

# Dokumentation des Begutachtungsverfahrens (Synopsis)

Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens betreffend den Entwurf für das

## NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSGESETZ 2005 (NÖ WFG 2005)

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion

Eing.: 23.11.2004

zu Ltg.-**343/W-12-2004**

W- u. F-Ausschuss

### I. ALLGEMEINER TEIL

Der Entwurf des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 wurde im Sinne der  
legistischen Richtlinien an nachstehende Stellen zur Begutachtung versendet:

1. die Landesamtsdirektion – Verfassungsdienst
2. die Landesamtsdirektion – Beratungs-, Informations- und Beschwerdestelle  
und zusätzliche per e-mail: lad1-bi-kl@noel.gv.at
3. die Abteilung Finanzen (F1)
4. das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst  
Ballhausplatz 2  
1014 Wien  
mit der Bitte, diese an die Bundesministerien, die in ihrem allgemeinen Wirkungsbereich betroffen sind, weiterzuleiten.
5. der Volksanwaltschaft  
Singerstraße 17  
1010 Wien
6. der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer  
Wiener Straße 64  
3109 St. Pölten
7. der Wirtschaftskammer für NÖ  
Herrengasse 10  
1014 Wien
8. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ  
Windmühlgasse 28  
1060 Wien

9. dem Datenschutzrat  
Ballhausplatz 1, 1014 Wien  
Unter Bezugnahme auf die Vorgespräche mit Univ.Prof. Dr. Raschauer
10. Verband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, Revisionsverband  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien
11. Landesgruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen  
Rennbahnstraße 43  
3109 St. Pölten
12. die NÖ Landarbeiterkammer  
Marco d´Aviano-Gasse 1  
1010 Wien
13. die Interessensvertretung der NÖ Familien  
Landhausplatz 1, Haus 5  
3109 St. Pölten
14. die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für  
Wien, Niederösterreich und Burgenland  
Karlgasse 9  
1040 Wien
15. die Rechtsanwaltskammer für Niederösterreich  
Andreas Hofer Straße 6  
3100 St. Pölten
16. die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland  
Landesgerichtsstraße 20  
1010 Wien
17. die Kammer der Wirtschaftstrehänder  
Schönbrunner Straße 222 – 228, Stg. 1  
1120 Wien
18. die Ärztekammer für Niederösterreich  
Wipplingerstraße 2  
1010 Wien
19. die Zentralpersonalvertretung beim Amt der NÖ Landeregierung  
Landhausplatz 1, Haus 5  
3109 St. Pölten
20. alle Bezirkshauptmannschaften in NÖ, Beratungsstelle
21. den Verband NÖ Gemeindevertreter der Österreichischen Volkspartei  
Ferstlergasse 4  
3109 St. Pölten
22. den Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ  
Bahnhofsplatz 10, Postfach 73  
3100 St. Pölten
23. den Verband freiheitlicher und unabhängiger Gemeindevertreter Niederösterreichs  
Unterwagamerstraße 1  
3108 St. Pölten

24. den Österreichischen Gewerkschaftsbund  
Landesexekutive Niederösterreich  
Windmühlgasse 28  
1061 Wien
25. die Vereinigung Österreichischer Industrieller, Landesgruppe Niederösterreich  
Schwarzenbergplatz 4  
1031 Wien
26. Gruppe Gesundheit und Soziales  
im Hause
27. Gruppe Baudirektion  
im Hause
28. Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr  
im Hause
29. Gruppe Kultur, Wissenschaft und Unterricht  
im Hause
30. Gruppe Wirtschaft, Sport und Tourismus  
im Hause
31. Abteilung Allgemeine Förderung  
im Hause
32. Abteilung Gemeinden  
im Hause
33. Gruppe Land- und Forstwirtschaft  
im Hause

*im Rahmen des Konsultationsmechanismus:*

34. das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst  
Ballhausplatz 2  
1014 Wien
35. den Österreichischen Gemeindebund, vertreten durch den  
Verband der NÖ Gemeindevertreter der ÖVP  
Ferstlergasse 4  
3109 St. Pölten
36. den Österreichischen Gemeindebund, vertreten durch den  
Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter für NÖ  
Bahnhofplatz 10  
3100 St. Pölten
37. den Österreichischen Städtebund – Landesgruppe NÖ  
Rathaus  
3100 St. Pölten

### Klubs:

38. NÖ Landtagsklub der Volkspartei Niederösterreich  
Landhausplatz 1, Haus 1  
3109 St. Pölten
39. Klub der Sozialdemokratischen Landtagsabgeordneten NÖ  
Landhausplatz 1, Haus 1  
3109 St. Pölten
40. Grüner Klub im Niederösterreichischen Landtag  
Landhausplatz 1, Haus 1  
3109 St. Pölten

### **Im Begutachtungsverfahren wurden Stellungnahmen abgegeben:**

- Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
- LAD1-Verfassungsdienst
- Abteilung Allgemeine Förderung
- Abteilung Gemeinden
- Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in Niederösterreich
- Wirtschaftskammer Niederösterreich
- Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP
- Bürgerbegutachtung
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Revisionsverband, Landesgruppe Niederösterreich  
1 Tag verspätet
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich  
2 Tage verspätet

# Inhaltsverzeichnis

## **Abschnitt I**

- § 1 Ziele und Gegenstand
- § 2 Aufbringung der Förderungsmittel

## **Abschnitt II**

- § 3 Förderungswerber und Förderungsbereiche
- § 4 Arten der Förderung
- § 5 Einschränkungen

## **Abschnitt III**

- § 6 Zukunftsprognosen
- § 7 Förderungsrichtlinien
- § 8 Wohnbauförderungsbeirat

## **Abschnitt IV**

- § 9 Daten und Nachweise
- § 10 Förderungsverfahren
- § 11 Voraussetzungen

## **Abschnitt V**

- § 12 Verfügungsbeschränkungen
- § 13 Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses
- § 14 Mietzinsberechnung

## **Abschnitt VI**

- § 15 Begünstigte Tilgung
- § 16 Gebühren- und Abgabenbefreiung
- § 17 Grundsteuerbefreiung

## **Abschnitt VII**

- § 18 Inkrafttreten
- § 19 Übergangsbestimmungen
- § 20 Außerkrafttreten

### **LAD1-Verfassungsdienst:**

*Es fehlen die jeweiligen Abschnittsüberschriften.*

# MOTIVENBERICHT

## 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.

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 Regeldichte 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 Wohnbauförderung auch künftighin zu sichern, sieht der Entwurf auch weiterhin die Aufbringung von Landesbeiträgen zur Wohnbauförderung 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 Wohnbauförderung 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.

**LADI-Verfassungsdienst:**

*Wir weisen darauf hin, dass Begutachtungsentwürfe Erläuterungen aufweisen und der Motivenbericht der Regierungsvorlage zugeordnet ist.*

*Es fehlen Ausführungen darüber, ob entsprechend der Vereinbarung über einen Konsultationsmechanismus dem Bund bzw. den Gemeinden Kosten entstehen.*

*Es wird ausgeführt, dass die Richtlinie 2002/91/EG betreffend die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden Beachtung findet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Gesetz keine explizite Umsetzungsbestimmung zu dieser Richtlinie aufweist; denn wenn dies der Fall wäre, müsste eine Umsetzungsbestimmung in den Entwurf aufgenommen 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. 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 Physiotherapeuten und Psychotherapeuten. 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.

### **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.

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. 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-, Ein- oder Umbau.

**Zu § 4:**

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

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.

Abs. 3:

Als Beitrag zur Errichtung 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.

#### **Zu § 10:**

In einer auf das Wesentliche reduzierten Weise wird der Ablauf des Förderungsverfahrens - 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 Wohnbauförderung 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.

**Zu den §§ 18 bis 20:**

Das geltende NÖ WFG soll zum 1. 1. 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 Wohnbauförderungsbeirats sollen bis dahin beschlossen und ebenfalls mit 1. 1. 2005 in Geltung gesetzt werden.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes sollen "Altanträge" grundsätzlich nach den bisher maßgeblichen materiell-rechtlichen 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. 1. 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.



## II. Besonderer Teil

### Stellungnahmen zum Gesetz:

#### **Abteilung Allgemeine Förderung:**

*Die Abteilung Allgemeine Förderung erhebt gegen den vorliegenden Entwurf keinen Einwand.*

#### **Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in Niederösterreich:**

*Zu dem oben angeführten Entwurf werden seitens unseres Verbandes keine Einwendungen erhoben.*

#### **Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich**

*2 Tage verspätet*

*Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, teilt mit, dass gegen obigen Gesetzesentwurf keine Einwände erhoben werden.*

#### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

*Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit als das zur Abgabe der zusammenfassenden Stellungnahme des Bundes im ggstdl. Begutachtungsverfahren berufene Ressort beehrt sich, zu o.a. Gesetzesentwurf nach Befassung der mitzuständigen Bundesministerien unter Berücksichtigung einer Stellungnahme des Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst und des Bundesministeriums für Justiz – unbeschadet einer allfälligen Auslösung des Konsultationsmechanismus durch den Bundesminister für Finanzen und unvorgreiflich der Haltung der Bundesregierung im Verfahren nach Art. 98 B-VG – wie folgt Stellung zu nehmen:*

##### *I. Allgemein:*

*Der Entwurf verwendet an mehreren Stellen Rechtsbegriffe, die in der allgemeinen Rechtssprache nicht häufig anzutreffen sind, und deren Inhalt auch sonst nicht selbsterklärend ist. Dazu zählen z.B. die Begriffe der Objekt- und Subjektförderung in § 4 des Entwurfs, aber auch die einzelnen Wohnraumbegriffe in den §§ 1 und 3. Es wird deshalb angeregt, Begriffsbestimmungen in den Entwurf aufzunehmen.*

*Der gegenständliche Gesetzesentwurf wurde bis dato gemäß der RL 98/34/EG idgF noch nicht notifiziert. Aus ho. Sicht wäre anzuregen, die Frage der Notifikationspflicht nach der RL 98/34/EG eingehend zu prüfen, da der Entwurf durchaus technische Vorschriften enthalten könnte.*

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Ein Vorentwurf, damals noch ohne Erläuterungen, wurde in einer Besprechung am 13. September 2004 u.a. mit Univ. Prof. Dr. Raschauer diskutiert. Einige Anregungen des Bearbeiters wurden im vorliegenden Entwurf aufgenommen.*

*Entsprechend 3.2.2 der NÖ Legistischen Richtlinien 1987 muss die Absatzbezeichnung herausgerückt werden.*

*Im Gesetzestext fehlt des Öfteren bei den Abkürzungen „Abs.“ und „Z.“ der Punkt.*

*Im Gesetzestext sind des öfteren Bundesgesetze nicht in ihrer geltenden Fassung zitiert. Es sollte daher überprüft werden, ob diese Zitierung tatsächlich in der jeweils angegebenen Fassung erfolgen soll.*

*Teilweise werden auch für Bundesgesetze nur die Abkürzungen verwendet. Es wird vorgeschlagen, dass beim ersten Zitat eines solchen Gesetzes zunächst der Name – wenn vorhanden, die gesetzliche Kurzbezeichnung – und danach in Klammer die Abkürzung angeführt wird und diese in der Folge dann verwendet wird (z.B.:*

*„Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl. 139/1979 in der Fassung ...“ und danach: „WGG, BGBl. Nr. ...“*

*Im vorliegenden Entwurf werden des öfteren die selben Bundesgesetze zitiert. Wir verweisen auf die Möglichkeit, wie z.B. § 2a NÖ PGG, LGBl. 9220, am Anfang eine eigene Bestimmung aufzunehmen.*

### **Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

*Wir danken der Landesregierung Niederösterreich für die Übersendung des Entwurfs zum NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und erlauben uns dazu wie folgt Stellung zu nehmen:*

*Grundsätzlich erscheint es uns begrüßenswert, dass ein Gesetz, das vormals 70 Paragraphen hatte nunmehr mit 20 auskommt. Festzuhalten ist, dass aufgrund der Kürze des Gesetzes besonders auf die Durchführungsrichtlinien zu achten sein wird, da durch diese die wesentlichen Einzelregelungen erfolgen.*

*Bei der Ausgestaltung der Richtlinien ist die Einbindung der Wirtschaft unbedingt notwendig. Unabdingbar ist unsererseits weiters eine faire transparente Verteilung der Mittel entsprechenden den Grundsätzen unserer Verfassung. Bei der Zurverfügungstellung der Förderung darf der Gleichheitssatz keinesfalls verletzt werden.*

*Außerdem wäre es aus unserer Sicht wesentlich, dass so wie etwa bereits in Salzburg, die gewerblichen Bauträger den Genossenschaften gleichgestellt werden.*

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

1 Tag verspätet

*Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 14.10.2004 und dem beiliegenden Entwurf des NÖ-Wohnungsförderungsgesetz 2005 erlauben wir uns folgende Stellungnahme abzugeben:*

*Grundsätzlich ist zu befürworten, dass mit dem neuen Gesetz nur Rahmenbedingungen festgelegt werden und auch die gesamte Wohnbauförderung in die Privatwirtschaftsverwaltung transferiert wird. Dadurch kann auf viele kasuistische Regelungen, so wie Sie im bisherigen WFG 1990 enthalten sind, verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird es wesentlich davon abhängen, wie die gemäß § 7 vorgesehenen und zu erlassenden Richtlinien für die einzelnen Förderungsmodelle bei Neubau und Sanierungen gestaltet werden. Dabei wäre darauf zu achten, dass es bei den Förderungswerbern bzw. Förderungsberechtigten zu keinen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Bestimmungen der §§ 13 und 14 WFG 1990 kommt. Unsererseits wird schon jetzt der Wunsch geäußert, dass wir in die Schaffung dieser Richtlinien eingebunden werden.*

## **Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1**

#### **Ziele und Gegenstand**

(1) Das Land Niederösterreich als Träger von Privatrechten **fördert** nach Maßgabe der für die einzelnen Förderungsbereiche jeweils zur Verfügung gestellten Mittel nach den näheren Bestimmungen des § 3 die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von **Wohnraum** in Niederösterreich.

(2) In geförderten Mehrfamilienhäusern dürfen auch Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, gefördert werden.

#### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Es sollte überlegt werden, noch andere wichtige Termini drucktechnisch hervorzuheben (Fettdruck), z.B. „Einrichtungen“, „Gesundheitsversorgung“ bzw. „Abstellanlagen“.*

*In Abs. 2 ist das Wort „Gesundheitversorgung“ durch das Wort „Gesundheitsversorgung“ zu ersetzen.*

*Es sollte überlegt werden, inwiefern auch in dieser Bestimmung ein Hinweis auf § 3 aufzunehmen ist.*

#### **Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

*zu § 1 Abs. 2*

*Grundsätzlich befürworten wir, dass der Begriff Einrichtungen der Gesundheitsversorgung im Gesetz verwendet wird und dieser laut Erläuterungen nicht im eingeschränkten Sinn von Arztordinationen von Humanmedizinerinnen zu verstehen ist.*

*Dennoch wird folgende Ergänzung, insbesondere auch im Hinblick auf die Nahversorgung, als wesentlich gesehen:*

*...der Gesundheitsvorsorge dienen "oder die zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Bedarfsgegenständen oder Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlich sind", gefördert werden.*

**Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

zu § 1 Abs. 2

*Zweckmäßig wäre es, die Einrichtungen, die der Gesundheitsvorsorge dienen genauer zu definieren.*

(3) Eine Förderung darf auch für die mit den geförderten Wohnraum verbundenen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks vorgesehen werden.

**Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

zu § 1 Abs. 3

*In Abs. 3 dieser Bestimmung ist die Wortfolge „mit den geförderten Wohnraum“ durch „mit dem geförderten Wohnraum“ oder „mit gefördertem Wohnraum“ zu ersetzen.*

**LADI-Verfassungsdienst:**

*In Abs. 3 ist das Wort „den“ durch das Wort „dem“ zu ersetzen.*

**Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

zu § 1 Abs. 3

*Die Förderung von mit der Errichtung von Wohnraum verbundenen Infrastruktureinrichtungen sollte so wie in anderen Bundesländern weiter gefasst werden. Beispielsweise sollten auch Zufahrtsstraßen, Gehwege und Parkplätze (zusätzlich zu solchen in Garagen und Parkdecks) förderbar sein.*

## **§ 2**

### **Aufbringung der Förderungsmittel**

(1) Die Mittel werden **aufgebracht**:

- durch Leistungen des Bundes,
- durch Leistungen des Landes,
- durch Leistungen der vom Land eingerichteten Fonds,
- durch Rückflüsse aufgrund bundes- und landesgesetzlicher Bestimmungen,
- durch Erträge aus Förderungsmitteln.

### LADI-Verfassungsdienst:

*Es wird vorgeschlagen, nach dem Wort „aufgebracht“ das Wort „durch“ einzufügen.  
Demzufolge kann in der nachfolgenden Aufzählung jeweils das Wort „durch“ entfallen.*

### Wirtschaftskammer Niederösterreich:

*zu § 2 Abs. 1*

*Diese Bestimmung lässt offen, ob alle Rückflüsse (z.B. Darlehensrückzahlungen, vorzeitiger Verkauf aushaftender Darlehen) aus der Wohnbauförderung wieder als Fördermittel zur Verfügung stehen.*

*Im Hinblick auf den nach wie vor gegebenen Baubedarf und die Ausweitung des Förderspektrums durch Sanierung, Klimaschutzmaßnahmen und Infrastrukturerrichtung ist die volle Zweckwidmung der Rückflüsse für die Wohnbauförderung anzustreben.*

(2) Die **Gemeinden** sollen im Rahmen ihres eigenen Wirkungsbereichs die Errichtung geförderter Wohnungen unterstützen.

### Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP:

*zu § 2 Abs. 2*

*Bei den Gemeindeförderungen zur Unterstützung des geförderten Wohnbaus, handelt es sich um eigene Leistungen der Gemeinden. Systematisch passt diese Regelung unserer Ansicht nach nicht (das Land NÖ fördert durch Mittel gem. § 2 den Wohnbau in NÖ) in diese Bestimmung. Aus diesem Grund wäre eine eigene Bestimmung, die die Leistungen der Gemeinden im Rahmen der Wohnbauförderung darstellt, geeigneter.*

## **Abschnitt II Förderungen**

### **§ 3**

#### **Förderungswerber und Förderungsbereiche**

(1) **Förderungswerber** bei der Errichtung und dem Erwerb von Wohnraum können sein:

1. **natürliche Personen**, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder diesen gleichgestellt sind, für

- a) die Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
- b) den Erwerb von Eigenheimen, sofern gleichzeitig eine thermische Gesamtsanierung durchgeführt wird,
- c) den Ersterwerb von Wohnungen
- 2. **Gemeinden** und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2003, anerkannte **gemeinnützige Bauvereinigungen** für
  - a) die Errichtung von Wohnungen
  - b) die Errichtung von Wohnheimen
  - c) die Errichtung von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen
- 3. **andere juristische Personen und Personengesellschaften** mit dem Sitz im Europäischen Wirtschaftsraum für
  - a) die Errichtung von Eigentumswohnungen
  - b) die Errichtung von Dienstnehmerwohnungen

### **LAD1-Verfassungsdienst:**

*Es sollte überlegt werden, das Wort „Förderungswerber“ in Normaldruck zu setzen, dafür jedoch die Worte „Errichtung“ und „Erwerb“ fett zu drucken. Dies würde dann im Hinblick auf Abs. 3 stimmig sein.*

*Es erscheint notwendig, im Gesetz näher zu bestimmen, welche Personen österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind. Hierbei sind auch internationale Verpflichtungen zu beachten.*

*Wir weisen u.a. auch auf Art. 31 der Richtlinie 2004/83/EG des Rates vom 29. April 2004 über Mindestnormen für die Anerkennung und den Status von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Flüchtlinge oder als Personen, die anderweitig internationalen Schutz benötigen und über den Inhalt des zu gewährenden Schutzes hin.*

*In Abs. 1 Z. 2 und 3 kann jeweils nach dem Wort „für“ das Wort „die“ gesetzt werden. In der nachfolgenden Aufzählung können diese Worte dann jeweils entfallen.*

### **Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP:**

*zu § 3*

*Die Förderung des Erwerbs von Eigenheimen (vgl. § 3 Abs. 1 Z. 1 lit. b) wird auch von unserem Verband grundsätzlich begrüßt. Nach dem uns vorliegenden Entwurf ist jedoch eine Förderung eines Ankaufes nur dann möglich, wenn gleichzeitig eine thermische Generalsanierung des erworbenen Objektes durchgeführt wird.*

*Wir geben zu bedenken, dass viele Familien nach dem Ankauf eines Althauses zunächst finanziell nicht in der Lage sind, die vom Gesetzgeber verlangte thermische Generalsanierung durchzuführen. Gerade die finanziell Schwächeren würden dann um diese Förderungsmöglichkeit „umfallen“. Obwohl unserem Verband bewusst ist, dass diese Bestimmung sachlich durchaus seine Berechtigung hat, ersuchen wir aus Gründen der sozialen Symmetrie von dem Junktim zwischen Ankauf und Sanierung abzusehen. Als Ausgleich dafür könnte man eventuell bei der „eigentlichen Sanierungsförderung“ den thermischen Bereich besser beteiligen.*

*Gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1 lit. c soll „nur“ der Ersterwerb von Wohnungen durch das Land gefördert werden. Durch die Einschränkung auf den Ersterwerb könnten Änderungen in der Lebenssituation von Förderungswerbern (z.B. Scheidung, Arbeitsplatzwechsel, Umzug, Tod eines Partners etc.) zu Problemen führen und zwar dann, wenn jemand „gezwungen“ wird eine andere Wohnung zu erwerben. Uns erscheint es daher zweckmäßiger grundsätzlich den Erwerb von Wohnungen der Förderung zugänglich zu machen, wobei gleichzeitig in den erlassenden Richtlinien Einschränkungen dann möglich sein sollten, wenn der Betroffene bereits eine geförderte Wohnung erworben hat.*

### **Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

*zu § 3 Abs. 1 Z. 3*

*Es erscheint nicht nachvollziehbar, warum hier eine Beschränkung auf Eigentumswohnungen und Dienstnehmerwohnungen gegeben ist. Eine Erweiterung auf Mietwohnungen wäre auch aus volkswirtschaftlicher Sicht wünschenswert; eine soziale Komponente hinsichtlich der Mietzinsbildungsvorschriften ist aufgrund der Bestimmungen des § 16 Abs. 2 MRG ohnehin gegeben.*

4. andere juristische Personen, die **gemeinnützigen** (sozialen, karitativen) Zwecken dienen, für die Errichtung von Wohnheimen.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*In Abs. 1 Z. 4 sollte überlegt werden, inwiefern auch die Worte „andere juristische Personen“ und „Zwecken“ fett gedruckt werden sollten.*

*Dies sollte auch in Abs. 3 hinsichtlich der Worte „Eigentümer“, „Bauberechtigten“, „Verwalter“, „Mieter“ und „Pächter“ überlegt werden.*



### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

zu § 3 Abs. 1

Bei der Satzkonstruktion „natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder diesen gleichgestellt sind,“ stellt sich die Frage, was unter „diesen“ zu verstehen sei. Nach den Regeln der deutschen Grammatik ist die Bedeutung des Wortes „diesen“ aus einem vorangehenden kongruenten, das heißt hier: im Plural stehenden, Satzteil zu ergänzen, sodass sich die Wendung „natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder natürlichen Personen gleichgestellt sind“ ergibt. Der vermutliche Sinn ist jedoch „natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die solchen Personen (dh. natürlichen Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen) gleichgestellt sind,“, was im Gesetzestext zum Ausdruck gebracht werden sollte.

(2) **Andere Bauvereinigungen** mit dem Sitz im Europäischen Wirtschaftsraum sind für die Zwecke des Abs. 1 Z 2 den anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigungen gleichzuhalten, wenn sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Beaufsichtigung unterliegen.

### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

zu § 3 Abs. 2

Es wird angeregt, in der Wortfolge „mit dem Sitz im Europäischen Wirtschaftsraum“ das Wort „dem“ zu entfernen.

(3) Förderungswerber bei der **Sanierung** von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen können die Eigentümer der Gebäude, die Bauberechtigten, die gemäß § 6 Abs 2 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 147/1999, oder § 14c Abs. 2 WGG, BGBl.Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 63/2003 bestellten Verwalter sowie nach Maßgabe der Richtlinien (§ 7) Mieter oder Pächter sein.

### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

zu § 3 Abs. 3

Das Mietrechtsgesetz hat seine letzte Änderung nicht durch das BGBl. I Nr. 47/1999, sondern durch das BGBl. I Nr. 113/2003 (bzw. durch das in BGBl. I Nr. 2/2004 kundgemachte

Erkenntnis der VfGH) erfahren. Aus Sicht des Bundesministeriums für Justiz erscheint es zweckmäßig, an dieser Stelle gar keine bestimmte Fassung des Mietrechtsgesetzes zu zitieren, sondern als Förderungswerber kurz „die gemäß § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes [...] bestellten Verwalter“ zu bezeichnen.

Der Verweis auf das MRG hätte wie folgt zu lauten: „BGBI. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBI. I Nr. 2/2004“. Ebenso hat der Verweis auf das WGG wie folgt zu lauten: „BGBI. Nr. 139/1979 in der Fassung BGBI. I Nr. 113/2003“.

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

Im Gesetzestext sind bei Sanierungen wohl die nach Mietrechtsgesetz oder WGG bestellten Verwalter, nicht aber die Verwalter nach WEG 2002 in Vertretung der Wohnungseigentümer Förderungswerber. Im Sinne einer Klarstellung, sowie einer effizienten und beschleunigten Durchführung von Großsanierungen sollten diese Verwalter im Gesetz Berücksichtigung finden.

## **§ 4**

### **Arten der Förderung**

(1) Die Förderung kann zuerkannt werden als:

- **Objektförderung**, insbesondere mittels Förderungsdarlehen oder Zuschüssen,
- **Subjektförderung**.

(2) Förderungsdarlehen und Zuschüsse dürfen auch nebeneinander zuerkannt werden.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

Es sollte zumindest in den Erläuterungen eine nähere Definition von Objektförderung und Subjektförderung erfolgen.

Zu Abs. 2 sollte überlegt werden, das Wort „nebeneinander“ fett zu drucken.

(3) Die **Subjektförderung** darf nur zuerkannt werden, wenn auch eine Objektförderung zuerkannt wird. Sie dient der Verringerung der Belastung der Förderungswerber aus den Annuitätenleistungen; daher werden andere Beihilfen zum Wohnen berücksichtigt. Subjektförderung wird für jeweils höchstens **ein Jahr** zuerkannt.

### **LAD1-Verfassungsdienst:**

*Aus Abs. 3 könnte man schließen, dass sowohl bei der Subjektförderung als auch bei der Objektförderung ein und derselbe Förderungsnehmer betroffen sein muss. Wenngleich aus § 12 der gegenteilige Schluss zu ziehen ist, sollte zumindest in den Erläuterungen eine Klarstellung erfolgen.*

### **Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP:**

*zu § 4*

*Gem. § 4 Abs. 3 zweiter Satz dient die Subjektförderung der Verringerung der Belastung der Förderungswerber aus den Annuitätenleistungen. Dieser Satz birgt insofern Unschärfen in sich, als nicht nur Eigentümer von Eigenheimen und Wohnungen eine Subjektförderung (die derzeitige Wohnbeihilfe) beantragen können, sondern auch Mieter bzw. Nutzungsberechtigte. Diese selbst zahlen jedoch keine Annuität sondern eine Miete (und zwar an den Förderungswerber). Für diesen Kreis der Betroffenen verringert sich durch die Subjektförderung auch nicht die Annuitätenleistung sondern „lediglich“ ihr Wohnungsaufwand aus der Miete. Diesbezüglich wäre daher eine Klarstellung vorzunehmen.*

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

*Die vorgesehene Subjektförderung sollte noch näher konkretisiert werden, insbesondere sollten in den Rahmenbedingungen Indizierungen, wie zum Beispiel nach dem VPI, enthalten sein.*

## **§ 5**

### **Einschränkungen**

(1) Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der gemäß § 2 zur Verfügung gestellten Mittel zuerkannt werden. Es besteht daher **kein Rechtsanspruch** auf Zuerkennung von Förderungen nach diesem Gesetz.

### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

*Die in § 5 Abs. 1 getroffenen Regelungen finden sich ihrem Inhalt nach auch in § 10 des Entwurfs wieder; es wird daher zur Erwägung gestellt, ob auf diese Doppelregelung nicht verzichtet werden könnte. Das Wort „daher“ sollte entfallen, da ein Rechtsanspruch auch bei begrenzten Mitteln denkbar ist.*

### **Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP:**

*In der ersten Zeile ist nach der Zahl „2“ die Bezeichnung „Abs. 1“ einzufügen. Diese Bestimmungen kann sich nur auf die Fördermittel beziehen, die das Land zur Verfügung stellt. Die unterstützenden Maßnahmen der Gemeinden müssen außer Betracht bleiben.*

(2) Eine Förderung darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung nicht zuerkannt werden, bis jene **Mängel** behoben sind, deren Abstellung mit aufsichtsbehördlichem Bescheid aufgetragen wurde.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, inwiefern diese Bestimmung bei Bauvereinigungen mit Sitz im europäischen Wirtschaftsraum vollzogen werden kann.*

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

*zu § 5 Abs. 2*

*Als Förderungswerber werden andere juristische Personen und Personengesellschaften im § 3 genannt. Im § 5 werden Einschränkungen aufgezählt u.a. jene von gemeinnützigen Bauvereinigungen, solange Mängel nicht behoben sind. Dies hat sicher seine Berechtigung, allerdings fehlen gleichzeitig entsprechende Sicherheiten bei den anderen juristischen Personen und Personengesellschaften, selbst wenn im § 11 Sicherheitsleistungen genannt sind. Wir sehen darin eine gewisse Ungleichbehandlung, wenn nicht sogar eine Benachteiligung der gemeinnützigen Bauvereinigungen.*

## Abschnitt III Landesplanung

### § 6 Zukunftsprognosen

- (1) Die Landesregierung hat in regelmäßigen Abständen unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf sowie auf regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten **Prognosen** über die zukünftigen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen zu erstellen.
- (2) Für die **Wohnbauforschung** dürfen höchstens 0,5 % der jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel verwendet werden.

#### Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:

*Der einen Fall der Zweckwidmung von Förderungsmitteln regelnde Abs. 2 passt seinem Inhalt nach weder zu Abs. 1 noch zu Überschrift, sollte daher an anderer Stelle eingeordnet werden.*

### § 7 Förderungsrichtlinien

- (1) Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf die Zukunftsprognosen **Richtlinien** zu erlassen, in denen das Nähere über die Förderungen festzulegen ist. Die Richtlinien haben jedenfalls Bestimmungen zu enthalten über:
- die Förderungsarten
  - die für die einzelnen Förderungsarten jeweils maßgeblichen Voraussetzungen
  - die notwendigen Nachweise und Unterlagen
  - die in den Förderungsvereinbarungen festzulegenden Pflichten der Förderungsnehmer
  - die Beendigung oder Kündigung des Förderungsverhältnisses.

#### LADI-Verfassungsdienst:

*Grundsätzlich wird aufgrund von Abs. 1 die Ausgestaltung der einzelnen Förderungen gänzlich den Richtlinien überlassen. Es erscheint nicht ausgeschlossen, dass dadurch Probleme hinsichtlich der gesetzlichen Determinierungspflicht des Verwaltungshandelns entstehen könnten.*

*In Abs. 1 sollte überlegt werden, nach dem Wort „Zukunftsprognosen“ den Klammersausdruck „(§ 6)“ einzufügen.*

*Vor dem Doppelpunkt könnte das Wort „die“ eingefügt werden, und in der folgenden Aufzählung kann dann jeweils das Wort „die“ entfallen.*

### **Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP:**

*Die Richtlinien der NÖ Landesregierung sollten unbedingt ermöglichen, dass sowohl Sanierungsdarlehen (bestehende und neue) als auch bestehende Neubaudarlehen, gegebenenfalls unter Festschreibung einer Mindestbestandsdauer an Gesellschaften mit beherrschendem Einfluss der Gemeinde übertragen werden können. Mit dieser Maßnahme soll auch auf Ebene der Kommunen eine sinnvolle und wirtschaftliche kommunale Immobilienbewirtschaftung ermöglicht bzw. erleichtert werden.*

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

*zu § 7 Abs. 1*

*Hier wäre zusätzlich anzuführen, welche Voraussetzungen für die erste Einreichung vorliegen müssen, sowie die Förderungsarten, Förderungshöhen und Bemessungsgrundlagen hiezu.*

(2) Die Förderung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Benutzer ihren **Hauptwohnsitz** im geförderten Objekt haben und dass das **Familieneinkommen** sämtlicher Benutzer einen bestimmten sozial angemessenen Höchstbetrag nicht überschreitet.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, ob beide Erfordernisse (Hauptwohnsitz und Familieneinkommen) zusammen gefordert werden müssen oder ob es auch möglich ist, nur den Hauptwohnsitz oder nur ein bestimmtes Familieneinkommen als Kriterium festzulegen.*

### **Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP:**

*Im Abs. 2 dieser Bestimmung wird hinsichtlich der Voraussetzungen der Förderung nunmehr auf das Familieneinkommen abgestellt. Es wird gebeten zu klären, warum man den bisherigen Begriff „Haushaltseinkommen“ durch den Begriff „Familieneinkommen“ ersetzen will. Die Erläuterungen des Entwurfes enthalten derzeit keine Erklärung, warum man von der bisherigen Definition des Einkommens abgeht.*

(3) Die Förderung kann vom Erreichen eines **energetischen Mindeststandards** abhängig gemacht werden.

**Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

zu § 7 Abs. 3

*Positiv zu werten ist, dass beim neuen Gesetz die energetischen Mindeststandards Berücksichtigung finden, jedoch birgt die Formulierung als „Kann-Bestimmung“ die Gefahr in sich, dass dadurch Vorhaben gefördert werden, die diese Voraussetzung nicht erbringen. Klar ist hierbei insbesondere nicht, ob dies für ein Förderungsmodell generell gilt oder für Einzelfälle.*

(4) Diese Richtlinien sind unter der Internetadresse der Landesregierung **bereit zu stellen**.

**LADI-Verfassungsdienst:**

*Abs. 4 könnte auch dahingehend lauten, dass diese Richtlinien im Internet zu veröffentlichen sind.*

(5) Die Landesregierung kann für begründete **Sonderfälle** Ausnahmen in Einzelfällen bewilligen. Überdies können von der Landesregierung **Sonderaktionen**, insbesondere zur Behebung von Katastrophen, oder Schwerpunktmaßnahmen, insbesondere zur objektbezogenen Wohnbauförderung für Stadt- und Ortskerne oder zur Bildung von Zentralräumen und Regionalzentren, beschlossen werden.

**LADI-Verfassungsdienst:**

*In Abs. 5 erscheint die Rechtsqualität der „Sonderaktionen“ fraglich. Insbesondere sollte der Unterschied zu den Richtlinien – falls ein solcher überhaupt bestehen sollte – herausgearbeitet werden. Dies erscheint auch z.B. im Hinblick auf § 10 Abs. 2 notwendig. Die nach dem Wort „Sonderaktionen“ angeführte Aufzählung sollte aufgegliedert werden.*

## **§ 8** Wohnbauförderungsbeirat

(1) Beim Amt der Landesregierung wird ein **Wohnbauförderungsbeirat** eingerichtet. Er unterstützt die Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu

- den ihm vorgelegten Förderungsansuchen und
- grundsätzlichen Fragen der Wohnbauförderung, insbesondere im Rahmen der Begutachtung von wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften und von Zukunftsprognosen.

(2) Der Wohnbauförderungsbeirat besteht aus ebenso vielen Mitgliedern wie die Landesregierung. Seine Zusammensetzung muss dem Stärkeverhältnis der politischen Parteien im Landtag entsprechen. Seine Mitglieder und Ersatzmitglieder werden von der Landesregierung aufgrund von Vorschlägen der politischen Parteien für die Dauer ihrer Amtsperiode bestellt.

### **Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

zu § 8 Abs. 2

*Im Wohnbauförderungsbeirat wäre vor allem im Hinblick auf die Begutachtung der Förderrichtlinien die Einbindung der Interessenvertretungen zweckmäßig.*

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

*Die Einrichtung des Wohnbauförderungsbeirates ist sicher gut. Damit es nicht zu rein politischen Entscheidungen über die Aufteilung der Förderungsmittel kommt, sollte sich der Beirat auch mit der Planung der eingereichten Objekte, regionaler Bedarfsprognose und der Raumordnung beschäftigen.*

(3) Von der Landesregierung werden der Vorsitzende des Beirats auf Vorschlag jener politischen Partei, die den Landeshauptmann stellt, und seine Stellvertreter auf Vorschlag jener politischen Parteien, der die Landeshauptmann-Stellvertreter angehören, ernannt.

(4) Für die Tätigkeit im Wohnbauförderungsbeirat wird keine Entschädigung gewährt.

(5) Das Nähere über die Beschlussfassung des Beirats und seine Geschäftsführung bestimmt die von der Landesregierung zu beschließende Geschäftsordnung.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Es sollte die Terminologie überlegt werden hinsichtlich „Wohnbau-“ und „Wohnungs-“. So wird einerseits der Terminus „Wohnbauförderung“ bzw. „Wohnbauförderungsbeirat“ verwendet, andererseits lautet das Gesetz „Wohnungsförderungsgesetz“.*



*Weiters sollte überlegt werden, ob noch zusätzlich Begriffe fett gedruckt werden sollten.  
Auch sollte in Abs. 3 und Abs. 5 das Wort „Beirats“ durch das Wort „Wohnbauförderungsbeirats“ ersetzt werden.*

## **Abschnitt IV Förderungsverwaltung**

### **§ 9 Daten und Nachweise**

(1) Die Landesregierung ist berechtigt,

- die zur Ermittlung der Förderungsvoraussetzungen und zur Abwicklung der Förderung maßgeblichen **Daten**, insbesondere nach den §§ 7 und 11,
- die zur Überprüfung der vertragsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel maßgeblichen Daten, insbesondere nach den §§ 7, 12 und 13,

zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten.

#### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Im Abs. 1 sollte am Ende der ersten Aufzählung nach der Zahl „11“ der Beistrich durch das Wort „und“ ersetzt werden.*

(2) Die Landesregierung kann von den jeweils Betroffenen zur **Dokumentenabfrage** ermächtigt werden.

(3) Die in Abs 1 genannten Daten dürfen für die Zwecke der §§ 2 Abs 2, 11 Abs 2 und 17 auch den betreffenden Gemeinden und für die Zwecke des § 11 den herangezogenen Finanzierungseinrichtungen **übermittelt** werden. Der Datenverkehr im Rahmen der Amtshilfe, insbesondere mit anderen Förderungsstellen zur Hintanhaltung unzulässiger Mehrfachförderungen, bleibt unberührt.

#### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Die Bestimmung des Abs. 3 ist zu weit gefasst. So ist nicht ersichtlich, warum in jedem Fall – vor allem im Rahmen des § 2 Abs. 2 oder des § 11 Abs. 2 – z.B. die Einkommensdaten eines Förderungswerbers gegen seinen Willen an die Gemeinde übermittelt werden sollen. Im Sinne des dem § 1 DSGVO 2000 innewohnenden Grundsatzes der Anwendung des gelindesten Mittels erscheint in den meisten Fällen die Vorlage der benötigten Unterlagen durch den Förderungswerber oder die Übermittlung der Daten mit seiner Zustimmung ausreichend.*

*Von daher ist die Übermittlung der Daten analog zu § 8 Abs. 3 Z.1 DSG 2000 dahingehend einzuschränken, dass die zu übermittelnden Daten eine wesentliche Voraussetzung für die Wahrnehmung der der Gemeinde gesetzlich übertragenen Aufgabe darstellen müssen. Die obigen Ausführungen gelten auch für die Finanzierungseinrichtungen, wobei bei diesen erschwerend hinzukommt, dass ihnen augenscheinlich nach § 11 des Entwurfes keine gesetzlichen Aufgaben zukommen.*

### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

*Die Bestimmung in § 9 ist datenschutzrechtlich wirkungslos und daher entbehrlich. Um eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung oder Verpflichtung zur Verwendung von personenbezogenen Daten gemäß §§ 8 Abs. 1 Z. 1 und 9 Z. 3 DSG 2000 zu schaffen, ist eine solche allgemeine Bestimmung nicht geeignet. Stattdessen sollen die erforderlichen Bestimmungen in Form konkreter Anordnungen in den §§ 7, 11, 12 und 13 geschaffen werden. Derzeit enthalten § 7, 11, 12 und 13 des Entwurfes keinerlei Anordnungen zur Ermittlung und Verwendung von Daten. Auch die Erläuterungen enthalten keine Hinweise auf eine Verwendung von personenbezogenen Daten.*

*Regelungen über die Zulässigkeit der Ermittlung oder Übermittlung von personenbezogenen Daten sind nur dann vollständig, wenn folgende Punkte hinreichend genau bestimmt werden:*

- *der Zweck der Verarbeitung beim Auftraggeber,*
- *die Betroffenenkreise,*
- *die Kategorien der zu speichernden Daten*
- *der Anlass der Ermittlung und Speicherung,*
- *die allfälligen Übermittlungsempfänger sowie Anlass und Zweck der Übermittlung.*

## **§ 10**

### **Förderungsverfahren**

(1) **Ansuchen** sind unter Anschluss der erforderlichen Nachweise beim Amt der Landesregierung oder bei den bei den Bezirksverwaltungsbehörden eingerichteten Außenstellen oder bei anderen von der Landesregierung ermächtigten Stellen einzubringen. Über Ansuchen auf Förderung entscheidet die **Landesregierung** unter Berücksichtigung der für die einzelnen Förderungsarten jeweils zur Verfügung gestellten Mittel.

### LADI-Verfassungsdienst:

*Zu Abs. 1 ist anzumerken, dass die „bei den Bezirksverwaltungsbehörden eingerichteten Außenstellen“ auch zum Amt der Landesregierung gehören. Im Übrigen ist einmal die Wortfolge „bei den“ zu streichen.*

*Weiters stellt sich die Frage nach der Rechtsgrundlage für die „ermächtigten Stellen“.*

(2) Nach positiver Entscheidung stellt die Landesregierung ein schriftliches **Angebot** aus (Zusicherung), das die zur Wahrung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Richtlinien erforderlichen Bedingungen und Auflagen enthält.

### LADI-Verfassungsdienst:

*Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, inwiefern sich diese Bestimmung auch auf Sonderaktionen im Sinne von § 7 Abs. 5 beziehen müsste.*

(3) **Rechtsansprüche** aufgrund dieses Gesetzes entstehen erst mit der rechtswirksamen Annahme des Angebots der Landesregierung durch den Förderungswerber.

### Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:

*Abs. 3 befasst sich mit der Entstehung von Rechtsansprüchen aufgrund dieses Gesetzes. Das im Entwurf vorliegende Gesetz normiert aber keine ersichtlichen (gesetzlichen) Rechtsansprüche. Dass vertragliche Rechtsansprüche erst mit Vertragsabschluss entstehen, ist im Zivilrecht selbstverständlich, von vertraglichen Rechtsansprüchen handelt die Bestimmung aber nicht.*

## § 11

### Voraussetzungen

(1) Unbeschadet der in den Richtlinien (§ 7) jeweils statuierten Voraussetzungen, muss die **Finanzierung** des Bauvorhabens für den Fall der Zuerkennung der Förderung gesichert sein.

(2) Das Förderungsdarlehen muss - gegebenenfalls anteilmäßig – zu Gunsten des Landes im **Grundbuch** sichergestellt werden.

Andere ausreichende Besicherungen wie z.B. Haftungsübernahme einer Gemeinde, Bankgarantie etc. sind zulässig.

(3) Überdies ist im Grundbuch ein **Veräußerungsverbot** zu Gunsten des Landes einzuverleiben, wenn ein Förderungsdarlehen zum Zweck der Errichtung von Wohnungen pfandrechtlich sichergestellt ist (Abs. 2). Das Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so darf das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung übertragen werden.

### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

zu § 11 Abs. 3

*Angesichts der noch in Geltung stehenden, auch in den Erläuterungen zum Entwurf erwähnten Bestimmung des § 49 Abs. 4 WFG 1984 stellt sich der letzte Satz in § 11 Abs. 3 des Entwurfs als überschießende Regelung eines bereits bundesgesetzlich geregelten Sachverhalts dar.*

(4) Die Förderung darf im Interesse der Gewährleistung ordnungsgemäßer Bauführung und zügiger Bauvollendung von einer angemessenen **Sicherheitsleistung** zu Gunsten des Landes abhängig gemacht werden.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*In Abs. 4 sollte nach dem Wort „Landes“ das Wort „Niederösterreich“ eingefügt werden.*

### **Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

zu § 11 Abs. 4

*Der Begriff der angemessene Sicherheitsleistung ist genauer zu definieren, da in der Vergangenheit, im Hinblick auf diesen Passus, die gewerblichen Bauträger keine Wohnbauförderung bekommen haben, wodurch eine Benachteiligung als Folge der bedingten Wettbewerbsverzerrung gegeben war. Weiters wäre es wünschenswert, die Voraussetzungen für den geforderten Erlag einer solchen Sicherheitsleistung zu konkretisieren.*

(5) Die Förderung hat das Vorliegen der erforderlichen **baubehördlichen** Bewilligung zur Voraussetzung, wenn für die geförderten Maßnahmen eine baubehördliche Bewilligung vorgeschrieben ist.

### LAD1-Verfassungsdienst:

*Zu Abs. 5 stellt sich die Frage, ob die baubehördliche Bewilligung bereits vor Zusicherung vorliegen muss bzw. ob sie mittels einer Bedingung festgelegt wird.*

*Zu dieser Bestimmung sollte auch geprüft werden, inwiefern auch bloß bauanzeigepflichtige Vorhaben Berücksichtigung finden müssen.*

## **Abschnitt V Pflichten des Förderungsnehmers**

### **§ 12**

#### Verfügungsbeschränkungen

Über Förderungen kann - ausgenommen zur Sicherung des Förderungszwecks - weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise **verfügt** werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden. Mit Einverständnis des Förderungsnehmers darf die Subjektförderung jedoch unmittelbar an den Förderungsnehmer der entsprechenden Objektförderung ausbezahlt werden.

### LAD1-Verfassungsdienst:

*Es sollte überlegt werden, inwiefern das Wort „kann“ bzw. das Wort „können“ im Sinne 2.4.8 der NÖ Legistischen Richtlinien 1987 präzisiert werden könnte.*

*Weiters stellt sich die Frage, ob diese Bestimmungen unmittelbar wirksam sind.*

### **§ 13**

#### Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses

(1) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen ist die Zusicherung zu **widerrufen**, wenn der Förderungswerber die vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.

(2) Die Landesregierung hat die Förderung zu **kündigen**, wenn ein Kündigungsgrund gegeben ist. Zuschüsse und geleistete Subjektförderungen können ab Eintritt des Kündigungsgrundes zurückgefordert werden. Die Rückzahlung ist so zu gestalten, dass soziale Härten vermieden werden.

### LAD1-Verfassungsdienst:

*Zu Abs. 2 stellt sich die Frage, was mit bereits gewährten Darlehen zu geschehen hat – ob sie sofort fällig zu stellen sind.*

## **§ 14**

### **Mietzinsberechnung**

Die **Mietzinsberechnung** für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach wohnungseigentumsrechtlichen, sonst nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.

#### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

*Der Bund geht in Einklang mit dem Motivenbericht zum Entwurf davon aus, dass mit dieser Bestimmung lediglich klargestellt werden soll, dass das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 selbst keine Mietzinsregelung enthält. Insofern erscheint die Bestimmung allerdings überflüssig und sollte ersatzlos gestrichen werden, weil ein Gesetz im Allgemeinen nicht anordnen muss, was es nicht regelt. Die Anwendungsbereiche der Mietzinsbestimmung im WGG und im MRG sind in diesen Gesetzen selbst festgelegt. Wohnungseigentumsrechtliche Bestimmungen über die Mietzinsberechnung, auf die in der Entwurfsbestimmung ebenfalls verwiesen wird, existieren jedenfalls nicht.*

#### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Da die Notwendigkeit dieser Bestimmung nicht ersichtlich ist, sollte überlegt werden, sie zu streichen.*

#### **Wirtschaftskammer Niederösterreich:**

*Festzuhalten ist, dass im WEG 2002 keine Mietzinsbildungsvorschriften enthalten sind.*

#### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

*Im bisherigen Gesetz im § 31 wurde eine an das WGG angelehnte Regelung der Mietzinsbildung für diejenigen Bauten vorgesehen, welche nicht von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet oder saniert wurden. Durch die Neuregelung wird in Hinkunft gemäß § 16 MRG der angemessene Mietzins zur Anwendung gelangen, der sicherlich ortsspezifisch zu erheblichen Unterschieden führen wird, weshalb jedenfalls eine Obergrenze bei der Mietzinsberechnung bzw. – bildung zweckmäßigenweise einzuführen wäre.*

*Für Kategorie-A-Wohnungen Neubau gibt es im Mietrecht defacto ebenfalls keine Preisbildungsregel mehr. Nach den ökologisch gewichteten Standards, die Kategorie A bedingen, bedeutet dies, dass auch hier keine Mietzinsregeln zum Tragen kommen. Unverständlich für uns ist, dass auch auf das WEG verwiesen wird, wobei im WEG nicht nur keine entsprechenden Mietzinsregelungen enthalten sind, sondern überhaupt keine Regel zur Finanzierungsbesorgung oder Preisbildungsregelung. Allein aus diesem Grunde war die Bindung des Wohnungseigentumsorganisations an die Regeln des WGG immer eine Sicherung vor dem Wunsch mancher Werber, die Förderung auch teilweise als Gewinn tangente sehen zu können.*

## **Abschnitt VI Finanzielle Bestimmungen**

### **§ 15 Begünstigte Tilgung**

Für die **vorzeitige Tilgung** einer rückzahlbaren Förderungsleistung, die aufgrund

- des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 153/1954 in der Fassung BGBl. Nr. 917/1993,
- des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967 in der Fassung BGBl. Nr. 640/1987,
- des WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984 in der Fassung BGBl. Nr. 301/1989
- des NÖ WFG 1990,
- dieses Gesetzes oder
- vom Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

ausbezahlt wurde, kann ein **Nachlass**, der 50 % nicht übersteigen darf, zuerkannt werden, soweit dem nicht die Bestimmungen einer anderweitigen Verwertung der Ansprüche entgegenstehen. Die näheren Bestimmungen trifft die Landesregierung durch Richtlinien.

#### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

*Nach legislatischen Grundsätzen sollte jedes Glied einer gegliederten Aufzählung mit dem einleitenden Satzteil eine richtige Satzkonstruktion ergeben. Das ist bei der Fügung „aufgrund vom Wohnbauförderungsfonds“ nicht der Fall.*

*Die Bedeutung des letzten Gliedsatzes des ersten Satzes „soweit dem nicht die Bestimmungen einer anderweitigen Verwertung der Ansprüche entgegenstehen“ ist unklar. Eine Überarbeitung wird angeregt.*

### LADI-Verfassungsdienst:

*Wenngleich prinzipiell Bundesgesetze statisch zu zitieren sind, so sollte im vorliegenden speziellen Fall die bloße Nennung der Gesetze ohne nähere Angaben, wie dies auch derzeit in § 56 NÖ WFG der Fall ist, erfolgen.*

*Das Zitat „NÖ WFG 1990“ ist falsch.*

*Zum Wort „kann“ siehe die Anmerkung zu § 12.*

### Wirtschaftskammer Niederösterreich:

*Der Nachlass für vorzeitige Tilgungen darf nur im ökonomisch vertretbaren Ausmaß des Barwertvorteils für den Fördergeber gewährt werden. Bisher ist es gängige Praxis, dass durch die vorzeitige Tilgung mit hohem Nachlass eine zusätzliche Förderung lukreiert wird; mit dem Effekt, dass durch geringere Rückflüsse weniger Fördermittel zur Verfügung stehen.*

## § 16

### Gebühren- und Abgabenbefreiung

Alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen in Angelegenheiten dieses Gesetzes sind von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben **befreit**.

### LADI-Verfassungsdienst:

*In dieser Bestimmung sollte überlegt werden, inwiefern auch die Worte „Amtshandlungen“ und „schriftlichen Ausfertigungen“ fett gedruckt werden sollten.*

## § 17

### Grundsteuerbefreiung

(1) Die Gemeinde muss auf Antrag mit Bescheid eine zeitliche **Befreiung** von der Grundsteuer gewähren, wenn zum Steuergegenstand (§ 54 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148/1955 in der Fassung BGBl. I Nr. 124/2003) ein Wohnhaus gehört,

1. für das eine Zusicherung zur Förderung der Errichtung einer Wohnung nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt und
2. das nach seiner Fertigstellung benützt werden darf.



## **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

*Der in § 17 Abs. 1 des Entwurfs enthaltene Verweis auf das Bewertungsgesetz 1955 ist wie folgt zu korrigieren: „in der Fassung BGBl. I Nr. 124/2003“ ist zu ersetzen durch „in der Fassung BGBl. I Nr. 72/2004“.*

## **Abteilung Gemeinden:**

*Die Abteilung Gemeinden nimmt zum do. Entwurf eines NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 wie folgt Stellung:*

*Nunmehr soll die Möglichkeit einer Grundsteuerbefreiung ua. ganz allgemein im Vorliegen einer „Zusicherung zur Förderung der Errichtung einer Wohnung nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen“ gegründet sein. Diese Regelung erweist sich als durchaus vorteilhaft, weil danach auch gemäß den Vorgängerbestimmungen (etwa denjenigen des NÖ WFG) gewährte Zusicherungen unter dem Gesichtspunkt der Grundsteuerbefreiung rechtserheblich sind, ohne dass es zusätzlicher Übergangsbestimmungen bedürfte. Es erscheint uns jedoch zweckmäßig, auch schon vom Wortlaut den Gleichklang mit § 1 Abs. 1 insoweit herzustellen, als es in § 17 Abs. 1 Z. 1 lauten sollte: „..... zur Förderung der Errichtung von Wohnraum nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen ...“; zumal dadurch mögliche Rechtsunsicherheiten bzw. Auslegungsschwierigkeiten bei der betroffenen Bevölkerung und vor allem den zum Gesetzesvollzug berufenen Gemeinden vermieden werden können.*

## **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

*zu § 17*

*Bedauerlicherweise wurde mit der Novelle nicht die Gelegenheit ergriffen, die Grundsteuerbefreiung neu zu regeln. Es wurde lediglich der bisherige § 32 a WFG 1990 mit geringfügigen Modifikationen beschrieben. Unsere Mitgliedsvereinigungen haben des öfteren die Erfahrung gemacht, dass bei durchgreifenden Großsanierungen von Objekten, die entweder von der gemeinnützigen Bauvereinigung gekauft oder ins Baurecht übernommen wurden, im Rahmen einer Sanierungsförderung des Landes Förderungsmittel erhielten, diese*

*Förderung bisher zu keiner Grundsteuerbefreiung geführt haben, obwohl der Aufwand und die damit verbundenen Kosten einer Neubauförderung gleichkommen. Zweck der Grundsteuerbefreiung ist jedoch, die Kostenbelastung der Mieter als auch Wohnungseigentümer in den ersten 20 Jahren möglichst gering zu halten. Es wird daher angeregt, diese Grundsteuerbefreiung näher zu konkretisieren und insbesondere auch auf Großsanierungen auszuweiten.*

(2) Das Ausmaß der Befreiung beträgt, wenn alle zum Steuergegenstand gehörigen Gebäude zur Gänze durch Förderungsdarlehen gefördert werden:

1. 100 %, wenn im Einheitswert des Steuergegenstandes kein Bodenwert enthalten ist,
2. 90 %, wenn das Flächenausmaß der Grundstücke, die zum Steuergegenstand gehören, 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigt,
3. weniger als 90 %, wobei sich der in Z 2 angeführte Prozentsatz bei einem Flächenausmaß über 800 m<sup>2</sup> bis zu 6.000 m<sup>2</sup> um je 0,5 % für je weitere 100 m<sup>2</sup>, sowie bei einem Flächenausmaß über 6.000 m<sup>2</sup> um je 1 % für je weitere 100 m<sup>2</sup> bis zu einem Mindestausmaß von 20 % vermindert.

Für die Berechnung des Flächenausmaßes der zum Steuergegenstand gehörenden Grundstücke sind Flächen von 50 m<sup>2</sup> oder mehr als volle 100 m<sup>2</sup> zu rechnen, hingegen sind weniger als 50 m<sup>2</sup> nicht zu berücksichtigen.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Die Formatierung hinsichtlich der Abs. 1 und 2 sollte wie in z.B. § 3 Abs. 1 erfolgen.*

(3) Werden nur ein Teil eines Gebäudes oder eines von mehreren Gebäuden eines Steuergegenstandes durch Förderungsdarlehen gefördert, so gilt folgendes: Der nach Abs. 2 zu ermittelnde Prozentsatz vermindert sich in demselben Verhältnis, in dem der anteilige Einheitswert der nicht zu befreienden Gebäude oder Gebäudeteile zum Einheitswert aller zum Steuergegenstand gehörenden festen Bauwerke steht.

(4) Die Grundsteuerbefreiung beginnt mit dem der Antragstellung und dem Eintritt des Rechts zur Benützung des Wohnhauses nach Fertigstellung folgenden Kalenderjahr und endet ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt, in dem sie wirksam geworden ist, nach Ablauf des 20. Kalenderjahres, das auf den Eintritt des Rechts zur Benützung des Wohnhauses nach Fertigstellung folgt, jedenfalls aber mit der gänzlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

(5) Die Landesregierung muss der Gemeinde den Widerruf der Zusicherung und die vorzeitige gänzliche Rückzahlung des Förderungsdarlehens mitteilen.

(6) Für das Verfahren gilt die NÖ Abgabenordnung 1977, LGBl. 3400.

## **Bürgerbegutachtung:**

*Gemeinde Reingers:*

*Fristgerecht mache ich vom Recht der Stellungnahme Gebrauch und rege an, den § 17 des Gesetzesentwurfes – Grundsteuerbefreiung – ersatzlos zu streichen.*

*Dieses Begehren begründe ich wie folgt:*

- *Jedes in einer Gemeinde als Bürgermeister oder Gemeinderat tätige Mitglied des NÖ Landtages kann bestätigen, dass der jährlich eintretende Vermögensabbau, bedingt durch progressiv steigende, von der Gemeinde nicht beeinflussbare Ausgaben (Krankenanstaltenfinanzierung, Sozialausgaben..) einerseits und stagnierende Einnahmen aus dem Finanzausgleich andererseits in absehbarer Zeit nicht mehr finanzierbar sein wird. Sollte diese Tradition fortgesetzt werden, kann es sich bei den Aussagen, man wolle die Eigenständigkeit der kleinen, ländlichen Gemeinden bewahren, nur um bloße Lippenbekenntnisse handeln.*
- *Eine Streichung des § 17 erscheint insofern als gerechtfertigt, als die Gemeinden in der Lage sind, selbständig darüber zu entscheiden, nach welchen Kriterien sie Nachlässe auf die vorgeschriebene Grundsteuer gewähren (siehe Aufschließungsabgabe).*
- *Gewährt die Gemeinde einen allzu großen Nachlass auf die Aufschließungsabgabe, stellt die Aufsichtsbehörde die Rute ins Fenster und droht die Streichung von Bedarfszuweisungen an. Demgegenüber steht die neuerliche gesetzliche Verpflichtung, bei bestimmten Voraussetzungen (auch die Gewährung von Nachlässen auf die Aufschließungsabgabe ist an Bedingungen geknüpft) 100 % - in seltenen Fällen weniger als 90 % - der Grundsteuer für einen Zeitraum von 20 Jahren (!) nachzulassen. Ein Widerspruch, der nicht größer sein könnte.*
- *Sollte der NÖ Landtag jedoch nicht davon abzubringen sein, die Existenz der Gemeinden aufs Spiel zu setzen und ihnen nicht zutrauen wollen, eigene Regelungen über den Nachlass der Grundsteuer zu finden, so möge doch wenigstens der für den Bürger nicht nachvollziehbare § 17 Abs. 2 und 3 überdacht werden und die Dauer der Befreiung verkürzt werden.*

## Abschnitt VII Schlussbestimmungen

### § 18 Inkrafttreten

(1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes treten am 1. Jänner 2005 in Kraft.

#### LADI-Verfassungsdienst:

*Das in Abs. 1 genannte Datum 1. Jänner 2005 würde ein rückwirkendes Inkrafttreten des Gesetzes bewirken. Abgesehen von der Frage der Notwendigkeit und der daraus resultierenden Probleme müsste für das rückwirkende Inkrafttreten eine spezielle Begründung angegeben werden; diese fehlt jedoch.*

(2) Die Richtlinien (§ 7) und die Geschäftsordnung (§ 8 Abs. 5) dürfen vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen werden. Sie dürfen jedoch nicht früher als dieses Gesetz in Kraft gesetzt werden.

### § 19 Übergangsbestimmungen

(1) Förderungsansuchen, die **bis zum Inkrafttreten** dieses Gesetzes eingebracht worden sind, sind nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen zu behandeln. Das gleiche gilt für spätere Abänderungen solcher Ansuchen.

#### LADI-Verfassungsdienst:

*Grundsätzlich sollte überlegt werden, ob tatsächlich bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes alle Richtlinien neu beschlossen sein werden oder ob bestehende Richtlinien auch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes weiter bestehen sollen.*

*Auch sollte überlegt werden, ob für den Wohnbauförderungsbeirat noch Übergangsbestimmungen notwendig sind.*

(2) Abs. 1 gilt **nicht** für Ansuchen, die sich auf noch nicht durch die Landesregierung entschiedene Förderungen von Mehrfamilienhäusern (§ 3 Z. 5 NÖ WFG) und Wohnheimen (§ 3 Z. 11 NÖ WFG) beziehen. Diese Ansuchen sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf seiner Grundlage erlassenen Richtlinien zu behandeln. Abs. 1 ist jedoch auf Ansuchen von natürlichen Personen anzuwenden, die sich auf die Sanierung von Objekten bis zu sanierende 500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche beziehen.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Abs. 2 erscheint aus verfassungsrechtlicher Sicht problematisch, da es zu Ungleichbehandlungen kommen kann und so dem Gleichheitsgrundsatz nicht entsprochen wird. Insbesondere verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Fiskalgeltung der Grundrechte, welche nach der Rechtsprechung des OGH für die gesamte Privatwirtschaftsverwaltung bei der Besorgung öffentlicher Aufgaben, somit u.a. auch für die Förderungsverwaltung, gilt. D.h., dass im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes ein unabdingbares Diskriminierungsverbot besteht. Es können daher nur sachliche, im Förderungszweck gelegene Gründe die Ablehnung eines Anspruchs rechtfertigen. Dies bedeutet auch, dass selbst dann, wenn nach den Förderungsrichtlinien kein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht, dies zur Begründung der Ablehnung nicht ausreicht (? Kontrahierungszwang) (vgl. Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Verfassungsrechts, 8. Auflage, Rz. 567; Öhlinger, Verfassungsrecht, 3. Auflage, S. 293 f; Perka, Die Grundrechte, Rz. 989 ff; Korinek/Holoubek, Bundesverfassungsrechtliche Probleme privatrechtsförmiger Subventionsverwaltung, ÖZW 1995, S. 108 ff).*

*Die Zitate in Abs. 2 sollten vervollständigt werden.*

### **Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband; Landesgruppe Niederösterreich**

zu § 19 Abs. 2

*Nach dieser Bestimmung sollen Förderungen die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht zugeteilt sind, nach diesem Gesetz bewilligt werden, Da derzeit noch keine Richtlinien für die weiteren Durchführungen vorliegen machen wir darauf aufmerksam, dass bei größeren Änderungen ein enormer Verwaltungsaufwand bei der Administration der Neueinreichungen entstehen kann. Noch eklatanter würde die Situation bei Sanierungen besonders bei Betreuung von Eigentümergemeinschaften sein, wo Vorbereitungen und Finanzierungen entsprechend der jetzigen Situation vereinbart sind und diese widerrufen werden müssten.*

(3) Ist über eine zusätzliche Förderung zu einer bereits erteilten Förderung zu entscheiden, so sind die Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der seinerzeit bewilligten Förderung Gültigkeit hatten, anzuwenden.

(4) Auf die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, Wohnbauförderungsgesetz 1968, WFG 1984, Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969 in der Fassung BGBl. Nr. 640/1987, WSG, BGBl. Nr. 483/1984 in der Fassung BGBl. Nr. 692/1988, Landeswohnbauförderungsstatut 1981 und 1986 und NÖ WFG erteilten Zusicherungen sind die Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände sowie die Gründe für die Einstellung der Zuschüsse dieses Gesetzes bzw. der ausführenden Richtlinien anzuwenden.

Das gleiche gilt bei Zustimmung zur Eigentumsübertragung aufgrund des einverleibten Veräußerungsverbot bzw. Vorkaufsrechtes.

### **LADI-Verfassungsdienst:**

zu § 19 Abs. 4

*Wenngleich prinzipiell Bundesgesetze statisch zu zitieren sind, so sollte in Abs. 4 als spezieller Fall die bloße Nennung der Gesetze ohne nähere Angaben, wie dies auch derzeit in § 69 Abs. 5 NÖ WFG der Fall ist, erfolgen.*

*Diese Bestimmung ist ebenfalls problematisch. Einerseits ist nicht klar, auf welche Bestimmung sich die „Einstellung der Zuschüsse dieses Gesetzes“ bezieht. Andererseits ist nicht absehbar, welche Kündigungsgründe nunmehr in den Richtlinien festgelegt werden. Auch hier gilt das bereits oben zitierte Diskriminierungsverbot. Zusätzlich stellt sich die Frage, inwiefern derartige Fälligkeitstatbestände bzw. Gründe für die Einstellung der Zuschüsse nicht bereits einzelvertraglich geregelt sind. Eine Änderung mittels Richtlinien, die entsprechend den Erläuterungen zu § 7 als „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zu werten sind, kann dann nicht herbeigeführt werden.*

### **Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit:**

zu § 19 Abs. 4

*Gemäß der Entwurfsbestimmung sind auf nach (den angeführten) älteren Rechtsvorschriften erteilte Zusicherungen „die Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände sowie die Gründe für die Einstellung der Zuschüsse dieses Gesetzes bzw. der ausführenden Richtlinien“ anzuwenden; das Gleiche soll in Bezug auf die Erteilung der Zustimmung zur Eigentumsübertragung gelten. Da das Gesetz selbst solche Kündigungs-, Fälligkeitstatbestände, Einstellungs- und Zustimmungstatbestände gar nicht enthält, hängt der Regelungsgehalt des § 19 Abs. 4 von den zu erlassenden Richtlinien ab. Die Erläuterungen führen dazu aus, dass „zum Zweck der Verwaltungsvereinfachung bzw. zur Vermeidung von unterschiedlicher Behandlung von gleichliegenden Kündigungs- und Fälligkeitstatbeständen“ in Hinkunft „einheitlich die kurz und übersichtlich gehaltenen Kündigungstatbestände nach den neuen Richtlinien“ auch für die bisher gewährten Zusicherungen gelten“ sollen. Damit kommt den Richtlinien die rechtliche Qualität verbindlicher zivilrechtlicher Normen in Verordnungsform zu. Das im Entwurf vorliegende Gesetz (vgl. dessen § 3) enthält allerdings keinerlei inhaltliche Vorgaben (vgl. Art. 18 Abs. 1 B-VG) für die die betreffenden Richtlinienbestimmungen, sodass es schon aus diesem Grund mit Verfassungswidrigkeit behaftet ist.*

## **§ 20**

### Außerkräfttreten

Soweit sich aus § 19 nichts Anderes ergibt, tritt das Niederösterreichische Wohnungsförderungsgesetz, LGBl 8304-10, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft.

#### **LADI-Verfassungsdienst:**

*Das Wort „niederösterreichische“ ist durch die Abkürzung „NÖ“ zu ersetzen.*