

Vollziehungsverordnung zum Kantonsratsbeschluss über die soziale Wohnbauhilfe

vom 3. November 1964¹⁾

Der Regierungsrat des Kantons Zug,

zur Vollziehung des Kantonsratsbeschlusses über die soziale Wohnbauhilfe vom 2. Juli 1964²⁾, nachstehend Kantonsratsbeschluss genannt,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Familien

¹ Als Familien im Sinne des Kantonsratsbeschlusses gelten Elternpaare oder Elternteile, die mit mindestens einem minderjährigen oder sich noch in Ausbildung befindenden Kind im gemeinsamen Haushalt leben.

² Als kinderreich werden Familien mit mindestens drei minderjährigen oder sich noch in Ausbildung befindenden Kindern betrachtet, die im gemeinsamen Haushalt leben.

³ Minderjährigen Kindern werden andere nicht erwerbsfähige Personen gleichgestellt, die im gemeinsamen Haushalt leben und für deren Unterhalt der Haushaltvorstand aufzukommen hat.

§ 2

Ältere Ehepaare und ältere alleinstehende Personen

Als älteres Ehepaar oder ältere alleinstehende Personen gelten solche, die AHV-rentenberechtigt sind.

¹⁾ GS 18, 627

²⁾ BGS 851.5

851.51

§ 3

Finanzielle Verhältnisse

¹ Das anrechenbare Einkommen nach § 2 Abs. 2 des Kantonsratsbeschlusses umfasst das Einkommen des Haushaltvorstandes ganz, das Einkommen der Ehefrau zur Hälfte, dasjenige der Kinder je zu einem Drittel; abzüglich der Gewinnungskosten nach den für die Wehrsteuer massgebenden Grundsätzen.

² Die Belastung des anrechenbaren Einkommens der Bewohner durch die sich unter Berücksichtigung der nachgesuchten Hilfe ergebenden Mietzinse oder Eigentümerlasten soll in der Regel nicht höher als 25 Prozent sein.

³ Das anrechenbare Vermögen richtet sich nach dem Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965¹⁾ und den dazugehörigen Vollzugsbestimmungen des Bundes.²⁾

⁴ ...³⁾

§ 4

Ein- und Zweizimmerwohnungen

Für Ein- und Zweizimmerwohnungen wird nur dann eine Wohnbauhilfe gewährt, wenn sie für ältere Ehepaare oder ältere alleinstehende Personen bestimmt sind.

§ 5

Minimalrahmen

Bei der Anlage und Ausstattung der Wohnungen ist Folgendes zu beachten:

- a) in jeder Wohnung ist mindestens eine Warmwasserinstallation vorzusehen;
- b) Badzimmer und WC im Gebäudeinnern sind so anzuordnen, dass für ausreichende Entlüftung gesorgt ist;
- c) als Abstellraum muss wenigstens ein Keller- und Estrichraum vorhanden sein;
- d) Zimmer und Küchen ohne Fenster ins Freie sind unzulässig.

§ 6

Aufenthaltsfläche

¹ Als Aufenthaltsfläche im Sinne von § 4 Abs. 3 Bst. c des Kantonsratsbeschlusses gilt die Gesamtfläche der Wohn- und Schlafzimmer, zuzüglich

¹⁾ SR 842

²⁾ Fassung gemäss Änderung vom 6. Jan. 1976 (GS 20, 623).

³⁾ Aufgehoben durch Änderung vom 6. Jan. 1976 (GS 20, 623).

der 6 m² übersteigenden Bodenfläche der Küche und der verkehrsfreien Fläche von Wohndielen mit Fenstern ins Freie, wenn die verkehrsfreie Fläche wenigstens 6 m² beträgt.

² Die Aufenthaltsfläche gemäss Abs. 1 muss mindestens betragen:

- 20 m² für eine 1-Zimmer-Wohnung
- 30 m² für eine 2-Zimmer-Wohnung
- 40 m² für eine 3-Zimmer-Wohnung
- 50 m² für eine 4-Zimmer-Wohnung usw.

§ 7

Grundrissfläche

Wohn- und Schlafräume mit weniger als 8 m² Grundrissfläche gelten nicht als Zimmer im Sinne dieser Verordnung. Wohn- und Schlafräume mit 6 bis 8 m² Grundrissfläche, Wohnküchen mit einer Grundrissfläche von wenigstens 12 m², Wohndielen mit wenigstens 6 m² verkehrsfreier Fläche sowie Mansarden werden als halbe Zimmer angerechnet.

§ 8

Kosten der Wohnungen und Eigenheime

¹ Die Gesamtinvestitionen (Bruttoanlagekosten inkl. Bauland, Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten, Bauzinsen und Gebühren) dürfen, bei einem Stand des Baukostenindex von 314 Punkten (Berner-Index vom 30. Juni 1964), 68 000 Franken pro 3-Zimmer-Wohnung nicht überschreiten; für jedes Zimmer mehr erhöht sich diese Kostengrenze um 17 000 Franken, für jedes Zimmer weniger vermindert sich diese Kostengrenze um 14 000 Franken.

² Für Eigenheime erhöhen sich diese Kostengrenzen um höchstens 25 Prozent.

³ Bei Veränderungen des Baukostenindex um 5 Prozent oder mehr sind die in Abs. 1 enthaltenen Kostengrenzen entsprechend anzupassen.

⁴ Ist die Einhaltung der vorstehend angeführten Grenzen für die Gesamtinvestitionen, insbesondere wegen der hohen Landpreise, nicht möglich, so kann eine Wohnbauhilfe dennoch zugesichert werden unter der Bedingung, dass die Auswirkung der höheren Gesamtinvestitionen auf die Mietzinse oder Eigentümerlasten durch eine entsprechende zusätzliche Gemeindeleistung ausgeglichen wird.

§ 9

Darlehen

Darlehen nach § 6 Abs. 1 Bst. b des Kantonsratsbeschlusses dürfen 20 Prozent der Bruttoanlagekosten nicht übersteigen.

851.51

§ 10

Überschreiten der Kostengrenze für Eigenheime

¹ In Ausnahmefällen kann für die Restfinanzierung von Eigenheimen eine Bürgschaftsverpflichtung vom Kanton auch dann eingegangen werden, wenn die Kostengrenze nach § 9 überschritten wird, im Übrigen jedoch die Voraussetzungen für die Gewährung von Wohnbauhilfen erfüllt sind.

² Der Betrag, welcher die zulässige Kostengrenze übersteigt, fällt für die Berechnung der Eigentümerlasten im Verhältnis zum anrechenbaren Familieneinkommen ausser Betracht.

§ 11

Landkosten

Die Landkosten gelten in der Regel als übersetzt im Sinne von § 4 Abs. 3 Bst. e des Kantonsratsbeschlusses, wenn sie ohne Kosten für Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten mehr als 20 Prozent der Gesamtinvestitionen nach § 9 betragen. Bei Baurecht wird als Landpreis der mit dem Zinssatz für die 1. Hypothek kapitalisierte Baurechtszins angenommen.

§ 12

Leistungen der Gemeinden

¹ Leistungen der Gemeinden, auf die der Berechtigte aus andern als im Kantonsratsbeschluss vorgesehenen Gründen Anspruch hat, dürfen nicht auf die Gemeindeleistung im Sinne von § 10 Abs. 3 des Kantonsratsbeschlusses angerechnet werden.

² Bei Anrechnung verbilligter Darlehen ist zur Ermittlung der Gleichwertigkeit dieser Leistungen vom Zinssatz der Zuger Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnbauten im Zeitpunkt der Gewährung der Leistung auszugehen.

§ 13

Ausnützung der Wohnung

Die Zahl der Personen einer Familie, die im gemeinsamen Haushalt leben, hat in der Regel mindestens der Zahl der zur Verfügung stehenden Zimmer zu entsprechen.

II. Besondere Bestimmungen

§ 14

Mietzinsfestsetzung

Die Gesuche um Mietzinsfestsetzung oder -erhöhung (§ 7 des Kantonsratsbeschlusses) sind der Volkswirtschaftsdirektion einzureichen.

§ 15

Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung im Sinne von § 9 Abs. 1 und 3 des Kantonsratsbeschlusses liegt insbesondere vor:

- a) wenn eine Wohnung nicht dauernd ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch eine Familie bzw. durch ein älteres Ehepaar oder eine ältere alleinstehende Person bewohnt wird;
- b) wenn ein Wohnbau nachträglich ganz oder teilweise zu andern als zu Wohnzwecken verwendet wird;
- c) wenn die nach § 7 des Kantonsratsbeschlusses festgesetzten Mietzinse überschritten werden;
- d) wenn das ursprünglich den Vorschriften entsprechende anrechenbare Einkommen und Vermögen der Bewohner die für die Inanspruchnahme der Wohnbauhilfe massgebenden Ansätze übersteigt; die Volkswirtschaftsdirektion wird ermächtigt, zur Vermeidung von Härtefällen eine Überschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenze vorübergehend zu tolerieren.

§ 16

Einstellung und Abbau der Wohnbauhilfe

¹ Bei Feststellung von Zweckentfremdungen gemäss § 15 Bst. a, b und c ist die weitere Ausrichtung von Wohnbauhilfe sofort ganz oder teilweise einzustellen. Für die Zeit nach Eintritt der Zweckentfremdung bereits ausbezahlte Beträge sind mit 4 Prozent Zins pro Jahr zurückzufordern. Gewährte Darlehen gemäss § 6 Abs. 1 Bst. b des Kantonsratsbeschlusses sind ab dem Eintritt der Zweckentfremdung zum vollen Zinssatz der Zuger Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnbauten zu verzinsen. Bei nur teilweiser Zweckentfremdung wird die Wohnbauhilfe in der Regel nur im Verhältnis der erfolgten Zweckentfremdung eingestellt und zurückgefordert.

² Bei Zweckentfremdung nach § 15 Bst. d ist die Wohnbauhilfe nach Ausrichtung der nächsten fälligen Zahlung, die auf den Eintritt der Zweckentfremdung folgt, im Sinne von § 7 Abs. 2 des Kantonsratsbeschlusses abzubauen, unter gleichzeitiger Neufestsetzung der Mietzinse. Bleibt die Zweckentfremdung trotz vollständigem Abbau der Wohnbauhilfe bestehen, so erlischt die Zusicherung von Wohnbauhilfe, wenn die Wohnung auf den Zeitpunkt der darauffolgenden Fälligkeit nicht wieder bestimmungsgemäss besetzt ist.

³ Gewährte Darlehen nach § 6 Abs. 1 Bst. b des Kantonsratsbeschlusses sind vom Zeitpunkt der Zweckentfremdung an zum vollen Zinssatz der Zuger Kantonalbank für 1. Hypotheken auf Wohnbauten zu verzinsen.

⁴ Die fristgerechte Kündigung gewährter Darlehen und eingegangener Bürgschaftsverpflichtungen bleibt in allen Fällen von Zweckentfremdung vorbehalten.

851.51

§ 17

Ausserordentliche Herabsetzung der Wohnbauhilfe

Die zugesicherte Wohnbauhilfe nach § 6 des Kantonsratsbeschlusses kann entsprechend herabgesetzt werden, wenn die Verbilligungsnotwendigkeit nachträglich infolge Senkung des Hypothekarzinsfusses geringer wird.

§ 18

Beginn der Arbeiten

¹ Es wird keine Wohnbauhilfe an bereits in Ausführung begriffene Bauvorhaben zugesichert, sofern nicht die Volkswirtschaftsdirektion die Zustimmung zur vorzeitigen Inangriffnahme der Arbeiten erteilt hat.

² Die Zusicherung verfällt in der Regel, wenn die Bauausführung nicht innerhalb von sechs Monaten seit der Zusicherung der Wohnbauhilfe in Angriff genommen und ohne Unterbruch weitergeführt wird. Gesuche um Fristverlängerung sind schriftlich der Volkswirtschaftsdirektion einzureichen.

§ 19

Vergebung der Arbeiten

An die Subventionen von Wohnbauhilfe dürfen keine Bedingungen geknüpft werden, die die freie Konkurrenz einschränken.

III. Verfahren und Abrechnung

§ 20

Öffentliche Ausschreibung

Die nach § 5 Abs. 2 des Kantonsratsbeschlusses vorgesehenen öffentlichen Ausschreibungen erfolgen im Amtsblatt nach Bedarf, jedoch jährlich wenigstens einmal. Sie werden durch die Volkswirtschaftsdirektion angeordnet.

§ 21

Gesuche um Wohnbauhilfe

Die Gesuche um Wohnbauhilfe sind unter Beilage der Projektpläne im Massstab 1:50 oder 1:100, eines Situations- oder Katasterplanes sowie einer baubeschreibenden detaillierten Kostenberechnung und der sonstigen für die Beurteilung des Gesuches notwendigen Unterlagen bei der Volkswirtschaftsdirektion einzureichen.

§ 22

Eröffnung der Zusicherung

Die Verfügung über Art und Umfang der zugesicherten Leistungen im Sinne des § 6 des Kantonsratsbeschlusses sowie die an die Zusicherung der Hilfe geknüpften Bedingungen wird dem Gesuchsteller durch die Volkswirtschaftsdirektion schriftlich eröffnet. Der Gesuchsteller hat dieser innert Monatsfrist seit Eingang der Verfügung Mitteilung zu machen, ob er die an die Zusicherung der Hilfe geknüpften Bedingungen annehmen will oder nicht.

§ 23

Änderung der Projekte und ausgeführten Bauten

Die nachträgliche Änderung der Projekte und der ausgeführten Bauten bedarf der schriftlichen Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion. Diese Zustimmung darf jedoch nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen und Bedingungen für die Gewährung der Wohnbauhilfe nach wie vor erfüllt bleiben.

§ 24

Bauabrechnung

Nach Bauvollendung hat die Bauherrschaft der Volkswirtschaftsdirektion eine von ihr und vom Bauleiter unterzeichnete detaillierte Bauabrechnung mit den visierten Originalrechnungsbelegen zur Prüfung einzureichen.

§ 25

Festsetzung der Bruttoanlagekosten und der Mietzinse

Auf Grund der genehmigten Bauabrechnung setzt die Volkswirtschaftsdirektion die Bruttoanlagekosten (Gesamtinvestition), die zulässigen Mietzinse, den genauen Betrag der Wohnbauhilfe sowie die an die Gewährung dieser Hilfe geknüpften Bedingungen fest und sichert die Wohnbauhilfe definitiv zu. Diese Verfügung regelt alle Einzelheiten, die nicht schon im Kantonsratsbeschluss oder in dieser Verordnung festgelegt sind.

§ 26

Auszahlung

¹ Der Anspruch auf Kapitalzinszuschüsse besteht von dem der Bezugsbereitschaft der Wohnungen folgenden Kalendermonat an. Kapitalzinszuschüsse werden halbjährlich je auf Ende Juni und Ende Dezember ausbezahlt.

² Bei Darlehen kann die Volkswirtschaftsdirektion auf schriftliches Gesuch hin höchstens 70 Prozent des veranschlagten Darlehensbetrages vorzeitig auszahlen lassen, wenn das Gebäude im Rohbau vollendet und genügend

851.51

versichert ist. Dem Gesuch ist eine Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung sowie eine detaillierte Aufstellung über den Umfang der ausgeführten Bauarbeiten und der bereits geleisteten Zahlungen an die Bauhandwerker und Unternehmer beizulegen.

§ 27

Anmerkung im Grundbuch

Die Auszahlung der Wohnbauhilfe oder allfälliger Teilbeträge setzt voraus, dass sich der Bauherr über die Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen nach § 17 des Kantonsratsbeschlusses ausweist. Bei Darlehen und Bürgschaften ist ausserdem die Sicherstellung des Darlehens durch Grundpfandverschreibung zugunsten der Staatsverwaltung des Kantons Zug, vertreten durch die Volkswirtschaftsdirektion, auszuweisen.

§ 28

Anspruchsberechtigte

¹ Der Anspruch auf Gewährung der Wohnbauhilfe steht dem Bezüger nur solange zu, als er Eigentümer der betreffenden Liegenschaft ist.

² Wird die Liegenschaft veräussert, so geht der Anspruch auf den Erwerber über, sofern die Volkswirtschaftsdirektion der Veräusserung zugestimmt hat.

³ Die Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion setzt voraus, dass der Erwerber die Annahme der mit der Wohnbauhilfe verbundenen Auflagen und Bedingungen erklärt und eine allfällige Darlehensschuld übernimmt.

§ 29

Meldepflicht

Eigentümer mit Wohnbauhilfe unterstützter Wohnbauten sind verpflichtet, ihnen bekannte Zweckentfremdungen der Volkswirtschaftsdirektion unverzüglich zu melden.

§ 30

Überwachung der finanziellen Verhältnisse

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewohner der durch Wohnbauhilfe begünstigten Wohnbauten sind laufend unter Kontrolle zu halten.

§ 31

Auskunftspflicht

¹ Den Kontrollorganen der Volkswirtschaftsdirektion ist von allen, die durch die Zusicherung der Wohnbauhilfe begünstigt werden oder es waren, jede gewünschte, mit dem betreffenden Wohnbau und seiner Besetzung im

Zusammenhang stehende Auskunft zu erteilen und auf Verlangen Einsicht in die Bücher, Abrechnungen und Unterlagen zu gewähren, die sich auf die durch Wohnbauhilfe begünstigten Bauten beziehen. Der gleichen Verpflichtung unterstehen die am Bau beteiligten Handwerker, Unternehmer, Lieferanten und Architekten.

² Wird die verlangte Auskunft oder Einsichtnahme verweigert, so kann die Zusicherung oder Ausrichtung von Wohnbauhilfe verweigert und erbrachte Leistungen können zurückgefordert werden.

³ Art. 292 des Strafgesetzbuches¹⁾ bleibt vorbehalten.

§ 32

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt sofort in Kraft. Sie ist in die Gesetzessammlung aufzunehmen.

¹⁾ SR 311.0