Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG)[1]

vom 30. November 1981 (Stand am 1. Januar 2008)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf Artikel 67 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974[2] (im folgenden Gesetz genannt),

verordnet:

1. Titel: Förderung des Wohnungsbaus im allgemeinen

1. Kapitel:[3] Erschliessung

Art. 1[4] Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer

1 Die Gesamtheit der Grundeigentümer muss wenigstens tragen:

a. von den Kosten für Anlagen der Groberschliessung: 30 Prozent;

b. von den Kosten für Anlagen der Feinerschliessung: 70 Prozent.

2 Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktionen zu berechnen.

3 Die Kantone können Gebühren für den Anschluss an Anlagen der Groberschliessung Erschliessungsbeiträgen gleichstellen, wenn die Anschlussgebühren innerhalb von drei Jahren nach der Fertigstellung der einzelnen Erschliessungsanlagen bezahlt werden.

4 Die Kantone können bei Anlagen der Energie- und Wasserversorgung ganz oder teilweise auf die Erschliessungsbeiträge verzichten, wenn nachgewiesen ist, dass der Betrieb sowohl die Betriebs- als auch die Erschliessungskosten deckt.

Art. 1*a*[5] Härtefälle

Stellt die rechtzeitige Bezahlung eines Beitrages für den Beitragspflichtigen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, so kann der Erschliessungsträger die Bezahlung des Beitrages auf Gesuch hin stunden.

AS **1981** 2088

1 Abkürzung eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000, in Kraft seit 1. Jan. 2001 (AS **2000** 2924).

2 SR **843**

3 Eingefügt durch Ziff. 1 der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).

4 Eingefügt durch Ziff. 1 der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).

5 Eingefügt durch Ziff. 1 der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).

Art. 1*b*[6] Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Kantone können die Fälligkeit von Beiträgen für nicht überbaute Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, für eine bestimmte Zeit aufschieben.

2. Kapitel:[7] Erschliessungshilfe

Art. 2[8] Art und Zweck der Hilfe

Zur Förderung des Wohnungsbaus vermittelt und verbürgt der Bund Darlehen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und gewährt Zinszuschüsse.

Art. 3[9] Empfänger der Hilfe

1 Empfänger der Hilfe sind Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften sowie rechtlich selbständige Unternehmen, die aufgrund öffentlichrechtlicher Verpflichtungen Land für den Wohnungsbau erschliessen.

2 Die Hilfe kann Trägern und Organisationen des Wohnungsbaus gewährt werden, wenn sie aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder mit Zustimmung der zuständigen Behörden vertraglich Erschliessungspflichten übernommen haben.

Art. 4[10] In Betracht fallende Anlagen

1 Die Bundeshilfe wird gewährt für Anlagen, die eine Erschliessungsvoraussetzung für die Erstellung der Bauten und die Erteilung der Baubewilligung bilden.

2 Solche Anlagen sind insbesondere:

a. Strassen, Wege und Nebenanlagen;

b. Versorgungsanlagen, insbesondere Leitungen und dazugehörige Nebenanlagen für Energie- (Elektrizität, Gas usw.) und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung.

Art. 4*a*[11] Zinszuschüsse und Tilgung der verbürgten Darlehen

1 Nach Genehmigung der Schlussabrechnung leistet der Bund einen einmaligen Zinszuschuss. Dieser beträgt bei einer Verzinsung des Darlehens mit 5 Prozent 12,5 Prozent der Schlussabrechnungssumme über die beitragsberechtigten Erschliessungsanlagen. Bei Veränderung des Zinssatzes um je 0,5 Prozent wird der Zuschuss prozentual angepasst.

6 Eingefügt durch Ziff. 1 der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
7 Ursprünglich 1. Kap.
8 Ursprünglich Art. 1
9 Ursprünglich Art. 2
10 Ursprünglich Art. 3
11 Ursprünglich Art. 4

2 Die Laufzeit der verbürgten Darlehen beträgt in der Regel 20 Jahre und beginnt nach vollständiger Auszahlung. Aus wichtigen Gründen kann das Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt) die Laufzeit der Bürgschaft um fünf Jahre verlängern.

3 Beiträge des Bundes, der Kantone und Dritter (Grundeigentümerbeiträge) sind zur Teilrückzahlung der Darlehen zu verwenden.

4 Der Restbetrag des verbürgten Darlehens ist in den ersten fünf Jahren tilgungsfrei. Danach muss er bis zum Ende der Laufzeit in gleich hohen Raten zurückbezahlt werden.

3. Kapitel:[12] Vorsorglicher Landerwerb

Art. 5 Voraussetzungen

1 Hilfe wird an die Erwerbskosten von Grundstücken gewährt, die als Bauland für Wohnungszwecke eingezont sind. Ausnahmsweise kann Hilfe an die Erwerbskosten noch nicht eingezonter Grundstücke gewährt werden, wenn von den zuständigen Behörden zugesichert wird, dass die Grundstücke innerhalb nützlicher Frist eingezont werden.

2 Es wird in der Regel nur Hilfe gewährt, wenn in der betreffenden Gegend für die nächsten zehn Jahre ein Bedarf an Neuwohnungen besteht.

Art. 6 Tilgung und Verzinsung

1 Die Tilgung kann bis zum Baubeginn aufgeschoben werden.

2 Die Verzinsung erfolgt zu den marktüblichen Zinsen.

Art. 7 Zwecksicherung

1 Das Bundesamt überwacht die Einhaltung der in Artikel 24 des Gesetzes vorgesehenen Sicherungsmassnahmen. Insbesondere verfügt es die Ausübung des gesetzlich vorgesehenen Kaufs- und Vorkaufsrechtes sowie die Abtretung dieser Rechte.

2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann das Bundesamt nach Anhören des Kantons auf die Ausübung des Kaufsrechtes verzichten.

12 Ursprünglich 2. Kap.

4. Kapitel:[13] Wohnungsmarktforschung, Baumarktforschung, Bauforschung und Baurationalisierung

Art. 8 Koordination

1 Die Forschungsbedürfnisse anderer Bundesstellen, der Kantone, der Gemeinden, der Universitäten, Hochschulen und höheren technischen Lehranstalten sowie der Bauwirtschaft sind, soweit sie die Wohnungsmarkt-, Baumarkt- und Bauforschung betreffen, durch das Bundesamt zu koordinieren.

2 Das Bundesamt kann die Koordination und Zentralisierung einer öffentlich zugänglichen Dokumentation auf den Gebieten der Wohnungsmarkt-, der Baumarkt- und der Bauforschung fördern.

Art. 9 Forschungsprogramm

1 Für die Wohnungsmarkt-, die Baumarkt- und die Bauforschung sind im Rahmen eines auf die schweizerische Forschungspolitik abgestimmten Forschungsplanes systematische Forschungsprogramme aufzustellen. Ihr Inhalt ist auf die Dauer von jeweils drei bis fünf Jahren festzulegen und soweit zu präzisieren, dass ihr Beitrag zur Erreichung der Ziele des Gesetzes abgeschätzt werden kann.

2 Für die Durchführung der Forschungsprogramme ist eine Dringlichkeitsordnung festzulegen. Forschungsvorhaben, die innerhalb der Gültigkeitsdauer eines Forschungsprogrammes den grössten Beitrag zur Erreichung der Ziele des Gesetzes versprechen, haben Priorität.

3 Die Forschungsprogramme sind dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (Departement) zur Genehmigung zu unterbreiten.[14]

4 ...[15]

Art. 10 Zusicherungen

1 Das Bundesamt entscheidet über die Aufträge und Gesuche, wenn die Auftrags- oder Beitragssumme 300 000 Franken nicht übersteigt; in den übrigen Fällen leitet das Bundesamt sie mit seinem Antrag an das Departement zum Entscheid weiter.

2 Den Gesuchen sind alle nötigen Unterlagen beizulegen, insbesondere plan, Zeitplan, Kostenvoranschlag und eine Darstellung der Methodik, nach der die Arbeit durchgeführt werden soll. Ferner ist nachzuweisen, dass die Arbeiten von qualifizierten Fachleuten zu üblichen Bedingungen ausgeführt werden.

13 Ursprünglich 3. Kap.
14 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000, in Kraft seit 1. Jan. 2001 (AS **2000** 2924).
15 Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000 (AS **2000** 2924).

Art. 11 Kontrolle und Auskunftspflicht

1 Dem Bundesamt ist jederzeit Einsicht in die Bücher der Auftrags- und Beitragsempfänger zu gewähren, soweit die Buchführung mit den Forschungsaufträgen oder -beiträgen im Zusammenhang steht. Es kann Zwischenberichte über den Stand der Arbeiten verlangen.

2 Dem Bundesamt sind die für die Wohnungsmarkt-, Baumarkt- und Bauforschung erforderlichen Angaben zur Verfügung zu stellen. Die Vertraulichkeit der Angaben ist im Einzelnen zu wahren.

Art. 12 Veröffentlichung der Forschungsergebnisse

1 Der Auftraggeber oder der Träger der Forschungsarbeiten hat dafür zu sorgen, dass die Forschungsergebnisse allgemein und entschädigungslos zugänglich sind.

2 Über die Veröffentlichung der Ergebnisse von Forschungsaufträgen befindet das Bundesamt.[16]

3 Der Bund trägt in der Regel die Kosten für eine geeignete Veröffentlichung der Ergebnisse von Forschungsaufträgen.

4 Der Bund kann bis zu 40 Prozent der Publikationskosten für besonders wichtige Forschungsarbeiten Dritter übernehmen.

2. Titel: Förderung des Wohnungsbaus im besonderen

1. Kapitel: Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 13 Grundsatz

1 Die Finanzierungshilfe nach Artikel 36 des Gesetzes und die Vorschüsse nach Artikel 37 des Gesetzes bilden die Grundverbilligung, die Zuschüsse nach Artikel 42 des Gesetzes die Zusatzverbilligungen.

2 Finanzierungshilfe, Vorschüsse und Zuschüsse können bei der Erneuerung von Altbauten einzeln oder kombiniert gewährt werden. Die Mietzinsbelastung darf nach der Erneuerung nicht tiefer als vorher sein.[17]

Art. 14 Empfänger der Hilfe

Empfänger der Hilfe sind die Eigentümer oder Bauberechtigten der betreffenden Mietobjekte.

16 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000, in Kraft seit 1. Jan. 2001 (AS **2000** 2924).
17 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).

Art. 15 Umschreibung der Zweckentfremdung

1 Eine Zweckentfremdung nach Artikel 46 des Gesetzes liegt vor, wenn eine Wohnung zu andern als zu Wohnzwecken oder als Zweitwohnung benützt wird.

2 Wohnungsinhaber oder mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebende Personen dürfen ausnahmsweise Teile der Wohnung zur Berufsausübung benützen, wenn diese Räumlichkeiten nicht mehr als ein Drittel der Nettowohnfläche ausmachen.

Art. 16 Geltendmachung des gesetzlichen Kaufs- und Vorkaufsrechts

1 Bei Zweckentfremdung kann das Bundesamt die Ausübung oder Abtretung des gesetzlichen Kaufs- oder Vorkaufsrechts verfügen.

2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann das Bundesamt nach Anhören des Kantons auf die Ausübung des Kaufsrechts verzichten.

Art. 17 Durchführung der Mietzinsüberwachung

1 Das Bundesamt überwacht im Sinne von Artikel 45 des Gesetzes die Mietzinse der verbilligten Wohnungen, nach Möglichkeit unter Mithilfe der Kantone.

2 Der Eigentümer hat dem jeweiligen Mieter die vom Bundesamt nach Massgabe des Finanzierungsplanes genehmigten Mietzinse schriftlich mitzuteilen.

3 Bei Überschreitung der genehmigten Mietzinse oder bei Zweckentfremdung ist dem Eigentümer eine Frist von drei Monaten zur Rückzahlung der zuviel bezogenen Leistungen an die Mieter zu setzen. Das Bundesamt fordert die zuviel bezogenen Beträge samt Zins zum Satz der zweiten Hypotheken zuhanden der Mieter zurück.

Art. 17*a*[18] Rechtsschutz der Mieterschaft

Der Mieter kann den Mietzins sowie die Mietzinsanpassungen beim Bundesamt auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen lassen. Die Prüfung erfolgt in einem einfachen und kostenlosen Verfahren.

Art. 18[19] Handänderung

1 Die Handänderung einer mit Bundeshilfe finanzierten Wohnung ist nur mit Genehmigung des Bundesamtes zulässig. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn sich der neue Eigentümer vertraglich verpflichtet, in den öffentlich-rechtlichen Vertrag nach dem Gesetz einzutreten, die Schuldverpflichtung für die aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse zu übernehmen sowie den Mietzins- und Finanzierungsplan einzuhalten. Die Genehmigungspflicht sowie die Übernahme der Schuldverpflichtung können im Grundbuch angemerkt werden.

18 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

19 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

2 Als Handänderung gilt jede Form von Eigentümerwechsel, namentlich Kauf, Ersteigerung, Tausch, Schenkung, Erbteilung, richterliche Zuweisung.

3 Bei einer richterlichen Zuweisung gilt Absatz 1 sinngemäss.

4 Für Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland muss die Finanzierung ohne Bundesbürgschaft sichergestellt sein.

Art. 18*a*[20] Zwangsverwertung

1 Bei Zwangsverwertung eines Grundstückes muss in die Steigerungsbedingungen die Klausel aufgenommen werden, dass mit dem Erwerb Rechte und Pflichten nach dem Gesetz übernommen werden und dass die erwerbende Person unmittelbar nach dem Zuschlag der Steigerungsbehörde die schriftliche Erklärung abzugeben hat, dass sie in das öffentlich-rechtliche Vertragsverhältnis nach dem Gesetz eintritt.

2 In begründeten Fällen kann das Bundesamt die Genehmigung nach Artikel 18 innerhalb von 30 Tagen verweigern und die Steigerungsbehörde anhalten, eine neue Versteigerung anzuordnen.

3 Bei einem freihändigen Verkauf im Rahmen einer Zwangsverwertung finden die Absätze 1 und 2 sinngemäss Anwendung.

Art. 19 Teilweise Beanspruchung der Bundeshilfe

Die Verbürgung der Darlehen und die Vorschüsse zur Senkung der Anfangsmieten können durch Banken, Bürgschaftsgenossenschaften, Gemeinwesen oder andere Dritte übernommen werden. Auch in diesen Fällen können die Zusatzverbilligungen beansprucht werden.

Art. 19*a*[21] Teilweise Beanspruchung bei Erneuerung von Altbauten

1 Bei der Erneuerung von Altbauten kann nach Ablauf von zehn Jahren auf die Bundeshilfe verzichtet werden.

2 Der Verzicht wird bewilligt, wenn der Eigentümer die Bürgschaft abgelöst und allfällige Vorschüsse des Bundes einschliesslich Zinsen zurückbezahlt hat.

Art. 19*b*[22] Erneuerung ohne Beanspruchung der Grundverbilligung

Das Bundesamt kann für die Festsetzung der Mietzinse nach erfolgter Erneuerung Artikel 14 der Verordnung vom 9. Mai 1990[23] über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie für die nachfolgenden Mietzinsanpassungen die Krite-

20 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
21 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).
22 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
23 SR **221.213.11**

rien nach Artikel 269a Buchstaben b, d, e und f des Obligationenrechts[24] als anwendbar erklären.

Art. 19*c*[25] Kostengrenzen bei Erneuerung

Belaufen sich die Erneuerungskosten auf weniger als 50 000 Franken pro Wohnung, wird keine Bundeshilfe ausgerichtet. Mindestens die Hälfte der Kosten muss auf wertvermehrende Verbesserungen entfallen.

2. Abschnitt: Grundverbilligung

Art. 20 Baukredite

Als Darlehen nach Artikel 36 des Gesetzes gelten auch die während der Bauzeit erforderlichen Baukredite.

Art. 21 Mietzins- und Finanzierungsplan

1 Der Mietzins- und Finanzierungsplan wird für 25 Jahre erstellt; er ist so abzustimmen, dass während dieser Zeit alle Lasten des Eigentümers gedeckt, die Vorschüsse samt Zins zurückerstattet und höchstens 30 Prozent der Anlagekosten getilgt werden können.

2 Der verbilligte Anfangsmietzins ist so anzusetzen, dass bei einer jährlichen Erhöhung der jeweiligen Mietzinse die Bedingungen nach Absatz 1 in der Regel nach 25 Jahren erfüllt werden können.

3 Die im Rahmen des Mietzins- und Finanzierungsplanes vorgesehenen Erhöhungen können durch das Bundesamt aufgrund der Marktverhältnisse geändert werden.[26]

4 Wenn die Umstände es rechtfertigen, kann der Mietzins- und Finanzierungsplan in der Regel um fünf Jahre verlängert werden. Danach noch geschuldete Vorschüsse und Zinsen sind vom Eigentümer oder nötigenfalls vom Bund zu übernehmen. Dabei sind die Marktgegebenheiten sowie die besonderen Verhältnisse des Eigentümers angemessen zu berücksichtigen.[27]

4bis Der Bund kann geschuldete Vorschüsse und Zinsbetreffnisse vor Ablauf von 30 Jahren in folgenden Fällen ganz oder teilweise erlassen:

a. wenn der Empfänger von Bundeshilfe aufgrund der Marktverhältnisse voraussichtlich nicht in der Lage ist, die finanziellen Verpflichtungen innert 30 Jahren zu erfüllen und ein Verzicht für den Bund insgesamt in finanzieller Hinsicht von Vorteil ist. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

24 SR **220**
25 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
26 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
27 Ursprünglich Abs. 3. Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

1. der Mietertrag im Vergleich zum Mietzinsplan,
2. die verbleibende Laufzeit der Grundverbilligungsschuld,
3. die Leerwohnungsziffer der Gemeinde, in der das Objekt liegt,
4. der Erneuerungsbedarf,
5. die Vergleichsmiete,
6. allfällige Verzichtsleistungen von Finanzierungspartnern im Rahmen von Sanierungsvereinbarungen;

b. im Rahmen einer Zwangsverwertung, sofern weitere beteiligte Gläubiger zu Verlust mindernden Massnahmen Hand bieten.[28]

5 Leistungen der Kantone, Gemeinden und anderer Dritter können zu einer weiteren Verbilligung beitragen, ohne dass dadurch die Bundeshilfe gekürzt wird.[29]

Art. 21*a*[30] Senkung der Mietzinse

Erfordern es die Marktverhältnisse oder liegen bei einem Objekt ernsthafte Vermietungsschwierigkeiten vor, können die Mietzinse mit Genehmigung des Bundesamtes vorübergehend gesenkt werden. In begründeten Fällen können die Mietzinssenkungen mit zusätzlichen Vorschüssen aufgefangen werden.

Art. 22 Mietzinsausfälle

1 Mietzinsausfälle, die sechs Monatsbeträge nicht übersteigen, trägt in der Regel der Eigentümer.

2 Bei nachweisbar unverschuldetem Leerstand kann der Bund in der Regel vom siebten Monat an die Mietzinsausfälle durch Vorschüsse decken. Diese sind wie die ordentlichen Grundverbilligungsvorschüsse zu verzinsen und spätestens nach Ablauf des Mietzins- und Finanzierungsplanes zurückzuzahlen. Bei der Festsetzung von Höhe und Dauer der Vorschüsse sind besondere Verhältnisse der Vermieterschaft angemessen zu berücksichtigen.[31]

Art. 23 Verzinsung

1 Bei der Verzinsung des Fremdkapitals dürfen die Zinssätze die marktüblichen Ansätze nicht übersteigen.

2 Das investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der ersten Hypotheken verzinst werden.[32]

28 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
29 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
30 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
31 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
32 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).

Art. 24 Unterhalts- und Verwaltungskosten

1 Im Mietzins- und Finanzierungsplan wird ein Prozentsatz der Anlagekosten für die Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten vorbehalten.

2 Soweit für den Unterhalt bestimmte Mittel nicht dem Erneuerungsfonds oder freien Reserven zugeführt werden, sind sie für zusätzliche Amortisationszahlungen zu verwenden.[33]

Art. 25 Nebenkosten

1 Die Nebenkosten werden dem Mieter gesondert nach Aufwand berechnet. Es sind dies alle Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache im Zusammenhang stehen, einschliesslich der dadurch bedingten öffentlichen Abgaben.

2 Als Nebenkosten gelten neben den in Artikel 38 des Gesetzes genannten insbesondere die Kosten für

a. Treppenhausreinigung;
b. Anschlüsse an Radio und Fernsehen;
c. Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften;

sowie die Betriebskosten von

d. Heizungs- und Warmwasseraufbereitung;
e. Gemeinschaftsanlagen und
f. Aufzügen.

3 Das Bundesamt kann die Pauschalierung einzelner Positionen sowie den monatlichen Vorausbezug für Nebenkosten bewilligen.

Art. 26 Bewohner

Die grundverbilligten Wohnungen können vom Eigentümer an jedermann vermietet werden.

3. Abschnitt: Zusatzverbilligungen

Art. 27 Umfang der Zusatzverbilligungen I und II

1 Der nicht zurückzahlbare Zuschuss beträgt 0,6 Prozent der Anlagekosten pro Jahr bei der Zusatzverbilligung I und 1,2 Prozent der Anlagekosten pro Jahr bei der Zusatzverbilligung II.

33 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

2 Die Zusatzverbilligung I wird in der Regel während 15 Jahren ab Beginn der Bundeshilfe ausgerichtet. Die Dauer der Ausrichtung der Zusatzverbilligung I kann um maximal sechs Jahre verlängert werden.[34]

3 Die Zusatzverbilligung II wird in der Regel während der ganzen Laufzeit der Bundeshilfe von 25 Jahren ausgerichtet.[35]

4 Die Zusatzverbilligung I kann während elf Jahren und die Zusatzverbilligung II während 25 Jahren bis höchstens um 0,6 Prozent der Anlagekosten pro Jahr erhöht werden, sofern der Kanton oder die Gemeinde einen mindestens gleich hohen Zuschuss ausrichtet oder einen gleichwertigen Beitrag leistet.[36]

5 Anstelle des Kantons oder der Gemeinde können auch andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, Stiftungen und gemeinnützige Organisationen Zuschüsse ausrichten oder Beiträge leisten.[37]

Art. 27*a*[38] Empfänger der Zusatzverbilligungen I und II

1 Die Zusatzverbilligung I erhalten Alleinstehende, Familien und Wohngemeinschaften, welche nicht unter Absatz 2 fallen.

2 Die Zusatzverbilligung II erhalten Betagte, Invalide, Pflegebedürftige, Pflegepersonal und Personen in Ausbildung.

Art. 27*b*[39] Belegung der Wohnungen

1 Die Zusatzverbilligung I wird für Wohnungen gewährt, die höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

2 Die Zusatzverbilligung II wird für Wohnungen gewährt, die höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner aufweisen. Bei Haushalten mit einem minderjährigen Kind darf die Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

3 Bei Wohnungen, die höchstens drei Zimmer aufweisen, bestehen keine Belegungsvorschriften.

34 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
35 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
36 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
37 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).
38 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
39 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998 (AS **1998** 1420). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000, in Kraft seit 1. Jan. 2001 (AS **2000** 2924).

Art. 28[40] Einkommensgrenzen

1 Die Zusatzverbilligungen werden für Wohnungen gewährt, deren Bewohner insgesamt ein steuerbares Einkommen nach dem Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990[41] über die direkte Bundessteuer haben, das 50 000 Franken nicht übersteigt.[42]

2 Der massgebende Betrag wird aufgrund einer Bescheinigung der Steuerbehörde festgestellt, die der Empfänger der Zusatzverbilligung beibringen muss. Hat sich das Einkommen seit der letzten Steuerveranlagung erheblich verändert, so muss dies der Empfänger nachweisen.

3 Für jedes Kind, das minderjährig ist oder sich noch in Ausbildung befindet und für dessen Unterhalt die Familie oder eine alleinstehende Person aufkommt, erhöht sich die Grenze um 2500 Franken.[43]

3bis Bei Mietern in bestehenden Mietverhältnissen erhöht sich die massgebende Einkommensgrenze um 10 Prozent.[44]

3ter Das steuerbare Einkommen von in gleichem Haushalt lebenden Personen in Ausbildung bis 25 Jahre wird nicht angerechnet.[45]

4 Das Departement kann die Einkommensgrenze und den Zuschlag für Kinder periodisch anpassen. Es berücksichtigt dabei die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Hypothekarzinssätze, des Mietpreisindexes sowie des Baukostenindexes. Änderungen des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer kann das Bundesamt durch Anpassung der Bemessungsgrundlagen Rechnung tragen.[46]

5 Liegt das steuerbare Einkommen nach direkter Bundessteuer über der Grenze nach den Absätzen 1, 3 und 3bis, so können die Zusatzverbilligungen aufgrund der Einkommensvorschriften des Kantons oder der Gemeinde gewährt werden, wenn diese vergleichbare Beiträge leisten.[47]

Art. 29[48] Vermögensgrenzen

1 Die Zusatzverbilligungen werden für Wohnungen gewährt, deren Bewohner insgesamt ein Vermögen haben, das abzüglich ausgewiesener Schulden 144 000 Franken nicht übersteigt.[49]

40 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).
41 SR **642.11**
42 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
43 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
44 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000 (AS **2000** 2924). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
45 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
46 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
47 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
48 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).
49 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

2 Für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind, für dessen Unterhalt die Familie oder eine alleinstehende Person aufkommt, erhöht sich die Grenze um 16 900 Franken.[50]

2bis Bei Mietern in bestehenden Mietverhältnissen erhöht sich die massgebende Vermögensgrenze um 10 Prozent.[51]

3 Betagten, Invaliden und Pflegebedürftigen wird 1/10 des die Grenze übersteigenden Vermögens als Einkommen angerechnet.[52]

4 Das Departement passt die Vermögensgrenze und den Zuschlag für Kinder in gleichem Verhältnis wie die Einkommensgrenze an.

5 Liegt das Vermögen über der Grenze nach den Absätzen 1, 2 und 2bis, so können die Zusatzverbilligungen aufgrund der Vermögensvorschriften des Kantons oder der Gemeinde gewährt werden, wenn diese vergleichbare Beiträge leisten.[53]

Art. 30 Persönliche Verhältnisse

1 Als Betagte gelten Personen, die nach dem Bundesgesetz vom 20. Dezember 1946[54] über die Alters- und Hinterlassenenversicherung einen Anspruch auf eine Altersrente haben.

2 Als invalid gelten Personen, die nach dem Bundesgesetz vom 19. Juni 1959[55] über die Invalidenversicherung, dem Bundesgesetz über die Kranken- und Unfallversicherung[56] oder dem Bundesgesetz vom 20. September 1949[57] über die Militärversicherung Anspruch auf eine Invalidenrente von mindestens 50 Prozent haben.

3 Als pflegebedürftig gelten Personen, die für Ihre Pflege dauernd auf die Hilfe Dritter und auf baulich geeignete Wohnungen angewiesen sind.

4 Als Pflegepersonal gelten Personen, die zur dauernden Hauspflege mit den Betagten, Invaliden oder Pflegebedürftigen in einem gemeinsamen Haushalt oder in einer von diesen zur Verfügung gestellten Wohnung leben.

50 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
51 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
52 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420). Siehe auch die SchlB dieser Änd. am Ende des vorliegenden Textes.
53 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).
54 SR **831.10**
55 SR **831.20**
56 [BS **8** 281; AS **1959** 858, **1964** 965, **1968** 64, **1971** 1465 II Art. 6 Ziff. 2, **1977** 2249 Ziff. I 611, **1978** 1836 Anhang Ziff. 4, **1982** 196 1676 Anhang Ziff. 1 2184 Art. 114, **1990** 1091, **1991** 362 Ziff. II 412, **1992** 288 Anhang Ziff. 37 2350, **1995** 511. AS **1995** 1328 Anhang Ziff. 1]. Siehe heute das BG vom 18. März 1994 über die Krankenversicherung (SR **832.10**) und für die Unfallversicherung das BG vom 20. März 1981 über die Unfallversicherung (SR **832.20**).
57 [AS **1949** 1671, **1956** 759, **1959** 303, **1964** 253, **1968** 563, **1972** 897 Art. 15 Ziff., **1982** 1676 Anhang Ziff. 5 2184 Art. 116, **1990** 1882 Anhang Ziff. 9, **1991** 362 Ziff. II 414. AS **1993** 3043 Anhang Ziff. 1]. Siehe heute das BG vom 19. Juni 1992 (SR **833.1**).

5 Personen stehen in Ausbildung, wenn sie nachweisbar eine Berufslehre absolvieren, eine Fortbildungsschule, höhere Schule, Universität oder Hochschule besuchen und wenn sie oder ihre Eltern die Ausbildungskosten nicht allein aufbringen können.

6 Den Kindern gleichgestellt ist, mit Ausnahme des Ehegatten, jede andere Person, für deren Unterhalt die Familie oder der Alleinstehende aufkommt.[58]

Art. 31[59] Überprüfung

1 Die Empfänger einer Zusatzverbilligung müssen nach jeder neuen Veranlagung für die direkte Bundessteuer dafür sorgen, dass die Steuerverwaltung die neuen Einkommens- und Vermögensverhältnisse der zuständigen kantonalen Amtsstelle mitteilt.

2 Das Bundesamt überprüft unter Mithilfe der Kantone und Gemeinden die Anspruchsberechtigung. …[60].[61]

Art. 31*a*[62] Auszahlung der Zusatzverbilligungen

1 Die Zusatzverbilligung wird in der Regel ab Einzugstermin, frühestens aber mit Beginn des Semesters, in welchem sie beantragt wird, ausgerichtet.

2 Die erstmalige Auszahlung von Zusatzverbilligung nach Einreichen der Bauabrechnung erfolgt in der Regel auf maximal zwei Jahre rückwirkend.

Art. 32 Wegfall der Zusatzverbilligung

1 Die Zusatzverbilligung fällt so lange weg, als:

a. der Empfänger seiner Pflicht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse periodisch zu melden, ohne wichtigen Grund nicht nachkommt;

b. eine Wohnung von Personen benützt wird, welche die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllen.[63]

2 Wenn die Zusatzverbilligung wegfällt, bleibt die Grundverbilligung bestehen.

Art. 33[64] Anwendung auf Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften von Betagten, Invaliden, Pflegebedürftigen, Pflegepersonal oder Auszubildenden mit mindestens drei Personen erhalten die Zusatzverbilligung, wenn das durchschnittliche Einkommen und Vermögen der Bewohner die zulässigen Grenzen nach den Artikeln 28 Absätze 1, 3 und 3bis sowie 29 Absätze 1, 2 und 2bis nicht übersteigt.

58 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
59 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
60 Zweiter Satz aufgehoben durch Ziff. I der V vom 25. März 1998 (AS **1998** 1420).
61 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).
62 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
63 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
64 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).

2. Kapitel: Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 34 Art der Hilfe

Finanzierungshilfe, Vorschüsse und Zuschüsse können im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen einzeln oder kombiniert in Anspruch genommen werden.

Art. 35 Anwendungsbereich

1 Die Hilfe wird für die Erstellung einer Wohnung oder für den Erwerb einer Wohnung gewährt, die sich im Bau befindet oder bereits erstellt ist.

2 In Härtefällen kann die Bundeshilfe auch gewährt oder ergänzt werden, wenn dem Eigentümer der Verlust der Wohnung droht.

Art. 36 Formen der Hilfe

1 Die Verbürgung von Darlehen kann als direkte Hilfe an den Erwerber oder als indirekte Hilfe an den Bauträger erfolgen.

2 Die indirekte Hilfe ist abzulösen, wenn die Wohnung an einen Erwerber übergeht, der die Bundeshilfe nicht beansprucht. Die indirekte Hilfe ist durch die direkte Hilfe zu ersetzen, wenn die Wohnung von einem Erwerber übernommen wird, der Bundeshilfe in Anspruch nimmt.

Art. 37[65] Subjektive Voraussetzungen

1 Die direkte Bundeshilfe wird nur volljährigen Personen mit schweizerischem Bürgerrecht, mit dem Bürgerrecht eines Staates der Europäischen Union oder mit Niederlassungsbewilligung gewährt.[66]

2 Die direkte Bundeshilfe wird auch Personen mit Aufenthaltsbewilligung gewährt, deren Heimatstaat Personen mit schweizerischem Bürgerrecht ähnliche Rechte zugesteht. Der Nachweis ist durch die gesuchstellende Person zu erbringen.

Art. 38 Bewilligung der freihändigen Veräusserung bzw. der Zweckentfremdung

Die Veräusserung oder die Verwendung zu andern als zu Wohnzwecken ist zu bewilligen, wenn der Eigentümer die Bundesbürgschaft abgelöst oder das verbürgte Darlehen und allfällige Vorschüsse des Bundes samt Zinsen zurückbezahlt hat. All-

65 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

66 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Nov. 2000, in Kraft seit 1. Juni 2002 (AS **2000** 2924). Diese Bestimmung ist gleichzeitig mit dem Abk. vom 21. Juni 1999 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft einerseits und der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten andererseits über die Freizügigkeit, in Kraft getreten (SR **0.142.112.681**).

fällige Zuschüsse des Bundes sind nur so weit zurückzuzahlen, als der Veräusserungspreis nach Abzug von Gebühren, Handänderungskosten und geschuldeten Bundesvorschüssen über dem ursprünglichen Kaufpreis liegt oder die um den Mehrwert des Eigenkapitals nach Artikel 67 erhöhten Anlagekosten übersteigt.

Art. 39 Vermietung

[1] Als wichtige Gründe im Sinne von Artikel 49 Absatz 2 des Gesetzes gelten insbesondere die Vermietung an Verwandte in auf- und absteigender Linie sowie an Geschwister, der vorübergehende Nichtgebrauch und der vorsorgliche Erwerb einer Alterswohnung.

[2] Eine Vermietung kann auch bewilligt werden, wenn das Wohnobjekt aufgrund von finanziellen, beruflichen oder persönlichen Veränderungen nicht mehr selber bewohnt werden kann, eine Veräusserung jedoch nicht oder nur mit erheblichem Verlust für den Eigentümer möglich ist.[67]

Art. 40 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Das Bundesamt kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bewilligen, wenn die Zustimmung des Eigentümers vorliegt.

Art. 41 Anwendbarkeit der Bestimmungen über die Mietzinsverbilligung

Soweit dieses Kapitel keine abweichende Regelung enthält, gelten die Bestimmungen über die Verbilligung der Mietzinse sinngemäss.

2. Abschnitt: Grundverbilligung

Art. 42[68] Zulässige Belastung

Die Eigentümerlasten müssen ohne Verzinsung des Eigenkapitals in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen.

Art. 43 Vermögensgrenzen

Das Vermögen darf in der Regel nach Abzug der ausgewiesenen Schulden 50 Prozent der Anlagekosten nicht überschreiten. Für die Bestimmung des massgebenden Vermögens gelten die Grundsätze von Artikel 29 Absätze 2–4.

Art. 43*a*[69] Erlass von Vorschüssen und Zinsbetreffnissen

Der Bund kann geschuldete Vorschüsse und Zinsbetreffnisse ganz oder teilweise erlassen. Artikel 21 Absatz 4bis ist sinngemäss anwendbar.

67 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
68 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
69 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 12. März 2004 (AS **2004** 1597).

3. Abschnitt: Zusatzverbilligungen

Art. 44[70] Anwendbare Bestimmungen

Für die Zusatzverbilligungen gelten die Artikel 27–33.

Art. 44*a*[71] Personen in Ausbildung

Personen in Ausbildung können die Zusatzverbilligung II für den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum nicht beanspruchen.

3. Kapitel: Anforderungen an die Wohnbauvorhaben

1. Abschnitt: Bauliche Anforderungen

Art. 45[72] Grundsatz

1 Bauvorhaben sollen dem Anliegen der Raumplanung, des Natur- und Heimatschutzes, der sparsamen und rationellen Energieverwendung sowie des Umweltschutzes Rechnung tragen.[73] Sie haben eine haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten.

2 Gefördert werden:

a. preisgünstige und wirtschaftliche Objekte, die gute bauliche Qualität und hohen Wohnwert aufweisen;

b. Bauvorhaben, die für die Entwicklung zukunftsorientierter Wohn- und Siedlungsformen wegleitend sind.

Art. 46 Besondere Wohnkategorien

Bei grösseren Überbauungen kann ein Mindestanteil an Wohnungen für Betagte, Invalide, kinderreiche Familien sowie Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten verlangt werden.

Art. 47 Baupolizei

1 Die baupolizeilichen Anforderungen der Kantone und Gemeinden sind zu erfüllen, soweit nicht in dieser Verordnung strengere Anforderungen an die Wohnbauten gestellt werden oder rechtliche Vorschriften für die Baurationalisierung erlassen worden sind.

2 Die Anforderungen für den baulichen Zivilschutz müssen erfüllt sein.

70 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
71 Ursprünglich Art. 44.
72 Ursprünglich vor Kap. 3. Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
73 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).

3 Die Weisungen des Bundesrates vom 15. Oktober 1975[74] über bauliche Vorkehren für Gehbehinderte sind wegleitend.

Art. 48 Nettowohnfläche und Raumprogramm

Das Departement erlässt Vorschriften über die minimalen Nettowohnflächen, das minimale Raumprogramm nach Haushaltgrössen sowie über die minimale Ausstattung von Küche und Hygienebereich.

Art. 49 Alters- und Invalidenwohnungen

1 Als Alterswohnungen gelten Kleinwohnungen mit bis zu drei Zimmern. Neu zu erstellende Kleinwohnungen müssen den Bedürfnissen der Betagten Rechnung tragen. Das Departement erlässt entsprechende Mindestanforderungen und Empfehlungen.[75]

2 Als Invalidenwohnungen gelten Wohnungen aller Grössen, die den besonderen Anforderungen der Invaliden genügen.

Art. 50 Schall- und Wärmeschutz, Immissionen

1 Alle Wohnungen sind gegen Lärm und andere Immissionen genügend zu isolieren; insbesondere sind Decken und Trennwände zwischen den Wohnungen sowie die Sanitäranlagen so zu konstruieren, dass der Schall möglichst nicht von einer Wohnung auf die andere übertragen wird.

2 Das Departement erlässt Vorschriften über die minimalen Dämmwerte für Schall- und Wärmeschutz.

3 Für Bauvorhaben, die übermässigen Immissionen, insbesondere Lärm und Abgasen von Motorfahrzeugen ausgesetzt sind, kann die Bundeshilfe verweigert werden.

2. Abschnitt: Kosten

Art. 51 Erstellungskosten

1 Die für die Bundeshilfe massgebenden Erstellungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie den Auslagen für die Baunebenkosten.

2 Das Departement legt die zulässigen oberen Kostengrenzen fest. Dabei werden die besonderen Anforderungen an Alters- und Invalidenwohnungen sowie an Wohnungs- und Hauseigentum berücksichtigt.

74 BBl **1975** II 1972

75 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

3 Die Kostengrenzen können im Einzelfall durch das Bundesamt, für ganze Landesgegenden durch das Departement herab- oder heraufgesetzt werden, wenn besondere Verhältnisse dies rechtfertigen. Dies gilt namentlich in städtischen Agglomerationen, sofern die Kosten unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen sind und bei normaler Lastenrechnung noch tragbare Mietzinse bzw. Kaufpreise ergeben.

Art. 52 Angemessenheit

1 Bundeshilfe wird nur gewährt, wenn die Erstellungskosten angemessen sind.

2 Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Erstellungskosten sind neben der baulichen Qualität des Gebäudes die Wohnwerte, namentlich in Bezug auf den gebotenen Raum, die Innenausstattung, die Wohnanlage sowie der Wohnungsstandort zu berücksichtigen.

3 Zur Ermittlung der Wohnwerte stellt das Bundesamt Richtlinien auf.

Art. 53 Grundstückskosten

1 Die Grundstückskosten setzen sich zusammen aus den Kosten und den Nebenkosten für den Grundstückserwerb, aus den Aufwendungen für Abfindungen, für Planungsarbeiten und die Finanzierung vor Baubeginn sowie aus den Kosten für Groberschliessung inklusive Erschliessungsbeiträge an Gemeinden und Korporationen.

2 Die Grundstückskosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Erstellungskosten stehen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind der Verkehrswert, der Erschliessungsgrad, die Beschaffenheit des Baugrundes, allfällige Immissionen und die Nutzungsmöglichkeit zu würdigen.

3 Für die Beurteilung der Angemessenheit des Baurechtszinses gilt Absatz 2 sinngemäss. Zudem sind die Dauer des Baurechts, die mit dem Heimfall verbundene Entschädigung des Baurechtsinhabers (Heimfallsentschädigung) und die Entschädigung für das Baurecht (Baurechtszins) zu berücksichtigen.[76]

4 Die Heimfallsentschädigung und der Baurechtszins können bestimmten wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden. Für den Baurechtszins ist dies insbesondere die Entwicklung der Zinssätze für Althypotheken, für den Landwert sind es der Landesindex der Konsumentenpreise sowie die Erstellungskosten und die Kosten wertvermehrender Investitionen.[77]

5 Sind indexgebundene Baurechtszinse vereinbart, darf die jährliche Anpassung in der Regel nicht mehr als die Hälfte des Anstiegs des Landesindexes der Konsumentenpreise betragen.[78]

76 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

77 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851). Fassung gemäss Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

78 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

3. Titel: Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Art. 54 Art der Hilfe

1 Der Bund unterstützt die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Kapitalbeteiligungen, Darlehen, Bürgschaften und nicht rückzahlbare Zuschüsse.[79]

2 Er fördert die Aus- und Weiterbildung, den Erfahrungsaustausch und die Koordination unter den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Art. 55 Gemeinnützigkeit

1 Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, die den Anforderungen von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973[80] über die Stempelabgaben entspricht, und den Bedarf an Wohnungen decken soll, die preisgünstig sind und den Wohnbedürfnissen Rechnung tragen.

2 Der Grundsatz der Gemeinnützigkeit ist in den Statuten der Träger und Organisationen zu verankern.

3 Öffentlich-rechtliche Körperschaften, die Wohnungen gemäss Absatz 1 bereitstellen, gelten als gemeinnützig.[81]

Art. 56 Empfänger der Hilfe

Die Bundeshilfe wird juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts ausgerichtet, welche auf gemeinnütziger Grundlage den überwiegenden Teil ihrer Tätigkeit dauernd der Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum widmen.

Art. 57 Kapitalbeteiligung

1 Der Bund kann sich am Kapital von Dachorganisationen sowie von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung beteiligen.

2 Das Bundesamt setzt die Höhe der Kapitalbeteiligung im Einzelfall fest. Die Beteiligung der öffentlichen Hand soll in der Regel 50 Prozent des Gesellschafts- bzw. Genossenschaftskapitals nicht übersteigen.

79 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).
80 SR **641.10**
81 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).

Art. 58[82] Darlehen an Dachorganisationen und gemeinnützige Wohnbauträger

Der Bund kann zinsgünstige oder zinslose Darlehen gewähren an:

a. Dachorganisationen gemeinnütziger Wohnbauträger oder Wohnbauorganisationen;

b. gemeinnützige Wohnbauträger zur Erfüllung besonderer Aufgaben.

Art. 58*a*[83] Zusammenarbeit mit Dachorganisationen

Der Bund kann für den Vollzug des Gesetzes Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beiziehen.

Art. 59 Objektgebundene Darlehen und Bürgschaften

1 Der Bund kann Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Darlehen oder Bürgschaften bis zu 95 Prozent der Anlagekosten der einzelnen Wohnungen gewähren.

2 Während der Bauzeit dürfen die Bürgschaften den Baukredit vollständig abdecken.

3 Die Darlehen sind längstens innerhalb von 30 Jahren zurückzuzahlen und zum Satz der zweiten Hypotheken zu verzinsen.

Art. 59*a*[84] Revisionspflicht

1 Die Revisionspflicht richtet sich nach dem Obligationenrecht (OR)[85].

2 Die Dachorganisationen und die Emissionszentralen müssen in jedem Fall eine ordentliche Revision nach Artikel 727 OR vornehmen lassen.

3 Das Bundesamt verlangt eine eingeschränkte Revision von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die im Rahmen von Artikel 727*a* OR auf eine Revision verzichtet haben. Die Revision ist durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde durchzuführen.

4 Verfügt eine Organisation nach Absatz 3 über höchstens 30 mit Bundeshilfe geförderte Wohnungen, so kann das Bundesamt eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes gestatten, wenn die prüfende Person die nötige Sachkunde hat.

Art. 60 Zwecksicherung

1 Geschäftsbericht, Jahresrechnung und Revisionsbericht der Dachorganisationen oder Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung sind dem Bundesamt vorzulegen.

82 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
83 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).
84 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 28. Nov. 2007, in Kraft seit 1. Jan. 2008 (AS **2007** 7129).
85 SR **220**

2 Bei Bundeshilfe an Dachorganisationen oder Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung haben diese dafür zu sorgen, dass die Statuten der ihnen angeschlossenen Träger und Organisationen den Vorschriften dieser Verordnung entsprechen.

3 Der Bund kann an die Gewährung von Darlehen und Bürgschaft zur Zwecksicherung im Einzelfall besondere Bedingungen und Auflagen knüpfen.

Art. 60*a*[86] Mietzinsausgleich bei Erwerb oder Erneuerung

Wird der Erwerb oder die Erneuerung eines Mehrfamilienhauses unter Ausrichtung von Grundverbilligung mit Bundeshilfe unterstützt, kann das Bundesamt dem Vermieter auf Gesuch hin bewilligen, die Mietzinse der einzelnen Wohnungen nach Erwerb oder Erneuerung untereinander auszugleichen. Dadurch darf auf die ganze Liegenschaft bezogen kein Mehrertrag resultieren.

4. Titel: Gemeinsame Bestimmungen

Art. 61 Bedarf

1 Voraussetzung der Bundeshilfe ist, dass an den vorgesehenen Wohnobjekten und Mietzinskategorien ein Bedarf besteht und eine Baubewilligung erteilt wird. Voraussetzung zum Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum ist nachgewiesener Eigenbedarf.

2 Das Bundesamt überprüft den Bedarf zusammen mit Kantonen und Gemeinden. Es kann vom Gesuchsteller entsprechende Nachweise verlangen.

3 In Bergregionen sind die Entwicklungskonzepte im Sinne des Bundesgesetzes vom 28. Juni 1974[87] über Investitionshilfe für Berggebiete zu berücksichtigen.

Art. 62[88] Prioritäten

1 Reichen die finanziellen Mittel nicht aus, so werden zunächst und unter sich gleichrangig gefördert:

a. Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus;

b. der Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum;

c. die Erstellung und die Erneuerung von Wohnhäusern, die mehrheitlich Wohnungen für Betagte und Invalide aufweisen;

d. die Erneuerung bestehender Wohnungen;

86 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

87 [AS **1975** 392, **1980** 1798, **1985** 387, **1991** 857 Anhang Ziff. 24, **1992** 288 Anhang Ziff. 43. AS **1997** 2995 Art. 25]. Siehe heute das BG vom 21. März 1997 (SR **901.1**).

88 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).

e. Bauvorhaben, für die der Bund im Rahmen des Gesetzes Vorleistungen erbracht hat.

2 Das Bundesamt kann zur besseren regionalen Verteilung der finanziellen Mittel kantonale Kontingente festlegen.

Art. 63 Art der Bundesbürgschaft

1 Die Bürgschaft des Bundes erfolgt in der Form der einfachen Bürgschaft nach Artikel 495 des Obligationenrechts[89].

2 Die Bundesbürgschaft kann als Rückbürgschaft ausgestaltet werden.

Art. 64 Kreditgeber

Kreditgeber sind die dem Bankengesetz vom 8. November 1934[90] unterstellten Institute sowie allfällige weitere geeignete Geldgeber wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen.

Art. 65 Berechnung der Kosten

1 Berechnungsgrundlage für die von Fachleuten zu erstellenden Kostenvoranschläge sind in der Regel die Preise, die zur Zeit der Einreichung der Gesuche gelten.

2 Die ausgewiesene Teuerung zwischen dem Preisstand des Kostenvoranschlages und der Bauausführung ist zu berücksichtigen.

3 Mehrkosten während der Bauzeit infolge zwingender Projektänderungen oder unvorhergesehener Arbeiten sind zu berücksichtigen.

Art. 66 Vergebung der Arbeiten

1 Abmachungen über die Ausführung in Regie oder zu Pauschalpreisen bedürfen der Genehmigung des Bundesamtes. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn nach Prüfung der Unterlagen Gewähr dafür besteht, dass die Bauausführung dadurch nicht verteuert wird.

2 Bundeshilfe wird nur gewährt, wenn der Wettbewerb mit freien Preiseingaben gesichert ist und der Bauherr weder direkt noch indirekt verpflichtet ist, die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen auf orts- oder kantonsansässige Architekten, Handwerker, Unternehmer und Lieferanten zu beschränken.

Art. 67 Mehrwert des Eigenkapitals

Der Mehrwert des Eigenkapitals nach den Artikeln 24 Absatz 3, 41 und 50 Absatz 2 des Gesetzes setzt sich zusammen aus den indexierten Werten des investierten Eigenkapitals und den wertvermehrenden Aufwendungen. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise.

89 SR **220**
90 SR **952.0**

Art. 68 Kontrolle

Das Bundesamt lässt Projekte, Kostenvoranschläge und Abrechnungen sowie die erstellten Bauten und Anlagen durch Fachleute überprüfen; nach Möglichkeit unter Mithilfe der Kantone.

5. Titel: Zusätzliche Mittel bei früher verbilligten Wohnungen

Art. 69

Die zusätzlichen Mittel nach Artikel 64 Absatz 2 des Gesetzes sind auf ein Sperrkonto einzuzahlen, über das nur mit Zustimmung des Bundesamtes verfügt werden kann.

6. Titel: Verfahren

Art. 70[91] Vorabklärung bei Erschliessungs- und Wohnbauvorhaben

Vor der Verwirklichung von Erschliessungs- und Wohnbauvorhaben kann das Bundesamt auf Gesuch hin abklären, ob grundsätzlich Bundeshilfe in Betracht kommt.

Art. 71 Zusicherung und Ablehnung[92]

1 Das Bundesamt sichert die Bundeshilfe dem Gesuchsteller schriftlich zu.

2 Binnen eines Monats seit der Eröffnung hat der Gesuchsteller mitzuteilen, ob er die an die Zusicherung geknüpften Bedingungen annimmt. Im übrigen finden die Artikel 56 und 57 des Gesetzes Anwendung.

3 Die zuständigen kantonalen Amtsstellen sind über die Zusicherungen zu orientieren.

4 Das Bundesamt weist Gesuche um Bundeshilfe, die es aufgrund der Prioritätenordnung nicht innert einer angemessenen Frist berücksichtigen kann, mit einer Verfügung ab.[93]

Art. 72 Beginn und Weiterführung der Arbeiten

1 An bereits in Ausführung begriffene Arbeiten wird in der Regel keine Bundeshilfe zugesichert, sofern nicht eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Beginn erteilt wurde. Vorbehalten bleibt der Erwerb einer Wohnung, die sich im Bau befindet (Art. 35).

2 Bei Forschungsgesuchen gelten vorbereitende Arbeiten, die zur Präzisierung des Auftrages oder des Arbeitsprogramms notwendig sind, nicht als vorzeitiger Beginn der Arbeiten.

91 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
92 Fassung gemäss Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).
93 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 22. Dez. 1986 (AS **1987** 88).

3 Bundeshilfe wird in der Regel nur gewährt, wenn die Arbeiten innerhalb von sechs Monaten seit der Zusicherung begonnen und möglichst ohne Unterbrechung weitergeführt werden.

4 Die Zusicherung von Bundeshilfe fällt dahin, wenn die Bedingungen über den Beginn und die ununterbrochene Weiterführung der Arbeiten nicht eingehalten werden. Fristverlängerungen sind nur ausnahmsweise zu bewilligen.

Art. 72*a*[94] Grundbucheintrag

Wird die Bundeshilfe für den Erwerb einer Wohnung beantragt, so darf der Eintrag ins Grundbuch erst erfolgen, wenn das Bundesamt die Bundeshilfe zugesichert oder schriftlich eine Bewilligung zum vorzeitigen Grundbucheintrag erteilt hat.

Art. 73 Änderung der Projekte und ausgeführten Bauten

Die nachträgliche Änderung der Projekte und ausgeführten Bauten, bei denen Bundeshilfe zugesichert wurde, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Bundesamtes. Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen und Bedingungen für die Gewährung der Bundeshilfe erfüllt bleiben.

Art. 74 Abrechnung

1 Nach Abschluss der Arbeiten bzw. nach erfolgtem Landkauf ist dem Bundesamt eine fachgerecht erstellte, detaillierte und vom Gesuchsteller unterzeichnete Abrechnung mit den Originalbelegen einzureichen.

2 Das Bundesamt prüft die Abrechnung auf ihre Richtigkeit und setzt gestützt darauf die endgültige Höhe der Bundeshilfe fest, nach Möglichkeit unter Mithilfe der Kantone.

Art. 75 Abrechnung bei mehreren selbständigen Bauten

Bezieht sich die Bundeshilfe auf mehrere selbständige Bauten, so kann über jeden Wohnbau getrennt abgerechnet werden, auch wenn er im Grundbuch nicht als selbständige Liegenschaft eingetragen ist. Wird gesamthaft abgerechnet, ist der Abrechnung eine Liste beizufügen, in der die Abrechnungsergebnisse für jeden einzelnen Wohnbau getrennt angegeben sind.

94 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

Art. 75*a*[95] Rechtsschutz

Der Rechtsschutz bei Streitigkeiten über öffentlichrechtliche Verträge im Sinne der Artikel 56 Absatz 2 und 57 Absatz 3 des Gesetzes richtet sich nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege.

Art. 75*b*[96] Datenschutz

1 Die im Rahmen des Vollzuges des Gesetzes erhobenen Daten sind vertraulich.

2 Das Bundesamt kann in begründeten Fällen Auskunft an Dritte erteilen, sofern sie für den Vollzug des Gesetzes notwendig ist oder statistischen Erhebungen dient. Persönliche Daten dürfen nicht weitergegeben werden.

7. Titel: Schlussbestimmungen

Art. 76 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 20. August 1975[97] zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz wird aufgehoben.

Art. 77[98]

Art. 78 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1982 in Kraft.

Schlussbestimmung der Änderung vom 25. März 1998[99]

Die neuen Artikel 27*b* und 29 Absatz 3 gelten für Zusicherungen von Bundeshilfe, welche nach Inkrafttreten dieser Änderung verfügt werden.

95 Eingefügt durch Anhang Ziff. 22 der V vom 3. Febr. 1993 über Vorinstanzen des Bundesgerichts und des Eidgenössischen Versicherungsgerichts [AS **1993** 901]. Fassung gemäss Ziff. II 101 der V vom 8. Nov. 2006 über die Anpassung von Bundesratsverordnungen an die Totalrevision der Bundesrechtspflege, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS **2006** 4705).

96 Eingefügt durch Ziff. I der V vom 25. März 1998, in Kraft seit 1. Juli 1998 (AS **1998** 1420).

97 [AS **1975** 1507, **1978** 181]

98 Aufgehoben durch Ziff. I der V vom 21. Nov. 1990 (AS **1990** 1851).

99 AS **1998** 1420