



**Richtlinie 2024 zur Förderung der Errichtung von
Gruppenwohnbauten,
Reihenhäusern und Wohnungen**

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

Richtlinie 2024 zur Förderung der Errichtung 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
- § 5 Grundsätze für die Gewährung einer Förderung
- § 6 Voraussetzungen beim Vermieten von geförderten Wohnungen und Reihenhäusern
- § 7 Einkommen
- § 8 Einkommensgrenzen
- § 9 Gesamtbaukosten
- § 10 Innovative klimarelevante Systeme
- § 11 Energiekennzahlen
- § 12 Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)

III. Berechnung der Förderhöhe

- § 13 Förderhöhe
- § 14 Bonusbeträge
- § 14a Altenwohn- und Pflegeheime

IV. Darlehensbedingungen

- § 15 Grundbücherliche Sicherstellung
- § 16 Vorrang einräumung
- § 17 Löschung
- § 18 Tilgungsplan
- § 19 Einhebung Verwaltungskostenbeiträge

V. Förderungsverfahren

- § 20 Antragstellung
- § 21 Förderabwicklung / Förderprüfung
- § 22 Begutachtung und Reihung von Anträgen durch den Wohnbauförderbeirat
- § 23 Zusicherung und Schuldschein
- § 24 Auszahlungsmodalitäten
- § 25 Endbericht

VI. Übernahme von Förderungsdarlehen

- § 26 Übertragung in das Eigentum

- § 27 Übernahme durch Schenkung oder Kauf
- § 28 Übernahme durch Erbschaft
- § 29 Entlassung aus der Haftung von Wohnbaudarlehen

VII. Kündigungsbestimmungen

- § 30 Kündigung
- § 31 Fälligestellung
- § 32 Widerruf

VIII. Weitere Darlehensbedingungen

- § 33 Nachweis über die Fertigstellung
- § 34 Eigentumsbeschränkungen
- § 35 Mietzinsbildung
- § 36 Sonstige Förderungsbedingungen

IX. Schlussbestimmungen

- § 37 Sonstige Bestimmungen
- § 38 Duldungs- und Mitwirkungspflichten
- § 39 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 und Förderung der leistbaren Eigenumbildung gelegt werden.

§ 2 Fördergegenstand

(1) Im Rahmen dieser Richtlinie werden vom Land Burgenland nach Maßgabe der im jeweiligen Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel die Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Altenwohn- und Pflegeheime und Wohnungen sowie damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen gefördert.

(2) 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 sowie der Ökokennzahl, und kann durch Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) erhöht werden. Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) ohne Zuerkennung einer Basisförderung können nicht gewährt werden, Nachförderungen sind möglich.

(3) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen, wie zB wirtschaftlichen 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.

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

(5) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Fördermittel erforderlich machen, wird vorbehaltlich der Bestimmungen des §22 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. **Eigenheim:** Gebäude mit ein oder zwei selbständig benützbaren Wohnungen, die zur Benützung durch den bzw. die (Baurechts-)Eigentümer bestimmt sind
4. **Wohnhaus:** ein Gebäude, mit mindestens drei Wohnungen und allfälligen Geschäftsflächen dessen Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient oder nach Abschluss der Sanierungsarbeiten dienen wird und dessen Wohnungen den Voraussetzungen gemäß Z 4 entsprechen
5. **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
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 Zinszuschüsse geleistet werden
7. **Altenwohn- und Pflegeheim:** ein zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses betagter oder betreuungs- oder pflegebedürftiger Menschen 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 Therapie-räume sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält
8. **Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche):** die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich eines Wintergartens abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen); 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
9. **Baukosten einer Wohnung:** der Anteil an den Gesamtbaukosten eines Wohnhauses, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten im Rahmen des Mietvertrages vereinbarten oder gesetzlich vorgesehenen Berechnungsschlüssel auf die Wohnung entfällt
10. **Errichtungskosten einer Wohnung:** der Anteil an den Gesamterrichtungskosten eines Wohnhauses, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten im Rahmen des Mietvertrages vereinbarten oder gesetzlich vorgesehenen Berechnungsschlüssel auf die Wohnung entfällt; Errichtungskosten beinhalten die Baukosten samt Aufwende für Planungsleistungen, Projektnebenleistungen und allfälliger Reserven soweit diese tatsächlich angefallen sind
11. **Förderungswerber:** die in § 13 (1) Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz angeführten Personen
12. **Förderungswürdige Personen:** die in § 13 Abs. 1 Z.1, erster Satz und Abs. 2 Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz angeführten natürlichen Personen, 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
13. **Begünstigte Personen:** Personen, die die in § 6, Z. 1-5 dieser Richtlinien angeführten Voraussetzungen erfüllen
 14. **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
 15. **Nutzungsberechtigte:** eine natürliche Person, die aufgrund eines Nutzungsvertrages berechtigt ist, eine Wohnung oder ein Reihenhaus zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu nutzen
 16. **Bürgin/Bürge:** eine österreichische Staatsbürgerin oder ein österreichischer Staatsbürger, die oder der sich verpflichtet, als Bürge und Zahler für den zugesicherten Darlehensbetrag zu haften
 17. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen (gemäß § 7) der förderungswürdigen Person 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)
 18. **Mietvertrag:** ist auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag bzw. der Mietvertrag mit Kaufoption und jeder Bestandsvertrag
 19. **Mietwohnung:** auch eine aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages bzw. Mietvertrags mit Kaufoption benützte Wohnung
 20. **Mieterin oder Mieter:** auch die oder der aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages bzw. des Mietvertrag mit Kaufoption und jedes Bestandsvertrages Nutzungsberechtigte
 21. **Mietzins:** auch das aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu entrichtende Nutzungsentgelt
 22. **Förderungsdarlehen:** ein durch das Land oder ein Finanzinstitut zum vom Land vorgegebenen Konditionen gewährtes Darlehen
 23. **Wohnungswerber:** Person, die schriftlich ihr Interesse bekundet hat, ein gefördertes Objekt zu den vom Förderungswerber angebotenen Konditionen anzumieten oder im Eigentum zu erwerben
 24. **Erweiterter Rohbau:** ein in Bau befindliches Wohnobjekt mit vollständiger Dacheindeckung einschließlich der Spenglerarbeiten und eingebauten Fenstern oder fertigem Innenputz in der oder den Wohnungen
 25. **Ausbau:** Ausbau ist die Umgestaltung bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Flächen in Wohnraum (Wohnnutzfläche)
 26. **Aufbau:** Aufbau ist die Erweiterung eines Objektes um ein ganzes Stockwerk oder die Anhebung des Dachstuhls, um Wohnraum (Wohnnutzfläche) zu schaffen
 27. **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 (zB durch eine Verbindungstür), sodass der Eindruck eines Gesamtbauwerkes (bauliche Einheit) entsteht
 28. **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
 29. **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

