

**RICHTLINIEN**  
**der Vorarlberger Landesregierung über die Gewährung**  
**von Zinszuschüssen zu Fremdmittelaufnahmen**  
**der Gemeinden zur Finanzierung von Grunderwerbskosten**

**§ 1**  
**Allgemeines**

(1) Das Land fördert die aktive Bodenpolitik der Gemeinden als wirkungsvolles Instrument der örtlichen Raumplanung durch Zinszuschüsse aus Bedarfszuweisungen nach dem FAG.

(2) Auf Zinszuschüsse im Sinne dieser Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch.

**§ 2**  
**Förderungswerber**

Förderungswerber sind die Vorarlberger Gemeinden.

**§ 3**  
**Förderungsfähige Grunderwerbskosten**

(1) Zinszuschüsse können gewährt werden zu Fremdmittelaufnahmen der Gemeinden zur Finanzierung von

- a) Grundankäufen für den sozialen Wohnbau,
- b) Grundankäufen für Betriebsansiedlungen oder
- c) Grundankäufen, die aus raumplanerischen Interessen dringend geboten erscheinen.

(2) Zu den Grunderwerbskosten zählen alle mit dem Grunderwerb unmittelbar verbundenen direkten Kosten, wie der Kaufpreis, Kosten der Vermessung und Vermarktung, der Vertragserrichtung, der Verbücherung wie auch alle mit dem Grunderwerb verbundenen Steuern und Abgaben. Bei bebauten Grundstücken ist der Verkehrswert der sich auf dem Grundstück befindlichen Hochbauten von den Gesamtgrunderwerbskosten in Abzug zu bringen. Dieser Verkehrswert ist gegebenenfalls von einem befugten Sachverständigen zu ermitteln.

## **§ 4**

### **Arten der förderungsfähigen Grundankäufe**

(1) Als Grunderwerb für den sozialen Wohnbau gilt der Erwerb von als Bau- oder Bauerwartungsflächen gewidmeten Grundstücken, die für Zwecke des sozialen Wohnbaues bestimmt sind, wobei es ohne Belang ist, ob die Gemeinde die erworbenen Grundstücke an bauwillige Personen, die Wohnbedarf haben, oder an Baugesellschaften zur Errichtung von Wohnungen weitergibt, oder selbst als Wohnbauträger auftritt. Als "sozialer Wohnbau" gelten alle Formen des Neubaus von Wohnungen, die mit Wohnbauförderungs- oder Wohnbau-  
fondsmitteln förderbar sind.

(2) Als Grunderwerb für Betriebsansiedlungen gilt der Erwerb von als Mischgebiet, Betriebsgebiet oder Bauerwartungsflächen gewidmeten Grundstücken, die von der Gemeinde zum Zwecke der Weiterveräußerung an einschlägige Interessenten zur Errichtung oder Erweiterung von gewerblich genutzter Bauten oder sonstiger Betriebsanlagen bestimmt sind.

(3) Andere als die in Absatz 1 und 2 angeführten Grundstückserwerbe einer Gemeinde sind nur dann förderbar, wenn ein dringendes raumplanerisches Interesse dafür besteht und der Grunderwerb für die weitere Gemeindeentwicklung von Bedeutung ist.

(4) Das zu erwerbende Grundstück muss für den im Absatz 1, 2 oder 3 vorgesehenen Verwendungszweck geeignet sein. Der Nachweis der Eignung hat durch eine Stellungnahme der hierfür zuständigen Fachabteilung (Abteilung Raumplanung und Baurecht) im Amt der Landesregierung zu erfolgen.

(5) Ein Grunderwerb für den sozialen Wohnbau oder für Betriebsansiedlungen ist überdies nur dann förderungsfähig, wenn zum Erwerbszeitpunkt die berechtigte Annahme besteht, dass das erworbene Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Grunderwerb dem vorgesehenen Verwendungszweck zugeführt wird.

(6) Nicht förderungsfähig sind Grundankäufe,  
a) die anderen als den in den Absätzen 1 bis 3 angeführten Zwecken dienen oder  
b) die – gemessen an den ortsüblichen Grundstückspreisen – mit unangemessen hohen Grunderwerbskosten verbunden sind.

## **§ 5**

### **Förderungsausmaß**

(1) Der Zinszuschuss beträgt

bei Gemeinden bis einschließlich 9.000 Einwohner .....50 %,  
bei Gemeinden bis einschließlich 9.000 Einwohner .....75 %,  
für den Fall, dass der Grunderwerb in finanzieller Kooperation mit mindestens  
zwei weiteren Gemeinden erfolgt und bei Gemeinden über 9.000 Einwohner.....25 %,  
für den Fall, dass der Grunderwerb in finanzieller Kooperation mit einer weiteren Gemeinde  
erfolgt, der jeweils anerkennbaren Zinsen.

(2) Als maximal anerkennbare Zinsen werden bei Fremdmittelaufnahmen mit variabler Verzinsung jene Zinsen herangezogen, die sich unter Zugrundelegung eines marktconformen Fremdmittelszinssatzes ergeben würden. Hierbei wird als marktconform eine Zinsbindung an den EURIBOR oder an die Sekundarmarktrendite mit einem marktüblichen Aufschlag angesehen. Bei Fremdmittelaufnahmen mit einer Fixzinsvereinbarung ist die Marktconformität zum Zeitpunkt der Fremdmittelaufnahme entscheidend.

(3) Die Gewährung des Zinszuschusses erfolgt ab Fremdmittelinanspruchnahme bis zur Weiterveräußerung oder zweckentsprechenden Verwendung (z.B. Vergabe eines Bau- oder Nutzungsrechtes, kommunale Nutzung, Bebauung etc.) des Grundstückes, längstens jedoch auf die Dauer von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt des Grunderwerbes. Bei Grunderwerben mit Ratenzahlungen beginnt die 5-Jahresfrist spätestens mit der Überweisung der Restrate des Kaufpreises.

(4) Falls mit dem Grundstück zusammenhängende Erlöse (z.B. aus einer vorübergehenden Verpachtung des Grundstückes) erzielt werden, so sind diese Einnahmen vom anerkannten Zinsaufwand in Abzug zu bringen und nur der Differenzbetrag für die Bemessung des Zinszuschusses heranzuziehen.

(5) Die Förderung darf nur nach Maßgabe der im Voranschlag des Landes bereitgestellten Mittel erfolgen und muss im Einklang mit der Widmung der betreffenden Voranschlagsstelle stehen.

(6) Der Einsatz der Landesmittel nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit muss gewährleistet sein.

## **§ 6**

### **Förderungsansuchen**

(1) Die Förderungen dürfen nur aufgrund schriftlicher Ansuchen, die während des Jahres (keine Terminvorgabe) beim Amt der Landesregierung eingebracht werden können, gewährt werden.

(2) Die antragstellende Gemeinde hat dabei entsprechende Angaben über die Grundstückslage (mit Grundstückslageplan), die Grundstücksgröße und die voraussichtlichen Erwerbskosten zu machen sowie zu begründen, welchen besonderen Zielen oder genauen Zwecken der Grunderwerb dienen soll.

## **§ 7**

### **Förderungszusage**

(1) Die Zusage für die Gewährung von Zinszuschüssen hat schriftlich zu erfolgen und kann zusätzlich Bedingungen und Auflagen enthalten.

(2) In der Zusage ist auszubedingen, dass

- a) die Gemeinde den Organen des Landes Überprüfungen des geförderten Grunderwerbes durch Einsicht in alle Bücher, Belege und Unterlagen sowie Besichtigungen an Ort und Stelle gestattet und die erforderlichen Auskünfte erteilt,
- b) die Gemeinde sämtliche Förderungsansuchen vor und nach der Antragstellung zum gleichen Vorhaben bei anderen Rechtsträgern oder Dienststellen der für die Gewährung der Förderung zuständigen Abteilung oder Dienststelle mitteilt,
- c) die Gemeinde bei der Abwicklung des Grunderwerbes die Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beachten hat,
- d) die Gemeinde während der Dauer der Zinszuschussgewährung verpflichtet ist, die Weiterveräußerung, die Verpachtung oder die zweckentsprechende Verwendung (siehe § 5 Absatz 3) des geförderten Grundstückes der Förderstelle zur Kenntnis zu bringen,
- e) die Gemeinde die Auszahlung der jährlichen Zinszuschüsse anhand von vorgelegten Kopien der Bankkontoauszüge anfordern kann,
- f) die Gemeinde einen schriftlichen Verwendungsnachweis (z.B. in Form von Kostenzusammenstellungen) übermittelt.

(3) Die Gemeinde hat dabei zu akzeptieren, dass die Zusage ihre Wirksamkeit verliert und die gewährten Zinszuschüsse zurückzuerstatten sind, wenn

- a) die besonderen Bedarfszuweisungen aufgrund unrichtiger oder unvollständiger Angaben der Gemeinde erlangt wurden,
- b) binnen drei Jahren nach Erteilung der Zusage der Grunderwerb nicht durchgeführt wird,
- c) die gewährten Zinszuschüsse widmungswidrig verwendet werden,
- d) Überprüfungen durch Organe des Landes verweigert oder behindert werden,
- e) im Falle der schuldhaften Nichterfüllung vorgeschriebener Bedingungen und Auflagen der ursprünglich beabsichtigte Förderungszweck bzw. das Förderungsziel nicht oder nur in unzureichendem Maße erfüllt wird.

- (4) Weiters nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass
- a) Zinszuschüsse, die gemäß § 11 Abs. 3 zurückzuzahlen sind, vom Tage des Rückforderungsanspruches an bis zur gänzlichen Rückzahlung mindestens mit dem für diesen Zeitraum jeweils geltenden Referenzzinssatz gemäß Art. I § 1 Abs. 2 des Euro-Justiz-Begleitgesetzes, BGBl. Nr. 125/1998, kontokorrentmäßig verzinst werden und
  - b) die missbräuchliche Verwendung der Zinszuschüsse zu anderen Zwecken als zu jenen, für die sie gewährt wurden, gemäß § 153 b des Strafgesetzbuches strafbar ist.
- (5) Ein Verzicht bezüglich der Verrechnung von Zinsen für zurückzuerstattende Zinszuschüsse ist in besonders begründeten Fällen möglich.

## **§ 8**

### **Förderungsauszahlung**

- (1) Grundsätzlich sind die Zinszuschüsse einmal jährlich nach Vorlage von Kopien der Bankkontoauszüge auszusahlen.
- (2) Auf Wunsch der Gemeinde können die Zinszuschüsse als Einmalabgeltung in abgezinster Form ausbezahlt werden. In diesem Fall ist keine Fremdmittelaufnahme für den Grunderwerb erforderlich. Die fiktive barwertmäßige Zinsberechnung erfolgt unter sinngemäßer Beachtung der Bestimmungen des § 5 Absatz 2 dieser Richtlinien.

## **§ 9**

### **Förderungskontrolle**

- (1) Die Zinszuschüsse sind stichprobenartig von der für die Gewährung zuständigen Abteilung oder von anderen von ihr beauftragten Abteilungen des Amtes der Landesregierung oder von sonstigen Institutionen in Bezug auf ihre widmungsgemäße Verwendung zu kontrollieren und zu überprüfen, ob die in der Förderungszusage ausbedungenen Auflagen und Bedingungen erfüllt worden sind.
- (2) Die Kontrolle der widmungsgemäßen Verwendung der gewährten Zinszuschüsse hat durch Einsicht in die betreffenden Bücher, Belege und Unterlagen und durch Kontrollen an Ort und Stelle (Lokalaugenschein) zu erfolgen. Die Kontrolldichte solcher Vorortkontrollen hat sich nach dem Gefahrenpotential einer missbräuchlichen Förderungsverwendung sowie dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu richten.

(3) Über jede Kontrolle ist ein Bericht abzufassen, der Folgendes zu enthalten hat:

- a) Datum und Ort der Kontrolle,
- b) Verwendung des geförderten Grundstückes,
- c) Höhe der gewährten Zinszuschüsse,
- d) Angaben über Art und Umfang der Kontrolle,
- e) allfällig festgestellte Beanstandungen einschließlich der Notwendigkeit, die Behebung des Mangels durchzuführen,
- f) allfällige weitere förderungsrelevante Tatsachen,
- g) Zeitdauer der Kontrolle,
- h) Name und Unterschrift des Kontrollierenden.

### **§ 10**

#### **Förderungsmissbrauch**

Gemäß § 84 der Strafprozessordnung ist die für die besonderen Bedarfszuweisungen zuständige Abteilung im Amt der Landesregierung zur Anzeige der ihnen in ihrem gesetzmäßigen Wirkungsbereich bekannt gewordenen strafbaren Handlungen an die Staatsanwaltschaft oder eine Sicherheitsbehörde verpflichtet.

### **§ 11**

#### **Förderungsevidenz**

Die ausbezahlten Zinszuschüsse sind zentral in der vergebenden Abteilung im Amt der Landesregierung zu erfassen.

### **§ 12**

#### **Verwendung von Begriffen**

Soweit in diesen Richtlinien Begriffe verwendet werden, kommt ihnen keine geschlechtsspezifische Bedeutung zu. Sie sind bei der Anwendung auf bestimmte Personen in der jeweils geschlechtsspezifischen Form zu verwenden.

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft und gelten für alle Grunderwerbe, die ab dem 01.01.2009 durchgeführt werden.