

# Rechtliche Hinweise über die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses für ganzjähriges Wohnen



Technische Hinweise siehe andere Beilage:  
**Info-Blatt der MA 25** „Technische Richtlinien – NEUBAU“

## 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 Wärme- schutzanforderungen entspricht und zur ganzjährigen Benützung durch die Nutzungsberechtigten bestimmt ist. Eine entsprechende Flächenwidmung ist dafür Voraussetzung.

## Wer kann eine Förderung erhalten?

**Natürliche Personen**, welche entweder Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder zumindest Nut- zungsberechtigte (Pächterinnen bzw. Pächter, Unterpächterinnen bzw. Unterpächter) eines Bau- grundes sind (Grundbuchsauszug letzten Standes, gegebenenfalls Pacht- bzw. Unterpachtver- trag).

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber muss nach Fertigstellung des zu fördernden Kleingartenwohnhauses ihren bzw. seinen Wohnbedarf in dem geförderten Objekt abdecken und ihre bzw. seine Rechte an der Vorwohnung in Wien oder im Wiener Umland binnen 6 Monaten ab Bezug des Kleingartenwohnhauses bei sonstigem Verlust der Förderung nachweislich aufgeben. Rechte an ebenfalls wohnbaugeförderten Vorwohnungen sind in jedem Fall aufzugeben, gleichgül- tig ob sich diese im Wiener Umland befinden oder nicht.

## Wie hoch darf das höchst zulässige Einkommen sein? (Einkommensgrenzen 2016 und 2017)

Das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen ist abhängig von der Anzahl der einziehenden Per- sonen und darf die unten angeführten Beträge nicht übersteigen.

Personen	im Jahr 2016	im Jahr 2017
einer Person	50.750 Euro	51.090 Euro
zwei Personen	75.630 Euro	76.130 Euro
drei Personen	85.600 Euro	86.130 Euro
vier Personen	95.550 Euro	96.140 Euro
für jede weitere Person	5.570 Euro	5.620 Euro

Diese Einkommensgrenzen werden jeweils zum 1. Jänner für das Folgejahr neu festgesetzt. **Der Nachweis des Einkommens** erfolgt bei Personen, die selbständig erwerbstätig sind, durch Vorla- ge des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr (in Kopie); bei unselb- ständig 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 Monatseinkommensnachweise (Monatslohnzettel) des **laufenden** Jahres.

Als Haushaltseinkommen gilt das Nettoeinkommen **aller** im gemeinsamen Haushalt lebenden Per- sonen (Haushaltseinkommen gem. § 11(1) Z. 2 in Verbindung mit § 11 (3) WWFSG 1989 in Ver- bindung mit § 27 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 technischen Richtlinien der MA 25).

Die Wohnnutzfläche der geförderten Wohneinheit darf nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen (Novelle 2006).

**Ökologische Mindeststandards**

Förderungsfähig sind grundsätzlich nur noch Wohngebäude, die den technischen Richtlinien der MA 25 (siehe Beilage) entsprechen.

**Wie wird gefördert?**

Die **Förderung** erfolgt durch **Gewährung von Annuitätenzuschüssen** 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 von der Förderungswerberin bzw. vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird.

**Annuitätenzuschüsse** sind Tilgungsunterstützungen, also Unterstützungszahlungen, die einen Teil der Rückzahlung des Bankdarlehens sozusagen „übernehmen“.

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

- die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 15 Jahre;
- 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;
- 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 Annuitätzuschüsse darf erst dann erfolgen, wenn die Auszahlungsbedingungen, die in der Zusicherung angeführt sind, erfüllt wurden und die förderungswerbende Person die Aufgabe der Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Vorwohnung in Wien oder im Wiener Umland nach den Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl. Nr. 482, in der geltenden Fassung nachgewiesen hat. (Sollte die Vorwohnung hingegen ihrerseits ebenfalls gefördert sein, so ist sie auch außerhalb des Wiener Umlandes aufzugeben.)

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss für den Fall der Gewährung einer Förderung gesichert sein

## Vorzeitiger Baubeginn

Bei Kleingartenwohnhäusern 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 (einspruchsfreien) 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.

Die Förderungswerberin bzw. 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 im

Infopoint der Magistratsabteilung 50  
Muthgasse 62, 1. Stock, Zimmer G1.03  
1190 Wien

erhältlich oder unter

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/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 FörderungswerberInnen (Jahreseinkommensnachweise, Verpflichtungserklärung zur Aufgabe der Rechte an der Vorwohnung, die „Beschreibung der Energieversorgung“, sowie der Wärmeschutznachweis (Energieausweis) gemäß den Richtlinien der MA 25) anzuschließen. Nähere Details sind aus dem Beilagenverzeichnis der Antragsformulare ersichtlich.

Für telefonische Auskünfte steht Ihnen das

Callcenter der Gruppe Neubauförderung  
Tel. +43 1 4000 74840  
Montag bis Freitag von 8.00 bis 15.00 Uhr

gerne zur Verfügung.

**Impressum:**

Herausgeber: Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50  
Für den Inhalt verantwortlich: Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung