

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

(Vom 4. Oktober 1974)

*Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,*

gestützt auf Artikel 34^{sexies} der Bundesverfassung,

nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 17. September 1973¹⁾,

beschliesst:

Einleitung

Art. 1

Zweck

¹ Das Gesetz bezweckt, die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern.

² Bei der Durchführung dieser Aufgaben arbeitet der Bund mit den interessierten Organisationen zusammen.

³ Die Zuständigkeit der Kantone zur Ergänzung der Massnahmen des Bundes bleibt vorbehalten.

Art. 2

Begriffe

¹ Wohnungen sind Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind.

² Eigentumswohnungen und Eigenheime gelten als Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes.

³ Zweit- und Ferienwohnungen fallen nicht unter das Gesetz.

⁴ Auf Heime findet das Gesetz nur Anwendung, soweit es die Erschliessung und Sicherung von Land für den Wohnungsbau sowie die Wohnungsmarktforschung, Bauforschung und Baurationalisierung betrifft.

¹⁾ BBl 1973 II 679

1. Teil: Förderung des Wohnungsbaus im allgemeinen

1. Titel: Erschliessung und Sicherung von Land für den Wohnungsbau

Art. 3

Verhältnis zur Raumplanung und zum Umweltschutz

Der Bund fördert die Erschliessung von Bauland nach Massgabe der Raumplanung und des Umweltschutzes. Er trifft nach den folgenden Bestimmungen zusätzliche Massnahmen zur Förderung und Sicherstellung der Erschliessung sowie zur Beschaffung von Land für den Wohnungsbau und leistet hiefür besondere Hilfe.

1. Kapitel: Erschliessungsrecht

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 4

Begriff

¹ Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen.

² Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

Art. 5

Erschliessungspflicht

¹ Die Grob- und Feinerschliessung der für den Wohnungsbau bestimmten Bauzonen ist entsprechend dem Bedarf in angemessenen Etappen innerhalb von zehn bis fünfzehn Jahren durchzuführen.

² Das kantonale Recht bezeichnet die für die Erschliessung verantwortlichen öffentlichrechtlichen Körperschaften. Es kann die Feinerschliessung den Eigentümern überbinden und hat in diesem Fall die Ersatzvornahme durch die öffentlichrechtlichen Körperschaften vorzusehen.

Art. 6

Erschliessungsbeiträge

¹ Die nach kantonalem Recht zuständigen öffentlichrechtlichen Körperschaften erheben von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten der Groberschliessung; die Beiträge werden kurz nach Fertigstellung der Anlagen fällig.

² Die Kosten der Feinerschliessung sind ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden

³ Der Bundesrat erlässt Rahmenbestimmungen, insbesondere über Höhe und Fälligkeit der Beitragsleistungen. Er trägt dabei Hartefällen und besonderen Verhältnissen Rechnung.

2. Abschnitt: Umlegung von Bauland und Grenzregulierung

Art 7

Grundsatz

Ist die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstücksgrossen und -grenzen erschwert, so ist durch Umgestaltung der Grundstücke nach Form, Grosse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen.

Art 8

Erschliessungs- und Neuordnungsumlegung

¹ Die Umlegung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken wird eingeleitet auf Beschluss der zuständigen kantonalen Behörden oder durch Beschluss der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, der mehr als die Hälfte des betroffenen Gebiets gehört.

² Die Kantone können die Befugnis zur behördlichen Anordnung der Landumlegung den Gemeinden erteilen, sie können ferner die Anforderungen an den Beschluss der beteiligten Grundeigentümer auf Einleitung der Umlegung erleichtern.

Art 9

Bauverpflichtung

¹ Werden die Eigentumsverhältnisse nach Artikel 8 neu geordnet, so kann die Zuteilung der Grundstücke mit der Auflage verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

² Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art 10

Grenzregulierung

¹ Wird die zweckmässige Überbauung eines Grundstückes oder einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so können die interessierten Eigentümer die Mitwirkung der Eigentümer der anstossenden Grundstücke bei der Grenzverbesserung verlangen.

² Im Rahmen einer solchen Grenzregulierung kann der Abtausch von Land im unbedingt nötigen Umfang und die Abtretung von höchstens drei Aren Land verlangt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch oder die Abtretung für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint.

³ Die Kantone können die Durchführung von Grenzregulierungen von Amtes wegen anordnen. Sie können die gleiche Befugnis den Gemeinden übertragen.

Art. 11

Zuständigkeit und Verfahren

¹ Das kantonale Recht ordnet Zuständigkeit und Verfahren sowie im Rahmen des Bundesrechtes die materiellen Grundsätze für die Umlegung von Bauland und die Grenzregulierung. Es stellt die Durchführung der Bauverpflichtung sicher und regelt den Rechtsschutz.

² Für Baulandumlegungen und Grenzregulierungen nach Artikel 8–10 dürfen keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erhoben werden.

2. Kapitel: Erschliessungshilfe

1. Abschnitt: Art

Art. 12

Der Bund vermittelt und verbürgt öffentlichrechtlichen Körperschaften sowie Trägern und Organisationen des Wohnungsbaues Darlehen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau. Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

2. Abschnitt: Umfang

Art. 13

¹ Die Bundeshilfe erstreckt sich auf die Kosten der Groberschliessung.

² Bundeshilfe an die Kosten der Feinerschliessung wird geleistet, wenn und soweit das zu erschliessende Land mit öffentlicher Hilfe verbilligtem Wohnungsbau zugeführt wird.

3. Abschnitt: Voraussetzungen, Bedingungen und Auflagen

Art. 14

Raumplanung

Die Erschliessungsanlagen, für deren Erstellung die Bundeshilfe verlangt wird, müssen den Richt- und Nutzungsplänen entsprechen.

Art. 15

Beitragsleistung

Die Bundeshilfe setzt voraus, dass die Grundeigentümer zu angemessenen, in kurzer Zeit nach Fertigstellung der Anlagen fällig werdenden Beiträgen an die Erschliessungskosten nach Artikel 6 dieses Gesetzes verpflichtet werden.

Art. 16

Bedingungen und Auflagen im Einzelfall

¹ Die zuständigen Bundesbehörden können Bedingungen und Auflagen zur Sicherstellung des Zwecks der Bundeshilfe festlegen, wie zweckmässige Grundstücksgestaltung sowie Gewährleistung der Feinerschliessung und der Überbauung innerhalb angemessener Frist.

² Erschliessungsanlagen, die mit der rechtskräftigen Orts- und Regionalplanung übereinstimmen, gelten als zweckmässig im Sinne von Absatz 1.

4. Abschnitt: Darlehen

Art. 17

Höhe

¹ Die Darlehen belaufen sich in der Regel auf hundert Prozent der für die Bundeshilfe in Betracht fallenden Kosten.

² Von Bund, Kantonen oder Dritten bis zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens geleistete Beiträge sind bei der Bestimmung der Höhe zu berücksichtigen.

Art. 18

Tilgung und Verzinsung

¹ Das Darlehen muss innerhalb von längstens zwanzig, ausnahmsweise längstens fünfundzwanzig Jahren seit der Auszahlung zurückbezahlt werden.

² Die Darlehen können zu günstigeren als den marktüblichen Zinssätzen gewährt, und es kann in den ersten Jahren auf die Tilgung verzichtet werden.

³ Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

Art. 19

Darlehen Dritter und Verbürgung

Die vom Bund vermittelten und verbürgten Darlehen sind in bezug auf die Verzinsung und Tilgung den direkten Bundesdarlehen gleichgestellt. Ein allfälliger Zinsunterschied wird vom Bund getragen. Soweit nötig, bevorschusst er die Tilgungszahlungen.

Art. 20

Sicherungsbestimmungen

Werden die an die Zusicherung der Bundeshilfe geknüpften allgemeinen Voraussetzungen oder besonderen Bedingungen und Auflagen nicht erfüllt, so sind die Darlehen zum marktüblichen Satz zu verzinsen. Für zu Unrecht entgegengenommene Zinsvergünstigungen ist der entsprechende Zinsunterschied nachzuzahlen. Die zuständige Bundesstelle kann ferner die Laufzeit herabsetzen und die ganze oder teilweise Rückzahlung der Darlehen verfügen.

3. Kapitel: Vorsorglicher Landerwerb

Art. 21

Allgemeines

Der Bund fördert den vorsorglichen Erwerb von Land für den Wohnungsbau.

Art. 22

Art und Umfang

¹ Der Bund vermittelt und verbürgt öffentlichrechtlichen Körperschaften sowie Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Darlehen für den vorsorglichen Landerwerb. Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

² Die Darlehen können sich auch auf die Zinsen der Landerwerbskosten erstrecken.

³ Die Darlehen betragen in der Regel fünfzig Prozent der gesamten Landerwerbskosten und sind grundpfändlich sicherzustellen. Allfällige gesetzliche Belohnungsgrenzen sind nicht anwendbar.

⁴ Der Bundesrat setzt die allgemeinen Voraussetzungen der Hilfe fest und umschreibt die Auflagen und Bedingungen, die an die Hilfe geknüpft werden können.

Art. 23

Baurecht

Die Hilfe des Bundes für den vorsorglichen Landerwerb kann auch für die Bevorschussung von Baurechtszinsen gewährt werden, sofern

- das Baurecht von einer öffentlichrechtlichen Körperschaft oder einer gemeinnützigen Institution erteilt wird,
- es zu Bedingungen gewährt wird, die für den Baurechtsnehmer gegenüber dem Kauf des Landes nachweisbar erheblich günstiger sind und

– sichergestellt ist, dass die Überbauung in der Regel innerhalb von langstens fünf Jahren erfolgt

Art 24

Sicherungsmassnahmen

¹ Dem Bund steht an Grundstücken, die mit seiner Hilfe erworben wurden während der Dauer der Darlehenshingabe oder -verbürgung sowie zehn Jahre über diese Dauer hinaus ein Vorkaufsrecht zu

² Es steht ihm an solchen Grundstücken überdies ein Kaufsrecht zu, sofern die Grundstücke ihrem Zweck entfremdet oder nicht binnen zehn Jahren nach ihrem Erwerb erschlossen oder überbaut werden und weiterhin ein Bedarf an Wohnungen vorhanden ist. Erfolgt die Zweckentfremdung im öffentlichen Interesse oder besteht kein Bedarf mehr an Wohnungen, so kann der Bund statt des Kaufsrechts auszuüben die Darlehen samt Zinsen zurückverlangen. Das Kaufsrecht dauert fünfzehn Jahre seit dem Datum der Gewährung der Bundeshilfe

³ Die Ausübung des Vorkaufsrechts und des Kaufsrechts erfolgt zu den um den Mehrwert des Eigenkapitals erhöhten Selbstkosten, der Bundesrat ordnet die Berechnung des Mehrwertes

⁴ Vorkaufs- und Kaufsrecht sind im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken. Sie können den Kantonen, Gemeinden sowie Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden. Die zuständige Bundesstelle kann unter den in den Ausführungsvoorschriften zu umschreibenden Voraussetzungen auf das Kaufsrecht verzichten

⁵ Diese Bestimmungen gelten sinngemäss für das Baurecht

⁶ Die grundpfändliche Belastung der mit Bundeshilfe erworbenen Grundstücke bedarf der Zustimmung des Bundes

⁷ Die weiteren Einzelheiten ordnet der Bundesrat

2. Titel: Wohnungsmarktforschung, Bauforschung und Baurationalisierung

1. Kapitel: Wohnungsmarktforschung

Art 25

Grundsatz

¹ Der Bund fördert die Wohnungsmarktforschung. Sie soll insbesondere die Übersicht über die Marktverhältnisse verbessern, die Angebots- und Nachfrage-tendenzen auf dem Wohnungsmarkt ermitteln und die Wohnbedürfnisse abklären

² Er stimmt die Forschungstätigkeiten und die statistischen Erhebungen aufeinander ab

Art. 26

Durchführung

Soweit der Bund die Wohnungsmarktforschung nicht selbst betreibt, kann er Forschungsaufträge an geeignete öffentliche und private Institutionen und Fachleute erteilen oder sich finanziell an Arbeiten Dritter beteiligen.

Art. 27

Auskunftspflicht

Jedermann hat die für Forschungen und Erhebungen nach Artikel 25 erforderlichen Angaben zur Verfügung zu stellen. Geschäftsgeheimnisse sind zu wahren.

2. Kapitel: Bauforschung und Baurationalisierung

1. Abschnitt: Grundsatz

Art. 28

¹ Der Bund fördert, vor allem im Interesse der Baurationalisierung, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten auf dem Gebiet des Bauwesens. Er stimmt die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten aufeinander ab und sorgt für die Verbreitung ihm zugänglicher Forschungsergebnisse.

² Der Bund fördert die Normierung und Standardisierung von Bauteilen und Bauten.

³ Der Bund kann die Anwendung rationeller Bauarten und Arbeitsmethoden fördern.

2. Abschnitt: Durchführung

Art. 29

Förderung im allgemeinen

¹ Der Bund stellt Forschungs- und Entwicklungspläne sowie Dringlichkeitsordnungen auf.

² Die Förderung erfolgt durch Erteilung von Forschungs- und Entwicklungsaufträgen an geeignete öffentliche oder private Institutionen und Fachleute oder durch finanzielle Beteiligung an Arbeiten Dritter.

Art. 30

Ausmass der Beteiligung

Der Bund beteiligt sich in der Regel bis zu vierzig Prozent an den Kosten von Forschungs- und Entwicklungsarbeiten, soweit er nicht direkte Aufträge erteilt.

Art. 31

Richtlinien über die Baurationalisierung

¹ Der Bundesrat erlässt Richtlinien über die Baurationalisierung.

² Er trägt dabei dem jeweiligen Stand der Forschung und Technik, den regionalen Besonderheiten, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Lebensweise der Bevölkerung Rechnung.

3. Abschnitt: Bauvorschriften

Art. 32

¹ Soweit nötig, erlässt der Bundesrat die für die Baurationalisierung unerlässlichen rechtlichen Vorschriften.

² Artikel 31 Absatz 2 ist sinngemäss anwendbar.

³ Die Kantone und die interessierten Organisationen sind vorher anzuhören.

3. Titel: Kapitalbeschaffung

Art. 33

Grundsatz

Ist die Finanzierung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen nicht sichergestellt, so kann der Bund Darlehen vermitteln und verbürgen. Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

Art. 34

Durchführung

¹ Die Darlehen werden Finanzinstituten oder öffentlichrechtlichen Körperschaften zur Verfügung gestellt und sind zu marktüblichen Sätzen zu verzinsen.

² Der Bundesrat regelt die Laufzeit und die Tilgungsfristen unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse.

³ Er ordnet die Voraussetzungen, unter denen die Mittel an die Gesuchsteller weiterzuleiten sind.

2. Teil: Besondere Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse (Gemeinnütziger Wohnungsbau)

1. Titel: Grundsatz

Art. 35

¹ Der Bund unterstützt durch gezielte Massnahmen nach den folgenden Bestimmungen den Bau von Wohnungen zu besonders günstigen Mietzinsen.

² Diese Massnahmen erstrecken sich auf

- a. die Grundverbilligung, die bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen mit der Restfinanzierungshilfe eine möglichst tiefe Ansetzung des Anfangsmietzinses unter den Eigentümerlasten ermöglicht;
- b. die Zusatzverbilligung zur Senkung des kostendeckenden Anfangsmietzinses um insgesamt 30 Prozent für Wohnungen für Bevölkerungskreise mit beschränkten Einkommen;
- c. die Zusatzverbilligung zur Senkung des kostendeckenden Anfangsmietzinses um insgesamt 40 Prozent für Wohnungen für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige mit Einschluss des für deren Betreuung erforderlichen Personals sowie für Wohnungen von Personen, die in Ausbildung stehen.

³ Die Zahl der mit Bundeshilfe jährlich zu verbilligenden Wohnungen richtet sich nach den Bedürfnissen des Marktes und der verfügbaren Mittel.

2. Titel: Grundverbilligung

Art. 36

Finanzierung

Zur Durchführung der Grundverbilligung vermittelt und verbürgt der Bund grundpfändlich sicherzustellende Darlehen von in der Regel bis zu 90 Prozent der zulässigen Anlagekosten. Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

Art. 37

Vorschüsse

¹ Zur Deckung des Unterschieds zwischen den Eigentümerlasten und dem grundverbilligten Mietzins leistet der Bund rückzahlbare, verzinsliche und grundpfändlich sicherzustellende Vorschüsse.

² Als Eigentümerlasten gelten die Zinsen des investierten Fremd- und Eigenkapitals, die Unterhalts- und Verwaltungskosten und Leistungen, die die Tilgung der Hypothekarschulden auf 60 Prozent der Anlagekosten in 25 Jahren ermöglichen.

³ Der grundverbilligte Mietzins ist derjenige der unter Einberechnung einer jährlichen Mietzinserhöhung während 25 Jahren die Eigentümerlasten nach Absatz 2 deckt. Die in Absatz 2 nicht erwähnten Eigentümerlasten gelten als Nebenkosten.

⁴ Die Vorschüsse sind zum üblichen Satz der zweiten Hypothek zu verzinsen.

Art 38

Unterhalts- und Verwaltungskosten Nebenkosten

¹ Die Unterhalts- und Verwaltungskosten sind der Kostenentwicklung anzupassen.

² Die Nebenkosten können dem Mieter gesondert nach Aufwand verrechnet werden. Es betrifft dies insbesondere Heizung und Warmwasser, Stromverbrauch, Hauswartkosten und Gartenunterhalt sowie öffentliche Abgaben wie Objektsteuern, Strassenbeleuchtungsprämien, Gebäudeversicherungsprämien, Kehrichtabfuhrgebühren, Wasserzins und Abwasserreinigungsgebühren.

³ Der Bundesrat ordnet die Einzelheiten

Art 39

Bedingungen

Die Restfinanzierungshilfe wird dem Eigentümer gewährt, der sich zur Rückzahlung der Darlehen nach dem Finanzierungsplan verpflichtet und sich der Mietzinsüberwachung (Art 45) unterstellt.

Art 40

Mietzinsausfälle Änderungen des Mietzinsplanes

¹ Entstehen infolge besonderer Umstände Mietzinsausfälle oder wird der Mietzinsplan zuungunsten des Eigentümers geändert, so kann ihm der Bund zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Finanzierungs- und Tilgungsplan zusätzliche Vorschüsse oder, wenn es die Umstände rechtfertigen, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewähren. Notigenfalls können die Rückzahlungen von Vorschüssen gestundet werden.

² Nach 30 Jahren noch geschuldete Vorschüsse und Zinsbeträge kann der Bund erlassen.

Der Bundesrat ordnet die Einzelheiten

Art 41

Sicherung des Aufschubs der Eigenkapitalverzinsung

Hauseigentümern, die zur weiteren Verbilligung der Mietzinse die Verzinsung des Eigenkapitals aufgeschoben haben und aus wichtigen Gründen gezwungen sind, die Liegenschaft oder die Wohnung zu verkaufen, gewährleistet der Bund

einen Verkaufspreis, der jenem Preis entspricht, zu dem der Bund bei Ausübung des Kaufs- und Vorkaufsrechts gemäss Artikel 50 Absatz 2 die Liegenschaft oder Wohnung erwerben könnte. Der Betrag des anrechenbaren Eigenkapitals erhöht sich um den Betrag der aufgeschobenen Eigenkapitalzinsen.

3. Titel: Zusatzverbilligung

Art. 42

¹ Die Zusatzverbilligung besteht in jährlich gleichbleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Bundes.

² Sie setzt die Grundverbilligung voraus. Die Zusatzverbilligung kann auch Eigentümern gewährt werden, die alle Bedingungen der Grundverbilligung erfüllen, auf die Beanspruchung der Restfinanzierungshilfe jedoch verzichtet haben.

³ Die mit der Zusatzverbilligung erstellten und erneuerten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, deren Einkommen die vom Bundesrat festzusetzenden Grenzen nicht übersteigen.

⁴ Der Bundesrat setzt die übrigen Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung fest.

4. Titel: Weitere Bestimmungen

Art. 43

Erneuerung bestehender Wohnungen

Der Bundesrat ordnet die Voraussetzungen, unter denen Bundeshilfe an die Erneuerung bestehender Wohnungen gewährt wird. Dabei dürfen die Gesamtkosten nicht höher liegen als die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen.

Art. 44

Anforderungen an die Bauvorhaben

Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen der Landes-, Regional- und Ortsplanung, den Mindestvorschriften über Grösse und Ausstattung sowie den Anforderungen der Baurationalisierung entsprechen, sich in bezug auf Land- und Baukosten an die jeweils geltenden Grenzen halten und den in der betreffenden Region bestehenden Wohnbedürfnissen Rechnung tragen, insbesondere durch Einbezug von Wohnungen für Betagte, Invalide, kinderreiche Familien und Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten.

Art. 45

Mietzinsüberwachung

Die auf Grund dieses Gesetzes verbilligten Mietzinse unterliegen bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorschüsse und Zinsbeträge, mindestens aber

während 25 Jahren bzw bis zum Erlass der Vorschusse und Zinsbetroffnisse (Art 40) einer amtlichen Mietzinsüberwachung Die von den zuständigen Behörden festgelegten Mietzinse dürfen während dieser Zeit nur im Rahmen der vom Bundesrat zu ordnenden Mietzinsanpassungen geändert werden

Art 46

Zweckeshaltung

¹ Die mit Hilfe der besonderen Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinsse erstellten oder erneuerten Wohnungen dürfen bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorschusse und Zinsbetroffnisse mindestens aber während 25 Jahren bzw bis zum Erlass der Vorschusse und Zinsbetroffnisse (Art 40) nur für Wohnzwecke verwendet werden

² Zur Sicherung des Zweckentfremdungsverbots steht dem Bund bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorschusse und Zinsbetroffnisse mindestens aber während 25 Jahren bzw bis zum Erlass der Vorschusse und Zinsbetroffnisse (Art 40) ein gesetzliches Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe der Selbstkosten zu

▷ Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind für die Dauer ihrer Geltung als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken

⁴ Vorkaufs- und Kaufsrecht können den Kantonen, Gemeinden sowie Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden Die zuständige Bundesstelle kann unter den in den Ausführungsvorschriften zu umschreibenden Voraussetzungen auf das Kaufsrecht verzichten

▷ Die weiteren Einzelheiten ordnet der Bundesrat

3. Teil: Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum

Art 47

Grundsatz

¹ Der Bund fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum für den eigenen Bedarf natürlicher Personen die mangels ausreichendem eigenem Vermögen oder ungenügendem Erwerbseinkommen nicht in der Lage sind, das hierfür nötige Eigenkapital zur Verfügung zu stellen

² Die Förderung gilt auch für sonstige dingliche oder persönliche Rechte, die eigentumsähnliche Ansprüche begründen, sowie für gemeinschaftlich begründetes Eigentum

³ Die Förderung hat zur Voraussetzung, dass der Eigentümer die Verzinsung und Tilgung von Nachgangshypothecken angemessen sicherstellt.

Art. 48

Art der Hilfe

¹ Der Bund vermittelt, verbürgt oder gewährt im Rahmen von Artikel 47 Darlehen und Vorschüsse in sinngemässer Anwendung der Artikel 35–39, 43, 44 und 46 dieses Gesetzes.

² Ferner kann der Bund in sinngemässer Anwendung des Artikels 42 nicht rückzahlbare Zuschüsse gewähren.

Art. 49

Umwandlung von Wohnungen

¹ Mietwohnungen, bei denen Vorschüsse für die Grundverbilligung noch nicht vollständig zurückbezahlt sind, können in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, deren Erwerb durch den Bund im Sinne der Artikel 47 und 48 gefördert wird.

² Die zuständige Bundesbehörde kann beim Vorliegen wichtiger Gründe bewilligen, dass Eigentumswohnungen, bei denen Vorschüsse für die Grundverbilligung noch nicht vollständig zurückbezahlt sind, in Mietwohnungen umgewandelt werden, deren Mietzinse durch die Grundverbilligung im Sinne von Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe *a* gesenkt werden.

Art. 50

Sicherstellung

¹ Mit Bundeshilfe erworbenes Wohnungs- und Hauseigentum darf während der Dauer der Hilfe, mindestens aber während 25 Jahren, ohne Zustimmung des Bundes weder seinem Zweck entfremdet noch mit Gewinn veräussert werden.

² Zur Sicherung des Zweckentfremdungs- und des Veräusserungsverbot es steht dem Bund während der Dauer ihrer Geltung ein Kaufs- und Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zu, erhöht um den Mehrwert des Eigenkapitals; der Bundesrat ordnet die Berechnung des Mehrwertes. Das Kaufs- und das Vorkaufsrecht können den Kantonen, Gemeinden sowie Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

³ Das Zweckentfremdungs- und das Veräusserungsverbot sowie das mit ihnen verknüpfte Kaufs- und Vorkaufsrecht sind für die Dauer ihrer Geltung als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Die weiteren Einzelheiten ordnet der Bundesrat. Er umschreibt insbesondere die Voraussetzungen, unter denen die Zustimmung zur freihändigen Veräusserung zu erteilen ist.

4. Teil: Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Art. 51

Allgemeines

¹ Der Bund kann die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus insbesondere durch Gewährung von Bürgschaften, Darlehen oder durch Kapitalbeteiligung fördern.

² Er kann zu diesem Zweck entsprechende Organisationen schaffen.

Art. 52

Voraussetzungen und Sicherstellung

Die Förderung setzt voraus, dass die Träger und Organisationen die vom Bundesrat zu ordnenden Mindestanforderungen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung und Statuten erfüllen.

5. Teil: Verschiedene Bestimmungen

Art. 53

Beschaffung der Mittel

¹ Die zu Lasten der Finanzrechnung aufzubringenden Bundesmittel sind als Rahmenkredite mit einfachem Bundesbeschluss zu bewilligen.

² Soweit zu Lasten der Kapitalrechnung Mittel bereitgestellt werden, setzt der Bundesrat verbindliche Grenzen fest.

Art. 54

Bundesamt für Wohnungswesen

¹ Der Bund errichtet ein Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt).

² Dem Bundesamt obliegt der Vollzug dieses Gesetzes, soweit er Sache des Bundes ist.

³ Das Bundesamt stimmt die Vollzugstätigkeit des Bundes und der Kantone aufeinander ab.

Art. 55

Eidgenössische Wohnbaukommission

¹ Als beratendes Organ des Bundes für Fragen des Wohnungswesens besteht die Eidgenössische Wohnbaukommission.

² Die Kommission überwacht die Auswirkungen dieses Gesetzes, beobachtet die Entwicklung des Wohnungsmarktes und unterbreitet dem Bundesrat und den zuständigen Departementen Vorschläge für Gesetzesänderungen und für die Vollzugstätigkeit.

³ Der Kommission gehören 15–21 vom Bundesrat gewählte Mitglieder aus Kreisen der Kantone, Wirtschaft, Wissenschaft, Mieter und Vermieter an.

⁴ Das Sekretariat der Kommission wird durch das Bundesamt geführt.

Art. 56

Zuständigkeit und Verfahren bei der Kredithilfe

¹ Gesuche um Kredithilfe sind dem Bundesamt einzureichen. Dieses trifft nach Abklärung der Voraussetzungen und der finanziellen Möglichkeiten eine Verfügung.

² Die zur Verwirklichung der Kreditzusicherung vom Bund mit den Gesuchstellern sowie allfälligen Dritten einzugehenden Rechtsverhältnisse, wie Darlehen, Bürgschaft, Pfandbestellung, Garantie- und andere Zahlungsverprechen, werden durch öffentlichrechtlichen Vertrag begründet, der der schriftlichen Form bedarf.

³ Der Bundesrat ordnet die Voraussetzungen, unter denen Befugnisse an Dritte übertragen werden können.

Art. 57

Zuständigkeit und Verfahren bei Bundesbeiträgen

¹ Beitragsgesuche sind dem Bundesamt einzureichen. Dieses trifft nach Abklärung der Voraussetzungen und der finanziellen Möglichkeiten eine Verfügung.

² Der Gesuchsteller hat dem Bundesamt binnen 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Beitragszusicherung schriftlich mitzuteilen, ob er die an die Zusicherung geknüpften Verpflichtungen übernimmt. Die Annahme hat vorbehaltlos zu erfolgen.

³ Übernimmt der Gesuchsteller die an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen, so wird dadurch ein nach der Verfügung des Bundesamtes umschriebenes öffentlichrechtliches Vertragsverhältnis begründet.

⁴ Übernimmt der Gesuchsteller die an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen nicht fristgerecht, so fällt die vom Bundesamt getroffene Verfügung dahin. Das Bundesamt kann die Frist nach Absatz 2 nötigenfalls erstrecken.

⁵ Der Bundesrat ordnet die weiteren Einzelheiten.

Art. 58

Rechtsanspruch auf Bundeshilfe

Ein Rechtsanspruch auf Bundeshilfe entsteht erst mit der rechtskräftigen Verfügung über ihre Zusicherung.

Art. 59

Rechtsschutz

¹ Der Rechtsschutz im Bereich des Bundes richtet sich nach den allgemeinen Bestimmungen über die Rechtspflege.

² Streitigkeiten aus öffentlichrechtlichen Verträgen im Sinne von Artikel 56 Absatz 2 und Artikel 57 Absatz 3 entscheidet das Bundesgericht als einzige Instanz (Art. 116 Bst. k des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1943¹⁾ über die Organisation der Bundesrechtspflege).

Art. 60

Ergänzendes Recht

Soweit dieses Gesetz oder die gestützt darauf zu erlassenden Ausführungsvorschriften Rechtsfragen hinsichtlich der Ordnung der vom Bund mit Gesuchstellern und Dritten einzugehenden Rechtsverhältnisse, wie Darlehen, Bürgschaften und Pfandbestellungen, offen lassen, finden ergänzend die einschlägigen Bestimmungen des Zivilrechts (ZGB und OR) Anwendung.

6. Teil: Schlussbestimmungen

Art. 61

Anmerkungen im Grundbuch

Anmerkungen im Grundbuch nach diesem Gesetz sind gebührenfrei.

Art. 62

Auskunftspflicht

¹ Wer Bundeshilfe nach diesem Gesetz beansprucht, hat den mit dem Vollzug betrauten Behörden des Bundes und der Kantone jegliche mit dem Gegenstand der Bundeshilfen zusammenhängende Auskunft zu erteilen und auf Verlan-

¹⁾ SR 173.110

gen Einsicht in Geschäftsbücher, Abrechnungen und sonstige Unterlagen zu gewähren.

² Die gleiche Auskunftspflicht besteht für die mit der Planung, Finanzierung, Ausführung oder Verwaltung von Erschliessungs- und Wohnbauvorhaben befassten Personen, Organe oder Vertreter von Unternehmen.

³ Wird die Auskunftspflicht verletzt, so kann die zuständige Amtsstelle die Zusicherung oder Ausrichtung von Bundeshilfe ablehnen oder bereits erbrachte Leistungen zurückfordern.

⁴ Artikel 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches bleibt vorbehalten.

Art. 63

Irreführung

¹ Werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, so ist die Zusicherung oder Ausrichtung jeder Art von Bundeshilfe zu verweigern; bereits erfolgte Leistungen sind zurückzufordern.

² Fehlbare Gesuchsteller oder sonstige Interessierte können von der Gewährung von Bundeshilfen nach diesem Gesetz oder nach anderen Erlassen des Bundes ausgeschlossen oder bei der Vergebung von Arbeiten des Bundes gesperrt werden.

³ Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

Art. 64

Mietzinsfestsetzung bei früher verbilligten Wohnungen

¹ Die zuständigen Subventionsbehörden können Eigentümern der auf Grund früherer Erlasse verbilligten Wohnungen auf Gesuch hin gestatten, zwischen Wohnungen verschiedener Bauetappen einen angemessenen internen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Den Eigentümern darf insgesamt kein zusätzlicher Gewinn erwachsen.

² Eigentümern von Wohnungen, für die auf Grund früherer Erlasse Verbilligungen gewährt wurden, können von den Behörden, welche die Beiträge gewährt haben, beschränkte Mietzinszuschläge zum Zwecke der Kapitalbildung bewilligt werden. Diese zusätzlichen Mittel sind ausschliesslich zur Finanzierung neuer verbilligter Wohnungen oder der Erneuerung bestehender Wohnungen zu verwenden. Die Einzelheiten der Zweckerhaltung dieser Mittel ordnet der Bundesrat.

Art. 65

Übergangsrecht

¹ Die Bundeshilfe nach diesem Gesetz kann auf Gesuch hin auch für begonnene oder ausgeführte Wohnbauten gewährt werden, an die seit dem 1. Januar

1972 Beiträge und Leistungen nach dem Bundesgesetz vom 19. März 1965¹⁾ über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues zugesichert wurden

² Das gleiche gilt für Wohnbauvorhaben, an die auf Grund des genannten Gesetzes Bundeshilfe zugesichert wurde

³ Bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung gewährt der Bund auf Grund dieses Gesetzes Beiträge an die Kosten der Landesplanung und der Regional- und Ortsplanungen, soweit sie der Förderung einer auf langere Sicht zweckmassigen Besiedlung dienen

⁴ Solange die Kantone über Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues nach dem Bundesgesetz vom 19. März 1965¹⁾ verfügen, langstens jedoch bis 31. Dezember 1976, kann Bundeshilfe auf Grund jenes Gesetzes zugesichert werden. Zu diesem Zweck werden für Beiträge nach Artikel 7 Absätze 1–3 und Artikel 9 Absatz 3 des genannten Gesetzes weitere 50 Millionen Franken zur Verfügung gestellt

Art 66

Mitwirkung der Kantone

¹ Die Kantone sind beim Vollzug dieses Gesetzes zur Mitwirkung heranzuziehen

² Die kantonalen Ausführungserlasse bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Bundesrat. Sie sind binnen drei Jahren, wenn nötig durch Verordnung des Regierungsrates, zu erlassen

Art 67

Vollzug

Der Bundesrat ist mit dem Vollzug beauftragt. Er erlässt die nötigen Ausführungsbestimmungen

Art 68

Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten

Also beschlossen vom Nationalrat

Bern, den 4. Oktober 1974

Der Vizepräsident: **Simon Kohler**

Der Protokollführer: **Koehler**

Also beschlossen vom Ständerat

Bern, den 4. Oktober 1974

Der Vizepräsident: **Oechslin**

Der Protokollführer: **Sauvant**

Datum der Veröffentlichung: 14. Oktober 1974

Ablauf der Referendumsfrist: 12. Januar 1975

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (Vom 4. Oktober 1974)

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1974
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	41
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	14.10.1974
Date	
Data	
Seite	855-874
Page	
Pagina	
Ref. No	10 046 174

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.