



Landesrecht konsolidiert Salzburg: Gesamte Rechtsvorschrift für Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, Fassung vom 11.03.2018 [Druckansicht](#)Andere Formate:  **Langtitel**

Gesetz vom 4. Februar 2015 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 – S.WFG 2015)

StF: [LGBI Nr 23/2015](#) (Blg LT 15. GP: [RV 363](#), [AB 460](#), jeweils 3. Sess)**Änderung**[LGBI Nr 52/2016](#) (Blg LT 15. GP: [RV 363](#), [AB 389](#), jeweils 4. Sess)[LGBI Nr 102/2016](#) (Blg LT 15. GP: [RV 72](#), [AB 119](#), jeweils 5. Sess)[LGBI Nr 120/2017](#) (Blg LT 15. GP: [RV 121](#), [AB 140](#), jeweils 6. Sess)**Präambel/Promulgationsklausel****Inhaltsverzeichnis****1. Abschnitt****Allgemeines**

- § 1 Zielsetzung und Förderungsgegenstände
- § 2 Wohnbauförderungsmittel
- § 3 Mobilisierung von Grundstücken
- § 4 Leistungen der Gemeinden
- § 5 Begriffsbestimmungen
- § 6 Verweisungen auf Bundesrecht

2. Abschnitt**Planung, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit**

- § 7 Wohnbau-Förderungsprogramm
- § 8 Wohnberatung, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbaudatenbank

3. Abschnitt**Förderungen****1. Unterabschnitt****Gemeinsame Bestimmungen**

- § 9 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen
- § 10 Arten der Förderung, Zuschläge
- § 11 Begünstigte Personen
- § 12 Förderbare Wohnnutzfläche
- § 13 Förderbare Baukosten
- § 14 Einkommen
- § 15 Haushaltseinkommen
- § 16 Nachweis des Einkommens
- § 17 Gesicherte Finanzierung
- § 18 Grundpfand
- § 19 Veräußerungsverbot
- § 20 Rückzahlung von Zuschüssen

§ 21 Baubeginn

2. Unterabschnitt

Kaufförderung

§ 22 Förderungsvoraussetzungen

§ 23 Art und Höhe der Förderung

3. Unterabschnitt

Errichtungsförderung im Eigentum

§ 24 Förderungsvoraussetzungen

§ 25 Art und Höhe der Förderung

4. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

§ 26 Förderungsvoraussetzungen

§ 27 Art und Höhe der Förderung

§ 28 Anforderungen an das Mietverhältnis

§ 29 Miet-Kauf

5. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Wohnheimen

§ 30 Förderungsvoraussetzungen

§ 31 Art und Höhe der Förderung

6. Unterabschnitt

Sanierungsförderung

§ 32 Förderungsvoraussetzungen

§ 33 Art und Höhe der Förderung

§ 34 Zumutbarkeit geförderter Arbeiten

7. Unterabschnitt

Wohnbeihilfe

§ 35 Art der Förderung

§ 36 Wohnbeihilfe

§ 37 Erweiterte Wohnbeihilfe

§ 38 Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

8. Unterabschnitt

Zinsbeihilfe

§ 39 Förderungsvoraussetzungen

4. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

§ 40 Zuständigkeit

§ 41 Förderungsansuchen

§ 42 Förderungsvertrag

§ 43 Kündigung des Förderungsvertrags

§ 44 Datenschutzrechtliche Bestimmungen

5. Abschnitt

Wohnbauförderungsbeirat

§ 45 Einrichtung und Zusammensetzung

- § 46 Aufgaben des Wohnbauförderungsbeirats
§ 47 Geschäftsführung

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 48 Umsetzungshinweis
§ 49 Inkrafttreten
§ 50 Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990
§ 51 Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

Text

1. Abschnitt

Allgemeines

Zielsetzung und Förderungsgegenstände

§ 1

(1) Ziele dieses Gesetzes sind:

1. der Bevölkerung des Landes Salzburg durch finanzielle Hilfen (Förderung) die Beschaffung von qualitativ gutem Wohnraum in einer gesunden und vielfältig gestalteten Wohnumwelt zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen;
2. die vorhandene Bausubstanz entsprechend individueller Wohnbedürfnisse und klimarelevanter, ökologischer und energetischer Zielsetzungen zu verbessern.

(2) In Verfolgung der Ziele nach Abs 1 werden nach Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Mittel gefördert, soweit sie im Land Salzburg gelegen sind:

1. der Erwerb von Wohnungen,
2. die Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen,
3. die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern sowie der Umbau von Wohnheimen,
4. der Ankauf von Grundstücken für Zwecke des Wohnbaus.

(3) Auf eine Förderung nach diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch. Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, kann eine Reihung der Förderungsansuchen insbesondere unter Rücksichtnahme auf wohnbaupolitische Erfordernisse sowie soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte vorgenommen werden. Je nach Förderungssparte kann dabei unterschieden werden.

Wohnbauförderungsmittel

§ 2

(1) Die Wohnbauförderungsmittel werden durch Leistungen des Landes Salzburg in Höhe von mindestens 141.856.000 € jährlich aufgebracht.

(2) Der Basisbetrag gemäß Abs 1 ist jährlich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle tretenden Index um den Faktor zu vervielfachen, der sich aus der Veränderung seines Jahresdurchschnittswerts für das unmittelbar vorangegangene Jahr gegenüber dem Jahresdurchschnittswert für das zweitvorangegangene Jahr ergibt.

Mobilisierung von Grundstücken

§ 3

Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 3,5 % für den Ankauf geeigneter Grundstücke zur Umsetzung wohnbauförderungs- und raumordnungsrechtlicher Zielsetzungen verwendet werden. Der Einsatz der Mittel kann dabei insbesondere abhängig gemacht werden:

1. von der Einhaltung höchstzulässiger Grund- und Anschließungskosten;
2. von der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz;
3. von der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks;
4. von der Umsetzung besonderer Wohnformen.

Das Nähere dazu ist unter Bedachtnahme auf die Ziele dieses Gesetzes durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

Leistungen der Gemeinden

§ 4

(1) Die Gemeinden sollen die Errichtung förderbarer Wohnbauten im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere dahingehend unterstützen, dass dafür geeignete Baugrundstücke preisgünstig bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck sind die Möglichkeiten des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (Ausweisung von Vorbehaltsflächen, Abschluss von Raumordnungsverträgen udgl) zu nutzen.

(2) Die Aufgaben nach Abs 1 sind solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

Begriffsbestimmungen

§ 5

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeuten die Begriffe:

1. Wohnung: eine zur ganzjährigen Benutzung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Einheit von Räumen, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Bad (Duschnische) besteht und deren Wohnnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen und erweiterter Wohnbeihilfe, zumindest 30 Quadratmeter beträgt;
2. Wohnraum: ein den bautechnischen Anforderungen entsprechendes Zimmer, das zum Wohnen oder Schlafen dient;
3. Wohnnutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke

- geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen;
4. Wohnhaus: ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen, mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen hinsichtlich der Wohnnutzfläche den Voraussetzungen der Z 1 entspricht;
 5. Einzelhäuser: einzeln, freistehend errichtete Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;
 6. Doppelhäuser: zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;
 7. Häuser in der Gruppe: Wohnhäuser, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften unter Einhaltung eines höchst zulässigen Grundstücksbedarfs errichtet werden;
 8. Bauernhaus: das Wohnhaus eines Gehöfts als Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, das zur Benützung durch den oder die Eigentümer bestimmt ist;
 9. Austraghaus: das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem Auszügler oder der Auszüglerin und seiner bzw ihrer Familie als Wohnung dient;
 10. Wohnheim: ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner und Bewohnerinnen bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume (zB Gemeinschaftsräume, Personalwohnungen, Aufenthaltsräume uä) enthalten kann;
 11. Startwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 55 Quadratmeter, die auf drei Jahre befristet und vorrangig an Personen vermietet wird, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und deren Jahreseinkommen das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 40 % unterschreitet;
 12. Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:
 - a) Neubau oder Auf-, Zu oder Einbau bei bestehenden Bauten;
 - b) Umbauten einschließlich Entkernung des Bestandes bei Errichtungsförderungen im Eigentum;
 - c) Umbauten bei Kaufförderungen und Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, wenn die Errichtungskosten dafür einen von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Betrag überschreiten;
 13. Sanierungsmaßnahmen: Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an bestehenden Wohnhäusern und Wohnungen; dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, zur Sanierung des energetischen Haustechniksystems und zur alten- und behindertengerechten Ausstattung;
 14. größere Renovierung: Sanierungsmaßnahmen, die mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen und zu einer verbesserten Gesamtenergieeffizienz führen;
 15. Fernwärme: die von einem Fernwärmeversorgungsunternehmen durch ihr Leitungsnetz zur Verfügung gestellte Wärme;
 16. normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf Erfordernisse ökologischer Grundsätze sowie auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst jedenfalls ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muss jedoch, wenn es von den Wohnungswerbern ausdrücklich gewünscht wird, nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen;
 17. barrierefrei: ein Wohngebäude, das für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar ist; dies gilt insbesondere auch für die Verbindungswege zwischen den Kraftfahrzeugabstellplätzen oder sonstigen den Bewohnern dienenden baulichen Nebenanlagen und dem Hauseingang;
 18. betreutes Wohnen: Seniorenwohnungen im Sinn des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG, die vorrangig zur Benützung durch Menschen mit Behinderung oder für Menschen bestimmt sind, die bei Abschluss des Mietvertrages das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben;
 19. besondere Wohnformen: Wohnhäuser mit Wohnungen speziell für jüngere Menschen, ältere Menschen und/oder Menschen mit Behinderung;
 20. gefördert: eine Wohnung udgl, für die:
 - a) ausschließlich nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht länger zurückliegt als
 - aa) fünf Jahre bei Sanierungsförderungen und
 - bb) 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen;
 - b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.

(2) In Bezug auf das Förderungssubjekt gelten:

1. als nahestehende Personen:

- a) der Ehegatte oder die Ehegattin sowie der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin,
- b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder,
- c) Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad,
- d) Schwägerte in gerader Linie,
- e) der Lebensgefährte oder die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und beide entweder seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen;
- f) beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung: die zweite Person einer aus zwei Alleinerziehern oder Alleinerzieherinnen bestehenden Wohngemeinschaft, wenn beide Personen Hauptmieter einer zumindest auf drei Jahre befristeten Mietwohnung sind;
- g) in Haushaltsgemeinschaft lebende Kinder eines Lebensgefährten oder einer Lebensgefährtin;
- h) in Haushaltsgemeinschaft lebende Pflegekinder, wenn ein längerer, etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt;

2. als Kind:

- a) ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin lebt und für das dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;
- b) beim Zugang zur Förderung auch ein ungeborenes Kind, wenn
 - über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt,
 - die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und

- die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört;

3. als wachsende Familie: eine Familie, in der beide Ehepartner oder eingetragene Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben; weiters eine Haushaltsgemeinschaft im Sinn der Z 1 lit e, bei der die Voraussetzung in Bezug auf das Alter der Partner erfüllt ist, mit einem Kind;
4. als kinderreiche Familie: eine Familie mit mindestens drei Kindern;
5. als Jungfamilie: eine wachsende Familie mit mindestens einem Kind;
6. als Alleinerzieher oder Alleinerzieherin: wer nicht in einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten oder Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe bzw eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit einem Kind, Wahl- oder Pflegekind lebt;
7. als gemeinnützige Bauvereinigung:
 - a) Bauvereinigungen gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz;
 - b) sonstige Bauvereinigungen mit Sitz in der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Aufsicht unterliegen wie Bauvereinigungen gemäß der lit a;
8. als Bauträger: gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7) und Baugewerbetreibende, Immobilienmakler und Bauträger im Sinn der §§ 99, 117 und 149 der Gewerbeordnung 1994, freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz sowie diesen nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen gleichzustellende Selbstständige;
9. als juristische Personen: auch offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften;
10. als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt.

Verweisungen auf Bundesrecht

§ 6

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten als solche auf jene Fassung, die sie durch Änderungen bis zu dem nachfolgend zitierten Rechtsakt, diesen einschließend erhalten haben:

1. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), [BGBl I Nr 7/1997](#), Gesetz [BGBl I Nr 159/2013](#);
2. Bundespflegegeldgesetz (BPGG), [BGBl Nr 110/1993](#), Gesetz [BGBl I Nr 12/2015](#);
3. Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006), BGBl I Nr 17, Gesetz [BGBl I Nr 7/2016](#);
4. Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988), BGBl Nr 400, Gesetz [BGBl I Nr 163/2015](#);
5. Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994), BGBl Nr 924, Kundmachung [BGBl II Nr 90/2013](#);
6. Familienlastenausgleichsgesetz 1967, BGBl Nr 376, Gesetz [BGBl I Nr 144/2015](#);
7. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194, Gesetz [BGBl I Nr 155/2015](#);
8. Mietrechtsgesetz (MRG), [BGBl Nr 520/1981](#), Gesetz [BGBl I Nr 100/2014](#);
9. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70, Gesetz [BGBl I Nr 87/2015](#);
10. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), [BGBl Nr 139/1979](#), Gesetz [BGBl I Nr 157/2015](#).

2. Abschnitt

Planung, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

Wohnbau-Förderungsprogramm

§ 7

Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf und die vorgesehenen Förderungsmittel ein mittelfristiges Wohnbau-Förderungsprogramm zu erstellen. Das Programm hat unter Beachtung der Ziele der Landesplanung und der Geltungsdauer des zwischen dem Bund und den Ländern paktierten Finanzausgleichs regionale, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Erfordernisse zu berücksichtigen und einen Finanzplan zu enthalten.

Wohnberatung, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbaudatenbank

§ 8

(1) Von den jährlich bereitstehenden Wohnbauförderungsmitteln können bis zu 2 % für Wohnberatung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, für Zwecke der Wohnbauforschung und sonstige im öffentlichen Interesse liegende Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungswesens verwendet werden. Das Nähere hierzu ist durch Verordnung der Landesregierung zu regeln.

(2) Zum Zweck der Feststellung des Bedarfs von Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden kann die Landesregierung eine Wohnbaudatenbank einrichten.

3. Abschnitt

Förderungen

1. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

§ 9

(1) Die Förderung setzt allgemein voraus, dass der mit dieser Hilfe zu schaffende Wohnraum für ein zeitgemäßes Wohnen geeignet ist. Zu diesem Zweck müssen die zur Verwirklichung der Bauvorhaben erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Bewilligungen udgl vorliegen und sind folgende Grundsätze und Ziele zu beachten:

1. Die Bauvorhaben müssen mit den Grundsätzen und Zielen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (ROG 2009) und dem räumlichen Entwicklungskonzept der jeweiligen Gemeinde übereinstimmen.
2. Die Bauvorhaben haben den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen. In diesem Sinn, zur

Sicherung der Wohnbevölkerung in bestehenden Orts- und Stadtkernen oder zur Erhaltung von besonderer wertvoller Bausubstanz ist der Sanierungsförderung sowie von Ausbaumaßnahmen an Wohnhäusern besondere Bedeutung beizumessen.

3. Die Bauliegenschaften sollen so gelegen sein, dass keine unzumutbaren Belastungen durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige negative Einwirkungen gegeben und öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel in zumutbarer Entfernung vorhanden oder geplant sind.
4. Die städtebauliche, architektonische und funktionale Qualität der Bauvorhaben ist sicherzustellen. Bei größeren Bauvorhaben sollen hierzu innovationsfördernde Maßnahmen wie Wettbewerbe, Gutacherverfahren udgl durchgeführt werden. Bei öffentlichen Ausschreibungen für Bauvorhaben ist – unbeschadet der vergaberechtlichen Vorschriften – auf die Zielsetzungen dieses Gesetzes und den Grundsatz der Chancengleichheit von kleineren und größeren Unternehmen Bedacht zu nehmen.
5. Den Erfordernissen des Schall- und Wärmeschutzes ist Rechnung zu tragen. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken oder im Verlauf des Lebenszyklus klimaschädigende halogenierte Gase in die Atmosphäre freisetzen.
6. Bei der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere der Wärmeversorgung, ist den Interessen des Energiesparens und des Umweltschutzes, soweit technisch möglich und allgemein wirtschaftlich vertretbar, Rechnung zu tragen. In diesem Sinn ist der Förderung energiesparender Bauweisen, der Anschlussmöglichkeit an eine Fernwärmeversorgung sowie dem Einbau von Anlagen zur Nutzung alternativer und erneuerbarer Energiequellen und zur Wärmerückgewinnung und Abwärmenutzung besondere Bedeutung beizumessen.
7. Auf die Bedürfnisse älterer Menschen und von Menschen mit Behinderung soll bei der Wahl der Bauliegenschaft und durch geeignete bauliche Vorkehrungen Rücksicht genommen werden.
8. Bei größeren Bauvorhaben soll eine zeitgemäße Ausstattung mit Räumen für gemeinschaftliche Nutzung bestmöglich vorgesehen werden.
9. Den Wohnungswerbern und Bewohnern sollen Möglichkeiten zur Mitbestimmung bei der Planung, Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen, der Bauvorhaben und der Wohnumwelt eingeräumt werden. Jedenfalls hat eine laufende und umfassende Information über das jeweilige Bauvorhaben und seine Verwirklichung zu erfolgen.

(2) Die Landesregierung kann in Ausführung der Ziele und Grundsätze gemäß Abs 1 Förderungsvoraussetzungen durch Verordnung festlegen. Dabei kann sie:

1. je nach Förderungssparte unterschiedliche Festlegungen treffen;
2. zum Zweck der Sicherstellung der Ziele und Grundsätze Wirtschaftlichkeitskennzahlen festlegen;
3. dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin die Vorlage bestimmter Unterlagen zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen auftragen.

(3) Hinsichtlich spezifisch technischer und vergabespezifischer Anforderungen kann die Landesregierung Richtlinien für verbindlich erklären. Dabei kann je nach Förderungssparte unterschieden werden. Die Richtlinien sind bei der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung zur öffentlichen Einsichtnahme während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen und zusätzlich im Internet auf der Homepage des Landes Salzburg (www.salzburg.gv.at) bekannt zu machen.

Arten der Förderung, Zuschläge

§ 10

(1) Die Förderung kann bestehen in der Gewährung von:

1. Zuschüssen,
2. Wohnbeihilfe,
3. Zinsbeihilfe,
4. Darlehen,
5. Bürgschaften.

(2) Bei der Festlegung der Höhe der Förderung können zur besonderen Unterstützung der Erreichung und Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Wohnbauförderung je nach Förderungssparte vorgesehen werden:

1. Zuschläge,
2. Wertanpassungen,
3. Obergrenzen.

Begünstigte Personen

§ 11

(1) Begünstigt kann eine Person nur sein, wenn sie

1. volljährig ist;
2. einen entsprechenden Wohnbedarf nachweisen kann, wobei ein solcher anzunehmen ist:
 - a) wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde und nunmehr eine Wohnung im Eigentum erworben werden soll;
 - b) bei einem Wechsel von einer nicht geförderten zu einer geförderten Mietwohnung;
 - c) wenn sonstige Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen (wie zB Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, dauerhafte und wesentliche Änderung der Einkommensverhältnisse, Anhebung der Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe);
3. die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und den Hauptwohnsitz an dieser zu begründen;
4. sich verpflichtet, ihre Rechte an der Wohnung, die sie bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet hat, binnen einem Jahr nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben; dies gilt nicht bei Bezug einer Dienstnehmerwohnung. Wird glaubhaft gemacht, dass das aufzugebende Recht an Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder übertragen werden soll, kann auf Ansuchen die Frist auf bis zu fünf Jahre verlängert werden;
5. über ein jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) verfügt, dessen Höhe den gemäß Abs 3 festgelegten Betrag nicht übersteigt; und
6. die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, österreichischen Staatsbürgern nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichgestellt oder asylberechtigt ist; diese Voraussetzung gilt nicht für die Überlassung einer Wohnung in Miete.

(2) Von der Voraussetzung der Volljährigkeit (Abs 1 Z 1) kann aus wichtigen Gründen abgesehen werden. Von der Voraussetzung der Aufgabe des Eigentumsrechtes (Abs 1 Z 4) kann abgesehen werden, wenn

1. an der Wohnung lediglich Miteigentum besteht,
2. die Wohnung künftig als Austragwohnung verwendet wird oder
3. die Wohnung von den Voreigentümern auf der Grundlage eines grundbücherlich einverleibten Wohn- oder Fruchtgenussrechts verwendet

wird.

(3) Das höchstzulässige Jahreseinkommen ist von der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse und Lebenshaltungskosten sowie den Wohnungsaufwand im Land Salzburg festzusetzen. Dabei kann nach Förderungssparten unterschieden werden.

Förderbare Wohnnutzfläche

§ 12

(1) Die förderbare Wohnnutzfläche beträgt:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Nutzfläche (in Quadratmeter)
1	55
2	65
3	80
4	90
für jede weitere Person	je 10 Quadratmeter mehr

(2) Abweichend zu Abs 1 beträgt die förderbare Wohnnutzfläche:

1. bei wachsenden Familien 90 Quadratmeter; sie erhöht sich für das dritte und jedes weitere Kind oder für jede sonstige im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um je 10 Quadratmeter;
2. bei einem Alleinerzieher oder einer Alleinerzieherin sowie bei alleinstehenden Personen, mit denen eine vom Förderungswerber oder der Förderungswerberin betreute sonstige nahestehende Person, die eine Leistung nach dem Bundespflegegeldgesetz bezieht, im gemeinsamen Haushalt lebt, 80 Quadratmeter; sie erhöht sich für jede weitere sonstige nahestehende Person um je 10 Quadratmeter.

(3) Die förderbare Wohnnutzfläche gemäß Abs 1 kann auf Ansuchen erhöht werden, wenn der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person

1. Pflegegeld zumindest in Höhe der Stufe 3 nach § 4 des Bundespflegegeldgesetzes bezieht oder
2. behindert oder pflegebedürftig ist und die Notwendigkeit der größeren Wohnnutzfläche im Hinblick auf die Art der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit durch ein Gutachten eines Amts- oder Facharztes bestätigt wird.

Die Wohnnutzflächenerhöhung ist im Fall einer durch Gutachten (Z 2) nach- und ausgewiesenen zusätzlichen Wohnnutzfläche mit dieser, ansonsten mit 10 Quadratmeter begrenzt.

(4) Bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen ist die förderbare Wohnnutzfläche nach der Anzahl der Wohnräume zu bemessen. Förderbar sind für Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Wohnräume und für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person ein Wohnraum mehr. Bei wachsenden Familien ist von einem Vierpersonenhaushalt auszugehen.

(5) Das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche gemäß den Abs 1 bis 4 beträgt 150 Quadratmeter. Bei Austragwohnungen beträgt das Höchstausmaß der förderbaren Wohnnutzfläche 65 Quadratmeter.

Förderbare Baukosten

§ 13

(1) Zu den Baukosten, die Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen zu Grunde gelegt werden können und durch Endabrechnung nachzuweisen sind, zählen:

1. die Kosten für die Errichtung des Förderungsgegenstandes, ausgenommen die Kosten der bei Wohnheimen spezifisch für betriebliche Zwecke gewidmeten und ausgestatteten Räume;
2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen wie gemeinsame Freizeitflächen und Kinderspielplätze;
3. die Kosten für die Errichtung von Einstellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge, soweit sie auf Grund behördlicher Vorschriften herzustellen sind, sowie die Kosten für erforderliche Mobilitätskonzepte und deren Umsetzung (zB die Kosten für Carsharingmodelle uä);
4. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird;
5. die Anschlussgebühren;
6. die Kosten für die Aufschließung und die Herstellung des Gehsteiges und der Straßenbeleuchtung innerhalb der Bauliegenschaft;
7. die sonstigen Baunebenkosten (zB Übersiedlungskosten, Kosten der soziologischen Betreuung, Kosten der notwendigen und nützlichen Information der Wohnungswerber gemäß § 4 Abs 1 ERVO 1994, Kosten der Planung einschließlich der Kosten von Wettbewerben und Gutachterverfahren, Bauaufsicht, Bauverwaltung und Finanzierungskosten);
8. die Umsatzsteuer, soweit sie nicht nach dem Umsatzsteuergesetz 1994 als Vorsteuer abgezogen werden kann.

(2) Für den Fall der Errichtung des Förderungsgegenstandes in einem bestehenden Gebäude kann der Wert der Bausubstanz bis zur Hälfte des Zuschusses für die Errichtung geförderter Mietwohnungen in den förderbaren Baukosten berücksichtigt werden. Auf Verlangen ist dieser Wert durch ein Schätzgutachten eines Ziviltechnikers einschlägiger Fachrichtung oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen nachzuweisen.

(3) Zur Ermittlung der Grund-, Aufschließungs- und Bauverwaltungskosten sind die §§ 2, 3 und 4 Abs 3 ERVO 1994 sinngemäß anzuwenden. Allfällig erzielte Rabatte, Skonti und Provisionen sind Baukosten mindernd zu berücksichtigen. Den Finanzierungskosten darf höchstens zu Grunde gelegt werden:

1. Eigenmitteln eine Verzinsung im Sinn des § 14 Abs 1 Z 3 WGG;
2. Fremdmitteln eine Verzinsung im Sinn des § 18 Abs 2.

(4) Ob und inwieweit auch für andere Förderungssparten eine Endabrechnungsverpflichtung besteht, ist von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Im Fall einer Endabrechnungsverpflichtung ist Abs 1 sinngemäß anzuwenden.

Einkommen

§ 14

(1) Als Einkommen im Sinn dieses Abschnitts gelten vorbehaltlich des Abs 2:

1. bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie
 - a) nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:
die Bruttobezüge im Sinn des § 25 des EStG 1988
abzüglich
 - der Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
 - der Freibeträge gemäß den §§ 104 und 105 EStG 1988 (Landarbeiterfreibetrag, Opferausweisinhaber)
 - der Einkommensteuer (Lohnsteuer)

- b) zur Einkommensteuer veranlagt werden:
das Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG 1988
abzüglich
- der Einkommensteuer
- und zuzüglich der Beträge gemäß
- + § 18 Abs 1 bis 5 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 67 Abs 1 bis 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge)
 - + § 68 EStG 1988 (steuerfreie Bezüge);
2. bei Einkünften gemäß § 2 Abs 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988:
das Einkommen gemäß § 2 Abs 2 EStG 1988
abzüglich
- der Einkommensteuer
- und zuzüglich der Beträge gemäß
- + § 10 EStG 1988 (Gewinnfreibetrag)
 - + § 18 Abs 1 bis 5 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 24 Abs 4 EStG 1988 (Veräußerungsgewinn – Betriebe)
 - + § 31 Abs 3 EStG 1988 (Veräußerungsgewinn – Beteiligungen)
 - + § 41 Abs 3 EStG 1988 (Veranlagungsfreibetrag)
 - + § 67 Abs 1 bis 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge);
3. bei pauschalierten Land- und Forstwirten: 31 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes;
4. alle Einnahmen, die auf Grund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind und weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen;
5. Negativeinkommen und negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge;
6. gerichtlich oder unter Mitwirkung des Kinder- und Jugendhilfeträgers vertraglich festgesetzte, in Geld bezogene laufende Unterhaltsleistungen. Wenn für Kinder dauernd getrennt lebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt oder Unterhaltsvereinbarungen ohne Mitwirkung des Gerichts oder des Kinder- und Jugendhilfeträgers abgeschlossen werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem allgemeinen Durchschnittsbedarf eines gleichaltrigen in Österreich lebenden Kindes entspricht. Die vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin und von den mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen tatsächlich geleisteten und im Sinn des ersten Satzes festgesetzten laufenden Unterhaltsleistungen sind beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.
- (2) Nicht als Einkommen im Sinn dieses Abschnitts gelten:
- Einkünfte gemäß § 67 Abs 3 bis 8 EStG 1988 und die darauf entfallenden Sozialversicherungsbeiträge und Lohnsteuer,
 - Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung sowie sonstige Sozialhilfeleistungen,
 - Familienbeihilfen,
 - Kinderabsetz- und Kinderfreibeträge,
 - Zuwendungen der Familienförderung des Landes,
 - Pflegegeld auf Grund des Bundespflegegeldgesetzes,
 - Pflege- und Betreuungsgelder nach den kinder- und jugendhilferechtlichen Bestimmungen des Landes sowie Unterhalts- und gesetzliche Versorgungsleistungen für Pflegekinder,
 - Leistungen aus Grundwehr- oder Zivildienst, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt lebende Personen erhalten,
 - das monatliche Erwerbseinkommen von minderjährigen Familienmitgliedern bis zu einer Höhe von 150 €,
 - Studienbeihilfen und Schülerbeihilfen von Kindern, die mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben bis zu einer Höhe von 150 € monatlich,
 - Einkünfte aus Feriialbeschäftigung,
 - Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem Kriegsoferversorgungsgesetz 1957 und dem Verbrechensopfergesetz,
 - Heilungskosten,
 - Schmerzensgeld.

Haushaltseinkommen

§ 15

Als Haushaltseinkommen im Sinn dieses Abschnitts gilt:

1. beim Zugang zur Förderung: das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und aller sonstigen im Förderungsansuchen namhaft gemachten nahe stehenden Personen;
2. im Übrigen:
 - a) die Summe der Einkommen der Eigentümer bei Förderung von Wohnungen im Eigentum oder der Mieter bei Förderung von Wohnungen in Miete und
 - b) die Summe der Einkommen der mit den Eigentümern bzw Mietern in der geförderten Wohnung lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbstständigen.

Wird die Wohnung mit Zustimmung der Landesregierung von anderen Personen verwendet als den Eigentümern, ist das Einkommen ersterer nicht einzurechnen.

Nachweis des Einkommens

§ 16

(1) Das Einkommen kann nachgewiesen werden:

1. beim Zugang zur Förderung durch die Vorlage
 - a) des Einkommensteuerbescheids für das letzte veranlagte Kalenderjahr oder die letzten drei veranlagten Kalenderjahre vor Einbringung des Förderungsansuchens;
 - b) der Arbeitnehmerveranlagung bzw des Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr oder die letzten drei vorangegangenen Kalenderjahre vor Einbringung des Förderungsansuchens;
 - c) des letztgültigen Einheitswertbescheids;
 - d) einer aktuellen Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers oder des Gerichts über den Bezug von Unterhalt;
2. im Übrigen durch die Vorlage
 - a) des Einkommensteuerbescheids für das letzte veranlagte Kalenderjahr,

b) der Arbeitnehmerveranlagung bzw des Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr,

c) der Unterlagen gemäß Z 1 lit c und d.

(2) Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe (zB Pensionierung, Mutterschutz, qualifizierte Arbeitslosigkeit udgl) kann auf besonderes schriftliches Ansuchen auch vom aktuellen Einkommen oder von der aktuellen Höhe der Transferleistungen ausgegangen werden.

(3) Ist der Nachweis des aktuellen oder des tatsächlichen Einkommens glaubhaft nicht möglich, kann dieses bis zur Dauer von drei Jahren oder bis zum Abschluss eines entsprechenden Verfahrens vorläufig geschätzt werden. Dabei ist zumindest vom halben durchschnittlichen Monatseinkommen des zuletzt veranlagten bzw vorangegangenen Jahres oder der Bestätigung über die vorläufige Leistung auszugehen. Auf die erforderliche rückwirkende Neuberechnung ist schriftlich hinzuweisen.

Gesicherte Finanzierung

§ 17

(1) Die Finanzierung förderbarer Maßnahmen zum Erwerb neu errichteter Wohnungen, zur Errichtung von Wohnungen im Eigentum sowie zum Erwerb von Miet-Kauf-Wohnungen muss bei Gewährung der Förderung gesichert sein. Der Förderungswerber oder die Förderungswerberin hat dazu einen Finanzierungsplan eines Kreditinstitutes vorzulegen.

(2) Für alle der Förderung zugrunde liegenden Finanzierungen hat der Förderungswerber oder die Förderungswerberin einer Entbindung vom Bankgeheimnis gegenüber dem Land Salzburg ausdrücklich, schriftlich und für die Dauer der Förderung unwiderruflich zuzustimmen.

Grundpfand

§ 18

(1) Zuschüsse sind für den Fall ihrer erforderlichen Rückzahlung durch ein Pfandrecht an der Liegenschaft im ersten Rang sicherzustellen. Davon kann abgesehen werden:

1. wenn die Gemeinde Förderungswerber ist oder die Haftung für die Rückzahlung als Bürge (§ 1346 ABGB) übernimmt;
2. wenn die Besicherung in einer sonstigen, nach Maßgabe der Bestimmungen für die einzelnen Förderungssparten zulässigen Art erfolgt;
3. bei Sanierungsförderungen.

(2) Dem Grundpfand gemäß Abs 1 dürfen Pfandrechte zur Besicherung von Darlehen, die zur Finanzierung förderbarer Maßnahmen aufgenommen worden sind, nur vorangehen, wenn diese Darlehen (Vorrangdarlehen) im Hinblick auf ihre Verzinsung, Laufzeit, Tilgung und effektiven Kosten bestimmten Anforderungen entsprechen. Die Landesregierung hat diese Anforderungen durch Verordnung festzulegen.

Veräußerungsverbot

§ 19

(1) Zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Zuschüssen ist an der Liegenschaft, soweit in den einzelnen Abschnitten nichts anderes bestimmt ist, ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Salzburg einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Die Landesregierung kann der Eintragung von Belastungen im Rang vor dem Veräußerungsverbot zustimmen.

(2) Auf Grund des einverlebten Veräußerungsverbots kann das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurechtseigentum) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung und Rückzahlung des Zuschusses (§ 20) übertragen werden.

(3) Einer Zustimmung zur Eigentumsübertragung im Sinn des Abs 2 bedarf es nicht, wenn übertragen wird:

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 WEG 2002) an den hinzutretenden Wohnungseigentumspartner oder die hinzutretende Wohnungseigentumspartnerin, der Ehegatte bzw die Ehegattin oder eingetragener Partner bzw eingetragene Partnerin ist;
2. das Eigentum an der Wohnung bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten bzw die frühere Ehegattin oder bei der Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner bzw die frühere eingetragene Partnerin.

(4) Gilt die Liegenschaft als nicht mehr gefördert oder wurde der Zuschuss zurück bezahlt, hat das Land die Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbots zu erteilen.

(5) Der Begriff Liegenschaft in den vorstehenden Absätzen ist auch im Sinn der mit der geförderten Wohnung verbundenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zu verstehen.

Rückzahlung von Zuschüssen

§ 20

(1) Im Fall einer Auflösung des Förderungsvertrages vor Ablauf der Förderungsdauer (§ 5 Abs 1 Z 20) ist der geleistete Zuschuss zurückzuzahlen, und zwar

1. im Fall eines nicht rückzahlbaren Zuschusses: anteilig in der Höhe, die dem Verhältnis der Gesamt- zur Restlaufzeit der Förderungsdauer in Monaten entspricht; bei Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen sowie bei förderungswidriger Verwendung von Miet-Kauf-Wohnungen erhöht sich dieser Betrag auf das Eineinhalbfache;
2. in Fall eines rückzahlbaren Zuschusses: mit dem noch offenen Betrag.

Bei Zahlungsverzug ist der rückzuzahlende Betrag mit 5 % jährlich zu verzinsen.

(2) Von einer Rückzahlung des Zuschusses nach Abs 1 kann im Fall einer Übertragung der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden abgesehen werden, wenn die Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des Förderungsvertrages übernehmen und

1. das Eigentum an Personen gemäß § 19 Abs 3 übertragen wird;
2. der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin eine nahe stehende Person des bisherigen Eigentümers oder der bisherigen Eigentümerin ist, im Fall der Übertragung an Lebensgefährten jedenfalls ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz besteht und sowohl der bisherige Eigentümer oder die bisherige Eigentümerin wie auch der Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin die Wohnung weiter benützen;
3. die Wohnung an Lebensgefährten in Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft übertragen wird und bis zur Auflösung ein mindestens dreijähriger gemeinsamer Hauptwohnsitz bestand; oder
4. das Eigentum an der Wohnung an Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder übertragen wird und diese begünstigte Personen sind.

(3) Sind die Rechtsnachfolger im Eigentum begünstigte Personen, kann ihnen ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss bis zur Höhe des Rückzahlungsbetrages gemäß Abs 1 erster Satz gewährt werden. Dieser Zuschuss ist nach der förderbaren Nutzfläche des Erwerbers oder der Erwerberin zu bemessen. Die Auszahlung erfolgt nach Einverleibung des Eigentumsrechts und Besicherung des Zuschusses durch Pfandrecht und Veräußerungsverbot (§§ 18 und 19). Sofern die Einverleibung des Pfandrechts und Veräußerungsverbots nicht sofort möglich oder zweckmäßig ist,

genügt als Sicherstellung zwischenzeitig die Treuhanderklärung eines öffentlichen Notars oder Rechtsanwaltes, dass die Sicherstellung ehestens und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen und der Rangordnung erfolgt.

Baubeginn

§ 21

(1) Der Förderungswerber oder die Förderungswerberin darf mit der Ausführung eines Bauvorhabens, für das um Förderung angesucht wird, vor Abschluss des Förderungsvertrages nicht beginnen. Dies gilt nicht für Kaufförderungen und die Errichtung des Kellers bei Errichtungsförderungen im Eigentum.

(2) Bei Errichtungsförderungen im Eigentum sowie Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen kann auf Ansuchen eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für eine dem Förderungsansuchen entsprechende Erledigung gegeben sind und objektiv berücksichtigungswürdige Gründe dafür vorliegen. Das Ansuchen auf Zustimmung ist schriftlich einzubringen und zu begründen. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden; darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

(3) Bei Errichtungsförderungen im Eigentum kann von der Erfüllung der Voraussetzung des Abs 1 abgesehen werden, wenn das Bauvorhaben von einer vom Förderungswerber oder von der Förderungswerberin verschiedenen natürlichen Person begonnen worden und noch nicht fertig gestellt ist.

2. Unterabschnitt

Kaufförderung

Förderungsvoraussetzungen

§ 22

(1) Für den Erwerb von neu errichteten Wohnungen ins Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurechtswohnungseigentum) kann begünstigten Personen eine Förderung gewährt werden.

(2) Eine Wohnung gilt als neu errichtet, wenn die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens um Förderung höchstens drei Jahre zurückliegt und

1. die Wohnung bisher noch nicht für Wohnzwecke genutzt worden ist oder
2. vom bisherigen Erstmietler oder von der bisherigen Erstmietlerin ins Eigentum erworben wird.

(3) Die Förderung setzt weiter voraus, dass

1. der Verkäufer der Wohnung Bauträger ist und über eines der folgenden Rechte an der Bauliegenschaft verfügt:
 - a) das Eigentumsrecht;
 - b) einen vertraglichen Anspruch auf Einräumung des Eigentums;
 - c) ein Baurecht für einen Zeitraum von mindestens 70 Jahren, wobei die Einräumung desselben zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung in den Besitz des Erwerbers oder der Erwerberin nicht länger als fünf Jahre zurückliegen darf;
2. die Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum oder im Baurechtswohnungseigentum errichtet wird. Der Grundstücksbedarf darf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 Quadratmeter nicht übersteigen. In den Grundstücksbedarf sind Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen;
3. der Übergabetermin vertraglich vereinbart ist, wobei eine vom Verkäufer oder der Verkäuferin nicht erstreckbare Frist von höchstens 24 Monaten ab Abschluss des Kaufvertrages einzuhalten ist;
4. die Wohnungsübergabe im Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens, ausgenommen im Fall des Abs 2 Z 2, nicht länger als sechs Monate zurückliegt;
5. der Bauträger den Erwerber oder die Erwerberin gegen den Verlust der von diesem oder dieser auf Grund des Vertrags über den Erwerb der Wohnung vor Fertigstellung und Übergabe geleisteten Zahlungen schuldrechtlich gemäß § 8 BTVG oder durch Abwicklung der Zahlungen über ein Baukonto gemäß § 7 Abs 6 Z 2 BTVG sicherstellt. Im Vertrag über die Sicherstellung ist, wenn dieser mit einem Unternehmen mit Sitz im Ausland abgeschlossen ist, inländische Gerichtsbarkeit zu vereinbaren. Die Sicherstellung ist der Landesregierung auf Verlangen nachzuweisen;
6. unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften mit dem Bauträger schriftlich vereinbart ist, dass der Erwerber oder die Erwerberin vom Kaufvertrag oder von der diesbezüglichen Vertragserklärung ohne finanzielle Nachteile (Vertragsstrafe, Schadenersatz udgl) zurücktreten kann und einen Anspruch auf Rückzahlung von auf den Kaufpreis erbrachten Teilzahlungen in voller Höhe hat, wenn
 - a) das dem Erwerb zugrunde gelegte Förderungsansuchen abgelehnt wird; und
 - b) der Rücktritt innerhalb von drei Wochen ab Zustellung der Ablehnung der Förderung schriftlich erklärt wird.

Art und Höhe der Förderung

§ 23

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche und Zuschlägen zusammen. Bei der Festsetzung des Grundbetrages kann regional unterschieden werden. Zuschläge können gewährt werden für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. energetische und ökologische Maßnahmen,
5. die sparsame Verwendung von Grund und Boden,
6. Standortqualitäten,
7. sonstige Maßnahmen (Denkmalschutz, barrierefreie Ausstattung, betreutes Wohnen udgl).

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit vom Kaufpreis oder der Nutzfläche der Wohnung vermindert werden.

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zur Auszahlung des Zuschusses sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

3. Unterabschnitt

Errichtungsförderung im Eigentum

Förderungsvoraussetzungen

§ 24

(1) Für die Errichtung von Bauten im Eigentum kann begünstigten Personen eine Förderung gewährt werden, und zwar für:

1. die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Bauernhäusern;
2. die Errichtung einer Wohnung in einem Haus in der Gruppe oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum in einem gemeinsamen Bauvorhaben mit anderen natürlichen Personen;
3. die Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu- oder Einbauten;
4. die Errichtung einer Austragwohnung in einem Austraghaus oder, wenn es sich um eine abgeschlossene Wohnung handelt, im Bauernhaus.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass die begünstigte Person Eigentümerin (Miteigentümerin, Wohnungseigentümerin) der Bauliegenschaft ist oder ein Baurecht für die Dauer von mindestens 70 Jahren besitzt. Bei Förderungen nach Abs 1 Z 2 darf der Grundstücksbedarf im Durchschnitt der Gesamtanlage je Wohnung 350 Quadratmeter nicht übersteigen, wobei in den Grundstücksbedarf Aufschließungs- und Nebenflächen, die der Gesamtanlage dienen, nicht einzurechnen sind.

(3) Eine Förderung für die Errichtung einer Austragwohnung kann für einen Betrieb nur einmal und nur den Eigentümern eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewährt werden, wenn

1. die Eigentümer (zukünftige Auszügler) begünstigte Personen sind,
2. die Austragswohnung unverzüglich nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) durch die Auszügler bezogen wird und
3. die Hofübergabe an die Hofübernehmer spätestens ein Jahr nach Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahmen erfolgt.

Art und Höhe der Förderung

§ 25

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche und Zuschlägen zusammen. Zuschläge können gewährt werden für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. energetische und ökologische Maßnahmen,
5. die sparsame Verwendung von Grund und Boden,
6. Standortqualitäten.

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit von der Nutzfläche des Förderungsobjektes oder den Baukosten vermindert werden.

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zu den Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann je nach förderbarer Maßnahme unterschieden werden.

4. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen

Förderungsvoraussetzungen

§ 26

(1) Für die Errichtung von Mietwohnungen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden,
2. Bauträgern und sonstigen juristischen Personen des Privatrechts,
3. natürlichen Personen.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

1. die Förderungswerber Grundeigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht für die Dauer von zumindest 40 Jahren ab Aufnahme der Benützung des Baus besitzen;
2. die Grund- und Aufschließungskosten die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht übersteigen. Bei der Festsetzung der Höchstgrenzen kann auf regional unterschiedliche Grundkostenverhältnisse und die jeweilige bauliche Ausnutzung des Grundstücks Bedacht genommen werden. Bei besonderen Wohnformen kann die Förderung von besonders günstigen Grund- und Aufschließungskosten (zB auf Grund von Beiträgen Dritter) abhängig gemacht werden;
3. die von der Landesregierung durch Verordnung festzusetzenden Anforderungen und Vorgaben für kostengünstiges Bauen eingehalten werden;
4. die aus der Finanzierung der Grund-, Aufschließungs- und Baukosten sich ergebenden Mietzinsbestandteile die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzenden Höchstgrenzen je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht übersteigen, wobei für besondere Wohnformen niedrigere Höchstgrenzen festgelegt werden können;
5. die Förderungswerber sich verpflichten, die Wohnungen nach Maßgabe des § 28 zu vermieten.

(3) Die Förderung kann weiters davon abhängig gemacht werden, dass sich die Förderungswerber verpflichten:

1. ein Bauvorhaben oder eine im Förderungsvertrag festzusetzende Anzahl von Wohnungen
 - a) für Personen, welche in besonderen Wohnformen leben, zu errichten, auszustatten und vorrangig an diese zu vermieten, wobei im Fall der Vermietung an Menschen mit Behinderung oder an ältere Menschen die Einkommensgrenzen gemäß § 11 Abs 3 nicht zur Anwendung kommen;
 - b) mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter zu errichten;
2. Wohnungen nur mittels befristeter Mietverträge zu vermieten;
3. sicherzustellen, dass die Mieter eine ihrem Einkommen entsprechende zumutbare Miete leisten;
4. den Gemeinden ein vorrangiges Vorschlagsrecht für begünstigte Personen einzuräumen.

Die näheren Bestimmungen dazu sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen.

(4) Bauvereinigungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als Mängel, die von der Landesregierung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellt worden sind, nicht in der für ihre Behebung bescheidmäßig festgelegten Frist behoben worden sind.

Art und Höhe der Förderung

§ 27

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich zusammen aus einem Grundbetrag und Zuschlägen jeweils je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche. Bei der Festsetzung des Grundbetrages kann nach Art und Größe des Bauvorhabens unterschieden werden. Zuschläge können gewährt werden für:

1. gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Wahrung des Denkmal- oder des besonderen Altstadt- oder Ortsbildschutzes;
2. die Durchführung von Architekturwettbewerben, Gutachterverfahren, Einbindung von Beiräten oder besondere Ausschreibungsverfahren (zB Einzelgewerksausschreibungen);
3. besondere Maßnahmen oder Ausstattungen für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen (zB Barrierefreiheit);
4. die Errichtung besonderer Wohnformen;
5. energetische und ökologische Maßnahmen;
6. die Errichtung von behördlich vorgeschriebenen Garagen und Carports oder für sonstige Maßnahmen zur Förderung der Mobilität (Car-Sharing udgl);
7. die sparsame Verwendung von Grund und Boden oder die Verwendung besonderer Baustoffe;
8. Standortqualitäten.

(3) Durch Verordnung der Landesregierung sind zu regeln:

1. die Höhe des Zuschusses,
2. die Art des Zuschusses (rückzahlbar/nicht rückzahlbar),
3. die Verzinsung rückzahlbarer Zuschüsse sowie die Rückzahlungsmodalitäten,
4. die Bedingungen für die Auszahlung und Sicherstellung des Zuschusses.

Anforderungen an das Mietverhältnis

§ 28

(1) In den Mietverträgen ist zu vereinbaren, dass unabhängig von Ausnahmen im Mietrechtsgesetz, sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes Anwendung finden, soweit im Folgenden nicht Sondervorschriften getroffen sind.

(2) Die Vermietung hat ausschließlich mittels schriftlicher Hauptmietverträge (§ 2 MRG) zu erfolgen. Eine Befristung ist nur auf die Dauer der Laufzeit der Förderung, bei Bauvorhaben mit Zuschlägen für betreutes Wohnen auf zehn Jahre und bei Startwohnungen und Wohnungen im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 lit f auf drei Jahre zulässig. Sie darf ausschließlich erfolgen an:

1. begünstigte Personen; dabei kann bei Personen, die bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 9, 11 oder 14 bis 16 MRG der Nutzung der Wohnung als Ersatz zustimmen, von den Voraussetzungen einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens abgesehen werden;
2. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an deren Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen, wobei von diesen höchstens ein kostendeckender Mietzins verlangt werden darf;
3. Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen in Miete, wobei von diesen höchstens ein kostendeckender Mietzins verlangt werden darf;
4. gemeinnützige juristische Personen, die auf Grund ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, ältere oder sozial- und einkommensschwache Menschen zu betreuen, zur Überlassung an solche Personen für Wohnzwecke;
5. Gemeinden zur Weitergabe an Personen, deren Einkommen 50 % des durch Verordnung festzusetzenden Einkommens gemäß § 11 Abs 3 nicht überschreitet, deren Erwerbsfähigkeit nachweislich um mindestens 55 % gemindert ist oder die Pflegegeld ab der Pflegegeldstufe 3 beziehen;
6. Personen, die die Voraussetzungen an eine begünstigte Person hinsichtlich des Mindestalters und der Aufgabe der Rechte an der bisherigen Wohnung erfüllen und hinsichtlich einer bedarfsgerechten Wohnungsgröße und eines höchstzulässigen Jahreseinkommens glaubhaft innerhalb der nächsten drei Jahre erfüllen werden, soweit bei der Gemeinde keine begünstigte Person als Wohnungssuchende oder Wohnungssuchender für eine Wohnung in der nachgefragten Größe vorgemerkt ist und die Vermietung der Wohnung auf höchstens drei Jahre erfolgt.

Eine Vermietung an nahe stehende Personen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und bei Unternehmen an natürliche Personen mit maßgeblichem Einfluss auf den Geschäftsbetrieb des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin oder eine diesem Personenkreis nahe stehende Person ist unzulässig.

(3) Der höchstzulässige Hauptmietzins ist zu bemessen:

1. bei Förderungswerbern, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, nach § 14 WGG unter Berücksichtigung der Höchstbeträge für die Finanzierung der Grund-, Bau und Aufschließungskosten gemäß § 26 Abs 2;
2. in allen sonstigen Fällen ausschließlich nach:
 - a) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Baukosten,
 - b) dem Mietentgelt zur Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten,
 - c) dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn des § 14d WGG,
 - d) den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß § 21 MRG,
 - e) den Auslagen für die Verwaltung gemäß § 22 MRG,
 - f) den Aufwendungen für die Hausbetreuung gemäß § 23 MRG,
 - g) den Anteilen für besondere Aufwendungen gemäß § 24 MRG,
 - h) den Rücklagen in Höhe von 2 % der Mietzinsbestandteile gemäß den lit a bis c, für die lit c jedoch höchstens mit dem Betrag gemäß § 14d Abs 2 Z 3 WGG,
 - i) den Beträgen für die ordnungsgemäße Absetzung im Sinn des § 17 Abs 4 WGG und
 - j) der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Hauptmietzins darf bei Veränderung der Bemessungsgrundlagen frühestens mit Beginn des auf die Änderung folgenden

Kalendermonats angepasst werden. Eine rückwirkende Anpassung, ausgenommen im Fall der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), ist unzulässig.

(4) Die Vereinbarung einer Kautionszahlung gemäß § 16b MRG in der Höhe bis zu drei Bruttomonatsmieten ist zulässig, wenn kein Finanzierungsbeitrag im Sinn des § 17 WGG eingehoben wird. Allfällige Maklerprovisionen für von den Vermietern in Auftrag gegebene Vermittlungen der Wohnung sowie allfällige Kosten der Mietvertragserrichtung sind von diesen zu tragen.

Miet-Kauf

§ 29

(1) Eine nach diesem Unterabschnitt geförderte vermietete Mietwohnung, die vor mehr als zehn Jahren erstmals für Wohnzwecke im Sinn des § 15b Abs 1 lit b WGG genutzt worden ist, kann den Mietern auf Grund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruches (zB Kaufoption) ins Eigentum übertragen werden.

(2) Für die Einräumung eines Anspruches auf den nachträglichen Erwerb der Wohnung darf von den Mietern höchstens ein Finanzierungsbeitrag in der Höhe der Grund- und Aufschließungskosten für die Wohnung verlangt werden. Dieser ist von den Vermietern durch eine abstrakte und unbefristete Bankgarantie eines Kreditinstitutes zu besichern. Die Bankgarantie ist in voller Höhe des Finanzierungsbeitrages auszustellen und bei der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung zu hinterlegen. Die näheren Bestimmungen dazu sowie zum Garantiefall sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Eine Besicherung durch Bankgarantie ist nicht erforderlich:

1. für Vermieter im Sinn des § 26 Abs 1 Z 1;
2. für Vermieter, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen.

(3) Der höchstzulässige Kaufpreis für den Erwerb der geförderten Wohnung kann von der Landesregierung durch Verordnung näher geregelt werden. Für dessen Berechnung sind die §§ 15b, 15c und 15d WGG sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Zustimmung der Landesregierung zur Eigentumsübertragung an die erwerbenden Mieter erfordert außer den Voraussetzungen der §§ 19 und 20, dass die Erwerber, abgesehen von ihren Einkommensverhältnissen, begünstigte Personen sind und die Wohnbeihilfe für diese Wohnung zurückgezahlt haben.

5. Unterabschnitt

Förderung der Errichtung von Wohnheimen

Förderungsvoraussetzungen

§ 30

(1) Für die Errichtung oder den Auf-, Zu- oder Umbau von Wohnheimen kann eine Förderung gewährt werden:

1. Gemeinden, Gemeindeverbänden sowie juristischen Personen im Alleineigentum von Gemeinden;
2. Bauträgern;
3. juristischen Personen, die zur Geschäftsausübung im Inland befugt sind, an deren Stamm-, Grund- oder Eigenkapital mindestens zwei Unternehmen beteiligt sind und die nach ihrer Satzung und tatsächlichen Geschäftsführung der Wohnversorgung vorrangig von Dienstnehmern der beteiligten Unternehmen dienen, die aus beruflichen Gründen in einer anderen als ihrer bisherigen Wohngemeinde eine Wohnung benötigen, die sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden;
4. Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass die Förderungswerber Eigentümer der Bauliegenschaft sind oder ein Baurecht daran besitzen. Nach Umbauten müssen Wohnheime einen zeitgemäßen, bei Wohnheimen für Menschen mit Behinderung oder Seniorenwohnheimen insbesondere einen pflegegerechten Standard aufweisen.

(3) Die Landesregierung kann die Förderung vom Vorliegen weiterer Voraussetzungen im Sinn des § 26 Abs 3 abhängig machen.

Art und Höhe der Förderung

§ 31

(1) Die Förderung besteht in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

(2) Die Höhe des Zuschusses setzt sich aus einem Grundbetrag und Zuschlägen zusammen. Der Grundbetrag kann je Quadratmeter Wohnnutzfläche oder je Heimplatz festgelegt werden. Zuschläge können vorgesehen werden für:

1. gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Wahrung des Denkmal- oder des besonderen Altstadt- oder Ortsbildschutzes;
2. die Durchführung von Architekturwettbewerben oder Gutachterverfahren, die Einbindung von Beiräten, besondere Ausschreibungsverfahren (zB Einzelgewerksausschreibung) oder die Verwendung besonderer Baustoffe;
3. energetische und ökologische Maßnahmen.

(3) Die Höhe des Zuschusses kann in Abhängigkeit von den Baukosten vermindert werden.

(4) Die näheren Festlegungen zu den Abs 1 bis 3 sowie zu den Bedingungen für die Auszahlung, Sicherstellung und allfällige Rückzahlung des Zuschusses sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Dabei kann zwischen Errichtung und Auf-, Zu- oder Umbau und nach Art und Größe der Wohnheime unterschieden werden.

6. Unterabschnitt

Sanierungsförderung

Förderungsvoraussetzungen

§ 32

(1) Für die Sanierung von Wohnungen und Wohnhäusern kann eine Förderung gewährt werden:

1. den Eigentümern des Gebäudes;
2. den Bauberechtigten;
3. den Wohnungseigentümern von Reihenhäusern, wenn die übrigen Wohnungseigentümer der beabsichtigten Maßnahme nach Maßgabe der Bestimmungen des WEG 2002 schriftlich zustimmen.

Eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung kann außerdem dem Wohnungseigentümer oder der

Wohnungseigentümerin, dem Miteigentümer oder der Miteigentümerin, dem Mieter oder der Mieterin sowie sonstigen Nutzungsberechtigten der Wohnung gewährt werden.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass

1. die Anzeige der Vollendung der baulichen Maßnahme (§ 17 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997) für die Errichtung des Gebäudes, an dem die Sanierungsmaßnahme erfolgen soll, mindestens fünf Jahre zurückliegt. Für die Förderung von Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen dienen, gilt keine Frist;
2. der Bestand des Gebäudes mit den raumordnungsrechtlichen Vorschriften vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen ist;
3. die Wohnung nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen als Hauptwohnsitz verwendet wird;
4. während der letzten fünf Jahre vor Antragstellung noch keine Förderung nach diesem Gesetz oder nach dem S.WFG 1990 für dieselbe Sanierungsmaßnahme in der betroffenen Wohnung oder in dem betroffenen Gebäude gewährt worden ist.

(3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:

1. Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird von einem Wohnungsinhaber beantragt;
2. Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, wenn diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als exterritorial anerkannten Personen verwendet werden.

Art und Höhe der Förderung

§ 33

(1) Für Sanierungsmaßnahmen können einmalige, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Die Zuschüsse bestehen aus einem Grundbetrag und Zuschlägen.

(2) Die förderbaren Sanierungskosten können durch Höchstbeträge beschränkt werden. Von einer Besicherung des Zuschusses und Einräumung eines Veräußerungsverbot es kann abgesehen werden.

(3) Die näheren Bestimmungen zu den Abs 1 und 2 sind von der Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

Zumutbarkeit geförderter Arbeiten

§ 34

Im Fall einer Förderung nach diesem Unterabschnitt finden die Bestimmungen der §§ 4 Abs 4 und 8 Abs 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes auch auf Gebäude Anwendung, für die sie nach § 1 Abs 4 des Mietrechtsgesetzes nicht gelten würden.

7. Unterabschnitt

Wohnbeihilfe

Art der Förderung

§ 35

(1) Die Wohnbeihilfe ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss, der den Hauptmietern einer Wohnung gewährt werden kann, wenn diese durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet sind. Eine Förderung kann erfolgen:

1. für geförderte Mietwohnungen (Wohnbeihilfe);
2. für nicht oder nicht mehr geförderte Wohnungen (erweiterte Wohnbeihilfe).

(2) Keine Wohnbeihilfe wird in den Fällen des § 28 Abs 2 Z 2 und 4 bis 6 gewährt.

(3) Die Wohnbeihilfe besteht aus einem Grund- und einem Zumutbarkeitszuschuss. Der Grundzuschuss wird nur gewährt, wenn eine auf das Haushaltseinkommen (§ 15 Z 2) bezogene Obergrenze unterschritten und ein auf den Wohnungsaufwand (maßgeblicher Wohnungsaufwand/zuleistender Hauptmietzins) bezogener Referenzwert überschritten wird. Die Obergrenze und der Referenzwert sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen, wobei beim Referenzwert regional differenziert werden kann.

Wohnbeihilfe

§ 36

(1) Die Wohnbeihilfe wird in folgender Höhe gewährt, wobei als maßgeblicher Wohnungsaufwand nur derjenige in Betracht kommt, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 12 Abs 1 bis 3 und 5) entfällt:

1. der Grundzuschuss in Höhe der Differenz des maßgeblichen Wohnungsaufwandes zum Referenzwert;
2. der Zumutbarkeitszuschuss in Höhe der Differenz des um den Grundzuschuss verminderten maßgeblichen Wohnungsaufwandes zum zumutbaren Wohnungsaufwand.

(2) Der maßgebliche Wohnungsaufwand setzt sich zusammen aus:

1. dem für die Bau-, Grund- und Anschließungskosten tatsächlich festgelegten Mietentgelt,
2. dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn des § 14d WGG und
3. der Rücklage im Sinn des § 14 WGG.

Der maßgebliche Wohnungsaufwand vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Belastung durch den Wohnungsaufwand gewährt werden. Auszugehen ist dabei vom Mietzins gemäß § 15 MRG bzw den §§ 13, 14, 39 Abs 8 und 18 WGG.

(3) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist von der Landesregierung in einem Hundertsatz des Haushaltseinkommens durch Verordnung festzusetzen, wobei die Zahl der mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen angemessen zu berücksichtigen ist. Der Hundertsatz darf 25 % des Haushaltseinkommens nicht übersteigen. Er ist niedriger festzulegen für:

1. Alleinerzieher oder Alleinerzieherinnen, und zwar auch für solche im Sinn des § 5 Abs 2 Z 1 lit f,
2. Jungfamilien,
3. kinderreiche Familien,
4. Kinder, die mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einem Haushalt leben,
5. Familien mit einem Kind mit Behinderung im Sinn des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 und
6. Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinn des § 35 des Einkommensteuergesetzes 1988 aufweist.

(4) Die Landesregierung kann für die Gewährung oder Änderung der Wohnbeihilfe durch Verordnung einen Mindestbetrag festsetzen, bei dessen Unterschreitung keine Auszahlung erfolgt.

Erweiterte Wohnbeihilfe

§ 37

(1) Die Gewährung einer erweiterten Wohnbeihilfe setzt voraus, dass

1. die Wohnung, ausgenommen die Wohnnutzfläche, der Ausstattungskategorie A (§ 15a MRG) entspricht; die Ausstattungskategorie sowie die Wohnnutzfläche der Wohnung sind durch den Mietvertrag, durch eine gemeinsame Erklärung der Vermieter und Mieter oder in sonst geeigneter Weise (zB Sachverständigengutachten) nachzuweisen;
2. die Wohnung den Hauptmietern als Hauptwohnsitz und zur Befriedigung ihrer regelmäßigen, dringenden Wohnbedürfnisse dient;
3. die Wohnung auf der Grundlage eines schriftlichen Mietvertrages vermietet wird und nicht mit einer nahe stehenden Person oder zwischen Dienstgeber und Dienstnehmer abgeschlossen worden ist;
4. der vereinbarte Hauptmietzins (§ 15 Abs 1 Z 1 MRG) den für das Bundesland Salzburg festgesetzten Richtwert nicht übersteigt und die Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG im Mietvertrag aufgeschlüsselt sind.

(2) Die erweiterte Wohnbeihilfe wird in folgender Höhe gewährt, wobei als zu leistender Hauptmietzins nur derjenige in Betracht kommt, der auf die förderbare Wohnnutzfläche (§ 12 Abs 1 bis 3 und 5) entfällt:

1. der Grundzuschuss in Höhe der Differenz des zu leistenden Hauptmietzinses für die Wohnung zum Referenzwert;
2. der Zumutbarkeitszuschuss in Höhe der Differenz des um den Grundzuschuss verminderten Hauptmietzinses für die Wohnung zum zumutbaren Wohnungsaufwand gemäß § 36 Abs 3.

§ 36 Abs 2 zweiter Satz ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Die Landesregierung kann für die erweiterte Wohnbeihilfe einen Höchstbetrag, einen Mindestbetrag, bei dessen Nichterreichen keine Auszahlung erfolgt, und einen Betrag, ab dem eine Änderung wirksam wird, durch Verordnung festlegen. Ferner kann sie zum Zweck der langfristigen Sicherstellung der Wohnversorgung die Gewährung der erweiterten Wohnbeihilfe an weitere Bedingungen knüpfen. Bei der Festlegung des Höchstbetrages kann unterschieden werden:

1. zwischen frei finanzierten und mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln subventionierten Wohnungen,
2. nach den Beteiligten des Mietverhältnisses (begünstigte Personen, dem WGG unterliegende Vermieter),
3. nach der Größe der Wohnung (Wohnräume, Nutzfläche),
4. nach der Laufzeit des Mietvertrages,
5. nach der Höhe des Hauptmietzinses,
6. nach Grund- und Zumutbarkeitszuschuss.

Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung

§ 38

(1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren, frühestens ab Beginn des Monats, in dem das Ansuchen gestellt wird, gewährt werden. Die rückwirkende Gewährung einer Wohnbeihilfe für die Zeit von längstens sechs Monaten vor Antragstellung ist zulässig, soweit die Förderungswerber glaubhaft machen, dass sie durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis ohne ihr Verschulden verhindert waren, ein Ansuchen rechtzeitig einzubringen.

(2) Die Wohnbeihilfe ist an den Förderungswerber oder die Förderungswerberin auszuführen. Die Vereinbarung einer Anweisung an Dritte (Vermieter, bevollmächtigte Gemeinschaftsverwalter, Träger der Mindestsicherung oder Sozialhilfe udgl) ist zulässig.

(3) Die Wohnbeihilfe ist einzustellen:

1. bei Tod des Antragstellers,
2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen,
3. bei Auflösung des Mietvertrages,
4. bei geförderten Mietwohnungen, ab Ende der Förderungsdauer,
5. bei Benützung der Wohnung im Widerspruch zu wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen oder zu Bestimmungen des Förderungsvertrages.

Die Einstellung wird mit Beginn des auf die Änderung folgenden Kalendermonats wirksam.

(4) Die Bezieher einer Wohnbeihilfe haben der Landesregierung unverzüglich, längstens jedoch innerhalb eines Monats nach Bekanntwerden zu melden:

1. die Auflösung des Mietverhältnisses,
2. jede Änderung in der Haushaltsgröße,
3. jede Änderung in den Einkommensverhältnissen, wenn die Gewährung der Wohnbeihilfe unter Zugrundelegung des aktuellen Einkommens, einer aktuellen Bestätigung über die Höhe der Transferleistungen oder einer Einkommensschätzung erfolgt ist. Über die Art der Berechnung sind die Förderungswerber entsprechend zu informieren.

Eine Anpassung der Wohnbeihilfe kann von Amts wegen oder auf Ansuchen der Förderungswerber auch während des Zeitraums der Beihilfengewährung erfolgen. Die näheren Bestimmungen dazu können von der Landesregierung durch Verordnung getroffen werden.

(5) Die Wohnbeihilfe ist zurück zu zahlen, wenn

1. diese entgegen den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften empfangen worden ist,
2. diese auf Basis eines Haushaltseinkommens berechnet wurde, welches rückwirkend neu festgelegt wird (zB rückwirkende Gewährung einer Pension) oder
3. die Wohnung an die bisherigen Mieter (zB in Ausübung einer Kaufoption) oder an eine diesen nahe stehende Person verkauft wird.

Die Rückzahlung hat, soweit eine Aufrechnung nicht möglich ist, innerhalb einer Frist von vier Wochen zu erfolgen. Macht der Förderungswerber glaubhaft, dass die Rückzahlung innerhalb des angeführten Zeitraumes nicht möglich ist, kann Ratenzahlung verteilt auf höchstens drei Jahre gewährt werden.

8. Unterabschnitt

Zinsbeihilfe

Förderungsvoraussetzungen

§ 39

(1) Förderungswerbern der Kaufförderung oder Errichtungsförderung im Eigentum kann zu Vorrangdarlehen im Sinn des § 18 Abs 2 eine laufende nicht rückzahlbare Zinsbeihilfe gewährt werden, wenn die Nominalverzinsung dieses Darlehens 6 % jährlich übersteigt.

(2) Die Höhe der Zinsbeihilfe ist mit den Mehrkosten, die sich aus der Überschreitung des Nominalzinssatzes von 6 % ergeben, begrenzt. Eine Abstufung nach sozialen Kriterien (Höhe des Einkommens, Haushaltsgröße, Anzahl der Kinder udgl) ist zulässig.

(3) Das Nähere zu den Abs 1 und 2 ist durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

4. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

Zuständigkeit

§ 40

Zur Entscheidung in allen Einzelangelegenheiten nach diesem Gesetz ist die Landesregierung berufen.

Förderungsansuchen

§ 41

(1) Ansuchen um die Gewährung einer Förderung nach diesem Gesetz sind schriftlich, soweit eine Möglichkeit zur Online-Antragstellung besteht, elektronisch einzubringen. Ein Ansuchen gilt als eingebracht, wenn es beim Amt der Landesregierung eingelangt ist.

(2) Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlichen und durch Verordnung der Landesregierung näher zu bestimmenden Unterlagen anzuschließen. Legt ein Förderungswerber oder eine Förderungswerberin Unterlagen, die zur Erledigung des Ansuchens benötigt werden, trotz Aufforderung nicht innerhalb der gesetzten Frist vor, gilt das Ansuchen als zurückgezogen.

Förderungsvertrag

§ 42

(1) Im Fall der Erledigung im Sinn des Ansuchens ist dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin eine schriftliche Zusicherung (Förderungsangebot) zu erteilen. Im Fall der Ablehnung sind die Gründe dafür schriftlich bekanntzugeben.

(2) In der Zusicherung kann die Landesregierung zum Nachweis der Einhaltung der Förderungsbedingungen die Vorlage zusätzlicher Unterlagen verlangen und Bedingungen und Auflagen vorsehen, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und des diesem zugrundeliegenden Förderungszweckes dienen. Auch kann sie die Förderungsgewährung von der Vereinbarung inländischer Gerichtsbarkeit, der Verwendung von Deutsch als Vertrags- und Verfahrenssprache und der Zustimmung zur Einsichtnahme in die Gebarungsunterlagen durch Organe des Landes und des Rechnungshofs (§ 6 Abs 1 lit f und 3 Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993) abhängig machen.

(3) In Katastrophenfällen gemäß § 16 des Katastrophenhilfegesetzes kann die Landesregierung auf Ansuchen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin von einzelnen Förderungsvoraussetzungen absehen, wenn dies zur Vermeidung von sozialen existenzbedrohenden Härten unerlässlich ist. Die Landesregierung hat durch Verordnung die Förderungsvoraussetzungen zu bezeichnen, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann.

(4) Die Zusicherung wird mit schriftlicher Annahme durch den Förderungswerber oder die Förderungswerberin zum Förderungsvertrag. Über Ansprüche aus dem Förderungsvertrag kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden. Diese Ansprüche können auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden. Eine Abtretung von Ansprüchen zur Vorfinanzierung förderbarer Bauvorhaben ist zulässig; ebenso eine Anweisung der Wohnbeihilfe an Dritte gemäß § 38 Abs 2 zweiter Satz.

(5) Die Unterlagen für die Gewährung von Wohnbeihilfe sind mindestens drei Jahre nach Erledigung des Förderungsansuchens aufzubewahren. Unterlagen für die Gewährung von einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschüssen sind auf Förderungsdauer oder bis zur vorzeitigen Beendigung des Förderungsverhältnisses aufzubewahren. Die Aufbewahrung kann auch in digitaler Form erfolgen.

Kündigung des Förderungsvertrags

§ 43

(1) Der Förderungsvertrag ist von der Landesregierung nach schriftlicher Mahnung und Einräumung einer Nachfrist von mindestens drei Monaten zu kündigen, wenn

1. die zur Benützung für die Förderungsnehmer bestimmte Wohnung weder von diesen noch von ihnen nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaber sind wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen vorübergehend abwesend;
2. die Förderungsnehmer nach Maßgabe der gesetzlichen Verpflichtungen bei der Errichtung von Mietwohnungen diese nicht im Sinn des § 28 vermieten;
3. die Förderungsnehmer nach diesem Gesetz geförderte Mietwohnungen zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermieten oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzen oder zulassen;
4. die Förderungsnehmer (geförderte Eigentümer, Mieter) einschließlich die für die Ermittlung der förderbaren Wohnnutzfläche zu berücksichtigenden nahestehenden Personen ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen § 11 Abs 1 Z 4 nicht aufgeben; bei Mietwohnungen kann die Auflösung nur ausgesprochen werden, wenn sie den Förderungsnehmern schriftlich angedroht worden sind und innerhalb von sechs Monaten ab Androhung weder die Mieter das Recht an der bisherigen Wohnung aufgegeben noch die Zuschussempfänger das Mietverhältnis aufgekündigt haben (§ 28 WFG 1984);
5. die Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten nach der Übergabe oder nach der Räumung durch die Vorbenützer in Benützung genommen wird. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich; sie kann auch mehrmals bis zur Dauer von drei Jahren gewährt werden;
6. die Förderungsnehmer ihre Verpflichtungen gemäß den §§ 18 und 19 oder die Bedingungen (Auflagen) des Förderungsvertrags nicht erfüllen;
7. die Förderungsnehmer trotz schriftlicher Mahnung und Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe sonstigen Verpflichtungen aus dem Förderungsvertrag nicht nachkommen;
8. die Förderungsnehmer den ihnen gewährten Zuschuss nicht bestimmungsgemäß verwenden;
9. die Förderungsnehmer ohne Zustimmung der Landesregierung Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandeln, sonst widmungswidrig verwenden, vereinigen oder trennen oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornehmen oder zulassen;
10. über das Vermögen der Förderungsnehmer das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels hinreichenden Vermögens nicht eröffnet wird oder ein Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich des geförderten Objekts bewilligt wird und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhabern durch die Kündigung nicht gefährdet werden.

(2) Bei Wohnungen, die nicht im Wohnungseigentum stehen, ist die Kündigung nur für den Teil der Förderung auszusprechen, der dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der Wohnung zur Wohnnutzfläche aller geförderten Wohnungen des Gebäudes entspricht. Bei Sanierungsförderungen gilt nur Abs 1 Z 6, 7 und 8. Wird im Fall des Abs 1 Z 10 das geförderte Objekt im Rahmen des Insolvenzverfahrens oder Zwangsversteigerungsverfahrens nicht verwertet und förderungskonform weiter genutzt, kann von einer Kündigung abgesehen werden.

(3) Die Kündigungsfrist beträgt, ausgenommen in den Fällen des Abs 1 Z 10, sechs Monate. Wird von den Förderungsnehmern innerhalb dieser Frist nachweislich ein förderungsvertragskonformer Zustand hergestellt, kann die Kündigung widerrufen werden. In den Fällen des Abs 1 Z 10 kann fristlos gekündigt werden.

(4) Für den Fall des Widerrufs einer Kündigung nach Abs 1 Z 1 oder 4, der deshalb erfolgt, weil die Wohnung vom geförderten Eigentümer selbst oder von ihm nahestehenden Personen wieder zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird oder die Wohnung nunmehr in Benützung genommen wurde, ist im Förderungsvertrag vorzusehen, dass ab Kündigung bis zur (neuerlichen) widmungsgemäßen Verwendung der Wohnung Zinsen in Höhe von 5 % pa zu bezahlen sind.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

§ 44

(1) Die Landesregierung ist berechtigt, in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz die nachstehend angeführten Daten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verwenden:

1. zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit, der Besicherung von Forderungen und der Förderungskontrolle:

- a) Name oder Bezeichnung des Förderungswerbers und der im gemeinsamen Haushalt lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten sonstigen Personen;
- b) bei natürlichen Personen: Geschlecht, akademischer Grad, Geburtsdatum, Sozialversicherungsnummer, die Meldedaten, Beruf, Beschäftigungsdauer, Minderung der Erwerbsfähigkeit und Familienstand des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin und der im gemeinsamen Haushalt lebenden oder mit Hauptwohnsitz gemeldeten sonstigen Personen;
- c) Anschrift;
- d) Einkommen und Bankverbindung;
- e) Wohnungsmerkmale;
- f) Wohnungsaufwand;
- g) Betriebskostendaten;
- h) energetische und klimarelevante Daten;

2. für statistische Zwecke, Zwecke der Weiterentwicklung des Wohnungswesens, der Wohnbauförderung und der Wohnbauforschung und Zwecke zur Weiterentwicklung der Energie- und Klimapolitik: die Daten gemäß Z 1 lit a bis c in anonymisierter Form, die Einkommensdaten sowie die Daten gemäß Z 1 lit e bis h;

3. zum Zweck der Feststellung des Bedarfs an geförderten Wohnungen und der Erfassung von Wohnungssuchenden: die Daten gemäß Z 1 lit a, c, e und h.

(2) Die im Abs 1 genannten Daten dürfen im Rahmen von Anfragen für die dort genannten Zwecke auch anderen Landesregierungen, Finanzbehörden, Sozialversicherungsträgern sowie mit Ausnahme der in Abs 1 Z 1 lit d bis g genannten Daten auch Gemeinden und sonstigen Meldebehörden übermittelt werden.

(3) Die Landesregierung ist berechtigt, Daten gemäß Abs 1 Z 2, ausgenommen die Einkommensdaten, die Sozialversicherungsnummer, die Meldedaten, die Beschäftigungsdauer und die Daten über eine Minderung der Erwerbsfähigkeit, sowie Daten über bekannt gewordene Bauvorhaben an Dienstleister, die von der Landesregierung mit der Durchführung von Aufgaben nach § 8 beauftragt sind, für Zwecke der Erfüllung dieser Aufgaben zu übermitteln.

(4) Soweit bei der Landesregierung Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin über die Einkommens- oder Beschäftigungs- und Sozialversicherungsverhältnisse bestehen, haben die Finanzbehörden des Bundes sowie die jeweils zuständigen Träger der gesetzlichen Sozialversicherung und der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger der Landesregierung auf Ersuchen im Einzelfall jene Auskünfte zu erteilen, die zum Zweck der Feststellung der Gebührllichkeit der Förderung, der Sicherung von Forderungen sowie der Förderungskontrolle erforderlich sind. Dazu haben die Finanzbehörden auch automationsunterstützt verarbeitete Daten über die verschiedenen Arten von Einkommen und deren Höhe sowie die Träger der gesetzlichen Sozialversicherung und der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger auch automationsunterstützt verarbeitete Daten über sozialversicherte Personen betreffend Name, Geburtsdatum, Anschrift, Sozialversicherungsnummer, Zugehörigkeit zum Kreis der Versicherten, Zeitraum des Versicherungsverhältnisses sowie Art und Ausmaß von gewährten Leistungen zu übermitteln, wenn sie über diese Daten verfügen.

(5) Soweit die melderechtlichen Angaben der Förderungswerber widersprüchlich oder zweifelhaft sind, ist die Landesregierung für Zwecke gemäß Abs 1 Z 1 berechtigt, im Zentralen Melderegister im Wege einer Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs 3 des Meldegesetzes 1991 diese nach dem Kriterium des Wohnsitzes zu prüfen,

(6) Die verarbeiteten Daten dürfen nur solange aufbewahrt werden, als es für die Zwecke, für die sie verarbeitet worden sind, erforderlich ist. Im Fall ihrer Unrichtigkeit sind die Daten sofort zu löschen.

5. Abschnitt

Wohnbauförderungsbeirat

Einrichtung und Zusammensetzung

§ 45

(1) Zur Beratung der Landesregierung bei der Anwendung dieses Gesetzes besteht ein beim Amt der Landesregierung eingerichteter Wohnbauförderungsbeirat. Er besteht aus ebenso vielen Mitgliedern wie die Landesregierung (Art 34 Abs 1 Landes-Verfassungsgesetz 1999).

(2) Die Mitglieder des Beirates sind auf Vorschlag der im Salzburger Landtag vertretenen politischen Parteien nach deren Kräfteverhältnis im Landtag von der Landesregierung auf die Dauer ihrer Amtsperiode (Art 34 Abs 2 Landes-Verfassungsgesetz 1999) zu bestellen. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen, das das Mitglied oder ein anderes Mitglied bei dessen Verhinderung zu vertreten hat. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder müssen zum Salzburger Landtag wählbar sein.

(3) Mit der Bestellung der Mitglieder des Beirates hat die Landesregierung aus diesen den Vorsitzenden oder eine Vorsitzende und einen Stellvertreter oder eine Stellvertreterin zu bestimmen. Vor dem Antritt des Amtes haben der Vorsitzende oder die Vorsitzende des Beirates in die Hand des Landeshauptmanns oder der Landeshauptfrau und die übrigen Mitglieder in die Hand des Vorsitzenden oder der Vorsitzenden zu geloben, dass sie ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden.

(4) Die Landesregierung hat ein Mitglied oder ein Ersatzmitglied des Beirates abuberufen, wenn es die politische Partei, von der das Mitglied (Ersatzmitglied) vorgeschlagen worden ist, verlangt oder das Mitglied (Ersatzmitglied) die Wählbarkeit zum Salzburger Landtag verliert. In diesen Fällen oder im Fall des Ausscheidens eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) aus anderen Gründen ist dieses Mitglied (Ersatzmitglied) unverzüglich durch Nachbestellung (Abs 2) zu ersetzen.

(5) Die Mitgliedschaft zum Beirat ist ein unbesoldetes Ehrenamt. Das Gesetz über die Entschädigung von Mitgliedern von Kollegialbehörden, Kommissionen und Beiräten, LGBl Nr 40/1975, findet nur insoweit Anwendung, als die Mitglieder nicht Bezüge nach dem Salzburger Bezügegesetz 1998 erhalten.

Aufgaben des Wohnbauförderungsbeirats

§ 46

(1) Der Wohnbauförderungsbeirat ist in allen Fragen der Wohnbauförderung, die von grundlegender Bedeutung sind, anzuhören, und zwar insbesondere

1. vor der Beschlussfassung von Gesetzesvorlagen der Landesregierung an den Salzburger Landtag,
2. vor der Beschlussfassung von Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes,
3. vor der Beschlussfassung von Wohnbauprogrammen,
4. vor der Entscheidung über die Gewährung von Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen oder Wohnheimen, soweit dadurch die Obergrenze der im Wohnbauprogramm festgelegten Anzahl von Wohnungen/Heimplätzen überschritten wird.

(2) Der Wohnbauförderungsbeirat ist zumindest zweimal jährlich über die erteilten Zusicherungen zu informieren.

Geschäftsführung

§ 47

(1) Der Beirat ist mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Sitzungen des Beirates sind vom Vorsitzenden oder der Vorsitzenden unter Mitteilung der Tagesordnung so rechtzeitig einzuberufen, dass – von dringenden Fällen abgesehen – zwischen der Zustellung der Einladung und der Sitzung ein Zeitraum von mindestens sieben Tagen liegt.

(2) Der Beirat ist beschlussfähig, wenn zur Sitzung sämtliche Mitglieder eingeladen worden sind und an der Sitzung mehr als die Hälfte der Mitglieder (von verhinderten Mitgliedern namhaft gemachte Ersatzmitglieder), darunter der oder die Vorsitzende (im Verhinderungsfall der Stellvertreter oder die Stellvertreterin), teilnehmen. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit.

(3) Von der Beratung und Abstimmung über Förderungsansuchen sind Mitglieder (Ersatzmitglieder) ausgeschlossen, wenn wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen (§ 7 Abs 1 AVG).

(4) Die Beratungen des Beirates erfolgen auf der Grundlage eines Berichtes des Amtes der Landesregierung. Dieser hat bei der Behandlung von Förderungsansuchen im Sinn des § 47 Abs 1 Aussagen über das Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen und die Dringlichkeit der Gewährung der Förderung zu enthalten. Der Beirat kann seinen Sitzungen bei Fragen von grundlegender Bedeutung Sachverständige beiziehen.

(5) Die Beschlussfassung des Beirates ist auch in der Form zulässig, dass ein vom Amt der Landesregierung formulierter Beschlussantrag bei den Mitgliedern des Beirates zur schriftlichen Beisetzung ihres Votums in Umlauf gesetzt wird. Dies kann auch auf elektronischem Weg erfolgen. Jedes Mitglied kann begehren, dass ein Beschlussantrag in einer Sitzung behandelt wird. Die Stimmabgabe hat binnen einer Woche nach Zustellung zu erfolgen; in derselben Frist ist ein Begehren auf Behandlung in einer Sitzung zu stellen.

(6) Die Geschäfte des Beirates hat der Vorsitzende oder die Vorsitzende (im Verhinderungsfall der Stellvertreter oder die Stellvertreterin) zu führen. Die nötigen Hilfskräfte und Hilfsmittel werden dem Beirat vom Amt der Landesregierung beigestellt.

(7) Im Übrigen hat sich der Beirat durch Beschluss eine Geschäftsordnung zu geben, die zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung vom Standpunkt der Gesetzmäßigkeit bedarf. In der Geschäftsordnung ist insbesondere die Beiziehung von Sachverständigen näher zu regeln.

6. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Umsetzungshinweis

§ 48

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, ABI Nr L 158 vom 30. April 2004;
2. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, ABI Nr L 140 vom 5. Juni 2009;
3. die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI Nr L 153 vom 18. Juni 2010;
4. Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABI Nr L 315 vom 14. November 2012.

Inkrafttreten

§ 49

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. April 2015 in Kraft.

(2) Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits vor dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Errichtungsförderungen im Eigentum nach diesem Gesetz können auch für Wohn- und Bauernhäuser mit Baubeginn des Erdgeschoßes zwischen dem 1. Jänner 2015 und dem 31. März 2015 gewährt werden; § 21 ist auf diese Vorhaben nicht anzuwenden.

Übergangsbestimmungen für Förderungen nach dem S.WFG 1990

§ 50

(1) Die Förderung nach diesem Gesetz tritt an die Stelle der Förderung nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S.WFG 1990), LGBl Nr 1/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz [LGBl Nr 119/2011](#). Die dem Landeswohnbaufonds nach § 2b S.WFG 1990 vorbehaltenen Mittel fließen dem Land Salzburg zu.

(2) Auf Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen zugesagt oder zugesichert worden sind, finden die Bestimmungen des S.WFG 1990 weiterhin Anwendung mit folgenden Abweichungen:

1. An Stelle folgender Bestimmungen des S.WFG 1990 sind anzuwenden:

in Bezug auf:	statt	anzuwenden
das Einkommen	§§ 6 Abs 1 Z 14, 8 und 51 S.WFG 1990	§§ 14 bis 16 S.WFG 2015
die begünstigte Person	§§ 9 und 62 Abs 2 S.WFG 1990	§ 11 S.WFG 2015
die förderbare Wohnnutzfläche	§ 10 S.WFG 1990	§ 12 S.WFG 2015
den zumutbaren Wohnungsaufwand	§§ 20 Abs 5 und 6 sowie 36 Abs 2 S.WFG 1990	§ 36 Abs 3 S.WFG 2015
die Auszahlung, Einstellung und Rückzahlung der Wohnbeihilfe	§ 37 S.WFG 1990	§ 38 S.WFG 2015

2. Auf ausdrückliches, schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer kann zugestimmt werden:

- einer Rückzahlung eines Förderungsdarlehens des Landeswohnbaufonds anhand der in der jeweiligen Schuld- und Pfandbestellungsurkunde ausgewiesenen oder errechenbaren schuldscheinmäßigen Annuität des Förderungsdarlehens, und zwar an Stelle einer Zurückzahlung nach Maßgabe der §§ 20 Abs 5 und 6, 21, 24 Abs 5, 26 Abs 5, 26b Abs 5, 28 Abs 5 und 30 Abs 3 S.WFG 1990;
- einer vorzeitigen Rückzahlung oder Umfinanzierung zum Barwert; die Landesregierung kann dafür durch Verordnung einen Nachlass von bis zu 50 % der aushaftenden Darlehensschuld vorsehen;
- bei geförderten Mietwohnungen im Sinn des 8. Abschnittes des S.WFG 1990: der Gewährung von einmaligen oder laufenden nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Verminderung des Mietzinses, wenn dies auf andere Weise nicht möglich ist und dadurch das Mietentgelt aus den Baukosten auf das Niveau einer geförderten Neubauwohnung dieses Abschnitts gesenkt werden kann; das Nähere dazu ist von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen.

3. Für Mieter, denen eine Wohnung auf Grund eines gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchs (zB Kaufoption) ins Eigentum übertragen wird, kann an Stelle einer Förderung nach § 38 Abs 3 S.WFG 1990 eine Förderung in sinngemäßer Anwendung des § 20 Abs 3 S.WFG 2015 gewährt werden.

4. § 35 Abs 1 S.WFG 1990 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass in den maßgeblichen Wohnungsaufwand auch Rücklagen gemäß § 14 WGG einzurechnen sind und sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach § 14d WGG bestimmt.

(3) Unbeschadet Abs 2 kann auf Förderungen nach dem S.WFG 1990, die auf Grund von vor dem 1. April 2015 eingebrachten Ansuchen unter Anwendung der Konversionsbestimmungen gemäß den §§ 13 Abs 4 zweiter Satz und Abs 4b sowie (§) 17 Abs 4 S.WFG 1990, in der Fassung des Gesetzes [LGBI Nr 106/2008](#), zugesichert worden sind, auf schriftliches Ansuchen der Förderungsnehmer zugestimmt werden:

1. einer Änderung des Förderungsvertrages (Zusicherung) unter Beachtung folgender Rahmenbedingungen:

- Das Entgelt aus der Finanzierung der Baukosten ist unter Berücksichtigung des Saldos der derzeitigen Finanzierung zum 31. Dezember oder 30. Juni vor dem Stichtag der Neufestsetzung, der geplanten Konditionen (Zinssatz, Zinstagekonditionen, Fälligkeit), der Laufzeit (lit b) und einer jährlichen Steigerung des errechneten Mietentgeltes von 2 % zu ermitteln und festzulegen. Eine Neufestsetzung des Entgelts kann dabei nur zum 1. Jänner oder 1. Juli eines Kalenderjahres erfolgen, wobei im Fall einer Neufestsetzung zum 1. Juli das Mietentgelt frühestens 18 Monate danach erhöht werden darf. Außerdem ist eine Neufestsetzung nur zulässig, wenn dies für die Mieter in jedem Jahr der gesamten Restlaufzeit der Förderung im Vergleich zur aktuellen Mietzinsvorschrift zu einem geringeren Mietentgelt aus der Finanzierung der Baukosten führt.
- Die Laufzeit muss jener entsprechen, welche seinerzeit im Rahmen der Konversion für die Berechnung des Finanzierungsbedarfs zur Ermittlung des möglichen Nachlasses herangezogen wurde. Eine kürzere Laufzeit ist zulässig, wenn das Entgelt für die Finanzierung der Baukosten von Mietwohnungen (§ 16 Abs 1 WFV 2015) bei Beibehaltung der Laufzeit zum Stichtag der Neufestsetzung 4,24 € je m² Wohnnutzfläche unterschreiten würde.
- Für sämtliche Fremdfinanzierungen sind grundsätzlich Fixzinsvereinbarungen abzuschließen. Ausnahmen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (zB bei Mietkaufoptionen oder wenn dies auf Grund der bestehenden Konditionen unwirtschaftlich wäre).
- Besteht die aktuelle Finanzierung auch in der (teilweisen) Gewährung von Förderungsdarlehen, so sind die vertraglich fixierten Annuitäten des Förderungsdarlehens unverändert aufrecht zu halten. Die vorzeitige Rückzahlung und Umschuldung des Förderungsdarlehens ist zulässig. Dadurch wird nur der Darlehens-, nicht aber der Förderungsvertrag aufgelöst. Einer Forderungseinlösung kann zugestimmt werden.
- Wird eine bestehende Fremdfinanzierung mit fixen Zinskonditionen durch den Einsatz von Eigenmitteln ersetzt oder wird bei bestehender Eigenmittelfinanzierung die Laufzeit verlängert und das Entgelt angepasst, so müssen die Konditionen der Eigenmittel einem Fremdvergleich standhalten. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn der Zinssatz der eingesetzten Eigenmittel 1,75 % nicht überschreitet.
- Bestehende Bürgschaften des Landes dürfen im Fall der Änderung der Finanzierung auf die neue Finanzierung übertragen werden. Sie sind mit der Laufzeit gemäß der lit b zu befristen. Der im Haftungsnachweis des Landes per 31. Dezember 2016 ausgewiesene Gesamtbetrag an Bürgschaften in Zusammenhang mit der Konversion darf dadurch nicht überschritten werden.
- Die Gewährung von Zuschüssen des Landes zur Deckung von allenfalls im Mietentgelt nicht gedeckten Kosten ist bei einer Änderung des Förderungsvertrages nicht mehr zulässig. Erfolgt die Finanzierung auch durch den Einsatz von Fremdkapital mit variabler Zinsbindung, so ist die Höhe des festgesetzten Mietentgeltes dann der Änderung des Zinssatzes anzupassen, wenn ansonsten die Laufzeit gemäß lit b dadurch überschritten würde. Die Bedingung der lit a bezüglich eines geringeren Mietentgeltes gilt in diesem Fall nicht. Die Förderung hat in jedem Fall mit Ablauf des Jahres zu enden, in dem die Laufzeit gemäß der lit b endet;

2. einer Verlängerung der Laufzeit des bestehenden Förderungsvertrages über das Ende der Laufzeit gemäß Z 1 lit b hinaus, wenn dies

- zur Rückführung von Eigenkapital, welches allenfalls seit 2015 zur Finanzierung einer unterkostendeckenden Vermietung eingesetzt wurde, erforderlich ist und
- die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals einem Fremdvergleich standhält, wobei Z 1 lit e letzter Satz sinngemäß anzuwenden und eine Kapitalisierung der Zinsen zulässig ist.

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

§ 51

(1) Die §§ 3, 5 Abs 1, 6, 12 Abs 5, 24 Abs 3, 25 Abs 3 und 4, 31 Abs 3 und 4, 38 Abs 2 und 42 Abs 4 in der Fassung des Gesetzes [LGBI Nr 52/2016](#) treten mit 1. September 2016 in Kraft.

(2) Die §§ 2, 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3, 27, 35 Abs 3, 36 Abs 1 sowie 37 Abs 2 und 3 in der Fassung des Gesetzes [LGBI Nr 102/2016](#) treten mit 1. Jänner 2017 in Kraft. Auf Förderungen, die bis zu diesem Zeitpunkt zugesagt oder zugesichert worden sind, sind die §§ 5 Abs 1, 10 Abs 1, 20 Abs 1, 23 Abs 3, 25 Abs 3 und 27 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Verordnungen auf Grund von Bestimmungen in der Fassung des Gesetzes [LGBI Nr 102/2016](#) können bereits vor dem 1. Jänner 2017 erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Die §§ 28 Abs 4, 37 Abs 1 und 50 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes [LGBI Nr 120/2017](#) treten mit 1. Jänner 2018 in Kraft.

