**Zu § 9:**

Diese Bestimmung statuiert die im Hinblick auf das Datenschutzrecht erforderlichen Ermächtigungen und Zweckbindungen der nach diesem Gesetz zu verarbeitenden personenbezogenen Daten. Sensible Daten werden nach bisheriger Praxis nicht ermittelt und verarbeitet. Die Einrichtung eines Informationsverbundsystems ist nicht vorgesehen.

Abs. 2 soll im Interesse des Bürgerservices eine stellvertretende Ermittlung im Vollmachtsnamen des Förderungswerbers ermöglichen.

Die Bestimmungen des § 9 sind im Zusammenhang mit den weiteren Bestimmungen dieses Gesetzes insbesondere § 7 zu sehen und wird die Ermächtigung der Datenkategorie nur für die Förderansuchen verwendet.

Eine Vorabstimmung mit dem Datenschutzrat/-Kommission ist erfolgt.

**Zu § 10:**

In einer auf das Wesentliche reduzierten Weise wird der Ablauf des Förderungs-verfahrens - im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung - geregelt.

Wie bisher bildet das Ansuchen des Förderungswerbers eine Einladung zur Offertstellung und bildet die mit den erforderlichen Auflagen verbundene "Zusicherung" der Landesregierung ein Angebot (Offert) im zivilrechtlichen Sinn.



Abs. 3 stellt daher klar, dass Rechtsansprüche erst mit der Annahme dieses Angebots durch den Förderungswerber entstehen.

Die Zuständigkeit der Landesregierung bzw. der Mitglieder der Landesregierung bestimmt sich nach der Geschäftsordnung der Landesregierung und ist in diesem Gesetz nicht zu regeln.

**Zu § 11:**

Nach dem einleitenden Verweis auf die Maßgeblichkeit der für die jeweilige Förderung statuierten Voraussetzungen gemäß den geltenden Richtlinien werden in dieser Bestimmung einige allgemein maßgebliche "besondere Voraussetzungen" festgelegt, die sich vornehmlich auf die Finanzierung und Projektverwirklichung, aber auch auf den Nachweis einer Baubewilligung, soweit Bewilligungspflicht besteht, beziehen.

Zu Abs. 3 geht der Entwurf davon aus, dass es im Licht der jahrzehntelangen Erfahrungen erforderlich ist, eine Bindung während der Zeit der Aushaftung zu statuieren.

Der Entwurf geht davon aus, dass die in der Bundeskompetenz verbliebene Bestimmung des § 49 Abs. 4 letzter Satz WFG 1984 in Verbindung mit Art VII Abs. 2 Z. 1 BGBl.Nr. 685/1988 weiterhin in Gültigkeit bleibt (Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG Art. 2 Abs. 4 LGBL. 0807-0). Da die Haftung andernfalls leicht abgestreift werden könnte, wäre eine Bestimmung der vorliegenden Art jedenfalls zur Regelung des Gegenstandes Wohnungsförderung erforderlich im Sinn von Art 15 Abs. 9 B-VG.

§ 49 Abs. 4 WFG 1984 ebenso wie § 50 dieses Gesetzes sollen durch den vorliegenden Entwurf jedenfalls unberührt bleiben.

**Zu § 12:**

Die Bestimmung entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Präzisierung dem geltenden Recht.

**Zu § 13:**

Die Bestimmung enthält auf das sachlich Notwendigste reduziert Widerrufs- und Kündigungsermächtigungen von der Art, wie sie bereits im geltenden Recht enthalten sind. Die nähere Ausformung ist differenziert nach den einzelnen Förderungsbereichen in den Richtlinien zu treffen.

Abs. 2 Satz 2 soll klarstellen, dass im Kündigungsfall nicht nur die letzte Rate, sondern der gesamte seit Eintritt des Kündigungsgrundes zugezahlte Betrag rückzuzahlen ist. .

**Zu § 14:**

In der Form eines Verweises soll klargestellt werden, dass sich Regeln über die Mietzinsberechnung nach anderen Gesetzen bestimmen; es soll keine für die Wohnungsförderung spezifischen, mit anderen Regeln potenziell kollidierenden Mietzinsregeln geben.

**Zu § 15:**

Wie bereits nach geltendem Recht kann die Landesregierung - nunmehr in der Form eines Richtlinienbeschlusses - fallweise eine begünstigte vorzeitige Tilgung von aushaftenden Darlehen ermöglichen, wobei auf eine bestimmte Mindestlaufzeit abzustellen sein wird. Auf die Begünstigung besteht während der Geltungsdauer eines solchen Beschlusses bei Erfüllung der Voraussetzungen ein Rechtsanspruch.

**Zu § 16:**

Landesgesetzlich kann nur eine Befreiung von nach Landesrecht vorgesehenen Abgaben und Gebühren statuiert werden. Korrespondierende Befreiung von nach Bundesrecht vorgesehenen Abgaben und Gebühren finden sich in bundesrechtlichen Vorschriften.

**Zu § 17:**

Die Bestimmung wurde im Wesentlichen unter Aktualisierung der Zitate aus dem geltenden Recht übernommen.

Es war daher gegenüber dem Begutachtungsentwurf die Änderung im Abs. 2 erforderlich.



**Zu den §§ 18 bis 20:**

Das geltende NÖ WFG soll zum 1. 6. 2005 durch ein neues Gesetz abgelöst werden. Verordnungen aufgrund des derzeit geltenden Gesetzes verlieren mit dem Wegfall der Ermächtigungsgrundlage automatisch ihre Geltung. Die in diesem Gesetz vorgesehenen Richtlinien sowie die an die neuen Bestimmungen angepasste Geschäftsordnung des Wohnungsförderungsbeirats sollen bis dahin beschlossen und ebenfalls mit 1. 6. 2005 in Geltung gesetzt werden.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes sollen "Altanträge" grundsätzlich nach den bisher maßgeblichen materiellrechtlichen Entscheidungsgrundlagen beurteilt werden. Dies bezieht sich auch auf die Pflichten der Förderungswerber aber auch auf zusätzliche Förderungen bei schon entschiedenen Fällen.

Diese kontinuierätswahrende Regel soll jedoch nicht bei den in § 19 Abs. 2 genannten Fällen gelten, da in diesen Fällen das Förderungssystem nach dem 1.6.2005 nur unwesentlich verändert fortgeführt werden soll. Es kann davon ausgegangen werden, dass die in diesen Fällen als Förderungswerber in Betracht kommenden Rechtsträger von dieser rechtspolitischen Zielrichtung bereits Kenntnis haben.

Zum Zweck der Verwaltungsvereinfachung bzw. zur Vermeidung von unterschiedlicher Behandlung von gleichliegenden Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände sollen in Hinkunft einheitlich die kurz und übersichtlich gehaltenen Kündigungstatbestände nach den neuen Richtlinien auch für die bisher gewährten Zusicherungen gelten. Das gleiche gilt auch bei Zustimmung zur Eigentumsübertragung.

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 2005 (NÖ WFG 2005) der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

Liese P R O K O P  
Landeshauptmannstellvertreter

Heidemaria O N O D I  
Landeshauptmannstellvertreter

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung