

## Ergänzungsblätter zum Buch

### Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 3. Auflage

*Der Novellenspiegel ist zu ergänzen:*

**LGBl. Nr. 42/2024** (Art. I; LG-278379-2024)

*§ 1 Abs. 4 wurde angefügt:*

**(4) Bei der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau dürfen für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln keine Förderungen nach dem I. Hauptstück gewährt werden.**

*§ 2 Z 9a wurde eingefügt:*

**9a. als Nutzfläche bei Heimen abweichend von Z 9 die für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienende Fläche samt einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 für andere Zwecke genannten Räume. Dieser Zuschlag beträgt bei Heimen gemäß § 2 Z 5 lit b maximal 75 vH sowie bei sonstigen Heimen maximal 50 vH;**

*§ 2 Z 16 wurde in Z 17 umbenannt und Z 16 eingefügt:*

**16. als Baugruppen Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten von mindestens zehn natürlichen Personen oder fünf zukünftigen Haushalten, maximal jedoch 60 zukünftigen Haushalten, die als juristische Person mit Sitz im Inland konstituiert sind und deren Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen einen über den Kreis der Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit aufweisen;**

*§ 2 Z 17 lit. s wurde angefügt:*

**s) Bundesgesetz über das Insolvenzverfahren (Insolvenzordnung – IO), RGBl. Nr. 337/1914, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 77/2023.**

*§ 11 Abs. 4 wurde aufgehoben.*

§ 13 Abs. 2 Z 1 hat zu lauten:

1. die Wohnung weder von der (künftigen) Eigentümerin oder dem (künftigen) Eigentümer bzw. der Mieterin oder dem Mieter noch von den ihr oder ihm nahestehenden Personen noch von ihren oder seinen Dienstnehmerinnen oder Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn,
  - a) die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend oder
  - b) es handelt sich um eine Wohnung, die von einem Verein, der nach seiner Satzung Menschen mit Behinderung betreut, angemietet und Menschen mit Behinderung zur Benützung überlassen worden ist, oder
  - c) es handelt sich um eine Wohnung, die von Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Satzungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen angemietet wurde und deren betreutem Personenkreis zur Benützung überlassen worden ist, oder
  - d) es handelt sich um eine Wohnung, die von der Stadt Wien angemietet und betreuten Personen zur Benützung überlassen worden ist, oder
  - e) es handelt sich um eine Wohnung, die von einer Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 angemietet wurde und deren Mitgliedern zur Benützung überlassen worden ist;

§ 17 Abs. 1a wurde eingefügt:

(1a) Personen, über deren Vermögen ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet wurde und noch nicht aufgehoben ist, ist kein Eigenmitteldarlehen zu gewähren.

§ 17 Abs. 5 letzter Satz aufgehoben.

§ 18 hat zu lauten:

§ 18. (1) Die Laufzeit des Eigenmitteldarlehens beträgt maximal 25 Jahre. Das Laufzeitende darf nicht nach dem Ende des 25. Jahres nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der jeweils geltenden Fassung, liegen. Die Rückzahlungsbedingungen sind so festzusetzen, dass das Eigenmitteldarlehen am Ende der Laufzeit vollständig getilgt ist. In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, dass das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückzufordern ist, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Haushaltsein-

kommen und die Haushaltsgröße nach fünf und 15 Jahren nach Gewährung zu überprüfen.

(2) Ein Eigenmittlersatzdarlehen kann auch einer nachfolgenden Wohnungsmieterin oder einem nachfolgenden Wohnungsmieter oder einer nachfolgenden Wohnungseigentümerin oder einem nachfolgenden Wohnungseigentümer gewährt werden. Dabei ist ein Abwohngsfaktor von 1 vH pro Jahr zu berücksichtigen, nicht jedoch eine Indexaufwertung. Abs. 1 ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses oder des Übergangs des Eigentums an der Wohnung ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen spätestens binnen acht Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes oder nach Eigentumsübergang zurückzuerstatten. Das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen ist im Fall einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von den Darlehensnehmerinnen und den Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) oder deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern abzudecken.

(4) Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung der Vermieterin oder des Vermieters abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen vom Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 erster und dritter Satz abzudecken.

§ 19 Abs. 1 hat zu lauten:

§ 19. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen wird weiters sofort zur Gänze fällig, wenn

1. das Eigenmittlersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde,
2. die Empfängerin oder der Empfänger des Eigenmittlersatzdarlehens kein Recht mehr an der geförderten Wohnung hat oder diese nicht im Sinne des § 11 Abs. 1 Z 1 benützt,
3. sowohl der auf die Wohnung entfallende Anteil des Förderungsdarlehens des Landes gekündigt oder zurückgezahlt wurde als auch ein allenfalls gewährter Baukostenzuschuss zurückbezahlt wurde,
4. ein Kündigungsgrund gemäß § 13 Abs. 2 Z 1 und 3 vorliegt,
5. bei der nach fünf und 15 Jahren stattfindenden Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße (§ 18 Abs. 1 und 2) der Aufforderung zum Nachweis der Förderungswürdigkeit nicht entsprochen wird oder
6. über das Vermögen der Wohnungsmieterin oder des Wohnungsmieters oder der Wohnungseigentümerin oder des Wohnungseigentümers ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet wird.

§ 19 Abs. 3 hat zu lauten:

(3) Wird das Eigenmittlersatzdarlehen zur Gänze fällig, sind in den Fällen des Abs. 1 ab Eintritt des Fälligstellungsgrundes **und** in den Fällen des Abs. 2 vom Eintritt des Kündigungsgrundes an Zinsen in Höhe von **4 vH** pro Jahr zu verrechnen.

§ 19 Abs. 4 wurde aufgehoben

§ 19a hat zu lauten:

**§ 19a. Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.**

§ 29 Abs. 4 hat zu lauten:

(4) In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, daß der Förderungswerber der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht für so viele der geförderten Wohnungen einzuräumen hat, als bis zu 50 vH der geförderten Nutzfläche entspricht. **Diese Bestimmung findet auf Mietwohnungen, die nachweislich für eine Baugruppe oder durch eine Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 selbst errichtet werden, keine Anwendung.**

§ 33 Abs. 3 Z 4 wurde angefügt:

**4. die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln.**

§ 35 Z 1 und Z 2 haben zu lauten:

- 1. bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten, der Eigentümergemeinschaft gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 bei Vorliegen eines gültigen Mehrheitsbeschlusses für die Durchführung der betreffenden Sanierungsmaßnahmen oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter,**
- 2. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauberechtigten, der Eigentümergemeinschaft gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 bei Vorliegen eines gültigen Mehrheitsbeschlusses für die Durchführung der betreffenden Sanierungsmaßnahmen oder dem nach § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14c Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bestellten Verwalter, sofern diese im Zusammenhang mit einer Sockelsanierung durchgeführt werden oder es sich um die Errichtung, Umgestaltung oder Nachrüstung gebäudetechnischer Systeme auf hocheffiziente alternative Energiesysteme bzw. den Einbau von Schallschutzfenstern handelt,**

§ 37 Z 16 wurde angefügt:

**16. die für die Vorbereitung einer Sanierung erstellten Sanierungskonzepte.**

§ 52a wurde aufgehoben.

§ 63 Abs. 1 hat zu lauten:

§ 63. (1) Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen und Geschäftsräumen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Bei Wohnungen in Hochhäusern (§ 7f Bauordnung für Wien) erhöht sich die Mietzinsobergrenze um 1 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Wird einer Baugruppe im Sinne des § 2 Z 16 ein Nutzflächenzuschlag für Gemeinschaftsräume gewährt, kann auf Förderungsdauer der höchstzulässige Hauptmietzins um bis zu 25 vH erhöht werden. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältzt wurde, der laufende Bauzins gemäß § 5 Z 4 sowie jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 begehrt werden.

§ 63a wurde eingefügt:

§ 63a. (1) Bei nach § 12 geförderten Wohnheimen im Sinne des § 2 Z 5 lit. a darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der auf den Mietzins entfallende Teil des Benützungsentgeltes höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Diese Bestimmung findet keine Anwendung auf Heime, in welchen zumindest die Hälfte der Wohn- und Zimmereinheiten für Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohner mit sozialer Betreuung vorgesehen ist.

(2) § 63 Abs. 2 bis 4 gelten sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Nutzfläche im Sinne des § 2 Z 9a heranzuziehen ist.

§ 67 Abs. 1 hat zu lauten:

§ 67. (1) Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) zu entscheiden, ob und bejahendenfalls um welchen Betrag der Mietzins nach §§ 62, 63, 63a und 64 Abs. 6 überschritten wurde.

§ 79a wurde eingefügt:

#### Umsetzungshinweis

§ 79a. § 1 Abs. 4 und § 33 Abs. 3 Z 4 dienen der Umsetzung des Art. 17 Abs. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 2024/1275 vom 08.05.2024.