

## NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSVERORDNUNG 1985

8303/1-0	<b>Stammverordnung</b> Blatt 1-4	22/85	1985-02-08
8303/1-1	<b>1. Novelle</b> Blatt 3	14/86	1986-01-17
8303/1-2	<b>2. Novelle</b> Blatt 1, 2, 3, 3a	4/87	1987-01-20
8303/1-3	<b>3. Novelle</b> Blatt 1, 2, 3, 3a	222/01	2001-11-16

8303/1-3

Die NÖ Landesregierung hat am 4. September 2001 aufgrund des § 69 NÖ Wohnungsförderungsgesetz, LGBl. 8304–8 in Verbindung mit §§ 3, 4, 22, 23, 29, 45 Abs. 3, 49 Abs. 6 und des § 60 Abs. 10 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl.Nr. 482/1984 in der Fassung BGBl. I Nr. 26/2000, und mit §§ 16 und 21 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl.Nr. 483/1984 in der Fassung BGBl.Nr. 460/1990, verordnet:

### **Änderung der NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1985**

#### *Artikel I*

Die NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1985, LGBl. 8303/1, wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 Abs. 1 lit. a wird der Betrag "S 13.000,-" durch den Betrag "€ 944,75" ersetzt.
2. Im § 5 Abs. 1 wird der Betrag "S 11.050,-" durch den Betrag "€ 850,-" ersetzt.
3. Im § 5 Abs. 2 werden der Betrag "S 250.000,-" durch den Betrag "€ 18.200,-", der Betrag "S 300.000,-" durch den Betrag "€ 21.900,-", der Betrag "S 370.000,-" durch den Betrag "€ 26.900,-" und der Betrag "S 70.000,-" durch den Betrag "€ 5.100,-" ersetzt.
4. Im § 5 Abs. 3 werden der Betrag "S 120.000,-" durch den Betrag "€ 8.800,-", der Betrag "S 170.000,-" durch den Betrag "€ 12.400,-", der Betrag "S 220.000,-" durch den Betrag "€ 16.000,-" und der Betrag "S 50.000,-" durch den Betrag "€ 3.650,-" ersetzt.
5. Im § 5 Abs. 4 wird der Betrag "S 60.000,-" durch den Betrag "€ 4.400,-" ersetzt.
6. Im § 5 Abs. 5 wird der Betrag "S 30.000,-" durch den Betrag "€ 2.200,-" ersetzt.
7. Im § 9 Abs. 1 wird der Betrag "S 4.550,-" durch den Betrag "€ 330,66" ersetzt.

*Artikel II*

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

*Niederösterreichische Landesregierung:*

**Prokop**

*Landeshauptmann-Stellvertreter*

8303/1-3



Auf Grund der §§ 3, 4, 22, 23, 29, 45 Abs. 3, 49 Abs. 6 und des § 60 Abs. 10 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl.Nr. 482/1984, und der §§ 16 und 21 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl.Nr. 483/1984, wird verordnet:

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Das Land fördert die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau sowie die Sanierung von Wohnungen, Wohnheimen und Wohnhäusern.

### § 2

#### Gesamtbaukosten

(1) Die Gesamtbaukosten (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 des WFG 1984) enthalten:

- a) die reinen Baukosten, das sind die Kosten für Leistungen von Gewerbetreibenden zur Errichtung von
  - o Wohnungen und Wohnheimen (einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnungen),
  - o notwendigen Außenanlagen (Kinderspielplätze und dgl.),
  - o Ordinationsräumen, wenn diese für die medizinische Versorgung der Bevölkerung notwendig sind,
  - o Abstellplätzen und Einstellplätzen (Garagen) für Kraftfahrzeuge, sofern sie aufgrund behördlicher Vorschriften herzustellen sind,
  - o Anlagen, die dem Zivilschutz dienen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird,
  - o Gehsteigen;
- b) die Baunebenkosten, das sind die Kosten für
  - o Leistungen von befugten Personen oder Sachverständigen im Zusammenhang mit der Errichtung der in lit.a genannten Gebäude und Anlagen (Kosten der Planung, der Bauleitung und der Statik, jedoch höchstens nach den Gebührenordnungen, bei gemeinnützigen Bauvereinigungen nach der Entgeltrichtlinienverordnung, BGBl.Nr. 311/1986, sowie sonstige notwendige Kosten für Befunde, Gutachten und dgl.)

- o die Aufschließung innerhalb der Bauparzelle,
- o Abgaben und Gebühren (Anschlußgebühren, Kommissionsgebühren und dgl.);
- c) die sonstigen Baukosten, das sind die Kosten des Baukredits und die Bauverwaltungskosten im Sinne der Entgeltsrichtlinienverordnung, BGBl.Nr. 311/1986;
- d) die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer (§ 12 Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl.Nr. 223/1972 in der Fassung BGBl.Nr. 562/1986) abgezogen werden kann.

(2) Die Gesamtbaukosten für eine Wohnung oder eine Ordination werden in Abhängigkeit von der Größe des Baues je Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Z. 7 WFG 1984) errechnet. Bei Wohnheimen sind dieser Nutzfläche auch die Flächen von Gemeinschaftsräumen, sanitären Räumen, Verwaltungsräumen sowie von Gängen und Stiegenhallen, jedoch nicht die Stiegenlaufflächen zuzurechnen.

§ 3

Angemessene Gesamtbaukosten

(1) Die angemessenen Gesamtbaukosten (§ 4 WFG 1984) je Quadratmeter Nutzfläche einschließlich sämtlicher Wandstärken errechnen sich aus:

- a) dem Grundbetrag der Gesamtbaukosten von € 944,75 und
- b) einer allfälligen Erhöhung gem. Abs. 2 und
- c) der Umsatzsteuer sowie den Baukreditkosten.

(2) Der Betrag nach Abs. 1 lit.a erhöht sich,

- a) wenn unvorhersehbare Erschwernisse bei der Bauführung auftreten,
- b) wenn Umbauten von Gebäuden durchgeführt werden, deren Erhaltung nach landesgesetzlichen Bestimmungen zur Wahrung des Orts- oder Stadtbildes, oder nach dem Denkmalschutzgesetz, BGBl.Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl.Nr. 167/1978, vorgeschrieben ist, bis zu 10 %,
- c) für die künstlerische Ausgestaltung bis zu 1 %,
- d) wenn die durch eine Winterbautätigkeit in den Monaten November bis März entstandenen Mehrkosten nicht durch andere den Winterbau fördernde Maßnahmen gedeckt werden können, bis zu 1 % pro Winterperiode,

- e) wenn ungewöhnliche Umstände bei der Bauführung eintreten – insbesondere beim Aushub oder bei der Fundamentierung sowie Unterfangung von Nachbargebäuden oder bei der Zu- und Einleitung der elektrischen Energie (Trafostation) – bis zu 10 %,
- f) wenn Bauaufwendungen eine Herabsetzung der Instandhaltungskosten bewirken, bis zu 3 %,
- g) wenn die Wohnqualität gehoben wird – insbesondere durch bessere Gestaltung der Baulichkeit – bis zu 9 %,
- h) wenn durch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung sich erneuernder Energieträger (z.B. Solaranlagen) oder zur besonders wirtschaftlichen Nutzung von Energie (z.B. Anlagen zur Verheizung biogener Brennstoffe mit automatischer Brennstoffzufuhr, Wärmepumpen) Betriebskosten eingespart werden können, bis zu 5 %,
- i) wenn behindertengerechte Maßnahmen getroffen werden, bis zu 5 %,
- j) wenn nachweislich allgemeine Baukostensteigerungen während der angemessenen Bauzeit aufgelaufen sind.

#### § 4

#### Normale Ausstattung

(1) Als normale Ausstattung eines geförderten Gebäudes gilt eine solche, die bei Beachtung der hierfür geltenden Rechtsvorschriften, der allgemein anerkannten Regeln der Technik, bei einwandfreier Ausführung und entsprechend den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen

- a) hinsichtlich der Qualität den Erfordernissen der Sicherheit und Hygiene genügt und
- b) eine zeitgemäße Haushalts- bzw. Wohnheimführung zuläßt;
- c) hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie auf Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutz und der Anschlußmöglichkeiten an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten nach dem jeweiligen Stand der Technik größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Dabei muß bei einem geförderten Gebäude ein Gesamtwärmeschutz erreicht werden, der die Anforderungen der Vereinbarung über die Einsparung von Energie, LGBl. 8206–1, um mindestens 5 % übersteigt.

(2) An Ausstattung muß insbesondere hergestellt werden:

a) In Wohnungen:

1. in der Küche Stell- und Anschlußmöglichkeiten für Herd, Abwasch, Haushaltskühlschrank und Geschirrspüler;
2. im Baderaum (Badenische) ein funktionsfähiger Waschtisch und ein funktionsfähiges Wannen- oder Brausebad;
3. ein den baubehördlichen Vorschriften entsprechendes WC;
4. Stell- und Anschlußmöglichkeit für eine Waschmaschine.

b) In Mehrfamilienhäusern zusätzlich:

1. Zentral- oder Etagenheizung;
2. nach Möglichkeit ein Abstellraum von mindestens  $1,5 \text{ m}^2$  in jeder Wohnung; ausgenommen sind Wohnungen für Einzelpersonen mit einer Nutzfläche bis höchstens  $60 \text{ m}^2$ , sofern für diese Wohnungen jeweils ein Kellerabteil vorgesehen ist;
3. Waschmaschinen in Zentralwaschküchen, sofern die Errichtung derartiger Räumlichkeiten vorgesehen ist;
4. Abstellplätze für Kinderwagen;
5. Gemeinschaftsfernsehantennen mit Anschluß in allen Wohnungen, Leerverrohrung der Telefoninstallation.

(3) Es können insbesondere auch vorgesehen werden:

Verrohrung für Kabelfernsehen, Müllabwurfseinrichtungen, Torsprechanlagen.

(4) Die Oberflächenendausführung (Fußböden, Wand- und Deckenmalerei, Fliesen bzw. Beläge) kann unterbleiben.

II. Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984

## § 5

### Förderungsausmaß

(1) Zur Errichtung von Wohnungen sowie von Wohnheimen durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 22 Abs. 1 Z. 2 WFG 1984 bis zu € 850,- je Quadratmeter Nutzfläche Wohnung (§ 2 Z. 7 WFG 1984) unter der Voraussetzung gewährt werden, daß die Umsatzsteuer nicht als



Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann. Andernfalls vermindert sich das Förderungsdarlehen um den Steuersatz gemäß § 10 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz, BGBl.Nr. 223/1972 in der Fassung BGBl.Nr. 562/1986.

(2) Wird ein Eigenheim mit nur einer Wohnung errichtet, so kann dafür ein Darlehen gemäß § 22 Abs. 2 WFG 1984 in folgender Höhe gewährt werden:

- € 18.200,- für ledige oder verheiratete Förderungswerber
- € 21.900,- für Förderungswerber mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind oder Jungehepaare (das sind Ehepaare, bei denen keiner der Ehepartner das 30. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung vollendet hat)
- € 26.900,- für Förderungswerber 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) Wird zusätzlich zu der Wohnung gemäß Abs. 2 gleichzeitig eine zweite Wohnung errichtet, so kann für diese zweite Wohnung ein Darlehen gemäß § 22 Abs. 2 WFG 1984 in folgender Höhe gewährt werden:

- € 8.800,- für ledige oder verheiratete Förderungswerber
- € 12.400,- für Förderungswerber mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind oder Jungehepaare (das sind Ehepaare, bei denen keiner der Ehepartner das 30. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung vollendet hat)

- € 16.000,- für Förderungswerber 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) Zum Darlehen nach Abs. 2 kann ein zusätzliches Darlehen bis zur Höhe von € 4.400,- gewährt werden, für den gleichzeitigen Einbau von

- Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe mit automatischer Brennstoffzufuhr,
- Heizungsanlagen mit Nutzung der Umweltenergie (Luft, Wasser, Boden), wenn sie zu einer wesentlichen Einsparung von fossilen Energieträgern führen
- Kachelöfen oder Kaminöfen mit Holzfeuerung, wenn das Eigenheim ausschließlich damit beheizt wird (monovalenter Heizungsbetrieb).

(5) Zum Darlehen nach Abs. 2 kann für den gleichzeitigen Einbau eines Schutzraumes von Typ "Grundschutz" ein zusätzliches Darlehen bis zur Höhe von € 2.200,- gewährt werden.

## § 6

### Tilgung und Auszahlung

(1) Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von 35 Jahren und wird mit 1 % jährlich dekursiv verzinst. Die Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren des Tilgungszeitraumes 2 % des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem 6. Tilgungsjahr jeweils in Fünfjahresintervallen um 0,5 % des Darlehensbetrages (z.B. 6.–10. Tilgungsjahr 2,5 % usw.).

(2) 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.

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

#### § 7

##### Eigenmittel

Der Förderungswerber muß Eigenmittel im Ausmaß von 10 % der Gesamtbaukosten, bei Gebäuden mit Mietwohnungen 5 % der Gesamtbaukosten aufbringen.

#### § 8

##### Endabrechnung

(1) Eine Endabrechnung muß der Landesregierung dann nicht vorgelegt werden, wenn ein Eigenheim errichtet worden ist.

(2) Der Förderungswerber muß aber sieben Jahre lang jene saldierten Rechnungen aufbewahren, die eine widmungsgemäße Verwendung der Förderungsmittel beweisen können.

### III. Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz

#### § 9

##### Förderungsausmaß

(1) Übersteigen die Kosten der Sanierungsmaßnahmen (§ 11 WSG) € 330,66 einschließlich dem Steuersatz gemäß § 10 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz BGBl.Nr. 223/1972, in der Fassung BGBl.Nr. 562/1986, je Quadratmeter Nutzfläche Wohnung, so kann ein Darlehen gemäß § 5 Abs. 1 und § 6 gewährt werden. Die Gesamtbaukosten der Sanierung dürfen 80 % der angemessenen Gesamtbaukosten (§ 3 Abs. 1 lit.a bis c) nicht übersteigen.

(2) In den übrigen Fällen und bei Förderungsansuchen von natürlichen Personen mit einer Wohnnutzfläche bis zu 500 m<sup>2</sup> können für die Leistungen des Annuitätendienstes von Darlehen gemäß § 22 Abs. 1 WSG mit einer Laufzeit von 10 Jahren, die zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (§ 11 WSG) erforderlich sind, jährliche Annuitätzuschüsse, 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.

#### IV. Rückzahlungsbegünstigung

##### § 10

(1) Bei vorzeitiger Rückzahlung der Förderungsdarlehen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, Wohnbauförderungsgesetz 1968 und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 gewährt worden sind, werden vom Land 25 % der aushaftenden Darlehensrestschuld nachgelassen.

Dieser Nachlaß vermindert sich um jene Beträge, welche der Darlehensnehmer in den letzten sieben Jahren vor der Bewilligung der Rückzahlungsbegünstigung an Wohnbeihilfe empfangen hat.

8303/1-3

(2) Die Berechnung der Darlehensrestschuld erfolgt mit dem ersten Fälligkeitstermin der vorzeitigen Rückzahlung.

(3) Das Darlehen ist entweder in einer Summe oder in zwei oder drei Teilbeträgen innerhalb von 36 Monaten nach der Bewilligung der vorzeitigen Rückzahlung zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen der Annuitäten zurückzuzahlen.

(4) Die Bewilligung der vorzeitigen Rückzahlung ist nur zulässig, wenn

- a) das Darlehen bereits zur Gänze zugezählt wurde,
- b) kein Zahlungsrückstand bezüglich der Annuitätenleistungen besteht und
- c) keine Gründe für die Kündigung des Darlehens gemäß §§ 25 und 26 WFG 1984 bzw. für die Fälligstellung gemäß § 27 WFG 1984 oder gleichartige Gründe, die im Wohnbauförderungsgesetz 1954 und Wohnbauförderungsgesetz 1968 genannt sind, vorliegen.

(5) Das Ansuchen auf Bewilligung der vorzeitigen Rückzahlung ist in schriftlicher Form beim Amt der NÖ Landesregierung einzubringen.

(6) Mit dem Einlangen des Ansuchens wird die schuldscheinmäßige Darlehensrückzahlung bis zur Entscheidung ausgesetzt.

(7) Bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Zahlungsbedingungen geht die Begünstigung verloren und die Annuitätenleistungen sind wie vor dem Einbringen des Ansuchens zu erbringen.

(8) Allfällige erbrachte Rückzahlungsbeträge sind den Annuitätenleistungen anzurechnen. Eine Rückerstattung dieser Beträge ist nicht zulässig.

