

Der Landtag von Niederösterreich hat am ..... beschlossen:

## **NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005)**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 Ziele und Gegenstand
- § 2 Aufbringung der Förderungsmittel

#### **Abschnitt II Förderungen**

- § 3 Förderungswerber und Förderungsbereiche
- § 4 Arten der Förderung
- § 5 Einschränkungen

#### **Abschnitt III Landesplanung**

- § 6 Zukunftsprognosen
- § 7 Förderungsrichtlinien
- § 8 Wohnungsförderungsbeirat

#### **Abschnitt IV Förderungsverwaltung**

- § 9 Daten und Nachweise
- § 10 Förderungsverfahren
- § 11 Voraussetzungen

#### **Abschnitt V Pflichten des Förderungsnehmers**

- § 12 Verfügungsbeschränkungen
- § 13 Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses
- § 14 Mietzinsberechnung

#### **Abschnitt VI Finanzielle Bestimmungen**

- § 15 Begünstigte Tilgung
- § 16 Gebühren- und Abgabenbefreiung
- § 17 Grundsteuerbefreiung

#### **Abschnitt VII Schlussbestimmungen**

- § 18 Inkrafttreten
- § 19 Übergangsbestimmungen
- § 20 Außerkrafttreten

## **Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1**

#### Ziele und Gegenstand

- (1) Das Land Niederösterreich als Träger von Privatrechten **fördert** nach Maßgabe der für die einzelnen Förderungsbereiche jeweils zur Verfügung gestellten Mittel nach den näheren Bestimmungen des § 3 die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von **Wohnraum** in Niederösterreich.
- (2) In geförderten Mehrfamilienhäusern dürfen auch **Einrichtungen**, die der **Gesundheitsversorgung** dienen, gefördert werden.
- (3) Eine Förderung darf auch für die mit dem geförderten Wohnraum verbundenen **Abstellanlagen** für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks vorgesehen werden.
- (4) Geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten jeweils auch in ihrer männlichen bzw. weiblichen Form.

### **§ 2**

#### Aufbringung der Förderungsmittel

- (1) Die Mittel werden **aufgebracht** durch:
  - Leistungen des Bundes,
  - Leistungen des Landes,
  - Leistungen der vom Land eingerichteten Fonds,
  - Rückflüsse aufgrund bundes- und landesgesetzlicher Bestimmungen,
  - Erträge aus Förderungsmitteln.
- (2) Die **Gemeinden** sollen im Rahmen ihres eigenen Wirkungsbereichs die Errichtung geförderter Wohnungen unterstützen.

## **Abschnitt II Förderungen**

### **§ 3**

#### Förderungswerber und Förderungsbereiche

- (1) Förderungswerber bei der **Errichtung** und dem **Erwerb** von Wohnraum können sein:
  1. **natürliche Personen**, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder solchen Personen gleichgestellt sind, für
    - a) die Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
    - b) den Erwerb von Eigenheimen im Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtsanierung
    - c) den Ersterwerb von Wohnungen

2. **Gemeinden** und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl. Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2003, anerkannte **gemeinnützige Bauvereinigungen** für die
    - a) Errichtung von Wohnungen
    - b) Errichtung von Wohnheimen
    - c) Errichtung von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen
  3. **andere juristische Personen** und **Personengesellschaften** mit dem Sitz im Europäischen Wirtschaftsraum für die
    - a) Errichtung von Eigentumswohnungen
    - b) Errichtung von Dienstnehmerwohnungen
  4. **andere juristische Personen**, die **gemeinnützigen** (sozialen, karitativen) **Zwecken** dienen, für die Errichtung von Wohnheimen.
- (2) **Andere Bauvereinigungen** mit Sitz im Europäischen Wirtschaftsraum sind für die Zwecke des Abs. 1 Z 2 den anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigungen gleichzuhalten, wenn sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Beaufsichtigung unterliegen.
- (3) Förderungswerber bei der **Sanierung** von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen können die **Eigentümer** der Gebäude, die **Bauberechtigten**, die gemäß § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 2/2004, oder § 14c Abs. 2 WGG, BGBl. Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2003, bestellten **Verwalter** sowie nach Maßgabe der Richtlinien (§ 7) **Mieter** oder **Pächter** sein.

## § 4

### Arten der Förderung

- (1) Die Förderung kann zuerkannt werden als:
- **Objektförderung**, insbesondere mittels Förderungsdarlehen oder Zuschüssen,
  - **Subjektförderung**.
- (2) Förderungsdarlehen und Zuschüsse dürfen auch **nebeneinander** zuerkannt werden.
- (3) Die **Subjektförderung** darf nur zuerkannt werden, wenn auch eine Objektförderung zuerkannt wird. Sie dient der Verringerung der Belastung der Förderungswerber aus den Annuitätenleistungen; daher werden andere Beihilfen zum Wohnen berücksichtigt. Subjektförderung wird für jeweils höchstens **ein Jahr** zuerkannt.

## § 5

### Einschränkungen

- (1) Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der gemäß § 2 Abs. 1 zur Verfügung gestellten Mittel zuerkannt werden. Es besteht daher **kein Rechtsanspruch** auf Zuerkennung von Förderungen nach diesem Gesetz.
- (2) Eine Förderung darf einer gemeinnützigen Bauvereinigung nicht zuerkannt werden, bis jene **Mängel** behoben sind, deren Abstellung mit aufsichtsbehördlichem Bescheid aufgetragen wurde.

## Abschnitt III Landesplanung

## § 6

### Zukunftsprognosen

- (1) Die Landesregierung hat in regelmäßigen Abständen unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf sowie auf regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten **Prognosen** über die zukünftigen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen zu erstellen.
- (2) Für die **Wohnbauforschung** dürfen höchstens 0,5 % der jährlich zur Verfügung stehenden Förderungsmittel verwendet werden.

## § 7

### Förderungsrichtlinien

- (1) Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf die Zukunftsprognosen (§ 6) **Richtlinien** zu erlassen, in denen das Nähere über die Förderungen festzulegen ist. Die Richtlinien haben jedenfalls Bestimmungen zu enthalten über:
  - die Förderungsarten
  - die für die einzelnen Förderungsarten jeweils maßgeblichen Voraussetzungen
  - die notwendige Nachweise und Unterlagen
  - die in den Förderungsvereinbarungen festzulegenden Pflichten der Förderungsnehmer
  - die Beendigung oder Kündigung des Förderungsverhältnisses.
- (2) Die Förderung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Benutzer ihren **Hauptwohnsitz** im geförderten Objekt haben und dass das **Familieneinkommen** sämtlicher Benutzer einen bestimmten sozial angemessenen Höchstbetrag nicht überschreitet.
- (3) Die Förderung kann vom Erreichen eines **energetischen Mindeststandards** abhängig gemacht werden.

- (4) Diese Richtlinien sind unter der Internetadresse der Landesregierung **bereit zu stellen**.
- (5) Die Landesregierung kann für begründete **Sonderfälle** Ausnahmen in Einzelfällen bewilligen. Überdies können von der Landesregierung **Sonderaktionen**, insbesondere
- zur Behebung von Katastrophen oder Schwerpunktmaßnahmen
  - zur Bildung von Zentralräumen und Regionalzentren oder
  - zur objektbezogenen Wohnbauförderung für Stadt- und Ortskerne beschlossen werden.

## § 8

### Wohnungsförderungsbeirat

- (1) Beim Amt der Landesregierung wird ein **Wohnungsförderungsbeirat** eingerichtet.  
Er unterstützt die Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu
- den ihm vorgelegten Förderungsansuchen und
  - grundsätzlichen Fragen der Wohnungsförderung, insbesondere im Rahmen der Begutachtung von wohnungsförderungsrechtlichen Vorschriften und von Zukunftsprognosen.
- (2) Der Wohnungsförderungsbeirat besteht aus ebenso vielen Mitgliedern wie die Landesregierung. Seine Zusammensetzung muss dem Stärkeverhältnis der politischen Parteien im Landtag entsprechen. Seine Mitglieder und Ersatzmitglieder werden von der Landesregierung aufgrund von Vorschlägen der politischen Parteien für die Dauer ihrer Amtsperiode bestellt.
- (3) Von der Landesregierung werden der Vorsitzende des Wohnungsförderungsbeirats auf Vorschlag jener politischen Partei, die den Landeshauptmann stellt, und seine Stellvertreter auf Vorschlag jener politischen Parteien, der die Landeshauptmann-Stellvertreter angehören, ernannt.
- (4) Für die Tätigkeit im Wohnungsförderungsbeirat wird keine Entschädigung gewährt.
- (5) Das Nähere über die Beschlussfassung des Wohnungsförderungsbeirats und seine Geschäftsführung bestimmt die von der Landesregierung zu beschließende Geschäftsordnung.

## Abschnitt IV Förderungsverwaltung

### § 9

#### Daten und Nachweise

- (1) Die Landesregierung ist berechtigt,
  - die zur Ermittlung der Förderungsvoraussetzungen und zur Abwicklung der Förderung maßgeblichen **Daten**, insbesondere nach den §§ 7 und 11, und
  - die zur Überprüfung der vertragsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel maßgeblichen Daten, insbesondere nach den §§ 7, 12 und 13, zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten.
- (2) Die Landesregierung kann von den jeweils Betroffenen zur **Dokumentenabfrage** ermächtigt werden.
- (3) Die in Abs. 1 genannten Daten dürfen für die Zwecke der §§ 2 Abs. 2, 11 Abs. 2 und 17 auch den betreffenden Gemeinden und für die Zwecke des § 11 den herangezogenen Finanzierungseinrichtungen **übermittelt** werden, soweit dies für die Empfänger eine wesentliche Voraussetzung für die von ihnen im Rahmen der angeführten Bestimmungen zu erfüllenden Aufgaben ist. Der Datenverkehr im Rahmen der Amtshilfe, insbesondere mit anderen Förderungsstellen zur Hintanhaltung unzulässiger Mehrfachförderungen, bleibt unberührt.

### § 10

#### Förderungsverfahren

- (1) **Ansuchen** sind unter Anschluss der erforderlichen Nachweise beim Amt der Landesregierung oder bei den, bei den Bezirksverwaltungsbehörden eingerichteten, Außenstellen oder bei anderen von der Landesregierung ermächtigten Stellen einzubringen. Über Ansuchen auf Förderung entscheidet die **Landesregierung** unter Berücksichtigung der für die einzelnen Förderungsarten jeweils zur Verfügung gestellten Mittel.
- (2) Nach positiver Entscheidung stellt die Landesregierung ein schriftliches **Angebot** aus (Zusicherung), das die zur Wahrung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Richtlinien erforderlichen Bedingungen und Auflagen enthält.
- (3) **Rechtsansprüche** aufgrund dieses Gesetzes entstehen erst mit der rechtswirksamen Annahme des Angebots der Landesregierung durch den Förderungswerber.

## § 11

### Voraussetzungen

- (1) Unbeschadet der in den Richtlinien (§ 7) jeweils statuierten Voraussetzungen, muss die **Finanzierung** des Bauvorhabens für den Fall der Zuerkennung der Förderung gesichert sein.
- (2) Das Förderungsdarlehen muss - gegebenenfalls anteilmäßig – zu Gunsten des Landes im **Grundbuch** sichergestellt werden.  
Andere ausreichende Besicherungen wie z.B. Haftungsübernahme einer Gemeinde, Bankgarantie etc. sind zulässig.
- (3) Überdies ist im Grundbuch ein **Veräußerungsverbot** zu Gunsten des Landes einzuverleiben, wenn ein Förderungsdarlehen zum Zweck der Errichtung von Wohnraum pfandrechtlich sichergestellt ist (Abs. 2). Das Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so darf das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung übertragen werden.
- (4) Die Förderung darf im Interesse der Gewährleistung ordnungsgemäßer Bauführung und zügiger Bauvollendung von einer angemessenen **Sicherheitsleistung** zu Gunsten des Landes Niederösterreich abhängig gemacht werden.
- (5) Ist für eine geförderte Maßnahme eine **baubehördliche Bewilligung** erforderlich, muss diese bereits vor dem Ansuchen um Förderung vorliegen.

## Abschnitt V

### Pflichten des Förderungsnehmers

## § 12

### Verfügungsbeschränkungen

Über Förderungen kann - ausgenommen zur Sicherung des Förderungszwecks - weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise **verfügt** werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden. Mit Einverständnis des Förderungsnehmers darf die Subjektförderung jedoch unmittelbar an den Förderungsnehmer der entsprechenden Objektförderung ausbezahlt werden.

## § 13

### Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses

- (1) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen ist die Zusicherung zu **widerrufen**, wenn der Förderungswerber die vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
- (2) Die Landesregierung hat die Förderung zu **kündigen**, wenn ein Kündigungsgrund gegeben ist. Zuschüsse und geleistete Subjektförderungen können ab Eintritt des Kündigungsgrundes zurückgefordert werden. Die Rückzahlung ist so zu gestalten, dass soziale Härten vermieden werden.

## § 14

### Mietzinsberechnung

Die **Mietzinsberechnung** für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.

## Abschnitt VI

### Finanzielle Bestimmungen

## § 15

### Begünstigte Tilgung

Für die **vorzeitige Tilgung** einer rückzahlbaren Förderungsleistung, die aufgrund

- des Wohnbauförderungsgesetzes 1954,
- des Wohnbauförderungsgesetzes 1968,
- des WFG 1984,
- des NÖ WFG,
- dieses Gesetzes oder
- der Statute des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich ausbezahlt wurde, kann ein **Nachlass**, der 50 % nicht übersteigen darf, zuerkannt werden, soweit dem nicht die Bestimmungen einer anderweitigen Verwertung der Ansprüche entgegenstehen. Die näheren Bestimmungen trifft die Landesregierung durch Richtlinien.



## § 16

### Gebühren- und Abgabenbefreiung

Alle **Amtshandlungen** und **schriftlichen Ausfertigungen** in Angelegenheiten dieses Gesetzes sind von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben **befreit**.

## § 17

### Grundsteuerbefreiung

- (1) Die Gemeinde muss auf Antrag mit Bescheid eine zeitliche **Befreiung** von der Grundsteuer gewähren, wenn zum Steuergegenstand (§ 54 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148/1955 in der Fassung BGBl. I Nr. 72/2004) ein Wohnhaus gehört,
  1. für das eine Zusicherung zur Förderung der Errichtung von Wohnraum nach wohnungsförderungsrechtlichen Bestimmungen vorliegt und
  2. das nach seiner Fertigstellung benützt werden darf.
- (2) Das Ausmaß der Befreiung beträgt, wenn alle zum Steuergegenstand gehörigen Gebäude zur Gänze nach Abs. 1 gefördert werden:
  1. 100 %, wenn im Einheitswert des Steuergegenstandes kein Bodenwert enthalten ist,
  2. 90 %, wenn das Flächenausmaß der Grundstücke, die zum Steuergegenstand gehören, 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigt,
  3. weniger als 90 %, wobei sich der in Z. 2 angeführte Prozentsatz bei einem Flächenausmaß über 800 m<sup>2</sup> bis zu 6.000 m<sup>2</sup> um je 0,5 % für je weitere 100 m<sup>2</sup>, sowie bei einem Flächenausmaß über 6.000 m<sup>2</sup> um je 1 % für je weitere 100 m<sup>2</sup> bis zu einem Mindestausmaß von 20 % vermindert.Für die Berechnung des Flächenausmaßes der zum Steuergegenstand gehörenden Grundstücke sind Flächen von 50 m<sup>2</sup> oder mehr als volle 100 m<sup>2</sup> zu rechnen, hingegen sind weniger als 50 m<sup>2</sup> nicht zu berücksichtigen.
- (3) Werden nur ein Teil eines Gebäudes oder eines von mehreren Gebäuden eines Steuergegenstandes durch Förderungsdarlehen gefördert, so gilt folgendes: Der nach Abs. 2 zu ermittelnde Prozentsatz vermindert sich in demselben Verhältnis, in dem der anteilige Einheitswert der nicht zu befreienden Gebäude oder Gebäudeteile zum Einheitswert aller zum Steuergegenstand gehörenden festen Bauwerke steht.
- (4) Die Grundsteuerbefreiung beginnt mit dem der Antragstellung und dem Eintritt des Rechts zur Benützung des Wohnhauses nach Fertigstellung folgenden Kalenderjahr und endet ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt, in dem sie wirksam geworden ist, nach Ablauf des 20. Kalenderjahres, das auf den Eintritt des Rechts zur Benützung des Wohnhauses nach Fertigstellung folgt, jedenfalls aber mit der gänzlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens.
- (5) Die Landesregierung muss der Gemeinde den Widerruf der Zusicherung und die vorzeitige gänzliche Rückzahlung des Förderungsdarlehens mitteilen.
- (6) Für das Verfahren gilt die NÖ Abgabenordnung 1977, LGBl. 3400.

## Abschnitt VII Schlussbestimmungen

### § 18 Inkrafttreten

- (1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes treten am 1. Juni 2005 in Kraft.
- (2) Die Richtlinien (§ 7) und die Geschäftsordnung des Wohnungsförderungsbeirats (§ 8 Abs. 5) dürfen vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen werden. Sie dürfen jedoch nicht früher als dieses Gesetz in Kraft gesetzt werden.

### § 19 Übergangsbestimmungen

- (1) Förderungsansuchen, die **bis zum Inkrafttreten** dieses Gesetzes eingebracht worden sind, sind nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen zu behandeln. Das gleiche gilt für spätere Abänderungen solcher Ansuchen.
- (2) Abs. 1 gilt **nicht** für Ansuchen, die sich auf noch nicht durch die Landesregierung entschiedene Förderungen von Mehrfamilienhäusern (§ 3 Z. 5 NÖ WFG) und Wohnheimen (§ 3 Z. 11 NÖ WFG) beziehen. Diese Ansuchen sind nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf seiner Grundlage erlassenen Richtlinien zu behandeln. Abs. 1 ist jedoch auf Ansuchen von natürlichen Personen anzuwenden, die sich auf die Sanierung von Objekten bis zu sanierende 500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche beziehen.
- (3) Ist über eine zusätzliche Förderung zu einer bereits erteilten Förderung zu entscheiden, so sind die Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der seinerzeit bewilligten Förderung Gültigkeit hatten, anzuwenden.
- (4) Auf die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, Wohnbauförderungsgesetz 1968, WFG 1984, Wohnungsverbesserungsgesetz, WSG, Landeswohnbauförderungsstatut 1981 und 1986 und NÖ WFG erteilten Zusicherungen sind die Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände sowie die Gründe für die Einstellung der Zuschüsse dieses Gesetzes bzw. der ausführenden Richtlinien anzuwenden. Das gleiche gilt bei Zustimmung zur Eigentumsübertragung aufgrund des einverleibten Veräußerungsverbotens bzw. Vorkaufsrechtes. Dadurch darf der Förderungswerber nicht schlechter gestellt werden als nach den vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes maßgeblichen Regelungen.

### § 20 Außerkräfttreten

Soweit sich aus § 19 nichts Anderes ergibt, tritt das NÖ Wohnungsförderungsgesetz, LGBl 8304-10, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft.