

Regierungsvorlage
September 2021

zu Zl. 01-VD-LG-1165/2020-109

**Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017
geändert wird**

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Gesetz vom 20. Juli 2017, mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 erlassen wird
StF: LGBl. Nr. 68/2017

Vorgeschlagene Fassung

Das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 – K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2020, wird wie folgt geändert:

Änderung

LGBL Nr 2/2018
LGBI Nr 8/2018
LGBI Nr 10/2018
LGBI Nr 71/2018
LGBI Nr 93/2019
LGBI Nr 29/2020

§ 5

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. als Wohnraum:

a) Eigenheim: ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, wovon eine

- zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist;
- b) Gruppenwohnbau: mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m² je Gebäude nicht übersteigt;
- c) mehrgeschossiger Wohnbau: mindestens drei in einem mehrgeschossigen Wohngebäude gelegene Wohnungen, wobei mehrere aneinandergebaute, durch Stiegenhäuser getrennte Wohneinheiten als eigenständige Gebäude gelten;
- d) Wohnung: eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25 m² beträgt; bei zu sanierenden und sanierten Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit, bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein; bei Wohngemeinschaften oder Wohnverbundsystemen oder besonderen Wohnformen (zB für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) kann vom Erfordernis der Abgeschlossenheit und der Mindestausstattung einer Wohnung sowie der maximalen Nutzfläche von 150 m² iSd Z 2 abgesehen werden;
- e) Wohnheim: ein zur Befriedigung des ständigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die für die Unterbringung des Personals und der Verwaltung erforderlichen Räume, Verkehrsflächen und allenfalls auch gemeinsame Küchen-, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält; nicht als Wohnheime gelten Heime nach dem Kärntner Heimgesetz, LGBL Nr. 7/1996;
- f) 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;

1. In § 5 Z 1 lit. d wird nach der Wortfolge „bei zu sanierenden und sanierten Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit“ der Beistrich durch einen Strichpunkt ersetzt.

....

18. als Jahreseinkommen:

- a) bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen gemäß Z 17 lit. a sublit. aa in dem der Antragstellung und dem Abschluss des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag udgl.) vorangehenden Kalenderjahr;
- b) bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen gemäß Z 17 lit. a sublit. bb, cc und dd des der Antragstellung und dem Abschluss des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag udgl.) vorangegangenen veranlagten Kalenderjahres;
- c) bei der Prüfung des Einkommens können von Amts wegen weitere Nachweise oder Erklärungen verlangt werden. Insbesondere kann zur Ermittlung eines Durchschnittswertes in Fällen nach lit. b, beispielsweise bei Vorliegen von Negativeinkommen, die Vorlage der Einkommensteuerbescheide für die letzten drei Kalenderjahre verlangt werden;
- d) in Fällen nach lit. a darf auf Antrag vom durchschnittlichen Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn sich das Einkommen um mindestens 30 % verringert hat;

....

2. Nach § 5 Z 18 lit. d wird folgende lit. e eingefügt:

- e) in Fällen nach lit. b darf für die Gewährung von Wohnbeihilfe auf Antrag vom durchschnittlichen Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn sich das Einkommen um mindestens 30 % verringert hat;

VIII. Abschnitt Wohnbeihilfe

§ 34

Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Wohnbeihilfe kann vom Hauptmieter einer Wohnung beantragt werden, wenn er durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung unzumutbar belastet wird.

(2) Wohnbeihilfe darf nur auf Antrag gewährt werden. Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn

1. der Antragsteller die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig bewohnt,
2. österreichischer Staatsbürger oder diesem iSd § 5 Z 16 gleichgestellt ist,
3. das Mietverhältnis nicht zwischen nahestehenden Personen iSd § 5 Z 14 besteht,
4. das Mietverhältnis nicht zum Dienstgeber besteht, es sei denn, der Mieter hat einen ortsüblichen Mietzins zu leisten, und
5. der Hauptmietzins das angemessene Entgelt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, oder den für das Bundesland Kärnten jeweils gültigen Richtwert ohne Zuschläge für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie A nach den mietrechtlichen Vorschriften nicht übersteigt.

3. In § 34 Abs. 2 Z 2 wird vor der Wortfolge „österreichischer Staatsbürger“ die Wortfolge „der Antragsteller“ eingefügt.

§ 37

Zumutbarer Wohnungsaufwand

(1) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist durch Verordnung der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und des Familieneinkommens festzusetzen. Bei der Berechnung des Familieneinkommens ist auch das Einkommen jener Personen mit einzubeziehen, für die ein meldemäßiger Nachweis nicht vorliegt, die jedoch regelmäßig in der Wohnung des Antragstellers wohnen. Bis zu einem Familieneinkommen von € 850,- monatlich ist eine Wohnungsaufwandsbelastung nicht zumutbar. Der zumutbare Wohnungsaufwand darf bis zu einem Familieneinkommen von € 1350,- 25 % des

4. § 37 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

Bei der Berechnung des Familieneinkommens ist auch das Einkommen jener Personen mit einzubeziehen, für die ein meldemäßiger Nachweis nicht vorliegt, die jedoch regelmäßig in der Wohnung des Antragstellers wohnen und selbst keinen Wohnungsaufwand zu tragen haben.

5. In § 37 Abs. 1 werden der Betrag „€ 850,-“ durch den Betrag „€ 893,-“ und der Betrag „€ 1350,-“ durch den Betrag „€ 1417,-“ ersetzt.

Familieneinkommens nicht übersteigen.

(2) Bei gesetzlich unterhaltsberechtigten Kindern, die nicht im Haushalt der Unterhaltspflichtigen wohnen, ist als zumutbarer Wohnungsaufwand ein Betrag heranzuziehen, der den durchschnittlichen Kosten eines Heimplatzes entspricht. Die näheren Bestimmungen sind mit Verordnung der Landesregierung zu treffen.

(3) Bei Antragstellern, die die Bestreitung des Lebensunterhaltes weder durch ein eigenes Einkommen, Unterhalt, Beihilfen oder sonstige über öffentliche Einrichtungen gewährte Unterstützungen nachweisen können oder bei denen die Wohnungsaufwandsbelastung über einen längeren Zeitraum hinweg das nachgewiesene Einkommen, Unterhalt, Beihilfen oder sonstige über öffentliche Einrichtungen gewährte Unterstützungen übersteigt, ist als zumutbarer Wohnungsaufwand jedenfalls ein pauschaler Selbstbehalt, dessen Höhe durch Verordnung der Landesregierung angemessen festzusetzen ist, zu Grunde zu legen.

(4) Für Familien oder eingetragene Partnerschaften, bei denen ein Angehöriger einen Grad der Behinderung von mindestens 50 % iSd § 35 EStG 1988 aufweist, sowie für Familien und eingetragene Partnerschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, für Jungfamilien iSd § 5 Z 15 oder für Familien oder eingetragene Partnerschaften mit einem behinderten Kind iSd Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 ist der zumutbare Wohnungsaufwand niedriger als für sonstige Antragsteller festzusetzen. Angehörige iSd ersten Satzes sind Angehörige iSd § 36a des AVG.

6. Nach § 37 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

(1a) Die Landesregierung hat mit Verordnung die in Abs. 1 genannten Geldbeträge entsprechend den Änderungen des von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder eines jeweils an seine Stelle tretenden Indexes spätestens bis zum 31. Dezember jeden Jahres neu festzusetzen. Für die Berechnung der Indexänderung sind jeweils die Indexzahlen vom August des laufenden und des vorangegangenen Jahres zu vergleichen. Die sich so ergebenden Beträge sind auf einen vollen Euro auf- oder abzurunden, wobei Beträge unter 50 Cent abzurunden und Beträge ab 50 Cent aufzurunden sind. Die Verordnung ist jeweils mit dem Beginn des der Indexänderung folgenden Kalenderjahres in Kraft zu setzen.

7. § 37 Abs. 4 lautet:

(4) Für folgende Personen ist die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung niedriger als für sonstige Antragsteller festzusetzen:

1. Antragsteller und im gemeinsamen Haushalt lebende Personen sowie deren Angehörige mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % iSd § 35 EStG 1988,
2. Familien und eingetragene Partnerschaften, bei denen ein Angehöriger einen Grad der Behinderung von mindestens 50 % iSd § 35 EStG 1988 aufweist,
3. Familien und eingetragene Partnerschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,
4. Jungfamilien iSd § 5 Z 15, und
5. Familien und eingetragene Partnerschaften mit einem behinderten Kind iSd Familienlastenausgleichsgesetzes 1967.

Angehörige iSd dieser Bestimmungen sind Angehörige iSd § 36a AVG.

§ 38
Verfahrensbestimmungen,
Melde- und Rückzahlungsverpflichtung

(1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf ein Jahr gewährt werden. Die Bewilligung darf auch einen bis sechs Monate vor der Antragstellung liegenden Zeitraum umfassen, wenn für diesen Zeitraum keine Wohnbeihilfe gewährt wurde und aufgrund außerordentlicher Umstände eine Antragstellung zu einem früheren Zeitpunkt nicht möglich war. Für Zeiträume, die mehr als sechs Monate vor dem Monat der Antragstellung liegen, ist die Gewährung von Wohnbeihilfe ausgeschlossen. Eine Wohnbeihilfe wird nur gewährt, wenn sie mindestens 5,- Euro beträgt. Die Überweisung der Wohnbeihilfe an den Vermieter oder einen bevollmächtigten Gemeinschaftsverwalter ist zulässig.

(2) Der Antragsteller hat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Bekanntwerden anzuzeigen. Bei Änderung der maßgeblichen Voraussetzungen hat eine Neubemessung der Wohnbeihilfe zu erfolgen. Die Auszahlung der neu bemessenen Wohnbeihilfe hat jeweils mit der Änderung der maßgeblichen Voraussetzungen folgenden Monatsersten zu erfolgen.

(3) Zu Unrecht empfangene Wohnbeihilfe ist zurückzuzahlen. Das Recht auf Rückforderung zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfe verjährt in drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die letzte nicht gebührende Wohnbeihilfe ausgezahlt wurde. Die Verjährung wird unterbrochen, wenn die Geltendmachung der Rückzahlung dem Ersatzpflichtigen zugegangen ist.

(4) Wenn die Zuerkennung der Wohnbeihilfe rechtlich nicht begründet oder die Bemessung der Wohnbeihilfe fehlerhaft war, so darf die Landesregierung auf die Rückforderung auf Grund eines Ansuchens des Schuldners ganz oder teilweise verzichten, wenn die Rückforderung nach der Lage des Falles, insbesondere unter Berücksichtigung der Familien-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse unbillig wäre und eine soziale Härte darstellen würde.

8. § 38 Abs. 4 lautet:

(4) Die Rückzahlung (Abs. 3) darf in angemessenen Teilbeträgen vereinbart werden, wenn sie auf andere Weise nicht möglich oder dem Schuldner nicht zumutbar ist. Auf Ansuchen des Schuldners darf die Rückzahlung gestundet oder ganz oder teilweise nachgesehen werden, wenn die Rückzahlung nach der Lage des Falles, insbesondere unter Berücksichtigung der Familien- und Einkommensverhältnisse und des Ausmaßes des allfälligen Verschuldens des Schuldners an der Entstehung der Forderung zu besonderen Härten für den Schuldner führen würde oder wenn das Verfahren der Rückforderung mit einem Aufwand verbunden wäre, der in keinem Verhältnis zu der zu Unrecht gewährten Wohnbeihilfe steht.

§ 40
Wohnbeihilfe für Betriebskosten

(1) Auf Antrag ist Wohnbeihilfe für Betriebskosten in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand iSd § 37 und den anrechenbaren Betriebskosten je Monat ergibt.

(2) Als Betriebskosten iSd Abs.1 gelten alle Betriebskosten iSd Mietrechtsgesetzes – MRG, BGBl. Nr. 520/1981, vermindert um anderweitige Zuschüsse für Betriebskosten.

(3) Als anrechenbare Betriebskosten gelten höchsten 50% der im Einzelfall in der Mietvorschreibung oder im Mietvertrag ausgewiesenen Betriebskosten, wobei ein durch Verordnung der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzusetzender Höchstbetrag nicht überschritten werden darf.

(4) §§ 34 Abs. 1, 38 und 39 gelten sinngemäß.

§ 48
Geschäftsführung des Wohnbauförderungsbeirates

(1) Den Vorsitz in der konstituierenden Sitzung des Beirates hat bis zur vollzogenen Wahl des Obmannes das mit den Angelegenheiten der Wohnbauförderung betraute Mitglied der Landesregierung zu führen. Das mit den Angelegenheiten der Wohnbauförderung betraute Mitglied der Landesregierung oder ein von ihm bestellter Vertreter haben darüber hinaus das Recht, an den Sitzungen des Beirates mit beratender Stimme teilzunehmen.

(2) Der Beirat hat aus seiner Mitte mit einfacher Stimmenmehrheit einen Obmann und einen ersten und zweiten Obmann-Stellvertreter zu wählen. Der Obmann wird im Falle seiner Verhinderung durch den ersten, ist auch dieser verhindert, durch den zweiten Obmann-Stellvertreter vertreten.

(3) Der Beirat ist vom Obmann gegen Zustellnachweis unter Bekanntgabe der Tagesordnung nach Bedarf, mindestens aber zweimal jährlich, einzuberufen. Der Beirat ist binnen zwei Wochen einzuberufen, wenn die Landesregierung oder zwei Mitglieder des Beirates dies unter Vorschlag der Tagesordnung

9. § 40 Abs. 3 lautet:

(3) Als anrechenbare Betriebskosten gelten die im Einzelfall in der Mietvorschreibung oder im Mietvertrag ausgewiesenen Betriebskosten, wobei ein durch Verordnung der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzusetzender Höchstbetrag nicht überschritten werden darf.

10. Nach § 48 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

(3a) Die Durchführung einer Sitzung unter Verwendung technischer Einrichtungen zur Wort- und Bildübertragung ist nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten, sofern ein hoher technischer und organisatorischer Sicherheitsstandard gewährleistet ist, im Fall außergewöhnlicher Verhältnisse zulässig.

verlangen. Der Obmann hat den Vorsitz in den Sitzungen des Beirates zu führen. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn der Obmann oder einer der Obmann-Stellvertreter und wenigstens vier weitere Mitglieder anwesend sind. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung. Der Vorsitzende stimmt mit und gibt bei Stimmengleichheit mit seiner Stimme den Ausschlag.

(4) In dringenden Fällen ist die Beschlussfassung des Beirates in der Form zulässig, dass den Mitgliedern des Beirates ein vom Amt der Landesregierung formulierter Beschlussantrag im Umlaufweg zur schriftlichen Beisetzung ihres Votums zugeleitet wird.

(5) Bei Fragen von grundsätzlicher Bedeutung kann der Beirat beschließen, zu den Sitzungen Sachverständige mit beratender Stimme beizuziehen.

(6) Der Beirat hat eine Geschäftsordnung zu beschließen, die der Genehmigung der Landesregierung bedarf. Die Kanzleigeschäfte des Beirates sind vom Amt der Landesregierung zu führen.