

23.06.2010

## ANTRAG

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion  
Eing.: 24.06.2010  
Ltg.-596/A-1/44-2010  
W- u. F-Ausschuss

der Abgeordneten Mag. Riedl, Dworak, Mag.Schneeberger, Mag. Leichtfried, Doppler, Hinterholzer, Moser und Ing.Schulz

### betreffend **Änderung des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005**

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl. 8304-1, trat am 1. Juni 2005 in Kraft. Mit dem NÖ WFG 2005 wurde die gesamte Wohnungsförderung einheitlich auf die Privatwirtschaftsverwaltung umgestellt. Im NÖ WFG 2005 wurde daher eine umfassende Richtlinienkompetenz der Landesregierung statuiert, um flexibel auf die gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Herausforderungen reagieren zu können. Dementsprechend prägnant und übersichtlich wurde das Gesetz formuliert. In einem Teilbereich der Richtlinienkompetenz der Landesregierung, nämlich bei der Regelung von Ausnahmen sah der Landesrechnungshof ausgehend von einem Prüfungsfall jedoch Bedarf an Klarstellung. Der Landesrechnungshof empfahl § 7 Abs. 5 NÖ WFG 2005 im Hinblick auf den Umfang und die Schranken einer solchen Ausnahme zu konkretisieren. Entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis und Teleologie des Gesetzes wird in einem neuen § 7a festgelegt, dass Ausnahmen vom Gesetz selbst und den Richtlinien gemäß § 7 Abs. 1 gemacht werden dürfen. Die Schranken bieten die Begriffe des § 1 Abs. 1.

Änderungen ergeben sich auch aus der Notwendigkeit der Verfahrensbeschleunigung. Die Baubewilligung muss nicht bereits vor dem Ansuchen vorliegen, sondern der Bescheid hierüber kann in den in den Förderungsrichtlinien zu regelnden Fällen auch während des Förderungsverfahrens vorgelegt werden. Er muss jedenfalls bis zur Zusicherung der Förderung vorliegen.

Die Grundsteuerbefreiung gemäß § 17 NÖ WFG 2005 soll entfallen. Die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern ist durch die Wohnungsförderung ausreichend abgedeckt.

Zu den einzelnen Bestimmungen wird folgendes bemerkt:

zu Artikel I Z. 1

### Sonderaktion und Sonderfall

Die Landesregierung kann gemäß § 7 Abs. 5 NÖ WFG 2005 für begründete Sonderfälle Ausnahmen in Einzelfällen bewilligen oder Sonderaktionen beschließen.

Der Landesrechnungshof empfahl im Zuge einer Prüfung § 7 Abs. 5 NÖ WFG 2005 im Hinblick auf den möglichen Umfang und die Schranken zu konkretisieren.

Es soll daher normiert werden, dass die Ausnahmemöglichkeit nur insoweit besteht, sofern die Ziele der Wohnungsförderung im Sinne des § 1 Abs. 1 NÖ WFG 2005 nicht beeinträchtigt werden. Systematisch wird § 7 Absatz 5 aus § 7 herausgelöst und als neuer § 7a, ähnlich der Vorgängerregelung § 55 NÖ WFG, in Abschnitt III „Landesplanung“ nach § 7 „Förderungsrichtlinien“ eingefügt. Dies soll betonen, dass Sonderfälle und Sonderaktionen keine Spezialbestimmungen der Förderungsrichtlinien sind, sondern ein Rechtsinstitut sui generis darstellen, mit dem auf Einzelfälle oder besondere Situationen reagiert werden kann. Entsprechend der bisherigen Verwaltungspraxis und Teleologie des Gesetzes sollen Ausnahmen vom Gesetz selbst und den Förderungsrichtlinien gemäß § 7 Abs. 1 gemacht werden dürfen. Im NÖ WFG 2005 sollte die Vorgängerregelung § 55 NÖ WFG sinngemäß weitergeführt werden.

Ein Sonderfall stellt einen Einzelfall dar, dessen besondere Umstände eine andere Behandlung als die der Regelfälle rechtfertigen. Begründungen sind beispielsweise soziale, medizinische, kulturelle, wissenschaftliche, architektonische oder technische Umstände. Den verfassungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere dem Gleichheitsgrundsatz, muss entsprochen werden. Mit den Sonderaktionen soll anlassbezogen auf gesellschafts- oder wirtschaftspolitische Anforderungen oder Naturkatastrophen flexibel reagiert werden können. Damit ist in den meisten Fällen eine angemessene Dauer der Sonderaktion verbunden, um die angestrebten Ziele erreichen zu können.

Als Schranken der Ausnahmemöglichkeit werden die in § 1 Abs. 1 NÖ WFG 2005 festgelegten „Ziele der Wohnungsförderung“, nämlich „Errichtung, Sanierung und Erwerb von Wohnraum“ und die wesensnotwendig damit zusammenhängenden Bereiche gesehen.

Der Begriff in § 1 Abs. 1 NÖ WFG 2005 umschreibt das Ziel der Wohnungsförderung, „Errichtung, Sanierung und Erwerb von Wohnraum“ nicht ausschließlich im technischen Sinn, sondern in einem umfassenden auch unterstützende Tätigkeiten einschließenden Begriff. Unterstützende Tätigkeiten sind beispielsweise Beratung und Öffentlichkeitsarbeit oder Wohnbauforschung. Auch beim Begriff der „Errichtung“ ist zu sehen, dass nicht alleine die Errichtung des Wohngebäudes, sondern auch die Neugestaltung des Umfeldes als Wohn- und Lebensbereich wie die Gestaltung des Gartens oder die Ausstattung von Wohngebäuden mit Sicherheitseinrichtungen als von diesem Begriff umfasst zu sehen ist. Die Beispiele sind nicht erschöpfend, sondern ergeben sich aus der zeitgemäßen Nutzung von Wohngebäuden.

Auf bundesstaatlicher Ebene wurde die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. 0829-0, zwischen dem Bund und den Ländern geschlossen. Diese Vereinbarung beschreibt die Grenzen der Ausnahmemöglichkeiten im Verhältnis zu Bund und anderen Ländern; diese sind daher bei einem Beschluss der Landesregierung gemäß § 7a zu beachten. Aufgrund des verbindlichen Charakters der Vereinbarung entfällt die deklarative Anführung der Vereinbarung im NÖ WFG 2005.

zu Artikel I Z. 2.

#### Baubehördliche Bewilligung als Förderungsvoraussetzung

§ 11 Abs. 5 NÖ WFG 2005 normiert, dass, wenn für eine geförderte Maßnahme eine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, diese bereits vor dem Ansuchen um Förderung vorliegen muss. In der Verwaltungspraxis können sich durch diese Bestimmung Verfahrensverzögerungen ergeben. Insbesondere beim Neubau von Wohnungsanlagen kommt es auch während des Förderungsverfahrens öfter zu Umplanungen, die baubehördlich bewilligungspflichtig sind. Es ist daher in diesem Fall angebracht die baubehördliche Bewilligung erst vor Abschluss des Fördervertrages (Ausstellung der Zusicherung) der Förderstelle vorzulegen. Andererseits ist die bestehende Gesetzeslage im Bereich der Eigenheimförderung zweckmäßig.

Es ergibt sich somit, dass der Zeitpunkt der Vorlage der baubehördlichen Bewilligung von der Art der Förderung abhängig ist. Es soll daher die zwingende Bestimmung „muss diese (baubehördliche Bewilligung) bereits vor dem Ansuchen um Förderung vorliegen“ durch eine Formulierung ersetzt werden, welche den Zeitpunkt der Vorlage der baubehördlichen Bewilligung offen lässt. Dieser Zeitpunkt soll in den Förderungsrichtlinien gemäß § 7 Abs. 1 NÖ WFG 2005 geregelt werden.

zu Artikel I Z. 3.

#### Aufhebung der Grundsteuerbefreiung

§ 17 NÖ WFG 2005 normiert die Grundsteuerbefreiung. Die Grundsteuerbefreiung gilt nur, wenn eine Zusicherung zur Förderung der Errichtung von Wohnraum nach wohnungsförderungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt. Die auf dem NÖ WFG 2005 basierenden Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 sehen eine ausreichende Förderung für die Errichtung und die Sanierung von Wohngebäuden vor. Die Wohnraumsanierung ist aus klimapolitischen Gründen gleich bedeutend, hierfür erfolgt jedoch keine Grundsteuerbefreiung. Da die Wohnungsförderungsdarlehen eine spürbare Hilfe für die Fördernehmer sind, kann § 17 entfallen. Auch aus diesem Grund ist die Aufhebung der für die Gemeinden verwaltungsaufwändigen Grundsteuerbefreiung gerechtfertigt. Aus Gründen des Vertrauensschutzes bleiben Grundsteuerbefreiungen, welche nach der Rechtslage bis 31.12.2010 beurteilt werden, unberührt. In den Übergangsbestimmungen wird die bisherige Rechtslage für die bestehenden Grundsteuerbefreiungen und für jene Fälle, welche die Tatbestandsvoraussetzungen bis 31.12.2010 erfüllen, aufrechterhalten.

Dies bedeutet, dass bestehende Grundsteuerbefreiungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten und durch Zeitablauf auslaufen. Sollten sich die Befreiungsvoraussetzungen nachträglich ändern, z.B. dadurch, dass auf der Liegenschaft ein weiteres Gebäude das zukünftig keine Grundsteuerbefreiung mehr erreichen kann, errichtet wird, so ist der bestehende Befreiungsbescheid aufgrund des bisherigen § 17 entsprechend abzuändern, d.h. das Befreiungsausmaß zu reduzieren. In den Fällen, das die Befreiungsvoraussetzungen vor dem 31.12.2010 erfüllt wurden, kann auch noch nach dem 31.12.2010 ein Antrag auf Grundsteuerbefreiung gestellt werden und ist dieses Ansuchen ebenfalls nach den bisherigen Bestimmungen abzuwickeln.

Die Gefertigten stellen daher den

**A n t r a g :**

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Änderung des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 wird genehmigt.
  
2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses erforderliche zu veranlassen.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem WIRTSCHAFTS- UND FINANZAUSSCHUSS so rechtzeitig zur Vorberatung zuzuweisen, dass eine Behandlung und Beschlussfassung in der Landtagssitzung am 1. Juli 2010 erfolgen kann.