30. **Gesamtenergieeffizienz-Faktor:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE, RK, zul) ist ein Maß für die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes bezüglich Dämmung, Heiz- und Haustechniksystem
31. **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

Förderungswerber:in

(1) Förderungswerber:in für die Errichtung von Wohnungen und Reihenhäusern können juristische Personen im Eigentum von burgenländischen Gebietskörperschaften und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannte burgenländische gemeinnützige Bauvereinigungen sowie deren Tochterunternehmen sein. Ziel hierbei ist die Vermietung mit der Option auf den Eigentumserwerb zu einem Verkaufspreis der maximal den anteiligen Grund- und Errichtungskosten der Wohneinheit entspricht.

(2) Gemäß § 13 Abs. 3 Bgl. WFG 2018 können Förderwerberin oder Förderwerber für die Errichtung von Altenwohn- und Pflegeheimen juristische Personen im Eigentum einer burgenländischen Gebietskörperschaft 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 Gestaltung von Bauvorhaben (ausgenommen bei der Errichtung von 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 Baumaßnahmen von begünstigten Personen im Sinne dieser Richtlinien verwendet werden, wobei das Mindesteinkommen nicht erreicht werden muss.
5. Über das geförderte Objekt ist ein Mietvertrag mit Kaufoption entsprechend der Vorgaben dieser Förderrichtlinie abzuschließen, wobei Ziel dieses Vertrags die Möglichkeit der leistbaren Eigentumsbegründung zu einem Verkaufspreis der maximal den anteiligen Grund- und Errichtungskosten der Wohneinheit entspricht. Dies unter Anrechnung der im Rahmen der Miete geleisteten Tilgungsbeträgen.
6. Der /Die Förderungswerber:in oder der Förderungswerber hat Eigenmittel in der Höhe von zumindest 10 % der Gesamtbaukosten aufzubringen.
7. Nachförderungen aus Gründen der Nutzflächenerweiterung können beantragt werden.
8. Förderungswerber:innen haben bei der Vergabe von Bauaufträgen die gemäß dieser Richtlinie gefördert werden verpflichtend die Bestimmungen des Bundesvergabegesetz 2018 in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

(2) Für die Zuerkennung einer Förderung 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 geplanten Wohnungen oder Reihenhäuser Wohnungswerber:innen vorhanden sind, die als förderungswürdige Personen im Sinne dieser Richtlinien anzusehen sind
4. die Einräumung einer Kaufoption im Rahmen des Miet- oder Nutzungsvertrags an die Nutzungsberechtigte Person zu einem vereinbarten Fixpreis mit einem Kaufpreis maximal in der Höhe der anteiligen Grund- und Errichtungskosten für die Wohneinheit unter Anrechnung zumindest der in der Miete enthaltenen Tilgungsanteile

erfolgt.

(3) Geförderte Objekte dürfen nur von Personen und ihnen nahestehenden Personen bewohnt werden, welche zum Zeitpunkt des Bezugs des geförderten Objektes förderungswürdig sind.

(4) Bei Bauvorhaben von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne des § 13 Abs. 1 Z 3 oder gemeinnützigen juristischen Personen von Gebietskörperschaften hat die Prüfung der Förderungswürdigkeit von Personen durch die Bauvereinigung oder die juristische Person der Gebietskörperschaft zum Zeitpunkt der Anmietung zu erfolgen. Stichprobenartige Überprüfungen werden durch die Burgenländische Landesregierung durchgeführt.

§ 6

Voraussetzungen beim Vermieten von geförderten Wohnungen und Reihenhäusern

Geförderte Wohnungen und Reihenhäuser dürfen vermietet bzw. veräußert werden

1. Durch Förderwerber an förderungswürdige Personen im Sinne von § 3 Z. 12 dieser Richtlinien wobei ein Mindesteinkommen nicht erforderlich ist, welche
 - a) unmittelbar vor Abschluss des Mietvertrages 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 oder
 - b) rechtmäßig seit zumindest fünf Jahren Einkünfte bezogen hat, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen, sowie
 - c) sich verpflichten im geförderten Objekt den Hauptwohnsitz zu begründen und den Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen im geförderten Objekt nachweisen, wobei die Begründung des Hauptwohnsitzes längstens 6 Monate nach Vorliegen der für die Benützung erforderlichen Voraussetzungen zu erfolgen und
 - d) nicht Allein- oder überwiegender Miteigentümer eines aus weiteren Bundes- oder Landesmitteln geförderten Objekts ist und
 - e) nicht Allein- oder überwiegender Miteigentümer eines Eigenheimes, Reihenhauses oder einer Wohnung ist, deren Benützungsbewilligung oder Benützungsfreigabe weniger als 20 Jahre zurückliegt.
2. Durch gemeinnützige Bauvereinigungen, deren Tochtergesellschaften oder juristische Personen von Gebietskörperschaften 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
3. 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

4. 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
5. Das für die Nutzungsberechtigte oder den Nutzungsberechtigten gegebenenfalls erforderliche Pflegepersonal, welches kein Mietverhältnis mit dem Förderungswerber hat, 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 Beträge, 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 nichtselbstständiger Arbeit enthalten sind, sind die Einkünfte aus nichtselbstständiger 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 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

Gesamtbaukosten

Zu den maßgebenden Gesamtbaukosten zählen:

1. die Kosten der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und unter Einbeziehung von Hausbesorgerinnen- oder Hausbesorgerdienstwohnungen, jedoch unter Ausschluss von für berufliche Zwecke spezifisch ausgestatteten Räumen

2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohnerinnen und Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen
3. die Kosten der Errichtung von Einstell- und Abstellplätzen sowie Garagen für Kraftfahrzeuge, sofern sie aufgrund behördlicher Vorschriften herzustellen sind
4. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird
5. die Baunebenkosten (Planungskosten, Anschlussgebühren, Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke, etc)

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

§ 10 Innovative klimarelevante Systeme

(1) Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.

(2) Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem Fernwärmebereich gemäß lit. b bzw. lit. c liegt oder der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist (Ausnahme vom verpflichtenden Fernwärmeanschluss: nachweisliche Mehrkosten von mindestens 30 % auf die Nutzungsdauer einer alternativen Heizungsanlage gemäß lit d. – f. auf Vollkostenbasis im Sinne der ÖNORM M7140 Restbarwert gemäß EN Normen 15459):

- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards.
- b) Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen 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. Feber 2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt. Unter Fernwärme versteht man die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder heißem Wasser von einer zentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum oder Prozesswärme.
- c) Fern-/Nahwärme sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
- 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 und als Hauptheizung mit einer Niedertemperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C ausgelegt sind.
- e) Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen. Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.
- f) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c, bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

(3) Kohle und Heizöl sind nicht zulässig.

(4) Biogene Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen kombiniert werden um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Bei elektrischen Wärmepumpen ist eine Kombination mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen anzustreben.

§ 11 Energiekennzahlen

(1) Die energiebezogenen Mindestanforderungen (HWB_{Ref, RK, zul}, EEB_{RK, zul} bzw. f_{GEE, 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.

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 Wärmegewinne 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:

HWB _{Ref, RK, zul} in [kWh/m ² a]	10 x (1+3,0/lc)
EEB _{RK, zul} in [kWh/m ² a]	EEB _{WG, RK, zul}

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

HWB _{Ref, RK, zul} in [kWh/m ² a]	12 x (1+3,0/lc)
f _{GEE, RK, zul}	0,75

§ 12 Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)

(1) Bei Wohnungen ist die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) bei bis zu einem Vier-Personen-Haushalt mit 100 m² beschränkt. Für jede weitere Person sind zusätzlich bis zu 10 m² Nutzfläche, jedoch in Summe maximal 130 m² förderbar.

(2) Bei Reihenhäusern und Gruppenwohnbauten ist die maximal förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) bei einem bis zu Vier-Personen-Haushalt mit 130 m² beschränkt. Für jede weitere Person sind zusätzlich bis zu 10 m² Nutzfläche, jedoch in Summe maximal 150 m² förderbar.

III. Berechnung der Förderhöhe

§ 13 Förderhöhe

Die Förderhöhe ist abhängig von der Basisförderung und möglichen Bonusbeträgen (Steigerungsbeträgen). Wohnungen werden mit einem Basisbetrag von 866 Euro je m² förderbarer Nutzfläche gefördert. Reihenhäuser und Gruppenwohnbauten mit einem Basisbetrag von 786 Euro je m² förderbarer Nutzfläche und Altenwohn- und Pflegeheime mit einem Basisbetrag von 906 Euro je m² förderbarer Nutzfläche. Wird die gesetzlich vorgeschriebene Energiekennzahl HWB_{Ref, RK} für den Bonusbetrag von 36 kWh/m²a unterschritten, erhöht sich die Basisförderung. Bei einer Unterschreitung der vorgeschriebenen Energiekennzahl von zumindest 30 % erfolgt die Berechnung der Förderhöhe nach „Stufe 1“, bei einer Unterschreitung der Energiekennzahl von zumindest 50 % erfolgt die Berechnung der Förderhöhe nach „Stufe 2“ der Tabelle 1.

Bezüglich des A/V-Verhältnisses ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

A/V-Verhältnis	HWB _{Ref, RK}
≥ 0,8	36 kWh/m ² a
≤ 0,2	20 kWh/m ² a

Tabelle 1:

Förderart	Basisförderung	Stufe 1 ≥ 30% Unterschreitung der EKZ	Stufe 2 ≥ 50% Unterschreitung der EKZ
Neubau Wohnung	€ 866	€ 906	€ 946
Neubau Reihenhäuser	€ 786	€ 826	€ 866
Altenwohn- und Pflegeheime	€ 906	€ 946	€ 986

§ 14 Bonusbeträge

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

(1) Bodenverbrauchsparendes Bauen

1. Wird ein bestehendes Objekt durch einen Neubau ersetzt und entstehen dadurch Abrisskosten, so werden diese Abrisskosten ersetzt. Der Abriss wird in der Höhe von 35 % der anerkannten Kosten, höchstens jedoch mit 40.000 Euro gefördert. Der Bonusbetrag wird auch dann zuerkannt, wenn mehr als 50 % des Bestandes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bei Antragstellung darf die Rechnung über die durchgeführten Abrissarbeiten nicht älter als zwei Jahre sein.
2. Wird eine Baulücke geschlossen, kann ebenso ein Bonusbetrag für bodenverbrauchsparendes Bauen zuerkannt werden, wobei die mögliche Förderhöhe 67 Euro je m² förderbare Fläche (Wohnnutzfläche) beträgt, höchstens jedoch gesamt 50.000 Euro. Baulücken sind unbebaute Grundstücke in bereits zur Gänze aufgeschlossenen Gebieten, in denen eine Bebauung im Gegensatz zu den umliegenden Bereichen noch nicht stattgefunden hat oder Grundstücke im Verband, die zu weniger als 50 % der möglichen Nutzung bebaut sind (Mindernutzungen). Eine Baulandwidmung vor 1980 ist erforderlich. Ein Baulückenschluss liegt dann vor, wenn vom Mittelpunkt des zu errichtenden Objektes ein angrenzendes Wohngebäude im Umkreis von 70 m (Radius) nachgewiesen wird.

(2) 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, für 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

(3) 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 ist entsprechend einzuhalten.

(4) 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 18 Euro je m² förderbarer Nutzfläche ab der Errichtung von 16 Wohneinheiten.

§ 14a

Altenwohn- und Pflegeheime

(1) Bei der Errichtung von Altenwohn- und Pflegeheimen ist für die positive Erledigung des Förderungsansuchens erforderlich, dass das Vorhaben im Einklang mit dem aktuellen Stand der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für die Pflegevorsorge im Burgenland steht und die Vorgaben für derartige Einrichtungen nach dem Burgenländisches Sozialeinrichtungsgesetz erfüllt werden. Für die Heimplätze des Vorhabens muss eine Tagsatzvereinbarung mit dem Land Burgenland seitens des Landes Burgenland in Aussicht gestellt sein.

(2) Die Förderhöhe errechnet sich gemäß den Bestimmungen des § 13, Bonusbeträge können gewährt werden.

(3) Zu den förderbaren Nebenflächen zählen Küche, Speisesäle und Gemeinschaftsräume, wobei diese zu 100 % gefördert werden. Räume für Verwaltungspersonal, Arzt- und Pflegezimmer sowie Therapieräume werden im Ausmaß von zumindest 50 % gefördert.

V. Darlehensbedingungen

§ 15

Grundbücherliche Sicherstellung

(1) Das zugesicherte Förderungsdarlehen ist im Grundbuch erstrangig pfandrechtlich sicherzustellen. Bei

Wohnungseigentum ist das Pfandrecht für den auf die Nutzfläche oder den Nutzwert der Wohnung im Verhältnis entfallenden Teil des Förderdarlehens auf dem einzelnen Anteil einzuverleiben.

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

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

(4) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber haben vor Ausstellung der Zusicherung 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.

§ 16 Vorrangeinräumung

(1) Die Zustimmung des Landes zur ausnahmsweisen vorrangigen grundbücherlichen Sicherstellung gemäß § 15 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 Wohnbaurdarlehen 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.

§ 17 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 Teillöschungen und Vorrangeinräumungen erforderlich sind. Die Ausstellung einer Löschungserklärung vor Darlehenstilgung ist auch bei Vorliegen einer Treuhanderklärung 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.

§ 18 Tilgungsplan

(1) Für das Förderdarlehen sind in den Tilgungsplänen 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 (zB wirtschaftliche, gesundheitliche, familiäre Gründe) können auf Antrag Verlängerungen der Darlehenslaufzeit gewährt werden.

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

§ 19

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

§ 20

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
5. Muster Mietvertrag samt Kaufoption der den Vorgaben dieser Richtlinie entspricht als PDF

(2) Ansuchen um Gewährung einer Förderung für Wohnungen und Reihenhäuser können bis längstens 24 Monate ab in Rechtskraft erwachsenen Baubescheides eingebracht werden.

(3) Wird ein Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten errichtet, ist das Ansuchen um Gewährung einer Förderung für den entsprechenden Bauabschnitt mit Genehmigung der Landesregierung in der gesetzlichen Fertigstellungsfrist nach den Bestimmungen des Burgenländisches 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, Unterlagen des Durchgeführten Vergabeverfahren
- Mustermietvertrag samt Option auf Eigentumserwerb

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

§ 21

Förderabwicklung / Förderprüfung

(1) Die Förderanträge samt Beilagen werden vom Amt der Burgenländischen Landesregierung auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungswürdigkeit gemäß den Bestimmungen des Bgl. 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.

§ 22

Begutachtung und Reihung von Anträgen durch den Wohnbauförderbeirat

(1) Gemäß § 20 Abs. 3 Bgl. WFG sind Ansuchen zur Gewährung von Förderungen zur Errichtung und Sanierung von Eigenheimen, Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Altenwohn- und Pflegeheimen sowie von Zinszuschüssen dem Wohnbauförderungsbeirat vor Bewilligung durch die Landesregierung zur Begutachtung vorzulegen.

(2) Der Wohnbauförderbeirat hat im Rahmen der Begutachtung die vorliegenden Anträge nach nachstehenden Kriterien zu prüfen, zu bewerten und anhand der Bepunktung zu reihen. Die Ansuchen auf Darlehensgewährung im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen werden nach folgenden Kriterien vom Wohnbauförderbeirat bewertet bzw. bepunktet:

1. Kosten und Leistbarkeit

Die Senkung der Wohnkosten und damit die Steigerung der Leistbarkeit ist einer der Kernaufgaben der burgenländischen Wohnbauförderung, daher kommt diesen Punkten bei der Priorisierung von zu fördernden Projekten besonderes Gewicht zu. Die geplante Baukostenzuschusshöhe und die geplante Miete bzw. der geplante Nutzungsbeitrag wird anhand der von den Antragstellerinnen übermittelten Prognoserechnungen wie folgt bewertet:

Geplanter Verkaufspreis zur Eigentumsbegründung:

Bei Wohnungen

$(10000 - [\text{Verkaufspreis pro m}^2])/1000 = \text{zu berücksichtigende Punkte}$

Bei Reihenhäusern

$(12000 - [\text{Verkaufspreis pro m}^2])/1000 = \text{zu berücksichtigende Punkte}$

a) Geplante Miete / Nutzungsbeitrag

Bei Wohnungen:

$15 - [\text{Miete (netto ohne BK) pro m}^2] = \text{zu berücksichtigende Punkte}$

Bei Reihenhäusern:

$17 - [\text{Miete (netto ohne BK) pro m}^2] = \text{zu berücksichtigende Punkte}$

2. Ökologie:

Ein weiterer Eckpunkt der burgenländischen Wohnbauförderung ist die Steigerung von Ökologie im Wohnbau, daher ist Maßnahmen zur Ökologisierung bei der Priorisierung von Förderprojekten besonderes Augenmerk zu schenken. Für folgende Maßnahmen, die im zu bewertenden Projekt umgesetzt werden, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Errichtung einer Photovoltaikanlage: 3 Punkte
- Beheizung mit Wärmepumpe, Biomasse oder Fernwärme aus Biomasse oder Alternativenergie (ohne Einsatz fossiler Energieträger): 3 Punkte
- Begrünung der Fassade: 1 Punkte
- Begrünung des Daches: 1 Punkt
- Baulückenschluss, Ersatz oder Revitalisierung eines alten Gebäudes: 5 Punkte
- Errichtung von Gebäuden unter überwiegender Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen: 5 Punkte

3. Lage und Nachfrage:

Besonderes Augenmerk bei der Steuerung der Vergabe von Mitteln der Wohnbauförderung sind auf Lage und Nachfrage zu legen, da die öffentlichen Fördermittel sowohl treffsicher als auch im Sinne einer gesamten Entwicklung des Burgenlands verwendet werden sollen. Folgende Umstände sind mit den nachstehend angeführten Punkten zu berücksichtigen:

- Lage des Projekts in Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang (gemäß den Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinien für Neubauten von Eigenheimen): 1 Punkt;
- Verknüpfung des Wohnprojekts mit Einrichtungen zur Stärkung der Infrastruktur
- (Geschäfte, Gemeindevorrichtungen, ...): 1 Punkt;
- Ortsrandlage mit Neuwidmung auf Bauland, die weniger als 2 Jahre vor Erteilung der Baufreigabe zurückliegt: - 5 Punkte
- Sonderwohnformen (zB Generationenwohnen, Sozialwohnprojekte): 10 Punkte

4. Vertragsgestaltung

Ziel von zukünftigen Vertragsgestaltungen von Miet-/Kauf- oder Nutzungsverträgen soll bestmögliche Transparenz sein. Hier können die Vorgaben des Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetz nur ein Mindeststandard sein. Ziel soll sein, dass dem Bewohner der Bewohnerin bereits bei Einzug in das Wohnobjekt die Modalitäten für einen etwaigen Eigentumserwerb bekannt sind und in der Miete enthaltene Tilgungsbeiträge vollständig auf den zu bezahlenden Kaufpreis angerechnet werden.

5. Berechnung der Gesamtpunkte und Reihung

Die Förderprojekte werden nach dem vorgenanntem System bepunktet und es wird die Summe der Punkte gebildet. Die Förderempfehlung erfolgt durch den WBF-Beirat im Rahmen der Begutachtung der Förderanträge an die Projekte mit den meisten Punkten in absteigender Reihenfolge je nach verfügbaren Fördermitteln.

Die für das Jahr budgetär verfügbare Fördersumme wird gleichmäßig auf die pro Jahr geplanten Wohnbauförderbeiratstermine im Jahr verteilt und dort entsprechend der verfügbaren Fördersumme nach der vorgenommenen Reihung Empfehlungen für die Fördervergabe ausgesprochen. Kommt ein Projekt wiederholt aufgrund der Reihung nicht zum Zug, so wird es einem Jahr nach dem ersten Aufscheiden in einer Reihung des Wohnbauförderbeirats ausgeschieden.

§ 23 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 zugrunde liegenden 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 Darlehenskonditionen gemäß § 18.
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.

§ 24 Auszahlungsmodalitäten

(1) Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Förderungsdarlehen wird in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschrittes an die Förderungswerberin oder den Förderungswerber ausbezahlt. Die Anweisung erfolgt erst nach Vorliegen des Original Schuldscheines und des Gerichtsbeschlusses über die grundbücherliche Sicherstellung (§ 17) des Förderungsdarlehens.

(2) Der Baufortschritt ist durch geeignete Unterlagen wie zB Vorlage von Gemeindebestätigungen nachzuweisen.

(3) Die Auszahlung der einzelnen Teilbeträge des bewilligten Förderungsdarlehens kann davon abhängig gemacht werden, dass das durchgeführte Vorhaben an Ort und Stelle von einer oder einem Prüforga n (§ 41) überprüft und die Übereinstimmung der Ausführung mit den genehmigten Unterlagen festgestellt wird.

- (4) Die Auszahlung des zugesicherten Förderungsbetrages erfolgt bei der Errichtung eines Neubaus
- a) 30 % bei Fertigstellung des Kellers oder der Fundamentierung,
 - b) 40 % bei Fertigstellung des erweiterten Rohbaues,
 - c) 25 % bei Nachweis der Fertigstellung gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes und
 - d) 5 % bei Vorlage der Endabrechnung.

§ 25 Endbericht

(1) Nach Abschluss der Bauausführung ist ohne Verzug, längstens jedoch innerhalb von einem Jahren nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsfreigabe der Endbericht über die Bauausführung der Burgenländischen Landesregierung zur Prüfung vorzulegen, widrigenfalls die Gesamtbaukosten (§9) durch einen Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung auf Kosten der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers ermittelt und dem Endbericht zugrunde gelegt werden können. Der Endbericht hat eine Endabrechnung zu umfassen, die die auf die einzelnen Wohnungen und Reihenhäuser entfallenden Errichtungskosten sowie deren Berechnung zu enthalten hat.

(2) Die Endabrechnung der auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Errichtungskosten ist wie folgt durchzuführen:

1. Zunächst sind die Gesamtbaukosten für alle Nutzflächen des Förderungsobjektes festzustellen;
2. Von diesem Betrag sind die Gesamtbaukosten 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) Der Endbericht hat jedenfalls zu enthalten:

1. Endabrechnung inklusive detaillierter Aufstellung
2. chronologische und sortierte Baukontoübersicht des geförderten Objektes
3. vorausschauende Baukontoübersicht
4. Aufstellung der Wohnungsbeschaffungskosten und der Mieten und Kaufpreise je Wohneinheit nach der Berechnung nach diesen Richtlinien
5. interne Überweisung der Grund- und Bauvorbereitungskosten
6. Begründung von eventuell entstandenen Mehrkosten nach der Endabrechnung gegenüber den angegebenen Gesamtbaukosten bei Antragstellung
7. Bericht über die durchgeführten Vergaben mit Darstellung der gewählten Verfahrensart, eingelangten Angeboten, Bewertungen und Zuschlagserteilung bzw. Beauftragung
8. unterfertigte Mietverträge mit Kaufoption

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

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

§ 26

Übertragung in das Eigentum

(1) Die Förderwerberin hat der nutzungsberechtigten Person die Option zum Eigentumserwerb zu den Baukosten samt anteiliger Grundstückskosten zumindest für die Dauer von 30 Jahren ab Abschluss des erstmaligen Abschlusses des Mietkaufvertrags einzuräumen.

(2) Der Kaufpreis für die Übertragung ins Eigentum ist aus den anteiligen Grundkosten und den anteiligen Errichtungskosten die auf die Wohneinheit entfallen zu bilden. Die bereits über die Mietzahlungen rückgeführten Grund- und Errichtungskosten (Tilgungsanteile für aufgenommene Darlehen) sind anzurechnen.

(3) Eine Eigentumsübertragung zum Verkehrswert ist nicht zulässig, wenn der Verkehrswert den Kaufpreis gemäß § 26 Abs.2 dieser Richtlinie übersteigt.

(4) Beim Eigentumserwerb sind jene Beträge der Miete (Nutzungsbeitrag) die auf Finanzierungsanteil (Tilgungsbeiträge zu im Zuge der Errichtung des Wohnobjektes aufgenommen Darlehen) entfallen auf den Kaufpreis anzurechnen.

(5) 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.

(6) Im Falle einer ordentlichen Kündigung vor Eigentumsbegründung durch die Nutzungsberechtigte Person sind von der Förderungswerberin jene Beträge der Miete (Nutzungsbeitrag, die auf den Finanzierunganteil (Tilgungsbeiträge zu im Zuge der Errichtung des Wohnobjekts aufgenommen Darlehen) entfallen an die Nutzungsberechtigte Person zurückzubezahlen. Hierbei können folgende Einbehalte vorgenommen werden:

- a) Im Falle einer Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages innerhalb von 5 Jahren ab dem Tag des gegenständlichen Vertragsabschlusses, kann der Betrag einbehalten werden, der dem in den letzten 12 Monaten vor Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages geschuldeten Hauptmietzins netto entspricht.
- b) Im Falle einer Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages innerhalb von 10 Jahren ab dem Tag des gegenständlichen Vertragsabschlusses, kann der Betrag einbehalten werden, der dem in den letzten 24 Monaten vor Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages geschuldeten Hauptmietzinse netto entspricht.
- c) Im Falle einer Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages innerhalb von 20 Jahren ab dem Tag des gegenständlichen Vertragsabschlusses, kann der Betrag einbehalten werden, der dem in den letzten 36 Monaten vor Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages geschuldeten Hauptmietzinse netto entspricht.
- d) Im Falle einer Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages innerhalb von 25 Jahren ab dem Tag des gegenständlichen Vertragsabschlusses, kann der Betrag einbehalten werden, der dem in den letzten 48 Monaten vor Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages geschuldeten Hauptmietzinse netto entspricht.
- e) Im Falle einer Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages innerhalb von 30 Jahren ab dem Tag des gegenständlichen Vertragsabschlusses, kann der Betrag einbehalten werden, der dem in den letzten 60 Monaten vor Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages geschuldeten Hauptmietzinse netto entspricht, rückerstattet.

(7) Die Förderungswerberin hat sich von der Nutzungsberechtigten Person im Rahmen der Ausübung der Kaufoption zur Hintanhaltung der Spekulation mit Wohnobjekten ein Vorkaufrecht für das Wohnobjekt oder einen Teil davon für den Fall einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Vermögensübertragung unter Lebenden für eine Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags zum Eigentumserwerb einräumen zu lassen. Hierbei ist im Fall der Veräußerung und Übertragung an einen Dritten um ein ausschließlich in Geld bestehendes Entgelt das von der Förderungswerberin zu bezahlendem Entgelt, jenes Entgelt, das der Dritte verpflichtend zu zahlen anbietet. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Einlösungsanzeige mittels Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung zu ermitteln. Dabei ist dem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen den „Differenzbetrag“, der sich aus dem Vergleich des ursprünglichen Kaufpreises mit dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Einlösungsanzeige der Förderungswerberin ergibt, an die Förderungswerberin zu leisten. Das Vorkaufsrecht erlischt bei Leistung des „Differenzbetrages“ durch den Eigentümer und wird die Einlösungsanzeige damit unbeachtlich.

§ 27

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 Schuldbeitrittserklärung zum Förderungsdarlehen abzugeben.
7. Bei Darlehensübernahmen bei einer Ehescheidung (§ 98 EheG) verbleibt die oder der die Ehemohung verlassende Partnerin oder Partner zumindest Ausfallsbürgin oder Ausfallsbürge, sofern nicht einer gänzlichen Haftungsentlassung seitens des Landes zugestimmt wird.

Der Hauptwohnsitz im geförderten Objekt ist innerhalb von sechs Monaten ab Zustimmung von den Übernehmenden und diesen nahestehenden Personen zu begründen

§ 28 Übernahme durch Erbschaft

(1) Im Falle einer Rechtsnachfolge aufgrund eines Todesfalles ist eine Übernahme des Förderungsdarlehens gemäß den Bestimmungen des § 7 Bgl. WFG 2018 möglich. § 28 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 Vorliegen 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 Wohnboudarlehen zu tilgen, unabhängig davon ob für diese Personen ein laufendes Wohnboudarlehen besteht.

(3) Während dieser Frist haben die Darlehensrückzahlungen vertragsgemäß zu erfolgen, es 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 Wohnboudarlehen nicht getilgt wird, wird das Darlehen gekündigt.

(4) Bei Übernahme des Wohnboudarlehens 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.

§ 29

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 bis 4 sinngemäß anzuwenden.

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

VIII. Kündigungsbestimmungen

§ 30

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,
3. das geförderte Objekt untergeht, oder
4. die Erhaltung des geförderten Wohnraumes unterlässt,
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,
6. bei Einverleibung eines Veräußerungsverbot zugunsten des Landes das Eigentum am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden überträgt, oder
7. 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,

8. eine geförderte Wohnung ohne Zustimmung des Landes an eine nicht förderungswürdige Person weitergibt oder weitervermietet,
9. die Begründung des Hauptwohnsitzes im geförderten Objekt nicht nachweist. Ebenso ist der Hauptwohnsitz von nahestehenden Person zu begründen,
10. 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,
11. mehrere geförderte Objekte besitzt,
12. ein gefördertes Eigentumsobjekt zur Gänze oder zum Teil vermietet,
13. 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,
14. bei Rechtsnachfolge die für die Prüfung der Möglichkeit der Darlehensübernahme erforderlichen, Unterlagen nicht vorlegt, oder
15. den geförderten Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsfreigabe 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.

(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 Ansuchens der Erbinnen oder Erben in sozialen Härtefällen unterbleiben, sofern mit dem freiwerdenden Objekt kein Gewinn erzielt wird oder dieses von einer nahestehenden Person weiterhin benutzt wird.

§ 31 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.

§ 32 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

§ 33

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.

(2) Die Fertigstellung von Neubauten ist gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes nachzuweisen.

§ 34

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) Das Grundbuchgericht hat auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers auf der zu verbauenden Liegenschaft ein Belastungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Die Eintragung ist von der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber vor Einbringung eines Ansuchens auf Gewährung einer Förderung nachzuweisen.

(3) Einer Belastung ist zuzustimmen, wenn dies zur Finanzierung des zu fördernden Bauvorhabens notwendig ist. Die Einwilligung zur Löschung des Belastungsverbotes ist zu erteilen, wenn kein Ansuchen auf Gewährung einer Förderung gestellt oder das Ansuchen zurückgezogen oder abschlägig erledigt wurde oder das Förderungsdarlehen zurückgezahlt worden ist.

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

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

§ 35

Mietzinsbildung

Der Mietzins oder das Nutzungsentgelt für geförderte Wohnungen und Reihenhäuser darf höchstens die Höhe der Berechnung im Sinne des WGG erreichen, wobei zu berücksichtigen ist, dass eine Anrechnung der Tilgungsanteile der Miete im Rahmen der Eigentumsbegründung vorgesehen ist.

§ 36

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. 4), 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 (zB 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.

XI. Schlussbestimmungen

§ 37

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.

§ 38

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.

§ 39
Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 1. Jänner 2024 in Kraft und ersetzt die Richtlinie 2023 zur Förderung der Errichtung von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern und Wohnungen vollinhaltlich mit Ausnahme der Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen (§37 und §38 der Richtlinie 2022, Stand Jänner 2022).

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 Türanschlüge 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 (zB 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.

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.