

NÖ Wohnungsförderungs- verordnung 1990

8304/1-0	Stammverordnung Blatt 1-6	84/89	1989-09-15
8304/1-1	1. Novelle Blatt 2, 3, 3a	128/90	1990-12-13
8304/1-2	2. Novelle Blatt 2	90/92	1992-07-29
8304/1-3	3. Novelle Blatt 3	161/94	1994-12-30
8304/1-4	4. Novelle Blatt 1-3, 3a, 4-6	251/01	2001-12-06

8304/1-4

Die NÖ Landesregierung hat am 4. September 2001 aufgrund der §§ 4, 5, 28, 33, 34 und 52 des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes, LGBl. 8304–8, verordnet:

Änderung der NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990

Artikel I

Die NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990, LGBl. 8304/1, wird wie folgt geändert:

1. Im § 1 Abs. 1 wird der Betrag "S 45,–" durch den Betrag "€ 3,27" ersetzt.
2. Im § 4 Abs. 1 wird der Betrag "S 11.050,–" durch den Betrag "€ 850,–" ersetzt.
3. Im § 4 Abs. 2 Z. 1 wird der Betrag "S 50.000,–" durch den Betrag "€ 3.650,–" ersetzt.
4. Im § 4 Abs. 2 Z. 2 wird der Betrag "S 30.000,–" durch den Betrag "€ 2.200,–" ersetzt.
5. Im § 4 Abs. 3 wird der Betrag "S 200,–" durch den Betrag "€ 15,–" ersetzt.
6. Im § 5 Abs. 1 wird der Betrag "S 350.000,–" durch den Betrag "€ 25.500,–" ersetzt.
7. Im § 5 Abs. 2 Z. 1 wird der Betrag "S 60.000,–" durch den Betrag "€ 4.400,–" ersetzt.
8. Im § 5 Abs. 2 Z. 2 wird der Betrag "S 60.000,–" durch den Betrag "€ 4.400,–" ersetzt.
9. Im § 5 Abs. 2 Z. 3 wird der Betrag "S 20.000,–" durch den Betrag "€ 1.500,–" ersetzt.
10. Im § 5 Abs. 2 Z. 4 wird der Betrag "S 30.000,–" durch den Betrag "€ 2.200,–" ersetzt.
11. Im § 5 Abs. 3 wird der Betrag "S 300.000,–" durch den Betrag "€ 21.900,–" ersetzt.

12. *Im § 6 Abs. 1 Z. 1 wird der Betrag "S 280.000,-" durch den Betrag "€ 20.400,-" ersetzt.*
13. *Im § 6 Abs. 1 Z. 2 wird der Betrag "S 330.000,-" durch den Betrag "€ 24.000,-" ersetzt.*
14. *Im § 6 Abs. 1 Z. 3 wird der Betrag "S 400.000,-" durch den Betrag "€ 29.100,-" ersetzt.*
15. *Im § 6 Abs. 1 Z. 4 wird der Betrag "S 100.000,-" durch den Betrag "€ 7.300,-" ersetzt.*
16. *Im § 6 Abs. 2 Z. 1 wird der Betrag "S 150.000,-" durch den Betrag "€ 11.000,-" ersetzt.*
17. *Im § 6 Abs. 2 Z. 2 wird der Betrag "S 200.000,-" durch den Betrag "€ 14.600,-" ersetzt.*
18. *Im § 6 Abs. 2 Z. 3 wird der Betrag "S 250.000,-" durch den Betrag "€ 18.200,-" ersetzt.*
19. *Im § 6 Abs. 2 Z. 4 wird der Betrag "S 60.000,-" durch den Betrag "€ 4.400,-" ersetzt.*
20. *Im § 6 Abs. 4 wird der Betrag "S 300.000,-" durch den Betrag "€ 21.900,-" ersetzt.*
21. *Im § 6 Abs. 5 wird der Betrag "S 30.000,-" durch den Betrag "€ 2.200,-" ersetzt.*
22. *Im § 7 Abs. 2 wird der Betrag "S 400.000,-" durch den Betrag "€ 29.100,-" ersetzt.*
23. *Im § 7 Abs. 3 wird der Betrag "S 500,-" durch den Betrag "€ 40,-" ersetzt.*
24. *Im § 8 wird der Betrag "S 100.000,-" durch den Betrag "€ 7.300,-" ersetzt.*
25. *Im § 8 Z. 2 wird der Betrag "S 200.000,-" durch den Betrag "€ 14.600,-" ersetzt.*
26. *Die Anlage lautet:*

Artikel II

Artikel I tritt am 1. Jänner 2002 in Kraft.

Niederösterreichische Landesregierung:

Prokop

Landeshauptmann-Stellvertreter

§ 1 Angemessenheit

- (1) Mehrfamilienwohnhäuser und Gruppenwohnbauten werden nur dann gefördert, wenn der Aufwand zum Wohnen für den Wohnungswerber pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat den Betrag von € 3,27 nicht übersteigt. Der Förderungswerber muß diese Tatsache vor der Zusicherung und bei der Vorlage der Endabrechnung mit einem Finanzierungsplan nachweisen.
- (2) Der Aufwand nach Abs. 1 erhöht sich um den Steuersatz gemäß § 10 Abs. 1 UStG, BGBl.Nr. 223/1972, in der Fassung BGBl.Nr. 410/1988, wenn die Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann.
- (3) Ausnahmen vom Höchstbetrag nach Abs. 1 sind nur dann zulässig, wenn der höchstzulässige Aufwand zum Wohnen zwangsläufig höher ist, z.B. für behindertengerechte Maßnahmen oder Denkmalschutzmaßnahmen.
- (4) Wird der Höchstbetrag nach Abs. 1 überschritten, obwohl der höchstzulässige Aufwand zum Wohnen nicht zwangsläufig höher sein dürfte, so ist dieser Fall dem Wohnbauförderungsbeirat zur Begutachtung vorzulegen. An dieser Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates hat ein zur Vertretung nach außen berufenes Organ des Förderungswerbers oder der Förderungswerber selbst teilzunehmen.

§ 2 Gesamtbaukosten

- (1) Die Gesamtbaukosten nach § 5 Abs. 1 und 2 NÖ WFG sind:
 1. **die reinen Baukosten**, das sind die Kosten für Leistungen von Gewerbetreibenden
 - o zur Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Ordinationen,

- o zur Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
 - o zur Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
 - o zur Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen,
 - o zur Wiederherstellung des Gehsteiges,
 - o für den Abbruch des Altbestandes,
 - o für die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und Ordinationen einschließlich der vorbereitenden Maßnahmen, und die Kosten für den Ankauf des Altbestandes zum Einbau von Wohnungen, Wohnheimen und Ordinationen.
2. **die Baunebenkosten**, das sind die Kosten für
- o Leistungen von befugten Personen oder Sachverständigen im Zusammenhang mit der Errichtung der in Z. 1 genannten Gebäude und Anlagen (Kosten der Planung, der Bauleitung und der Statik, sowie sonstige notwendige Kosten für Befunde, Gutachten und dgl.),
 - o die Aufschließung innerhalb des Baugrundstückes,
 - o Abgaben und Gebühren (Anschlußabgaben, Kommissionsgebühren, Kosten der Nutzwertfestsetzung und dgl.).
3. **die sonstigen Baukosten**, das sind die Kosten des Baukredites und die Bauverwaltungskosten im Sinne der Höchstsätze der Entgeltsrichtlinienverordnung, BGBl.Nr. 311/1986 in der Fassung BGBl.Nr. 264/1989,
4. **die Umsatzsteuer**, soweit sie nicht als Vorsteuer (§ 12 Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl.Nr. 223/1972 in der Fassung BGBl.Nr. 410/1988) abgezogen werden kann.

- (2) Mehrkosten, die ausschließlich durch persönliche Sonderwünsche von Wohnungswerbern entstehen, zählen nicht zu den reinen Baukosten gemäß Abs. 1 Z. 1. Der Förderungswerber hat die Wohnungswerber beim Vertragsabschluß nachweislich darauf hinzuweisen, daß diese Mehrkosten für Sonderwünsche bei der Prüfung der Angemessenheit nach § 1 nicht zum Aufwand zum Wohnen gerechnet werden.
- (3) Bei der Errichtung von Wohnungen, Gruppenwohnbauten, Wohnheimen oder bei der Sanierung von mit Darlehen geförderten Gebäuden gilt bei der Errechnung der Gesamtbaukosten pro Wohnung (Ordination) folgendes:
 1. zunächst werden die Gesamtbaukosten für alle Nutzflächen des Förderungsobjektes festgestellt;
 2. von diesem Betrag sind abzuziehen
 - a) die Gesamtbaukosten für die nicht geförderten Nutzflächen, sowie
 - b) die Gesamtbaukosten, die individuell auf einzelne Wohnungen (Ordinationen) entfallen (z.B. Kosten für Dachterrassen, Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge);
 3. der Restbetrag ist sodann auf die Wohnungen (Ordinationen) nach der Größe ihrer Nutzfläche verhältnismäßig aufzuteilen.
- (4) Zur Durchführung der Berechnung nach Abs. 3 hat der Förderungswerber die individuell auf einzelne Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten zunächst der Landesregierung bekanntzugeben.
- (5) Bei Gebäuden, die nicht ausschließlich als Wohnheim genutzt werden, sind auch die gemischt genutzten Verkehrsflächen nicht in die Berechnung nach Abs. 3 einzubeziehen.

§ 3

Auszahlung, Verzinsung und Tilgung des Förderungsdarlehens

- (1) Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Förderungsdarlehen wird in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschrittes an den Förderungswerber ausbezahlt.

- (2) Bei einem Förderungsdarlehen gemäß § 8 wird nach Vorlage des Sperrscheinens zur Feuerversicherung ein Teilbetrag ausbezahlt, der Darlehensrest nach Vorlage des Nachweises gemäß § 53 Abs. 2 NÖ WFG.
- (3) Das Förderungsdarlehen hat einen Tilgungszeitraum von 25 Jahren und ist unverzinst. Die Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren 2 % des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem sechsten Tilgungsjahr jeweils in Fünfjahresintervallen um 1 % des Darlehensbetrages (z.B. 6.-10. Tilgungsjahr 3 % usw.).
- (4) Die Tilgung erfolgt halbjährlich zum 1. April und 1. Oktober. Die Tilgung des Förderungsdarlehens beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der auf die Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung gemäß § 111 der NÖ Bauordnung, LGBl. 8200, folgt. Bei Darlehen gemäß § 7 und § 8 beginnt die Tilgung ebenfalls mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der auf die gänzliche Auszahlung des Förderungsdarlehens folgt.

§ 4

Ausmaß der Förderung für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen

- (1) Zur Errichtung von Wohnungen, verdichteten Flachbauten, Wohnheimen sowie Ordinationen kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 27 Abs. 1 Z. 2 NÖ WFG bis zu € 850,- pro Quadratmeter Nutzfläche zuerkannt werden. Diese Förderung erstreckt sich bei Wohnungen (Ordinationen) jedoch auf höchstens 130 m².
- (2) Ein zusätzliches Förderungsdarlehen kann zuerkannt werden
 1. für die Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb des Gebäudes, für Tiefgaragen oder Parkdecks
in der Höhe von € 3.650,- pro Stellplatz
 2. für die Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb des Gebäudes
in der Höhe von € 2.200,- pro Stellplatz.Die zuerkannten Beträge werden der Nutzflächenförderung nach Abs. 1 hinzugerechnet.

- (3) Beim Einbau einer Heizungsanlage für biogene Brennstoffe mit automatischer Brennstoffzufuhr oder mit Nutzung der Umweltenergie (z.B. Luft, Wasser, Boden) kann zur Förderung nach Abs. 1 ein Betrag von € 15,- pro Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich zuerkannt werden.
- (4) Die Förderungsbeträge nach Abs. 1 bis 3 vermindern sich um den Steuersatz gemäß § 10 Abs. 1 UStG, BGBl.Nr. 223/1972 in der Fassung BGBl.Nr. 410/1988, wenn die Umsatzsteuer als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann.
- (5) Das Förderungsdarlehen nach Abs. 1 bis 4 wird auf die Wohnungen (Ordinationen) nach der Größe ihrer Nutzfläche verhältnismäßig aufgeteilt. Bei Gebäuden, die nicht ausschließlich als Wohnheime genutzt werden, wird die gemischt genutzte Verkehrsfläche nach dem Anteil des Wohnheimes gefördert.

§ 5 Gruppenwohnbau

- (1) Wird ein Gruppenwohnbau (§ 3 Z. 3 NÖ WFG) errichtet, so kann ein Förderungsdarlehen als Pauschalbetrag (§ 27 Abs. 1 Z. 3 NÖ WFG) in der Höhe von € 25.500,- pro Wohnung zuerkannt werden.
- (2) Zur Förderung nach Abs. 1 kann ein zusätzliches Förderungsdarlehen pro Wohnung zuerkannt werden für den gleichzeitigen Einbau von
 1. Heizungsanlagen für biogene Brennstoffe mit automatischer Brennstoffzufuhr, wenn die Wohnung ausschließlich damit beheizt wird (monovalenter Heizungsbetrieb)

bis € 4.400,-
 2. Heizungsanlagen mit Nutzung der Umweltenergie (z.B. Luft, Wasser, Boden), wenn sie zu einer wesentlichen Einsparung von fossilen Energieträgern führen und die Wohnung ausschließlich damit beheizt wird (monovalenter Heizungsbetrieb)

bis € 4.400,-

3. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder Zusatzheizung
bis € 1.500,-
4. Schutzräumen des Typs "Grundschutz"
bis € 2.200,-
- (3) Für eine Ordination kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 27 Abs. 1 Z. 3 NÖ WFG in der Höhe von € 21.900,- zuerkannt werden.
- (4) Die Förderungsbeträge nach Abs. 1 bis 3 vermindern sich um den Steuersatz gemäß § 10 Abs. 1 UStG, BGBl.Nr. 223/1972 in der Fassung BGBl.Nr. 410/1988, wenn die Umsatzsteuer als Vorsteuer wirksam abgezogen werden kann.

§ 6 Eigenheime

- (1) Für ein Eigenheim mit einer Wohnung kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 27 Abs. 1 Z. 3 NÖ WFG wie folgt zuerkannt werden:
1. für alleinstehende oder verheiratete Nutzungsberechtigte
€ 20.400,-
 2. für Nutzungsberechtigte mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind
€ 24.000,-
 3. für Nutzungsberechtigte 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 bis zum 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 § 35 EStG 1988, BGBl. Nr. 400/1988, aufweist
€ 29.100,-

4. ab dem dritten für jedes weitere zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind sowie für jedes behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

€ 7.300,-

- (2) Für ein Eigenheim mit zwei Wohnungen kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 27 Abs. 1 Z. 3 NÖ WFG für diese zweite Wohnung wie folgt zuerkannt werden:

1. für alleinstehende oder verheiratete Nutzungsberechtigte

€ 11.000,-

2. für Nutzungsberechtigte mit einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind
€ 14.600,-
 3. für Nutzungsberechtigte 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 bis zum 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 § 35 EStG 1988 BGBl. Nr. 400/1988, aufweist
€ 18.200,-
 4. ab dem dritten für jedes weitere zum Haushalt gehörende versorgungsberechtigte Kind sowie für jedes behinderte Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
€ 4.400,-
- (3) Zur Förderung nach Abs. 1 und 2 kann ein zusätzliches Förderungsdarlehen im Sinne des § 5 Abs. 2 zuerkannt werden.
- (4) Für eine Ordination im Eigenheim kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 27 Abs. 1 Z. 3 NÖ WFG in der Höhe von € 21.900,- zuerkannt werden.
- (5) Zur Förderung nach Abs. 1 und 2 kann pro Wohnung ein zusätzliches Darlehen bis zur Höhe von € 2.200,- zuerkannt werden, wenn der Nutzungsberechtigte
1. in den letzten 15 Monaten mindestens 12 Monate unselbständig erwerbstätig war und
 2. seit mindestens 3 Jahren einen ordentlichen Wohnsitz in Niederösterreich begründet hat und dies durch die Eintragung in die Bundes-, Landes- oder Gemeindegewählerevidenz nachweist.

- (6) Zur Förderung nach Abs. 1 und 2 kann ein zusätzliches Förderungsdarlehen pro Wohnung zuerkannt werden, das nach Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße abgestuft ist. Die Beträge ergeben sich aus der Tabelle der Anlage, wobei Jungfamilien und Familien mit einem behinderten Kind, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, jeweils um eine Person bessergestellt werden.

§ 7

Ausmaß der Förderung bei der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen (Ordinationen) und Wohnheimen

- (1) Einer natürlichen Person können für ein Förderungsobjekt mit bis zu 500 m² zu sanierender Nutzfläche nach ihrer Wahl zuerkannt werden:
1. halbjährlich pauschale Zuschüsse in der Höhe der Gesamtzinsen für ein 10jähriges Darlehen im Sinne des § 11 NÖ WFG; dabei dürfen die pauschalierten Zuschüsse während des Förderungszeitraumes nach dem jeweiligen Zinsfuß variabel gestaltet werden; sie dürfen aber das zugesicherte Ausmaß nicht übersteigen;
 2. halbjährlich pauschale Zuschüsse in der Höhe der Gesamtzinsen für ein 15jähriges Darlehen im Sinne des § 11 NÖ WFG, wobei die Landesregierung der Zinsberechnung einen fixen Zinssatz von 6 % dekursiv zugrundelegen muß.
- Diese Förderung erstreckt sich bei der Sanierung von Wohnungen (Ordinationen) jedoch auf höchstens 130 m².
- (2) Die Zuschüsse nach Abs. 1 dürfen erst ausbezahlt werden, wenn die Endabrechnung anerkannt worden ist. Bei der Endabrechnung darf die Landesregierung bis zu einem Sanierungsumfang von € 29.100,- auch Eigenleistungen anerkennen. Die Landesregierung muß die Verrechnung und Auszahlung halbjährlich durchführen.

- (3) Für die sonstigen Förderungsobjekte gelten Abs. 1 und Abs. 2 sinngemäß. Dem Förderungswerber kann nach seiner Wahl auch ein Förderungsdarlehen gemäß § 4 zuerkannt werden; in diesem Fall kann für ein Gebäude deren Erhaltung nach dem Denkmalschutzgesetz, BGBl.Nr. 533/1923, in der Fassung BGBl.Nr. 406/1988, vorgeschrieben ist, ein zusätzliches Förderungsdarlehen von € 40,-/m² Nutzfläche zuerkannt werden.

§ 8

Ausmaß der Förderung beim Erwerb

Für den Erwerb eines Wohnhauses oder einer Wohnung, deren Errichtung nicht gefördert ist, kann ein Förderungsdarlehen gemäß § 3 in der Höhe von € 7.300,- unter folgenden Voraussetzungen zuerkannt werden:

1. Der Vertragsabschluß oder der Abschluß eines anderen Erwerbsvorganges muß innerhalb von 18 Monaten vor dem Tag des Einbringens des Ansuchens erfolgt sein.
2. Das Entgelt muß mindestens € 14.600,- betragen, wobei zumindest die Zahlung eines Bargeldbetrages in der Höhe der Förderungsdarlehenssumme vorgesehen sein muß.

§ 9

Sonderaktion, Sonderfall

Für die im Sinne des § 55 NÖ WFG von der Landesregierung beschlossenen Sonderaktionen oder Sonderfälle können abweichend von den Bestimmungen dieser Verordnung Förderungen zuerkannt werden.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Jänner 1990 in Kraft.

Tabelle zu § 6 Abs. 6 über die Erhöhung des Eigenheim-Pauschalbetrages

Die angeführten Beträge erhöhen den Eigenheim-Pauschalbetrag aufgrund des jeweiligen Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße.

EINKOMMEN ¹⁾

Personen im Haushalt	über 7.267,28		über 9.084,10		über 10.900,93		über 12.717,75		über 14.534,57		über 16.351,39		über 18.168,21			
	bis 7.267,28	9.084,10	bis 9.084,10	10.900,93	bis 10.900,93	12.717,75	bis 12.717,75	14.534,57	bis 14.534,57	16.351,39	bis 16.351,39	18.168,21	bis 18.168,21	19.985,03*)		
1	5.550,-	3.700,-		1.850,-												-,-
2	7.400,-	5.550,-		3.700,-		1.850,-										-,-
3	9.250,-	7.400,-		5.550,-		3.700,-		1.850,-								-,-
4	11.100,-	9.250,-		7.400,-		5.550,-		3.700,-		1.850,-						-,-
5	12.950,-	11.100,-		9.250,-		7.400,-		5.550,-		3.700,-		1.850,-				-,-
6 *)	14.800,-	12.950,-		11.100,-		9.250,-		7.400,-		5.550,-		3.700,-		1.850,-		-,-
								9.250,-		7.400,-		5.500,-		3.700,-		1.850,-

1) Einkommen gemäß § 3 Z. 2 NÖ WFG des Kalenderjahres vor Einbringung des Ansuchens

*) keine Erhöhung des Eigenheim-Pauschalbetrages

*) Bei mehr als 6 Personen im Haushalt erhöht sich der Eigenheim-Pauschalbetrag analog dieser Tabelle

