



Richtlinie 2024
zur Förderung der Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäu-
sern und Wohnungen

Richtlinie 2024 zur Förderung der Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern und Wohnungen

gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 – Bgld. WFG 2018, LGBl.
Nr. 60/2018

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

- § 1 Förderziel
- § 2 Fördergegenstand
- § 3 Begriffsbestimmungen

II. Förderungsvoraussetzungen

- § 4 Förderungswerberin, Förderungswerber oder förderungswürdige Personen
- § 5 Grundsätze für die Gewährung einer Förderung
- § 6 Voraussetzungen beim Vermieten von geförderten Wohnungen und Reihenhäusern
- § 7 Einkommen
- § 8 Einkommensgrenzen
- § 9 Gesamtsanierungskosten
- § 10 Energieausweis
- § 11 Energiekennzahlen
- § 12 Hocheffiziente alternative Systeme
- § 13 Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)

III. Berechnung der Förderhöhe

- § 14 Förderhöhe
- § 15 Bonusbeträge

IV. Förderbare Sanierungsmaßnahmen

- § 16 Sanierungsmaßnahmen
- § 17 Erforderliche Wärmedurchgangskoeffizienten
- § 18 Einbau von Heizungssystemen mit fossilen Energieträgern
- § 19 Umfassende energetische Sanierung
- § 20 Energetische Sanierung (Deltaförderung)
- § 21 Sanierungskonzept

V. Darlehensbedingungen

- § 22 Grundbücherliche Sicherstellung
- § 23 Vorrangeinräumung
- § 24 Löschung
- § 25 Tilgungsplan
- § 26 Einhebung Verwaltungskostenbeiträge

VI. Förderungsverfahren

- § 27 Antragstellung

- § 28 Förderabwicklung / Förderprüfung
- § 29 Zusicherung und Schuldschein
- § 30 Auszahlungsmodalitäten
- § 31 Endabrechnung

VII. Übernahme von Förderungsdarlehen

- § 32 Übertragung in das Eigentum
- § 33 Übernahme durch Schenkung oder Kauf
- § 34 Übernahme durch Erbschaft
- § 35 Entlassung aus der Haftung von Wohnbaudarlehen

VIII. Kündigungsbestimmungen

- § 36 Kündigung
- § 37 Fälligestellung
- § 38 Widerruf

X. Weitere Darlehensbedingungen

- § 39 Nachweis über die Fertigstellung
- § 40 Eigentumsbeschränkungen
- § 41 Mietzinsbildung
- § 42 Sonstige Förderungsbedingungen

XI. Schlussbestimmungen

- § 43 Sonstige Bestimmungen
- § 44 Duldungs- und Mitwirkungspflichten
- § 45 Inkrafttreten

I. Allgemeines

§ 1 Förderziel

Ziel dieser Richtlinie ist die Sicherung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum unter Berücksichtigung raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk soll auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen gelegt werden.

§ 2 Fördergegenstand

(1) Im Rahmen dieser Richtlinie werden vom Land Burgenland nach Maßgabe der im jeweiligen Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel die Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen, deren Baubewilligung im Zeitpunkt des Einlangens des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegt, außer es handelt sich um Maßnahmen, die den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung und gebrechlichen Menschen dienen.

(2) Weiters wird nach dieser Richtlinie der Einbau von Wohneinheiten in bereits bestehende, nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude gefördert (Revitalisierungsförderung).

(3) Gefördert werden kann weiters die Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Auf-, Um- und Ausbau in Gebäuden, die die Voraussetzungen gemäß Abs. 1 erfüllen.

(4) Die Förderung besteht in der Gewährung eines Darlehens. Die Höhe des Förderungsdarlehens errechnet sich aus einer Basisförderung je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche), abhängig von der vorgelegten Energiekennzahl, und kann durch Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) erhöht werden. Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) ohne Zuerkennung einer Basisförderung können nicht gewährt werden, Nachförderungen sind möglich.

(5) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen, wie zB wirtschaftliche Schwierigkeiten, Katastrophenfällen, kann die Burgenländische Landesregierung unter Beachtung der persönlichen Verhältnisse im Sinne dieser Richtlinie ein angemessenes Darlehen von maximal 45.000 Euro gewähren, wenn einzelne Voraussetzungen für die Zuerkennung einer Förderung nach dieser Richtlinie nicht gegeben sind. Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) sind jedoch nicht möglich.

(6) Auf die Gewährung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

(7) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Fördermittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsanträge nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann die Förderungsmaßnahme und damit die Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.

§ 3

Begriffsbestimmungen

1. **Reihenhäuser:** höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei unabhängig voneinander und nur von außen begehbaren Wohnungen, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und errichtet werden, wobei die Begründung von Eigentum möglich sein muss;
2. **Gruppenwohnbau:** mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und in gekuppelter oder in geschlossener Bauweise auf einem Grundstück errichtet werden;
3. **Wohnhaus:** ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient oder nach Abschluss der Sanierungsarbeiten dienen wird und dessen Wohnungen den Voraussetzungen gemäß Z 4 entsprechen;
4. **Wohnung:** eine zur ganzjährigen Benützung durch Menschen geeignete, baulich in sich abgeschlossene Einheit, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Ausstattung zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Die Wohnnutzfläche muss zumindest 35 m² betragen;
5. **Gefördertes Objekt:** ein Gebäude oder eine Wohnung, welches oder welche mit Mitteln der Wohnbauförderung gefördert wird und zur Abdeckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers oder der Mieterin (Nutzungsberechtigte) oder des Mieters (Nutzungsberechtigten) und ihr oder ihm nahestehender Personen dient und wofür das Förderungsdarlehen noch nicht vollständig zurückgezahlt ist oder wofür noch Annuitäten- oder Zinszuschüsse geleistet werden;
6. **Betreubares Wohnen:** Die maximal förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) darf eine festgelegte Größe nicht überschreiten. Ab 10 Wohneinheiten ist verpflichtend ein Gemeinschaftsraum (45 m²) einzurichten.
7. **Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche):** die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich eines Wintergartens abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Treppen, offene Balkone, Terrassen, Loggien, sowie für berufliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung und Keller- und Dachbodenräume, welche nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der förderbaren Nutzfläche (Wohnnutzfläche) nicht zu berücksichtigen (Ausnahme: bei Heimen);
8. **Sanierungskosten einer Wohnung:** der Anteil an den Gesamtsanierungskosten, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel auf die Wohnung entfällt;

9. **Gesamtsanierungskosten:** die Summe jener Beträge, die zur Sanierung des zu fördernden Objektes aufgewendet werden;
10. **Förderungswürdige Personen:** natürliche Personen gemäß § 13 Bgld. WFG 2018, die sich verpflichten am Ort des geförderten Objektes ihren Hauptwohnsitz zu begründen und in deren Allein- oder überwiegendem Miteigentum sich außer dem geförderten kein weiteres aus Mitteln der Wohnbauförderung eines Bundeslandes gefördertes Objekt befindet und die die Förderkriterien der jeweiligen Förderrichtlinien erfüllen;
11. **Nahestehende Personen:** die Ehegattin oder der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner gemäß dem Eingetragene Partnerschaft-Gesetz - EPG, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Adoptiv-, Pflege- und Stiefkinder, Verwandte bis zum zweiten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie und eine Person, die mit der Inhaberin (Mieterin) oder dem Inhaber (Mieter) des geförderten Objektes in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt (Lebensgefährtin, Lebensgefährte) und deren eigene Kinder, Adoptiv- und Pflegekinder;
12. **Nutzungsberechtigte:** eine natürliche Person, die aufgrund eines Nutzungsvertrages berechtigt ist, eine Wohnung oder ein Reihenhaus zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu nutzen.
13. **Bürgin/Bürge:** eine österreichische Staatsbürgerin oder ein österreichischer Staatsbürger, die oder der sich verpflichtet, als Bürge und Zahler für den zugesicherten Darlehensbetrag zu haften.
14. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen (gemäß § 7) der Förderungswerberin und des Förderungswerbers und der mit ihr oder ihm im geförderten Objekt im gemeinsamen Haushalt lebenden eigenberechtigten Personen, mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen. Ausgenommen sind auch Kinder, die zwar über ein eigenes Einkommen verfügen, ihren Lebensmittelpunkt jedoch außerhalb des Haushaltes haben oder in absehbarer Zeit einen eigenen Haushalt gründen werden (Nebenwohnsitz).
15. **Mietvertrag:** auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag;
16. **Mietwohnung:** auch eine aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages benützte Wohnung;
17. **Mieterin oder Mieter:** auch die oder der aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages Nutzungsberechtigte;
18. **Mietzins:** auch das aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu entrichtende Nutzungsentgelt.
19. **Ausbau:** Ausbau ist die Umgestaltung bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Flächen in Wohnraum (Wohnnutzfläche).
20. **Aufbau:** Aufbau ist die Erweiterung eines Objektes um ein ganzes Stockwerk oder die Anhebung des Dachstuhls, um Wohnraum (Wohnnutzfläche) zu schaffen.
21. **Zubau:** Zubau ist jede Vergrößerung eines Gebäudes in der Höhe, Breite und Länge. Dazu bedarf es jedenfalls einer Verbindung des bestehenden Gebäudes mit dem Zubau (z.B. durch eine Verbindungstür), sodass der Eindruck eines Gesamtbauwerkes (bauliche Einheit) entsteht.
22. **Energieausweis:** Für das zu fördernde Objekt ist ein Energieausweis vorzulegen, aus dem auch die Ökokennzahl (OI3BG1) nach Bilanzgrenze 1 hervorgeht. Der Energieausweis ist von qualifizierten und befugten Personen auszustellen und in die Energieausweisdatenbank einzugeben und zu registrieren. Die Bestimmungen des § 34a und b der Burgenländischen Bauverordnung 2008 – Bgld. BauVO 2008 sind anzuwenden;
23. **Energiekennzahl:** Die Energiekennzahl (EKZ) ist der HWBRef, RK, zul gemäß OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe April 2019). Die Berechnung hat gemäß OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ zu erfolgen. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf (HWBRef, RK, zul) oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE, RK, zul) geführt werden;
24. **Gesamtenergieeffizienz-Faktor:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE, RK, zul) ist ein Maß für die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes bezüglich Dämmung, Heiz- und Haustechniksystem;
25. **Ökoindex OI:** Der OI-Index bewertet die ökologischen Belastungen von Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produktes. Im Wohnbau werden die thermische Gebäudehülle (inkl. Konstruktion) und die Zwischendecken bewertet. Dies entspricht der Bilanzgrenze 1 gemäß IBO-Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Stand Mai 2018, Version 4.0.

II. Förderungsvoraussetzungen

§ 4

Förderungswerberin, Förderungswerber oder förderungswürdige Personen

(1) Förderungswerberin oder Förderungswerber können gemäß § 13 Bgld. WFG 2018 Gemeinden, juristische Personen im Eigentum von burgenländischen Gebietskörperschaften und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannte gemeinnützige Bauvereinigungen sein für die Sanierung von Wohnungen und Reihenhäusern

(2) Förderungswerberin oder Förderungswerber können natürliche Personen gemäß § 13 Abs. 1 Bgld. WFG 2018 sein für die Sanierung von Gruppenwohnbauten.

(3) Förderungswerberin oder Förderungswerber können gemäß § 13 Abs. 1 Z 2 Bgld. WFG 2018 Interessengemeinschaften sein zur Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen, die im Eigentum stehen.

(4) Bei der Gewährung von Gruppenwohnbauten muss die Antragstellerin oder der Antragsteller eine förderungswürdige Person gemäß § 13 Bgld. WFG 2018 sein und die geförderte Wohneinheit zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs benötigen. Das vorgeschriebene Mindesteinkommen muss erreicht werden.

(5) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber (Abs. 4) muss unmittelbar vor Einbringung des Ansuchens um Gewährung einer Förderung mindestens zwei Jahre ununterbrochen und rechtmäßig den Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben und Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen oder aufgrund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten. Einkünfte auf Grundlage anderer landes- oder bundesgesetzlicher Regelungen gelten diesen Einkünften als gleichgestellt.

(6) Der Regelung in Abs. 4 gleichgestellt gilt auch, wenn die Förderungswerberin und / oder der Förderungswerber rechtmäßig seit zumindest fünf Jahren Einkünfte bezogen hat, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen.

(7) Die Förderungswerberin und/oder der Förderungswerber (Abs. 4) muss sich verpflichten im geförderten Objekt den Hauptwohnsitz zu begründen. Ebenso ist der Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen im geförderten Objekt nachzuweisen. Die Begründung des Hauptwohnsitzes hat längstens 6 Monate nach Vorliegen der für die Benutzung erforderlichen Voraussetzungen zu erfolgen.

(8) Die Förderungswerberin und / oder der Förderungswerber (Abs. 4) darf nicht Allein- oder überwiegender Miteigentümer eines aus weiteren Bundes- oder Landesmittel geförderten Objekts sein.

(9) Die Förderungswerberin und / oder der Förderungswerber (Abs. 4) darf nicht Allein- oder überwiegender Miteigentümer eines Eigenheimes, Reihenhauses oder einer Wohnung sein, deren Benützungsbewilligung oder Benützungsfreigabe weniger als 20 Jahre zurückliegt.

(10) Natürlichen Personen darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn sie jedenfalls zum Zeitpunkt der Erbringung des Ansuchens förderungswürdige Personen sind.

(11) Förderungswerberin oder Förderungswerber bei der Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern und Reihenhäusern können die Eigentümerin oder der Eigentümer der Gebäude, die Bauberechtigten, die gemäß § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14c Abs. 2 WGG bestellten Verwalterinnen und Verwalter sowie Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter sein.

§ 5

Grundsätze für die Gewährung einer Förderung

(1) Förderungen dürfen nur dann zuerkannt werden, wenn folgende Grundsätze eingehalten werden:

1. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
2. Bei der Sanierung von Bauvorhaben (ausgenommen Reihenhäusern) ist auf die besonderen Wohnbedürfnisse und Erfordernisse für Menschen mit Behinderung oder gebrechliche Menschen Bedacht zu nehmen und müssen bauliche Barrieren innerhalb und außerhalb des Gebäudes vermieden werden. Jedenfalls sind die im Anhang 1 aufgelisteten Maßnahmen zu berücksichtigen.
3. Wird ein Personenaufzug eingebaut, muss dieser stufenlos erreichbar sein, einen stufenlosen Zugang zu allen Geschossen ermöglichen, eine für einen Rollstuhl samt Begleitperson ausreichend bemessene Kabinengröße aufweisen und aus einer sitzenden Stellung bedient werden können.
4. Das geförderte Objekt muss nach Vollendung der Sanierungsmaßnahmen von förderungswürdigen Personen im Sinne des § 13 Bgld. WFG 2018 verwendet werden, wobei das Mindesteinkommen nicht erreicht werden muss.
5. Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber hat Eigenmittel in der Höhe von zumindest 10 % der Gesamtsanierungskosten aufzubringen.
6. Nachförderungen aus Gründen der Nutzflächenerweiterung können beantragt werden.

(2) Für die Zuerkennung einer Revitalisierungsförderung ist es erforderlich, dass neben der Erfüllung aller technischen Voraussetzungen bei Bauvorhaben

1. bis zu fünf Wohnungen oder Reihenhäuser zumindest drei,
2. bis zu sieben Wohnungen oder Reihenhäuser zumindest fünf,
3. mit mehr als sieben Wohnungen oder Reihenhäusern zumindest drei Viertel der sanierten Wohnungen oder Reihenhäuser Bewerberinnen oder Bewerber vorhanden sind, die als förderungswürdige Personen im Sinne des § 13 Bgld. WFG 2018 anzusehen sind.

(3) Geförderte Objekte dürfen nur von förderungswürdigen Personen und ihnen nahestehenden Personen bewohnt werden.

(4) Bei Bauvorhaben von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des § 13 Abs. 1 Z 3 Bgld. WFG 2018 und juristische Personen im Eigentum von burgenländischen Gebietskörperschaften hat die Prüfung der Förderungswürdigkeit von Personen durch die Bauvereinigung zu erfolgen. Stichprobenartige Überprüfungen werden durch die Burgenländische Landesregierung durchgeführt. Im Falle der Sanierung von geförderten Reihenhäusern oder Wohnungen die bereits an förderungswürdige Personen vermietet sind hat eine Prüfung der Förderungswürdigkeit bei der Neuvergabe des geförderten Objekts zu erfolgen.

§ 6

Voraussetzungen beim Vermieten von geförderten Wohnungen und Reihenhäusern

Geförderte Wohnungen und Reihenhäuser dürfen vermietet werden

1. An förderungswürdige Personen im Sinne des § 13 Bgld. WFG 2018, wobei ein Mindesteinkommen nicht erforderlich ist;
2. An Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen, oder österreichischen Staatsbürgerinnen oder Staatsbürgern nicht gleichgestellt sind, sofern diese sonst förderungswürdige Personen gemäß Z 1 sind;
3. Durch gemeinnützige Bauvereinigungen, juristische Personen im Eigentum von burgenländischen Gebietskörperschaften oder Gemeinden an natürliche oder juristische Personen zur unentgeltlichen Weitergabe an ihre Dienstnehmerinnen oder Dienstnehmer. Von der Beschränkung der Weitergabe von Wohnungen an Dienstnehmerinnen oder Dienstnehmer kann mit Zustimmung des Landes abgesehen werden;
4. Durch gemeinnützige Bauvereinigungen, juristische Personen im Eigentum von burgenländischen Gebietskörperschaften oder Gemeinden an Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Sinne des § 13 Abs. 1 Z 6 Bgld. WFG 2018 zur Weitergabe an Dritte, welche förderungswürdige Personen gemäß Z 1 sein müssen;

Mit Zustimmung des Landes an förderungswürdige Personen gemäß Z 1 durch die Wohnungsinhaberin oder den Wohnungsinhaber und die Nutzungsberechtigte oder den Nutzungsberechtigten, sofern diese oder dieser aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend bis höchstens drei Jahre abwesend ist. Das für die Überlassung der Wohnung zu entrichtende Entgelt darf das im Sinne der Bestimmungen des WGG zu bildende Entgelt nicht übersteigen;

5. In sozial begründeten Fällen (zB bei Ehescheidung) an nicht förderungswürdige Personen gemäß Z 1 für die Dauer von höchstens 12 Monaten mit vorheriger Zustimmung des Landes.
6. Das für die Nutzungsberechtigte oder den Nutzungsberechtigten gegebenenfalls erforderliche Pflegepersonal ist berechtigt, in der geförderten Wohnung den Nebenwohnsitz zu begründen. Die Bestimmungen des § 13 Bgld. WFG 2018 sind nicht anzuwenden.

§ 7

Einkommen

(1) Förderungswürdige Personen haben zum Zeitpunkt der Antragstellung folgendes Einkommen nachzuweisen:

1. bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit gemäß § 25 EStG 1988 in Höhe der Bruttobezüge des dem Ansuchen vorangegangenen Kalenderjahres, in begründeten Fällen das Durchschnittseinkommen der letzten zwei oder drei Kalenderjahre (lt. Lohnzettel), vermindert um die insgesamt einbehaltenen SV-Beiträge, Kammerumlage, Wohnbauförderung, um die Werbungskosten, die freiwilligen Beiträge, um die Pendlerpauschale gem. § 16 Abs. 1 Z 6 EStG 1988 (unter Berücksichtigung des Pendlereuros gem. § 33 Abs.5 Z 4 EStG 1988), um die sonstigen Bezüge gemäß § 67 Abs. 3, 4 und 6 EStG 1988, um die Freibeträge gemäß §§ 35 und 105 EStG 1988 sowie um die einbehaltene Lohnsteuer. Die einbehaltene Lohnsteuer vermindert sich um einen Erstattungsbetrag aus einer Arbeitnehmerinnen- oder Arbeitnehmerveranlagung;
2. bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen laut Einkommensteuerbescheid des letztveranlagten Kalenderjahres, in begründeten Fällen das Durchschnittseinkommen der letzten zwei oder drei Kalenderjahre, vermehrt um die steuerfreien Einkünfte und um die abgezogenen Beträge nach §§ 10, 18, 24 Abs. 4, 27 Abs. 3, 31 Abs. 3, 34 und 41 Abs. 3 EStG 1988 sowie vermindert um die festgesetzte Einkommensteuer. Soweit im Einkommen Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit enthalten sind, sind die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit um die Bezüge gemäß §§ 67 und 68 EStG 1988 (laut Lohnzettel), ausgenommen die Bezüge gemäß § 67 Abs. 3, 4 und 6 EStG 1988, zu erhöhen. Negativeinkommen und negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge werden nicht einkommensmindernd berücksichtigt.
3. bei pauschalierten Land- und Forstwirtinnen oder Land- und Forstwirten 40 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes;
4. Weiters zählen zum Einkommen:
 - eine gerichtlich oder vertraglich festgesetzte, in Geld bezogene Unterhaltsleistung; unter gleichen Voraussetzungen ist eine solche Unterhaltsleistung beim Zahlungspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann von einer Heranziehung der Unterhaltsleistung abgesehen werden
 - Arbeitslosengeld und Notstandshilfe
 - Krankengeld
 - Wochen- und Kinderbetreuungsgeld
 - Pensionsleistungen, ausgenommen Waisenpensionen
 - Einkommen aus anderen Ländern als Österreich
 - ein angemessener Anteil sonstiger Einnahmen (zB Mindestsicherung)
 - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
 - Einkünfte aus Vermietungen von Wohnungen und Eigenheimen

(2) **Nicht als Einkommen gelten jedenfalls:** Einkommen von volljährigen Kindern bis zur Vollendung des 27.

Lebensjahres, Familienbeihilfen, Kinderabsetzbeträge, Zuwendungen der Familienförderung des Landes, Pflegegeld auf Grund des Bundes- oder eines Landespflegegesetzes und Waisenpensionen. Leistungen aus dem Grund der Behinderung, Heilungskosten, Schmerzensgeld, Abfertigungen, Jubiläumsgelder, einmalige Prämien, Belohnungen. Einkünfte aus Studienbeihilfen, Ferialbeschäftigungen und Einkünfte aus Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, der im Rahmen eines Familienbonus gewährte Betrag einer Steuergutschrift bzw. eines Absetzbetrages, Alimentations-, oder Unterhaltszahlungen ab der Vollendung des 18. Lebensjahres des Kindes, Lehrlingsentschädigungen oder diesen gleichzuhaltenden Einkünften auf Grund einer Ausbildung oder sonstigen regelmäßigen Beschäftigung (auch im Rahmen des Zivil- oder Wehrdienstes), sind dann zu berücksichtigen, wenn die Bezieherin oder der Bezieher selbst Förderungswerberin oder Förderungswerber ist.

(3) Als **Haushaltseinkommen** gilt die Summe der Einkommen der Förderungswerberin und des Förderungswerbers und der mit ihr oder ihm im geförderten Objekt im gemeinsamen Haushalt lebenden eigenberechtigten Personen, mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen. Ausgenommen sind auch Kinder, die zwar über ein eigenes Einkommen verfügen, ihren Lebensmittelpunkt jedoch außerhalb des Haushaltes haben (Nebenwohnsitz) oder in absehbarer Zeit einen eigenen Haushalt gründen werden.

(4) Bei der Prüfung und Ermittlung des maßgebenden Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen (insbesondere Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, mit Einlaufstempel des Finanzamtes versehene Kopie der Einkommensteuererklärung samt Beilagen, Vorauszahlungsbescheid, Einheitswertbescheid) abverlangt werden und sind von der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber beizubringen.

§ 8

Einkommensgrenzen

(1) Das höchstzulässige Jahreseinkommen (Haushaltseinkommen) beträgt bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	48.400 Euro
zwei Personen	82.500 Euro
drei Personen	84.150 Euro
vier Personen	85.800 Euro
fünf Personen und mehr	88.000 Euro

(2) Personen, deren Einkommen zum Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens das Mindesteinkommen nicht erreicht bzw. Personen, die keine Einkommensnachweise erbringen können, haben, um dennoch in den Genuss einer Förderung zu gelangen, zusätzliche Sicherheiten (Bürgschaften) beizubringen. Bürgschaften können nur von österreichischen Staatsbürgerinnen und österreichischen Staatsbürgern übernommen werden.

(3) Das erforderliche Mindesteinkommen ist bei der Gewährung von Eigenmittellersatzdarlehen und bei Darlehensübernahmen erforderlich und hat zu betragen bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	1.100 Euro
zwei Personen	1.518 Euro
drei Personen	1.705 Euro
vier Personen	1.870 Euro

§ 9

Gesamtsanierungskosten

Zu den maßgebenden Gesamtsanierungskosten, abhängig von der förderbaren Nutzfläche (Wohnnutzfläche) zählen:

1. die Kosten der Sanierung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern und Wohnungen unter Einbeziehung von Hausbesorgerinnen- oder Hausbesorgerdienstwohnungen, jedoch unter Ausschluss von für berufliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen
2. die Kosten der Sanierung von der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen und Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen
3. die Kosten der Sanierung von Einstell- und Abstellplätzen sowie Garagen für Kraftfahrzeuge, sofern sie aufgrund behördlicher Vorschriften herzustellen sind
4. die Kosten der Sanierung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird
5. die Sanierungsnebenkosten (Planungskosten, Anschlussgebühren, Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke, etc.)

Die Gesamtsanierungskosten beinhalten auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer gemäß § 12 Umsatzsteuergesetz 1994 abgezogen werden kann.

§ 10 Energieausweis

Bei jeder Sanierung ist ein Energieausweis vor Sanierung (Bestand) und ein Energieausweis auf Basis der beantragten Sanierungsmaßnahmen (Planung) zu erstellen. Diese Energieausweise sind nicht erforderlich, wenn die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht die thermische Gebäudehülle betreffen oder lediglich geringe thermische Sanierungen (zB ein Fenster) durchgeführt werden. U-Werte, Materialien und die Bauteilflächen des sanierten Bauteils sind in diesem Fall mit den Angeboten und Rechnungen zu belegen.

§ 11 Energiekennzahlen

(1) Die energiebezogenen Mindestanforderungen (HWB_{Ref, RK, zul}, EEB_{RK, zul} bzw. fGEE, RK, zul) gemäß den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019 sind einzuhalten. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Heizwärmebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden. In begründeten Fällen (zB historische oder denkmalgeschützte Gebäude) kann von der Einhaltung der Anforderung an die Energiekennzahlen Abstand genommen werden.

(2) Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn nachstehend angeführte wärmetechnische Mindestanforderungen erfüllt werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen Raumwärme-Energiekennzahl sind die einer Heizgradtagzahl von 3.400 (K.d/a) entsprechenden Monatsmitteltemperaturen heranzuziehen. Bei der Berechnung der solaren Wärmegevinne die entsprechenden Monatswerte der solaren Energieeinstrahlung. Bezüglich des A/V-Verhältnisses ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Endenergiebedarf geführt, gelten folgende Höchstwerte:

Tabelle 1:

HWB _{Ref, RK, zul} in [kWh/m ² a]	$17 \times (1+2,9/lc)$
EEB _{RK, zul} in [kWh/m ² a]	EEB _{WGsan, RK, zul}

Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten folgende Höchstwerte:

Tabelle 2:

$\text{HWB}_{\text{Ref, RK, zul}}$ in [kWh/m ² a]	$25 \times (1+2,5/lc)$
$f_{\text{GEE, RK, zul}}$	0,95

§ 12 Hocheffiziente alternative Systeme

Folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme gelten als hocheffiziente alternative Systeme:

- a) Dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen wobei Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren sind
- b) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte mit einem Anteil von Energie aus erneuerbaren Quellen von zumindest 80 v.H.
- c) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.2.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt
- d) Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt, wobei Wärmepumpen nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren sind
- e) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen

§ 13 Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)

(1) Bei der Sanierung von Wohnungen ist die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) bei bis zu einem Vier-Personen-Haushalt mit 100 m² beschränkt. Für jede weitere Person können zusätzlich bis zu 10 m² Nutzfläche gefördert werden.

(2) Junges Wohnen (Starterwohnungen) dürfen eine förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) von max. 55 m² je Wohneinheit haben.

(3) Bei der Wohnform betreubares Wohnen hat die förderbare Nutzfläche bei Wohneinheiten für eine Person zwischen 45 m² und 50 m² und bei Wohneinheiten für zwei Personen zwischen 51 m² und 65 m² zu betragen. Ab 10 Wohneinheiten ist ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 45 m² (förderbare Nutzfläche) verpflichtend zu errichten.

III. Berechnung der Förderhöhe

§ 14 Förderhöhe

(1) Bei der Durchführung von umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen an förderungswürdigen Objekten gemäß § 2 Abs. 1 errechnet sich die Förderhöhe aufgrund eines Fixbetrages je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche), abhängig von der Unterschreitung der erforderlichen Energiekennzahl gemäß § 11 Abs. 2, wobei die maximale Förderhöhe mit 90 % der förderbaren Gesamtsanierungskosten begrenzt ist.

(2) Wird die gesetzlich vorgeschriebene Energiekennzahl HWB Ref, RK für den Bonusbetrag von 75 kWh/m²a unterschritten, erhöht sich die Basisförderung. Bei einer Unterschreitung der vorgeschriebenen Energiekennzahl von zumindest 15 % erfolgt die Berechnung der Förderhöhe entsprechend der Tabelle 4.

(3) Bezüglich des A/V-Verhältnisses der Tabelle 3 ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

Tabelle 3:

A/V-Verhältnis	HWB _{Ref, RK}
≥ 0,8	75 kWh/m ² a
≤ 0,2	35 kWh/m ² a

Tabelle 4:

Unterschreitung der Energiekennzahl	Förderhöhe je m ²
Basis	€ 330
≥ 15 %	€ 400
≥ 30 %	€ 460
≥ 50 %	€ 530
≥ 70 %	€ 660

(4) Im Rahmen der Revitalisierungsförderung wird die Errichtung von Wohnungen mit einem Basisbetrag von 905 Euro je m² förderbarer Nutzfläche gefördert. Wird die gesetzlich vorgeschriebene Energiekennzahl HWB Ref, RK für den Bonusbetrag von 75 kWh/m²a unterschritten, erhöht sich die Basisförderung. Bei einer Unterschreitung der vorgeschriebenen Energiekennzahl von zumindest 30% beträgt der Förderungsbetrag 945 Euro je m² förderbarer Nutzfläche, bei einer Unterschreitung der Energiekennzahl von zumindest 50 % beträgt der Förderungsbetrag 986 Euro je m² förderbarer Nutzfläche. (Tabelle6)

(5) Bezüglich des A/V-Verhältnisses der Tabelle 5 ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

Tabelle 5:

A/V-Verhältnis	HWB _{Ref, RK}
≥ 0,8	75 kWh/m ² a
≤ 0,2	35 kWh/m ² a

Tabelle 6:

f) Unterschreitung der Energiekennzahl	g) Förderhöhe je m ²
h) Basis	i) € 906
j) ≥ 30 %	k) € 946
l) ≥ 50 %	m) € 986

(6) Bei Durchführung von energetischen Sanierungen beträgt der förderbare Fixbetrag 267 Euro je m² förderbarer Nutzfläche.

§ 15 Bonusbeträge

Zur Sanierung kann eine zusätzliche Förderung in Form von Pauschalbeträgen oder in Form eines prozentmäßigen Bonusbetrages (Steigerungsbetrages) zur Basisförderung gewährt werden. Die Beantragung eines Bonusbetrages ist nur in Zusammenhang mit der Zuerkennung eines Sanierungsdarlehens möglich.

(1) Barrierefreies Bauen

Werden unabhängig von den in § 5 Abs. 1 Z 2 vorgeschriebenen Maßnahmen weitere barrierefreie

Maßnahmen gesetzt, kann hierfür ein Bonusbetrag im Ausmaß 34 Euro je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche) gewährt werden. Der Bonusbetrag kann jedenfalls beantragt werden, wenn der Zugang zur Wohneinheit stufenlos und schwellenfrei ist, die Sanitärräume (WC und bodengleiche Dusche oder Bad) einen unverbauten Wendekreis von 150 cm Durchmesser aufweisen, wobei folgende Zugeständnisse gemacht werden können:

- bei einer bodengleichen Dusche darf eine leicht entfernbar Duschtrennwand in den Wendekreis ragen
- Waschmaschinen werden nicht berücksichtigt, weil sie leicht entfernt werden können
- in Nasszellen, die mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet sind, darf auch die Wanne in den Wendekreis ragen, wenn sie leicht entfernbar gestaltet ist
- eine Trennwand zwischen Nasszelle und WC wird akzeptiert, wenn diese in Leichtbauweise ausgeführt wird, keine Leitungen enthält, und der Boden auch unterhalb durchgehend verlegt wurde
- nach innen öffnende Türen sind zugelassen, wenn sie durch einfaches Wenden des Rahmens nach außen öffnend umgestaltet werden können
- ein Waschbecken kann unterfahrbar ausgeführt werden
- werden Bad und das WC baulich nicht nebeneinander ausgeführt, haben Bad und WC den Wendekreis vorzuweisen. Es ist aber zulässig, dass das separate WC den Wendekreis erst nach Entfernen einer Leichtbauwand vorweist

(2) Behindertengerechte Maßnahmen

Wird bei der Errichtung des förderungswürdigen Objektes auf die besonderen Wohnbedürfnisse und Erfordernisse von Menschen mit Behinderung oder gebrechliche Menschen Bedacht genommen, kann (unabhängig von § 5 Abs. 1 Z 2) für diese Maßnahmen ein Bonusbetrag gewährt werden. Die Höhe des Bonusbetrages beträgt 87 Euro je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche). Gefördert werden Treppenlifte, der Einbau von Aufzügen oder sonstige erforderliche Maßnahmen, die zum Abbau von Barrieren führen und ein behindertengerechtes Wohnen ermöglichen. Die OIB Richtlinie 4, Ausgabe März 2015 ist entsprechend einzuhalten.

(3) Bonusbetrag für Liftanlage

Wird ein Personenaufzug eingebaut, kann dieser durch einen festgelegten Bonusbetrag je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche) gefördert werden, wobei die Höhe des Bonusbetrages von der Anzahl der eingebauten Wohnungen (Wohneinheiten) abhängig ist. Bei bis zu 8 Wohneinheiten beträgt der Bonusbetrag 27 Euro je m² förderbarer Nutzfläche, bis zu 15 Wohneinheiten 20 Euro je m² förderbarer Nutzfläche und ab der Errichtung von 16 Wohneinheiten 18 Euro je m² förderbarer Nutzfläche.

IV. Förderbare Sanierungsmaßnahmen

§ 16

Sanierungsmaßnahmen

(1) Eine Förderung wird insbesondere für folgende Sanierungsmaßnahmen gewährt:

- a) Die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen oder Bewohner dienenden Räume oder Anlagen, Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäreinrichtungen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme, Personenaufzüge sowie zentrale Waschküchen
- b) Erhaltung des Daches (Dachdeckung, Spenglerarbeiten, erforderliche Zimmermannsarbeiten)
- c) Einbau einer Sanitärausstattung (Bad, Toilette, Dusche) sowie der Elektroinstallationen
- d) Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder oberste Geschossdecken

- e) Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen sowie die Errichtung und Sanierung von Kaminen;
- f) Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes, wie zB die Instandsetzung der Fassaden, Auswechseln von Geschossdecken
- g) Der Anschluss an Fernwärmeanlagen
- h) Umweltfreundliche Maßnahmen
- i) Die Vereinigung, die Trennung oder die Vergrößerung von Wohnraum sowie die Änderung von sonstigen nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen in Wohnraum
- j) Die Änderung der Grundrissgestaltung innerhalb einer Wohnung, jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten
- k) Fußböden sowie Bad- und WC-Verfliesung, wenn diese aufgrund der Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. eines wassergeführten Heizungsverteilungssystems erforderlich werden
- l) Behebung von Wärmebrücken, welche im Energieausweis nicht abgebildet sind (zB Dämmung von Rollladenkästen, Unterzügen, Lichtkuppeln und sonstige Dachaufbauten, Türen gegen Kalträume, Dachboden)
- m) Die Fertigstellung eines nicht geförderten Rohbaues unter Dach
- n) Maßnahmen, die den besonderen Wohnbedürfnissen von behinderten oder gebrechlichen Menschen dienen
- o) Passive Maßnahmen zur Vermeidung von sommerlicher Überwärmung (außenliegende, bewegliche Sonnenschutzeinrichtungen)

(2) Jedenfalls nicht förderbar sind

- a) Sämtliche Verbauten, Schränke, Kästen, Handtuchhalter, Spiegel, Seifenschalen etc.
- b) Beleuchtungskörper
- c) Offene Kamine
- d) Öl- und Gasheizungssysteme, außer sie sind als behindertengerechte Maßnahme erforderlich
- e) Tausch einer bestehenden Heizungsanlage auf Elektroheizung
- f) Festbrennstoffkessel (Allesbrenner)
- g) Investitionskosten für Kühlanlagen die nicht ausschließlich mit erneuerbarer Energie oder mit Fernkälte aus Abwärme betrieben werden

(3) Gefördert werden nur jene Sanierungsmaßnahmen, die die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) betreffen. Sanierungsmaßnahmen im Außenbereich (Zaun, Garten, Garage, etc.) können nicht gefördert werden.

§ 17

Erforderliche Wärmedurchgangskoeffizienten

(1) Für die Förderung von Sanierungen eines Gebäudeteiles sowie der Erneuerungen eines Bauteiles an der thermischen Gebäudehülle sind folgende Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einzuhalten:

Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,05 W/m ² K
Fenster bei Tausch nur des Glases	0,90 W/m ² K
Dämmung Außenwand	0,25 W/m ² K
Dämmung Oberste Geschoßdecke, Dach (Dachdämmung)	0,15 W/m ² K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,30 W/m ² K

(2) Die in der Tabelle angeführten Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der gesamte Bauteil saniert wird. Eine Förderung für noch nicht zur Gänze sanierte Bauteile ist nur dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass nach Durchführung der Sanierungsarbeiten der gesamte Bauteil den oben angeführten U-Werten entspricht.

(3) In begründeten Fällen (historische oder denkmalgeschützte Gebäude) kann von der Einhaltung der U-Werte Abstand genommen werden. Ein begründeter Fall liegt dann vor, wenn die Einhaltung dieser Mindestanforderungen an den Wärmeschutz technisch oder funktionell nicht realisierbar ist.

(4) Für die Dämmung der Außenwände ist ein Renovierungsausweis (vom Bestand zum Zeitpunkt der Antragstellung), der einen langfristigen Fahrplan für die schrittweise Renovierung des Gebäudes auf Grundlage von Qualitätskriterien enthält, in dem relevante Maßnahmen und Renovierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz beschrieben werden, die zur Erfüllung der Anforderungen an die größere Renovierung führen, berechnet nach den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019, erforderlich.

(5) Die oben angeführten U-Werte werden im Regelfall erreicht, wenn für Außenwände eine Dämmung von 14 cm, für die oberste Geschoßdecke eine Dämmung von 24 cm und für die unterste Geschoßdecke eine Dämmung von 10 cm vorgesehen wird.

§ 18

Einbau von Heizungssystemen mit fossilen Energieträgern

(1) Gefördert wird der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme bei Sanierung oder Austausch der Heizungsanlagen bzw. des Wärmebereitstellungssystems.

(2) Der Einbau von Heizungs- oder Warmwasserbereitstellungsanlagen mit fossilen Energieträgern ist nicht förderbar.

§ 19

Umfassende energetische Sanierung

(1) Umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sind zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

(2) Als energetisch relevantes Haustechniksystem gelten: Solaranlage zur Warmwasserbereitung, Solaranlagen zur Heizungseinbindung, Photovoltaikanlage, Anschluss Fernwärme, Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, Hackschnitzelheizung, Pelletsheizung, Heizungsanlage mit Biomasse, Wärmepumpenheizung, Kontrollierte Wohnraumlüftung.

(3) Gefördert werden die Sanierungsmaßnahmen nur unter der Voraussetzung, dass in dem zu sanierenden Objekt keine Heizungssysteme auf fossiler Basis (Kohle, Heizöl, Gas) verwendet werden oder diese im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen ausgetauscht werden.

(4) Die energetischen Mindestanforderungen gemäß § 11 sind einzuhalten. Der Nachweis der Anforderung an die Energiekennzahl kann wahlweise entweder über den Heizwärmebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

(5) Werden bei der umfassenden energetischen Sanierung sonstige Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten durchgeführt, können diese bis max. 25 % der anerkannten Kosten der umfassenden energetischen Sanierung mitgefördert werden.

§ 20

Energetischen Sanierung (Deltaförderung)

Förderungen im Rahmen der energetischen Sanierung können gewährt werden,

1. wenn im Rahmen der umfassenden energetischen Sanierung die Zielwerte gemäß § 11 nicht erreicht werden und der Heizwärmebedarf des bestehenden Objektes nach Abschluss der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen um mindestens 40 % verbessert wird;
2. wenn weniger als drei Teile an der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem hergestellt oder saniert werden und der Heizwärmebedarf des bestehenden Objektes nach Abschluss der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen um mindestens 40 % verbessert wird;
3. bei Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um-, Aus- oder Aufbau in bestehenden Gebäuden (zB in das Dachgeschoss, angrenzende Wirtschaftsgebäude, in Garagen, Büro- oder Geschäftsgebäude). Der Zubau einer kompletten Wohneinheit ist im Rahmen dieser Richtlinie nicht förderbar.
4. Bei den Maßnahmen in Ziffer 3 und 4 sind die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) gemäß § 19 einzuhalten.

§ 21

Sanierungskonzept

(1) Werden die maximalen U-Wert-Anforderungen gemäß § 19 nicht eingehalten, ist ein Sanierungskonzept vorzulegen, welches etappenweise umzusetzen ist. Bei vollständiger Umsetzung des Sanierungskonzeptes sind die Anforderungen des § 11 zu erreichen.

(2) Ein Sanierungskonzept umfasst alle erforderlichen Erhebungen, Pläne, Bestandsaufnahmen und Energieausweis samt Empfehlung von Maßnahmen, welche die Erreichung zumindest der energetischen Anforderungen vorsieht.

V. Darlehensbedingungen

§ 22

Grundbücherliche Sicherstellung

(1) Das zugesicherte Förderungsdarlehen ist im Grundbuch erstrangig sicherzustellen. Bei Wohnungseigentum ist das Pfandrecht für den auf die Nutzfläche oder den Nutzwert der Wohnung im Verhältnis entfallenden Teil des Förderungsdarlehens auf den einzelnen Anteil einzuverleiben.

(2) Sind auf einer Einlagezahl mehrere Objekte errichtet, hat die Sicherstellung des Sanierungsdarlehens immer im Rang vor allen diesen Bauabschnitt betreffenden Darlehen zu erfolgen.

(3) Ist die sofortige Einverleibung des Pfandrechts nicht sofort möglich oder zweckmäßig, kann vom Land eine Treuhanderklärung gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Bgl. WFG 2018 angenommen werden.

(4) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber hat im Falle der Gewährung eines Förderungsdarlehens ihr oder sein Eigentum an der zu verbauenden Liegenschaft nachzuweisen. Sofern der Nachweis des grundbücherlichen Eigentums aus besonderen Gründen nicht sofort erbracht werden kann, kann vom Land die Treuhanderklärung einer öffentlichen Notarin oder eines Notars oder einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts, dass der Nachweis ehestens erbracht wird, als zwischenzeitiger Nachweis der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers anerkannt werden.

§ 23

Vorrangearräumung

(1) Die Zustimmung des Landes zur ausnahmsweisen vorrangigen grundbücherlichen Sicherstellung gemäß § 22 für ein Wohnrecht, Ausgedinge, Fruchtgenussrecht, Vorkaufsrecht oder Baurecht darf nur dann erteilt werden, wenn weiterhin die ausreichende Besicherung des Förderungsdarlehens gewährleistet ist.

(2) Von der grundsätzlich erforderlichen erstrangigen grundbücherlichen Sicherstellung von Wohnbaudarlehen kann bei grundbücherlich sichergestellten Wohnrechten von zumindest 80-jährigen Angehörigen Abstand genommen werden. Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe (zB Demenzerkrankung) ist unabhängig vom Alter eine nachrangige Sicherstellung möglich.

§ 24 Löschung

Das Land hat die Einwilligung zur Löschung des Pfandrechtes und etwaiger weiterer Eigentumsbeschränkungen (insbesondere eines Belastungs- oder Veräußerungsverbot) zu erteilen, wenn das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückbezahlt worden ist. Dies gilt auch in den Fällen einer Teiltilgung für Reihenhäuser und Wohnungen, bei denen allfällige Teillösungen und Vorrangeinräumungen erforderlich sind. Die Ausstellung einer Löschungserklärung vor Darlehenstilgung ist bei Vorliegen einer Treuhandklärung einer öffentlichen Notarin oder eines Notars oder einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts möglich. Eine Schließungsdifferenz von + € 15 bis - € 15 im Zuge der finalen Darlehensrückzahlung und Kontoschließung ist unbeachtlich. Es erfolgt diesbezüglich keine Rückzahlung bzw. Nachforderung.

§ 25 Tilgungsplan

(1) In den Tilgungsplänen sind die Darlehensbedingungen festzulegen, wobei eine Darlehenslaufzeit von 30 Jahren, eine halbjährlich dekursive Verzinsung von 0,9 % pro Jahr vom 1. bis zum 30. Jahr vorzusehen ist. Die Zinsberechnung erfolgt kalendermäßig/360 Tage jeweils vom aushaftenden Darlehenskapital. Die halbjährlich dekursiv zu leistenden Annuitätszahlungen betragen für die 1. bis 60. Halbjahresrate des Tilgungszeitraumes 1,91 % des Darlehensbetrages, wobei die Annuitätsberechnung jeweils vom Darlehensnominale erfolgt.

(2) Die Aussetzung der Annuität auf bestimmte Zeit ist gemäß § 17 Abs. 3 Bgld. WFG 2018 möglich.

(3) Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung des Darlehensbetrages oder Darlehensteilbetrages.

(4) Die Tilgung beginnt am Monatsersten, welcher der Endzuzahlung folgt, erstmalig sechs Monate ab Auszahlung. Teilrückzahlungen sind ab dem der Auszahlung nachfolgenden Monatsersten möglich.

(5) Bei Nichteinhaltung der in Abs. 4 genannten Tilgungstermine sind die in der Zusicherung festgelegten Verzugszinsen zu verrechnen. In begründeten Fällen können auf Antrag der oder des Zahlungspflichtigen die Fristen verlängert werden. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann für die Zeit der Stundung oder Teilzahlung die Vorschreibung von Verzugszinsen entfallen.

(6) In besonders begründeten Fällen (z.B. wirtschaftliche, gesundheitliche, familiäre Gründe) können auf Antrag Verlängerungen der Darlehenslaufzeit gewährt werden.

(7) Die Bestimmungen des § 17 Bgld. WFG 2018 sind anzuwenden.

§ 26 Einhebung Verwaltungskostenbeiträge

Im Rahmen der Förderungsabwicklung können Gebühren und Spesen dem Darlehenskonto angelastet werden (zB Portospesen, Mahngebühren, Fälligstellungsgebühren, Rechtsanwalts- und Inkassokosten etc.). Ebenso werden Kosten und Spesen anderer Banken, die durch das Verschulden der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers verursacht werden dem Darlehenskonto angerechnet.

VI. Förderungsverfahren

§ 27

Antragstellung

(1) Ansuchen um Gewährung einer Förderung sind entsprechend des § 5 Abs. 1 Bgld. WFG 2018 beim Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 9 – Hauptreferat Wohnbauförderung, einzubringen und die aus den Formblättern zu den jeweiligen Förderungsarten ersichtlichen Unterlagen anzuschließen. Ansuchen gelten erst dann als eingebracht, wenn jedenfalls alle zur Beurteilung und technischen Überprüfung erforderlichen Unterlagen (Abs. 4 und 5) angeschlossen sind. Ansuchen sind auf elektronischem Weg direkt beim Amt der Burgenländischen Landesregierung in folgender Form zu übermitteln, pro Antrag ein Datenträger ohne Unterorder:

1. Sämtliche Unterlagen auf Datenträger im Format PDF/A-1b
2. PDF-Dateien entsprechend dem Inhalt bezeichnet (Antrag, Promesse, Baubewilligung, ZEUS-Formblatt für Energieausweis, Lageplan, etc.)
3. Liste Wohnungswerber als Excel-Datei
4. Erste Seite des Einreichplans mit baubehördlicher Bestätigung separat als PDF

(2) Ansuchen um Gewährung einer Förderung können bis längstens 24 Monate ab in Rechtskraft erwachsenen Baubescheides oder einer Bauanzeige eingebracht werden.

(3) Wird ein Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten saniert, ist das Ansuchen um Gewährung einer Förderung für den entsprechenden Bauabschnitt mit Genehmigung der Landesregierung in der gesetzlichen Fertigstellungsfrist nach den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes einzubringen.

(4) Dem Förderansuchen sind alle zur Beurteilung des Förderantrages erforderlichen Unterlagen und Formblätter anzuschließen, insbesondere

- Baubewilligung, Baufreigabe
- baubehördlich bewilligter Bauplan und Baubeschreibung
- Nutzflächenaufstellung
- Kostenzusammenstellung laut ÖNORM B 1801-1
- „ZEUS“-Formblatt für Energieausweis
- Kostenvoranschlag oder saldierte Rechnung bei Beantragung von Bonusbeträgen

(5) Ein nach baurechtlichen Vorschriften erstellter Energieausweis ist in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS Burgenland (www.bgld.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln und im Förderantrag die ZEUS-Projekt Nummer bekannt zu geben. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Mögliche Beanstandungen sind zu berichtigen.

§ 28

Förderabwicklung / Förderprüfung

(1) Die Förderanträge samt Beilagen werden auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungswürdigkeit gemäß den Bestimmungen des Bgld. WFG 2018 und dieser Richtlinie überprüft.

(2) Werden vom Amt der Burgenländischen Landesregierung zusätzliche oder fehlende Unterlagen angefordert und diese nicht binnen der angegebenen Frist (längstens jedoch innerhalb von 12 Monaten ab Einreichung) nachgereicht, gilt der Förderungsantrag als zurückgezogen, sofern die Verzögerung im alleinigen Einflussbereich der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers liegt.

(3) Der Förderantrag kann von der Förderungswerberin und/oder dem Förderungswerber schriftlich zurückgezogen werden.

(4) Im Falle der Nichtgenehmigung des Förderungsdarlehens wird der Förderungswerberin und/oder dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Abweisung des Ansuchens übermittelt.

(5) Werden von der Förderungswerberin und/oder dem Förderungswerber bei der Antragstellung unrichtige Angaben gemacht, wird das Förderansuchen abgewiesen.

§ 29

Zusicherung und Schuldschein

(1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung gemäß § 5 Abs. 2 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 sowie ein Schuldschein (Darlehensvertrag) auszustellen. In der Zusicherung und im Schuldschein (Darlehensvertrag) können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung und Einhaltung der Bestimmungen dieser Richtlinie und des diesem zugrundeliegenden Förderungszweckes dienen.

(2) Der in der Zusicherung genannte Darlehensbetrag ist ein vorläufiger Maximalbetrag. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt auf Basis der Förderungsvoraussetzungen (zB tatsächliche Bauausführung).

(3) Die Zusicherung hat insbesondere zu enthalten:

1. Finanzierungsplan
2. Fertigstellungstermin des Bauvorhabens
3. Zinsen, Darlehenslaufzeit und Darlehensbedingungen gemäß § 25
4. In der Zusicherung sind des Weiteren Bedingungen und Auflagen hinsichtlich der vorübergehenden Einstellung der Förderungszahlungen festzulegen, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber ihre bzw. seine in der Zusicherung und im Darlehensvertrag vereinbarten Verpflichtungen nicht erfüllt oder einhält.

§ 30

Auszahlungsmodalitäten

(1) Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Förderungsdarlehen wird in Teilbeträgen an die Förderungswerberin oder den Förderungswerber ausbezahlt. Die Anweisung erfolgt erst nach Vorliegen des Original Schuldscheines und des Gerichtsbeschlusses über die grundbücherliche Sicherstellung (§ 22) des Förderungsdarlehens.

(2) Die Auszahlung der einzelnen Teilbeträge des bewilligten Förderungsdarlehens kann davon abhängig gemacht werden, dass das durchgeführte Sanierungsvorhaben an Ort und Stelle von einer oder einem Prüforgang (§ 44) überprüft und die Übereinstimmung der Ausführung mit den genehmigten Unterlagen festgestellt wird.

(3) Die Auszahlung des zugesicherten Förderungsbetrages erfolgt

- a) 30 % bei Vorliegen des Nachweises über die grundbücherliche Sicherstellung des zugesicherten Darlehensbetrages,
- b) 55 % bei Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen (Erfüllung aller behördlichen Voraussetzungen für die Benützung aufgrund der Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes) und
- c) 15 % bei Vorlage der Endabrechnung

§ 31

Endabrechnung

(1) Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist ohne Verzug, längstens jedoch innerhalb von zwei Jahren ab Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen die Endabrechnung der Burgenländischen Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten durch einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zugrunde

gelegt werden können. Die Endabrechnung hat die auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Baukosten sowie deren Berechnung zu enthalten.

(2) Die Endabrechnung der auf die einzelnen Wohneinheiten entfallenden Baukosten ist wie folgt durchzuführen:

1. Zunächst sind die Gesamtsanierungskosten für alle Nutzflächen des Förderungsobjektes festzustellen
2. Von diesem Betrag sind die Gesamtsanierungskosten für die im Förderungsobjekt gelegenen nicht geförderten Flächen (zB Geschäftslokale, nicht geförderte Wohnungen, Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge) abzuziehen
3. Der Restbetrag ist sodann auf die Wohnungen im Verhältnis ihrer förderbaren Nutzfläche aufzuteilen

(3) Die Endabrechnung hat jedenfalls zu enthalten:

1. Endabrechnung inklusive detaillierter Aufstellung
2. Chronologische und sortierte Baukontoübersicht des geförderten Objektes
3. Vorausschauende Baukontoübersicht
4. Aufstellung der Wohnungsbeschaffungskosten
5. Interne Überweisung der Grund- und Bauvorbereitungskosten
6. Begründung von eventuell entstandenen Mehrkosten nach der Endabrechnung gegenüber den angegebenen Gesamtsanierungskosten bei Antragstellung

(4) Da die Gesamtsanierungskosten einen wesentlichen Bestandteil der gesamten Wohnungsbeschaffungskosten darstellen, ist eine detaillierte Aufstellung der Gesamtsanierungskosten samt Nebenkosten vorzulegen.

(5) Bei einer Abänderung der errichteten Wohnnutzfläche gegenüber der Antragstellung von Plus/Minus 3 % der geförderten Nutzfläche ist ein Bestandsplan (nach Errichtung des Objektes) und eine detaillierte Topographie vorzulegen.

(6) Die Burgenländische Landesregierung kann die bedungene Bauausführung, die bestimmungsgemäße Verwendung und ordnungsgemäße Erhaltung von geförderten Objekten auf die gesamte Dauer der Förderung durch stichprobenweise Überprüfungen überwachen. Im Falle einer Überprüfung hat die Förderungswerberin oder der Förderungswerber den Organen des Landes Burgenland oder den vom Land Burgenland Beauftragten zu diesem Zweck den Zutritt in das geförderte Objekt und die Einsichtnahme in sämtliche, den Bau betreffende Unterlagen zu ermöglichen.

VII. Übernahme von Förderungsdarlehen

§ 32

Übertragung in das Eigentum

(1) Eine Bauvereinigung kann die geförderten Wohnungen und Reihenhäuser nachträglich in das Eigentum (Wohnungseigentum) übertragen, wenn die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist und die Käuferin oder der Käufer alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen anteilmäßig übernimmt. Die diesbezüglichen Bestimmungen des WGG und die darauf basierenden Verordnungen sind einzuhalten.

(2) Die Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen durch natürliche Personen zum aushaftenden Betrag ist mit Zustimmung des Landes möglich, wenn die Nutzungsberechtigte und der Nutzungsberechtigte das erforderliche Mindesteinkommen gemäß § 8 Abs. 3 dieser Richtlinie erfüllen.

(3) Der Hauptwohnsitz im geförderten Objekt ist innerhalb von sechs Monaten ab Zustimmung zur Eigentumsübertragung von den Übernehmenden und diesen nahestehenden Personen zu begründen.

§ 33

Übernahme durch Schenkung oder Kauf

Die Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen von natürlichen Personen zum aushaftenden Betrag ist gemäß § 7 Bgld. WFG 2018 mit Zustimmung des Landes möglich. Unter nachstehenden Bedingungen kann natürlichen Personen im Zuge einer Schenkung oder beim Kauf eines geförderten Eigentumsobjektes die Zustimmung ein Wohnbauförderungsdarlehen zu übernehmen erteilt werden:

1. In die Bestimmungen der Zusicherung und des Darlehensvertrages ist im Falle einer Darlehensübernahme vollinhaltlich einzutreten.
2. Alle für die Prüfung der Förderwürdigkeit erforderlichen Unterlagen (zB Einkommensnachweise, Nachweis über den dringenden Wohnbedarf, etc.) sind der Förderstelle in einer angemessenen Frist vorzulegen.
3. Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung beglichen sein.
4. Die Förderwürdigkeit der zu Übernehmenden muss gegeben sein. Die vorgeschriebenen Einkommensgrenzen dürfen nicht über- oder unterschritten werden und es muss der dringende Wohnbedarf gegeben sein. Die Bestimmungen der §§ 4 und 8 sind anzuwenden.
5. Ist bei Schenkungsverträgen zwischen nahestehenden Personen ein Wohnrecht der bisherigen Förderungswerbenden vorgesehen, kann auf eine Überprüfung der Förderwürdigkeit bis zum Erlöschen des Wohnrechtes verzichtet werden. Die neuen Eigentümer haben jedoch gegenüber dem Land eine Verpflichtungserklärung abzugeben.
6. Auch wenn in den Schenkungsverträgen keine Schuldübernahme vereinbart ist, hat die grundbücherliche Übernehmerin und der grundbücherliche Übernehmer jedenfalls eine notariell beglaubigte Schuldbetrittserklärung zum Förderungsdarlehen abzugeben.
7. Bei Darlehensübernahmen bei einer Ehescheidung (§ 98 EheG) verbleibt die oder der die Ehewohnung verlassende Partnerin oder Partner zumindest Ausfallsbürgin oder Ausfallsbürge, sofern nicht einer gänzlichen Haftungsentlassung seitens des Landes zugestimmt wird.
8. Der Hauptwohnsitz im geförderten Objekt ist innerhalb von sechs Monaten ab Zustimmung von den Übernehmenden und diesen nahestehenden Personen zu begründen.

§ 34

Übernahme durch Erbschaft

(1) Im Falle einer Rechtsnachfolge aufgrund eines Todesfalles ist eine Übernahme des Förderungsdarlehens gemäß den Bestimmungen des § 7 Bgld. WFG 2018 möglich. § 35 Zif 1 – 4 sind sinngemäß anzuwenden.

(2) Personen, die im Zuge von Verlassenschaftsverfahren Eigentümer von geförderten Objekten werden (und bisher nicht in den Darlehensverträgen aufgeschienen sind), wird eine Frist von zwei Jahren ab Vorlage eines rechtskräftig vollstreckbaren Einantwortungsbeschlusses eingeräumt, um entweder bei Vorliegen der Voraussetzungen das Darlehen zu übernehmen, oder das geförderte Objekt an eine begünstigte Person zu verkaufen oder das laufende Wohnbaudarlehen zu tilgen, unabhängig davon ob für diese Personen ein laufendes Wohnbaudarlehen besteht.

(3) Während dieser Frist haben die Darlehensrückzahlungen vertragsgemäß zu erfolgen, dürfen mit dem geförderten Objekt keine Gewinne erzielt werden und darf das geförderte Objekt nicht vermietet werden. Werden diese Auflagen nicht eingehalten oder nach Ablauf der Frist das geförderte Objekt nicht verkauft oder das Wohnbaudarlehen nicht getilgt wird, wird das Darlehen gekündigt.

(4) Bei Übernahme des Wohnbaudarlehens sind innerhalb von sechs Monaten ab Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens oder ab Vorliegen einer rechtskräftig vollstreckbaren Einantwortungsurkunde von den Erben und den mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen alle Unterlagen vorzulegen, die für die Beurteilung der Förderwürdigkeit erforderlich sind.

(5) Die aufgrund der Erbantrittserklärung grundbücherliche Eigentümerin oder der grundbücherliche Eigentümer des geförderten Objektes hat eine notariell beglaubigte Schuldbeitrittserklärung zum Förderungsdarlehen zu übermitteln, sofern eine Übernahme des Darlehens gewünscht ist.

(6) Sind laut Einantwortungsbeschluss mehrere Personen erbberechtigt, jedoch nur ein Erbe übernimmt das Wohnbauförderungsdarlehen, ist ein Schuldbeitritt der restlichen Erben (Liegenschaftseigentümer) nicht erforderlich.

(7) Der Hauptwohnsitz im geförderten Objekt ist innerhalb von sechs Monaten ab Zustimmung zur Darlehensübernahme von den Übernehmenden und ihnen nahestehenden Personen zu begründen.

§ 35

Entlassung aus der Haftung von Wohnbaudarlehen

(1) Haftungsentlassungen im Zuge von Darlehensübernahmen durch Schenkung oder Kauf sind möglich. Im Falle der Zustimmung des Landes zur Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen treten die Übernehmenden zur Gänze in den laufenden Förderungsvertrag ein und übernehmen diesen mit allen Rechten und Pflichten. Die bisherigen Förderungswerbenden gelten als von der Haftung zur Gänze entlassen.

(2) Wenn im Zuge einer Scheidung nach § 98 EheG der in der Haftung verbleibende Förderungswerbende weiterhin im geförderten Objekt den Hauptwohnsitz begründet hat kann die Ausfallsbürgin oder der Ausfallsbürge aus der Haftung entlassen werden. Voraussetzung dafür ist, dass der aus der Haftung zu Entlassende nicht mehr Eigentümer des geförderten Objektes ist. Weiters dürfen keine Zahlungsrückstände bestehen.

(3) Eine Haftungsentlassung kann frühestens zwei Jahre nach Erlassung des Scheidungsbeschlusses bzw. bei Auflösung der Lebensgemeinschaft nach Vorliegen einer schriftlichen Erklärung beantragt werden.

(4) Bei einer Scheidung nach § 55a EheG ist eine Haftungsentlassung nur dann möglich, wenn eine Vereinbarung hinsichtlich der Kreditverbindlichkeiten im Zuge des Aufteilungsverfahrens geschlossen und der Anspruch nach § 98 EheG beantragt wurde.

(5) Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft und der eingetragenen Partnerschaft sind die Bestimmungen des Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

(6) Eine sofortige Haftungsentlassung ist nur durch Beibringen eines Bürgen möglich.

VIII. Kündigungsbestimmungen

§ 36

Kündigung

(1) Im Darlehensvertrag sind die Bedingungen und Auflagen festzulegen. Unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten wird das zugesicherte Förderungsdarlehen gemäß § 6 Bgld. WFG 2018 gekündigt, wenn die Darlehensschuldnerin oder der Darlehensschuldner nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist

1. ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Darlehen nicht nachkommt, oder
2. ihre oder seine Verpflichtungen oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder des Schuldscheines (Darlehensvertrages) nicht erfüllt, oder
3. die Erhaltung des geförderten Wohnraumes unterlässt, oder

4. ohne Zustimmung des Landes den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt, oder
5. bei Einverleibung eines Veräußerungsverbot zugunsten des Landes das Eigentum am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden überträgt, oder
6. die zur Benützung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer bestimmte Wohnung weder von dieser oder diesem, noch von ihr oder ihm nahestehenden Personen zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfes verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaberin oder Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend, oder
7. eine geförderte Wohnung ohne Zustimmung des Landes an eine nicht förderungswürdige Person weitergibt oder weitervermietet, oder
8. die Begründung des Hauptwohnsitzes im geförderten Objekt nicht nachweist. Ebenso ist der Hauptwohnsitz von nahestehenden Person zu begründen, oder
9. die Ehepartnerin oder der Ehepartner, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner gemäß EPG oder die Lebensgefährtin oder der Lebensgefährte den geforderten Schuldbetritt nicht vorlegt, oder
10. mehrere geförderte Objekte besitzt, oder
11. ein gefördertes Eigentumsobjekt zur Gänze oder zum Teil vermietet, oder
12. nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Eigentums erforderlichen Anträge stellt und die hierfür notwendigen Urkunden errichtet, oder
13. bei Rechtsnachfolge die für die Prüfung der Möglichkeit der Darlehensübernahme erforderlichen Unterlagen nicht vorlegt, oder
14. den geförderten Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Sanierungsarbeiten oder nach Räumung durch die Vorbenützerin oder den Vorbenützer in Benützung genommen hat. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich.

(2) Bei einem gekündigten Darlehen kann der noch aushaftende Darlehensbetrag über gesonderten Antrag und nach Maßgabe einer abzuschließenden Ratenzahlungsvereinbarung zurückgezahlt werden:

1. In bis zu 15 Halbjahresraten oder 90 Monatsraten aufgrund darzulegender wirtschaftlicher Notlage oder
2. für einen darüberhinausgehenden Zeitraum, wenn überdies gesundheitliche, soziale oder familiäre Gründe geltend gemacht werden.

(3) Eine Kündigung des Darlehens kann im Todesfall der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers aufgrund des Ansehens der Erbinnen oder Erben in sozialen Härtefällen unterbleiben, sofern mit dem frei werdenden Objekt kein Gewinn erzielt wird oder dieses von einer nahen stehenden Person weiterhin benutzt wird.

§ 37 Fälligstellung

(1) Das Förderungsdarlehen kann ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und rückgefordert werden, wenn

1. hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teiles der Liegenschaft die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird, oder
2. über das Vermögen der Darlehensschuldnerin oder des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder die Darlehensschuldnerin oder der Darlehensschuldner die Zahlung einstellt und schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhaberinnen bzw. Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhaberinnen bzw. Wohnungsinhabern durch die Fälligstellung nicht gefährdet werden.

(2) Förderungsdarlehen und Zuschüsse sind sofort fällig zu stellen und zurückzufordern, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde.

§ 38 Widerruf

Vor Zuzählung des Darlehensbetrages kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Bedingungen erfüllt.

IX. Weitere Darlehensbedingungen

§ 39 Nachweis über die Fertigstellung

(1) Das Bauvorhaben ist innerhalb von drei Jahren ab Darlehenszusicherung fertig zu stellen. Eine Überschreitung der Frist ist nur auf Antrag in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen ist gemäß den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes nachzuweisen.

§ 40 Eigentumsbeschränkungen

(1) Im Falle der Vergabe von Wohnungen im Wohnungseigentum ist die Anmerkung der vorbehaltenden Verpfändung gemäß § 40 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 durch Vorlage eines entsprechenden Grundbuchsauszuges (Grundbuchsabschrift) nachzuweisen.

(2) Wurde eine Förderung zugesichert und grundbücherlich sichergestellt, so ist auf der Liegenschaft ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben.

(3) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden.

§ 41 Mietzinsbildung

(1) Der Mietzins oder das Nutzungsentgelt für geförderte Wohnungen darf höchstens die Höhe der Berechnung nach den Bestimmungen des WGG erreichen.

(2) Bei der Sonderwohnform Junges Wohnen darf die Nettomiete (ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer) fünf Euro je m² förderbarer Nutzfläche, angepasst an den Verbraucherpreisindex, nicht übersteigen. Diese Wohnungen sind reine Mietwohnungen, eine Übernahme ins Eigentum ist nicht möglich.

§ 42 Sonstige Förderungsbedingungen

(1) Die Förderwerberin oder der Förderwerber ist verpflichtet, alle Ereignisse, die eine Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag oder den vereinbarten Auflagen oder Bedingungen oder eine Rückforderung des Förderungsbetrages erfordern würden, dem Amt der Burgenländischen Landesregierung unverzüglich bekannt zu geben.

(2) Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist unverzüglich, längstens jedoch nach 8 Wochen der Förderstelle mit allen dafür erforderlichen Unterlagen bekannt zu geben.

(3) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

(4) Wird ein Antrag von getrenntlebenden Personen eingebracht und eine Scheidung ist nicht beabsichtigt, so ist jedenfalls der Nachweis über die getrennten Wohnsitze sowie eine Erklärung (Formblatt), die von beiden Ehepartnern unterzeichnet ist, vorzulegen.

(5) Ist eine Scheidung beabsichtigt, ist vorerst der Nachweis über die eingereichte Scheidung vorzulegen. Bei Vorliegen der Scheidungsurkunde (Scheidungs Urteil) ist dieses der Förderstelle unverzüglich zu übermitteln.

(6) Wird im Zuge einer Überprüfung festgestellt, dass ein Ehepartner nach Zusicherung des Förderungsdarlehens den Hauptwohnsitz im geförderten Objekt begründet hat und die Trennung somit aufgehoben ist (s. Abs. 3), hat dieser dem aufrechten Darlehensvertrag durch rechtsverbindliche Erklärung beizutreten, ansonsten das Darlehen gekündigt wird.

(7) Ändern sich die im geförderten Objekt lebenden Personen oder die Anzahl der Personen im Vergleich zur Antragstellung (z.B. durch Heirat) haben diese jedenfalls den Hauptwohnsitz im geförderten Objekt zu begründen. Die Ehepartnerin oder der Ehepartner, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner gemäß EPG sowie die Lebensgefährten oder der Lebensgefährte haben dem aufrechten Darlehensvertrag durch rechtsverbindliche Erklärung beizutreten, wenn eine Eigentumsübertragung erfolgt.

X. Schlussbestimmungen

§ 43

Sonstige Bestimmungen

(1) Das Land Burgenland als Förderungsgeber ist gemäß dem Bgld. WFG 2018 ermächtigt, alle im Förderungsantrag enthaltenen sowie die bei der Abwicklung und Kontrolle der Förderung sowie bei allfälligen Rückforderungen anfallenden, die Förderungswerbenden betreffenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten.

(2) Das Land Burgenland als Förderungsgeber ist weiters befugt, Daten gemäß § 10 Abs. 1 Bgld. WFG 2018 im notwendigen Ausmaß zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung an Dritte, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, zu übermitteln.

(3) Das Land Burgenland als Förderungsgeber ist befugt, im Rahmen der Förderungsabwicklung die ermittelten Daten an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012 zu übermitteln und Daten, wenn sie zur Gewährung, Einstellung oder Rückforderung des Darlehensbetrages erforderlich sind, aus der Transparenzdatenbank abzufragen.

§ 44

Duldungs- und Mitwirkungspflichten

(1) Den Organen des Amtes der Landesregierung, im folgenden Prüforgane genannt, ist das Betreten des Grundstückes, auf dem sich das geförderte Objekt befindet, zu gestatten.

(2) Die Prüforgane sind ermächtigt in Unterlagen, die für die Prüfung des zu fördernden Objektes als notwendig erachtet werden, Einsicht zu nehmen.

(3) Die Prüforgane können die zeitweilige Überlassung von Aufzeichnungen und Unterlagen verlangen und haben in diesem Fall deren Aushändigung der begünstigten Person(en) zu bestätigen.

(4) Bei der Prüfung hat eine geeignete und informierte Person anwesend zu sein, um Auskünfte zu erteilen und die erforderliche Unterstützung zu leisten.

§ 45

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 1. Jänner 2024 in Kraft.

Die Bestimmungen über die Energiekennzahl und Gesamtenergieeffizienz (§ 3 Z. 25 - 27, § 11 und § 14 Abs. 2 bis 5 sowie § 19 Abs. 1 und 4 dieser Richtlinie) sind in der vorliegenden Form insoweit anzuwenden, als diese bereits in den burgenländischen baurechtlichen Bestimmungen (Bgl. BauVO) in Kraft gesetzt sind. Für den Fall, dass diese Bestimmungen noch nicht in Kraft gesetzt sind gelten in diesen Punkten die Bestimmungen der Förderrichtlinie 2020 bis zu deren Inkrafttreten fort

Diese Richtlinie wurde in der Fassung 2021 unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft notifiziert.

Anhang 1:

Grundsätze für die Gewährung einer Förderung zur Vermeidung von baulichen Barrieren

Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Menschen mit speziellen Bedürfnissen wie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung jedenfalls durch folgende Maßnahmen Bedacht zu nehmen:

1. Der Eingang in das Erdgeschoss muss stufenlos erreichbar sein.
2. Vor Hauseingangstüren muss eine Bewegungsfläche von mindestens 150 cm Durchmesser bestehen.
3. Die Hauseingangstür muss eine nutzbare Durchgangslichte von mehr als 90 cm aufweisen.
4. Erforderliche Türanschläge sowie Niveauunterschiede von Hauseingangstüren dürfen nicht größer als 2 cm und müssen gut überrollbar sein. Bei Türen, an die erhöhte Anforderungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz gestellt werden, darf der Türanschlag nicht größer als 3 cm sein.
5. Horizontale Verbindungswege (Gänge, Flure) und Vorräume müssen eine lichte Breite des Bewegungsraumes von mindestens 120 cm aufweisen. Die lichte Breite darf durch Einbauten und vorstehende Bauteile nicht eingeengt werden. Unberücksichtigt bleiben stellenweise Einengungen von maximal 10 cm auf einer Länge von maximal 100 cm (z.B. Pfeiler, Beschläge, Türen in geöffnetem Zustand). Am Ende horizontaler Verbindungswege und bei Richtungsänderungen muss die Bewegungsfläche mindestens 150 cm Durchmesser aufweisen. Ist bei Stichgängen die Ausführung der Bewegungsfläche von mindestens 150 cm Durchmesser nicht möglich, so ist zumindest eine Leerverrohrung für automatische Türöffner vorzusehen.
6. Horizontale Verbindungswege und Vorräume müssen grundsätzlich stufenlos ausgeführt werden. Unvermeidbare Niveauunterschiede müssen durch Rampen oder durch Personenaufzüge ausgeglichen werden.