

## LANDESWOHNBAUFÖRDERUNGSSTATUT 1986

8300/1-0	<b>Kundmachung</b> Blatt 1-4	26/86	1986-02-18
8300/1-1	<b>1. Novelle</b> Blatt 1, 2, 2a	3/87	1987-01-20
8300/1-2	<b>2. Novelle</b> Blatt 1, 2, 2a, 3	221/01	2001-11-16

8300/1-2

16. November 2001

o

Die NÖ Landesregierung verlautbart gemäß § 69 und § 70 Z. 4 des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes, LGBl. 8304–8:

## **Änderung des Landeswohnbauförderungsstatutes 1986**

### *Artikel I*

Das Landeswohnbauförderungsstatut 1986, LGBl. 8300/1, wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 Abs. 2 werden der Betrag "S 150.000,-" durch den Betrag "€ 11.000,-", der Betrag "S 200.000,-" durch den Betrag "€ 14.600,-", der Betrag "S 270.000,-" durch den Betrag "€ 19.700,-" und der Betrag "S 70.000,-" durch den Betrag "€ 5.100,-" ersetzt.
2. Im § 3 Abs. 3 werden der Betrag "S 100.000,-" durch den Betrag "€ 7.300,-", der Betrag "S 150.000,-" durch den Betrag "€ 11.000,-", der Betrag "S 200.000,-" durch den Betrag "€ 14.600,-" und der Betrag "S 50.000,-" durch den Betrag "€ 3.650,-" ersetzt.
3. Im § 3 Abs. 4 wird der Betrag "S 30.000,-" durch den Betrag "€ 2.200,-" ersetzt.
4. Im § 4 Abs. 1 werden der Betrag "S 4.550,-" durch den Betrag "€ 330,66" und der Betrag "S 300.000,-" durch den Betrag "€ 21.900,-" ersetzt.
5. Im § 5 wird der Betrag "S 11.050,-" durch den Betrag "€ 850,-" ersetzt.
6. Im § 6 wird der Betrag "S 100.000,-" durch den Betrag "€ 7.300,-" ersetzt.
7. Im § 6 lit.c wird der Betrag "S 200.000,-" durch den Betrag "€ 14.600,-" ersetzt.
8. Im § 7 Abs. 1 wird der Betrag "S 50.000,-" durch den Betrag "€ 3.650,-" ersetzt.
9. Im § 8 Abs. 1 lit.c wird der Betrag "S 50.000,-" durch den Betrag "€ 3.650,-" ersetzt.

*Artikel II*

*Artikel I tritt am 1. Jänner 2002 in Kraft.*

*Niederösterreichische Landesregierung:*

**Prokop**

*Landeshauptmann-Stellvertreter*

**8300/1-2**

16. November 2001

0a



Auf Grund des § 3 des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977, LGBl. 8300–2, wird kundgemacht:

### § 1

#### Zeichnungsberechtigung

Urkunden, die den Wohnbauförderungsfonds verpflichten sollen, müssen vom zuständigen Mitglied der Landesregierung gefertigt werden. Das Mitglied der Landesregierung kann für die Zeichnungsberechtigung auch andere Personen bevollmächtigen.

### § 2

#### Voraussetzung für die Gewährung der Fondshilfe

(1) Von Fondshilfewerbern ist grundsätzlich der Nachweis zu verlangen, daß sie hinsichtlich der zu bebauenden Liegenschaft Eigentümer, Wohnungseigentümer oder Bauberechtigte im Sinne des Baurechtsgesetzes sind, andernfalls ist für das Fondshilfedarlehen eine Haftungserklärung der Gemeinde beizubringen. Bei Sanierung von Wohnungen bzw. Wohnraum und Heimen (§ 5 Abs. 1 lit.b des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977, LGBl. 8300–2) genügt der Nachweis eines aufrechten Pacht- oder Mietverhältnisses.

(2) Der Fondshilfewerber muß bei der Schaffung von Wohnungen und Heimen Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 5 % der Gesamtbaukosten aufbringen.

(3) Sollte die NÖ Landesregierung eine Sonderaktion beschließen, insbesondere nach Katastrophenfällen, für Maßnahmen im Zuge der Dorferneuerung sowie bei Zusatzfinanzierungen von Baulichkeiten, die mit Mitteln nach dem WFG 1984 gefördert werden, kann im Hinblick auf den Zweck der Sonderaktionen von einzelnen Bestimmungen der vorstehenden Absätze und von denen der §§ 3, 4, 5, 6, 7 und 9 dieses Statuts abgegangen werden; solche Baulichkeiten können ausnahmsweise auch nach Anerkennung der Endabrechnung Fondshilfe erhalten.

### § 3

#### Fondshilfe – Neubau

(1) Für die Schaffung einer in sich baulich abgeschlossenen Wohnung im Eigentum können natürliche Personen (§ 6 lit.a des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977, LGBl. 8300–2) ein Darlehen erhalten, wenn

- o die Wohnung vom Eigentümer selbst oder von den ihm nahestehenden Personen (§ 2 Z. 9 des WFG 1984) zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird; es sei denn, ein Eigentümer ist wegen Krankheit, zur Kur oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend.
- o eine baubehördliche Benützungsbewilligung noch nicht erteilt worden ist,
- o eine Förderung nach den Bestimmungen des WFG 1984 nicht zulässig ist.

(2) Die Höhe des Darlehens beträgt bei der Schaffung nur einer Wohnung höchstens

- € 11.000,- für ledige oder verheiratete Fondshilfewerber
- € 14.600,- für Fondshilfewerber mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind oder Junghepaare (das sind Ehepaare, bei denen keiner der Ehepartner das 30. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung vollendet hat)
- € 19.700,- für Fondshilfewerber mit zwei zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern, Jungfamilien (das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei beide Ehepartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet haben, sowie Einzelpersonen unter dem 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind), Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 106 Einkommensteuergesetz 1972, BGBl.Nr. 440, in der Fassung BGBl.Nr. 562/1986, aufweist, sowie für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl.Nr. 376 in der Fassung, BGBl.Nr. 556/1986,
- € 5.100,- ab dem dritten Kind für jedes weitere zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind.

(3) Die Höhe des Darlehens beträgt bei der gleichzeitigen Schaffung einer zweiten Wohnung höchstens

- € 7.300,- für ledige oder verheiratete Fondshilfewerber

- € 11.000,- für Fondshilfewerber mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind oder Jung ehepaare (das sind Ehepaare, bei denen keiner der Ehepartner das 30. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung vollendet hat)
- € 14.600,- für Fondshilfewerber mit zwei zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern, Jungfamilien (das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei beide Ehepartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet haben, sowie Einzelpersonen unter dem 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind), Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 106 Einkommensteuergesetz 1972, BGBl.Nr. 440/1972, in der Fassung BGBl. Nr. 562/1986, aufweist, sowie für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, BGBl.Nr. 376/1967 in der Fassung BGBl.Nr. 556/1986,
- € 3.650,- ab dem dritten Kind für jedes weitere zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind.

(4) Fondshilfewerber können ein Darlehen in der Höhe von € 2.200,- erhalten, wenn sie

- ein Eigenheim (§ 2 Z. 1 WFG 1984) schaffen,
- zumindest gleichzeitig ein Begehren nach den Bestimmungen des WFG 1984 oder des NÖ Landwirtschaftlichen Wohnbauförderungsgesetzes 1977, LGBl. 8300-2, einbringen,
- in den letzten 15 Monaten mindestens 12 Monate unselbständig erwerbstätig waren oder Nebenerwerbslandwirte gemäß § 8 Abs. 6 NÖ Grundverkehrsgesetz 1973, LGBl. 6800-3, sind,
- seit mindestens drei Jahren ihren ordentlichen Wohnsitz in Niederösterreich haben.

#### § 4

#### Fondshilfe – Sanierung

(1) Sofern die Kosten der Sanierungsmaßnahmen (§ 5 Abs. 1 lit. b und c des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977) € 330,66 einschließlich dem Steuersatz gemäß § 10 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes, BGBl.Nr. 223/1972, in der Fassung

BGBl.Nr. 562/1986, je Quadratmeter Nutzfläche Wohnung nicht übersteigen, können für die Leistungen des Annuitätendienstes von Darlehen gemäß § 22 Abs. 1 WSG mit einer Laufzeit von 10 Jahren, die zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, jährliche Annuitätenzuschüsse, die vom aufgrund der anerkannten Endabrechnung in Anspruch genommenen Darlehen zu bemessen sind, im Ausmaß von 40 % der Annuität gewährt werden. Allfällige Erhöhungen des jährlichen Zinsfußes bleiben unberücksichtigt. Bei Begehren natürlicher Personen für eine Baulichkeit mit einer Wohnnutzfläche bis zu 500 m<sup>2</sup> wird der Annuitätenzuschuß bis zu einer Darlehensobergrenze von € 21.900,- pro Wohneinheit gewährt.

(2) Die Erteilung der Baubewilligung muß zum Zeitpunkt des Einreichens des Begehrens mindestens zehn Jahre zurückliegen.

(3) Eine Förderbarkeit nach den Bestimmungen des WSG darf nicht gegeben sein.

(4) Das Objekt soll zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Bewohner regelmäßig verwendet werden.

(5) Nach Bewilligung einer solchen Fondshilfe darf erst nach einem mindestens dreijährigen Zwischenzeitraum neuerlich angesucht werden.

(6) Eine Förderung wird nicht gewährt, wenn das Förderungsobjekt nicht ganzjährig bewohnt werden darf.

(7) Der Bestand muß mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar oder im öffentlichen Interesse gelegen sein.

## § 5 Sonderfall

In den vom Wohnbauförderungsbeirat begutachteten Sonderfällen kann zur Schaffung von Wohnungen und Heimen oder zu deren Sanierung eine Fondshilfe (Darlehen bis zu € 850,- je Quadratmeter Nutzfläche oder Annuitätenzuschuß gemäß § 4 Abs. 1) gewährt und von den Bestimmungen der §§ 3 und 4 Abs. 3 bis Abs. 7 abgegangen werden. Solche Baulichkeiten können ausnahmsweise auch nach Anerkennung der Endabrechnung Fondshilfe erhalten.



§ 6  
Fondshilfe – Haus- und Wohnungskauf

Fondshilfewerbern kann für den Ankauf eines nicht geförderten Hauses oder einer nicht geförderten Wohnung ein Darlehen in der Höhe von € 7.300,- unter folgenden Voraussetzungen gewährt werden:

- a) Das Haus oder die Wohnung muß für die dauernde Bewohnung bestimmt und geeignet sein.
- b) Der Kaufabschluß muß innerhalb eines Jahres vor dem Tag der Einbringung des Begehrens erfolgt sein.
- c) Der Kaufpreis muß mindestens € 14.600,- betragen.
- d) Das Haus oder die Wohnung muß vom Fondshilfewerber oder seinen nahestehenden Personen im Sinne des § 2 Z. 9 WFG 1984 zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses innerhalb von 2 Jahren ab schriftlicher Zusicherung der Fondshilfe regelmäßig verwendet werden.

§ 7  
Darlehenstilgung und Auszahlung

(1) Darlehen bis zu € 3.650,- haben einen Tilgungszeitraum von 10 Jahren und werden mit 4,45 % jährlich dekursiv verzinst.

(2) Alle übrigen Darlehen haben einen Tilgungszeitraum von 25 Jahren. Die Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren des Tilgungszeitraumes 3 % des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem sechsten Tilgungsjahr jeweils in Fünfjahresintervallen um 1 des Darlehensbetrages (z.B. 6.–10. Tilgungsjahr 4 % usw.)

(3) Die Tilgung erfolgt halbjährlich zum 1. April und 1. Oktober. Die Verzinsung und die Tilgung des Darlehens beginnen mit 1. April oder 1. Oktober, welcher der gänzlichen Auszahlung des zugesicherten Darlehens nachfolgt, bei Darlehen gemäß § 3 Abs. 3 beginnt die Verzinsung und die Tilgung mit dem Darlehen gemäß WFG 1984.

(4) In berücksichtigungswürdigen Fällen kann eine Stundung der Tilgung in der Dauer bis zu 5 Jahren ohne zusätzliche Verzinsung bewilligt werden. Für die Dauer der Stundung wird die Darlehenslaufzeit unterbrochen.

(5) Das Darlehen wird in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschrittes ausbezahlt.

(6) Das Darlehen gemäß § 3 Abs. 3 wird ausbezahlt, wenn das Hauptbegehren bewilligungsreif ist. Der Arbeitnehmerförderungsbeitrag wird von der Darlehensgewährung in Kenntnis gesetzt.

(7) Das Darlehen gemäß § 6 wird in einem Betrag nach Vorlage des Sperrscheinens zur Feuerversicherung ausbezahlt.

## § 8

### Sicherstellung des Darlehens

(1) Darlehen sind grundbücherlich sicherzustellen. Hievon können ausgenommen werden:

- a) Darlehen, für welche die Gemeinde die Haftung übernimmt,
- b) Darlehen an Pächter oder Mieter, wenn ausreichend Bürgschaft geleistet wird,
- c) Darlehen bis zu € 3.650,—.

(2) Vom Liegenschaftseigentümer ist bei grundbücherlicher Sicherstellung ferner ein Veräußerungsverbot zugunsten des Wohnbauförderungsfonds des Bundeslandes Niederösterreich an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens einverleiben zu lassen. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

(3) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, wodurch das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft übertragen werden soll, sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich zulässig. Einer solchen Zustimmung bedarf es nicht, falls das Rechtsgeschäft die Übertragung des Anteiles am Mindestanteil gemäß § 9 Abs. 1 zweiter Satz des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr. 417 in der Fassung BGBl.Nr. 501/1984 zum Gegenstand hat und der hinzutretende Ehegatte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt. Das gleiche gilt, wenn eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten übertragen wird.

## § 9

### Erfordernisse für die Inanspruchnahme der Fondshilfe

- (1) Dem Begehren müssen angeschlossen sein:
- a) ein amtlicher Grundbuchsauszug über die Bauparzelle, der den letzten Grundbuchsstand ausweist, oder eine Haftungserklärung der Gemeinde bzw. der Pacht- oder Mietvertrag;
  - b) eine Beschreibung des Bauvorhabens;
  - c) eine Zusammenstellung der Baukosten;
  - d) eine Aufstellung der beabsichtigten Finanzierung;
  - e) eine Baubewilligung samt Niederschrift und genehmigten Bau- und Lageplan, sofern es sich um ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt, sowie die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Bewilligungen;
  - f) Gesamtnutzflächenaufstellung mit Widmungszuordnung.
- (2) Falls der Fondshilfewerber eine natürliche Person ist, müssen dem Begehren überdies beiliegen:
- a) ein Nachweis des Einkommens (Lohn- bzw. Gehaltsbestätigung oder letzter Einkommenssteuerbescheid);
  - b) der Nachweis der österreichischen Staatsbürgerschaft;
  - c) Nachweis der Familiengröße;
  - d) bei Begehren um Fondshilfe gemäß § 3 Abs. 3 ein Nachweis des ordentlichen Wohnsitzes seit mindestens 3 Jahren in Niederösterreich vom Zeitpunkt der Einreichung an gerechnet, weiters ein Nachweis, daß er in den letzten 15 Monaten vom Zeitpunkt der Einreichung an gerechnet mindestens 12 Monate unselbständig erwerbstätig war.

§ 10  
Begünstigte Darlehenstilgung

(1) Der Darlehensschuldner kann nach gänzlicher Zuzählung des Darlehens das Begehren stellen, ihm für die vorzeitige Tilgung einen Teil der Restschuld zu erlassen.

(2) Der Nachlaß beträgt, wenn der Beginn der Darlehenslaufzeit höchstens 5 Jahre zurückliegt, 40 %,

wenn er zwischen 5 und 10 Jahren zurückliegt, 30 %,

wenn er mehr als 10 Jahre zurückliegt, 20 %,

der maßgeblichen Darlehensschuld.

(3) Die Berechnung der Darlehensrestschuld erfolgt mit dem Stichtag der dem Einbringen des Begehrens nächsten Annuität. Bei der Berechnung haben gestundete sowie bereits fällige, jedoch noch nicht geleistete Rückzahlungsbeträge einschließlich allfälliger Verzugszinsen außer Betracht zu bleiben.

(4) Mit dem Einlangen des Begehrens wird die schuldscheinmäßige Darlehenstilgung bis zur Entscheidung ausgesetzt.

(5) Wenn das Begehren abgelehnt wird, hat der Darlehensschuldner die bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen schuldscheinmäßigen Tilgungsraten zum nächstfolgenden Fälligkeitstermin nachzahlen.

(6) Im Falle der Bewilligung des Begehrens ist die Darlehenstilgung jeweils zu einem normalen Fälligkeitstermin sowohl durch einen einmaligen Betrag als auch in zwei oder drei gleichen Teilbeträgen möglich. Die gänzliche Tilgung des Darlehens ist jedenfalls innerhalb von 30 Monaten ab Bewilligung des Nachlasses vorzuschreiben.

(7) Wenn die vorgeschriebenen Tilgungstermine nicht eingehalten werden, verfällt der Nachlaß. Allfällig erbrachte Rückzahlungsbeträge sind den Annuitätenleistungen anzurechnen. Eine Rückerstattung ist nicht zulässig.

§ 11  
Entzug der Fondshilfe

Die Fondshilfen können widerrufen und bereits ausbezahlte Beträge fällig gestellt bzw. zurückgefordert werden, wenn

1. die bewilligten Mittel durch unwahre Angaben erlangt bzw. widmungswidrig verwendet wurden;
2. das Bauvorhaben nicht oder nicht planmäßig ausgeführt bzw. widmungswidrig verwendet wird;
3. über das Vermögen des Darlehensnehmers der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird;
4. der Darlehensnehmer trotz nachweislich zugestellter Mahnung, Androhung des Terminverlustes und der Setzung einer Nachfrist mit seiner Zahlungsverpflichtung länger als 3 Monate im Rückstand bleibt;
5. der Fondshilfewerber den auf Grund der §§ 12 und 13 ergangenen Anordnungen und Verfügungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommt;
6. der Darlehensnehmer Pächter oder Mieter der geförderten Wohnung ist und das Pacht- oder Mietverhältnis beendet wird;
7. der Fondshilfewerber oder von ihm nahestehende Personen (§ 2 Z. 9 WFG 1984) bei der Fondshilfe gemäß § 3 und § 4 nach Fertigstellung das Förderungsobjekt nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet bzw. der Darlehensnehmer gemäß § 6 nicht binnen zwei Jahren das erworbene Haus zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses verwendet, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zur Kur oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend;
8. der Fondshilfewerber die Auflagen der Zusicherung nicht einhält.

§ 12  
Überwachung

Die Landesregierung hat die Einhaltung der dem Fondshilfewerber vertraglich auferlegten Verpflichtungen, insbesondere bei der Bauausführung, zu überwachen. Es ist vorzusehen, daß den Organen das Betreten des geförderten Objektes jederzeit gestattet ist. Weiters ist die Erteilung aller notwendigen Auskünfte zu bedingen. Die Aufsicht erstreckt sich auf die Dauer der Förderungsmaßnahmen.

§ 13

Schlußnachweisungen und Endverfügungen

Die Landesregierung hat vorzusorgen, daß ihr nach Beendigung der geförderten Bauarbeiten folgende Nachweise vorgelegt werden:

1. Bei Schaffung von Wohnungen binnen 6 Monaten die baubehördliche Benützungsbewilligung.
2. Bei Sanierung binnen 6 Monaten die Anzeige der Fertigstellung aller durchgeführten Baumaßnahmen.
3. Von Darlehenswerbern, soweit sie Liegenschaftseigentümer sind und es sich nicht um Darlehen gemäß § 3 Abs. 3 handelt, der Sperrschein über die angemessene Versicherung der Baulichkeit gegen Feuerschäden mit Vinkulierung zugunsten des Fonds.
4. Bei Schaffung sowie Sanierung von Bauvorhaben juristischer Personen und natürlicher Personen mit einer Wohnnutzfläche von über 500 m<sup>2</sup> binnen 6 Monaten die erforderlichen behördlichen Bewilligungen sowie eine Endabrechnung samt Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Bau- oder Sanierungskosten.

§ 14

Schluß- und Übergangsbestimmungen

- (1) Dieses Statut tritt mit 1. März 1986 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieses Statutes tritt das Landeswohnbauförderungsstatut 1981, LGBl. 8300/1-2, außer Kraft.
- (3) Der Vollzug der vom Wohnbauförderungsbeirat aufgrund der Bestimmungen des Landeswohnbauförderungsstatutes 1981 positiv begutachteten Begehren richtet sich noch nach den Bestimmungen des Landeswohnbauförderungsstatutes 1981, LGBl. 8300/1-2; dies betrifft jedoch nicht die begünstigte Darlehenstilgung gemäß § 10.