

Begutachtungsentwurf

betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird (Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2017)

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Die Regelungen dieser Gesetzesnovelle haben einen restriktiveren Zugang von Nicht-EWR-Bürgern zu Wohnbauförderungen und mit Wohnbaufördermitteln errichteten Wohnungen zum Ziel, wie zB den Nachweis von ausreichenden Deutschkenntnissen.

Das Erlernen der deutschen Sprache soll den Drittstaatsangehörigen dazu befähigen, am gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben in Österreich teilzunehmen. In diesem Zusammenhang spielt Integration vor allem im Bereich des Wohnens eine bedeutende Rolle. Die Kommunikation im näheren Umfeld der eigenen Wohnung kann dabei wesentlich zum Gelingen der Integration beitragen. Deshalb sollen in Zukunft Deutschkenntnisse nachgewiesen werden, wenn ein Nicht-EWR-Bürger (ausgenommen langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige) eine Wohnung mieten möchte, welche mit Mitteln der oberösterreichischen Wohnbauförderung finanziert ist. Neben den anderen Fördersparten des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993, wo die Deutschkenntnisse ebenso eine Rolle spielen und in Zukunft verlangt werden, stellt der Zugang zu einer geförderten Wohnung sicher den Bereich dar, in dem am meisten für eine erfolgreiche Integration beigetragen werden kann.

Um jedoch Härtefälle zu vermeiden und Personen mit Kinderbetreuungspflichten nicht zu benachteiligen, sind Verbesserungen für Personen mit dauerhaft schlechtem Gesundheitszustand und für Personen, die Kinderbetreuungsgeld beziehen, vorgesehen.

Weiters soll die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen und die Fertigstellung nicht mehr gefördert werden.

Die weiteren Änderungen beziehen sich größtenteils auf redaktionelle Änderungen, Klarstellungen und notwendige Aktualisierungen.

Die Gesetzesnovelle enthält daher folgende wesentliche Änderungen:

- Entfall der Fertigstellungsförderung;
- Entfall der Förderung von Energiegewinnungsanlagen;
- von Nicht-EWR-Bürgern werden für den Erhalt einer geförderten Wohnung und von Wohnbauförderungen ausreichende Deutschkenntnisse verlangt;
- der Zeitraum, in denen Nicht-EWR-Bürger Einkünfte aus Erwerbstätigkeit oder Leistungen aus einer gesetzlichen Sozialversicherung vorweisen müssen, um Wohnbauförderung zu erhalten, wird von 36 auf 54 Monate erweitert und auch als Voraussetzung für den Erhalt einer geförderten Wohnung festgelegt;
- Entfall der Anrechnungsmöglichkeit für Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird;
- Anrechnungsmöglichkeit von Zeiten, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird;
- Ausnahmebestimmung für Personen mit dauerhaft schlechtem Gesundheitszustand.

II. Kompetenzgrundlagen

Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus sowie der Wohnhaussanierung sind in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache (Art. 15 B-VG iVm. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG); zu dieser Kompetenz vgl. auch Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 685/1988, wonach die Länder (auch) befugt sind, die für die Regelung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts - mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandsverhältnissen - zu treffen.

III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften

Durch diese Gesetzesnovelle werden voraussichtlich weder dem Land noch den Gemeinden oder dem Bund gegenüber der derzeitigen Rechtslage nennenswerte Mehrkosten erwachsen.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen

Hier wird auf die Ausführungen zu VI verwiesen.

V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Diesem Landesgesetz stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen.

VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer

Die in diesem Landesgesetz enthaltenen Regelungen enthalten Verbesserungen für Nicht-EWR-Bürger mit dauerhaft schlechtem Gesundheitszustand sowie Ausnahmen für langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige und Personen für Zeiten, in denen sie Kinderbetreuungsgeld bezogen haben. Im Übrigen werden die Voraussetzungen zum Erhalt einer Wohnbauförderung für Nicht-EWR-Bürger verschärft.

VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Es wird zwar die Förderung von reinen Energiegewinnungsanlagen gestrichen, sie wird jedoch in einem anderen Bereich fortgeführt.

VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen.

Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen. Der Gesetzentwurf hat keine Landes- oder Gemeindeabgabe im Sinn des § 9 Abs. 1 F-VG 1948 zum Gegenstand. Es besteht auch aus sonstigen Gründen keine Verpflichtung, diesen Gesetzesbeschluss vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekannt zu geben.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I Z 1:

Notwendige Anpassungen im Inhaltsverzeichnis.

Zu Art. I Z 2 und 3 (§ 1 Abs. 1 Z 1 und 4):

Aus den Wohnbauförderungsmitteln sollen keine weiteren Förderungen von Energiesparanlagen als solche und von Fertigstellungen erfolgen; die diesbezüglichen Verordnungen

(Oö. Fertigstellungs-Verordnung 2008 und Oö. Energiespar-Verordnung 2008) sind bereits außer Kraft getreten.

Zu Art. I Z 4 (§ 2 Z 4):

Die Entwicklung in der Bauweise von Reihenhäusern macht es notwendig, die Beschränkung auf maximal zwei Geschoße zu streichen. Die Änderung von 70 m² auf 80 m² als Mindestgröße bedeutet eine Anpassung im Sinn der Oö. Eigenheim-Verordnung 2012.

Zu Art. I Z 6, 12, 15, 16, 18 und 24 (§ 2 Z 12, Überschrift III. Hauptstück, § 13 Abs. 3, § 16a Abs. 1, § 26 Abs. 3 und § 33 Abs. 1 Z 10):

Die Anpassungen in diesen Bestimmungen erfolgen auf Grund des Entfalls des § 1 Abs. 1 Z 4.

Zu Art. I Z 7 (§ 2 Z 13):

Um die nachzuweisenden Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 zukünftig auch für neu zu errichtende bzw. neu zugewiesene oder vergebene Mietwohnungen anwenden zu können, erfolgt in der Begriffsbestimmung des § 2 Z 13 die Aufnahme eines Verweises auf einen Grundsatz der Wohnbauförderung betreffend den Förderzugang für Nicht-EWR-Bürger. Damit ist die Regelung des § 6 Abs. 9 iVm. § 7 Abs. 1 Z 2 gleichermaßen in den Bereichen Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen anwendbar.

Wird im Trennungs-, Scheidungs- oder Todesfall der Mietvertrag auf den in der betreffenden Wohnung verbleibenden Lebensgefährten, eingetragenen Partner oder Ehegatten umgeschrieben, so ist dies nicht als Neuzuweisung bzw. Neuvergabe einer Wohnung zu verstehen.

Zu Art. I Z 8 (§ 6 Abs. 9 bis 12):

In Umsetzung des Arbeitsübereinkommens 2015 - 2021 erfolgt eine Änderung insofern, als Nicht-EWR-Bürger, welchen nicht auf Grund eines Staatsvertrags insbesondere im Rahmen der Europäischen Integration eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist, nun 54 statt 36 Monate Einkünfte oder Leistungen gemäß Abs. 9 Z 2 während der letzten fünf Jahre bezogen haben müssen.

Um Personen, die auf Grund der Kindererziehung keiner Erwerbstätigkeit nachgehen können, nicht ungerechtfertigt zu benachteiligen, wird der Zeitraum, in dem Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, für den in Abs. 9 Z 2 normierten Nachweis des Bezugszeitraums angerechnet.

Die Zielrichtung des § 6 Abs. 9 Z 2 ist, dass Drittstaatsangehörige Leistungen aus der Wohnbauförderung nur dann erhalten sollen, wenn sie über einen längeren Zeitraum in das österreichische Sozialsystem eingezahlt haben. Bei Personen, die über längere Zeit Notstandshilfe erhalten haben, ist von einem solchen Zusammenhang nicht mehr auszugehen.

Als weitere Voraussetzung für den Erhalt einer Förderung nach diesem Landesgesetz müssen überdies ausreichende Deutschkenntnisse nachgewiesen werden. Zu diesem Zweck werden die Regelungen des Integrationsgesetzes, BGBl. I Nr. 68/2017 iVm. der Integrationsvereinbarungsverordnung, BGBl. II Nr. 242/2017, betreffend den Erwerb von Kenntnissen der deutschen Sprache zur vertieften elementaren bzw. selbständigen Sprachverwendung gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen herangezogen.

Zu Art. I Z 9, 10 und 11 (Überschrift II. Hauptstück, § 7 Abs. 1 Z 1 und 2):

Die Änderung erfolgt in Anpassung an § 1 Abs. 1 Z 1.

Die Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen regelt in Art. 11, dass langfristig Aufenthaltsberechtigte bei Verfahren für den Erhalt von Wohnraum wie eigene Staatsangehörige zu behandeln sind. Dieser rechtlichen Vorgabe wird durch die Anfügung in der Z 2 entsprochen.

Zu Art. I Z 13 und 14 (§ 13 Abs. 2 und 2a):

Diese Neuformulierungen stellen notwendige Anpassungen und Klarstellungen im Sinn der Verwaltungspraxis dar, um zukünftig eine zweifelsfreie Anwendbarkeit gewährleisten zu können. Weiters wird mit der Ergänzung in Abs. 2a den Vorgaben der Richtlinie 2003/109/EG entsprochen. Mit der im Abs. 2a Z 2 geregelten Ausnahme sind mit den Wohnungseigentümergeinschaften gemäß Abs. 1 Z 2 insbesondere jene gemeint, bei denen im Grundbuch die einzelnen parafizierten Anteile verschiedenen Personen zugeordnet sind.

Zu Art. I Z 17 (§ 24 Abs. 1):

Da die Mietzinsbeihilfe mit 1. Jänner 2016 durch BGBl. I Nr. 118/2015 aufgehoben wurde, entfällt dieser Verweis. Bei der Änderung des angegebenen Paragraphen des Heeresgebührengesetzes handelt es sich um eine Richtigstellung.

Zu Art. I Z 19 (§ 27 Abs. 1):

Es handelt sich um eine legistische Klarstellung.

Zu Art. I Z 20 (§ 28 Abs. 4 Z 1):

Es handelt sich um die Richtigstellung der verwiesenen Gesetzesstelle.

Zu Art. I Z 21 und 22 (§ 29 Abs. 3 und 4):

Diese Ergänzungen sind notwendig, um eventuellen "Fördermissbräuchen" mit einer eindeutigen gesetzlichen Grundlage begegnen zu können.

Zu Art. I Z 23 (§ 32 Abs. 4):

Um bei widersprüchlichen oder zweifelhaften Angaben des Förderungswerbers, insbesondere im Bereich der Wohnbeihilfe, im Zentralen Melderegister über eine "Haushaltsabfrage" genauere Prüfungen vornehmen zu können, soll hiermit die materiengesetzliche Voraussetzung geschaffen werden.

Im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 wurde eine derartige Bestimmung mit der Novelle LGBl. Nr. 55/2012 eingefügt und bildet die Grundlage für die technische Umsetzung und den Zugriff auf diese Daten. Die hier gewählte Formulierung ist deshalb an diese angelehnt.

**Landesgesetz,
mit dem das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wird
(Oö. Wohnbauförderungsgesetz-Novelle 2017)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 71/2015, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

- In der Überschrift zum II. Hauptstück wird die Wortfolge „(einschließlich der Fertigstellung)“ gestrichen;*
- in der Überschrift zum III. Hauptstück wird die Wortfolge „sowie Förderung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen“ gestrichen;*
- nach dem Eintrag zu § 16 wird folgender Eintrag eingefügt: „§ 16a Bauzuschüsse“;*
- bei § 22 wird das Wort „Sonderwohnbauprogramm“ durch die Wortfolge „Kauf von nicht geförderten Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern oder Wohnhäusern“ ersetzt.*

2. Im § 1 Abs. 1 Z 1 wird die Wortfolge „(einschließlich der Fertigstellung)“ gestrichen.

3. § 1 Abs. 1 Z 4 entfällt.

4. § 2 Z 4 lautet:

- „4. als Reihenhäuser: Wohnhäuser mit mindestens drei, unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen von jeweils mindestens 80 m² Nutzfläche;“*

5. Im § 2 Z 11 lit. d wird das Wort „geregelte“ durch das Wort „geregelten“ ersetzt.

6. Im § 2 Z 12 wird die Wortfolge „bei der Errichtungs-, der Sanierungs-, der Kaufförderung sowie der Förderung von Energiegewinnungsanlagen“ durch die Wortfolge „bei der Errichtungs-, der Sanierungs- und der Kaufförderung“ ersetzt.

7. § 2 Z 13 lautet:

„13. als förderbare Person: jene Person,

- a) welche die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 9 bis 12 erfüllt,
- b) die beabsichtigt, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden,
- c) die eigenberechtigt ist und
- d) deren Jahreshaushaltseinkommen bei Eigenheimen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens, bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung sowie bei Mietwohnungen zum Zeitpunkt der Wohnungszuweisung bzw. Wohnungsvergabe die vom Land durch Verordnung (§ 33 Abs. 1 Z 11) festzulegenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt; diese Einkommensgrenzen können unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße nach der Art der Förderung oder der Rechtsform der Nutzung unterschiedlich hoch festgelegt werden;“

8. § 6 Abs. 9 bis 12 lauten:

„(9) Förderungen nach diesem Landesgesetz sind österreichischen Staatsbürgern sowie Staatsbürgern eines EWR-Staates zu gewähren. Sonstigen Personen, denen nicht auf Grund eines Staatsvertrags insbesondere im Rahmen der Europäischen Integration eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist, darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn diese

1. ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben,
2. Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben und
3. Deutschkenntnisse gemäß Abs. 11 nachweisen.

(10) Für den Nachweis des Bezugszeitraums von 54 Monaten werden Zeiten, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, angerechnet. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

(11) Die Voraussetzung des Abs. 9 Z 3 gilt als erfüllt, wenn

1. ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) oder einer vom ÖIF zertifizierten Prüfungseinrichtung über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung vorgelegt wird oder
2. ein allgemein anerkanntes Sprachdiplom oder Prüfungszeugnis über Deutschkenntnisse auf dem Niveau A2 von einer zertifizierten Prüfungseinrichtung im Sinn der Integrationsvereinbarungs-Verordnung, BGBl. II Nr. 242/2017, vorgelegt wird oder
3. der Nachweis eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich vorgelegt wird und das Unterrichtsfach „Deutsch“ positiv abgeschlossen hat oder das Unterrichtsfach „Deutsch“ auf dem Niveau der 9. Schulstufe positiv abgeschlossen wurde oder
4. der Förderwerber über eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz, BGBl. Nr. 142/1969, verfügt.

(12) Die Voraussetzungen des Abs. 9 Z 2 und 3 müssen nicht erfüllen werden, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat.“

9. Im II. Hauptstück wird in der Überschrift die Wortfolge „(einschließlich der Fertigstellung)“ gestrichen.

10. § 7 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. Personen für die Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen und Reihenhäusern, wenn sie zum Zeitpunkt der Einbringung ihrer Ansuchen förderbare Person sind;“

11. § 7 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden oder privaten Bauträgern für die Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen, wobei geförderte Wohnungen, Wohnhäuser, Eigenheime und Reihenhäuser nur an förderbare Personen überlassen werden dürfen, wobei die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 durch den Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt EU“ als erfüllt gelten.“

12. Im III. Hauptstück wird in der Überschrift die Wortfolge „sowie Förderung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen“ gestrichen.

13. § 13 Abs. 2 lautet:

„(2) Eine Förderung nach Abs. 1 Z 3 und 4 kann nur an im Zeitpunkt der Einbringung ihrer Ansuchen förderbare Personen gewährt werden, es sei denn, das Objekt ist als Hauptwohnsitz vermietet.“

14. § 13 Abs. 2a lautet:

„(2a) Werden Förderungen nach Abs. 1 gewährt, darf eine Neuvermietung oder Eigentumsübertragung nur an eine förderbare Person erfolgen, wobei die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 durch den Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt EU“ als erfüllt gelten. Die Voraussetzungen des § 2 Z 13 gelten nicht für folgende Fälle, wenn das Objekt vom Erwerber oder einem Mieter mit Hauptwohnsitz bewohnt wird:

1. Neuvermietungen bei Förderungen nach Abs. 1 Z 2, 3 und 4;
2. Eigentumsübertragungen bei Förderungen gemäß Abs. 1 Z 2;
3. Eigentumsübertragungen an Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder bei Förderungen gemäß Abs. 1 Z 1, 3 und 4.“

15. § 13 Abs. 3 entfällt.

16. Im § 16a Abs. 1 wird die Wortfolge „insbesondere für die Errichtung von Energiegewinnungsanlagen, die erneuerbare Energieträger nutzen,“ *gestrichen*.

17. Im § 24 Abs. 1 lautet der Klammerausdruck: „(wie zB der Wohnkostenbeihilfe gemäß § 23 Heeresgebührengesetz)“

18. Im § 26 Abs. 3 wird die Wortfolge „bei der Errichtungs-, der Sanierungs-, der Kaufförderung oder der Förderung von Energiegewinnungsanlagen“ *durch die Wortfolge „bei der Errichtungs-, der Sanierungs- und der Kaufförderung“ ersetzt*.

19. § 27 Abs. 1 lautet:

„(1) Dem Förderungswerber ist eine schriftliche Zusicherung zu erteilen, wenn die Entscheidung im Sinn seines Ansuchens erfolgt. In die Zusicherung können dem Förderungszweck dienende Bedingungen und Auflagen aufgenommen werden. Dem Förderungswerber ist jedenfalls vorzuschreiben, dass die Endabrechnung ohne Verzug nach Abschluss der Bauausführung, längstens aber zwölf Monate nach Bezug der Wohnung, vorzulegen ist. Eine natürliche Person hat ihre Rechte an der bisher von ihr dauernd bewohnten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Bei der Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen ist anstelle der Endabrechnung der Nachweis über den Bezug des Eigenheims zu erbringen.“

20. § 28 Abs. 4 Z 1 lautet:

„1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002) an Ehegatten oder eingetragene Partner, die österreichische Staatsbürger oder diesen im Sinn des § 6 Abs. 9 bis 12 gleichgestellt sind, übertragen wird oder“

21. Im § 29 Abs. 3 wird nach dem Wort „einzustellen“ die Wortfolge „und zu Unrecht erhaltene Zuschüsse zurückzufordern“ *eingefügt*.

22. Nach § 29 Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Die Bauzuschüsse (§ 16a) sind zurückzufordern, wenn Bedingungen und Auflagen der Zusicherung nicht eingehalten wurden.“

23. Im § 32 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit ist das Land Oberösterreich berechtigt, Angaben über den Förderungswerber und die mit dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen im Zentralen Melderegister im Weg einer Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs. 3 Meldegesetz 1991, BGBl. Nr. 9/1992, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 52/2015, nach dem Kriterium des Wohnsitzes zu prüfen, wenn die Angaben des Förderungswerbers widersprüchlich oder zweifelhaft sind.“

24. § 33 Abs. 1 Z 10 lautet:

„10. Höhe, Gegenstand und Bedingungen des Bauzuschusses (§ 16a);“

Artikel II

Dieses Landesgesetz tritt mit dem seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.