

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1989

Ausgegeben am 9. August 1989

19. Stück

28. Verordnung: Über die angemessenen und förderbaren Gesamtbaukosten und über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen und Eigenheimen im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes.
29. Verordnung: Gewährung von Eigenmitteleinsatzdarlehen.
30. Verordnung: Sperrzeitenverordnung 1982; Abänderung.

## 28.

## Verordnung der Wiener Landesregierung vom 4. Juli 1989 über die angemessenen und förderbaren Gesamtbaukosten und über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen und Eigenheimen im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes

Auf Grund der §§ 4 Abs. 3, 8, 12, 14 und 15 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes — WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, wird verordnet:

§ 1. (1) Im Falle der Errichtung von Mietwohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen beträgt die Obergrenze der förderbaren Gesamtbaukosten ohne jeden Zuschlag 11 400 S je Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989.

(2) Die Festlegung der förderbaren Gesamtbaukosten erfolgt im Zuge einer technisch-wirtschaftlichen Prüfung, wobei über die im Abs. 1 genannte Obergrenze hinaus bei Vorliegen nachstehend angeführter Kriterien folgende Zuschläge Berücksichtigung finden:

1. Bei erschweren Bedingungen bei einer Lückenbebauung ist bis zu einer Gesamtnutzfläche von 5 000 m<sup>2</sup> ein Zuschlag in maximal folgender Höhe je Quadratmeter Nutzfläche zu gewähren:
 

bei einer Gesamtnutzfläche	
bis 1 000 m <sup>2</sup> .....	800 S,
von 2 000 m <sup>2</sup> .....	500 S,
von 4 000 m <sup>2</sup> .....	200 S;

 die Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei bei der Obergrenze von 5 000 m<sup>2</sup> der Zuschlag rechnerisch mit Null anzusetzen ist;
2. bei erschweren Bedingungen bei Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 5 000 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag in maximal folgender Höhe je Quadratmeter Nutzfläche zu gewähren:
 

bei einer Gesamtnutzfläche	
bis 1 000 m <sup>2</sup> .....	2 200 S,
von 2 000 m <sup>2</sup> .....	1 600 S,
von 4 000 m <sup>2</sup> .....	600 S;

die Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei bei der Obergrenze von 5 000 m<sup>2</sup> der Zuschlag rechnerisch mit Null anzusetzen ist;

3. bei Bauvorhaben, bei denen erschwerende Umstände bei der Bauführung, wie etwa bei der Fundierung oder der Errichtung von Garagen, nachweisbar zu wesentlichen unvermeidbaren Mehrkosten führen, kann ein Zuschlag bis höchstens 4 400 S je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden;
4. bei Heimen mit entsprechender Ausstattung kann darüber hinaus ein Zuschlag von maximal 3 500 S je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

(3) Für sonstige Mehrkosten kann ein Betrag von maximal 1 200 S je Quadratmeter Nutzfläche geltend gemacht werden, der jedoch nicht mehr zu den förderbaren Gesamtbaukosten zählt.

(4) Die angemessenen Gesamtbaukosten errechnen sich aus dem Grundbetrag gemäß Abs. 1, den für das Bauvorhaben gewährten Zuschlägen gemäß Abs. 2 und dem im Abs. 3 genannten Maximalbetrag. Die Differenz zwischen den angemessenen Gesamtbaukosten und den förderbaren Gesamtbaukosten gemäß Abs. 1 und 2 ist durch zusätzliche Eigenmittel abzudecken.

(5) In jenen Fällen, in denen vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1972) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die förderbaren und die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.

(6) Bei Heimen werden bei der Nutzfläche die Flächen aller im § 2 Z 5 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes angeführten Räumlichkeiten und sonstige Gemeinschaftsflächen berücksichtigt.

§ 2. Die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 5 gilt auch für die Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll.

§ 3. (1) Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen erfolgt durch Gewährung eines nichtrückzahlbaren

Baukostenzuschusses in einem Fixbetrag von 3 000 S je Quadratmeter Nutzfläche. Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt bei Mietwohnungen (Geschäftsräumen) im Sinne des § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes und bei Heimen im Sinne des § 1 Abs. 6. Der Fixbetrag von 3 000 S kann nach Lage und Größe des zu fördernden Bauvorhabens sowie unter Bedachtnahme auf besondere sonstige Erschwerisse um 87,5 vH der Differenz zwischen den förderbaren Gesamtbaukosten und dem Betrag von 14 200 S je Quadratmeter Nutzfläche angehoben werden; bei Lückenbebauung oder bei Kleinbaustellen ist dieser Fixbetrag in jedem Fall um mindestens 40 vH der rechnerisch ermittelten Werte gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 und 2 anzuheben.

(2) Neben dem im Abs. 1 genannten Baukostenzuschuß werden Annuitätenzuschüsse zu Bausparkendarlehen oder zu Kommunal- und Hypothekendarlehen im Sinne des § 6 Abs. 2 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, die im Rahmen der förderbaren Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung des Baukostenzuschusses gemäß Abs. 1 und der Eigenmittel gemäß § 7 zur Finanzierung des Bauvorhabens im Sinne des Finanzierungsplanes aufgenommen wurden, gewährt. Die Zuschußleistung bemißt sich in einem Prozentsatz der Darlehenssumme, jedoch höchstens von 9 425 S je Quadratmeter Nutzfläche und beträgt im ersten Jahr ab Tilgungsbeginn 5 vH. Ab dem zweiten Jahr verringert sich die Zuschußleistung jährlich um 0,15 vH der Darlehenssumme und endet nach dem 14. Jahr. Die Zuschußleistung erfolgt halbjährlich und setzt für den betreffenden Ratentermin eine Darlehensnehmerleistung entsprechend dem Tilgungsplan von mindestens 1 vH des Darlehens laut Finanzierungsplan voraus.

§ 4. Als Förderung für die Errichtung von Wohnungen gemäß § 15 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes zur Überlassung in Miete wird über Antrag ein nichtrückzahlbarer Fixbetrag von 3 000 S je Quadratmeter Nutzfläche gewährt. In die Förderungszusicherung sind die Bedingungen aufzunehmen, daß

- a) als monatlicher Hauptmietzins für die geförderten Wohnungen höchstens ein Betrag begehrt wird, der sich unter Berücksichtigung der Aufteilung der Gesamtbaukosten im Sinne des § 2 Z 8 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes aus einem Grundbetrag von 33 S je Quadratmeter Nutzfläche ergibt, zuzüglich eines Betrages zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes in Höhe von 5,50 S je Quadratmeter Nutzfläche der Wohnung und Monat, wobei sich die genannten Beträge jeweils zum 1. Jänner in dem Maß vermindern oder erhöhen, das sich aus dem Verhältnis des

vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des abgelaufenen Jahres zum Indexwert für Juni 1989 ergibt;

- b) ein vom Mieter begehrteter Finanzierungsbeitrag das Hundertfache des sich aus lit. a ergebenden monatlichen Betrages exklusive des Betrages zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes nicht übersteigt.

§ 5. Die Förderung der Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen), an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, erfolgt durch Gewährung von Annuitätenzuschüssen zu Bausparkendarlehen oder zu Darlehen im Sinne des § 6 Abs. 2 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, die im Rahmen der förderbaren Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung der Eigenmittel gemäß § 7 zur Finanzierung des Bauvorhabens im Sinne des Finanzierungsplanes aufgenommen wurden. Die Zuschußleistung bemißt sich in einem Prozentsatz der Darlehenssumme laut Finanzierungsplan und beträgt im ersten Jahr ab Tilgungsbeginn 6 vH. Ab dem zweiten Jahr verringert sich die Zuschußleistung jährlich um 0,2 vH der Darlehenssumme und endet nach dem 13. Jahr. Die Zuschußleistung erfolgt halbjährlich und setzt für den betreffenden Ratentermin eine Darlehensnehmerleistung entsprechend dem Tilgungsplan von mindestens 1 vH des Darlehens laut Finanzierungsplan voraus.

§ 6. (1) Im Falle der Errichtung von Eigenheimen wird ein Landesdarlehen im Ausmaß von 500 000 S gewährt. Dieser Betrag erhöht sich um 25 000 S für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird, jedoch auf höchstens 600 000 S. Das Landesdarlehen darf 60 vH der angemessenen Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan nicht überschreiten. Unabhängig davon wird das Landesdarlehen um 25 000 S erhöht, wenn die Planung des Eigenheimes durch einen dazu befugten Ziviltechniker erfolgte.

(2) Die Darlehenslaufzeit beginnt mit dem der Zuzählung nächstfolgenden Ratentermin (1. April bzw. 1. Oktober). Im ersten Jahr der Darlehenslaufzeit beträgt die Annuität 2,7 vH der Darlehenssumme und ist je zur Hälfte zu den genannten Ratenterminen zu entrichten. Die Annuität erhöht sich in den Folgejahren bis zum Ende des 20. Jahres um jährlich jeweils 0,1 vH der Darlehenssumme. Ab dem 21. Jahr beträgt die Annuität 5 vH der Darlehenssumme. Die Verzinsung des Darlehens ist in der Annuität enthalten und beträgt in den ersten zehn Jahren der Darlehenslaufzeit 1 vH antizipativ, ab dem 11. Jahr 2 vH antizipativ.

(3) Wird ein Landesdarlehen im Sinne des Abs. 1 nicht beansprucht, kann über Antrag ein nichtrück-

zahlbarer Baukostenzuschuß in der Höhe von 150 000 S gewährt werden, wenn das Eigenheim im Wege einer Bausparkassenfinanzierung errichtet wird. Wird dieser Betrag zur Aufstockung der für die Gewährung des Bauspardarlehens erforderlichen Ansparsumme verwendet, wird damit aber die erforderliche Ansparsumme nicht erreicht, kann daneben ein unverzinsliches Landesdarlehen bis höchstens 150 000 S gewährt werden. Dieses Landesdarlehen wird vom Land direkt an die Bausparkasse angewiesen und ist von dieser im Zuge der Flüssigmachung des Bauspardarlehens, jedoch spätestens binnen einem Jahr nach seiner Zuzählung an das Land zurückzuzahlen.

§ 7. Der Förderungswerber hat im Rahmen der förderbaren Gesamtbaukosten bei Gebäuden mit Mietwohnungen (Geschäftsräumen) oder bei Heimen Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 12,5 vH, bei sonstigen Gebäuden mindestens 20 vH der förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan aufzubringen.

§ 8. Die während der angemessenen Bauzeit auftretenden Kostenerhöhungen können nach Maßgabe der vom Bundesministerium für Finanzen erstellten Empfehlungen für die Berücksichtigung der Kostenerhöhungen bei laufenden Verträgen zu veränderlichen Preisen (Preisberichtigungen auf dem Lohnsektor) bei der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden, sofern diese Möglichkeit zwischen dem Förderungswerber und dem Bauführer vertraglich vereinbart wurde. Die Förderung dieser Mehrkosten erfolgt bei Mietwohnungen (Geschäftsräumen) und Heimen durch Annuitätenzuschüsse im Sinne des § 3 Abs. 2 zu einem Darlehen von 87,5 vH, bei Wohnungen (Geschäftsräumen), an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, durch Annuitätenzuschüsse im Sinne des § 5 Abs. 1 zu einem Darlehen von 80 vH der Mehrkosten.

§ 9. Für Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Sinne des § 2 Z 7 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes kann ein nichtrückzahlbarer Baukostenzuschuß bis zum Ausmaß der dadurch entstandenen Baukosten gewährt werden.

§ 10. Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBl. für Wien Nr. 15, in der Fassung der Verordnung LGBl. für Wien Nr. 34/1988, mit Ausnahme des § 1 Abs. 4 und 5 außer Kraft; nach § 1 Abs. 1 zugesicherte unverzinsliche Landesdarlehen gelten als nichtrückzahlbare Baukostenzuschüsse.

Der Landeshauptmann:

i. V. Smejkal

## 29.

### Verordnung der Wiener Landesregierung vom 4. Juli 1989 über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen

Auf Grund der §§ 17 bis 19 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes — WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, wird verordnet:

§ 1. Falls einem Mieter die Aufbringung der auf seine Wohnung entfallenden vom Vermieter beehrten Eigenmittel laut Finanzierungsplan der Förderungszusicherung auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Familieneinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann unter Bedachtnahme auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes ein Darlehen (Eigenmittlersatzdarlehen) gewährt werden.

§ 2. (1) Das Eigenmittlersatzdarlehen beträgt 12,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan, sofern die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes erfüllt sind.

(2) Das Eigenmittlersatzdarlehen beträgt 7,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes nicht erfüllt sind und das Jahreseinkommen bei einer Haushaltsgröße von

1 Person .....	170 000 S
2 Personen .....	240 000 S

nicht übersteigt; dieser Betrag erhöht sich für jede weitere Person, sowie bei Jungfamilien oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 vH aufweist, für Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, sowie für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 um 30 000 S.

(3) Übersteigt das Jahreseinkommen die Einkommensgrenze gemäß Abs. 2, beträgt das Eigenmittlersatzdarlehen bei einer Überschreitung um bis zu 20 000 S 5 vH, bei einer Überschreitung um weitere 20 000 S 2,5 vH der förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan.

(4) Die Einkommensgrenzen der Abs. 1 bis 3 ändern sich in dem sich nach § 11 Abs. 2 zweiter Satz des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes ergebenden Ausmaß.

§ 3. Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt bei noch nicht bezogenen Wohnungen:

bei 12,5 vH	20 Jahre,
bei 7,5 vH	15 Jahre,
bei 5,0 vH	10 Jahre,
und bei 2,5 vH	5 Jahre.

Das Darlehen ist mit 1 vH dekursiv zu verzinsen und in halbjährlichen Pauschalraten, beginnend am zweitnächsten der Antragstellung folgenden Rückzahlungstermin, zurückzuzahlen. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

§ 4. Das Eigenmittellersatzdarlehen kann im Sinne des § 18 Abs. 2 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes auch einem nachfolgenden Wohnungsmieter gewährt werden.

§ 5. Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, LGBL. für Wien Nr. 16, in der Fassung LGBL. für Wien Nr. 31/1987, für nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz geförderte Wohnungen außer Kraft. Für nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 geförderte Wohnungen bleibt die Verordnung LGBL. für Wien Nr. 16/1985, in der Fassung LGBL. für Wien Nr. 31/1987, nach Maßgabe des § 62 Abs. 4 und 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes in Kraft.

Der Landeshauptmann:  
i. V. Smejkal

### 30.

#### Verordnung des Landeshauptmannes von Wien vom 30. Mai 1989, mit welcher die Sperrzeitenverordnung 1982 abgeändert wird

Auf Grund des § 198 Abs. 1 der GewO 1973, BGBl. Nr. 50/1974, zuletzt geändert durch Bundesgesetz BGBl. Nr. 399/1988, wird verordnet:

#### Artikel I

Die Sperrzeitenverordnung 1982, LGBL. für Wien Nr. 15, wird wie folgt abgeändert:

§ 1 Abs. 1 lautet:

„(1) Für die einzelnen Betriebsarten der Gastgewerbe werden der Zeitpunkt, in dem die Gastgewerbebetriebe geschlossen werden müssen (Sperrstunde), und der Zeitpunkt, in dem sie geöffnet werden dürfen (Aufsperrstunde), für Wien wie folgt festgelegt:

Betriebsart	Sperrstunde Uhr	Aufsperrstunde Uhr
a) Hotel, Gasthof . . . . .	24	6
b) Gasthaus . . . . .	24	6
c) Restaurant . . . . .		
Kaffeerestaurant . . . . .	2	6
d) Buffet, Imbißstube . . . . .	24	6
e) Branntweinschenke . . . . .	19	5
f) Bar . . . . .	4	10
g) Eissalon . . . . .	23	8
h) Kaffeehaus . . . . .	2	6
i) Espresso . . . . .	2	6
j) Kaffeekonditorei . . . . .	23	6
k) Würstelstand . . . . .	4	7
l) übrige Betriebsarten . . . . .	24	6“

#### Artikel II

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Landeshauptmannes von Wien vom 15. Juli 1974, LBGBl. für Wien Nr. 31, betreffend Sperrzeiten für bestimmte Gastgewerbe, die auf der Straße oder bei Veranstaltungen im Freien ausgeübt werden, außer Kraft.

Für den Landeshauptmann:  
**Schirmer**  
Amtsführende Stadträtin