**WOHNBAUFÖRDERUNG DURCH DIE MARKTGEMEINDE JAPONS**

**(Richtlinien beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2019)**

**Präambel**

Die Marktgemeinde Japons gewährt eine Gemeindewohnbauförderung –zuletzt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.09.2012 - für die Errichtung von Eigenheim in der Marktgemeinde Japons in der Form einer teilweisen Rückzahlung der Aufschließungsabgabe, und zwar mit einem Betrag in der Höhe von 30% der entrichteten Aufschließungsabgabe, nach Fertigstellung. Voraussetzung für die Förderung ist die Bewilligung der Landeswohnbauförderung.

In Beachtung der Rechtslage nach dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 am 01. Februar 2015 – insbesondere der Bestimmungen des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 – und im Sinne einer umfassenden Festlegung der Fördervoraussetzungen sowie Abwicklungs- und Rückzahlungsregelung wird die Wohnbauförderung der Marktgemeinde Japons mit den nachstehend angeführten Richtlinien neu geregelt.

1. **Allgemein**

(1) Die Marktgemeinde Japons fördert die Errichtung von Eigenheimen im Gemeindegebiet von Japons in Form eines nicht rückzahlbaren Förderbetrages, dessen Höhe einem Teilbetrag der Aufschließungskosten, also der entrichteten Aufschließungsabgabe und auch der allenfalls zu entrichtenden Ergänzungsabgabe für den Bauplatz anlässlich der Errichtung eines Neubaus auf demselben, von 30 % entspricht.

(2)Neben den persönlichen Voraussetzungen gemäß Punkt 2. sind für eine Antragstellung auf Gewährung der Förderung die vollständige Entrichtung der Aufschließungsabgabe bzw. allenfalls Ergänzungsabgabe für den Bauplatz und das Vorliegen einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Eigenheimes auf diesem Bauplatz weitere Voraussetzung. Als Eigenheim im Sinne dieser Richtlinien gilt ein Wohnhaus - Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird gemäß § 4 Z. 15 NÖ Bauordnung 2015 – mit höchstens zwei Wohnungen.

(3)In gleichem Ausmaß wird eine Förderung auch in jenen Fällen gewährt, in denen aufgrund einer Bauführung auf einem dem Bauplatz des Wohnhauses mit Hauptwohnsitz unmittelbar angrenzenden Bauplatz oder im Falle der Bauplatzerweiterung dem vergrößerten Bauplatz ein Nebengebäude (z.B.: Halle, Garage) errichtet wird und eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe zu entrichten ist.

1. **Antragsteller**

(1)Antragssteller können nur natürliche, volljährige Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder solchen Personen gleichgestellt sind, sein und die zugleich Bauwerber im baubehördlichen Verfahren für die Errichtung eines Eigenheimes auf dem Bauplatz sind, für den eine Aufschließungs-abgabe bzw. Ergänzungsabgabe spätestens zum Zeitpunkt der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde zu entrichten ist.

(2)Des Weiteren hat/haben der/die Antragsteller im Zeitpunkt der Beantragung der Wohnbauförderung grundbücherliche Eigentümer des Bauplatzes zu sein. Für diese Person/en gilt/gelten auch die Rückforderungsbestimmungen des Punktes 5.

1. **Ansuchen**

(1)Um die Wohnbauförderung kann frühestens nach

* vollständiger Entrichtung der Aufschließungsabgabe bzw. einer allfälligen Ergänzungsabgabe nach § 38 ff der NÖ Bauordnung 2014 für diesen Bauplatz und
* nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Eigenheim auf diesem Bauplatz mit dem Formular – Ansuchen um Gewährung der Wohnbauförderung der Marktgemeinde Japons
* nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung in den Fällen des Punktes 1 Abs. 3 für ein Nebengebäude auf diesem Bauplatz oder dem vergrößertem Bauplatz mit dem Formular – Ansuchen um Gewährung der Wohnbauförderung der Marktgemeinde Japons

angesucht werden.

(2)Um die Wohnbauförderung kann auch noch innerhalb eines Jahres ab Begründung des Hauptwohnsitzes durch den/die Antragsteller in dem neu errichteten Eigenheim auf dem Bauplatz, für den die Aufschließungsabgabe und/oder Ergänzungsabgabe entrichtet wurde, angesucht werden; in den Fällen des Punktes 1 Abs. 3 innerhalb eines Jahres ab vollständiger Fertigstellungsanzeige.

(3)Mit der Antragstellung ist die Erklärung verbunden, die Richtlinien der Wohnbauförderung der Marktgemeinde Japons vollinhaltlich zur Kenntnis zu nehmen und auch anzuerkennen.

1. **Auszahlung**

(1)Die Auszahlung der Wohnbauförderung erfolgt in Form von zwei gleich hohen Teilbeträgen, somit jeweils in Höhe von 15 % der entrichteten Aufschließungsabgabe/Ergänzungsabgabe wie folgt:

**Teilbetrag 1**

Nach Rechtskraft der Baubewilligung und Meldung des Baubeginns gemäß § 26 NÖ Bauordnung 2014 und Beginn der tatsächlichen Ausführung innerhalb von 4 Wochen ab gemeldeten Datum.

**Teilbetrag 2**

Nach Vorliegen der vollständigen Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014 bzw. der Unterlagen gemäß § 30 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 bei Einhaltung der gesetzlichen Fertigstellungsfrist von 5 Jahren ab Beginn der Ausführung bzw. einer allenfalls baubehördlich verlängerten Fertigstellungsfrist.

Erfolgt die Fertigstellung nicht unter Einhaltung dieser Frist(en), so wird der Teilbetrag 2 nicht gewährt.

Für beide Teilbeträge ist mit der Meldung des Baubeginns bzw. der Fertigstellungsanzeige mit dem im Gemeindeamt aufliegenden Formblatt unter Angabe der Bankverbindung anzusuchen.

(2)Die bewilligte Wohnbauförderung, also sowohl Teilbetrag 1 als auch Teilbetrag 2, kann gegen offene Forderungen der Marktgemeinde Japons (z.B.: Kanalerrichtungsabgaben und Kanalbenützungsgebühren) aufgerechnet werden.

(3)Auf die Gewährung der Wohnbauförderung besteht kein Rechtsanspruch.

**5.Sonderregelung bei Verfahren in Beachtung der Bestimmungen des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014**

(1)Sofern nicht bereits eine Förderung nach den vorstehenden Punkten im Falle der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ergänzungsabgabe gewährt werden kann, gilt im Falle der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2019 Folgendes:

Erfolgt nach dem den Abgabentatbestand auslösenden Baubescheid (23 NÖ BO 2014) in Beachtung der seit 01. Februar 2015 geltenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 die nachträgliche Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe, so kann auch für diesen dann zu entrichtenden Betrag um die Gewährung einer Wohnbauförderung der Marktgemeinde Japons angesucht werden.

(2)Das Ansuchen kann nach Entrichtung der Ergänzungsabgabe schriftlich binnen Jahresfrist gestellt werden. Die Förderung wird in Form eines einmaligen Förderbetrages gewährt, dessen Höhe 30 % der entrichteten Ergänzungsabgabe beträgt.

(3)Ebenso kann in diesem Fall die Förderung gegen offene Forderungen der Marktgemeinde Japons (z.B.: Kanalerrichtungsabgaben und Kanalbenützungsgebühren) aufgerechnet werden.

Auch auf diese Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Im Übrigen finden auch auf diese Förderung die sonstigen Bestimmungen dieser Förderrichtlinien, insbesondere bezüglich der Anspruchsvoraussetzungen und der Rückforderung Anwendung.

1. **Rückforderung**

(1)Die gesamte gewährte Förderung ist zurückzufordern, wenn das Eigenheim vom/von /der/ Fördernehmer(in)/ den Fördernehmern nicht ununterbrochen durch 10 Jahre ab seinem Bezug und nach vollständiger, ordnungsgemäß erfolgter Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014 hierfür als Hauptwohnsitz nach den Bestimmungen des Meldegesetzes benützt wird. Diese Frist von 10 Jahren gilt analog auch für die Förderung nach Punkt 1 Abs. 3 in der Form, dass der Hauptwohnsitz am Hauptgebäude auf 10 Jahre gegeben zu sein hat.

(2)Der/ Die Fördernehmer haften im Falle einer Rückzahlungsverpflichtung zur ungeteilten Hand. Tritt die Rückzahlungsverpflichtung ein, so ist die gewährte Wohnbauförderung binnen eines Monats ab Erhalt des diesbezüglichen Schreibens der Marktgemeinde Japons, mit dem der Rückzahlungsanspruch geltend gemacht wird, zurück zu zahlen. Im Falle eines Zahlungsverzuges werden Zinsen in der Höhe von 10 % zur Verrechnung gebracht.

(3)Im Todesfall des /der Fördernehmers/in bzw. der Fördernehmer tritt die Rückzahlungsverpflichtung dann nicht ein, wenn der/die Rechtsnachfolger im Eigentum des Eigenheimes einschließlich Bauplatz seinen/ihren Hauptwohnsitz in diesem Eigenheim begründen und diesen auf die die Mindestdauer von 10 Jahren aufrecht halten. Die Zeit des Hauptwohnsitzes der Rechtsvorgänger in diesem Eigenheim wird auf diese Frist angerechnet. Gleiches gilt, wenn bei mehreren Fördernehmern einer verstirbt und der/die andere/n Fördernehmer weiterhin das Eigenheim als Hauptwohnsitz benützt/benützen.

(4)Aus besonderem Anlass kann über Ansuchen der Fördernehmer von der Rückforderung der Förderung oder eines Teiles derselben Abstand genommen werden, wenn die Förderbedingungen wegen außergewöhnlicher Umstände (wie z. B.: Tod eines Familienangehörigen, berufliche Gründe, unverschuldete Notlage) nicht mehrerfüllt werden können. Die Entscheidung in derartigen Fällen trifft über schriftliches Ansuchen das nach der NÖ Gemeindeordnung 1973 zuständige Organ.

1. **Allgemein**

Die Entscheidung über die Gewährung der Wohnbauförderung nach diesen Richtlinien trifft das nach der Nö Gemeindeordnung 1973 zuständige Organ.

Die für die Antragstellung erforderlichen Formulare liegen im Gemeindeamt Japons auf und finden sich auch auf der Homepage der Marktgemeinde Japons zum down-load.

1. **Inkraftreten**

Diese Förderrichtlinien treten am 01. Oktober 2019 in Kraft und es treten alle bisher ergangenen Richtlinien und Beschlüsse zur Wohnbauförderung der Marktgemeinde Japons außer Kraft.

1. **Übergangsbestimmungen**

Diese Förderrichtlinien sind ausdrücklich, insbesondere Punkt 5., auf alle Ansuchen anzuwenden, die derzeit eingereicht und noch nicht bewilligt sind und auf Ansuchen zufolge der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ergänzungsabgabe in den Fällen, bei denen der Abgabentatbestand der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vor dem 01. Oktober 2019 eingetreten ist, die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe in Beachtung der Verjährungsfristen jedoch erst nach diesem Zeitpunkt erfolgt.