

Rechtliche Hinweise

über die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses
für ganzjähriges Wohnen

INFO
KLG



→ Technische Hinweise

siehe andere Beilage: **Info-Blatt der MA 25** „Wärmeschutzanforderungen Wohnbau-
förderung – NEUBAU“, Ausgabe 1. Dezember 2009

Was ist ein Kleingartenwohnhaus?

Als Kleingartenwohnhaus für ganzjähriges Wohnen gilt ein Gebäude, das nach den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes errichtet werden soll, den Richtlinien der MA 25 über Wärmeschutzanforderungen entspricht und zur ganzjährigen Benützung durch den Nutzungsberechtigten bestimmt ist. Eine entsprechende Flächenwidmung ist dafür Voraussetzung.

Wer kann eine Förderung erhalten?

Natürliche Personen, welche entweder Eigentümer oder zumindest Nutzungsberechtigte (Pächter, Unterpächter) eines Baugrundes sind (Grundbuchsauszug letzten Standes, eventuell Pacht- bzw. Unterpachtvertrag).

Der Förderungswerber muss nach Fertigstellung des zu fördernden Eigenheimes (Reihenhauses) seinen Wohnbedarf in dem geförderten Objekt abdecken und seine Rechte an der Vorwohnung in Wien oder im Wiener Umland binnen 6 Monaten ab Bezug des Eigenheimes (Reihenhauses) bei sonstigem Verlust der Förderung nachweislich aufgeben. Rechte an ebenfalls wohnbauförderten Vorwohnungen sind in jedem Fall aufzugeben, gleichgültig ob sich diese im Wiener Umland befinden oder nicht.

Wie hoch darf das höchstzulässige Einkommen sein? (Einkommensgrenzen 2010)

Bei Kleingartenwohnhäusern darf das höchstzulässige Jahreseinkommen, Familieneinkommen bzw. Haushaltseinkommen (netto) bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	33.640 Euro
zwei Personen	50.120 Euro
drei Personen	56.720 Euro
vier Personen	63.310 Euro
für jede weitere Person	3.700 Euro

nicht überschreiten.

Diese Einkommensgrenzen werden jeweils zum 1. Jänner für das Folgejahr neu festgesetzt. **Der Nachweis des Einkommens** erfolgt bei Personen, die selbständig erwerbstätig sind, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr (in Kopie); bei unselbständig erwerbstätigen Personen durch Vorlage der Monatslohnzettel der letzten drei vergangenen Monate sowie durch Vorlage eines Lohnzettels über das vorangegangene Kalenderjahr (amtliche Lohnsteuerbescheinigung (Jahreslohnzettel); Formular L16 verwenden) und zusätzlich durch die 3 letzten Monateinkommensnachweise (Monatslohnzettel) des **laufenden** Jahres.

Als Familieneinkommen/Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (Familieneinkommen bzw. Haushaltseinkommen gem. § 11(1) Z. 2 in Verbindung mit § 11 (3) WWFSG 1989).

Zum Einkommen zählen auch:

Erhaltene Alimente, Karenzgeld (Wochengeld), Arbeitslosengeld, Sondernotstand, AMFG-Beihilfe, Krankengeld, Stipendien von inländischen Universitäten, Lehrlingsentschädigung, Präsenz- und Zivildienstentgelt und Sozialhilfe.

Nicht zum Einkommen zählen:

Familienbeihilfen, Zusatzrenten für Schwerversehrte zu einer gesetzlichen Unfallversorgung, außergewöhnliche Belastungen für Behinderte gem. §§ 34 und 35 Einkommensteuergesetz 1988, Pflegegelder, Blindenbeihilfen und Behindertenbeihilfe.

Wie muss die Baulichkeit beschaffen sein?

Das geplante Kleingartenwohnhaus muss für eine dauernde Bewohnung geeignet sein (baubehördlich genehmigter Plan, Erfüllung der Wärmeschutzanforderung gemäß den Richtlinien der MA 25).

Die Wohnnutzfläche der geförderten Wohneinheit darf nicht mehr als 150 m² betragen (Novelle 2006).

Ökologische Mindeststandards

- ! Förderungsfähig sind grundsätzlich nur noch Wohngebäude, die den Wärmeschutzanforderungsrichtlinien der MA 25 (**siehe Beilage „Wärmeschutzanforderungen Wohnbauförderung - NEUBAU“, Ausgabe 1. Dezember 2009**) entsprechen.

Wie wird gefördert?

Die **Förderung** erfolgt durch **Gewährung von Annuitätzuschüssen** zu einem Darlehen einer Bank oder Bausparkasse in Höhe von EUR 36.340,-. Dieser Betrag erhöht sich um EUR 1.820,- für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende und mitziehende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird.

Annuitätzuschüsse sind Tilgungsunterstützungen, also Unterstützungszahlungen, die der Rückzahlung des Bankdarlehens dienen.

Das Darlehen, zu dem Annuitätzuschüsse gewährt werden, muss, falls es sich um kein Bausparkassendarlehen handelt, folgenden Bestimmungen entsprechen:

1. die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 15 Jahre;
2. die Auszahlung des Darlehensbetrages erfolgt ohne jeden Abzug und als Darlehens- bzw. Kreditkosten werden jeweils nur die dem Kreditinstitut tatsächlich erwachsenden Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt; die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung erfolgt dekursiv und netto;
3. der Zinssatz überschreitet nicht das ortsübliche Ausmaß.

Die Zuschussleistung beträgt während der ersten 5 Jahren jeweils 6 % der ursprünglichen Darlehenssumme pro Jahr, in den folgenden 5 Jahren jeweils 3 % der ursprünglichen Darlehenssumme pro Jahr und gelangt zu den Fälligkeitsterminen des Darlehens zur Auszahlung. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein.

Freigabe der Förderleistung

Die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse darf erst dann erfolgen, wenn die Einreichunterlagen komplettiert und die in der ZUSICHERUNG aufgelisteten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt wurden. Dazu gehört auch, dass der Förderungswerber die Aufgabe seiner Rechte an der bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl. Nr. 482, in der geltenden Fassung nachgewiesen hat.

Vorzeitiger Baubeginn

Bei Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Dachbodenausbauten für den Eigenbedarf ist ein vorzeitiger Baubeginn möglich, allerdings kann eine Zusicherung nur gewährt werden, wenn die Erfüllung des Förderungszweckes, insbesondere die planerischen und ökologischen Anforderungen, durch eine nachträgliche Überprüfung der Bauausführung bestätigt werden können, und wenn außerdem Folgendes gewährleistet ist:

Bei Antragstellung um Wohnbauförderung darf die Mitteilung der Baubehörde über den (ein-spruchsfreien) Ablauf der Fristen (§8 Wiener Kleingartengesetz) höchstens 3 Jahre alt sein (Datum der Ausstellung dieser Mitteilung).

Wie erfolgt die Endbestätigung?

Eine kostenmäßige Abrechnung muss dem Amt der Wiener Landesregierung nicht vorgelegt werden.

Der Förderungswerber hat die Fertigstellungsanzeige (§ 128 Bauordnung für Wien) ehest möglich bei der Baupolizei (MA 37) vorzulegen. Der Nachweis dieser Vorlage (Kopie mit Eingangsstempel der MA 37) ist der MA 50 zu übermitteln.

Wie und wo ist um Förderung anzusuchen?

Die Formblätter für die Antragstellung sind in der

Einlaufstelle der Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62, 1. Stock, Zimmer F1.10
1194 Wien

erhältlich oder unter

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/>
auswählbar und ausdrückbar.

Förderungsansuchen sind unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Formulare an das

Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 50 - Gruppe Neubauförderung
Muthgasse 62
1194 Wien

zu richten.

Den Ansuchen sind alle für die Beurteilung und Überprüfung erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere baubehördlich genehmigte Baupläne (samt „Mitteilung“ der Baupolizei), Grundbuchsauszüge, Pacht- bzw. Unterpachtverträge, Finanzierungspläne und Bankpromessen, persönliche Unterlagen der Förderungswerber (Jahreseinkommensnachweise, Verpflichtungserklärung zur Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung, die „Beschreibung der Energieversorgung“, sowie der Wärmeschutznachweis gemäß den Richtlinien der MA 25) anzuschließen. Nähere Details sind aus dem Beilagenverzeichnis der Antragsformulare ersichtlich.

Für telefonische Auskünfte stehen Ihnen die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter der Gruppe Neubauförderung gerne zur Verfügung.

Zuständigkeit	Sach- bearbeiter/in	Telefon: (+43 1) 4000-	Vertretungen
1., 13. und 23. Bezirk	Wolfgang Lanz	74846	74847, 74843
2., 19. und 20. Bezirk	Andreas Thüringer	74845	74848, 74852
3. und 10. Bezirk	Claudia Winkler	74848	74852, 74845
4. und 15. Bezirk und nur kleinvolumige Bauvorhaben im 22. Bezirk	Gunther Tagesen	74843	74852, 74845, 74848, 74846
5., 11. und 18. Bezirk	Christian Fries	74847	74846, 74843
6. und 17. Bezirk und nur kleinvolumige Bauvorhaben im 22. Bezirk	Jacqueline Bozic	74852	74845, 74848
7., 12. und 14. Bezirk	Katja Hawlicek	74844	74851, 74850
8., 9. und 16. Bezirk und nur großvolumige Bauvorhaben im 22. Bezirk	Mato Lastro	74850	74844, 74851
21. Bezirk	Anita Kleinhampl	74851	74850, 74844

Großvolumige Bauvorhaben:
Mehrwohnungshäuser in Miete oder Eigentum und Heime

Kleinvolumige Bauvorhaben:
Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser, Dachgeschossausbauten für
Eigenbedarf und Eigenheime auf Pachtgrund

Impressum:

Herausgeber: Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50

Für den Inhalt verantwortlich: Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung