

Verpflichtungen des Kreditinstituts/Versicherungsunternehmens – Stand November 2013

INHALT:

<i>Einleitung</i>	<i>Seite 2</i>
<i>Meldepflicht des Kreditinstitutes/Versicherungsunternehmens</i>	<i>Seite 2</i>
<i>Sondertilgungen:</i>	<i>Seite 3</i>
<i>Sondertilgungen (vorzeitige Teiltilgungen)</i>	
<i>Sondertilgung - Laufzeit der Ausleihung länger als die Laufzeit des Zuschusses</i>	
<i>Vorauszahlungen - geringfügig (Rundungsbeträge, gleichbleibende Raten)</i>	
<i>Gänzliche vorzeitige Tilgung zum Fälligkeitstermin – Respiro</i>	
<i>Zahlungsfluß:</i>	<i>Seite 5</i>
<i>Termingerecht - Was gilt als termingerecht?</i>	
<i>Fälligkeiten - monatlich und vierteljährlich</i>	
<i>Stundung der Rückzahlungsraten</i>	
<i>Todesfall</i>	
<i>Zuschussüberhang - Annuitäten niedriger als der Zuschussbetrag</i>	
<i>Aufteilung der Ausleihung im Mehrfamilienhausbereich</i>	<i>Seite 7</i>
<i>Hinweis</i>	<i>Seite 7</i>

Einleitung:

Auf diesen Punkt der Richtlinien bezieht sich die Zuschussanforderung. Die nachstehenden Verpflichtungen übernimmt das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen mit Unterfertigung der Zuschussanforderung:

Als Darlehensgeber verpflichten wir uns auf Dauer der Laufzeit der Förderung dem Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung (F2) folgendes unverzüglich bekannt zu geben:

- a) relevante Vertragsänderungen
- b) eine vorzeitige Auflösung des Vertrages
- c) die gänzliche Tilgung der Ausleiherung
- d) jede teilweise vorzeitige Tilgung, die eine Reduktion der Annuitäten zur Folge hat (siehe dazu auch Punkt „Sondertilgung - Laufzeit der Ausleiherung länger als die Laufzeit des Zuschusses“).

Weiters verpflichten wir uns, Zuschüsse unverzüglich zurück zu überweisen:

- a) die nach dem Zeitpunkt einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages bei uns einlangen
- b) die nach gänzlicher Tilgung der Ausleiherung bei uns einlangen
- c) wenn der/die AusleihernehmerIn seinen Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommt
- d) sowie auf gesonderte Aufforderung des Landes (z.B. gem. § 7 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011).

Meldepflicht des Kreditinstitutes/Versicherungsunternehmens:

Die Meldepflicht geht aus der Zuschussanforderung hervor und ist auf dieser Site bei den jeweiligen Sachverhalten näher ausgeführt. Sie basiert auf der vertraglichen Vereinbarung mit dem/der FörderungswerberIn in der amtlichen Förderungszusicherung der Eigenheimsanierung bzw. der Zuschussanforderung im Wohnungsbau und der Wohnungssanierung (Mehrfamilienwohnhäuser).

Die Rückzahlungsverpflichtung für rückgeforderte Zuschüsse betrifft auch die Kündigungstatbestände, die von dieser Meldepflicht nicht erfasst sind, weil Sie dem Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen nicht bekannt werden müssen, zB. wenn

- das Objekt verkauft wurde
- das Objekt nicht mehr wohnlich, sondern gewerblich genutzt wird udgl.

Um sich vor wirtschaftlichen Auswirkungen von Rückforderungen zu schützen, kann

bei Kenntnis eine Meldung unter Wahrung des Bankgeheimnisses angebracht sein.

Die Meldepflicht betrifft den Zeitraum der Annuitätenzuschüsse, nicht aber Zeiträume nach dem Auslaufen oder der Einstellung der Zuschüsse.

Sondertilgungen:

Sondertilgungen (vorzeitige Teiltilgungen)

Sondertilgungen sind nur dann zu melden, wenn sie den geförderten Darlehensteil betreffen. Sondertilgungen von ungeförderten Darlehensteilen müssen nicht an die Förderungsstelle gemeldet werden.

Wenn sich durch die Sondertilgung die Annuität des gestützten Darlehens verringert ist eine Mitteilung erforderlich. Diese Mitteilung sollte das Nominale, die Aushaftung vor Sondertilgung, die Höhe der Sondertilgung und die Höhe der Annuität vor und nach Sondertilgung beinhalten. Sondertilgungen per jenem Fälligkeitsdatum, zu dem auch der Zuschuss angewiesen wird, wirken sich erst bei der nächsten Fälligkeit aus. Auf vor Sondertilgung angewiesene Zuschüsse wirkt sich die Sondertilgung nicht aus.

Wenn die Höhe der Annuität nach der vorzeitigen Tilgung gleich bleibt und sich dadurch die Laufzeit verkürzt, kann eine Meldung ebenfalls unterbleiben, vorausgesetzt die ursprüngliche Laufzeit der Ausleiherung ist gleich lang wie die Laufzeit des Zuschusses. Durch die Verkürzung der Laufzeit verkürzt sich auch die Laufzeit des Zuschusses. Wenn die Laufzeit der Ausleiherung über die Laufzeit des Zuschusses hinausgeht, ist eine Bekanntgabe von Sondertilgungen immer erforderlich.

Dies gilt auch dann, wenn der angewiesene Annuitätenzuschuss als Sondertilgung verwendet wird.

Sondertilgung - Laufzeit der Ausleihung länger als die Laufzeit des Zuschusses

Grundsätzlich sollte sich die Laufzeit der Ausleihung mit der Laufzeit des Zuschusses decken. Besonders über Wunsch des/der KundenInnen kann jedoch auch eine längere Darlehenslaufzeit vereinbart werden. In solchen Fällen führt aber jede vorzeitige Tilgung zu einer Reduktion des Zuschusses und ist eine Mitteilung über Datum und Höhe der Sondertilgung erforderlich. Grundlage für die Verringerung des Zuschusses ist (neben den im Punkt Sondertilgungen –vorzeitige Teiltilgungen angeführten Daten) ein Tilgungsplan, berechnet mit einer Laufzeit, die mit der Dauer der Zuschusslaufzeit übereinstimmt und der Mitteilung angeschlossen sein muss.

Wenn der Kunde/die Kundin trotz längerer Ausleihungslaufzeit stetig (solange er es sich leisten kann) eine Annuität in der Höhe bezahlt, als ob er eine Laufzeit der Ausleihung vereinbart hätte, die mit der Zuschusslaufzeit ident ist, ist dies nicht als vorzeitige Tilgung zu werten

Vorauszahlungen - geringfügig (Rundungsbeträge, gleichbleibende Raten)

Wenn der Kunde/die Kundin einen auf bis zu volle € 10,-- aufgerundete Annuität zahlt, ist dies ebenfalls nicht als Sondertilgung zu werten.

Eine gleichbleibende Rate bei Zinssatzschwankungen wird toleriert und muss bei Zinssatzsenkungen nicht als Sondertilgung gemeldet werden.

Solange keine Verringerung der Annuität erfolgt, gilt ohnehin im Regelfall für eine Sondertilgung, bei der keine Verringerung der laufenden Zahlungsverpflichtung erfolgt, dass diese nicht gemeldet werden muss, sondern am Ende der Zuschusslaufzeit schlagend wird.

Sollte die halbjährliche Schlussrate auf Grund dieser geringfügigen Vorauszahlungen auch nur geringfügig niedriger sein als der Zuschuss, muss dieser zur Gänze zurück überwiesen werden.

Gänzliche vorzeitige Tilgung zum Fälligkeitstermin – Respiro

Der Annuitätenzuschuss wird im Falle der gänzlichen vorzeitigen Tilgung zum Fälligkeitstermin ausbezahlt. Eine Zahlung bis 14 Tage vor dem Fälligkeitstermin wird als Zahlung zum Fälligkeitstermin behandelt. Erfolgt die gänzliche Tilgung noch früher, muss der Annuitätenzuschuss zurücküberwiesen werden.

Zahlungsfluß:

Termingerecht - Was gilt als termingerecht?

HINWEIS: Die nachfolgende Information betrifft ausschließlich die Rückforderung und Einstellung der Zuschüsse durch das Land. Als Darlehens- und Kreditnehmer müssen Sie selbstverständlich Ihre Zahlungen an die Bank pünktlich leisten, um nicht in das Mahnverfahren zu kommen. Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, kontaktieren Sie am besten rechtzeitig Ihren Kundenbetreuer bei Ihrer Bank.

Als Maximalrahmen für den Bezug des Zuschusses gilt eine Zahlung der Annuität bis

- zur nächsten Fälligkeit des Annuitätenzuschusses
- zur Kündigung oder Fälligstellung der Ausleihung
- zur klagsweisen Einbringlichmachung.

Die Zahlung ist nicht mehr termingerecht, wenn einer dieser Punkte eingetreten ist. Spätestens dann muss das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen die Nichteinhaltung der Zahlungsverpflichtung melden und die entsprechenden Zuschüsse zurücküberweisen.

Da es sich um halbjährliche Zuschüsse handelt, ist eine Aufsplittung in Monate nicht statthaft. Es steht immer der gesamte halbjährliche Zuschuss zu oder nicht zu.

Fälligkeiten -monatlich und vierteljährlich

Der Annuitätenzuschuss wird halbjährlich ausbezahlt, dh. im Falle von monatlichen Fälligkeiten zur sechsten monatlichen Fälligkeit, bei vierteljährlichen Fälligkeiten zur zweiten vierteljährlichen Fälligkeit.

Da es sich um halbjährliche Zuschüsse handelt, ist eine Aufsplittung in Monate nicht statthaft. Es steht immer der gesamte halbjährliche Zuschuss zu oder nicht zu.

Stundung der Rückzahlungsraten

Zuschüsse für gestundete und somit nicht bezahlte Raten können nicht zu Recht bezogen werden bzw. muss der Zuschuss rücküberwiesen werden. Eine Ausnahme besteht für Annuitäten, die spätestens zur nächsten Fälligkeit des Annuitätenzuschusses bezahlt sind: für diese kann der Zuschuss bezogen werden.

Bei der Förderung von Mehrfamilienwohnhäusern werden die Annuitätenzuschüsse im Falle einer Stundung endgültig eingestellt.

Bei der Eigenheimsanierung werden die Annuitätenzuschüsse für nicht gestundete und termingerecht bezahlte Raten wieder aufgenommen.

Stundungen müssen daher bekannt gegeben werden.

Todesfall

Der Tod eines Darlehensnehmers oder einer Darlehensnehmerin muss bekanntgegeben werden. Für den Fall einer Kreditrestschuldversicherung werden die Zuschüsse ab dem Todestag eingestellt.

Andernfalls wird die Auszahlung der Zuschüsse bis zur Einantwortung der ErbenInnen und Nachweis des Hauptwohnsitzes der neuen BewohnerInnen ausgesetzt.

Für den Fall das der überlebende Mitbewohner die Zahlungsverpflichtungen bezahlt und im geförderten Objekt weiterhin den Hauptwohnsitz hat, wird die Auszahlung der Zuschüsse fortgesetzt.

Zuschussüberhang - Annuitäten niedriger als der Zuschussbetrag

Zusicherungen werden mit der Maßgabe erteilt, dass Zuschüsse, die den Annuitätsbetrag des Halbjahres übersteigen, als Tilgungsanteil zu verwenden sind. Überschussbeträge dürfen somit dem Kunden/der Kundin nur auf dem Ausleihungskonto gutgeschrieben werden.

Aufteilung der Ausleihung im Mehrfamilienhausbereich

Die Förderung für Mehrfamilienwohnhäuser wird als Globalförderung für das Gesamtobjekt zuerkannt. Daher werden auch die Zuschüsse als Globalzuschuss ausbezahlt. Auch bei Wohnungseigentumsbegründung erfolgt keine wohnungsweise Aufsplittung.

Hinweis für das Kreditinstitut/Versicherungsunternehmen:

Sie finden Wichtiges und Interessantes auch in den Informationen, die den/die FörderungswerberInnen direkt ansprechen:

- Erläuterung zu den verrechenbaren Kosten
- Erläuterung zum Höchstzinssatz
- Erläuterung zum Fixzinssatz bei § 11 NÖ WFG-Darlehen
- Förderungsübernahme im Zuge des Ankaufs
- Umschuldung
- Fremdwährungskredite
- Endfälligkeit
- Aufteilung auf Wohnungen
- Anweisungskonto/Verrechnungskonto
- Auszahlungsbeginn
- Kündigung der Förderung

Ua.