Gesetz vom 20. September 2018 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen (Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgld. WFG 2018)

Der Landtag hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

1.Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Grundsätze der Förderung
§ 2 Aufbringung der Förderungsmittel
§ 3 Begriffsbestimmungen

2. Abschnitt
Besondere Bestimmungen

§ 4 Grundsätzliche Voraussetzungen
§ 5 Förderverfahren
§ 6 Vorzeitige Beendigung, Kündigung, Fälligstellung und Rückforderung von Förderungen
§ 7 Übernahme von Förderungsdarlehen
§ 8 Sicherstellung des Förderungsdarlehens
§ 9 Gebühren- und Abgabenbefreiung
§ 10 Datenschutzbestimmungen und Nachweise

3. Abschnitt
Förderungen

§ 11 Förderarten
§ 12 Sonderförderaktionen
§ 13 Förderungswerberinnen und Förderungswerber
§ 14 Fördervoraussetzungen
§ 15 Endabrechnung
§ 16 Richtlinien
§ 17 Darlehenstilgung und begünstigte Darlehenstilgung

4. Abschnitt
Beihilfen und Zuschüsse

§ 18 Wohnbeihilfe
§ 19 Zinsenzuschüsse

5. Abschnitt
Wohnbauförderungsbeirat

§ 20 Einrichtung und Aufgaben

6. Abschnitt
Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 21 Verweisungen
§ 22 Auflösung des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds
§ 23 Inkrafttreten und Außerkrafttreten
§ 24 Übergangsbestimmungen und Umsetzungshinweise

1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Grundsätze der Förderung

(1) Das Land als Träger von Privatrechten fördert im Rahmen dieses Gesetzes die Errichtung, den Erwerb und die Sanierung von Wohnraum im Burgenland sowie damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen und gewährt Wohnbeihilfen.

(2) Förderungen nach diesem Gesetz werden nach Maßgabe der im jeweiligen Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel gewährt.

(3) Auf die Gewährung von Förderungsmittel nach diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch.

§ 2

Aufbringung der Förderungsmittel

(1) Die Förderungsmittel werden aufgebracht:

1. durch Zweckzuschüsse des Bundes;
2. durch Haushaltsmittel des Landes;
3. durch Rückflüsse (Tilgungs- und Zinsenbeträge) aus Förderungsmittel und
4. durch Erträgnisse aus Förderungsmitteln.

(2) Das Land hat die Förderungsmittel auf einem gesonderten Konto zu führen.

(3) Das Land hat die Mittel gemäß Abs. 1 grundsätzlich für Förderungsmaßnahmen sowie für Kosten der Eintreibung von Forderungen des Landes aus Förderungsmaßnahmen, für fachliche Beratungen sowie für Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauforschung im Sinne dieses Gesetzes zu verwenden.

(4) Von den im Sinne der vorstehenden Absätze aufzubringenden Mittel dürfen für Maßnahmen der Wohnbauforschung höchstens 0,1% der im jeweiligen Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Mittel in Anspruch genommen werden.

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Eigenheime: Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer bestimmt ist; bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen muss die selbstständige Benützbarkeit gegeben sein, wobei die Wohnungen über einen gemeinsamen Vorraum zugänglich sein können; mit Zustimmung des Landes kann ein Eigenheim aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen eine weitere Wohnung für nahestehende Personen umfassen;
2. 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;
3. Gruppenwohnbau: mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtanlage geplant, eingereicht und in gekuppelter oder in geschlossener Bauweise auf einem Grundstück errichtet werden;
4. Wohnhaus: ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient oder nach Abschluss der Sanierungsarbeiten dienen wird und dessen Wohnungen den Voraussetzungen gemäß Z 5 entsprechen;
5. Wohnung: eine zur ganzjährigen Benützung durch Menschen geeignete, baulich in sich abgeschlossene Einheit, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Ausstattung zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Nähere Ausstattungsvorschriften können in den Richtlinien (§ 16) der Landesregierung festgelegt werden;
6. 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 Zinsenzuschüsse geleistet werden;
7. Wohnheim: ein zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses betagter oder betreuungs- oder pflegebedürftiger Menschen - auch in Form des betreuten Wohnens - sowie jugendlicher Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Lehrlinge oder Schülerinnen und Schüler und Studentinnen und Studenten bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die für die Unterbringung des Personals und die Verwaltung erforderlichen Räume, Verkehrsflächen und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnerinnen und Heimbewohnern bestimmte Kranken- und erforderliche Therapieräume sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält;

8. Förderbare Nutzfläche: 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 nicht zu berücksichtigen. Nebenflächen von Wohnheimen gemäß Z 7 können entsprechend dem Erfordernis für die Art der Unterbringungs- oder Betreuungseinrichtung bis höchstens 50% als förderbare Nutzfläche berücksichtigt werden;
9. Baukosten einer Wohnung: der Anteil an den Gesamtbaukosten, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel auf die Wohnung entfällt; nähere Regelungen zu den Gesamtbaukosten können in den Richtlinien gemäß § 16 festgelegt werden;
10. Förderungswürdige Personen: natürliche Personen gemäß § 13 Abs. 1, 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- und Pflegekinder, Verwandte bis zum zweiten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte 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 Adoptiv- und Pflegekinder;
12. Mietvertrag: auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag;
13. Mietwohnung: auch eine aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages benützte Wohnung;
14. Mieterin oder Mieter: auch die oder der aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages Nutzungsberechtigte;
15. Mietzins: auch das aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu entrichtende Nutzungsentgelt.

2. Abschnitt
Besondere Bestimmungen

§ 4
Grundsätzliche Voraussetzungen

(1) Unbeschadet der in den Richtlinien (§ 16) jeweils festgelegten Förderkriterien dürfen Förderungen nur unter Einhaltung folgender Grundsätze gewährt werden:

1. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
2. Bei der Gestaltung von Bauvorhaben ist auf die besonderen Wohnbedürfnisse und Erfordernisse von Menschen mit Behinderung oder gebrechlichen Menschen Bedacht zu nehmen (gilt nicht für Eigenheime und Reihenhäuser).
3. Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen und klassischen Schadstoffen im Hinblick auf die Erreichung des Kyoto-Zieles sind einzuhalten.
4. Festgelegte energetische und ökologische Mindeststandards sind nachzuweisen.
5. Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber hat Eigenmittel in der Höhe von zumindest 10% der Gesamtbaukosten aufzubringen.
6. Grundsätzlich dürfen pro Wohneinheit nur höchstens zwei laufende Förderungsdarlehen bestehen. Ausgenommen davon sind Darlehen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, Darlehen für Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit sowie mögliche Zuschüsse oder Sonderförderaktionen.
7. Die Landesregierung kann für natürliche Personen für begründete Sonderfälle Ausnahmen in Einzelfällen bewilligen, insbesondere wenn es sich dabei aus familiären, gesundheitlichen, sozialen, wirtschaftlichen oder beruflichen Gründen etwa um die Einhaltung von Fristen, die Deckung des vorübergehenden oder dauernden Wohnbedarfs, eines zusätzlichen Wohnbedarfs auf Grund der Entfernung zum Arbeitsplatz oder um sonstige Fördervoraussetzungen handelt.

8. Gemeinnützigen Bauvereinigungen darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG festgestellte Mängel, für deren Behebung durch Entscheidung eine Frist gesetzt wurde, nicht behoben sind. Ferner sind gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen (§ 39 Abs. 3 WGG) sowie Förderungswerberinnen bzw. Förderungswerber, denen die Gemeinnützigkeit entzogen wurde, von der Förderung ausgeschlossen.
9. Bauträgerinnen oder Bauträgern darf eine Förderung nur dann zuerkannt werden, wenn sie die ordnungsgemäße Bauführung und Bauvollendung mit einer Erfüllungsgarantie zugunsten des Landes sicherstellen.

(2) Die näheren Bestimmungen zu Abs. 1 sind in den Richtlinien gemäß § 16 festzulegen.

§ 5

Förderverfahren

(1) Ansuchen um Gewährung einer Förderung sind unter Verwendung der dafür bestimmten Formblätter - innerhalb der in den Richtlinien gemäß § 16 festgelegten Frist - an das Amt der Burgenländischen Landesregierung zu richten. Diese können auch auf elektronischem Weg direkt beim Amt der Burgenländischen Landesregierung erfasst oder durch das zuständige Gemeindeamt übermittelt werden.

(2) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen. In der Zusicherung können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung und Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Richtlinien gemäß § 16 dienen.

(3) Förderansuchen sind von den Ehegatten, den eingetragenen Partnerinnen oder Partnern oder den Lebensgefährtinnen oder Lebensgefährten gemeinsam einzubringen. Bei einem auf elektronischem Weg eingebrachten Förderansuchen, das nicht mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signatur- und Vertrauensdienstegesetz versehen ist, ist erforderlichenfalls die eigenhändige Unterfertigung des Förderansuchens auf Verlangen dem Amt der Burgenländischen Landesregierung nachzuweisen.

§ 6

Vorzeitige Beendigung, Kündigung, Fälligstellung und Rückforderung von Förderungen

(1) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen ist die Zusicherung zu widerrufen, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.

(2) Im Darlehensvertrag ist vorzusehen, dass ein Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, 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, es sei denn, dass dadurch schutzwürdige Interessen von Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhabern oder künftigen Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhabern gefährdet würden, oder
2. ihre oder seine Verpflichtungen oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung nicht erfüllt, oder
3. das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet, oder
4. die Erhaltung des geförderten Wohnraumes unterlässt, oder
5. 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
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. sofern es sich bei der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber um eine natürliche Person handelt, oder eine ihr oder ihm nahestehende Person die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, oder
9. eine natürliche Person ist und mehrere geförderte Objekte besitzt, oder
10. ein gefördertes Eigenheim zur Gänze oder zum Teil vermietet, oder
11. nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Eigentums erforderlichen Anträge stellt und die hiefür notwendigen Urkunden errichtet, oder
12. bei Rechtsnachfolge die für die Prüfung der Möglichkeit der Darlehensübernahme erforderlichen Unterlagen nicht vorlegt, oder
13. den geförderten Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung aller behördlichen Voraussetzungen für dessen Benützung oder 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.

(3) 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.

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

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

(6) Innerhalb der Kündigungsfrist ist eine vorzeitige Darlehenstilgung nicht möglich.

(7) Nähere Bestimmungen können in den Richtlinien gemäß § 16, im Darlehensvertrag und in der Zusicherung festgelegt werden.

§ 7

Übernahme von Förderungsdarlehen

(1) Die Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen von natürlichen Personen zum aushaftenden Betrag ist mit Zustimmung des Landes möglich, wenn es sich bei der Übernehmerin oder dem Übernehmer um eine förderungswürdige Person handelt und das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen gemäß den geltenden Richtlinien (§ 16) nicht überschritten und das monatliche Mindesteinkommen gemäß den geltenden Richtlinien nicht unterschritten wird.

(2) Die Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen durch Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen ist mit Zustimmung des Landes zum aushaftenden Betrag möglich.

(3) Bei Erwerb des Eigentums oder Wohnungseigentums durch natürliche Personen ist die, auch anteilige, Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen von Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigung mit Zustimmung des Landes zum aushaftenden Betrag möglich.

(4) Bei Darlehensübernahmen bei einer Ehescheidung (im Zusammenhang mit § 98 des Ehegesetzes) verbleibt die oder der die Ehewohnung verlassende Ehegattin oder Ehegatte zumindest Ausfallsbürgin oder Ausfallsbürge, sofern nicht einer gänzlichen Haftungsentlassung seitens des Landes zugestimmt wird. Bei Auflösung der eingetragenen Partnerschaft sind die Bestimmungen des § 41 EPG sinngemäß anzuwenden.

(5) In die Bestimmungen der Zusicherung und des Darlehensvertrages ist im Falle einer Darlehensübernahme vollinhaltlich einzutreten.

(6) Im Falle der Rechtsnachfolge aufgrund eines Todesfalles sind die Bestimmungen des Abs. 1 und 5 sinngemäß anzuwenden.

§ 8

Sicherstellung des Förderungsdarlehens

(1) Unbeschadet der in den Richtlinien (§ 16) jeweils statuierten Voraussetzungen muss das Förderungsdarlehen - gegebenenfalls anteilsmäßig - zu Gunsten des Landes im Grundbuch grundsätzlich im ersten Rang sichergestellt werden. Bei Eigenheimen ist eine Sicherstellung auf allfälligen einzelnen Anteilen jedenfalls nicht ausreichend.

(2) Ist die sofortige Einverleibung des Pfandrechts nicht möglich oder zweckmäßig, kann vom Land die Treuhanderklärung einer öffentlichen Notarin oder eines öffentlichen Notars oder einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwaltes als zwischenzeitige Sicherstellung angenommen werden.

(3) In den Richtlinien (§ 16) kann festgelegt werden, dass bis zu einer bestimmten Höhe des Förderungsdarlehens eine grundbücherliche Sicherstellung entfallen kann, außer es sprechen im Einzelfall besondere Umstände für eine grundbücherliche Sicherstellung.

§ 9

Gebühren- und Abgabenbefreiung

Alle Amtshandlungen und schriftlichen Ausfertigungen in Angelegenheiten dieses Gesetzes sind von den durch landesrechtliche Vorschriften vorgesehenen Gebühren und Verwaltungsabgaben befreit.

§ 10

Datenschutzbestimmungen und Nachweise

(1) Die Landesregierung ist berechtigt, in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz nachstehend angeführte personenbezogene Daten von Förderungswerbenden zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungsdarlehen zu verarbeiten:

1. Name oder Bezeichnung sowie allfällige weitere Identifikationsdaten;
2. Adress- und Meldedaten;
3. Einkommens- und Vermögensdaten;
4. Daten über soziale Verhältnisse;
5. Daten über Gebäude-, Wohnungs- und Grundstücksmerkmale;
6. Daten über Wohnungsaufwand;
7. Bankverbindungsdaten;
8. Förderberechnungs- und Förderabwicklungsdaten.

(2) Die Träger der Sozialversicherung sind verpflichtet, der Landesregierung auf Verlangen personenbezogene Daten, soweit sie darüber verfügen, zu übermitteln, wenn diese personenbezogenen Daten zur Feststellung der Förderungswürdigkeit einer Förderungswerberin oder eines Förderungswerbers und zur Überprüfung der Voraussetzung für die Gewährung von Förderungen nach diesem Gesetz erforderlich sind und eine Ermittlung dieser personenbezogenen Daten bei den Betroffenen nicht möglich ist oder Zweifel an der Richtigkeit der Angaben bestehen. Bei diesen personenbezogenen Daten handelt es sich insbesondere um Beschäftigungsverhältnisse, Einkünfte, wiederkehrende Leistungen aus der gesetzlichen Sozialversicherung und der Arbeitslosenversicherung und diesen vergleichbaren Leistungen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften sowie Bezüge nach den bezügerechtlichen Vorschriften.

(3) Zum Zweck der Überprüfung der Förderungswürdigkeit ist die Landesregierung ermächtigt, Angaben über die Förderungswerberin und den Förderungswerber sowie über die mit der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen im zentralen Melderegister im Wege einer Verknüpfungsanfrage im Sinne des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991, nach dem Kriterium des Wohnsitzes einzuholen.

3. Abschnitt
Förderungen

§ 11

Förderarten

(1) Die Förderungen können zuerkannt werden in Form von:

1. der Gewährung von Förderungsdarlehen;
2. der Gewährung von Zinsenzuschüssen, Annuitätenzuschüssen oder sonstigen Zuschüssen;

3. der Gewährung von Wohnbeihilfen.

(2) Förderungen können auch in der Weise gewährt werden, als die Förderungswerberin oder der Förderungswerber in ein bestehendes Förderungsverhältnis eintritt.

(3) Förderungsdarlehen und Zuschüsse dürfen auch nebeneinander zuerkannt werden.

§ 12

Sonderförderaktionen

Die Landesregierung kann unter Wahrung der in § 1 festgelegten Förderungsgrundsätze und zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen und klassischen Schadstoffen im Bereich von Wohngebäuden Richtlinien für befristete Sonderförderaktionen beschließen. In diesen Richtlinien können von diesem Gesetz abweichende Regelungen betreffend Förderarten oder einzelne Fördervoraussetzungen getroffen werden. Sonderförderaktionen können Anreize für verstärkte ökologische und energetische Maßnahmen setzen und sollen eine effiziente Abwicklung der Förderungen gewährleisten. Die Richtlinien der Sonderförderaktion sind im Landesamtsblatt zu veröffentlichen und unter der Internetadresse der Landesregierung bereit zu stellen.

§ 13

Förderungswerberinnen und Förderungswerber

(1) Förderungen dürfen nur gewährt werden:

1. Natürlichen Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder solchen Personen gleichgestellt sind, nach dem Recht der Europäischen Union, aufgrund eines Staatsvertrages, des Abkommens zur Schaffung des Europäischen Wirtschaftsraumes oder des Abkommens zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihrer Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits
   a) zur Errichtung von Eigenheimen
   b) zur Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen und die Schaffung von Wohnraum
   c) für die Errichtung und Sanierung von Gruppenwohnbauten
   d) für den Ankauf eines Eigenheimes oder einer Wohnung
   e) für sonstige damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen (z.B. Einbau von Alarmanlagen und Sicherheitstüren);
2. Österreichischen Staatsbürgerinnen oder Staatsbürgern, die sich zu Interessensgemeinschaften zusammengeschlossen haben, im Rahmen eines Gesamtschuldverhältnisses zur Sanierung von Wohnhäusern und Wohnungen, die in ihrem Eigentum stehen;
3. Gemeinden und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannte gemeinnützige Bauvereinigung
   a) für die Errichtung von Wohnungen und Reihenhäusern
   b) für die Errichtung von Wohnheimen und Dienstnehmerinnen- und Dienstnehmerwohnungen
   c) für die Sanierung von Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen
   d) zur Schaffung von Wohnraum;
4. Sonstigen Bauträgerinnen oder Bauträgern im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes, mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EU-Mitgliedsstaat zur Errichtung von
   a) Reihenhäusern zur Übertragung ins Eigentum (Wohnungseigentum),
   b) Wohnungen zur Übertragung ins Wohnungseigentum;
5. Anderen juristischen Personen und Personengesellschaften mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EU-Mitgliedsstaat zur Errichtung von
   a) für die Errichtung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zur Übertragung ins Eigentum
   b) für die Errichtung und Sanierung von Dienstnehmerinnen- und Dienstnehmerwohnungen;
6. Anderen juristischen Personen, die gemeinnützigen (sozialen, karitativen) Zwecken dienen, für die Errichtung und Sanierung von Wohnheimen.

(2) Österreichischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern gemäß Abs. 1 Z 1 sind gleichgestellt:

1. Fremde, welchen in Österreich Asyl gewährt wird oder ihnen der Status einer Person mit Anspruch auf subsidiären Schutz von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Flüchtlinge oder als Personen, die anderweitig internationalen Schutz benötigen, und über den Inhalt des zu gewährenden Schutzes, zuerkannt wurde;

2. Ausländerinnen oder Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen.

§ 14

Fördervoraussetzungen

(1) Die Förderung von Wohnraum sowie damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen und die Gewährung von Wohnbeihilfen kann nur dann zuerkannt werden, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die geförderte Wohnung zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfes benötigt.

(2) Das in den Richtlinien (§ 16) festgelegte höchstzulässige Jahresnettoeinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf nicht überschritten werden.

(3) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber 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 auf Grund 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.

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

(5) Bei der Errichtung und beim Ankauf von Eigenheimen muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers stehen. Bei Ehegattinnen und Ehegatten, Lebensgefährtinnen und Lebensgefährten und eingetragene Partnerinnen und eingetragene Partner genügt gemeinsames Hälfteeigentum.

(6) Bei der Errichtung, dem Erwerb und bei der Sanierung von Eigenheimen und Wohnungen durch natürliche Personen ist der ordnungsgemäße Bezug des Eigenheimes oder der Wohnung (Begründung des Hauptwohnsitzes) durch die Förderungswerberin und dem Förderungswerber sowie deren nahestehenden Personen nachzuweisen.

(7) Förderungswerberinnen und Förderungswerber bei der Sanierung von Wohnhäusern, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen können die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude, die Bauberechtigten, die gemäß § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14c Abs. 2 WGG bestellten Verwalterinnen und Verwalter sowie nach Maßgabe der entsprechenden Richtlinien (§ 16) Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter sein.

§ 15

Endabrechnung

(1) Im Darlehensvertrag ist die Förderungswerberin oder der Förderungswerber zu verpflichten, auf Verlangen der Landesregierung binnen angemessener Frist nach Abschluss der Bauausführung die Endabrechnung über das geförderte Bauvorhaben vorzulegen.

(2) Die Endabrechnung hat die auf die einzelnen Wohnungen und Reihenhäuser entfallenden Baukosten und deren Berechnung zu enthalten.

(3) Nähere Bestimmungen sind in den Richtlinien (16) festzulegen.

§ 16

Richtlinien

(1) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen das Nähere über die Förderungen festzulegen ist. Die Richtlinien haben jedenfalls Bestimmungen zu enthalten über

1. die Art der Förderung,
2. den Förderungsgegenstand und die jeweils maßgeblichen Voraussetzungen,
3. die Förderhöhe,
4. die in den Fördervereinbarungen festzulegenden Verpflichtungen der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers,

5. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
6. die Bedingungen für die Flüssigmachung des zugesicherten Förderungsbetrages,
7. die Beendigung oder Kündigung des zugesicherten Förderungsbetrages (sofern nicht im Gesetz geregelt) und
8. die energetischen und ökologischen Mindestanforderungen.

(2) In den Richtlinien sind die Ermittlung des Nettoeinkommens, die Obergrenze des Jahreseinkommens und der Nachweis über das monatliche Mindesteinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzulegen.

(3) Bei der Gewährung von Förderungsdarlehen sind die Darlehensbedingungen und Tilgungspläne in den Richtlinien festzulegen.

(4) Die Richtlinien können auch Bestimmungen darüber enthalten, unter welchen Voraussetzungen Förderungen vom Rechtsnachfolger übernommen werden können.

(5) Die Landesregierung kann im Einzelfall bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe zur Vermeidung von sozialen Härtefällen Ausnahmen zulassen.

(6) Die Landesregierung hat dem Burgenländischen Landtag über geplante wesentliche Änderungen der Richtlinien zu berichten.

(7) Die Richtlinien sind im Landesamtsblatt zu veröffentlichen und unter der Internetadresse der Landesregierung bereit zu stellen.

§ 17

Darlehenstilgung und begünstigte Darlehenstilgung

(1) In den Tilgungsplänen sind die Darlehensbedingungen festzulegen.

(2) Die Konditionen betreffend die Darlehenslaufzeit, die halbjährliche Verzinsung und die halbjährlich zu leistenden Annuitätenzahlungen sind in den Richtlinien (§ 16) festzulegen.

(3) Die Aussetzung der Annuität auf bestimmte Zeit, gerechnet vom Rückzahlungsbeginn an, kann in den Tilgungsplänen vorgesehen werden. Aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen kann auch während der Darlehenslaufzeit eine Stundung der Annuitäten oder über Antrag eine Laufzeitverlängerung gewährt werden.

(4) Im Darlehensvertrag ist vorzusehen, dass die Tilgungspläne im Falle wesentlicher Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der sozialen Ausgewogenheit entsprechend geändert werden können.

(5) Teilweise oder gänzliche vorzeitige Darlehenstilgungen sind jederzeit möglich. Darlehensschuldnerinnen oder Darlehensschuldnern, die ein Förderungsdarlehen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 oder nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 oder nach dem Wohnhaussanierungsgesetz oder nach dem Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 1991, nach den Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds oder nach dem Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2005, erhalten haben, kann ein Nachlass bewilligt werden, wobei dieser 50% des aushaftenden Darlehensbetrages nicht übersteigen darf. Die näheren Bestimmungen sind durch Richtlinien (§ 16) der Landesregierung festzulegen.

(6) Bei der Gewährung von Zinsenzuschüssen zu einem Fremddarlehen gemäß § 21 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 und gemäß § 22 des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes 1991 kann eine vorzeitige Darlehenstilgung mit Nachlass nicht erfolgen.

4. Abschnitt
Beihilfen und Zuschüsse

§ 18

Wohnbeihilfe

(1) Wird die Mieterin oder der Mieter von Wohnraum, den sie oder er und ihr oder ihm nahestehenden Personen zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs benötigt, durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, kann über ein gesondertes Ansuchen Wohnbeihilfe zuerkannt werden, sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder diesen im Sinne des §13 gleichgestellt ist.

(2) Die näheren Bestimmungen sind durch Richtlinien (16) der Landesregierung festzulegen.

§ 19

Zinsenzuschüsse

(1) Für die Rückzahlung von Fremddarlehen im Sinne des Abs. 2, die zur Finanzierung der Errichtung von Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohnungen aufgenommen werden, können Zinsenzuschüsse gewährt werden.

(2) Eine Förderung darf nur gewährt werden, wenn es sich um ein in Euro denominiertes Hypothekar- bzw. Bauspardarlehen handelt, bei dem

1. die Laufzeit höchstens 32,5 Jahre beträgt;
2. die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv, kalendermäßig (kal./kal.) und netto erfolgt;
3. die höchstmögliche Verzinsung des Darlehens durch Verordnung der Landesregierung festgelegt wird;
4. Jahreszinssatz und Gesamtbelastung entsprechend § 33 Bankwesengesetz berechnet und der Darlehensnehmerin bzw. dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden und
5. eine jederzeitige Umschuldung oder Rückzahlung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin bzw. den Darlehensnehmer bei kontokorrentmäßiger Abrechnung und ohne Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart ist.

(3) Das im Sinne des Abs. 2 aufgenommene Fremddarlehen wird nur bis zu einer Höhe eines fiktiven Landesdarlehens für die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Zinsenzuschüsse gefördert. Das prozentuelle Höchstausmaß an Zinsenzuschüssen ergibt sich aus der Differenz des Prozentsatzes des aufgenommenen Fremddarlehens und des Prozentsatzes eines fiktiven Landesdarlehens. Die während der Bauzeit anfallenden Darlehenszinsen können für einen Zeitraum von höchstens acht Monaten ab erster Darlehenszuzählung vermindert um den Prozentsatz eines fiktiven Landesdarlehens seitens des Landes übernommen werden. Die Darlehenszuzählung erfolgt in Teilbeträgen.

(4) In der Zusicherung über die Gewährung von Zuschüssen ist festzulegen, dass diese eingestellt und vom Eintritt des Einstellungsgrundes an die zu Unrecht empfangenen Zuschüsse zurückgefordert werden, wenn

1. das Fremddarlehen gekündigt bzw. zur Gänze getilgt wurde;
2. die Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht eingehalten werden;
3. das Fremddarlehen oder die Wohnungen nicht bestimmungsgemäß verwendet oder Verpflichtungen nach diesem Gesetz nicht eingehalten werden oder
4. das Eigentum (Wohnungseigentum) am geförderten Objekt oder das Baurecht ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden übertragen wurde.

(5) In der Zusicherung über die Gewährung von Zuschüssen ist ferner festzulegen, dass diese vorübergehend anteilsmäßig für einzelne Wohnungen eingestellt werden, wenn

1. eine Wohnung ab Benützungsfreigabe länger als sechs Monate leer steht oder
2. die Dauer der Vermietung an nicht begünstigte Personen zwölf Monate oder die Leerstehung einer Wohnung während der Darlehenslaufzeit sechs Monate übersteigt.

(6) Die näheren Bestimmungen können durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden.

5. Abschnitt
Wohnbauförderungsbeirat

§ 20

Einrichtung und Aufgaben

(1) Beim Amt der Burgenländischen Landesregierung ist zur Beratung von Fragen der Wohnbauförderung, die von grundlegender Bedeutung sind, ein Wohnbauförderungsbeirat einzurichten.

(2) Er unterstützt die Landesregierung in grundsätzlichen Fragen der Wohnbauförderung, insbesondere bei der Erlassung von Landeswohnbauförderungsgesetzen, der damit in Zusammenhang stehenden Verordnungen und Richtlinien sowie bei Fragen der Finanzierung der Wohnbauförderung.

(3) Ansuchen zur Gewährung von Förderungen zur Errichtung und Sanierung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie von Zinsenzuschüssen sind dem Wohnbauförderungsbeirat vor Bewilligung durch die Landesregierung zur Begutachtung vorzulegen. Alle übrigen Förderungen und Nachförderungen können – soweit in den entsprechenden Richtlinien gemäß § 16 nicht anders festgelegt ist – dem Wohnbauförderungsbeirat nach Bewilligung durch die Landesregierung zur Kenntnis gebracht werden.

(4) Für die Tätigkeit des Wohnbauförderungsbeirates wird keine Entschädigung gewährt.

(5) Die Landesregierung hat in Satzungen nähere Bestimmungen über den Wohnbauförderungsbeirat festzulegen.

6. Abschnitt
Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 21
Verweisungen

(1) In diesem Gesetz enthaltene Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten als solche auf die zitierte Stammfassung bzw. auf jene Fassung, die sie durch Änderung bis zu der im Folgenden letztzitierten erhalten haben:

1. Bankwesengesetz – BWG, BGBl. Nr. 532/1993, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 37/2018,
2. Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl. I Nr. 7/1997, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 159/2013,
3. Ehegesetz, dRGBl. 1938 S. 807, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 59/2017,
4. Eingetragene Partnerschafts-Gesetz - EPG, BGBl. I Nr. 135/2009, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 161/2017,
5. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl. Nr. 9/1992 in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 32/2018,
6. Mietrechtsgesetz - MRG, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 100/2014,
7. Signatur- und Vertrauensdienstegesetz - SVG, BGBl. I Nr. 50/2016, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 32/2018,
8. Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153/1954, in der Fassung des Gesetzes BGBl. Nr. 828/1992,
9. Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Gesetzes BGBl. Nr. 800/1993,
10. Wohnbauförderungsgesetz 1984 - WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984, in der Fassung des Gesetzes BGBl. Nr. 131/2001,
11. Wohnhaussanierungsgesetz - WSG, BGBl. Nr. 483/1984, in der Fassung des Gesetzes BGBl. Nr. 460/1990,
12. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG, BGBl. Nr. 139/1979, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 26/2018.

§ 22
Auflösung des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds

(1) Der Burgenländische Wohnbauförderungsfonds wurde mit Inkrafttreten am 1. Jänner 2005 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 – Bgld. WFG 2005 (LGBl. Nr. 1/2005), aufgelöst.

(2) Sämtliche getätigte Zahlungen zugunsten oder zulasten des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds sowie alle Änderungen des Forderungs- und Verpflichtungsstandes des Fonds werden dem Land Burgenland zugerechnet.

(3) Für Förderungen, die auf Grundlage des Gesetzes betreffend die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Land Burgenland, LGBl. Nr. 11/1950, des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes 1991 und des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 gewährt worden sind, gilt der jeweilige Förderungsvertrag mit der Maßgabe weiter, dass an die Stelle des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds das Land Burgenland als Förderungsgeber tritt.

(4) Die Mittel aus Rückflüssen von Förderungen, die auf Grundlage des Gesetzes betreffend die Errichtung eines Wohnbauförderungsfonds für das Land Burgenland, LGBl. Nr. 11/1950, des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes 1991 und des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 gewährt worden sind, fließen unmittelbar dem Land Burgenland zu.

§ 23

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt rückwirkend mit 1. September 2018 in Kraft.

(2) Richtlinien auf Grund dieses Gesetzes können bereits ab dem auf seine Kundmachung folgenden Tag erlassen werden und treten frühestens am 1. September 2018 in Kraft; nach dem 1. September 2018 erlassene Richtlinien dürfen rückwirkend, frühestens jedoch mit diesem Tag, in Kraft gesetzt werden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005, LGBl. Nr. 1/2005, in der geltenden Fassung, außer Kraft.

(4) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die Burgenländische Wohnbauförderungsverordnung 2005 – Bgld. WFVG 2005, LGBl. Nr. 20/2005, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 23/2015, außer Kraft.

§ 24

Übergangsbestimmungen und Umsetzungshinweise

(1) Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 28 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, gemäß § 41 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und gemäß § 33 Abs. 1 des Wohnhaussanierungsgesetzes erteilt wurde, sind die Vorschriften dieser Gesetze hinsichtlich der Darlehenskonditionen (insbesondere der Laufzeit, der Verzinsung und der Annuitäten) weiterhin anzuwenden, ebenso auf Bauvorhaben für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 13 Abs. 4 des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes 1991, sowie gemäß § 11 Abs. 4 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 ergangen ist. Auf Bauvorhaben, für die eine schriftliche Zusicherung gemäß § 11 Abs. 4 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 erteilt wurde, bei denen die gänzliche Zuzählung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht erfolgt ist, gelten bis zur gänzlichen Zuzählung des Darlehens die bisherigen Bestimmungen.

(2) Für Wohnbeihilfen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nach dem Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2005 zugesichert wurden, sind die Bestimmungen dieses Gesetzes bis zum Ablauf der jeweils zuerkannten Gültigkeitsdauer weiterhin anzuwenden.

(3) Die Verordnung über die Höchstverzinsung von Fremddarlehen, LGBl. Nr. 51/2012, gilt als Verordnung im Sinne des § 19 dieses Gesetzes weiter.

(4) Auf die nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, dem Bgld. Wohnbauförderungsgesetz 1991, dem Wohnhaussanierungsgesetz und dem Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2005 erteilten Zusicherungen sind die Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände sowie die Bestimmungen der vorzeitigen Darlehenstilgung dieses Gesetzes anzuwenden. Die Überschreitung der Wohnnutzfläche von 150 m² im Eigenheimbereich stellt jedenfalls keinen Kündigungsgrund mehr dar.

(5) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Förderungsansuchen und noch nicht zur Gänze zugezählte Darlehen sind nach den bisherigen Bestimmungen weiter zu bearbeiten.

(6) Durch dieses Gesetz werden folgende Richtlinien umgesetzt:

1. Richtlinie 2003/109/EG betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen, ABl. Nr. L 016 vom 23.01.2004 S. 44;
2. Richtlinie 2004/38/EG über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG, ABl. Nr. L 158 vom 30.04.2004 S. 77;
3. Richtlinie 2004/83/EG über Mindestnormen für die Anerkennung und den Status von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Flüchtlinge oder als Personen, die anderweitig internationalen Schutz benötigen, und über den Inhalt des zu gewährenden Schutzes, ABl. Nr. L 304 vom 30.09.2004 S. 12;

4. Richtlinie 2011/51/EU zur Änderung der Richtlinie 2003/109/EG des Rates zur Erweiterung ihres Anwendungsbereichs auf Personen, die internationalen Schutz genießen, ABl. Nr. L 132 vom 19.05.2011 S. 1;
5. Richtlinie 2011/95/EU über Normen für die Anerkennung von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Personen mit Anspruch auf internationalen Schutz, für einen einheitlichen Status für Flüchtlinge oder für Personen mit Anrecht auf subsidiären Schutz und für den Inhalt des zu gewährenden Schutzes, ABl. Nr. L 337 vom 20.12.2011 S. 9.

Vorblatt

Problem:

Die demografische Entwicklung, Klima- und Umweltschutz, der gesellschaftliche Wandel, neue Wohntrends und der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen stellen für die Wohnbauförderung neue Herausforderungen dar. Die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und mehrgeschossiger Wohnbauten in peripherer Lage haben das Landschaftsbild verändert und durch den hohen Flächen- und Ressourcenverbrauch stark beeinflusst. Wesentlichen Einfluss auf künftige Entwicklungen im Wohnbau hat auch die zu erwartende Veränderung der Altersstruktur der Menschen.

Ziel:

Sicherung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum unter Berücksichtigung raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit.

Es sollen auch die Vermeidung von Zersiedelung, geringer Flächenverbrauch, Belebung der Ortskerne und bauliche Verdichtung stärker in der Wohnbauförderung verankert werden. Zielsetzung ist auch die Förderung einer Vielfalt an Wohnformen, einerseits um älteren Menschen im Alter den Verbleib in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen, aber auch jungen Menschen leistbaren Wohnraum zu bieten.

Besonderes Augenmerk soll auch auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie der schonende Umgang mit Ressourcen gelegt werden.

Um auf sich rasch ändernde Rahmenbedingungen (z.B. Umweltstandards) schneller reagieren zu können, soll das neue Wohnbauförderungsgesetz im Wesentlichen Grundsätze definieren. Die Details zu den einzelnen Förderarten werden in Richtlinien festgelegt.

Verwaltungsvereinfachung und Deregulierung sollen in diesem Gesetz ebenfalls Berücksichtigung finden.

Lösung:

Entsprechend der Problemstellung ist eine weitere Novellierung des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 nicht zweckmäßig, weshalb nur eine gänzliche Neufassung in Betracht kommt.

Alternative:

Keine

Kosten:

Durch den vorliegenden Entwurf eines Gesetzes mit dem das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz 2018 erlassen wird ist mit Mehrkosten jedenfalls nicht zu rechnen.

EU - Konformität:

Der vorliegende Entwurf steht nicht im Widerspruch zu europarechtlichen Regelungen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Gemäß § 9 Abs. 1 F-VG sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben. Die Bundesregierung kann gegen diese Gesetzesbeschlüsse innerhalb von acht Wochen nach dem Tag des Einlangens beim Bundeskanzleramt einen mit Gründen versehenen Einspruch erheben. Vor Ablauf der Einspruchsfrist ist die Kundmachung nur zulässig, wenn die Bundesregierung ausdrücklich zustimmt.

Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit:
Der vorliegende Gesetzesentwurf soll ein wesentliches Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnraums unter Einhaltung bestmöglicher umweltbezogener Anforderungen wie beispielsweise die Reduktion des Energieverbrauchs und der Emissionen. Mit diesem Gesetzesentwurf soll ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und der Einhaltung der Kyoto-Ziele im Sektor Raumwärme geleistet werden.

Erläuterungen zum Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2018 – Bgld. WFG 2018

A) Allgemeiner Teil

I. Allgemeines

Das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005, LGBl. Nr. 1/2005, in der Fassung des Gesetzes 38/2015, wurde in seiner vorliegenden Form bereits sechs Mal novelliert.

Mit dem vorliegenden Entwurf eines Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 - B-WFG 2018 soll dem Bedürfnis der Praxis nähergekommen werden, die teilweise unübersichtliche Rechtslage bereinigt und aufbauend auf den bisherigen Bestimmungen ein zeitgemäßes Förderinstrument geschaffen werden.

Wesentliche Zielsetzung der Wohnbauförderung ist die Sicherung einer zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnversorgung.

Besonderes Augenmerk soll auf klimarelevante, ökologische Gesichtspunkte gelegt werden. Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie schonender Umgang mit Ressourcen finden verstärkt Berücksichtigung.

Um auf sich rasch ändernde Rahmenbedingungen (z.B. Umweltstandards) schneller reagieren zu können, soll das neue Wohnbauförderungsgesetz im Wesentlichen Grundsätze definieren. Die Details zu den einzelnen Förderarten werden in Richtlinien festgelegt.

II. Kosten

Durch den vorliegenden Entwurf eines Gesetzes mit dem das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz 2018 erlassen wird, entstehen keine zusätzlichen Kosten.

III. EU-Konformität

Mit diesem Gesetz wird der Richtlinie 2003/109/EG, der Richtlinie 2004/38/EG, der Richtlinie 2004/83/EG, der Richtlinie 2011/51/EU sowie der Richtlinie 2011/95/EU, Rechnung getragen.

Durch den vorliegenden Gesetzesentwurf werden EU-Regelungen nicht berührt.

IV. Schlussbemerkungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ist für sämtliche Förderungsansuchen die neue Rechtslage unter Beachtung der Übergangsbestimmungen anzuwenden.

Die Landesregierung wird ermächtigt, die näheren Detailbestimmungen durch die Erlassung von Richtlinien festzulegen.

Erläuterungen zum Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2018 – Bgld. WFG 2018

B) Besonderer Teil

Zu § 1 Abs. 1 und 2:

In dieser Bestimmung ist der Umfang der vom Land geförderten Vorhaben zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum umrissen. Der Gegenstand der Förderung stimmt mit dem Gegenstand der bisherigen Förderungsgesetze überein.

Zu § 1 Abs. 3:

Der bisherige Rechtszustand, dass auf die Gewährung der Förderungsmittel kein einklagbarer Rechtsanspruch besteht, sondern die Gewährung dem pflichtgemäßen Ermessen der Behörde obliegt, wird beibehalten.

Zu § 2 Abs. 1:

Die Aufbringung der Förderungsmittel wurde näher präzisiert.

Die Leistungen des Bundes bestehen in Zweckzuschüssen. Die Leistungen des Landes werden aus Haushaltsmitteln des Landes aufgebracht. Die Rückflüsse aus Tilgung und Zinsen werden bereitgestellt, ebenso sonstige Erträge aus bereits ausbezahlten Förderungen.

Zu § 3 Z 1:

Grundsätzlich wird ein Eigenheim nur dann gefördert, wenn es aus höchstens zwei Wohneinheiten bzw. Wohnungen besteht. Die Praxis hat gelehrt, dass oftmals bei größeren Familien um die Förderung einer weiteren Wohneinheit angesucht wurde. Für solche Fälle soll mit Zustimmung des Landes auch eine Förderung möglich sein.

Zu § 3 Z 2:

Durch unterschiedliche und zeitgemäße Bauweisen bei Reihenhäusern soll klargestellt werden, dass diese nicht zwingend mit einem Nebengebäude miteinander verbunden sein müssen.

Zu § 3 Z 3:

Durch diese Bestimmung soll sichergestellt werden, dass für Personengruppen, die Wohnhäuser in gekuppelter oder geschlossener Bauweise auf einem Grundstück errichten, eine Fördermöglichkeit besteht.

Zu § 3 Z 5:

Die Definition der Wohnung gilt sowohl für Eigenheime als auch für Reihenhäuser, Wohnhäuser und Gruppenwohnbauten. Die Beschränkung der förderbaren Nutzfläche wird in den Richtlinien geregelt.

Zu § 3 Z 8:

Die Definition förderbare Nutzfläche gilt sowohl für Eigenheime, Reihenhäuser, Wohnhäuser und Gruppenwohnbauten. Ergänzend dazu wird angemerkt, dass Flächen unter einer Raumhöhe von 1,50 Meter nicht der Wohnnutzfläche angerechnet werden. Zu den Nebenflächen von Wohnheimen zählen beispielsweise Aufschließungsflächen, Therapieräume, Speisesaal, Arztzimmer, Gemeinschaftsraum, oder Räume für Verwaltung. Nicht zu Nebenflächen zählen z.B. Cafeteria, Zeitungskiosk, Abstellräume, Lagerräume, Waschküchen oder Flächen, die für gewerbliche oder andere Nutzung verwendet oder vermietet werden.

Zu § 3 Z 9:

Unter Baukosten ist jener Anteil der Gesamtbaukosten zu verstehen, die dieser Wohnung anzurechnen sind. Gesamtbaukosten (inklusive Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann) sind

- die Kosten der Errichtung von Eigenheimen, jedoch unter Ausschluss von für berufliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen, nach Maßgabe eines Fixbetrages je m² Nutzfläche, der in Richtlinien festzulegen ist;
- die Kosten der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen, unter Ausschluss von für berufliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume;
- die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen und Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen;
- die Kosten der Errichtung von Einstell- und Abstellplätzen sowie Garagen für Kraftfahrzeuge, sofern sie aufgrund behördlicher Vorschreibungen herzustellen sind;

- die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird;
- die Baunebenkosten (Planungskosten, Anschlussgebühren, Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke, etc.);
- die Kosten der Sanierung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen;
- die Kosten für den Ankauf eines Eigenheimes oder einer Wohnung;
- die Kosten für die Errichtung von Alternativenergieanlagen oder für Maßnahmen zur Einsparung von Energie und anderen elementaren Ressourcen;
- die Kosten für die Errichtung von Alarmanlagen, Videoüberwachungen und Sicherheitstüren und
- sowie sonstige damit in Zusammenhang stehende Kosten die durch Richtlinien näher zu definieren sind.

Zu § 3 Abs. 11:

Mit dieser Bestimmung soll festgelegt werden, wer eine nahestehende Person im Sinne dieses Gesetzes ist.

Zu § 4 Abs. 1 Z 1:

Dies ist erforderlich, um eine Rückzahlung gewährleisten zu können.

Zu § 4 Abs. 1 Z 2:

Bei der Errichtung bzw. Sanierung von mehrgeschossigen Wohnbauten ist auf die barrierefreie äußere Erschließung und bauliche Maßnahmen zur Barrierereduzierung Bedacht zu nehmen.

Zu § 4 Abs. 1 Z 3 und 4:

Diese Bestimmung stellt eine Fördervoraussetzung und Zielbestimmung dar um zu gewährleisten, dass künftige Vereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern im Hinblick auf die Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen berücksichtigt werden. Österreich hat bis 2020 eine Treibhausgas-emissionsreduktion um 16% gegenüber 2005 zu erreichen. Wesentliche Reduktionen an Treibhausgasemissionen sind auch im Bereich der Raumwärme (durch Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger) und durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zu realisieren.

Ebenso soll mit dieser Bestimmung festgelegt werden, dass Fördermittel nur bei Erreichung festgelegter energetischer Werte (Endenergiebedarf, Gesamtenergieeffizienzfaktor) und Einsatz von Energie aus hocheffizienten alternativen Systemen bzw. ökologischer Baustoffe gewährt wird.

Zu § 4 Abs. 1 Z 5:

Förderungswerbende haben an Eigenmittel zumindest 10% der Gesamtbaukosten aufzubringen.

Zu § 4 Abs. 1 Z 6:

In den Fördergrundsätzen soll klargestellt werden, dass pro Wohneinheit im Allgemeinen höchstens zwei laufende Förderungsdarlehen bestehen sollen. Ausnahmen sind jedoch möglich.

Zu § 4 Abs. 1 Z 7:

Mit dieser Regelung soll es ermöglicht werden, in einzelnen begründeten beispielhaft aufgezählten Fällen ein Abgehen von zwingenden Bestimmungen zu ermöglichen. Des Öfteren werden Einreichfristen geringfügig überschritten (z.B. Vorlage eines Kaufvertrages, der Baubewilligung) und würde damit zu einer Ablehnung des Förderantrages führen, obwohl an sich die übrigen Voraussetzungen für eine Förderung gegeben wären. In anderen Fällen ist es erforderlich, den Wohnbedarf zum Zeitpunkt der Antragstellung noch vorübergehend abzudecken, bevor eine Übersiedlung ins geförderte Objekt möglich ist. Zwingende berufliche Gründe erfordern unter Umständen ein angemessenes Zweitquartier. Im Wege einer Eigentumsübertragung zwischen Eltern und Kindern sollen Härten durch einen sonst möglichen Förderausschluss vermieden werden (z.B. spätere Begründung des Hauptwohnsitzes bei grundbücherlich intabuliertem Wohnrecht und Hauptwohnsitz der Eltern im geförderten Objekt).

Zu § 4 Abs. 2:

In den jeweiligen Förderungsrichtlinien sind die detaillierten Fördervoraussetzungen festzulegen.

Zu § 5 Abs. 1:

Hier wird festgelegt, dass Anbringen auch auf elektronischem Wege (per e-mail, via Internet) sowie von der Gemeinde direkt in die Datenbank der Wohnbauförderung eingebracht werden können.

Zu § 5 Abs. 3:

Förderansuchen sind von Ehepartnern (Lebensgefährtin und Lebensgefährten, eingetragen Partnerschaften) jedenfalls gemeinsam einzubringen und zu unterfertigen. Beide Ehepartner bzw. Lebensgefährten sowie eingetragene Partner sind Förderungswerbende, womit eine solidarische Haftung aus dem Schuldverhältnis abgeleitet wird.

Um die Möglichkeit der Einbringung von Förderansuchen auf elektronischem Weg nicht zu erschweren, soll bei derartigen Eingaben im Zweifel die eigenhändige Unterfertigung des Förderansuchens erforderlichenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgewiesen werden können. Eine mögliche Einreichfrist bleibt somit auch durch die elektronische Einbringung ohne qualifizierte elektronische Signatur gewahrt.

Zu § 6 Abs. 1 und 2:

Hier soll klargestellt werden, dass bei Nichterfüllung von Auflagen und Förderbedingungen vor Zuzählung ein Widerruf einer Zusicherung möglich ist. Nach Zusicherung des Darlehens wird dem Gesetzgeber die Möglichkeit eingeräumt, die Durchsetzbarkeit der Verpflichtungen sicherzustellen.

Zu § 6 Abs. 3:

In der Verwaltungspraxis hat sich gezeigt, dass es bei Zwangsversteigerungen bzw. Zwangsverwaltungen keine gesetzliche Grundlage für die Fälligstellung des Darlehens gibt, was aber oftmals zweckmäßig erscheint. Wenn schutzwürdige Interessen dem nicht entgegenstehen, soll dies wie bei einer Konkurseröffnung wiederum möglich sein.

Zu § 6 Abs. 4:

Eine Rückforderung oder sofortige Fälligstellung hat jedenfalls dann zu erfolgen, wenn die Gewährung des Darlehens oder die Zuerkennung des Zuschusses nur aufgrund der unrichtigen Angaben möglich war bzw. ohne die Vorlage von unrichtigen Angaben die Fördervoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Zu § 7 Abs. 1:

Im Bereich der Förderung von Eigenheimen soll klargestellt werden, dass bei Eigentumsübertragungen an natürliche Personen eine Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen zum aushaftenden Betrag möglich ist. Voraussetzung dafür ist, dass die Erwerberin oder der Erwerber bzw. Übernehmerin oder Übernehmer das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen nicht überschreitet und das monatliche Mindesteinkommen nicht unterschreitet.

Zu § 7 Abs. 2:

Auch Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen soll mit Zustimmung des Landes eine Übernahme von Förderungsdarlehen ermöglicht werden, um unter Umständen den Fortbestand eines vermieteten Objektes zu gewährleisten.

Zu § 7 Abs. 3:

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass die zwischenzeitig sehr häufigen Eigentumsübertragungen von Wohnungen und Reihenhäusern mit Übernahme des jeweiligen Darlehensrestes möglich sind. Die Zustimmung des Landes ist an die bereits erfolgte oder im Zuge der Eigentumsübertragung erfolgende Prüfung der Förderungswürdigkeit gebunden.

Zu § 7 Abs. 5:

In den bestehenden Darlehensvertrag und der Zusicherung ist vollinhaltlich einzutreten.

Zu § 8 Abs. 1:

Das Förderungsdarlehen ist durch Einverleibung eines Pfandrechtes auf der gesamten Liegenschaft grundsätzlich im ersten Rang sicherzustellen, wobei bereits einverleibte Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Burgenland bzw. des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds unberücksichtigt bleiben. Werden im Mehrgeschossigem Wohnbau auf einer Einlagezahl Wohnhäuser bzw. Reihenhäuser in mehreren Bauabschnitten errichtet, so ist das Förderungsdarlehen im Rang vor allen, diesen Bauabschnitt betreffenden Fremddarlehen sicherzustellen.

Im Eigenheimbereich soll klargestellt sein, dass die grundbücherliche Sicherstellung des Förderungsdarlehens auf der gesamten Einlagezahl zu erfolgen hat. Die Sicherstellung des Förderungsdarlehens im Eigenheimbereich auf einem einzelnen Anteil ist im Gegensatz zum Mehrgeschossigen Wohnbau nicht ausreichend.

Zu § 8 Abs. 2:

Die Praxis hat gezeigt, dass oftmals aufgrund diverser Rechtsgeschäfte (Kaufverträge, Schenkungen) eine grundbücherliche Sicherstellung nicht sofort möglich ist. Durch diese Regelung soll gewährleistet sein, dass eine entsprechende Treuhanderklärung eines Notars oder eines Rechtsanwaltes anerkannt wird.

Zu § 8 Abs. 3:

Hier räumt der Gesetzgeber die Möglichkeit ein, für bestimmte begründete Ausnahmen auf eine grundbücherliche Sicherstellung zu verzichten. Über diesen Verzicht hat die Landesregierung zu entscheiden.

Zu § 9:

Im Hinblick darauf, dass der Bund in den gebührenrechtlichen Bestimmungen für Maßnahmen der Wohnbauförderung eine Gebührenbefreiung (Stempel-, Rechts- und Gerichtsgebühren) vorsieht, ist die vorgesehene Gebühren- und Abgabenbefreiung aus landesrechtlicher Sicht angezeigt.

Zu § 10 Abs. 1:

Zur Prüfung der Fördervoraussetzungen und Zuerkennung einer möglichen Förderung ist es erforderlich, bestimmte Daten einer Förderungswerberin oder eines Förderungswerbers sowie diesen nahestehenden Personen sowie etwaigen Bürgen, zu verarbeiten. So sollen Identifikationsdaten wie beispielsweise Name oder Bezeichnung, akademischer Grad, Geburtsdatum verarbeitet werden können. Allfällige weitere Daten können beispielsweise die ZMR- oder GWR-Nummer sein. Ebenso soll die Möglichkeit bestehen, Wohnanschrift, Anschrift des zu fördernden Objektes, familienrechtliche Merkmale wie beispielsweise der Familienstand oder Anzahl der Kinder, Anschriften über aufzugebende Wohnungen, Leistungen für den Wohnungsaufwand, sowie allenfalls weitere personenbezogene Daten, die für die Prüfung der Förderungswürdigkeit erforderlichen sind, zu verarbeiten.

Zu § 10 Abs. 2:

Mit dieser Bestimmung soll es ermöglicht werden, dass Daten zur Feststellung der Förderungswürdigkeit einer Förderungswerberin oder eines Förderungswerbers, insbesondere im Hinblick auf die Einkünfte nach dem Einkommensteuergesetz, von den Trägern der Sozialversicherung (vornehmlich dem Hauptverband der Sozialversicherungen) ermittelt werden können.

Zu § 10 Abs. 3:

Aufgrund dieser gesetzlichen Grundlage kann im ZMR im Wege einer Verknüpfungsabfrage nach dem Kriterium des Wohnsitzes Angaben des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin - falls diese widersprüchlich oder zweifelhaft sind - überprüft werden.

Zu § 11 Abs. 1:

Durch diese Bestimmung wird festgelegt, dass die Förderung in Form von Darlehen, Zuschüssen oder Beihilfen gewährt werden kann. Die Zuschüsse können sowohl als rückzahlbare als auch nicht rückzahlbare Zuschüsse zuerkannt werden.

Zu § 11 Abs. 2:

Mit dieser Bestimmung wird festgelegt, dass bei einer Darlehensübernahme (siehe § 7) die Übernehmenden Förderungswerberin und Förderungswerber sind.

Zu § 11 Abs. 3:

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 6 dürfen grundsätzlich maximal zwei laufende Förderungsdarlehen je Wohneinheit bestehen.

Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass parallel zu Förderungsdarlehen auch Zuschüsse zuerkannt werden können.

Zu § 12:

Mit dieser Bestimmung wird dem Gesetzgeber die Möglichkeit gegeben, befristete Sonderförderungs-aktionen zu beschließen. Sonderförderaktionen können beispielsweise für Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz, Verwendung ökologischer Baustoffe oder schonenden Umgang mit Ressourcen gelegt werden.

Zu § 13 Abs. 1:

Diese Bestimmung regelt, wem im Sinne dieses Gesetzes eine Förderung zuerkannt werden kann und Österreichischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern gleichgestellt ist.

Zu § 13 Abs. 5:

Zu den juristischen Personen zählen unter anderem eine Betriebsvertretung (Betriebsrat, Vertrauensfrauen oder Vertrauensmänner) nach den Bestimmungen des Arbeitsverfassungsgesetzes sofern es sich um Betriebe handelt.

Zu § 13 Abs. 6:

Wohnheime dürfen errichtet werden von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.

Zu § 14 Abs. 1:

Durch diese Formulierung wird klargestellt, dass die Deckung des Wohnbedarfs Voraussetzung für die Zuerkennung einer Förderung darstellt. Dringender Wohnbedarf ist gegeben, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber kein weiteres Objekt besitzt, das nicht älter als 20 Jahre ist. Ständiger Wohnbedarf bedeutet, dass die Förderungswerberin und der Förderungswerber den Hauptwohnsitz im geförderten Objekt zu begründen haben.

Zu § 14 Abs. 2:

Das Einkommen ist für die Berechnung der Förderhöhe heranzuziehen. Für die Gewährung einer Förderung ist ausschlaggebend, dass ua. das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen nicht überschritten wird. Die Landesregierung hat in Richtlinien das gesetzlich vorgegebene höchstzulässige Jahresnettoeinkommen festzulegen.

Zu § 14 Abs. 3 und 4:

Die Wohnbauförderung ist eine regionale Förderung, die speziell auf die Bedürfnisse der Menschen abstellt, die in diesem Umfeld auch leben bzw. ihren Lebensmittelpunkt wählen. Die Wohnbauförderung, als ein effektives Steuerungsinstrument des Wohnbaues, ermöglicht eine solche, den raumplanerischen Zielsetzungen verpflichtete, Steuerung des Wohnbaues. Des Weiteren ermöglicht sie auch eine Steuerung des Wohnbaus im Hinblick auf sozial orientierte, ökologische und Energie- Effizienzgesichtspunkte verfolgende Zielsetzungen. Mit der gegenständlichen Regelung soll eine einheitliche Einkommensberechnung gewährleistet sein. Im Hinblick auf das vorhin Erwähnte muss der Hauptwohnsitz zumindest in den letzten zwei Jahren durchgehend in Österreich begründet sein. Das Kriterium des Einkünftebezuges bezieht sich auf den Zeitpunkt der Antragstellung.

Zu § 14 Abs. 4:

Antragstellende bzw. Förderungswerbende, die den Hauptwohnsitz nicht in Österreich haben, sollen zum Zeitpunkt der Antragstellung zumindest fünf Jahre in Österreich beschäftigt sein. Wurde in diesem Zeitraum Arbeitslosengeld bezogen, so verlängert sich der Durchrechnungszeitraum um die Dauer der Arbeitslosigkeit.

Zu § 14 Abs. 5:

Mit dieser Bestimmung sollen die Eigentumsverhältnisse bei der Errichtung bzw. beim Ankauf geregelt werden. Nähere Bestimmungen über die Miteigentümerschaft sind in den Richtlinien festzulegen.

Zu § 14 Abs. 6:

Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist Eigentum an dem zu sanierenden Objekt nicht zwingend erforderlich. Der grundbücherliche Eigentümer hat jedoch die Zustimmung zu den Sanierungsmaßnahmen zu erteilen und den Schuldschein mit zu unterfertigen, wenn dies in den zu erlassenden Richtlinien festgelegt ist.

Zu § 15 Abs. 1:

Nach Abschluss der Bauausführung ist bei der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Reihenhäusern sowie bei der Sanierung von Eigenheimen, Wohnungen, Wohnheimen und Reihenhäusern die Endabrechnung vorzulegen. Die Frist für die Vorlage der Endabrechnung hat entsprechend der zuerkannten Förderart angemessen zu sein. Bei Nichtvorlage können die Gesamtbaukosten auf Kosten der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers durch eine Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker ermittelt und der Endabrechnung zugrunde gelegt werden. Details dazu sind durch die Landesregierung festzulegen.

Zu § 15 Abs. 2:

Die Endabrechnung ist entsprechend den Förderbestimmungen bei der Errichtung von Objekten und bei der Sanierung von Objekten der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen.

Im Mehrgeschosswohnbau hat die Endabrechnung die auf die einzelnen Wohnungen und Reihenhäuser entfallenden Baukosten sowie deren Berechnung zu enthalten und ist wie folgt durchzuführen: Zunächst sind die Gesamtbaukosten für alle Nutzflächen des Förderungsobjektes festzustellen. Von diesem Betrag sind die Gesamtbaukosten für die im Förderungsobjekt gelegenen nicht geförderten Flächen (wie beispielsweise Geschäftslokale, nicht geförderte Wohnungen, etc.) abzuziehen und ist der Restbetrag sodann auf die Wohnungen im Verhältnis ihrer Nutzfläche oder ihrer Nutzwerte aufzuteilen.

Im Eigenheimbereich ist bei Sanierungsmaßnahmen die Endabrechnung eines Baumeisters bzw. die einzelnen Rechnungen der unterschiedlichen Gewerke ausreichend.

Zu § 15 Abs. 3:

Um vor allem im Mehrgeschosswohnbau eine einheitliche Vorgehensweise gewährleisten zu können sind die erforderlichen Inhalte der vorzulegenden Endabrechnung detailliert in Richtlinien festzulegen.

Zu § 16 Abs. 1:

Um auf sich rasch ändernde Rahmenbedingungen (zB Umweltstandards, OIB-Richtlinien) schneller reagieren zu können soll das neue Wohnbauförderungsgesetz im Wesentlichen Grundsätze definieren. Die Details zu den einzelnen Förderungsarten werden in den Richtlinien festgelegt. Im Sinne einer Verwaltungs- und Strukturvereinfachung werden die Details zu den einzelnen Förderungsarten und die Förderungsmodalitäten in Richtlinien festgelegt, die an Hand von messbaren Indikatoren evaluiert und bei Bedarf rasch geändert werden können. Förderungsarten wie beispielsweise die Förderung von Neubauten, Förderung von Sanierungsmaßnahmen, Eigenmittelersatzdarlehen, Wohnbeihilfe, etc., sind gegenüber der bestehenden Gesetzeslage unverändert, der Förderungsgegenstand bzw. die Förderbereiche innerhalb der einzelnen Förderungsarten sollen an die Erfordernisse des gesellschaftlichen Wandels angepasst und Trends berücksichtigt werden, die das zukünftige Wohnen beeinflussen.

Zu § 16 Abs. 2:

In den Richtlinien sind die Parameter zur Einkommensberechnung (Nettoeinkommen) festzulegen. Ebenso ist ein höchstzulässiges Jahresnettoeinkommen und ein monatliches Mindesteinkommen zu fixieren. Jene Einkünfte (Zuwendungen, Beihilfen, Entschädigungen), die nicht dem Einkommen zugerechnet werden, sind aufzuzeigen.

Zu § 16 Abs. 3:

Diese Bestimmung gewährleistet ein rascheres und effizienteres Reagieren auf die Situation am Kapitalmarkt..

Zu § 16 Abs. 6:

Die Landesregierung verpflichtet sich mit dieser Bestimmung dazu, den Burgenländischen Landtag über Abänderungen, die beim Neubau und bei der Sanierung im Eigenheimbereich und im Mehrgeschossigen Wohnbau zu wesentlichen Eingriffen in die vereinbarten und ausverhandelten Förderungsbedingungen führen und in den Richtlinien festgelegt sind, zu informieren. Dazu zählen vor allem die Änderung der Einkommensgrenzen, die Änderung des Grundförderungsbetrages oder die Änderung der Höhe der vereinbarten Zuschläge. Die Entscheidung, ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt, obliegt der Landesregierung.

Zu § 17 Abs. 3:

Hier wird die Möglichkeit eingeräumt, über Antrag eine Laufzeitverlängerung aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen einzuräumen, um so den Erfordernissen der Praxis gerecht zu werden.

Zu § 17 Abs. 4:

Mit dieser Bestimmung besteht die Möglichkeit, auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren und entsprechend zu adaptieren. Insbesondere soll diese Bestimmung Änderungen/Anpassungen der Darlehenskonditionen entsprechend der Zinssituation am Kapitalmarkt ermöglichen, um diese an die Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern weitergeben zu können. Die Entscheidung einer möglichen Änderung/Anpassung obliegt der Landesregierung

Zu § 17 Abs. 5:

Damit soll zum Ausdruck kommen, dass Förderungswerbende jederzeit bei allen Förderungsdarlehen teilweise oder auch eine gänzliche Tilgung unabhängig von den laufenden Annuitätenzahlungen vornehmen können. Ebenso ist es möglich, einen Nachlass zu gewähren, wobei die Höhe des Nachlasses höchstens 50% vom aushaftenden Darlehensrest betragen darf.

Zu § 17 Abs. 6:

Damit wird sichergestellt, dass bei mit Zinsenzuschüssen geförderten Bankdarlehen eine vorzeitige Darlehenstilgung mit Nachlass nicht erfolgen kann.

Zu § 18 Abs. 1:

Bei Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses und keiner weiteren Wohnmöglichkeit kann die unzumutbare Belastung durch den Wohnungsaufwand durch Zuerkennung einer Wohnbeihilfe gestützt werden.

Zu § 18 Abs. 2:

In den Richtlinien sind die weiteren Bestimmungen für die Gewährung der Wohnbeihilfe festzulegen, insbesondere Einkommensgrenzen, förderbare Wohnnutzflächen, maßgeblicher (anrechenbarer) Wohnungsaufwand, zumutbarer Wohnungsaufwand.

Zu § 19

Mit dieser Bestimmung soll festgelegt werden, dass für die Rückzahlung von Fremddarlehen, die zur Finanzierung der Errichtung von Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohnungen aufgenommen werden, Zinsenzuschüsse gewährt werden können.

Die höchstmögliche Verzinsung des Darlehens ist durch Verordnung der Burgenländischen Landesregierung festgelegt. Letztmalig wurde eine derartige Verordnung im LGBl. Nr. 51/2012 kundgemacht.

Zu § 20 Abs. 1 und 2:

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass zur Beratung von grundlegenden Fragen im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung ein Wohnbauförderungsbeirat eingerichtet ist.

Zu § 20 Abs. 3:

Damit soll sichergestellt sein, dass die Tätigkeit des Wohnbauförderungsbeirates ehrenamtlich erfolgt und keine finanzielle Abgeltung vorgesehen ist.

Zu § 20 Abs. 5:

In den Satzungen des Wohnbauförderungsbeirates sind die Bestimmungen vor allem hinsichtlich der Mitglieder, deren Rechte und Pflichten, der Geschäftsführung, der Einberufung der Sitzung, der Beschlussfassung sowie der Geschäftsordnung und dem Sitzungsprotokoll festzulegen.

Zu § 21 Abs. 1:

Zur einfacheren Lesbarkeit dieses Gesetzes wurden alle enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften in diesem Absatz zusammengefasst.

Zu § 21 Abs. 2:

Es muss gewährleistet werden, dass das Land Burgenland Rechtsnachfolger des Burgenländischen Wohnbauförderungsfonds ist und in sämtliche Rechte und Pflichten eintritt, was unter anderem bedeutet, dass die Rückflüsse dem Land Burgenland unmittelbar zufließen.

Zu § 22 Abs. 1:

Diese Bestimmung betrifft den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Zu § 22 Abs. 2:

Für eine Rechtskontinuität soll sichergestellt werden, dass Richtlinien aufgrund dieses Gesetzes auch rückwirkend erlassen werden dürfen.

Zu § 22 Abs. 3:

Mit dem Inkrafttreten des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz 2018 soll das bisherige Wohnbauförderungsgesetz 2005 zur Gänze außer Kraft treten.

Zu § 23 Abs. 1:

Die Übergangsbestimmungen regeln - um Rechtskontinuität zu wahren - die Anwendung der einzelnen Förderungsgesetze hinsichtlich der Darlehenskonditionen bei Förderungsdarlehen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugesichert wurden. Die betreffenden Vorschriften dieser Gesetze sind weiterhin anzuwenden.

Für zugesicherte und noch nicht zur Gänze zugezählte Förderungsdarlehen sind bis zur vollständigen Zuzählung die bisherigen Auszahlungsmodalitäten beizubehalten.

Zu § 23 Abs. 2:

Wohnbeihilfen, die nach den Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 bewilligt wurden, sind für die Dauer der Zusicherung (1 Jahr) nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 2005 weiter zu bearbeiten.

Zu § 23 Abs. 3:

Die Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 23.3.2004 betreffend die Höchstzinsverordnung wurde aufgrund des §§ 22 Abs. 2 Z 3 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 1991 erlassen. Mit dieser Bestimmung soll verdeutlicht werden, dass diese Verordnung weiter gilt.

Zu § 23 Abs. 4:

Zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung bzw. zur Vermeidung von unterschiedlicher Behandlung von gleichliegenden Kündigungs- und Fälligkeitstatbeständen sollen in Hinkunft einheitlich die übersichtlich gehaltenen Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände sowie die Bestimmungen über die vorzeitige Darlehenstilgung dieses Gesetzes auch für die bisher gewährten Zusicherungen gelten. Die Überschreitung der Wohnnutzfläche von 150 m² stellt in allen Fällen keinen Kündigungsgrund mehr dar. Damit kommen alle Förderungswerbenden in den Genuss der Verbesserungen dieses Landesgesetzes. Der Ordnung halber sei erwähnt, dass auch jene Kündigungs- und Fälligkeitstatbestände, die in den entsprechenden Richtlinien geregelt werden, auf die bisher gewährten Zusicherungen Anwendung finden sollen.

Zu § 23 Abs. 5:

Diese Bestimmung soll sicherstellen, dass die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch anhängige Förderungsanträge nach den bisherigen Bestimmungen und nicht nach den Bestimmungen dieses Gesetzes weiter zu behandeln sind.