Landesrecht Kärnten: Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 - K-WBFG 1997, Fassung vom 08.04.2010

Langtitel
Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 - K-WBFG 1997
StF: LGBl Nr 60/1997 (WV)

Änderung

idF:

LGBl Nr 53/2000

LGBl Nr 92/2001

LGBl Nr 10/2002

LGBl Nr 31/2004

LGBl Nr 38/2006 Erläuterungen

LGBl Nr 46/2008

LGBl Nr 15/2010

Sonstige Textteile
Inhaltsverzeichnis

I. Abschnitt - Allgemeine Bestimmungen
§ 1 Gegenstand
§ 2 Begriffsbestimmungen
§ 3 Förderungsmittel
§ 4 Arten der Förderung
§ 5 Förderungsdarlehen
§ 6 Annuitätenzuschüsse
§ 6a Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse
§ 7 Sicherstellung des Förderungsdarlehens
§ 8 Kündigung des Förderungsdarlehens
§ 9 Fälligstellung des Förderungsdarlehens
§ 10 Grundsätze der Förderung
§ 11 Förderungsvoraussetzungen

II. Abschnitt - Förderung der Errichtung von Eigenheimen, Gruppenwohnbau und von Wohnungen in einer bestehenden

Baulichkeit
§ 12 Gegenstand und Förderungswerber
§ 13 Förderungsvoraussetzungen

III. Abschnitt - Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen
§ 14 Gegenstand und Förderungswerber
§ 15 Förderung
§ 15a Förderung von Eigentumswohnungen
§ 16 Übertragung ins Wohnungseigentum und Vermietung geförderter Wohnungen
§ 17 Leistungen der Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen

IV. Abschnitt - Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum
§ 18 Förderungswerber
§ 19 Förderungsvoraussetzungen beim Ersterwerb von Wohnraum
§ 20 Förderung

V. Abschnitt - Eigenmittelersatzdarlehen
§ 21 entfällt
§ 22 entfällt
§ 23 entfällt
§ 24 entfällt
§ 25 Eigenmittelersatzdarlehen für Wohnungsnachfolger

VI. Abschnitt - Förderung der Sanierung von Gebäuden und Wohnungen
§ 26 Gegenstand
§ 27 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen bei der Sanierung
§ 28 Förderungswerber
§ 29 Förderbarer Kostenanteil
§ 30 Förderungsausmaß
§ 30a Impulsprogramme

VII. Abschnitt - Eigentumsbeschränkungen und Mietverhältnisse
§ 31 Veräußerungsverbot
§ 32 Löschung des Veräußerungsverbotes
§ 33 Mietzinsbildung
§ 34 Miete bei Wohnungseigentum
§ 35 Kündigung des Mietvertrages

VIII. Abschnitt - Wohnbeihilfe
§ 36 Wohnbeihilfe bei geförderten Wohnungen
§ 37 Zumutbare Belastung
§ 38 Antragsteller und Förderungsvoraussetzungen
§ 39 Ausmaß der Wohnbeihilfe
§ 39a Allgemeine Wohnbeihilfe

§ 39b Wohnbeihilfe für Betriebskosten

IX. Abschnitt - Verfahrensbestimmungen
§ 40 Ansuchen und Zusicherung
§ 41 Wohnbauförderungsbeirat
§ 41a Vorsitz, Geschäftsführung
§ 42 Widerruf der Förderung und Verfügungsbeschränkung
§ 43 Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten
§ 44 Bauausführung
§ 45 Endabrechnung
§ 46 Begünstigte Rückzahlung

Anlage I - VII

ANM: Die Verordnungen der Landesregierung zum K-WBFG 1997 sind über den Wohnbauserver des Landes zugänglich (http://www.ktn.gv.at/abteilungen/abt9).

ANM: Übergangsbestimmungen des Artikels V der Kundmachung LGBl Nr 60/1997:

(1) Mit § 46 Abs 1 und Abs 2 des Gesetzes LGBl Nr 3/1992 wurden folgende Übergangsbestimmungen getroffen:

"(1) Auf Förderungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, dem Wohnhaussanierungsgesetz oder dem Wohnungsverbesserungsgesetz durch Zusicherung bereits gewährt worden sind, sind die Bestimmungen dieser Gesetze weiterhin anzuwenden, soweit Abs 2 nicht anderes bestimmt. Gleiches gilt für Vorhaben, deren Förderung vom Wohnbauförderungsbeirat bis 31. Jänner 1992 nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 empfohlen wurde.

(2) Anstelle des § 2 Z 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des § 2 Abs 1 Z 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1986 und des § 2 Z 3 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 ist § 2 Z 1 lit d dieses Gesetzes anzuwenden.

Bei Übertragungsgeschäften mit Ausnahme solcher, deren rechtlicher Ursprung (Vertrag, Vorvertrag) vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes liegt, und Neuzuweisungen von Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen sind die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden.

Für die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes mit der Maßgabe, daß das höchstzulässige Eigenmittelersatzdarlehen bei Eigentumswohnungen 2,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten nicht übersteigen darf."

(2) Mit Art. II Z 2 des Gesetzes LGBl Nr 19/1993 wurde folgende Übergangsbestimmung getroffen:

"2. Die Förderungssätze nach Art. I Z 12 und 15 gelten für Förderungsanträge, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden."

(3) Mit Art. II des Gesetzes LGBl Nr 32/1997 wurden folgende Übergangsbestimmungen getroffen:

"1. Auf Förderungsanträge nach dem II. und IV. Abschnitt, die vor dem 1. September 1996 eingebracht wurden, sind die Änderungen nach diesem Gesetz nicht anzuwenden.

2. Auf Förderungsanträge nach dem III. und VI. Abschnitt, die vor dem 1. März 1997 eingebracht wurden, sind die Änderungen dieses Gesetzes nicht anzuwenden.
3. Auf Förderungsanträge für Gruppenwohnbauten, die einen Teil eines gemeinsam geplanten Gesamtprojektes darstellen, für das bereits vor dem 1. Jänner 1997 eine Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft erteilt wurde, gilt die Verpflichtung zur Errichtung in gekuppelter oder geschlossener Bauweise nicht."

ANM: Übergangsbestimmungen des Gesetzes LGBl Nr 53/2000:

Artikel II

1. a) Bis zum 31. Dezember 2001 treten in den nachfolgend genannten Bestimmungen an die Stelle der angegebenen Eurobeträge die genannten Schillingbeträge:

gesetzliche Bestimmung	Eurobetrag	Schillingbetrag
§ 6a Abs 2	25,30	348,--
§ 37 Abs 1	1.350,--	18.000,--
§ 38 Abs 2	10,--	100,--
§ 39 Abs 1	220,--	3.000,--
Anlage I Z 1 lit a	25.500,--	350.000,--
-"-	40.000,--	550.000,--
-"-	3.650,--	50.000,--´
Anlage I Z 1 lit b	2.200,--	30.000,--
Anlage II Z 1 lit a	500,--	6.800,--
Anlage II Z 1 lit b	600,--	8.000,--
Anlage II Z 4 lit a	7.300,--	100.000,--
-"-	3.650,--	50.000,--
Anlage II Z 4 lit b	15,--	200,--
Anlage II Z 4 lit c	7.300,--	100.000,--
Anlage II Z 4 lit d	18.250,--	250.000,--
-"-	7.300,--	100.000,--
Anlage III Abs 1	1.270,--	17.400,--
-"-	1.170,--	16.000,--
-"-	1.280,--	17.600,--
Anlage III Abs 1 Z 2	1.270,--	17.400,--
Anlage III Abs 1 Z 3	16.350,--	225.000,--
-"-	5.450,--	75.000,--
Anlage III Abs 1 Z 4 lit f	15,--	200,--
Anlage IV Z 1 lit a	500,--	6.800,--
Anlage IV Z 1 lit b	600,--	8.000,--
Anlage IV Z 1 lit c	800,--	11.000,--
Anlage IV Z 3 lit a	7.300,--	100.000,--
Anlage IV Z 3 lit b	15,--	200,--
Anlage IV Z 3 lit c	7.300,--	100.000,--
Anlage V Abs 2 lit a	1.050,--	14.000,--
Anlage V Abs 2 lit b	1.050,--	14.000,--
-"-	1.050,--	14.000,--
-"-	75,--	1.000,--

-"-	1.500,--	20.000,--
-"-	750,--	10.000,--
Anlage V Abs 4	750,--	10.000,--

b) Bis 31. Dezember 2001 hat in der Anlage III Abs 1 Z 1 der Faktor statt 0,0872 1,2 zu lauten.

2. Die Bestimmungen von Artikel I sind auf jene Vorhaben gemäß dem II. und VI. Abschnitt anzuwenden, deren Förderung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt wurde.

3. Die Bestimmungen von Artikel I sind auf jene Vorhaben gemäß dem III. Abschnitt anzuwenden, deren Förderung nach dem 1. Jänner 2001 beantragt und vom Wohnbauförderungsbeirat empfohlen wurde.

4. Die Bestimmungen von Artikel I sind auf jene Vorhaben gemäß dem IV. Abschnitt anzuwenden, für die die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist. Für Wohnungen in Baulichkeiten gemäß dem IV. Abschnitt, für die die Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte, ist Artikel I Z 39 und 46 mit der Maßgabe anwendbar, daß der erstmalige Förderungsantrag nach Inkrafttreten des Gesetzes gestellt wurde.

5. Die mit Artikel I Z 23 aufgehobenen Bestimmungen bleiben für jene Förderungsfälle in Geltung, bei denen Mietwerber zur Aufbringung von Eigenmitteln verpflichtet sind. Der Mindestbetrag beträgt 750 Euro (bis 31. Dezember 2001 S 10.000,--).

ANM: Übergangsbestimmungen des Gesetzes LGBl Nr 38/2006:

Artikel II

(1) Dieses Gesetz tritt an dem der Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes tritt das Gesetz über den Wohnbauförderungsbeirat, LGBl Nr 145/1975, außer Kraft.

(3) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind - unbeschadet des Abs 4 - auf jene Vorhaben nach den Abschnitten II, III, IV und VI anzuwenden, deren Förderung nach dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes beantragt wurde.

(4) Für Wohnungen in Baulichkeiten nach dem IV. Abschnitt, für die die Zusage der Förderungsbereitschaft vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes erteilt wurde, beträgt das Förderungsausmaß je Quadratmeter förderbarer Nutzfläche beim Ersterwerb von Eigenheimen im Gruppenwohnbau 600 Euro/m2, beim Ersterwerb von Eigentumswohnungen 800 Euro/m2, sofern sich nicht unter Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes ein höheres Förderungsausmaß ergibt. Die Erhöhungsbeträge zum Förderungsausmaß richten sich in jedem Fall ausschließlich nach Anlage IV Z 3, in der Fassung dieses Gesetzes.

(5) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind auf Anträge auf Wohnbeihilfe nach dem VIII. Abschnitt anzuwenden, wenn der Antrag nach dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes gestellt wurde und Zeiträume betrifft, für die nicht bereits eine Bewilligung über Wohnbeihilfe vorliegt.

(6) § 11, in der Fassung des Art. I, findet keine Anwendung auf die bereits durch einen außenwirksamen Akt des Auftraggebers eingeleiteten Vergabeverfahren. Diese sind nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

(7) Für Förderungsdarlehen, deren Rückzahlung und Verzinsung nach den Bestimmungen des § 4a Abs 2 und 3 des K-WFG, LGBl Nr 3/1992, idF LGBl Nr 32/1997, oder § 5 Abs 2 und 3 des K-WFG 1997, LGBl Nr 60, erfolgt, gilt Folgendes:

Zinsansprüche, die über der jeweiligen Rückzahlungsrate liegen, gelten im Ausmaß des übersteigenden Betrages als aufschiebend bedingte Zahlungsverpflichtung. Auf Zahlung der bedingten Zinsansprüche besteht solange kein Rechtsanspruch, als diese nicht in den Rückzahlungsraten Deckung finden. Die Zinsansprüche sind jedoch vorrangig, d. h. vor Tilgung des Kapitals aus den Rückzahlungsraten zu decken. Bei vorzeitiger Rückzahlung, Darlehenskündigung oder Übertragung von Wohnungen besteht auf die aus dieser Regelung als aufschiebend bedingte Zahlungsverpflichtung geltenden Zinsbeträge voller Leistungsanspruch und sind diese Beträge der jeweils aushaftenden Darlehensrestschuld zuzurechnen.

(8) Die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bestellten Mitglieder (Ersatzmitglieder) des Wohnbauförderungsbeirates gelten für den Rest der laufenden Funktionsperiode als nach diesem Gesetz bestellt.

(9) Die Geschäftsordnung des Wohnbauförderungsbeirates beim Amt der Kärntner Landesregierung, genehmigt mit Beschluss der Landesregierung vom 7. März 1978, gilt als Geschäftsordnung iSd § 41a Abs 6 dieses Gesetzes, soweit sie nicht im Widerspruch zu §§ 41 und 41a dieses Gesetzes steht.

(10) Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes dürfen bereits ab seiner Kundmachung erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Monatsersten in Kraft gesetzt werden.

(11) Dieses Gesetz wurde einem Informationsverfahren im Sinne der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl Nr L 204 vom 21. Juli 1998, S 37, idF der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, ABl Nr L 217 vom 5. August 1998, S 18, unterzogen.

ANM: Übergangsbestimmungen des Gesetzes LGBl Nr 46/2008:

(1) Dieses Gesetz tritt an dem der Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Art. I Z 3 ist auf Anträge auf Wohnbeihilfe nach dem VIII. Abschnitt des K-WBFG 1997 anzuwenden, wenn der Antrag nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt wurde und Zeiträume betrifft, für die nicht bereits eine Bewilligung über Wohnbeihilfe vorliegt.

ANM: Übergangsbestimmungen des Gesetzes LGBl Nr 15/2010:

Artikel II

(1) Dieses Gesetz tritt an dem der Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft. (1.4.2010)

(2) Für Wohnungen in Baulichkeiten nach dem IV. Abschnitt, für die die Zusage der Förderungsbereitschaft vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes erteilt wurde, ist weiterhin das K-WBFG 1997 in der Fassung vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes anzuwenden.

(3) Die in diesem Gesetz vorgesehenen Richtlinien sind von der Landesregierung spätestens binnen drei Monaten nach In-Kraft-Treten dieses Gesetzes zu erlassen.

(4) § 8 Abs. 3 in der Fassung dieses Gesetzes ist bei Förderungen nach dem II., III. und IV. Abschnitt dieses Gesetzes und bei Förderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 und dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 auf alle Darlehensverträge, bei denen die Darlehensbeträge an das Land noch nicht zur Gänze zurückgezahlt worden sind, anzuwenden, soweit sich dadurch keine Verschlechterung für den Förderungsempfänger ergibt.

Text

I. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Gegenstand

(1) Das Land hat die gemäß § 3 zur Verfügung stehenden Mittel zur Förderung der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu verwenden. Dazu zählen insbesondere

a) die Errichtung von Wohnraum durch Neu-, Um-, Ein- oder Zubauten und Revitalisierung erhaltenswerten Altbestandes,
b) der Ersterwerb von nicht gefördertem Wohnraum,
c) die Wohnraumsanierung,
d) Maßnahmen zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung und zur Vermeidung unzumutbarer Wohnungsaufwandsbelastungen.

(1a) Die Zweckbindung nach Abs 1 gilt nicht für Rückflüsse aus Förderungen des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung, die bis 31. Dezember 2000 zugesichert wurden.

(2) Auf Förderungen im Sinne dieses Gesetzes besteht kein Rechtsanspruch.

(3) Anträge und Amtshandlungen nach diesem Gesetz sind von Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben befreit.

§ 2
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. Als Wohnraum:

a) Eigenheim: ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, wovon eine zur Benützung durch den Förderungswerber bestimmt ist;

b) Gruppenwohnbau: mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Fläche 500 m2 je Gebäude nicht übersteigt; eine Überschreitung des Flächenbedarfs ist in raumordnungspolitisch berücksichtigungswürdigen Fällen über Empfehlung durch den Wohnbauförderungsbeirat zulässig;

c) mehrgeschossiger Wohnbau: mindestens drei in einem mehrgeschossigen Wohngebäude gelegene Wohnungen, wobei mehrere aneinandergebaute, durch Stiegenhäuser getrennte Wohneinheiten als eigenständige Gebäude gelten;

d) Wohnung: eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m2 beträgt; bei zu sanierenden Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit, bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muß nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein; vom Erfordernis der Abgeschlossenheit und der Mindestausstattung einer Wohnung kann abgesehen werden, wenn zwei oder mehrere Wohnungen zu einem Wohnverbundsystem zusammengelegt werden und diese Wohnverbundsysteme zur Vermietung an gemeinnützige juristische Personen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung zu betreuen (§ 16 Abs. 3 leg. cit.), vorgesehen sind;

e) Wohnheim: ein zur Befriedigung des ständigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die für die Unterbringung des Personals und der Verwaltung erforderlichen Räume, Verkehrsflächen und allenfalls auch gemeinsame Küchen-, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält;

2. als Wohnhaus: ein Gebäude, welches Wohnzwecken dient, wobei die Wohnungen den Bestimmungen des I. Abschnittes entsprechen und die Nutzfläche der Wohnungen, ausgenommen bei Eigenheimen, 150 m2 nicht übersteigt;

3. als geförderter Wohnraum: Wohnraum, für den rückzahlbare Förderungsbeträge noch nicht vollständig zurückgezahlt sind oder Zuschüsse noch gewährt werden;

4. als normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes und der Anschaffungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht, diese aber auch nicht sehr maßgeblich überschreitet; sie umfasst eine Wärmeversorgung, die über eine zentrale Wärmeverteilung für sämtliche Wohnräume erfolgt; weiters dürfen nur Dämm- und Schaumstoffe verwendet werden, die frei von H-FCKW (teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen) und H-FKW (teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe) sind;

5. als Nutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) bei Wohnanlagen mit Wohnungen, die überwiegend für ältere oder behinderte Menschen bestimmt sind, auch die Bodenfläche der Räumlichkeiten, die den Bewohnern der Wohnanlage als Gemeinschaftsräume oder der Verwaltung dienen; beim Abzug der Wandstärken ist von der Netto-Grundrissfläche auszugehen und bei Bauten mit verputzten oder verkleideten Wänden die aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechnete Grundrissfläche um 2 Prozent zu verringern; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Lage, baulichen Ausgestaltung, Raumhöhe und Ausbaumöglichkeit nach für Wohnzwecke nicht geeignet sind, Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;

6. als Zubehör: die mit einer Wohneinheit in direktem räumlichen Zusammenhang stehenden Balkone, Terrassen sowie die aufgrund behördlicher Vorschriften errichteten Garagen;

7. entfällt;

8. als Gesamtbaukosten: die Kosten der Errichtung von Wohnraum einschließlich der Kosten allfälliger Hausbesorgerdienstwohnungen und des Zubehörs sowie jener Gebäudeteile, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen, Anlagen und Kinderspielplätzen, die Kosten der Errichtung von Gehsteigen und Gehwegen, Anschlußgebühren und Aufschließungskosten innerhalb des Baugrundstückes sowie die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann;

   im Falle der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen oder eines Wohnheimes, die die Voraussetzungen nach § 12 Abs 1 lit d erfüllen, kann der Kaufpreis für den nicht länger als fünf Jahre zurückliegenden Erwerb der vorhandenen Bausubstanz (ohne Grundkosten) in die Gesamtbaukosten eingerechnet werden;
9. als Baukosten einer Wohnung: der Anteil an den Gesamtbaukosten, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel auf die einzelne Wohnung entfällt;
10. als nahestehende Person: der Ehegatte (die Ehegattin), Verwandte in gerader Linie einschließlich der Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht mit einer Ehe vergleichbaren Haushaltsgemeinschaft lebt, einschließlich deren eigene und adoptierte Kinder und Pflegekinder;
11. als Jungfamilie:
    a) ein Ehepaar mit oder ohne Kinder, wenn beide Ehegatten das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben;
    b) Lebensgefährten, wenn beide das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben und zumindest einer ein oder mehrere eigene oder adoptierte, haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, aufweist;
    c) Alleinstehende, wenn sie das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben und ein oder mehrere eigene oder adoptierte, haushaltszugehörige Kinder, für welche Familienbeihilfe bezogen wird, aufweisen;
12. als österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt:
    a) 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 für ständig in Österreich niederzulassen;
    b) Personen, deren Flüchtlingseigenschaften gemäß Bundesgesetz BGBl Nr 126/1968, in der Fassung BGBl Nr 796/1974, festgestellt sind und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind;
    c) Staatsangehörige eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und des Abkommens zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit, BGBl III Nr 133/2002;
13. als Einkommen:
    a) bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen, die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit gemäß § 25 EStG 1988 (Bruttobezüge), abzüglich der Werbungskosten gemäß § 16 Abs 1 EStG 1988, der außergewöhnlichen Belastungen gemäß § 34 EStG 1988, des Freibetrages nach § 35 EStG 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer;
    b) bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen die Einkünfte nach § 2 Abs 2 EStG 1988, ohne Abzug der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988), abzüglich der außergewöhnlichen Belastungen gemäß § 34 EStG 1988 und der Freibeträge nach den §§ 10, 35, 41 Abs. 3, 104 und 105 EStG sowie der festgesetzten Einkommensteuer; sind Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit im Einkommensteuerbescheid enthalten, so sind sie im Sinne von lit a zu berechnen; bei Zusammentreffen von Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten gelten die Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus den anderen Einkunftsarten negativ sind;
    c) bei pauschalierten Land- und Forstwirten ist die Einkommensermittlung nach der Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft (LuF PauschVO 2006), BGBl II Nr 258/2005, durchzuführen;

d) alle Einkünfte, die aufgrund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind, ausgenommen Sachleistungen und zur Bedeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen, wie Familienbeihilfen, Familienförderung des Landes, Pflegegeld aufgrund bundes- und landesrechtlicher Vorschriften, Leistungen aus dem Grund der Behinderung; als Einkünfte gelten daher insbesondere Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Wochengeld, Überstundenzuschläge, Studienbeihilfe;

e) gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen;
unter gleichen Voraussetzungen sind solche Unterhaltsleistungen beim Zahlungspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen;

14. als Jahreseinkommen:

a) bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen gemäß § 2 Z 13 lit a in dem der Antragstellung bzw. dem Abschluß des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag o. dgl.) vorangehenden Kalenderjahr;

b) bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen gemäß § 2 Z 13 lit b des der Antragstellung bzw. dem Abschluß des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag o. dgl.) vorangegangenen veranlagten Kalenderjahres;

c) bei der Prüfung des Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen verlangt werden. Insbesondere kann in den Fällen nach lit b die Vorlage der Einkommensteuerbescheide für die letzten drei veranlagten Kalenderjahre zur Ermittlung eines Durchschnittswertes verlangt, in den Fällen nach lit a vom Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn dies zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig erscheint;

15. als Familieneinkommen: die Summe der Einkommen des Förderungswerbers (Käufer oder Mieter) und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen; Lehrlingsentschädigungen, Studienbeihilfen und Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen sind dabei außer Acht zu lassen, sofern die Bezieher dieser Einkünfte mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen;

16. als Ersterwerb: der erstmalige Eigentumserwerb von Wohnraum direkt vom Errichter;

17. als begünstigte Person: jede natürliche Person,

a) deren erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht es ist, das geförderte Objekt zur Befriedigung ihres dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz zu nutzen,

b) die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig ist und

c) deren Einkommen (Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Anlage I nicht übersteigt.

Beim Eigentumserwerb und bei der Errichtung von Eigenheimen muss die begünstigte Person darüber hinaus österreichischer Staatsbürger oder gemäß Z 12 einem solchen gleichgestellt sein;

18. als Mietvertrag: auch ein genossenschaftlicher Nutzungsvertrag;

19. als Mietwohnung: auch die auf Grund eines solchen Vertrages benutzte Wohnung;

20. als Mieter: auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte;

21. als Mietzins: auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt;

22. die in diesem Gesetz angeführten Bundesgesetze und Verordnungen in folgender Fassung, soweit in diesem Gesetz nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist:

a) Wohnbauförderungsgesetz 1954 (WFG 1954), BGBl. Nr. 153, in der Fassung BGBl. Nr. 232/1972;

b) Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 1968), BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung BGBl. Nr. 320/1982;

c) Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), BGBl. Nr. 482, in der Fassung BGBl. Nr. 460/1990;

d) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, in der Fassung BGBl. Nr. 482/1984;

e) Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung BGBl. Nr. 482/1984;

f) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohnsiedlungsfonds (BWSF), BGBl. Nr. 252/1921, in der Fassung BGBl. Nr. 139/1979;

g) Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG), BGBl. Nr. 130/1948, in der Fassung BGBl. Nr. 422/1974;

h) Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2009;

i) Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, in der Fassung BGBl. I Nr. 25/2009;

j) Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung BGBl. I Nr. 25/2009;

k) Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz – EStG 1988), BGBl. Nr. 400, in der Fassung BGBl. I Nr. 101/2009;

l) Wohnungsverbesserungsgesetz (WVG), BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung BGBl. Nr. 692/1988;

m) Bundesgesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse von jungen Familien (Startwohnungsgesetz – StWG), BGBl. Nr. 264/1982, in der Fassung BGBl. Nr. 460/1990;

n) Familienlastenausgleichsgesetz, BGBl. Nr. 376/1967, in der Fassung BGBl. I Nr. 52/2009;

o) Rückzahlungsbegünstigungsgesetz, BGBl. Nr. 336/1971, in der Fassung BGBl. Nr. 340/1987;

p) Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, in der Fassung BGBl. Nr. 607/1987;

q) Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl. Nr. 194, in der Fassung BGBl. I Nr. 68/2008;

r) Finanzausgleichsgesetz 2008 – FAG 2008, BGBl. I Nr. 103/2007, in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2008;

s) Verordnung über Verbote und Beschränkungen teilfluorierter und vollfluorierter Kohlenwasserstoffe sowie von Schwefelhexafluorid (HFKW-FKW-SF6-V), BGBl. II Nr. 447/2002, in der Fassung BGBl. II Nr. 139/2007.

23. als betreubares Wohnen: Wohnungen, die um eine rund um die Uhr (Montag bis Sonntag) funktionsfähige Notrufanlage verfügen; diese Notrufanlage muss entweder direkt mit einem Anbieter mobiler Dienste oder einem Alten -oder Pflegeheim verbunden sein.

24. Alle Bezeichnungen, die in diesem Gesetz sprachlich in der männlichen Form verwendet werden, gelten sinngemäß auch in der weiblichen Form.

§ 3
Förderungsmittel

(1) Die Förderungsmittel werden aufgebracht durch:

a) (entfällt);

b) Haushaltsmittel des Landes nach Maßgabe der im jeweiligen Landesvoranschlag entsprechend dem Bedarf vorgesehenen Mittel;

c) Rückflüsse aus Wohnbauförderungsmaßnahmen:

1. nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954,
2. nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen der Wohnbauförderungsgesetze 1968 und 1984,
3. nach diesem Landesgesetz;

d) Erträgnisse aus Förderungsmitteln;

e) durch Aufnahme von Darlehen und sonstigen Zuwendungen.

(2) Das Land hat die Förderungsmittel auf einem gesonderten Konto zu führen und für die bestmögliche Verzinsung zu sorgen.

(3) Das Land kann bis zu 0,2 vH der nach Abs 1 aufgebrachten Mittel für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit, Wohnbauforschung und Beratung verwenden.

§ 4

Arten der Förderung

Die Förderung kann erfolgen durch die Gewährung

a) von Förderungsdarlehen (§ 5),

b) von Annuitätenzuschüssen (§ 6) und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (§ 6a),

c) von Eigenmittelersatzdarlehen (§ 21),

d) von Zuschüssen zu Sanierungsmaßnahmen (§ 30),

e) der Wohnbeihilfe (§ 36) und der allgemeinen Wohnbeihilfe (§ 39a)".

§ 5

Förderungsdarlehen

(1) Förderungsdarlehen werden gewährt

a) in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten (III. Abschnitt) oder

b) in einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche (II. und IV. Abschnitt).

(2) Förderungsdarlehen nach Abs 1 lit a sind jährlich mit 1 v. H. dekursiv ab Meldung der Bauvollendung zu verzinsen.

(3) Für die Rückzahlung des Förderungsdarlehens nach Abs 1 lit a einschließlich der Zinsen (Zinseszinsen) sind die nach Maßgabe des Finanzierungsplanes nicht mehr zur Tilgung und Verzinsung von Eigen- oder Fremdmitteln verwendeten Beträge in Höhe der valorisierten Eigenanteile (§ 6a Abs 3) festzulegen. Ergibt sich aus der Entgeltberechnung nach § 14 Abs 1 bis 3 und 6 WGG unter der Berücksichtigung der nicht mehr zur Tilgung und Verzinsung von Eigen- oder Fremdmitteln verwendeten Beträge ein allfällig höherer Betrag als der Eigenanteil, so ist der Unterschiedsbetrag zur verstärkten Tilgung des Förderungsdarlehens zu verwenden. Außerordentliche Tilgungen haben eine Laufzeitverkürzung zur Folge und verringern die Rückzahlungsverpflichtungen entsprechend.

(4) Förderungsdarlehen nach Abs 1 lit b haben eine Laufzeit von 34 Jahren. Die Rückzahlungsraten, die Zinsen oder Zinsen und Tilgung umfassen, sind halbjährlich zu entrichten. Die jährliche Verzinsung beträgt in den ersten fünf Jahren 2 vH, vom 6. bis zum 20. Jahr 2,5 vH und ab dem 21. Jahr 4 vH dekursiv. Die Verzinsung beginnt jeweils mit dem der Zuzählung des Darlehensbetrages nachfolgenden, bei noch nicht gänzlicher Zuzählung mit dem dem vertraglich festgelegten Übergabs- oder Fertigstellungszeitpunkt nachfolgenden, bei allfälligem früherem Bezug der Baulichkeit mit dem diesem Zeitpunkt nachfolgenden 1. März oder 1. September.

(5) Die Tilgung von Förderungsdarlehen nach Abs 1 lit b setzt fünf Jahre nach Beginn der Verzinsung ein. Vom 6. bis zum 20. Jahr beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate 1,5 vH, vom 21. bis zum 25. Jahr 3,5 vH und vom 26. bis zum 34. Jahr 5 vH.

§ 6
Annuitätenzuschüsse

(1) Bei Förderungen an natürliche Personen nach dem II. und IV. Abschnitt dürfen für die Rückzahlung von Hypothekardarlehen, die neben einem Förderungsdarlehen aufgenommen werden, Annuitätenzuschüsse insgesamt längstens für die Dauer von 16 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Zuerkennung, gewährt werden. Die Zuerkennung von Annuitätenzuschüssen darf erst nach Zuzählung des Förderungsdarlehens und Bezug der Wohnung (des Eigenheimes) beginnen.

(2) Die Annuitätenzuschüsse gemäß Abs 1 werden über Antrag jeweils auf die Dauer von vier Jahren gewährt. Sie betragen in den ersten vier Jahren jährlich 6 vH des nach Anlage II oder IV förderbaren Hypothekardarlehens und vermindern sich bei einer Weitergewährung ab dem fünften Jahr und in der Folge nach jeweils vier Jahren um 1 vH. Die Zuerkennung der Annuitätenzuschüsse erfolgt halbjährlich.

(3) Förderungswerbern, die zum Zeitpunkt der Zusicherung des Förderungsdarlehens gemäß § 5 Abs 1 lit b das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) nach Anlage I Z 1 lit a überschreiten, kann, sofern sie spätestens mit Bezug der Wohnung (des Eigenheimes) ein Hypothekardarlehen im Sinne des Abs 1 aufgenommen haben, binnen acht Jahren nach Bezug der Wohnung (des Eigenheimes) über deren Antrag ein Annuitätenzuschuß im Sinne des Abs 2 mit der Maßgabe gewährt werden, daß für die Bemessung von Höhe und Dauer des Annuitätenzuschusses jeweils der Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung (des Eigenheimes) als Anknüpfungspunkt heranzuziehen ist.

(4) Annuitätenzuschüsse dürfen nur begünstigten Personen (§ 2 Z 17) gewährt werden. Eine Weitergewährung für die jeweils nächstfolgenden vier Jahre bedarf eines Antrages, wobei jeweils das Weiterbestehen der Voraussetzungen nach § 2 Z 17 nachzuweisen ist.

(5) Anträge auf Weitergewährung der Annuitätenzuschüsse sind spätestens ein Jahr nach dem Auslaufen des vorangehenden Zuerkennungszeitraumes zu stellen. Wird der Antrag zu einem späteren Zeitpunkt eingebracht, darf höchstens ein vorausgehender Halbjahreszuschuß rückwirkend gewährt werden. Der vierjährige Zuerkennungszeitraum verkürzt sich entsprechend.

(6) Die Annuitätenzuschüsse sind einzustellen und allfällige zu Unrecht empfangene Annuitätenzuschüsse rückzuerstatten, wenn

a) das Wohnobjekt weder vom Förderungswerber noch einer mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Person regelmäßig und ganzjährig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses bewohnt wird und kein Grund für eine berechtigte Abwesenheit iSd § 8 Abs. 2 lit. a vorliegt,
b) das Förderungsdarlehen gekündigt wurde, oder
c) das Wohnobjekt anderen Personen überlassen wird.

Im Falle der Kündigung des Förderungsdarlehens sind die seit dem Bestehen des Kündigungsgrundes ausgezahlten Annuitätenzuschüsse rückzuerstatten.

§ 6a
Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse

(1) Für die Rückzahlung von Darlehen (Abstattungskredite) oder Eigenmitteln gemäß § 15 können auf die Dauer von höchstens 20 Jahren rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden.

(2) Die Höhe der Zuschüsse gemäß Abs 1 berechnet sich als Unterschiedsbetrag zwischen der Annuität für ein zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenes Darlehen oder anstelle eines Darlehens eingesetzten Eigenmittel und einem Eigenanteil in Höhe von 25,3 Euro pro m2 Wohnnutzfläche zuzüglich 50 v. H. der Fläche für behördlich vorgeschriebene Einstellplätze. Als jährliche Annuität werden für die Berechnung der Zuschüsse 7,69 v. H. zugrunde gelegt. Zur Förderung eines besonders kostengünstigen Wohnens oder im Falle von Entgelterhöhungen infolge nachhaltiger Änderung der Darlehenskonditionen für aufgenommene Darlehen gemäß § 5 Abs 1 lit a kann über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates der Eigenanteil in einem bis zu 20 v. H. niedrigeren Betrag festgesetzt werden.

(3) Der Eigenanteil erhöht sich jährlich um 2 v. H. und verringern sich die jährlichen Zuschüsse entsprechend. Eine Valorisierung des Eigenanteils erfolgt jeweils am 1. Jänner des Folgejahres, ausgehend vom Kalenderjahr 2000.

(4) Der für die Bemessung der Zuschüsse zugrunde gelegte Eigenanteil ist Basis für die Festlegung der Rückzahlungsbeträge des Förderungsdarlehens und der gewährten Annuitätenzuschüsse und ist der Eigenanteil so lange zu steigern, bis sämtliche Förderungsbeträge einschließlich deren Verzinsung rückerstattet sind.

(5) Die Anweisung der Annuitätenzuschüsse erfolgt halbjährlich. Die Annuitätenzuschüsse sind ab deren Zuzählung mit jährlich 1 v. H. zu verzinsen und nach Rückzahlung des Förderungsdarlehens einschließlich der Zinsen (Zinseszinsen) zurückzuzahlen. Die Rückzahlungsbeträge sind in Höhe der valorisierten Eigenanteile vorzusehen, sofern sich nicht aus der Entgeltberechnung gemäß § 14 Abs 7 WGG ein höherer Betrag ergibt.

(6) Bei wesentlicher Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse kann die Landesregierung die Höhe der Annuitätenzuschüsse bzw. den für die Bemessung der Annuitätenzuschüsse und Rückzahlungsraten zugrunde liegenden Eigenanteil durch Verordnung abändern. Eine wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ist zumindest dann anzunehmen, wenn der für die Berechnung der Annuitätenzuschüsse zugrunde gelegte Zinssatz von 4,5 v. H. für ein Kapitalmarktdarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einer jährlichen Annuität von 7,69 v. H. um mehr als zwei Prozentpunkte von der tatsächlichen Verzinsung des Kapitalmarktdarlehens abweicht oder die jährliche Steigerungsrate des Lebenshaltungskostenindex mehr als 2,5 v. H. beträgt.

§ 7
Sicherstellung des Förderungsdarlehens

(1) Förderungsdarlehen sind durch die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft sicherzustellen. Bei Wohnungseigentum ist für den auf die Baukosten der Eigentumseinheit verhältnismäßig entfallenden Teil des Förderungsdarlehens das Pfandrecht auf den einzelnen Anteil einzuverleiben. Sofern dem zur Sicherung eines Förderungsdarlehens einverleibten Pfandrecht andere Pfandrechte im Range vorangehen, hat der Liegenschaftseigentümer (Bauberechtigte) im Grundbuch zugunsten des Landes die Verpflichtung anmerken zu lassen, diese Pfandrechte nach Tilgung der ihnen unterliegenden Forderungen vorbehaltslos löschen zu lassen.

(2) Bei Förderungen nach dem II. und IV. Abschnitt, ausgenommen nach § 12 Abs 3 lit b, dürfen Vorränge für Pfandrechte zur Sicherstellung anderer für die Errichtung bzw. den Erwerb von Wohnraum aufgenommenen Darlehen nur insoweit dem Pfandrecht für das

Förderungsdarlehen vorangehen, als die Gesamtbelastung der betreffenden Liegenschaft (des Liegenschaftsteiles) durch das Förderungsdarlehen und diesen vorangehenden Darlehen 70 vH der für die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnbaues bis 500 m2 geltenden angemessenen Gesamtbaukosten gemäß Anlage III nicht übersteigt.

(3) Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungsdarlehens (Anteil bei Wohnungseigentum) ist der Förderungswerber bzw. Wohnungseigentümer aus seiner Haftung für das Förderungsdarlehen zu befreien; die Landesregierung hat über Antrag in die Einverleibung der Löschung des bezüglichen Pfandrechtes einzuwilligen.

(4) Sofern die Einverleibung eines Pfandrechtes oder Veräußerungsverbotes für das Förderungsdarlehen nicht sofort möglich oder zweckmäßig ist, genügt als Sicherstellung zwischenzeitig die Treuhanderklärung eines öffentlichen Notars oder Rechtsanwaltes, daß die Sicherstellung ehestens gemäß Abs 1 und nach Maßgabe der von der Landesregierung vorgegebenen Bedingungen und der Rangordnung erfolgt.

§ 8
Kündigung des Förderungsdarlehens

(1) Unbeschadet der Bestimmungen der Anlage II Z 3 ist im Darlehensvertrag vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn der Darlehensschuldner

a) trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist ohne Vorliegen von triftigen Gründen seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht nachkommt;
b) seine Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungsdarlehens oder Bedingungen (Auflagen) der Darlehenszusicherung nicht erfüllt;
c) das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
d) die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterläßt;
e) ohne Zustimmung des Landes Kärnten Widmungsänderungen am oder im geförderten Objekt vornimmt, Räume widmungswidrig vereinigt, trennt oder am Gebäude erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zuläßt.

(2) Im Darlehensvertrag ist weiter vorzusehen, daß das Förderungsdarlehen unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn

a) die zur Benützung durch die begünstigte Person bestimmten Räumlichkeiten weder von dieser noch von nahestehenden Personen oder von Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benützt werden und kein Antrag auf Vermietung gemäß § 34 gestellt und bewilligt wurde, es sei denn, dass die Nichtbenützung auf vorübergehende Abwesenheit infolge Krankheit oder Kur oder für maximal zwei Jahre auf zwingende berufliche Gründe oder Unterrichtszwecke zurückzuführen ist;
b) der Eigentümer oder Mieter (begünstigte Person) die Bestimmungen des § 21 Abs. 3 des WFG 1984, BGBl. Nr. 482, idF BGBl. I Nr. 131/2001, verletzt;
c) das Förderungsdarlehen durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen wurde.

(3) Für den Fall einer Kündigung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, daß die aushaftenden Förderungsbeträge ab Eintritt des Kündigungsgrundes mit einem Fixzinssatz von 8 v. H. jährlich zu verzinsen sind, wovon in begründeten Ausnahmefällen teilweise oder zur Gänze Abstand genommen werden kann; über begründeten Antrag kann eine Stundung dieser Rückzahlungsverpflichtung auf die Dauer von maximal fünf Jahren genehmigt werden, wobei Stundungszinsen in der Höhe von 3 vH zu bezahlen sind.

(4) Von einer Kündigung des Förderungsdarlehens nach Abs. 2 lit. a kann abgesehen werden, wenn

a) die Eigentumswohnung oder das Eigenheim innerhalb der sechsmonatigen Kündigungsfrist an eine von der Gemeinde, in der das betreffende Wohnobjekt liegt, vorgeschlagene, in dieser Gemeinde als wohnungssuchend bezeichnete begünstigte Person auf mindestens drei Jahre zu einem Preis vermietet wird, der den Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nach dem Mietrechtsgesetz nicht übersteigt, oder

b) der Förderungswerber oder ihm nahestehende Personen die Räumlichkeiten selbst wieder nutzen.

Während der Dauer der Vermietung nach lit. a ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungsdarlehens nach § 46 nicht zulässig.

(5) Wird von einer Kündigung des Förderungsdarlehens nach Abs. 4 abgesehen, so sind dem Förderungswerber ab Eintritt des Kündigungsgrundes

a) bis zur Vermietung an begünstigte Personen iSd. Abs. 4 lit. a, oder

b) bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder nahestehende Personen iSd Abs. 4 lit. b,

für die aushaftenden Förderungsbeträge Zinsen in der Höhe von acht vH jährlich zu verrechnen. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgesehen werden.

§ 9
Fälligstellung des Förderungsdarlehens

Das Förderungsdarlehen kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögen abgewiesen wird.

§ 10
Grundsätze der Förderung

(1) Eine Förderung gemäß §§ 12 Abs 3 lit b und 14 darf grundsätzlich nur gewährt werden, wenn die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist.

(2) Ist zur Finanzierung des Bauvorhabens gemäß § 12 Abs 3 lit b oder § 14 die Aufnahme eines Hypothekardarlehens erforderlich, so darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn es sich entweder um ein Bausparkassendarlehen oder ein solches Hypothekardarlehen handelt, bei dem

a) die Laufzeit mindestens 20 Jahre beträgt,

b) die Berechnung der Zinsen dekursiv und netto erfolgt,

c) die effektiven Kosten des Darlehens mit Ausnahme der öffentlichen Abgaben und der Aufwendungen des Darlehensnehmers für Versicherungen, die zur Sicherung des Darlehens abgeschlossen wurden, jährlich höchstens 0,5 v. H. über dem von der Oesterreichischen Nationalbank veröffentlichten Durchschnittswert des jeweils zweitvorangegangenen Quartals der Sekundärmarktrendite für Emittenten gemäß Tabelle 3.2 der statistischen Monatshefte der Oesterreichischen Nationalbank, jeweils aufgerundet auf volle 1/8 v. H., liegen,

d) eine Änderung des jährlichen Zinssatzes nicht oder nur in der Form vereinbart ist, daß eine Erhöhung des jährlichen Zinsfußes nur bis zum Ausmaß einer Erhöhung der von der Oesterreichischen Nationalbank veröffentlichten Quartalsdurchschnittswerte der Sekundärmarktrendite nach lit c erfolgen darf und daß bei einer Herabsetzung dieser Durchschnittswerte auch der jährliche Zinsfuß mindestens auf das nach lit c höchstzulässige Ausmaß gesenkt wird, wobei bei einer Annuitätenperiode ab Jänner eines Jahres der

Durchschnittswert des 3. Quartals des Vorjahres, bei einer Annuitätenperiode ab April eines Jahres der Durchschnittswert des 4. Quartals des Vorjahres usw jeweils aufgerundet auf volle 1/8 v.

H. maßgebend ist,

e) der Jahreszinssatz und die Gesamtbelastung entsprechend dem § 33 Abs 4 bis 7 des Bankwesengesetzes, BGBl Nr 532/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 33/2005, berechnet und dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis gebracht werden und

f) für den Fall einer Umschuldung eine kontokorrentmäßige Abrechnung vereinbart ist.

(3) Grundsätzlich wird eine Förderung nach diesem Gesetz nicht gewährt für Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen ausländischen, mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als exterritorial anerkannten Personen verwendet werden.

§ 11
Förderungsvoraussetzungen

(1) Der Förderungswerber muß Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sein bzw. in den Fällen der §§ 12 Abs 3 lit b und 14 das Baurecht daran nachweisen.

(2) Die Förderung zur Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen darf nur erfolgen, wenn

a) das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige Beeinträchtigungen aufweist;

b) in zumutbarer Entfernung öffentliche und private Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verkehrseinrichtungen vorhanden sind;

c) die Abwasserbeseitigung durch einen Anschluß an einen öffentlichen Kanal möglich ist oder in einem Zeitraum von maximal fünf Jahren möglich wird oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage erfolgt;

d) unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit der vorgesehene bauliche Schallschutz ein ungestörtes Wohnen ermöglicht und der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes den Erfordernissen der Einsparung von Energie entspricht;

e) die Raumheizung möglichst über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage erfolgt; gegebenenfalls muß diese besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Einheit festgestellt werden kann;

f) auf die Bedürfnisse behinderter und alter Menschen Bedacht genommen wurde, indem möglichst bauliche Barrieren vermieden werden;

g) die Beteiligung der Wohnungswerber zumindest in Form einer laufenden und umfassenden Information gewährleistet ist.

(3) Die Bestimmungen des Abs 1 lit a bis f gelten auch für die Errichtung von Wohnheimen.

(4) Soweit nicht bundesrechtliche Vorschriften im Bereich des öffentlichen Auftragswesens gelten, darf die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und von Wohnheimen nach § 12 Abs. 3 lit. b und § 14 sowie die Sanierung von Gebäuden nach dem VI. Abschnitt, soweit sich die Sanierung auf Gebäude mit mindestens fünf Wohnungen oder Wohnheime mit mindestens zehn Schlafstellen bezieht, nur unter der Auflage gefördert werden, dass die Vergabe von Aufträgen über Bauleistungen nach einheitlichen Vergabevorschriften zu erfolgen

hat. Die Landesregierung hat Richtlinien über einheitliche Vergabevorschriften unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit und unter Bedachtnahme auf die entsprechenden ÖNORMEN und standardisierten Leistungsbeschreibungen zu erlassen.

II. Abschnitt
Förderung der Errichtung von Eigenheimen, Gruppenwohnbau und von Wohnungen in einer bestehenden Baulichkeit

§ 12
Gegenstand und Förderungswerber

(1) Eine Förderung darf gewährt werden für die Errichtung von

a) Eigenheimen,

b) Gebäuden im Gruppenwohnbau,

c) einer zweiten Wohnung in direktem baulichem Verband mit einem Eigenheim,

d) Wohnungen in direktem baulichem Verband mit nicht (mehr) bewohnbarem Altbestand oder Teile davon, deren Bausubstanz die Schaffung von Wohnraum oder eine Revitalisierung rechtfertigt.

(2) Die Förderung gemäß Abs 1 lit a bis c darf begünstigten Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses, hinsichtlich lit c auch des dringenden Wohnbedürfnisses einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person, ausgenommen sein Ehegatte oder Lebensgefährte, gewährt werden.

(3) Die Förderung gemäß Abs 1 lit d darf

a) für maximal zwei Wohnungen begünstigten Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder des Wohnbedürfnisses einer nahestehenden Person, ausgenommen Ehegatten oder Lebensgefährten, sowie Gemeinden, gemeinnützigen Bauvereinigungen und für Förderungsmaßnahmen nach dem IV. Abschnitt (Ersterwerb von Wohnraum) gewährt werden,

b) Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen für mehr als zwei Wohnungen nach den Bestimmungen des III. und IV. Abschnittes gewährt werden.

§ 13
Förderungsvoraussetzungen

(1) Förderungen für die Errichtung von Wohnraum nach § 12 Abs. 1 lit. a bis d zur eigenen Wohnversorgung, nach § 12 Abs. 1 lit. c und d zur Wohnversorgung einer dem Förderungswerber nahestehenden Person und nach § 12 Abs. 1 lit. d iVm § 12 Abs. 3 lit. a für Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen nur gewährt werden, wenn

a) die Voraussetzungen der Anlage II erfüllt sind und

b) die Nutzfläche jeder Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt.

(2) Wird die Nutzfläche von 130 m² bzw. 150 m² iSd Abs. 1 lit. b überschritten, ist die Förderungshöhe entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung zu kürzen. Bei einer Überschreitung um mehr als 50 vH ist keine Förderung zu gewähren. In begründeten Ausnahmefällen kann über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates von der Kürzung bzw.

dem gänzlichen Entfall der Förderung Abstand genommen werden. Eine begründete Ausnahme ist insbesondere dann anzunehmen, wenn aufgrund der Bebauungsmöglichkeit eine Überschreitung nicht vermeidbar ist oder die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mehr als sieben beträgt.

(3) Bei der Errichtung von Wohnraum zur eigenen Wohnversorgung nach § 12 Abs. 1 lit. a bis d hat die Förderung durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens nach § 5 Abs. 1 lit. b und von Annuitätenzuschüssen nach § 6 im Ausmaß der Anlage II zu erfolgen.

(4) Bei der Errichtung von Wohnraum zur Wohnversorgung nahestehender Personen nach § 12 Abs. 1 lit. c und d hat die Förderung durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens nach § 5 Abs. 1 lit. b im Ausmaß der Anlage II zu erfolgen.

(5) Bei der Errichtung von nicht mehr als zwei Wohnungen durch Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen nach § 12 Abs. 1 lit. d iVm § 12 Abs. 3 lit. a hat die Förderung durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens nach § 5 Abs. 1 lit. b im Ausmaß der Anlage II zu erfolgen.

(6) Bei der Errichtung von Wohnraum nach § 12 Abs. 1 lit. d iVm § 12 Abs. 3 lit. b hat eine Förderung entsprechend den Bestimmungen der §§ 14 Abs. 2 bis 4 und 15 zu erfolgen.

III. Abschnitt
Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen

§ 14
Gegenstand und Förderungswerber

(1) Förderungen im Sinne dieses Abschnittes können gewährt werden

a) für die Errichtung von Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau:
   1. gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß dem WGG und
   2. Gemeinden

zur Übertragung von Wohnungseigentum an begünstigte Personen;

b) für die Errichtung von Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau:
   1. gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß dem WGG und
   2. Gemeinden

zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen oder zur Einräumung eines Hauptmietrechtes an Unternehmungen für Dienstwohnungen unternehmenseigener Dienstnehmer;

c) für die Errichtung von Wohnheimen:
   1. gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß dem WGG,
   2. Gemeinden und Gemeindeverbänden,
   3. Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach Satzung, Stiftung oder sonstiger Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen, zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen.

(2) Förderungen iSd Abs. 1 dürfen nur gewährt werden, wenn

a) die Voraussetzungen der Anlage II Z 1 lit. a und lit. b erfüllt sind,

b) die Nutzfläche jeder Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt,

c) die angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschritten werden, und

d) die Mindestanforderungen der Anlage III erfüllt werden.

(3) Die angemessenen Gesamtbaukosten richten sich nach dem Heizwärmebedarf, dem Oberflächen/Volumsverhältnis und der förderbaren Nutzfläche. Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in welchen die angemessenen Gesamtbaukosten und die förderbare Nutzfläche festzulegen sind. Die Richtlinien dürfen insbesondere bei Vorliegen der Kriterien der Anlage II Z 2 höhere Gesamtbaukosten vorsehen. Eine Überschreitung und Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten ist in berücksichtigungswürdigen Fällen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates zulässig.

(4) Vom Erfordernis des Abs. 2 lit. b kann abgesehen werden, wenn es sich um die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Wohnungen zu einem gemeinsamen Wohnverbundsystem handelt und diese Wohnungen zur Vermietung an gemeinnützige juristische Personen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung zu betreuen (§ 16 Abs. 3 leg. cit.), vorgesehen sind.

§ 15
Förderung

(1) Die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen im Sinne von § 14 Abs 1 lit b und c erfolgt in Form von Förderungsdarlehen (§ 5 Abs 1 lit a) und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen (§ 6a).

(2) Das Förderungsdarlehen für die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen beträgt höchstens 60 v. H. der in den Richtlinien der Landesregierung dargestellten angemessenen Gesamtbaukosten.

(3) Für die Tilgung und Verzinsung von Eigen- oder Fremdmitteln können rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Annuitätenzuschüsse dürfen nur in dem Ausmaß gewährt werden, als die Summe aus dem Förderungsdarlehen und des Eigen- oder Fremdmittelanteils, für den rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden, die Gesamtbaukosten nicht übersteigt.

(4) Bis zur Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum gelten die Bestimmungen des § 6a mit der Maßgabe, daß die Annuitätenzuschüsse kalkulatorisch verzinst werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind verpflichtet, das Entgelt gemäß § 14 WGG hinsichtlich der geförderten Kosten jeweils unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 5a Abs 2 und 6a zu berechnen. Unter der Bedingung, daß der auf diese Weise berechnete Teil des Entgeltes die Annuitäten der Eigenmittel und der Kapitalmarktdarlehen gemäß § 10 jeweils unter Berücksichtigung der zulässigen Konditionen der Eigenmittel und Kapitalmarktdarlehen zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung übersteigt, entsteht ab diesem Zeitpunkt und in Höhe der übersteigenden Beträge, nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel- und Kapitalmarktdarlehen in voller Höhe, eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Förderungsdarlehens und in weiterer Folge der Annuitätenzuschüsse. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Förderungsmittel besteht somit erst ab dem Zeitpunkt des Übersteigens und nur in Höhe des übersteigenden Betrages bzw. nach gänzlicher Tilgung der Eigenmittel und der Kapitalmarktdarlehen in voller Höhe des Betrages. Für den Fall der Rückzahlung hat der Förderungswerber zum Zweck der Sicherung der Rückzahlung der Förderungsmittel diese Beträge dem Land Kärnten abzutreten.

(4a) Ergibt sich in der Entgeltberechnung gemäß Abs 4 unter Zugrundelegung des valorisierten Eigenanteils und den jährlich tatsächlichen anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen für eingesetzte Eigen- oder Fremdmittel ein Minderbetrag, so ist der Differenzbetrag zur verstärkten Tilgung der aushaftenden Fremd- und Eigenmittel zu verwenden.

(5) Bei der Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum natürlicher Personen hat der Erwerber die Verpflichtung zur Rückzahlung des auf seine Wohnung (Einstellplatz) entfallenden Darlehensanteiles sowie der Annuitätenzuschüsse einschließlich der Verzinsung zu übernehmen und die rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 7 sicherzustellen. Die Rückzahlung des Darlehensbetrages und der rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse einschließlich der Verzinsung hat ab dem 21. Jahr zumindest im Ausmaß der für die Berechnung der Annuitätenzuschüsse zugrunde gelegten Annuität gemäß § 6a Abs 2 zu erfolgen.

(6) (entfällt)

§ 15a
Förderung von Eigentumswohnungen

(1) Die Förderung von Eigentumswohnungen im Sinne von § 14 Abs 1 lit a erfolgt in Form von Förderungsdarlehen (§ 5 Abs 1 lit. a).

(2) Das Förderungsdarlehen im Sinne von Abs 1 beträgt 60 v. H. der Gesamtbaukosten, höchstens jedoch 60 v. H. der in den Richtlinien der Landesregierung festgelegten angemessenen Gesamtbaukosten.

(3) Die Rückzahlung des Förderungsdarlehens im Sinne von Abs 1 einschließlich der Verzinsung hat in Höhe der valorisierten Eigenanteile (§ 6a Abs 2 und 3) zu erfolgen. Die Rückzahlungsbeträge sind nach Bauvollendung in Halbjahresbeträgen zu entrichten.

§ 16
Übertragung ins Wohnungseigentum und Vermietung geförderter Wohnungen

(1) Geförderte Wohnungen gemäß §§ 12 Abs 3 lit b und 14 Abs 1 lit a dürfen in das Wohnungseigentum übertragen werden an

a) begünstigte Personen im Sinne des § 2 Z 17 und
b) Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß dem WGG zur Weitergabe an begünstigte Personen.

(2) Die Bestimmungen des Abs 1 gelten sinngemäß auch für die Vergabe von Wohnungen zur Nutzung für den Zeitraum zwischen Fertigstellung und Übertragung ins Wohnungseigentum.

(3) Geförderte Wohnungen gemäß §§ 12 Abs. 3 lit. b und 14 Abs. 1 lit. b dürfen nur an folgende Personen vermietet oder zur Nutzung überlassen werden:

a) begünstigte Personen iSd § 2 Z 17,
b) Gebietskörperschaften,
c) natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an ihre Dienstnehmer, sofern es sich bei den Dienstnehmern um begünstigte Personen handelt,

d) gemeinnützige juristische Personen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung zu betreuen, zur Überlassung an Menschen mit Behinderung.

(3a) Vom Erfordernis des Abs. 3 lit. a kann mit Zustimmung des Wohnbauförderungsbeirates abgesehen werden, wenn

a) es sich um eine Wohnung handelt, für die nachweislich seit mindestens sechs Monaten kein Mieter gefunden werden konnte, und

b) die Wohnung in einer Gemeinde liegt, deren Volkszahl gemäß § 9 Abs. 9 des Finanzausgleichsgesetzes 2008 – FAG 2008, BGBl. I Nr. 103/2007, abnehmend ist, und im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung eine Vermietung dieser Wohnung an eine begünstigte Person iSd § 2 Z 17 in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.

(4) Die Vermietung bzw. Übertragung geförderter Wohnungen in das Wohnungseigentum ist darüber hinaus nur zulässig, wenn sich der künftige Wohnungseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigte verpflichtet, das geförderte Objekt ausschließlich zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden.

(5) Bei der Übertragung von Wohnungen, bei welchen der Mieter im Zuge des Bezuges der Wohnung auf Grund vertraglicher oder gesetzlicher Regelung durch Leistung eines Grund- oder Baukostenbeitrages die Option zum nachträglichen Erwerb der Wohnung erworben hat, gilt Abs 1 lit a mit der Maßgabe, dass bei gegebenen Einkommensvoraussetzungen zum Zeitpunkt des Bezuges (Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages) eine neuerliche Prüfung des höchstzulässigen Jahreseinkommens entfällt.

§ 17
Leistungen der Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen

(1) Gemeinden sollen die Errichtung geförderter Wohnungen insbesondere dadurch unterstützen, daß sie Baugrundstücke preisgünstig an Förderungswerber verkaufen oder das Baurecht an Baugrundstücken gegen Entrichtung eines niedrigen Bauzinses einräumen oder zu den Aufschließungskosten oder Anliegerleistungen beitragen.

(2) Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen haben insbesondere dadurch zur Errichtung geförderter Wohnungen beizutragen, daß sie für die Errichtung geförderter Mietwohnungen mindestens 5 vH der Herstellungskosten gemäß § 13 Abs 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aus Eigenmitteln aufbringen. Wird dieser Eigenmittelanteil nicht aufgebracht, so ist die Möglichkeit sicherzustellen, daß den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer über deren Antrag das Wohnungseigentum gemäß § 15b Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu übertragen ist.

IV. Abschnitt
Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

§ 18
Förderungswerber

Eine Förderung zum Ersterwerb von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau, Eigentumswohnungen oder Wohnungen im Sinne von § 12 Abs 1 lit d darf nur begünstigten Personen gewährt werden.

§ 19

Förderungsvoraussetzungen beim Ersterwerb von Wohnraum

(1) Förderungen zum Ersterwerb von Wohnraum dürfen nur gewährt werden, wenn

a) für die Errichtung des zu erwerbenden Wohnraumes keine öffentlichen Mitteln gewährt und in Anspruch genommen worden sind,

b) der zu erwerbende Wohnraum den Bestimmungen des I. Abschnittes entspricht,

c) die Voraussetzungen der Anlage II erfüllt sind,

d) die Nutzfläche jeder Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt,

e) beim Ersterwerb von Eigenheimen die Baubewilligung für die Errichtung des Eigenheimes nicht länger als fünf Jahre zurückliegt,

f) beim Ersterwerb von Eigentumswohnungen eine barrierefreie Erschließung der Wohnung unter Bedachtnahme auf die entsprechenden ÖNORMEN durchgeführt wird,

g) bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen eine barrierefreie Ausbildung des Erschließungsbereiches, des Parkplatzes und der Wohnungen im Erdgeschoss durchgeführt wird,

h) das Bauvorhaben die durchschnittlichen Grund- und Baukosten der nach diesem Abschnitt geförderten Objekte nicht wesentlich überschreitet,

i) der Verkäufer eine Gemeinde, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ein gewerblicher Bauträger oder Baumeister, der nach den gewerberechtlichen Vorschriften über die Berechtigung zur Projektentwicklung, -leitung und -steuerung und zum Projektmanagement sowie zur Übernahme der Bauausführung verfügt, ist, und der Verkäufer Eigentümer der Bauliegenschaft oder der auf das Bauvorhaben entfallenden Eigentumsanteile ist,

j) der Kauf zu Fixpreisen oder, wenn es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, maximal zu den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Preisen erfolgt,

k) der Kaufvertrag dem Land vorgelegt wird und den Gesichtspunkten des Konsumentenschutzes, vor allem hinsichtlich Gewährleistung und Rücktrittsrecht des Käufers, entspricht.

(2) Wird die Nutzfläche von 130 m² bzw. 150 m² iSd Abs. 1 lit. d überschritten, ist die Förderungshöhe entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung zu kürzen. Bei einer Überschreitung um mehr als 50 vH ist keine Förderung zu gewähren. In begründeten Ausnahmefällen kann über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates von der Kürzung bzw. dem gänzlichen Entfall der Förderung Abstand genommen werden. Eine begründete Ausnahme ist insbesondere dann anzunehmen, wenn aufgrund der Bebauungsmöglichkeit eine Überschreitung nicht vermeidbar ist oder die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mehr als sieben beträgt.

(3) Bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen und Bauvorhaben im Gruppenwohnbau darf eine Förderung ferner nur dann gewährt werden, wenn vor der Errichtung des Wohnobjekts über Antrag des Bauorganisators (Abs. 1 lit. i) seitens des Landes Kärnten eine Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft erfolgt ist. Diese Zusage kann unter Berücksichtigung regionalpolitischer Aspekte für einen bestimmten Zeitraum erteilt werden. Die Zusage darf nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 lit. a, b, c, f, g, h und j erfüllt sind. Gleichzeitig mit der Zusage der grundsätzlichen Förderungsbereitschaft wird nach Rücksprache mit dem Bauorganisator der Termin für den Baubeginn, die Rohbaufertigstellung und die Vollendung festgelegt. Wird das Bauvorhaben nicht bis zum Ablauf dieses Zeitraumes vollendet bzw. werden Förderungsansuchen nicht spätestens innerhalb von drei Jahren nach dem festgesetzten Termin für die Vollendung des Bauvorhabens gestellt, verliert die Zusage ihre Gültigkeit.

§ 20

Förderung

(1) Die Förderung und das Förderungsausmaß richten sich nach Anlage II Z 2 bis 4.

(2) Das Förderungsdarlehen wird nach Meldung der Vollendung des Bauvorhabens (§ 39 der Kärntner Bauordnung 1996) ausbezahlt.

V. Abschnitt
Eigenmittelersatzdarlehen

§ 21
(entfällt)

§ 22
(entfällt)

§ 23
(entfällt)

§ 24
(entfällt)

§ 25
Eigenmittelersatzdarlehen für Wohnungsnachfolger

(1) Hat ein Nachfolgemieter innerhalb von 20 Jahren ab erstmaligem Bezug einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung Eigenmittelleistungen zu ersetzen, kann dafür dem Bauträger (Gemeinde, Gemeinnützige Bauvereinigung) ein Eigenmittelersatzdarlehen gewährt werden, sofern dem Mieter die Aufbringung der Eigenmittel auf Grund seiner finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist.

(2) Ein Eigenmittelersatzdarlehen im Sinne von Abs 1 kann höchstens im Ausmaß der ursprünglich im Zeitpunkt des Erstbezuges der Wohnung aufzubringenden Eigenmittel abzüglich einer jährlichen Abschreibung in Höhe von 2 v. H. gewährt werden, wobei Wertanpassungen nicht zu berücksichtigen sind.

(3) Das Eigenmittelersatzdarlehen kann in der Höhe gewährt werden, als das unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche, des Familieneinkommens des Mieters und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen gemäß Anlage V festgesetzte, zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung überschritten wird. Auf die Eigenmittelaufbringung anzurechnen ist der tatsächlich geleistete Eigenmittelanteil, maximal 5 v. H. der zulässigen Gesamtbaukosten laut Anlage III. Darlehen, die niedriger als der Mindestbetrag sind, sind nicht zu gewähren.

(4) Das Eigenmittelersatzdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die jährliche Verzinsung beträgt 1 v. H. dekursiv. Die Verzinsung beginnt mit dem 1. März oder 1. September, welcher der Zuzählung des Darlehens nachfolgt. Die Tilgung setzt sechs Monate nach Beginn der Verzinsung ein. Das Darlehen ist in 20 gleichbleibenden, Zinsen und Tilgung umfassenden Halbjahresannuitäten zurückzuerstatten.

(5) Für die Darlehenskündigung gilt § 8 sinngemäß. Eine sofortige Fälligstellung kann außer den Fällen des § 9 sinngemäß erfolgen, wenn

a) der Mieter, für den das Eigenmittelersatzdarlehen gewährt wird, sein Recht an der geförderten Wohnung verliert,

b) das Eigenmittelersatzdarlehen zu Unrecht empfangen wurde oder

c) das Förderungsdarlehen für die Errichtung der Wohnung zurückgezahlt wurde.

VI. Abschnitt
Förderung der Sanierung von Gebäuden und Wohnungen

§ 26
Gegenstand

Die Förderung der Sanierung von Eigenheimen, Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen erfolgt nach den Bestimmungen dieses Abschnittes.

§ 27
Allgemeine Förderungsvoraussetzungen bei der Sanierung

(1) Die Sanierung von Eigenheimen, Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen darf nur gefördert werden, wenn

a) die Baubewilligung für die Errichtung von Teilen des Gebäudes mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt wurde, außer es handelt sich um

1. den Anschluss an Fernwärme oder Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen, wobei die Bauvollendung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996) vor mindestens fünf Jahren erfolgt sein muss, oder
2. Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von kinderreichen Familien, von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftigen Menschen dienen;

b) die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen den Bestimmungen des I. Abschnittes entsprechen und als Hauptwohnsitz regelmäßig und ganzjährig bewohnt werden;

c) durch die Sanierungsmaßnahmen eine Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz auf einem zeitgemäßen Standard erfolgt;

d) die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch befugte Unternehmer nachgewiesen wird und die Rechnungsbelege neben dem Kostenanteil für das Material einen angemessenen Kostenanteil für die Arbeitsleistungen enthalten;

e) die Kosten der Sanierungsmaßnahmen insgesamt nachweislich mindestens 2000,– Euro exklusive USt betragen, die Rechnungen in ihrem Leistungsumfang den jeweiligen Maßnahmen zugeordnet sind und die einzelnen Rechnungen mindestens einen Betrag von 100,– Euro exklusive USt aufweisen;

f) soweit es sich um thermische Sanierungsmaßnahmen oder den Austausch von Wärmeversorgungsanlagen handelt,

1. zum Zeitpunkt der Antragstellung nachgewiesen wird, dass eine Energieberatung vor Ort durchgeführt wurde,
2. im Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis über den Ist-Zustand sowie ein Energieausweis, der den Nachweis enthalten muss, welche energetische Verbesserungen mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht werden, vorgelegt wird.

(2) Die Durchführung einer Energieberatung vor Ort und die Vorlage eines Energieausweises iSd Abs. 1 lit. f ist nicht erforderlich, wenn die Sanierungsmaßnahmen

a) