



A-1090 Wien | Bleichergasse 6

**WOHNBAUFÖRDERUNGSFONDS
FÜR DAS
BUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH**

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DER
JAHRESBESTANDSRECHNUNG
UND JAHRESERFOLGSRECHNUNG
ZUM 31. DEZEMBER 2019**

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. BESTÄTIGUNGSBERICHT	1
1.1. Auftragserteilung	1
1.2. Zeitpunkt, Dauer und Orte der Prüfung	2
1.3. Prüfungsleiter, Revisoren	2
1.4. Auskunftspersonen	2
1.5. Prüfungsunterlagen	3
1.6. Art und Umfang der Prüfungshandlungen	3
1.7. Vollständigkeitserklärung	4
1.8. Prüfungsergebnis	4
1.9. Bestätigungsvermerk	5
2. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE	6
2.1. Rechtsgrundlage des Fonds	6
2.2. Verwaltung und Vertretung des Fonds	7
2.3. Der Wohnungsförderungsbeirat	8
2.3.1. Einrichtung	8
2.3.2. Aufgaben	8
2.3.3. Zusammensetzung	8
2.3.4. Mitglieder	9
2.3.5. Sonstiges	10
2.4. Rechtsgrundlagen der Wohnbauförderung, soweit für den Fonds von Belang	10
2.4.1. "Verlängerung" der Wohnbauförderung	10
2.4.2. Bedeutsame landesrechtliche Regelungen vor dem NÖ WFG 2005	10

	SEITE	
2.5.	Kurzbeschreibung der Förderungsaktionen des Fonds	11
2.5.1.	Vorbemerkung	11
2.5.2.	Förderungsaktionen nach dem NÖ WFG 2005 bzw. dem NÖ WFG, soweit sie aus Mitteln des Fonds dotiert wurden	12
	- Haus- und Wohnungskauf	12
	- Sonderaktion und Sonderfall	12
2.5.3.	Förderungsaktionen aufgrund diverser NÖ Landes- wohnbauförderungsgesetze (vor dem NÖ WFG)	15
	- Fertigstellungsdarlehen	15
	- Eigenheime-Neubau	15
	- Arbeitnehmerförderung	16
	- Nebenerwerbslandwirteförderung	16
	- Haus- und Wohnungskauf	16
	- Sanierung - Kleinbauten	17
	- Sonderfall	18
	- Dorferneuerung	18
	- Modell 81	19
	- Neubaudarlehen - Mehrfamilienhäuser	19
	- Sonderkonten	20
	- Finanzierungssanierung	20
	- Rabattdarlehen	20
	- Neubau-Fonds (Land alt)	20
2.6.	Rechtliche Besonderheiten des Fonds	21
3.	RECHNUNGSWESEN	22

	SEITE
4. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER JAHRESBESTANDSRECHNUNG	25
4.1. ANLAGEVERMÖGEN	25
4.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände	25
4.2. UMLAUFVERMÖGEN	25
4.2.1. Guthaben bei Banken	25
4.2.2. Forderungen aus Investitionsdarlehen	26
- Bereich Kleinbauten	26
- Bereich Mehrfamilienwohnhäuser	26
- Gemischter Bereich	27
4.2.3. Zinsforderungen aus Investitionsdarlehen	28
4.2.4. Sonstige Forderungen	28
4.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	28
4.3.1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	28
4.4. STAMMVERMÖGEN	29
4.5. WERTBERICHTIGUNGEN	29
4.5.1. Wertberichtigungen zum Anlagevermögen	29
4.5.2. Wertberichtigungen zum Umlaufvermögen	29
4.6. VERBINDLICHKEITEN	30
4.6.1. Verbindlichkeiten gegenüber Banken	30
4.6.2. Sonstige Verbindlichkeiten	30
4.7. RÜCKSTELLUNGEN	30
4.7.1. Sonstige Rückstellungen	30

	SEITE
5. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER JAHRESERFOLGSRECHNUNG	31
5.1. ÖFFENTLICHE ABGABEN	31
5.2. ABSCHREIBUNGEN VOM ANLAGEVERMÖGEN	31
5.2.1. Abschreibungen von immateriellen Vermögensgegenständen	31
5.3. ABSCHREIBUNGEN VOM UND DOTIERUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN ZUM UMLAUFVERMÖGEN	31
5.3.1. Abschreibungen vom Umlaufvermögen	31
5.3.2. Dotierung von Wertberichtigungen zum Umlaufvermögen	32
5.4. ÜBRIGE AUFWENDUNGEN	32
5.4.1. Zinsenaufwand	32
5.4.2. Sonstige Aufwendungen	32
5.5. JAHRESGEWINN	33
5.6. ERTRÄGE AUS DER AUFLÖSUNG VON WERT- BERICHTIGUNGEN ZUM UMLAUFVERMÖGEN	34
5.6.1. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	34
5.7. ÜBRIGE ERTRÄGE	34
5.7.1. Zinsenerträge	34
5.7.2. Sonstige Erträge	34
	ANLAGE
JAHRESBESTANDSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019	I
JAHRESERFOLGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR 2019 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019	II
ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019	III
ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN	IV

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	= Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abg. z.NR	= Abgeordnete(r) zum Nationalrat
Abschn.	= Abschnitt
Abt.	= Abteilung
ANF	= Arbeitnehmerförderung
ARGE	= Arbeitsgemeinschaft
AZ	= Annuitätenzuschuss
BG	= Bezirksgericht
BGBI.	= Bundesgesetzblatt
Bgm.	= Bürgermeister
Bmst.	= Baumeister
BR	= Bundesrat
BSWG	= Bundes-Sonderwohnbaugesetz
BVG	= Bundesverfassungsgesetz
bzw.	= beziehungsweise
ca.	= circa
DI	= Diplomingenieur
Dir.	= Direktor
Dkfm.	= Diplomkaufmann
Dr.	= Doktor
d.s.	= das sind
EDV	= Elektronische Datenverarbeitung
ehem.	= ehemalig(-e, -er, -es)
erweit.	= erweitert(-e, -er, -es)
etc.	= et cetera
EUR	= Euro
f.	= für
f. (ff.)	= folgend(e)
gem.	= gemäß
GF	= Geschäftsführer(in)
Ges.m.b.H.	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung

GoB	= Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung
i.d.F.	= in der Fassung
i.d.R.	= in der Regel
incl.	= inclusive
Insp.Rat	= Inspektionsrat(-rätin)
IO	= Insolvenzordnung
i.S.d.	= im Sinne des
i.V.m.	= in Verbindung mit
KG	= Katastralgemeinde
KL-AS	= Althausanierung - Bereich Kleinbauten
KR	= Kommerzialrat
Kto.	= Konto
LAbg.	= Landtagsabgeordnete(r)
LAD	= Landesamtsdirektion
Lds.	= Landes-
leg.cit.	= legis citatae
LGBl.	= Landesgesetzblatt
lt.	= laut
NÖ, NOE	= Niederösterreich(ischer, -ische, -isches)
Nr.	= Nummer
NR	= Nationalrat
Mag.	= Magister / Magistra
MH-AS	= Althausanierung - Bereich Mehrfamilienwohnhäuser
Obj.	= Objekt
Ob.Reg.Rat	= Oberregierungsrat(-rätin)
ORat	= Oberrat(-rätin)
p.A.	= per Adresse

p.a.	= per anno
Pos.	= Position
Präs.	= Präsident(in)
Prok.	= Prokurist(in)
RA	= Rechtsanwalt(-anwältin)
RLV	= Rechnungslegungsverordnung
S	= Schilling
StB	= Steuerberater(in)
StR	= Stadtrat(-rätin)
Stv.	= Stellvertreter(in)
USt	= Umsatzsteuer
u.a.	= unter anderem
vgl.	= vergleiche
VO	= Verordnung
Vorst.	= Vorstand
WBF	= Wohnbauförderung
WEG	= Wohnungseigentümergeinschaft
WFG	= Wohnungsförderungsgesetz
wirkl.	= wirklich(e, -er)
WP	= Wirtschaftsprüfer(in)
Z.	= Ziffer
z.B.	= zum Beispiel
z.H.	= zu Handen
Z.Ltg.	= Zahl Landtag
z.Z.	= zur Zeit

An den
Wohnbauförderungsfonds für
das Bundesland Niederösterreich
p.A. Amt der NÖ Landesregierung Abt.F2
z.H. Herrn wirkl.Hofrat Mag. Helmut FRANK
A-3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A



A-1090 Wien | Bleichergasse 6

**PRÜFUNG DER JAHRESBESTANDSRECHNUNG
UND JAHRESERFOLGSRECHNUNG
ZUM 31. DEZEMBER 2019**

1. BESTÄTIGUNGSBERICHT

1.1. Auftragserteilung

Mit Resolutionsbeschluss des Landtages von Niederösterreich vom 07. Juni 1990, Z.Ltg. - 214/B-1/7 wurde die Niederösterreichische Landesregierung "aufgefordert, sicherzustellen, dass die jährlichen Rechnungsabschlüsse und Bilanzen der im Bereich des Landes bestehenden Fonds vor der Vorlage an den NÖ Landtag von beeideten Wirtschaftsprüfern auf ihre Richtigkeit geprüft werden".

In Vollziehung dieses Beschlusses wurden wir beauftragt, die aus dem von der Fondsverwaltung erstellten Rechnungsabschluss entwickelte Jahresbestandsrechnung und Jahreserfolgsrechnung des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich (im folgenden kurz "Fonds" genannt) zum 31. Dezember 2019 auf ihre Ordnungsmäßigkeit im Sinne der Zielsetzung und der Aufgaben des Fonds zu überprüfen.

Für die Durchführung des uns erteilten Prüfungsauftrages und für unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen", herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, maßgebend. Ein Exemplar dieser "Allgemeinen Auftragsbedingungen" ist unserem Bericht als ANLAGE IV beigefügt.

1.2. Zeitpunkt, Dauer und Orte der Prüfung

Unsere Prüfungshandlungen fanden mit Unterbrechungen in der Zeit vom 13. Januar 2020 bis 14. April 2020 statt. Sie wurden im Wesentlichen in den Amtsräumen der für die Verwaltung des Fonds zuständigen Abteilung F2 des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, in 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A, vorgenommen.

1.3. Prüfungsleiter, Revisoren

Die Prüfung wurde von unserem persönlich haftenden Gesellschafter, Herrn WP und StB Mag. Dr. Wolfgang SCHWARZER geleitet und unter Mitarbeit von Frau Elisabeth RIBISCH sowie von Frau Raphaela KRÖPFL, BSc durchgeführt.

1.4. Auskunftspersonen

Für Auskünfte, Erklärungen und Nachweise, die für die Prüfung erforderlich waren, standen uns im gewünschten und notwendigen Umfang vor allem zur Verfügung:

- Herr wirkl.Hofrat Mag. Helmut FRANK
- Herr Insp.Rat Alois HOFBAUER
- Frau Ing. Sandra STÖCKLHUBER (alle für den Fonds),
- Herr Florian HAVEL,
- Herr Gerald RIEGLER (alle für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG).

1.5. Prüfungsunterlagen

Als Prüfungsunterlagen standen uns zur Verfügung:

- der von der Abt. F2 des Amtes der NÖ Landesregierung als Fondsverwaltung erstellte Rechnungsabschluss des Fonds zum 31. Dezember 2019 in der Fassung der EDV-Exportdatei vom 28. Januar 2020,
- die Liste der darauf aufbauenden, von der Abt. F2 des Amtes der NÖ Landesregierung als Fondsverwaltung durchgeführten Um- und Nachbuchungen,
- die Buchhaltung und Belege des Fonds, einschließlich Bankauszüge und Zahlungsbelege,
- Grundbuchsauszüge, Kaufverträge und wesentliche Verträge sowie die Akten über den Grundbesitz des Fonds,
- Kredit- und Darlehensverträge des Fonds,
- diverse EDV-Auswertungen der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG über die von ihr verwalteten Förderungsdarlehen sowie
- Förderungsakte.

1.6. Art und Umfang der Prüfungshandlungen

Art und Umfang der Prüfungshandlungen richteten sich nach den berufsüblichen Grundsätzen ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen, unter Beachtung der Vorschriften des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (NÖ WFG 2005, LGBl. 8304-0 vom 02. März 2005 i.d.F. der 6. Novelle, LGBl. 87/2019 vom 19. Sept. 2019), des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes (NÖ WFG, LGBl. 8304-0 vom 15. September 1989 i.d.F. der 10. Novelle, LGBl.8304-10 vom 18. September 2001) sowie unter Rücksichtnahme auf die Verordnung des Präsidenten des Rechnungshofes vom 02. März 1990 über die Rechnungslegung des Bundes (Rechnungslegungsverordnung - RLV, BGBl. 150/1990 vom 16. März 1990).

Den Mittelpunkt unserer Prüfungshandlungen bildeten die ausstehenden Förderungsdarlehen des Fonds sowie die im Abschlusszeitpunkt noch nicht kassenwirksamen Verpflichtungen des Fonds aufgrund von Förderungszusagen.

Die Prüfung erfolgte unter Zugrundelegung eines mehrjährigen Prüfungsplanes. In den überprüften Bereichen wurde durch Beurteilung des internen Kontrollsystems und daraus abgeleiteter Stichproben die Ordnungsmäßigkeit des Förderungsverfahrens, sowie der Verbuchung von Mitelauszahlungen und -rückflüssen geprüft.

Weiters wurden unter anderem

- die Zahlen der Eröffnungsbilanz mit dem Rechnungsabschluss zum 31. Dezember 2018 abgestimmt,
- die Banksalden zum 31. Dezember 2019 durch eine Saldenbestätigung der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG verifiziert. Dabei wurden auch Auskünfte über Kreditlinien, Wechselobligos, Bürgschaften, Haftungen und sonstige Verpflichtungen eingeholt,
- von den Rechtsanwälten des Fonds Bestätigungen über offene Rechtsstreitigkeiten, schwebende Verfahren, ausstehende Forderungen und bedeutende Eventualverbindlichkeiten angefordert,
- die Rückstellungen durch Analyse der zugrundeliegenden Sachverhalte auf ihre Angemessenheit hin überprüft sowie
- die Salden der Jahreserfolgsrechnung durch einzelne Belegprüfungen bzw. durch Plausibilitätstests von uns geprüft.

1.7. Vollständigkeitserklärung

Die berufsübliche Bestätigung der Fondsverwaltung über die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte und Erklärungen bzw. der uns übergebenen Unterlagen und Nachweise haben wir zu unseren Akten genommen.

1.8. Prüfungsergebnis

Unsere Prüfung hat ergeben, dass das Rechnungswesen und die daraus entwickelte Jahresbestands- und Jahreserfolgsrechnung zum 31. Dezember 2019 den gesetzlichen Vorschriften sowie den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung im Sinne der Zielsetzung und Aufgaben des Fonds entsprechen.

Es sind uns auch keine Tatsachen bekannt geworden, die Verstöße der Fondsverwaltung gegen Gesetze, Verordnungen und einschlägige Richtlinien erkennen lassen.

1.9. Bestätigungsvermerk

Als Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir der diesem Prüfungsbericht als ANLAGEN I und II beigefügten Jahresbestands- und Jahreserfolgsrechnung zum 31. Dezember 2019 des Wohnbauförderungs fonds für das Bundesland Niederösterreich folgenden uneingeschränkten

BESTÄTIGUNGSVERMERK:

"Die Buchführung, die Jahresbestands- und die Jahreserfolgsrechnung entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften sowie Zielsetzung und Aufgaben des Fonds. Die Jahresbestands- und die Jahreserfolgsrechnung vermitteln ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds."

Wien, am 14. April 2020



SCHWARZER & CO
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Mag. Dr. Wolfgang SCHWARZER
Beideter Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

2. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1. Rechtsgrundlage des Fonds

Rechtsgrundlage ist § 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1977 über den Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich (NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977), wiederverlautbart mit Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 28. Mai 1999, LGBl. 8300-0 i.d.F. vom 31. Mai 1999, LGBl. 8300-1):

„ § 1

Name und Zweck des Fonds

- (1) Das Bundesland Niederösterreich bedient sich als Träger von Privatrechten zur Förderung der Schaffung von Wohnungen und Heimen sowie der Sanierung von Wohnungen bzw. Wohnraum, erhaltungswürdigen Wohnhäusern und Heimen, sofern diese Bauvorhaben in Niederösterreich zur Ausführung gelangen, des mit NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1973 errichteten „Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich.“
- (2) Der Fonds besitzt Rechtspersönlichkeit, hat seinen Sitz in St. Pölten und wird von der Landesregierung verwaltet und vertreten.
- (3) Einen allfälligen Abgang des Fonds deckt das Bundesland Niederösterreich. “

Im bis zum NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977 geltenden Gesetz vom 18. Juli 1972 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich (NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1973, LGBl. 8300-0 i.d.F. der 1. Novelle vom 25. Februar 1976, LGBl. 8300-1) wurde zudem in § 1 (3) bestimmt, dass der Fonds Rechtsnachfolger des gleichnamigen Fonds nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1969, LGBl. Nr. 268/1969 ist.

Dieser erste Fonds war mit dem Gesetz vom 15. April 1955 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. Nr. 36/1955 (i.d.F. vom 8. Mai 1969, mit Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 23. September 1969 wiederverlautbart als NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1969), geschaffen worden.

2.2. Verwaltung und Vertretung des Fonds

Gemäß § 1 des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 wird der Fonds von der Landesregierung verwaltet und vertreten.

Dies bedeutet, dass grundsätzlich die allgemeinen landesrechtlichen Regelungen Anwendung finden:

In § 1 (3) der VO über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung ist festgelegt, dass Angelegenheiten, die nicht gem. § 4 der VO der kollegialen Beratung und Beschlussfassung durch die NÖ Landesregierung vorbehalten sind (d.s. Wohnbauförderungsdarlehen gem. § 4 (1) Z. 31 sowie Förderungen gem. Z. 30 leg.cit.), von dem nach der Geschäftsverteilung (§ 2 leg.cit.) zuständigen Mitglied der Landesregierung selbständig erledigt werden.

Gem. VO über die Geschäftsordnung des Amtes der NÖ Landesregierung werden die Geschäfte des Fonds von der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung zuständigen Abteilung F2 geführt.

Die gem. § 7 (1) der VO über die Geschäftsordnung des Amtes der NÖ Landesregierung jeweils in den ihnen zugewiesenen Aufgabenbereichen zur Vertretung Berufenen sind gem. § 7 (2) der VO innerhalb ihres Aufgabenbereichs auch zur Unterfertigung der Erledigungen ermächtigt.

Für die Zeichnung von Urkunden mit den Fonds auch verpflichtendem Inhalt gilt als speziellere Norm die Zeichnungsbestimmung des § 1 Landeswohnbauförderungsstatut 1986 i.d.F. der 1. Novelle vom 20. Januar 1987 (weiter in Geltung gem. § 70 Z. 4 NÖ WFG i.V.m. § 20 NÖ WFG 2005). Demnach sind Urkunden, die den Fonds verpflichten sollen, vom zuständigen Mitglied der Landesregierung zu fertigen. Das Mitglied der Landesregierung kann für die Zeichnungsbezeichnung auch andere Personen bevollmächtigen.

Demzufolge üben im Berichtsjahr die Verwaltung und Vertretung des Fonds aus:

- a) als zuständige Mitglieder der NÖ Landesregierung mit der in § 2 der VO über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung festgelegten Geschäftsverteilung:
 - Herr Landesrat Dr. Martin EICHTINGER

- b) als Abteilungsleiter der zuständigen Abteilung F2 des Amtes der NÖ Landesregierung:
- Herr wirkl.Hofrat Mag. Helmut FRANK

Zeichnungsberechtigung i.S.d. § 1 des Landeswohnbauförderungstatuts 1986 wurde von den zuständigen Mitgliedern der NÖ Landesregierung erteilt:

- Herrn wirkl.Hofrat Mag. Helmut FRANK,

jeweils mit der weiteren Ermächtigung, notwendige Änderungen der Zeichnungsberechtigung selbständig zu entscheiden und rechtswirksam bekannt zu geben,

- Herrn wirkl.Hofrat Mag. Bernhard PLESSER,

sowie weiteren Angehörigen der Abteilung F2 in einzelnen Bereichen.

2.3. Der Wohnungsförderungsbeirat

2.3.1. Einrichtung

Das NÖ WFG 2005 sieht, ebenso wie sämtliche früheren landesgesetzlichen Bestimmungen seit dem Gesetz vom 15. April 1955 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich LGBl. Nr. 54, die Einrichtung eines Wohnungsförderungsbeirates (früher: Wohnbauförderungsrates) beim Amt der NÖ Landesregierung vor.

2.3.2. Aufgaben

Die Aufgaben des Wohnungsförderungsbeirates sind die Abgabe von Gutachten zu

- den ihm vorgelegten Förderungsansuchen und zu
- grundsätzlichen Fragen der Wohnungsförderung, insbesondere im Rahmen der Begutachtung von wohnungsförderungsrechtlichen Vorschriften und von Zukunftsprognosen.

2.3.3. Zusammensetzung

Der Wohnungsförderungsbeirat besteht aus ebenso vielen Mitgliedern wie die NÖ Landesregierung. Die Bestellung der Mitglieder erfolgt durch die Landesregierung für die Dauer ihrer Funktionsperiode gleichzeitig mit der Bestellung von Ersatzmitgliedern. Die Tätigkeit der Mitglieder ist ein unbesoldetes Ehrenamt.

Die NÖ Landesregierung bestellt weiters einen Vorsitzenden, der auch die Geschäfte des Wohnungsförderungsbeirates führt sowie einen ersten und zweiten Stellvertreter.

2.3.4. Mitglieder

Mit Beschlüssen der NÖ Landesregierung vom 08. Mai 2018 und vom 14. Januar 2020 wurden auf die Dauer der Amtsperiode der NÖ Landesregierung zu Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) des Wohnungsförderungsbeirates bestellt:

Vorsitzender

Landesrat Dr. Martin EICHTINGER

Vorsitzender-Stellvertreter:

2. Präsident des Landtages
LAbg. Mag. Gerhard KARNER

Vorsitzender-Stellvertreter:

Landeshauptfrau-Stellvertreter
Franz SCHNABL

Mitglieder:a) NÖ Landtagsklub - ÖVP

Landesrat Mag. Martin EICHTINGER
2. Präsident des Landtages
LAbg. Mag. Gerhard KARNER
LAbg. Christoph KAUFMANN, MAS
Vizepräsident Klubobmann-Stv.
LAbg. Bgm. Karl MOSER
LAbg. Ing. Franz RENNHOFFER
Klubobmann-Stv.
LAbg. Bgm. Martin SCHUSTER

Ersatzmitglieder:

LAbg. Bgm. Michaela HINTERHOLZER
LAbg. Bgm. Dr. Martin MICHALITSCH
LAbg. Bgm. Josef BALBER
LAbg. Anton ERBER, MBA
LAbg. Ing. Manfred SCHULZ
Vorstandsdirektor Manfred DAMBERGER
(seit 14. Januar 2020)
Vorstandsdirektor Ing. Alfred GRAF
(bis 14. Januar 2020)

b) NÖ Landtagsklub - SPÖ

LH-Stv. Franz SCHNABL
LAbg. Gerhard RAZBORCAN

Klubobmann Reinhard HUNDSMÜLLER
LAbg. Bgm. Mag.^a Kerstin SUCHAN-MAYR

c) NÖ Landtagsklub - FPÖ

Herr Alexander MURLASITS
(seit 14. Januar 2020)
StR Benjamin ZEILINGER
(bis 14. Januar 2020)

StR Benjamin ZEILINGER
(seit 14. Januar 2020)
LAbg. StR Michael SCHNEIDLITZ
(bis 14. Januar 2020)

2.3.5. Sonstiges

Sitzungen des Wohnungsförderungsbeirates sind zumindest zweimal im Jahr anzuberaumen. Nähere Einzelheiten bezüglich Organisation und Verfahren sind im § 8 NÖ WFG 2005 bzw. der am 22. November 2005 aufgrund dieser Bestimmung von der NÖ Landesregierung beschlossenen Geschäftsordnung geregelt.

2.4. Rechtsgrundlagen der Wohnbauförderung, soweit für den Fonds von Belang

2.4.1. "Verlängerung" der Wohnbauförderung

Mit dem BVG vom 15. Dezember 1987, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 hinsichtlich der Zuständigkeit für das Volkswohnwesen geändert wurde, BGBl. 640/1987, erfolgte die Übertragung der Gesetzgebungskompetenz hinsichtlich der Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung vom Bund auf die Länder per 01. Jänner 1988.

Am 06. Juli 1989 hat der Landtag von Niederösterreich mit Wirksamkeit vom 01. Januar 1990 das NÖ Wohnungsförderungsgesetz (NÖ WFG vom 15. September 1989, LGBl. 8304-0) beschlossen, wodurch die bis dahin auf (ehemalige) bundes- und landesrechtliche Bestimmungen verteilten Grundlagen der Wohnbauförderung zusammengeführt und auf eine neue Basis gestellt wurden.

Mit Wirksamkeit vom 01. Juni 2005 wurde das NÖ WFG durch das am 09. Dezember 2004 vom Landtag von Niederösterreich beschlossene NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005 vom 02. März 2005, LGBl.8304-0) abgelöst.

Für den Fonds waren daher im Berichtsjahr maßgeblich:

- das NÖ WFG 2005 vom 02. März 2005, LGBl.8304-0, zuletzt i.d.F. der 5. Novelle vom 22. Mai 2018, LGBl. 23/2018,
- die Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 vom 07. Dezember 2010, zuletzt i.d.F. der 13. Änderung vom 30. April 2019, jeweils veröffentlicht auf der Homepage des Landes Niederösterreich,
- die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 vom 24. September 2019, zuletzt i.d.F. der 1. Änderung vom 22. Oktober 2019, jeweils veröffentlicht auf der Homepage des Landes Niederösterreich.

2.4.2. Bedeutsame landesrechtliche Regelungen vor dem NÖ WFG 2005

- Gesetz vom 15. April 1955 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. 36/1955, i.d.F. LGBl. 312/1966 und LGBl. 248/1969, wiederverlautbart als

- NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1969 mit Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 23. September 1969, LGBl. 268/1969,
- NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1973 vom 29. September 1973, LGBl. 8300-0 i.d.F. vom 25. Februar 1976, LGBl. 8300-1,
- NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977, wiederverlautbart mit Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 28. Mai 1999, LGBl. 8300-0, i.d.F. vom 31. Mai 1999, LGBl. 8300-1,
- das NÖ WFG vom 15. September 1989, LGBl. 8304-0 i.d.F. der 10. Novelle vom 18. September 2001, LGBl. 8304-10,
- Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 16. Mai 1955 betreffend die Erlassung des Statutes des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. 54/1955,
- Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 25. April 1967 betreffend die Erlassung des Statutes des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. 128/1967,
- Kundmachung der NÖ Landesregierung vom 23. September 1969 betreffend die Erlassung des Statutes des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. 269/1969,
- Landeswohnbauförderungsstatut 1973 vom 28. Dezember 1972, LGBl. 8300/1-0 i.d.F. vom 5. Juni 1974, LGBl. 8300/1-1,
- Landeswohnbauförderungsstatut 1976 vom 26. März 1976, LGBl. 8300/1-0,
- Landeswohnbauförderungsstatut 1977 vom 23. März 1977, LGBl. 8300/1-0 i.d.F. vom 14. August 1979, LGBl. 8300/1-1 und vom 08. August 1980, LGBl. 8300/1-2,
- Landeswohnbauförderungsstatut 1981 vom 02. April 1981, LGBl. 8300/1-0 i.d.F. vom 22. Dezember 1982, LGBl. 8300/1-1 und vom 23. März 1984, LGBl. 8300/1-2,
- Landeswohnbauförderungsstatut 1986 vom 18. Februar 1986, LGBl. 8300/1-0 i.d.F. vom 16. November 2001, LGBl. 8300/1-2,
- die NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 vom 15. September 1989, LGBl. 8304 /1-0 i.d.F. der 4. Novelle vom 06. Dezember 2001, LGBl. 8304/ 1-4,

2.5. Kurzbeschreibung der Förderungsaktionen des Fonds

2.5.1. Vorbemerkung

In der Folge werden sowohl die vom Fonds aufgrund der Rechtslage im Berichtsjahr zu vergebenden Förderungen dargestellt, als auch frühere Aktionen erläutert, die für laufende Zuschüsse oder ausstehende Investitionsdarlehen von wesentlicher Bedeutung sind.

2.5.2. Förderungsaktionen nach dem NÖ WFG 2005 bzw. dem NÖ WFG, soweit sie aus Mitteln des Fonds dotiert wurden

- Haus- und Wohnungskauf

Für den Erwerb eines Wohnhauses oder einer Wohnung, dessen (deren) Errichtung nicht gefördert war und für das (die) eine Benützungsbewilligung vorlag, wurde, bei Antragstellung innerhalb von 18 Monaten nach Erwerb, Personen i.S.d. § 13 NÖ WFG anlässlich der Begründung eines ordentlichen Wohnsitzes in Niederösterreich ein Darlehen in Höhe von EUR 7.300,00 (bis 31. Dezember 2001: S 100.000,00) gewährt, sofern der Kaufpreis mindestens EUR 14.600,00 (bis 31. Dezember 2001: S 200.000,00) und der Baranteil mindestens EUR 7.300,00 (bis 31. Dezember 2001: S 100.000,00) betrug. Das hypothekarisch sicherzustellende Darlehen war zinsenlos und hatte eine Laufzeit von 25 Jahren.

Die Förderungsaktion ist seit 01. Januar 1995 ausgesetzt und wurde mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. Dezember 2009 mit Wirksamkeit 01. Januar 2010 auf das Land Niederösterreich übertragen.

- Sonderaktion und Sonderfall

Im Geltungsbereich des NÖ WFG konnte die NÖ Landesregierung Sonderaktionen und Sonderfälle gem. § 55 NÖ WFG i.V.m. § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschließen.

Dazu zählten insbesondere

- Maßnahmen zur Behebung von Katastrophen,
- Maßnahmen zur Dorf- und Stadterneuerung,
- Maßnahmen zur Errichtung von Zentralräumen und Regionalzentren,
- eine Zusatzfinanzierung für Wohnhäuser, Wohnungen, Wohnheime und Ordinationen, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden, auch nach der Endabrechnung.

Bei Sonderaktionen und Sonderfällen angeführten durfte von den in § 55 (2) NÖ WFG angeführten Bestimmungen sowie der Wohnungsförderungsverordnung 1990 abgewichen werden.

Gem. § 55 (3) NÖ WFG durfte die Förderung auch im begünstigten Verkauf von Grundstücken bestehen, die der Fonds angekauft hat. Dabei durfte der Kaufpreis gestundet oder Ratenzahlungen vereinbart oder als Förderungsdarlehen zuerkannt werden.

Gem. § 55 (4) NÖ WFG waren für Sonderaktionen und Sonderfälle vornehmlich für den Fonds bereitgestellte Landesmittel zu verwenden.

Seit dem Inkrafttreten des NÖ WFG 2005 galten die Bestimmungen des § 7 (5) NÖ WFG 2005.

Demnach konnte die Landesregierung für begründete Sonderfälle Ausnahmen in Einzelfällen bewilligen. Überdies konnten von der Landesregierung Sonderaktionen, insbesondere

- zur Behebung von Katastrophen oder Schwerpunktmaßnahmen,
- zur Errichtung von Zentralräumen und Regionalzentren,
- zur objektbezogenen Wohnbauförderung für Stadt- und Ortskerne

beschlossen werden.

Aufgrund einer von der NÖ Landesregierung in der Sitzung vom 24. Mai 2005 beschlossenen Übergangsregelung waren jedoch die bisherigen, nach dem NÖ WFG erlassenen Richtlinien auch nach Inkrafttreten des NÖ WFG 2005 weiter anzuwenden.

- Richtlinien zur Sonderaktion "Landeshauptstadt - Dezentralisierung" (Übersiedlerförderung)

Übersiedler konnten, in Abhängigkeit von Familieneinkommen und Familiengröße, ein zinsloses Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren erhalten.

Weiters war bei Errichtung eines Wohnheimes mit Apartmentwohnungen eine Förderung durch Zuschüsse zur Verminderung des Mietenaufwandes, abgestuft nach Familieneinkommen und Familiengröße, möglich.

Zur beratenden Begutachtung der einzelnen Übersiedlerförderungen wurde ein Übersiedlerbeirat unter Vorsitz der Abteilung F2 mit Vertretern der Abt.LAD 2-A,B,C und der Personalvertretung eingerichtet. Die Übersiedlerförderungsaktion war mit 31. Dezember 2005 als letztmögliches Zusicherungsdatum begrenzt. Die ersten Förderungsansuchen wurden 1991 von der NÖ Landesregierung bewilligt. Eine Verlängerung bis 31. Dezember 2010 ist am 16. Dezember 2008 erfolgt.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. Dezember 2009 wurde die Förderungsaktion mit Wirksamkeit 01. Januar 2010 auf das Land Niederösterreich übertragen.

- Richtlinien zur Sonderaktion "Dorferneuerung"

Für die Sanierung eines Wohnhauses im Außenbereich, für die Fertigstellung eines nicht geförderten Wohnhauses im Rohbau und für den Neubau eines Wohnhauses im Sinne von Baulückenverbauung konnte ein hypothekarisch sichergestelltes Darlehen von höchstens EUR 21.900,00 (bis 31. Dezember 2001: S 300.000,00) je Wohnhaus gewährt werden. Das Darlehen war zinsenlos (ab 2001: mit 1% p.a. verzinst) und hatte eine Laufzeit von 25 (ab 2001: 27,5) Jahren. Die vorgesehenen Arbeiten müssen mit dem Dorferneuerungsplan (ab 2001: Leitbild) übereinstimmen.

Die Einreichung um Förderung musste durch den beauftragten Planer (ab 2001: Betreuer des NÖ Dorf- und Stadterneuerungsverbandes für Landes-, Regional- und Gemeindeentwicklung) möglichst gesammelt für alle Vorhaben des betreffenden Dorfes erfolgen und war nur innerhalb der Dorferneuerungs- und Realisierungsphase möglich.

Die Förderungsaktion war mit 31. Dezember 2005 befristet. Eine Verlängerung bis 31. Dezember 2010 ist am 16. Dezember 2008 erfolgt.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. Dezember 2009 wurde die Förderungsaktion mit Wirksamkeit 01. Januar 2010 auf das Land Niederösterreich übertragen.

- Richtlinien zur Sonderaktion "Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende"

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vornehmlich für sozial bedürftige Wohnungssuchende, wurde 1991 neben dem allgemeinen Wohnbauprogramm eine Sonderaktion durchgeführt.

Die Förderung bestand in einem zusätzlichen Darlehen von EUR 220,00 (bis 31. Dezember 2001: S 3.000,00) pro m² Nutzfläche neben dem Förderungsdarlehen gem. § 4 und 7 der NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 in Höhe von EUR 708,00 (bis 31. Dezember 2001: S 9.208,00). Die Darlehen sind zinsenlos und haben eine Laufzeit von 25 Jahren.

Die Richtlinien enthielten ferner Bestimmungen hinsichtlich Wohnungsgröße, Einkommensverhältnisse sowie der von den Gemeinden bzw. den Wohnbauorganisationen zu erbringenden Beiträge.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 15. Dezember 2009 wurde die Förderungsaktion mit Wirksamkeit 01. Januar 2010 auf das Land Niederösterreich übertragen.

2.5.3. Förderungsaktionen aufgrund diverser NÖ Landeswohnbauförderungsgesetze (vor dem NÖ WFG)

- Fertigstellungsdarlehen

Aufgrund des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1969 konnte zur Schaffung von Wohnungen durch Neu-, Zu-, Um-, Auf- und Einbauten ein Darlehen gewährt werden.

Die Förderungsdarlehen haben eine Laufzeit von 40 Jahren und werden 15 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 16. Jahr werden 4% Zinsen, ab dem 21. Jahr wird der zu diesem Zeitpunkt bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG für Hypothekar-Privatdarlehen geltende Darlehenszinsfuß verrechnet.

Nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1973 i.V.m. dem Landes-Wohnbauförderungsstatut 1973 bewilligte Darlehen haben ebenfalls eine Laufzeit von 40 Jahren und werden 15 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 16. Jahr werden Zinsen in Höhe der zu diesem Zeitpunkt von der Österreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate verrechnet.

Für Bewilligungen nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977 i.V.m. dem Landeswohnbauförderungsstatut 1977 i.d.F. der 2. Novelle vom 14. August 1979 ist die Verzinsung ab dem 16. Jahr der Laufzeit mit 5% festgesetzt.

Im Landeswohnbauförderungsstatut 1981 war diese Darlehensart nicht vorgesehen.

Erst mit dem Landeswohnbauförderungsstatut 1986, das mit 01. März 1986 in Kraft trat, konnte wiederum eine natürliche Person für die Schaffung einer in sich baulich abgeschlossenen Wohnung im Eigentum, die nach den Förderungsbestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 nicht gefördert werden konnte, ein Fertigstellungsdarlehen ab EUR 8.720,74 (bis 31. Dezember 2001: S 120.000,00) bzw. EUR 11.000,00 (bis 31. Dezember 2001: S 150.000,00) nach der 1. Novelle vom 20. Jänner 1987) je nach Familienkennzahl erhalten.

Diese Darlehen haben eine Laufzeit von 25 Jahren bei einer dekursiven Verzinsung von 1,55% p.a.

- Eigenheime-Neubau

Aufgrund des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 i.V.m. dem Landeswohnbauförderungsstatut 1981 konnte natürlichen Personen, die für die Schaffung von Eigenheimen um ein Darlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 bzw. 1984 angesucht und seit mindestens 3 Jahren ihren ordentlichen Wohnsitz in Niederösterreich hatten, ein zusätzliches Darlehen in

Höhe von 20% des im Wohnbauförderungsgesetz 1968 bzw. 1984 festgelegten Fixbetrages gewährt werden. Für die Erlangung der Fondshilfedarlehen galten im Übrigen die einschlägigen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. 1984.

Für Darlehen bis zu EUR 3.650,00 (bis 31. Dezember 2001: S 50.000,00) beträgt der Tilgungszeitraum 10 Jahre und die Verzinsung 4,8%. Alle übrigen Darlehen haben, abhängig von der Familienkennzahl, eine Laufzeit von 20 bis 26 Jahren und eine durchschnittliche Verzinsung zwischen 3,4% bis 4,56%.

- Arbeitnehmerförderung

Mit dem Inkrafttreten des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 i.V.m. § 3 des Landeswohnbauförderungsstatutes 1977 wurde erstmals eine Arbeitnehmerförderung gewährt. Förderungswerber, die seit mindestens 3 Jahren sowohl ihren ordentlichen Wohnsitz in Niederösterreich hatten als auch unselbständig erwerbstätig waren, erhielten einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von EUR 726,73 (bis 31. Dezember 2001: S 10.000,00), sofern sie für die Errichtung eines Eigenheimes ein Förderungsansuchen nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 eingebracht hatten.

Ab dem Landeswohnbauförderungsstatut 1981 wurde ein Darlehen von EUR 2.180,19 (bis 31. Dezember 2001: S 30.000,00) zum 20%igen Landesanteil (Neubau-Eigenheim) gewährt.

Arbeitnehmerförderungsdarlehen nach dem Landeswohnbauförderungsstatut 1986 haben eine Laufzeit von 10 Jahren und eine dekursive Verzinsung von 4,45% jährlich.

- Nebenerwerbslandwirteförderung

Analog zur Arbeitnehmerförderung wurde im NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977 i.V.m. den Landeswohnbauförderungsstatuten 1977, 1981 und 1986 Nebenerwerbslandwirten anlässlich der Schaffung eines Eigenheimes ein Zuschuss in Höhe von EUR 726,73 (bis 31. Dezember 2001: S 10.000,00) bzw. ein Darlehen von EUR 2.180,19 (bis 31. Dezember 2001: S 30.000,00) zu obigen Konditionen gewährt.

- Haus- und Wohnungskauf

Aufgrund des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 i.V.m. § 3 des Landeswohnbauförderungsstatutes 1977 konnten Förderungswerber, die u.a. seit mindestens 3 Jahren sowohl ih-

ren ordentlichen Wohnsitz in Niederösterreich hatten, als auch unselbständig erwerbstätig waren, für den Ankauf eines Hauses, das sie zur Befriedigung ihres Wohnbedarfes verwendeten, einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss von EUR 726,73 (bis 31. Dezember 2001: S 10.000,00) erhalten.

Mit dem Inkrafttreten des Landeswohnbauförderungsstatutes 1981 wurde ein Hauskaufdarlehen von EUR 2.180,19 (bis 31. Dezember 2001: S 30.000,00) unter weitestgehender Beibehaltung der bisherigen Voraussetzungen gewährt. Mit der 2. Novelle des Landeswohnbauförderungsstatutes 1981 vom 23. März 1984 wurde das Darlehen auf EUR 7.267,28 (bis 31. Dezember 2001: S 100.000,00) angehoben und die Bedingung der unselbständigen Erwerbstätigkeit fallengelassen.

Darlehen bis zu EUR 3.633,64 (bis 31. Dezember 2001: S 50.000,00) haben einen Tilgungszeitraum von 10 Jahren und eine Verzinsung von 4,8%. Alle übrigen Darlehen haben, abhängig von der Familienkennzahl, eine Laufzeit von 20 bis 26 Jahren und eine durchschnittliche Verzinsung von 3,4% bis 4,56%.

Mit dem Landeswohnbauförderungsstatut 1986, das mit 01. März 1986 in Kraft trat, konnten Förderungswerber für den Ankauf eines nicht geförderten Hauses oder einer nicht geförderten Wohnung ein Darlehen von EUR 7.300,00 (bis 31. Dezember 2001: S 100.000,00) unter den im Statut näher beschriebenen Voraussetzungen erhalten.

Dieses Darlehen hat eine Laufzeit von 25 Jahren und eine dekursive Verzinsung von 1,55% p.a. Die Annuitäten betragen in den ersten 5 Jahren des Tilgungszeitraumes 3% des Nominales und erhöhen sich in Fünfjahresintervallen um jeweils 1% des Darlehensbetrages.

- Sanierung - Kleinbauten

Nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1973 i.V.m. dem Landes-Wohnbauförderungsstatut 1973 konnten Förderungswerber für die Umgestaltung von Wohnungen und für die Instandsetzung von erhaltungswürdigen Wohnhäusern ein Darlehen von 15% bis 40% der Gesamtbaukosten (bzw. 50% ab dem Landeswohnbauförderungsstatut 1977) erhalten.

Die Darlehen haben eine Laufzeit von 20 Jahren und unterliegen in den ersten 10 Jahren keiner Verzinsung. Ab dem 11. Jahr werden Zinsen in der Höhe der zu diesem Zeitpunkt von der Österreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate verrechnet.

Ab der 2. Novelle des Landeswohnbauförderungsstatutes 1977 vom 08. August 1980 hat die Verzinsung ab dem 11. Jahr 5% zu betragen.

Für Sanierungsdarlehen nach dem Landeswohnbauförderungsstatut 1981 beträgt je nach Darlehenshöhe die Laufzeit 10 bzw. 20 - 26 Jahre bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 4,8% bzw. 3,4% bis 4,56% (abhängig von der Familienkennzahl).

Mit dem Inkrafttreten des Landeswohnbauförderungsstatutes 1986 konnte für Sanierungen an Objekten, deren Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einreichung mindestens 10 Jahre zurücklag und deren Förderbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes nicht gegeben war, bis zu einer Darlehensobergrenze von EUR 21.900,00 (bis 31. Dezember 2001: S 300.000,00) je Wohnungseinheit ein Annuitätenzuschuss von 40% über die Laufzeit von 10 Jahren gewährt werden.

- Sonderfall

In den vom Wohnungsförderungsbeirat begutachteten Sonderfällen konnte gem. § 3 Abs. 2 des Landeswohnbauförderungsstatutes 1981 zur Schaffung von Wohnungen und Heimen oder zu deren Sanierung ein Darlehen unter Außerachtlassung von einzelnen, dort näher angeführten Bestimmungen gewährt werden.

Darlehen bis zu EUR 3.633,64 (bis 31. Dezember 2001: S 50.000,00) haben eine Laufzeit von 10 Jahren und werden mit 4,8% verzinst. Alle übrigen Darlehen haben, abhängig von der Familienkennzahl, eine Laufzeit von 20 - 26 Jahren bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 3,4% bis 4,56%.

Mit dem Inkrafttreten des Landeswohnbauförderungsstatutes 1986 konnte zur Schaffung von Wohnungen und Heimen oder zu deren Sanierung ein Fondshilfedarlehen bis zu EUR 850,00, incl. USt (bis 31. Dezember 2001: S 11.050,00, inkl. USt), je m² Nutzfläche oder ein 40%iger Annuitätenzuschuss über 10 Jahre gewährt werden.

Sonderfall-Darlehen bis zu EUR 3.650,00 (bis 31. Dezember 2001: S 50.000,00), die ab dem Landeswohnbauförderungsstatut 1986 bewilligt wurden, haben bei unveränderter Laufzeit eine Verzinsung von 4,45% jährlich dekursiv. Für die übrigen Darlehen beträgt die Laufzeit 25 Jahre und die Verzinsung 1,55% jährlich dekursiv.

- Dorferneuerung

Aufgrund der Richtlinien für die Sonderaktion "Dorferneuerung" gem. § 2 (3) des Landeswohnbauförderungsstatutes 1986 konnten Förderungswerber für die Sanierung eines Wohnhauses im Außenbereich, für die Fertigstellung eines nicht geförderten Wohnhauses im Sinne von Baulückenverbauung ein Darlehen von höchstens EUR 21.900,00 (bis 31. Dezember 2001:

S 300.000,00) pro Wohnhaus erhalten. Die Laufzeit beträgt 33 Jahre und die Verzinsung zunächst 1,5%, ab dem 6. Jahr 1,8% jährlich dekursiv.

- Modell 81

Gemäß § 3 (5) des Landeswohnbauförderungsstatutes 1981 konnten juristische Personen ein Darlehen bis zu EUR 327,03 (bis 31. Dezember 2001: S 4.500,00) pro m² Wohnnutzfläche erhalten. Dieses Darlehen wurde nur in Verbindung mit einem Darlehen gemäß den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährt, wobei beide Darlehen zusammen die Höchstgrenze von 90% bzw. (ab der 1. Novelle des Statutes vom 22. Dezember 1982) von 90% bei Eigentumswohnungen und 95% bei Mietwohnungen der förderbaren Gesamtbaukosten nicht überschreiten durften.

Die Laufzeit der Darlehen beträgt 30 Jahre. Das Darlehen ist in den ersten 20 Jahren mit 2% zu verzinsen. Die ab dem 21. Jahr ursprünglich mit 10,5% jährlich dekursiv vorgesehene Verzinsung wurde mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 24. Oktober 2000 auf 6% herabgesetzt.

- Neubaudarlehen - Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der Bestimmungen des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1969 konnte zur Schaffung von Wohnungen durch Neu-, Zu-, Um-, Auf- und Einbauten ein Darlehen gewährt werden.

Die Förderungsdarlehen haben eine Laufzeit von 40 Jahren und werden 15 Jahre zinsfrei gewährt. Ab dem 16. Jahr werden 4% Zinsen, ab dem 21. Jahr wird der zu diesem Zeitpunkt bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG für Hypothekar-Privatdarlehen geltende Darlehenszinsfuß verrechnet.

Nach dem NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1973, i.V.m. dem Landeswohnbauförderungsstatut 1973, konnten juristische Personen für die Schaffung von Wohnungen ein Darlehen von EUR 72,67 (bis 31. Dezember 2001: S 1.000,00) je m² Wohnnutzfläche erhalten. Die Darlehen sind in den ersten 15 Jahren Laufzeit zinsfrei. Ab dem 16. Jahr werden Zinsen in Höhe der zu diesem Zeitpunkt von der Österreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate verrechnet.

Mit dem Landeswohnbauförderungsstatut 1977, i.d.F. der 1. Novelle vom 14. August 1979, wurde die Verzinsung ab dem 16. Jahr der Laufzeit mit 5% festgesetzt.

- Sonderkonten

Gemäß § 2 (3) des Landeswohnbauförderungsstatutes 1977 konnte insbesondere bei Zusatzfinanzierungen von Objekten, die mit Mitteln der Wohnbauförderung 1968 gefördert wurden, von einzelnen Bestimmungen des Statutes abgegangen werden und konnten Darlehen von mehr als EUR 72,67 (bis 31. Dezember 2001: S 1.000,00) je m² Nutzfläche gewährt werden.

Laufzeit und Verzinsung sind analog zu den Neubaudarlehen-Mehrfamilienwohnhäuser (15 Jahre zinsfrei, ab dem 16. Jahr 5% p.a.).

- Finanzierungssanierung

Aufgrund des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1973 unter Berücksichtigung des Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 22. März 1977 konnte im Bereich Mehrfamilienwohnhäuser ein Zusatzdarlehen zur Bundesförderung gewährt werden.

Die Darlehen haben eine Laufzeit von 40 Jahren und sind in den ersten 15 Jahren der Laufzeit zinsfrei. Ab dem 16. Jahr werden Zinsen in Höhe der zu diesem Zeitpunkt von der Österreichischen Nationalbank festgesetzten Bankrate bzw. 5% (ab der 1. Novelle vom 14. August 1979 des Landeswohnbauförderungsstatutes 1977) verrechnet.

- Rabattdarlehen

Rabattdarlehen wurden ausschließlich im Bereich Mehrfamilienwohnhäuser, zusätzlich zu Förderungsdarlehen aus Bundesmitteln, aufgrund des Gesetzes vom 15. April 1955 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. Nr. 54 gewährt.

Gemäß Beschluss des Landtages von Niederösterreich vom 01. März 1966 war das Darlehen 20 Jahre zinsfrei zu gewähren. Ab dem 21. Jahr beträgt die Verzinsung 1% und in jedem darauffolgenden Jahr ein weiteres Prozent an Zinsen bis zur Höhe des jeweiligen Darlehenszinsfußes für Privatdarlehen der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

- Neubau-Fonds (Land alt)

Zur Schaffung von Wohnungen in den Bereichen Mehrfamilienwohnhäuser und Kleinbauten konnte aufgrund des Gesetzes vom 15. April 1955 über die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. Nr. 36, i.V.m. dem Statut des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. Nr. 54, ein Darlehen in der Höhe

von EUR 2.180,19 (bis 31. Dezember 2001: S 30.000,00) je Wohnung gewährt werden.

Das Darlehen hat eine Laufzeit von 40 Jahren, davon die ersten 20 Jahre unverzinst. Ab dem 21. Jahr ist das Darlehen mit dem Darlehenszinsfuß für Privatarlehen der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG zu verzinsen.

Darlehen, die nach dem Statut des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, LGBl. Nr. 128 vom 12. Juni 1967 bewilligt wurden, sind in den ersten 15 Jahren zinsfrei. Ab dem 16. Jahr der Darlehenslaufzeit werden 4% Zinsen verrechnet und ab dem 21. Jahr jener Zinssatz, der zu diesem Zeitpunkt bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG für Hypothekar-Privatarlehen verrechnet wird.

2.6. Rechtliche Besonderheiten des Fonds

Der Fonds wurde durch ein Landesgesetz errichtet, er ist daher ein öffentlicher Fonds und als solcher nicht vom Anwendungsbereich des NÖ Landes-Stiftungs- und -Fondsgesetzes, LGBl. 4700-0, umfasst. Letzteres findet lediglich auf Stiftungen und Fonds, denen ein privatrechtlicher Widmungsakt zugrunde liegt, Anwendung.

Vom Gesetzgeber mit Rechtspersönlichkeit ausgestattet, ist der Fonds juristische Person (im Gegensatz zu unselbständigen Verwaltungsfonds).

Im Unterschied zu Stiftungen kann ein Fonds zur Erfüllung seiner Aufgaben nicht nur die Früchte (Erträge) aus der Veranlagung seiner Mittel) sondern auch das Stammvermögen, selbst zur Gänze, verbrauchen.

Wenngleich der Fonds als juristische Person grundsätzlich den allgemeinen Regeln des Insolvenzrechtes unterliegt und die erhöhte Insolvenzanmeldungspflicht des § 67 IO Anwendung findet, sind folgende Besonderheiten zu beachten:

Der Fonds hat zwar keinen rechtlichen Anspruch auf bestimmte Dotierungen durch das Land Niederösterreich, dieses hat aber die gesetzliche Verpflichtung übernommen, einen allfälligen Abgang des Fonds zu decken.

Den am Bestandsrechnungsstichtag bestehenden Verpflichtungen des Fonds aus rechtsverbindlichen Förderungszusagen, die erst in künftigen Perioden zahlungswirksam werden, kam daher stets besondere Bedeutung zu.

In ihrer Sitzung vom 15. Dezember 2009 hat die NÖ Landesregierung aber folgende Änderung der künftigen Aufgaben und Zielsetzungen des Fonds beschlossen:

"Der Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich überweist die an ihn laufenden Zahlungen an das Land Niederösterreich als Förderungsmittel gemäß § 2 Abs. 1 NÖ WFG. Das Land Niederösterreich übernimmt die Finanzierung der Förderungen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich."

Der Beschluss trat mit 01. Januar 2010 in Kraft.

Aufgrund eines Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 16. Dezember 2014 zur Ausfinanzierung von Förderdarlehen des Landes Niederösterreich durch den Fonds (siehe dazu näher unten in Abschnitt 3. RECHNUNGSWESEN) wurden diese Überweisungen allerdings vorübergehend ausgesetzt.

Aufgrund eines Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 24. September 2019 i.d.F. vom 31. März 2020 können zudem zur Bedeckung klimarelevanter Maßnahmen auch liquide Mittel des Fonds eingesetzt werden.

3. RECHNUNGSWESEN

Die Rechtsgrundlagen des Fonds selbst enthalten keine Regelungen betreffend Art und Umfang des Rechnungswesens bzw. eines allfällig zu erstellenden Rechnungsabschlusses.

Der Fonds unterliegt insbesondere keinen handelsrechtlichen Buchführungs- und Bilanzierungsvorschriften, steuerrechtlich finden lediglich in jenem untergeordneten Teilbereich, in welchem dem Fonds Unternehmereigenschaft zukommt (Vermietung und Verpachtung), die umsatzsteuerlichen Aufzeichnungsvorschriften Anwendung.

Dennoch ist bereits aus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Vermögensverwaltung zweifelsfrei abzuleiten, dass der Verwalter in einer Art und Umfang des verwalteten Vermögens zweckentsprechenden Weise Rechnung zu legen hat. Daraus, und im Hinblick auf die grundsätzliche Anwendbarkeit des Insolvenzrechtes ergibt sich die zwingende Verpflichtung zur Aufstellung eines Rechnungsabschlusses unter Einschluss einer Vermögensübersicht.

Bedacht zu nehmen ist jedoch auf den besonderen Charakter des Fonds in seiner Eigenschaft als Subventionsmittler, der nur eine eingeschränkte Anwendung der GoB, insbesondere in Bezug auf schwebende Geschäfte erlaubt:

Forderungen aus Investitionsdarlehen, die subventionsbedingt un- oder niedrigverzinslich sind, sind nicht in Höhe der Differenz zu einem marktüblichen Zinssatz abzuzinsen. Da sie jedoch in künftigen Perioden zu negativen Erfolgsbeiträgen und Vermögensabflüssen führen werden, sind auch Verpflichtungen aufgrund rechtsverbindlicher Zusagen, die erst in Folgeperioden zahlungswirksam werden, auszuweisen.

Da diese künftigen Verpflichtungen zwar dem Grunde, regelmäßig aber nicht der Höhe nach (z.B. von Endabrechnung abhängig) feststehen, erfolgt der Ausweis in der Jahresbestandsrechnung unter den Rückstellungen.

Einer periodengerechten Erfolgsermittlung entsprechend, wurden gegebenenfalls bestehende Rückersatzansprüche als Forderungen aktiviert bzw. vom Fonds zu tragende Verpflichtungen als Aktive Rechnungsabgrenzung abgegrenzt. Der Ansatz als Aktive Rechnungsabgrenzung ist im Hinblick auf die Abgangsdeckungsverpflichtung des Landes Niederösterreich gerechtfertigt.

Aufgrund der oben im Abschnitt 2. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE, Unterabschnitt 2.6. Rechtliche Besonderheiten des Fonds, näher beschriebenen Änderung der Aufgaben und Zielsetzungen des Fonds werden ab 01. Januar 2010 sämtliche Förderungen direkt vom Land Niederösterreich abgewickelt. Dies betrifft aber nicht nur ab 01. Januar 2010 neu bewilligte, einmalige oder wiederkehrende Zinsen- und Annuitätenzuschüsse, sondern auch die restlichen Verpflichtungen aus früheren Bewilligungen.

Sämtliche Geschäftsfälle werden nunmehr ausschließlich in der Buchhaltung des Landes Niederösterreich abgebildet, beim Fonds entfallen da her die für künftige Verpflichtungen bislang gebildeten Rückstellungen, aktivierten Forderungen aufgrund von Rückersatzverpflichtungen, und Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei den bereits vor dem 01. Januar 2010 bewilligten Förderungen durch Gewährung von Investitionsdarlehen ergibt sich jedoch keine Änderung, diese werden unverändert dem Fonds zugerechnet und im Rechnungswesen desselben ausgewiesen. Bewilligungen ab 01. Januar 2010 erfolgen aber direkt durch das Land Niederösterreich, das auch die entsprechenden Geschäftsfälle verbucht.

Aufgrund eines Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 16. Dezember 2014 wurden in diesem Jahr zur Ausfinanzierung von Förderdarlehen, die vor dem 10. Dezember 2013 vom Land Niederösterreich bewilligt worden waren, Aushaftungen in Höhe von ca. EUR 89,5 Mio. vom Land Niederösterreich auf den Fonds übertragen. Diese daher dem Fonds zuzurechnenden Geschäftsfälle werden seitdem im Rechnungswesen des Fonds abgebildet.

Aufgrund eines Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 24. September 2019 i.d.F. vom 31. März 2020 können zudem zur Bedeckung klimarelevanter Maßnahmen auch liquide Mittel des Fonds eingesetzt werden. Die aus diesem Grund dem Fonds zuzurechnenden Geschäftsfälle werden gegebenenfalls im Rechnungswesen des Fonds abgebildet.

Besonderes Augenmerk war in der Vergangenheit auf die Überleitung eines kameralistischen Rechnungswesens in eine periodenorientierte Bestands- und Erfolgsrechnung zu richten.

Mit Beginn des Berichtsjahres wurde allerdings die Buchhaltung des Fonds von der Abt. F1-BU-AH des Amtes der NÖ Landesregierung an die Fondsverwaltung übergeben. Die Buchführung erfolgt seitdem durch die Fondsverwaltung ausschließlich nach den Grundsätzen der Doppik unter Verwendung eines Standard FIBU-Programmes (BMD-NTCS FIBU). Das von der Abt. F1-BU-AH des Amtes der NÖ Landesregierung bis dahin zusätzlich geführte, kamerale Rechnungswesen des Fonds wurde von der Fondsverwaltung nicht übernommen.

**4. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU
POSTEN DER JAHRESBESTANDSRECHNUNG**

A K T I V A

4.1. ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Berichtsjahr ist in einem Anlagenspiegel (ANLAGE III) gesondert dargestellt.

4.1.1. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	EUR	1.368,00
		=====
	(VJ: EUR	0,00)

Diese Position betrifft zur Gänze Softwarelizenzen, die der Fonds anlässlich der mit Beginn des Berichtsjahres erfolgten Übernahme des bislang von der Abt. F1-BU-AH des Amtes der NÖ Landesregierung geführten Rechnungswesens durch die Fondsverwaltung erworben hat.

Der Ausweis der planmäßigen Abschreibungen findet sich unter Pos. 4.3.1. Wertberichtigungen zu immateriellen Vermögensgegenständen bzw. Pos. 5.2.1. Abschreibungen von immateriellen Vermögensgegenständen.

4.2. UMLAUFVERMÖGEN

4.2.1. <u>Guthaben bei Banken</u>	EUR	5.055.658,97
		=====
	(VJ: EUR	0,00)

Aufgliederung:

Giro-Konten bei der HYPO NOE Landesbank
für Niederösterreich und Wien AG

- Kto.Nr.1152-980031 HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG - Verwaltungsdarlehen	<u>EUR</u>	<u>5.055.658,97</u>
	EUR	5.055.658,97
		=====

Unter dieser Position erfolgt der Ausweis jener Giro-Konten, die zum Bestandsrechnungstichtag eine Forderung darstellen.

4.2.2. Forderungen aus Investitionsdarlehen EUR 109.810.865,77
=====
(VJ: EUR 120.040.433,37)

Aufgliederung nach Aktionsarten:

	EUR	EUR
<u>Bereich Kleinbauten</u>		
Förderungsaktionen zur Schaffung von Wohnraum:		
Fertigstellungsdarlehen	3.134.989,28	
Eigenheime-Neubau (20%iges Landeszusatzdarlehen) samt Arbeitnehmerförderung vor dem NÖ WFG	24.074,00	3.159.063,28
Sonstige Förderungsaktionen:		
Sonderaktion "Dorferneuerung"		14.596.363,23
Haus- und Wohnungskauf		893.908,04
Sonderaktion "Übersiedlerförderung"		775.676,69
Althausanierung		67.413,63
Sonderfälle		423.927,72
		19.916.352,59
<u>Bereich Mehrfamilienwohnhäuser</u>		
Förderungsaktionen zur Schaffung von Wohnraum:		
Sonderaktion "Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende"	1.739.400,89	
Sonderkonten	633.034,52	
Finanzierungssanierung	28.722,61	
Neubaudarlehen	36.156,22	
Übertrag:	EUR 2.437.314,24	EUR 19.916.352,59

	EUR	EUR
Übertrag:	EUR 2.437.314,24	EUR 19.916.352,59
Modell 81	15.520,32	2.452.834,56
Sonstige Förderungsaktionen :		
WBF Sonstige (Fil. 71)		85.516.863,38
Sonderfälle		1.924.096,89
		89.893.794,83
<u>Gemischter Bereich *)</u>		
Aktionen "Altes Land"		718,35
		EUR 109.810.865,77
		=====

*) Anmerkung:

In der Anfangsphase wurde noch keine geschäftszahlenmäßige Trennung in Kleinbauten und Mehrfamilienhäuser vorgenommen.

Durch eine im Herbst 1999 erfolgte Umstellung der Darlehensverwaltung in der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG von Soll- auf Istverrechnung werden Einzahlungen der Darlehensnehmer vor Fälligkeit, ebenso rückständige Tilgungen, Zinsen und Verzugszinsen nicht mehr gesondert dargestellt, sondern direkt auf den Darlehenskonten verbucht. Dadurch entfallen die entsprechenden Positionen im Rechnungsabschluss des Fonds. Aus diesem Grund wird auch die Arbeitnehmerförderung vor dem NÖ WFG nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Die Arbeitnehmerförderung gemäß NÖ WFG wurde mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 20. März 2001 rückwirkend ab Beginn aus Mitteln des Landes Niederösterreich dotiert. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wurde ab September 1999 bis zum Übergabestichtag auf eine rechnerische Aufteilung der auf einem Konto des Landes Niederösterreich eingehenden Rückflüsse verzichtet.

Aufgrund eines Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 16. Dezember 2014 wurden 2014 zur Ausfinanzierung von Förderdarlehen, die vor dem 10. Dezember 2013 vom Land Niederösterreich bewilligt worden waren, Aushaftungen in Höhe von EUR 89.502.807,27 vom Land Niederösterreich auf den Fonds übertragen. Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch teilweise Ausnutzung eines von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG auf einem

Girokonto des Fonds eingeräumten Kontokorrentkreditrahmens (vgl. auch Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.6.1.).

Eine Übersicht über die einzelnen Förderungsaktionen und deren Entwicklung ist dem Abschnitt 2. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE, Unterabschnitt 2.5. Kurzbeschreibung der Förderungsaktionen, zu entnehmen.

4.2.3.	<u>Zinsenforderungen aus Investitionsdarlehen</u>	EUR	261.399,64
		=====	
		(VJ: EUR	279.025,15)

Aufgliederung:

Zinsenabgrenzung Investitionsdarlehen	EUR	257.548,45
Zinsenabgrenzung Verzugszinsen	EUR	<u>3.851,19</u>
	EUR	261.399,64
		=====

4.2.4.	<u>Sonstige Forderungen</u>	EUR	118,45
		=====	
		(VJ: EUR	77.270,93)

Unter dieser Position werden im Berichtsjahr schwebende Geldbewegungen betreffend Abschlussbuchungen auf Girokonten bei HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG ausgewiesen, die nach dem Bilanzstichtag, aber mit Wertstellung zum Bilanzstichtag erfolgt sind.

Im Vorjahr wurden hier schwebende Geldbewegungen betreffend auf Konten des Landes Niederösterreich eingelangte Rückflüsse von Investitionsdarlehen an Haushalte ausgewiesen, die nach dem Bilanzstichtag, aber mit Wertstellung im Berichtsjahr an den Fonds weitergeleitet worden sind.

4.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

4.3.1.	<u>Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten</u>	EUR	273,24
		=====	
		(VJ: EUR	0,00)

Die Position betrifft zur Gänze Vorauszahlungen von Softwarewartungskosten für Zeiträume nach dem Bilanzstichtag.

P A S S I V A

4.4. STAMMVERMÖGEN **EUR 114.835.570,74**
=====

(VJ: EUR 113.772.265,77)

Entwicklung:

Stand am 01. Januar 2019 EUR 113.772.265,77

Vermögensveränderung (Jahresgewinn 2019) EUR 1.063.304,97

Stand am 31. Dezember 2019 EUR 114.835.570,74

=====

Prinzipielle Ausführungen über die vom Fonds angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze finden sich in Abschnitt 3. RECHNUNGSWESEN dieses Berichtes. Sie sind von maßgebender Bedeutung für das in der Jahresbestandsrechnung ausgewiesene Stammvermögen des Fonds.

4.5. WERTBERICHTIGUNGEN

4.5.1. Wertberichtigungen zum Anlagevermögen **EUR 456,00**
=====

(VJ: EUR 0,00)

Diese Position betrifft im Berichtsjahr zur Gänze Wertberichtigungen zum Anlagevermögen aufgrund planmäßiger Abschreibungen immaterieller Vermögensgegenstände (vgl. auch Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.1.1. und 5.2.1.).

4.5.2. Wertberichtigungen zum Umlaufvermögen **EUR 164.784,06**
=====

(VJ: EUR 161.759,07)

Diese Position betrifft im Berichtsjahr zur Gänze Wertberichtigungen zu Forderungen aus Investitionsdarlehen. Diese wurden in Höhe des geschätzten Ausfallrisikos gebildet (vgl. auch Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.2.1., 5.3.1., 5.3.2. und 5.6.1.).

4.6. VERBINDLICHKEITEN

4.6.1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Banken</u>	EUR	0,00
	=====	
	(VJ: EUR	6.302.027,71)

Unter dieser Position erfolgte im Vorjahr der Ausweis jener Giro-Konten, die zum Bestandsrechnungsstichtag eine Verbindlichkeit darstellen. Aufgrund eines Beschlusses der NÖ Landesregierung vom 16. Dezember 2014 wurden 2014 zur Ausfinanzierung von Förderdarlehen, die vor dem 10. Dezember 2013 vom Land Niederösterreich bewilligt worden waren, Aushaftungen in Höhe von EUR 89.502.807,27 vom Land Niederösterreich auf den Fonds übertragen. Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch teilweise Ausnutzung eines von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG auf einem Girokonto des Fonds eingeräumten Kontokorrentkreditrahmens (vgl. auch Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.2.2.).

4.6.2. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	95.123,27
	=====	
	(VJ: EUR	119.176,90)

Aufgliederung:

	EUR	

Verwaltungshonorar Hypo NOE Gruppe Bank AG		94.883,00
Bankspesen		210,66
Noch nicht fällige Kapitalertragsteuer		<u>29,61</u>
	EUR	95.123,27
	=====	

4.7. RÜCKSTELLUNGEN

4.7.1. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	EUR	33.750,00
	=====	
	(VJ: EUR	41.500,00)

Diese Position betrifft zum Bilanzstichtag zur Gänze Prüfungs- und Beratungskosten.

**5. AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU
POSTEN DER JAHRESERFOLGSRECHNUNG****A U F W E N D U N G N**

5.1. ÖFFENTLICHE ABGABEN	EUR	33.559,61
	=====	
	(VJ: EUR	0,00)

Diese Position betrifft zur Gänze Kapitalertragsteuern aus der Verzinsung von Bankguthaben.

5.2. ABSCHREIBUNGEN VOM ANLAGEVERMÖGEN

5.2.1. <u>Abschreibungen von immateriellen Vermögensgegenständen</u>	EUR	456,00
	=====	
	(VJ: EUR	0,00)

Die Abschreibungen im Berichtsjahr betreffen zur Gänze die planmäßige Abschreibung von Software (vgl. auch Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.1.1. und 4.5.1.).

**5.3. ABSCHREIBUNGEN VOM UND DOTIERUNG VON
WERTBERICHTIGUNGEN ZUM UMLAUFVERMÖGEN**

5.3.1. <u>Abschreibungen vom Umlaufvermögen</u>	EUR	0,00
	=====	
	(VJ: EUR	33.559,61)

Die Abschreibungen betrafen im Vorjahr zur Gänze uneinbringliche Forderungen aus Investitionsdarlehen (vgl. auch Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.2.1.).

**5.3.2. Dotierung von Wertberichtigungen
zum Umlaufvermögen**

	EUR	3.024,99
		=====
(VJ): EUR		0,00)

Diese Position resultiert zur Gänze aus der Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen aus Investitionsdarlehen (vgl. Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.2.1. und 4.5.2.).

5.4. ÜBRIGE AUFWENDUNGEN

5.4.1. Zinsenaufwand

	EUR	27.095,35
		=====
(VJ): EUR		95.819,77)

Aufgliederung:

	EUR	EUR
Zinsenaufwand Girokonten		8.951,21
Spesen Investitionsdarlehen HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG	17.264,44	
Sonstige Spesen des Geldverkehrs	879,70	18.144,14
		EUR 27.095,35
		=====

5.4.2. Sonstige Aufwendungen

	EUR	129.314,08
		=====
(VJ): EUR		141.107,25)

Aufgliederung:

Verwaltungshonorar HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG	EUR	92.672,44
Prüfungs- und Beratungskosten	EUR	34.250,00
Drucksortenkosten HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG	EUR	2.210,56
Übertrag:	EUR	129.133,00

	<u>EUR</u>
Übertrag:	EUR 129.133,00 -----
Wartungskosten Software	EUR 91,08
Übrige	<u>EUR 90,00</u>
	EUR 129.314,08 =====
5.5. JAHRESGEWINN	EUR 1.063.304,97 =====
	(VJ: EUR 1.035.866,40)

ERTRÄGE

**5.6. ERTRÄGE AUS DER AUFLÖSUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN
ZUM UMLAUFVERMÖGEN**

5.6.1.	<u>Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen</u>	EUR	0,00
		=====	
		(VJ: EUR	3.515,43)

Diese Position resultierte im Vorjahr zur Gänze aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen aus Investitionsdarlehen (vgl. Aufgliederungen und Erläuterungen, Pos. 4.2.1. und 4.5.2.).

5.7. ÜBRIGE ERTRÄGE

5.7.1.	<u>Zinsenerträge</u>	EUR	1.223.225,00
		=====	
		(VJ: EUR	1.302.544,77)

Aufgliederung:

Zinsenerträge Investitionsdarlehen an Haushalte	EUR	1.151.816,34
Verzugszinsenerträge Investitionsdarlehen an Haushalte	EUR	55.780,21
Bankzinsenerträge	EUR	<u>118,45</u>
	EUR	1.207.715,00

Spesenersätze Investitionsdarlehen an Haushalte	EUR	<u>15.510,00</u>
	EUR	1.223.225,00
		=====

5.7.2.	<u>Sonstige Erträge</u>	EUR	0,00
		=====	
		(VJ: EUR	292,83)

Diese Position betraf im Vorjahr zur Gänze Eingänge abgeschriebener Forderungen aus Vorperioden.

WOHNBAUFÖRDERUNGSFONDSFÜR DASBUNDESLAND NIEDERÖSTERREICHANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019

Anlageposition	Anschaffungs-/	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zwischensumme	kumulierte	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen des
	Herstellungskosten								
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>									
1. Softwarelizenzen	0,00	1.368,00	0,00	0,00	1.368,00	-456,00	912,00	0,00	-456,00
	0,00	1.368,00	0,00	0,00	1.368,00	-456,00	912,00	0,00	-456,00
GESAMTBETRAG:	0,00	1.368,00	0,00	0,00	1.368,00	-456,00	912,00	0,00	-456,00

Allgemeine Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen (Auszug AAB 2018)

Auszug aus den vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018 zur Anwendung empfohlenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, umfassend die Präambel und den I. Teil (nicht abgedruckt ist der II. Teil - Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte).

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil (Anm: nicht abgedruckt) keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. Teil

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel Abs. 2 - 4:

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Abs. 2 - 4 gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so

ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er - mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung - lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für

etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die

durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon - insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation - nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs. 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ur-

sprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. - falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird - sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. Abs. 3, diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7. gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungs-

erbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist, vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4. Abs. 4 und 5). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4. Abs. 2 bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9. Abs. 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unter-

lässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufusüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10. Abs. 1 zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. Abs. 1 zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. Abs. 1 wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. Abs. 1.

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. Abs. 2 durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden Abs. 7 - 9:

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmungsgeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen,

Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. Abs. 15 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. Abs. 17 wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragsbefreiung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefreiung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder unzumutbar, können diese ersatzweise im Vollaussdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist - mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung - das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.