



**DIE
SOZIALBINDUNG
FÜR DEN
GEFÖRDERTEN
WOHNBAU**

Einleitung

Die Bürgerinnen und Bürger unseres Landes sind meist gut darüber informiert, welche Voraussetzungen man erfüllen muss, um die verschiedenen Förderungen für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung beanspruchen zu können. Dies ist aber hinsichtlich der Sozialbindung und den damit zusammenhängenden Einschränkungen nicht der Fall.

Alle Bestimmungen, die die freie Verfügbarkeit über die Wohnung für die Dauer von 10 Jahren einschränken, ergeben die „**Sozialbindung für den geförderten Wohnbau**“.

Diese Informationsbroschüre soll dazu dienen, alle Personen, die Förderungen erhalten, umfassend über den Inhalt der Sozialbindung für den geförderten Wohnbau zu informieren.

Wer eine Förderung erhält, soll wissen, wozu er sich verpflichtet, wenn er die Zustimmung zur grundbücherlichen Anmerkung der Sozialbindung gibt, unter welchen Voraussetzungen eine geförderte Wohnung veräußert oder vermietet werden kann und welche Sanktionen im Falle der Zuwiderhandlung gegen die Sozialbindung zur Anwendung kommen.

Gesetzliche Grundlagen

Das geltende Wohnbauförderungsgesetz, Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, (in der Folge: L.G. Nr. 13/98) regelt die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau in den Artikeln (in der Folge Art.) 62 bis 69.

Mit dem Landesgesetz vom 18. März 2016, Nr. 5 (in der Folge: L.G. Nr. 5/16) wurde das Wohnbauförderungsgesetz teilweise abgeändert, wobei die Sozialbindung von bisher 20 Jahren auf 10 Jahre reduziert wurde.

1 Förderungen bei welchen die Anmerkung der Sozialbindung vorgesehen ist

Das Wohnbauförderungsgesetz Nr. 13/98, sieht die Anmerkung der Sozialbindung nicht nur vor, wenn eine Wohnbauförderung für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung einer Wohnung für den Eigenbedarf gewährt wird, sondern auch in verschiedenen anderen Fällen:

- Wenn im Sinne von Artikel 38 des L.G. Nr. 13/98 ein Beitrag aus dem Fonds für soziale Härtefälle gewährt wird, der mehr als 5 % des Konventionalwertes (siehe Punkt 7) ausmacht.
- Wenn im Sinne von Artikel 88 ein einmaliger Beitrag gewährt wird, für die Errichtung der Volkswohnung auf einer zu kaufenden Fläche, welche dem freien Wohnbau vorbehalten ist oder für den Kauf eines bereits bestehenden Gebäudes, das zuvor eine andere Zweckbestimmung hatte und durch Wiedergewinnungsmaßnahmen umgewandelt wird.
- Wenn von der Gemeinde gefördertes Bauland zugewiesen wird. In diesem Fall wird von der Gemeinde grundbücherlich die Bindung laut Art. 86 in Verbindung mit Art. 62 des L.G. Nr. 13/98 angemerkt.
- Auch bei Wohnungen welche vom Wohnbauinstitut zu einem verminderten Kaufpreis gekauft werden (laut Art. 122 Absatz 2/bis des L.G. Nr. 13/98), muss die Sozialbindung grundbücherlich angemerkt werden. In diesen Fällen startet die Laufzeit der Bindung ab dem Datum des Abschlusses des Kaufvertrages.

2 Die Anmerkung der Sozialbindung

Aufgrund der geltenden gesetzlichen Regelung erfolgt die Anmerkung der Sozialbindung für den geförderten Wohnbau im Grundbuch durch folgende Schriftstücke:

- a) Grundzuweisungsbeschluss der Gemeinde im Falle von gefördertem Baugrund;
- b) einseitige Verpflichtungserklärung, die von einem Notar beglaubigt sein muss;

- c) Dekret des Direktors der Abteilung Wohnungsbau. In diesem Fall muss der Förderungsempfänger beim zuständigen Amt für Wohnbauprogrammierung ein entsprechendes Ansuchen einreichen.

3 Dauer der Sozialbindung

Die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau hat eine Dauer von **10 Jahren**.

Die Frist beginnt ab dem Tag an dem der Förderungsempfänger erklärt, die geförderte Wohnung laut den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes ständig und tatsächlich mit der Familie zu besetzen.

Eine Wohnung gilt als ständig und tatsächlich besetzt, wenn

- a) die allfälligen Arbeiten bei Wiedergewinnung, des Kaufes im Bau oder des Neubaus abgeschlossen worden sind, bzw. die Benützungsgenehmigung bereits ausgestellt wurde;
- b) der Förderungsempfänger die Wohnung zusammen mit den Familienmitgliedern gewohnheitsgemäß und dauerhaft bewohnt;
- c) der Förderungsempfänger mit den Familienmitgliedern den meldeamtlichen Wohnsitz an die Adresse der geförderten Wohnung verlegt hat;
- d) der Förderungsempfänger die Lieferverträge mit den Versorgungsunternehmen der wesentlichen Dienste (Strom, Wasser, Gas) abgeschlossen hat;

4 Inhalt der Sozialbindung – allgemeine Bestimmungen

Für die gesamte Dauer der Sozialbindung

- muss die geförderte Wohnung vom Förderungsempfänger und seiner Familie ständig und dauerhaft besetzt werden,
- darf die Wohnung ohne Ermächtigung von Seiten des zuständigen Amtes weder veräußert, noch vermietet noch unter irgendwelchem Titel Dritten überlassen werden,
- darf die Wohnung nicht mit dinglichen Nutzungsrechten (z.B. Fruchtgenussrecht) belastet werden,
- darf die Wohnung nur für solche Darlehen hypothekarisch belastet werden, die zur Finanzierung der Wohnung aufgenommen wurden und 150 % des Konventionalwertes nicht überschreiten. Bei gefördertem Baugrund gilt als Höchstgrenze 100 % des Konventionalwertes.

5 Die Nichtigkeit von Rechtsgeschäften

Die Anmerkung der Sozialbindung für den geförderten Wohnbau erfolgt im öffentlichen Interesse. Das Land schüttet in sehr großzügiger Weise öffentliche Mittel aus, damit die Bürgerinnen und Bürger in die Lage versetzt werden, das Eigentum an einer für den Bedarf ihrer Familie angemessenen Wohnung erwerben zu können. Damit kommt das Land auch einem verfassungsrechtlichen Gebot nach.

Ziel der Wohnbauförderungsmaßnahmen des Landes ist aber nicht nur, den aktuellen Zugang zum Wohnungseigentum zu erleichtern, sondern durch geeignete Maßnahmen auch dafür zu sorgen, dass das Wohnungseigentum dauerhaft für die Familien erhalten bleibt. Dies geschieht durch Bestimmungen, mit denen die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über die geförderten Wohnungen eingeschränkt wird.

Insbesondere werden der Verkauf und die Vermietung von geförderten Wohnungen nur in sehr beschränktem Ausmaß zugelassen. Wenn einerseits zu Recht gefordert wird, dass der Erwerb des Eigentums an Wohnungen für den Eigenbedarf durch den Einsatz öffentlicher Mittel gefördert wird,

dann ergibt sich andererseits daraus die Folge, dass die Spekulation mit öffentlich geförderten Wohnungen unterbunden wird.

Als wirksamstes Mittel dieses Ziel zu erreichen, hat sich die im Wohnbauförderungsgesetz verankerte Nichtigkeit von Rechtsgeschäften erwiesen, die der Sozialbindung widersprechen.

Laut Artikel 62 Absatz 8 des L.G. Nr. 13/98, sind die Rechtsgeschäfte, die gegen die Bestimmungen von Artikel 62 Absätze 4 und 5 desselben verstoßen, nichtig.

Wenn also keine entsprechende Ermächtigung seitens des Abteilungsdirektors vorliegt, mit der das Vorhandensein der gesetzlichen Voraussetzungen festgestellt wird, sind

- die Veräußerung der Wohnung,
- die Vermietung der Wohnung,
- die Belastung der Wohnung mit dinglichen Nutzungsrechten,
- die Belastung der Wohnung mit Hypotheken für Darlehen, die nicht für die Finanzierung der Wohnung selbst aufgenommen wurden, oder deren Betrag die gesetzlich vorgesehene Höchstgrenze übersteigt,

nichtig.

6 Bedingungen für die Aufnahme von hypothekarischen Darlehen

a) Zweckbestimmung

Damit ein Darlehen, das zum Zwecke der Finanzierung der Wohnung aufgenommen wird, durch eine hypothekarische Belastung der Wohnung sichergestellt werden kann, muss im Darlehensvertrag ausdrücklich angegeben werden, dass es für den Bau, den Kauf oder die Wiedergewinnung der geförderten Wohnung bestimmt ist.

b) Höchstausmaß des Darlehens

Laut Artikel 62 Absatz 5 des L.G. Nr. 13/98, darf das hypothekarische Darlehen für eine geförderte Wohnung, nicht mehr als 150 % des Konventionalwertes der Wohnung betragen. In der Gemeinde Bozen sind dies (1. Halbjahr 2019) € 3.108,00 pro Quadratmeter Konventionalfläche einer Wohnung. Diese Bestimmung wurde eingeführt, um eine übermäßige Verschuldung der Familien zu verhindern.

Für Wohnungen, die auf gefördertem Bauland stehen, darf das hypothekarische Darlehen 100 % des Konventionalwertes der Wohnung betragen. In der Gemeinde Bozen sind dies (1. Halbjahr 2019) € 2.072,00/m².

Im Falle des Kaufs der Wohnung darf das hypothekarische Darlehen nicht höher sein als der Kaufpreis, einschließlich der nachgewiesenen Vertragsspesen.

Diese Einschränkung gilt nicht für den Fall, dass die gekaufte Wohnung saniert oder umgebaut werden muss. In diesem Fall können neben dem Kaufpreis auch die entsprechenden zusätzlichen Kosten berücksichtigt werden.

7 Der Konventionalwert einer Wohnung

Im Wohnbauförderungsgesetz scheint immer wieder der Begriff „Konventionalwert der Wohnung“ auf. Der Konventionalwert einer Wohnung ist deren gesetzlich festgelegter Wert. Er ist ausschlaggebend für den Verkaufspreis der Wohnung, für die Berechnung des zulässigen Mietzinses und für die Höhe der hypothekarischen Belastung der Wohnung.

Der Konventionalwert einer Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- a) aus den gesetzlichen Baukosten (€ 1.480,00/m² für das 1. Halbjahr 2019),
- b) aus den Baugrundkosten, deren Anteil nicht höher sein darf als 30 Prozent der Baukosten,

c) aus den Erschließungskosten, wie sie laut Gesetz festgesetzt sind (max 10% der Baukosten).

Die gesetzlichen Baukosten werden berechnet, indem man den Baukostenpreis je Quadratmeter Wohnfläche, wie er halbjährlich von der Landesregierung festgesetzt wird, mit der Konventionalfläche der Wohnung multipliziert.

In der Gemeinde Bozen beträgt der Konventionalwert für 1 Quadratmeter Konventionalfläche derzeit (1. Halbjahr 2019) € 2.072,00.

8 Ausnahmen vom Verbot der Veräußerung und Vermietung

Artikel 63 des Gesetzes regelt die Fälle, in denen die geförderte Wohnung nach Einholen der Ermächtigung durch den Direktor der Landesabteilung Wohnungsbau veräußert und vermietet werden darf.

Die Ermächtigung zur Veräußerung oder zur Vermietung kann in folgenden Fällen erteilt werden:

- a) wenn der Förderungsempfänger beabsichtigt, eine andere für den Bedarf seiner Familie geeignete Wohnung zu kaufen,
- b) wenn der Förderungsempfänger beabsichtigt, in den von der Durchführungsverordnung vorgesehenen Fällen seinen Wohnsitz in eine andere Gemeinde zu verlegen,
- c) wenn der Förderungsempfänger pflegebedürftig geworden ist und nicht mehr in der Lage ist, die Wohnung selbst zu besetzen,
- d) wenn der Förderungsempfänger in die Wohnung des Ehegatten bzw. in die Wohnung der in eheähnlicher Beziehung lebenden Person zieht;
- e) wenn der Förderungsempfänger aus schwerwiegenden familiären Gründen die geförderte Wohnung vermietet und im Tauschwege eine andere für den Bedarf der Familie geeignete Wohnung anmietet,
- f) wenn der Förderungsempfänger, der Eigentümer eines geschlossenen Hofes ist, zu dem die geförderte Wohnung als unabtrennbarer Bestandteil gehört, beabsichtigt, diesen im Sinne von Artikel 21/a Absatz 2 des vereinheitlichten Textes der Landesgesetze über die Regelung der geschlossenen Höfe, genehmigt mit Dekret des Landeshauptmanns vom 28. Dezember 1978, Nr. 32, zu übergeben, wobei gleichzeitig mit der Hofübergabe zugunsten des Förderungsempfängers das Fruchtgenussrecht oder das Wohnrecht an einer angemessenen Wohnung vorbehalten werden muss,
- g) im Falle der Trennung, der Auflösung oder des Erlöschens der zivilrechtlichen Wirkungen der Ehe.

Die Fälle, auf die der vorausgehende Buchstabe b) verweist, sind im Artikel 39 der 1. Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz (Dekret des Landeshauptmanns vom 15. Juli 1999, Nr. 42) ausführlich geregelt. Wenn der Förderungsempfänger seinen Wohnsitz in eine andere Gemeinde verlegt, kann er in folgenden Fällen ermächtigt werden, die geförderte Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten:

- a) wenn der lohnabhängige Förderungsempfänger in eine Wohnung übersiedelt, die näher an seinem Arbeitsplatz liegt,
- b) wenn der selbstständige Förderungsempfänger in eine Wohnung übersiedelt, von der aus er seiner beruflichen Tätigkeit besser nachgehen kann,
- c) wenn der Förderungsempfänger nach Auflassung der beruflichen Tätigkeit in eine Wohnung übersiedelt, die für ihn geeigneter ist,
- d) wenn der Förderungsempfänger, der an einer chronischen Krankheit leidet, die geeignete fachärztliche Betreuung nur an einem anderen Wohnort beanspruchen kann,

- e) wenn der Förderungsempfänger die Pflege einer Person mit Behinderungen übernimmt, die in einer anderen Gemeinde wohnt.

