

§ 11 NÖ WFG im Wortlaut:

Finanzierung und Darlehensbedingungen

- (1) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss für den Fall der Zuerkennung einer Förderung gesichert sein.
- (2) Ist zur Finanzierung ein Darlehen erforderlich, so darf eine Förderung nur zuerkannt werden, wenn es sich um ein Bausparkassendarlehen handelt, oder wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt und dies mittels Erklärung des Förderwerbers und des Darlehensgebers nachgewiesen wird:
 1. Hypothekendarlehen;
 2. Mindestlaufzeit 20 Jahre;
 3. die Verrechnung der Zinsen höchstens halbjährlich und dekursiv erfolgt;
 4. die effektiven Kosten des Darlehens ausschließlich in der Verrechnung von Zinsen bestehen; die Zinsen dürfen jährlich höchstens 1 % über der im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen; die letzte Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren des Kalenderjahres ist jeweils maßgeblich für das gesamte Folgejahr; bei mehreren Bundesanleihetranchen ist diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend.
 5. eine Vereinbarung über einen festen Zinssatz mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren innerhalb der festgesetzten Grenzen der Z. 4 möglich ist.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 2 Z. 3 und 4 gelten auch für die Vor- sowie Zwischenfinanzierung von Hypothekendarlehen, jedoch nicht von Bausparkassendarlehen.
- (4) Der Jahreszinssatz und die Gesamtbelastung sind entsprechend dem § 33 BWG, BGBl.Nr. 532/1993, dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis zu bringen.
- (5) Bei einer Umschuldung des Hypothekendarlehens muss eine kontokorrentmäßige Abrechnung netto erfolgen.
- (6) Die Bestimmungen des Abs. 2 gelten nicht für Eigenheime.
- (7) Soweit für Sanierungsmaßnahmen Zuschüsse zuerkannt werden, findet Abs. 2 Z. 1 und Z. 2 keine Anwendung.

Erläuterung zu den Kosten:

Folgende nachweisbare Barauslagen an Institutsfremde darf der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer als Barauslagenersätze weiterverrechnen (Durchlauferposten):
Gerichtsgebühren (z.B. Grundbuchseintragungsgebühr, Eingabegebühr),
Beglaubigungskosten an Gerichte und Notare, öffentliche Abgaben und öffentliche Gebühren und öffentliche Steuern (z.B. Kreditgebühr, Kreditrestschuldabgabe),
Prozess- und Exekutionskosten, Rechtsverfolgungskosten bzw. Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung, gerichtliche Verwahrungsgebühr, Schätzungskosten und Bewertungskosten (auch solche, die sich im Zuge der Übereignung ergeben),
und Porti.

Weiters individuell veranlasste Schreiben, z.B. Duplikate von Kontoauszügen, sowie das Entgelt gem. § 33 Abs. 8 BWG ausgenommen bei Umschuldung bzw. die Entschädigung gem. § 16 VKrG ausgenommen bei Umschuldung.

Änderungen auf Grund des Verbraucherkreditgesetzes:

Eigenheimsanierungsdarlehen (Althausanierungsdarlehen), für die eine Förderung bis zum 31. Dezember 2005 zuerkannt wurden, mussten dem § 11 NÖ WFG entsprechen. Auf Grund des Verbraucherkreditgesetzes werden bei der Umschuldung solcher Darlehen zu Krediten die Annuitätenzuschüsse weiterhin ausbezahlt, wenn der Kreditvertrag im Übrigen nach den Bestimmungen des § 11 NÖ WFG abgeschlossen wurde. Die Bestimmungen des § 11 NÖ WFG müssen für alle Altfälle weiterhin eingehalten werden.

Erläuterung zum Höchstzinssatz:

Für die Ermittlung des Höchstzinssatzes werden auch die Aufstockungen früherer Bundesanleihen berücksichtigt, wenn deren Restlaufzeit von der Begebung bis zur Fälligkeit mindestens 8 beträgt.

Allgemein gilt, dass mit dem Höchstzinssatz lediglich eine Obergrenze für die Verzinsung normiert ist. Das Unterschreiten des Höchstzinssatzes ist erlaubt und in Fällen des § 5b BSWG 1983 verpflichtend.

Erläuterung zum Fixzinssatz:

Der Fixzinssatz darf zu Beginn der Fixzinssatzperiode den Höchstzinssatz nicht übersteigen. Falls die Restlaufzeit der Ausleihung unter 10 Jahren ist, kann ein Fixzinssatz auf Restlaufzeit abgeschlossen werden.