8.1 Veräußerung der geförderten Wohnung mit Übertragung der 10jährigen Bindung und Förderung auf eine andere Wohnung

Erhält der Förderungsempfänger in den oben geschilderten Fällen die Ermächtigung zum Verkauf der geförderten Wohnung, kann die Förderung und 10jährigen Sozialbindung auf eine andere Wohnung übertragen werden. In diesem Fall müssen zugleich mit dem Ansuchen um die Ermächtigung zur Veräußerung der Wohnung auch die technischen Unterlagen für die neu zu erwerbende Wohnung beigelegt werden. Dies ist notwendig, um überprüfen zu können, ob die neue Wohnung die technischen Merkmale für die Förderbarkeit besitzt.

Es kann aber auch zutreffen, dass der Förderungsempfänger seine Wohnung zu einem Zeitpunkt verkaufen muss, an dem die technischen Unterlagen für die neue Wohnung noch nicht verfügbar sind. In diesem Falle kann der Förderungsempfänger eine Bankgarantie stellen und die technischen Unterlagen innerhalb eines Jahres nachreichen. Auf begründetem Antrag kann diese Frist nur um **ein** weiteres Jahr verlängert werden.

Die Sozialbindung und Wohnbauförderung kann auch auf eine Wohnung übertragen werden, die neu gebaut wird. In diesem Fall hat der Förderungsempfänger 3 Jahre Zeit die Übertragung der Wohnbauförderung und Bindung abzuschließen. Auf begründetem Antrag kann diese Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden.

ACHTUNG: Die Sozialbindung und Wohnbauförderung kann NICHT auf eine Wohnung übertragen werden, die von Verwandten 1. Grades gekauft wird oder auf eine Wohnung für welche ein Zusatzbeitrag nur für die Sanierung beantragt werden möchte.

Sollte die geförderte Wohnung auf gefördertem Baugrund errichtet worden sein und somit außerdem mit der 20jährigen Sozialbindung belastet sein, muss der Käufer der Wohnung in jedem Fall die Voraussetzungen für die Zuweisung des Baugrundes in der jeweiligen Gemeinde besitzen, da diese Bindung nicht übertragen werden kann. Der Förderungsempfänger überträgt in diesem Fall nur die 10jährige Bindung.

8.2 Veräußerung der geförderten Wohnung ohne Übertragung der Förderung und Sozialbindung auf eine andere Wohnung

Sollte der Förderungsempfänger ermächtigt werden die Wohnung zu veräußern, aber nicht von der Möglichkeit Gebrauch machen wollen die Förderung und somit auch die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau auf eine andere Wohnung zu übertragen, muss er Folgendes beachten:

- Die Wohnung darf nur an Personen veräußert werden, die die allgemeinen und spezifischen Voraussetzungen besitzen, zur gleichen Wohnbauförderung zugelassen zu werden, die der Förderungsempfänger erhalten hat.
Sollte sich die Wohnung auf gefördertem Baugrund der Gemeinde befinden, muss der Käufer außerdem die Voraussetzungen für die Zuweisung des Baugrundes in der jeweiligen Gemeinde besitzen.
- Der Käufer muss alle mit der Sozialbindung zusammenhängenden Verpflichtungen übernehmen.

8.3 Vermietung der geförderten Wohnung

Wenn der Abteilungsdirektor in den vom Artikel 63 Absatz 1 des Gesetzes vorgesehenen Fällen die Ermächtigung zur Vermietung der geförderten Wohnung erteilt, kann diese in folgender Reihenfolge vermietet werden:

- a) an einen Verwandten innerhalb des dritten Grades, der die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen besitzt,
- b) an das Institut für den sozialen Wohnbau (WOBI),

- c) an von der Gemeinde namhaft gemachte Personen,
- d) wenn weder das WOBI noch die Gemeinde an der Anmietung der Wohnung interessiert sind, an eine Familie, die die Voraussetzungen besitzt, zur gleichen Wohnbauförderung zugelassen zu werden wie der Förderungsempfänger selbst, wobei das Vorhandensein der Voraussetzungen durch den Abteilungsdirektor festgestellt werden muss.

Der Förderungsempfänger kann die Wohnung frühestens nach 4 Jahren wieder freibekommen, wenn er sie für sich selbst, für den Ehegatten, die Eltern oder die Kinder benötigt.

Im Falle der Vermietung kann der Eigentümer eine Miete verlangen, die nicht höher sein darf als 75 % des Landesmietzinses. Der Landesmietzins entspricht pro Jahr 4 % des Konventionalwertes der Wohnung. Pro Monat und pro Quadratmeter Konventionalfläche beträgt der Landesmietzins derzeit (1. Halbjahr 2019) in den Gemeinden Bozen € 6,91/m², 75 % davon sind € 5,18/m².

Sollte die Wohnung vollständig möbliert vermietet werden, kann der berechnete Höchstmietzins um 30 % erhöht werden.

Sollte sich die Wohnung auf gefördertem Baugrund der Gemeinde befinden, gilt auch in diesen Fällen, dass der Mieter außerdem die Voraussetzungen für die Zuweisung des Baugrundes in der jeweiligen Gemeinde besitzen muss.

8.4 Vermietung von einzelnen Zimmern an Lehrlinge, SchülerInnen, Studenten und Studentinnen, ArbeiterInnen und Senioren und Seniorinnen

Eine Ausnahme vom Verbot der Vermietung ist vom Gesetz für den Fall vorgesehen, dass einzelne Zimmer an

- Lehrlinge,
- SchülerInnen oder
- Studenten und Studentinnen,
- ArbeitnehmerInnen,
- Senioren und Seniorinnen

vermietet werden. Es dürfen höchstens 2 Zimmer vermietet werden und es muss sichergestellt werden, dass der restliche Teil der Wohnung für den Bedarf der Familie des Antragstellers angemessen bleibt.

Die Ermächtigung zur Vermietung wird durch den Direktor der Abteilung Wohnungsbau der Landesverwaltung erteilt.

9 Aufnahme von Verwandten und Verschwägerte in die Wohnung

Laut Artikel 62 Absatz 4 des Wohnbauförderungsgesetzes muss die geförderte Wohnung von der Familie des Antragstellers dauerhaft und tatsächlich bewohnt werden. Auf begründeten Antrag hin kann der Förderungsempfänger allerdings ermächtigt werden, Verwandte und Verschwägerte innerhalb des 3. Grades in die Wohnung aufzunehmen. Die diesbezügliche Ermächtigung wird vom Direktor der Abteilung Wohnungsbau der Landesverwaltung erteilt.

10 Abtretung der ungeteilten Hälfte an den Ehegatten oder den in einer eheähnlichen Beziehung lebenden Partner

Artikel 63 Absatz 5 regelt die Abtretung der ungeteilten Hälfte des Wohnungseigentums an den Ehegatten des Förderungsempfängers oder den in einer eheähnlichen Beziehung lebenden Partner (in der Folge: Partner).

Der Förderungsempfänger kann jederzeit ermächtigt werden, die Hälfte des Eigentums an seiner geförderten Wohnung an den Ehegatten/Partner abzutreten. Dieser muss aber die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen des Landes besitzen. Der Umstand, dass die Familie bereits über eine geförderte Wohnung verfügt, wird dabei nicht als Hinderungsgrund angesehen. Nach erfolgter Abtretung der Hälfte des Wohnungseigentums wird auch die Wohnbauförderung zur Hälfte an den Ehegatten/Partner übertragen.

Die Übertragung der ungeteilten Hälfte einer in Miteigentum erworbenen Wohnung in das alleinige Eigentum eines Ehegatten/Partners ist ebenfalls möglich.

Im Falle von gefördertem Baugrund muss der Ehegatte/Partner dem der Eigentumsanteil abgetreten wird außerdem im Besitz der Voraussetzungen für die Zuweisung des geförderten Baugrundes in der jeweiligen Gemeinde sein.

Als eheähnliche Beziehung gelten zwei Personen

- die in einer gemeinsamen Wohnung wohnen und gemeinsame Kinder haben;
- die seit mindestens zwei Jahren in einer gemeinsamen Wohnung wohnen;
- die gemeinsame Kinder haben und erklären, die Wohnung, die Gegenstand der Wohnbauförderung ist, gemeinsam zu bewohnen zu wollen;

11 Ehetrennung oder -scheidung

Im Falle von Ehetrennung bzw. -scheidung kann es vorkommen, dass sich die vermögensrechtliche Situation auch hinsichtlich der geförderten Wohnung ändert.

Sollte es laut richterlichen Verfügung zu einer Eigentumsübertragung zwischen den Ehepartnern oder zu Gunsten deren Kinder kommen, richtet sich die Landesverwaltung nach der richterlichen Entscheidung und erteilt die entsprechende Ermächtigung zur Abtretung des Wohnungseigentums. Nach der durchgeführten Eigentumsübertragung wird auch die Wohnbauförderung umgeschrieben.

Der Ehegatte, der infolge der Trennung oder Scheidung das Eigentum an der Wohnung an den Ehegatten verliert, kann um eine neue Wohnbauförderung ansuchen, wobei - hinsichtlich der laut richterlichen Verfügung abgetretenen Wohnung/en – die folgenden Ausschlussgründe nicht gelten:

- dass er in den letzten 5 Jahren keine Wohnung veräußert haben darf
- dass er nicht bereits eine Wohnbauförderung erhalten haben darf.

Sollte durch die Ehetrennung oder -scheidung die Eigentumssituation nicht variieren, müssen die Eigentümer der Wohnung dem Land aber trotzdem das Urteil übermitteln und gegebenenfalls durchgeführte Wohnsitzverlegungen mitteilen. Es ist nämlich wichtig, dass das Land über Änderungen bezüglich der Besetzung der geförderten Wohnung bzw. Wohnsitzverlegungen informiert wird.

12 Abtretung des Miteigentumsanteils im Falle der Auflösung der eheähnlichen Beziehung

Wenn zwei Personen als in einer eheähnlichen Beziehung lebendes Paar zu einer Wohnbauförderung in der für Ehepaare vorgesehenen Höhe zugelassen worden sind und beide Miteigentümer der geförderten Wohnung sind und einer dem anderen aufgrund der Auflösung der eheähnlichen Beziehung seinen/ihren Miteigentumsanteil abtreten möchte, muss die Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der in der geförderten Wohnung verbleibenden Familienmitgliedern reduziert werden (Art. 66-bis des L.G. Nr. 13/98). Es werden nur jene Familienmitglieder berücksichtigt, welche bereits bei der Zulassung zur Wohnbauförderung berücksichtigt wurden.

Die Ermächtigung zur Abtretung des Miteigentumsanteils der Wohnung an den in der Wohnung verbleibenden Förderungsempfänger wird somit erst erteilt, wenn der von der Landesverwaltung geforderte Betrag eingezahlt wurde.

Nach erfolgter Abtretung des Miteigentumsanteils wird auch die Sozialbindung und Wohnbauförderung auf den alleinigen Eigentümer umgeschrieben.

13 Erweiterung der Wohnung

Gegenstand der Förderung für den Bau und den Kauf von Wohnungen können nur Wohnungen sein, die die Merkmale von Volkswohnungen haben, das heißt, sie dürfen eine Wohnfläche von maximal 110 m² haben (130 m² wenn vor 1978 gebaut wurden) Wenn aber 5 Jahre ab der Besetzung der Wohnung durch die Verlegung des Wohnsitzes in die geförderte Wohnung verstrichen sind, darf die Wohnung bis auf 160 m² Wohnfläche erweitert werden. Die auf dem Baugrundstück zulässige restliche Baumasse darf aber nicht nur für die Erweiterung der eigenen Wohnung verwendet werden, sondern auch für den Bau einer zusätzlichen Wohnung, die an Verwandte oder Verschwägerter innerhalb des 3. Grades zur Deckung ihres Wohnungsbedarfes überlassen wird.

Handelt es sich um eine Wohnung, die auf gefördertem Baugrund errichtet wurde, gelten für die eventuell zusätzlich errichtete Wohnung die besonderen Bestimmungen, die im Artikel 87 Absatz 7 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, enthalten sind; insbesondere müssen die Personen, denen die zusätzliche Wohnung überlassen werden soll, die Voraussetzungen besitzen, um in der jeweiligen Gemeinde geförderttes Bauland zugewiesen zu erhalten.

14 Löschung der Sozialbindung

14.1 Vorzeitige Löschung der Sozialbindung durch den Verzicht auf die Wohnbauförderung

Die Sozialbindung für den geförderten Wohnbau bringt eine erhebliche Einschränkung der freien Verfügbarkeit über die eigene Wohnung mit sich.

Diese Einschränkungen der freien Verfügbarkeit über das Wohnungseigentum sind aber nicht unabänderlich.

Wenn der Eigentümer einer geförderten Wohnung ein Vorhaben hat, das laut Wohnbauförderungsgesetz nicht vorgesehen ist bzw. nicht ermächtigt werden kann, besteht jederzeit die Möglichkeit sich von der Sozialbindung zu lösen, indem auf die Wohnbauförderung verzichtet wird.

Dazu muss er der Landesverwaltung den gewährten Beitrag zurückerstatten. Anschließend kann die Unbedenklichkeitserklärung zur grundbücherlichen Löschung der 10jährigen Sozialbindung erteilt werden und der Förderungsempfänger kann über seine Wohnung frei verfügen.

ACHTUNG: Sollte sich die geförderte Wohnung auf gefördertem Baugrund der Gemeinde befinden, besteht die 20jährige Sozialbindung gegenüber der Gemeinde auch nach dem Verzicht auf die Wohnbauförderung weiterhin und der Eigentümer muss sich diesbezüglich an die zuständige Gemeinde wenden.

14.2 Löschung der Sozialbindung nach Ablauf der zehn Jahre

Nach Ablauf der 10jährigen Sozialbindung, kann die Unbedenklichkeitserklärung zur grundbücherlichen Löschung beantragt werden.

ACHTUNG: Sollte es sich um eine Wohnung handeln, die auf gefördertem Baugrund der Gemeinde errichtet wurde, kann die Unbedenklichkeitserklärung nach Ablauf der 10 Jahre NICHT erteilt werden, da die 20jährige Sozialbindung gegenüber der Gemeinde weiterhin besteht. Vor Ablauf dieser 20jährigen Bindung ist die grundbücherliche Löschung nicht möglich.

Erst nach dem Ablauf der 20 Jahre kann die entsprechende Unbedenklichkeitserklärung zur grundbücherlichen Löschung vom Bürgermeister der zuständigen Gemeinde ausgestellt werden.

Bevor der Eigentümer allerdings diese Unbedenklichkeitserklärung bei der Gemeinde beantragt, muss er beim Amt für Wohnbauprogrammierung eine Bestätigung einholen, dass die Wohnung nicht mehr Gegenstand einer Wohnbauförderung ist und somit nicht der 10jährigen Sozialbindung unterliegt.

15 Nachfolge in die Wohnbauförderung

Sollte der Förderungsempfänger während der Laufzeit der Sozialbindung versterben, haben die Nachfolger folgende Möglichkeiten:

a) Die Erben übernehmen die Sozialbindung und Wohnbauförderung

Dazu muss entweder einer der Erben die allgemeinen Voraussetzungen besitzen, um zu den Wohnbauförderungen des Landes zugelassen zu werden und die geförderte Wohnung ständig und tatsächlich besetzen (die allgemeinen Voraussetzungen sind im Artikel 45 des L.G. Nr. 13/98 angeführt).

Oder aber die geförderte Wohnung muss an Verwandte innerhalb des 3. Grades vermietet werden, der die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulassung zu den Wohnbauförderungen des Landes besitzen.

Ist auch eine solche Vermietung nicht möglich, muss die Wohnung dem Institut für den sozialen Wohnbau oder der Gemeinde zur Anmietung angeboten werden.

Sollte weder das Institut für den sozialen Wohnbau noch die Gemeinde an der Anmietung der Wohnung interessiert sein, kann die Wohnung an Personen vermietet werden, die die allgemeinen Voraussetzungen besitzen, um zur Wohnbauförderung des Landes zugelassen zu werden. Diese Mieter können sich die Erben selbst aussuchen. Das Vorhandensein der Voraussetzungen muss aber vom zuständigen Landesamt überprüft werden.

Für Wohnungen, die auf gefördertem Baugrund gebaut wurden, ist außerdem zu beachten, dass eine eventuelle Vermietung nur zugunsten von Personen erfolgen kann, die die Voraussetzungen für die Zuweisung von gefördertem Bauland in der jeweiligen Gemeinde besitzen.

b) Die Erben übernehmen die Sozialbindung NICHT und beantragen stattdessen die vorzeitige Löschung derselben

Dazu müssen Sie ein eigenes Ansuchen einreichen und den gewährten Beitrag zurückerstatten.

Auch hierbei ist zu berücksichtigen, dass für Wohnungen, die auf gefördertem Baugrund gebaut wurden, die Sozialbindung gegenüber der Gemeinde auch weiterhin besteht und die Erben sich diesbezüglich an die zuständige Gemeinde wenden müssen.

Abtretung von Erbanteilen unter Miterben

Laut Artikel 732 des Zivilgesetzbuches können sich die Nachfolger die Erbanteile auch untereinander abtreten, ohne dass dazu die Ermächtigung des Direktors der Abteilung Wohnungsbau der Landesverwaltung eingeholt werden muss. Solange die Sozialbindung allerdings nicht vorzeitig gelöscht wird, muss die Wohnung allerdings - wie vorab beschrieben - von Berechtigten besetzt werden.

16 Besondere Bestimmungen für Wohnungen, die auf gefördertem Baugrund gebaut wurden

Wurde eine Wohnung auf gefördertem Bauland gebaut, sind neben den Bestimmungen von Artikel 62 und folgende auch noch die besonderen Bestimmungen von Artikel 86 des Wohnbauförderungsgesetzes zu beachten.

Wird eine auf gefördertem Bauland gebaute Wohnung in den von Artikel 62 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, vorgesehenen Fällen veräußert, vermietet, oder werden dingliche Nutzungsrechte daran bestellt, kann dies nur zugunsten von Personen geschehen, die die Voraussetzungen für die Zuweisung geförderten Baulandes in der gebietsmäßig zuständigen Gemeinde haben.

Um geförderttes Bauland zugewiesen zu erhalten, muss man, neben den Voraussetzungen um zu den Wohnbauförderungen des Landes zugelassen zu werden, folgende weitere Voraussetzungen besitzen:

- a) der Gesuchsteller muss in der Gemeinde ansässig sein oder seinen Arbeitsplatz haben,
- b) er darf nicht bereits Eigentümer eines zum Bau einer Wohnung von wenigstens 495 m³ ausreichendes Baugrundstücks sein, das vom Arbeitsplatz oder vom Wohnsitz aus leicht erreichbar ist oder eine solche Fläche in den letzten 5 Jahren veräußert haben,
- c) er muss im Sinne der Durchführungsverordnung mindestens 16 Punkte erreichen.

Im Falle des Verkaufes einer auf gefördertem Baugrund errichteten Wohnung darf der Kaufpreis, solange die Sozialbindung angemerkt ist, den Konventionalwert der Wohnung nicht überschreiten.

Im Falle der Vermietung einer Wohnung, die auf gefördertem Bauland gebaut wurde, darf, solange die Sozialbindung angemerkt ist, nur eine Miete in der Höhe von 75 % des Landesmietzinses gefordert werden. Erst wenn die Sozialbindung gelöscht ist, kann die Wohnung frei vermietet werden.

17 Zuwiderhandlungen gegen die Sozialbindung

Der Förderungsempfänger verstößt gegen die Sozialbindung wenn:

- a) er die Wohnbauförderung aufgrund falscher Angaben erhalten hat,
- b) die Wohnung nicht ständig und tatsächlich besetzt wird (siehe anschließende Definition),
- c) er die Wohnung ohne vorheriger Ermächtigung der Landesverwaltung oder an Personen ohne die gesetzlichen Voraussetzungen veräußert oder vermietet hat,
- d) die Wohnung ohne vorheriger Ermächtigung der Landesverwaltung oder zu Gunsten von Personen ohne die gesetzlichen Voraussetzungen mit dinglichen Nutzungsrechten belastet hat,
- e) die Zweckbestimmung der Wohnung auch nur teilweise abgeändert hat,
- e) die Wohnung in einer Weise umwandelt hat, dass sie nicht mehr die Merkmale einer Volkswohnung oder einer Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl besitzt.

Bei all diesen Fällen verfügt der Direktor der Abteilung Wohnungsbau den Widerruf der Wohnbauförderung und verfügt die Rückerstattung des gewährten Beitrages, erhöht um die gesetzlichen Zinsen ab Beginn der festgestellten Zuwiderhandlung. Zudem ist eine Geldstrafe in Höhe von 10 % des geschuldeten Betrages zu entrichten.

Abwesenheit von der geförderten Wohnung für einen Zeitraum über 6 Monate

Die unter dem Buchst. b) vorgesehene Übertretung liegt nicht vor, wenn der Förderungsempfänger die Wohnung für einen Zeitraum von weniger als 6 Monaten verlässt. Zu

längeren Abwesenheiten kann im Falle der Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten oder bei Vorliegen sonstiger schwerwiegender Gründe familiärer oder beruflicher Art ermächtigt werden. Die entsprechende Ermächtigung wird vom Direktor der Abteilung Wohnungsbau erteilt und der Förderungsempfänger muss dafür ein eigenes Gesuch einreichen.

Wenn festgestellt wird, dass der Förderungsempfänger zum Zwecke der Zulassung zur Wohnbauförderung unvollständige Angaben gemacht hat und diese ausschlaggebend für das Ausmaß der Förderung waren, setzt der Abteilungsdirektor, soweit nicht bereits der unter Buchst. a) angeführte Tatbestand vorliegt, den Betrag fest, um den der Beitrag zu reduzieren ist. Dieser Betrag wird um die gesetzlichen Zinsen mit Ablauf vom Tage, an dem die Ausbezahlung der Wohnbauförderung begonnen hat, erhöht. Außerdem ist eine Verwaltungsstrafe in der Höhe von 5 % des geschuldeten Betrages zu entrichten.

Der Förderungsempfänger verstößt weiters gegen die Sozialbindung wenn er:

- a) die Wohnung teilweise vermietet oder Dritten unter irgendwelchem Titel, auch kostenlos, überlassen hat und zwar ohne die Ermächtigung von Seiten Landesverwaltung oder an Personen die nicht im Besitz der gesetzlichen Voraussetzungen sind,
- b) die Volkswohnung in den ersten fünf Jahren nach Verlegung des Wohnsitzes in eine Wohnung mit erhöhter Zimmerzahl umgewandelt hat,
- c) allfällige zusätzliche mit der Zulassung zur Wohnbauförderung verknüpften Auflagen nicht erfüllt hat,

Bei diesen Fällen fordert der Direktor der Abteilung Wohnungsbau den Förderungsempfänger auf, den rechtmäßigen Zustand innerhalb einer Frist von sechs Monaten wiederherzustellen.

Für den Zeitraum von der Zuwiderhandlung bis zur Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes ist eine Verwaltungsstrafe in der Höhe der gesetzlichen Zinsen des einmaligen Beitrages zu bezahlen. Wenn nach Ablauf der Sechsmonatsfrist der rechtmäßige Zustand nicht wiederhergestellt wurde, verfügt der Abteilungsdirektor den Widerruf der Wohnbauförderung.

Ist die Wohnung ohne vorherige Ermächtigung an Personen vermietet oder durch irgendeinen Titel auch kostenlos zum Gebrauch überlassen worden, welche im Besitz der gesetzlichen Voraussetzungen sind, kann die diesbezügliche Ermächtigung nachträglich erteilt werden. Diese nachträgliche Ermächtigung wird nach der Entrichtung einer Geldstrafe in Höhe von 500,00 € erteilt.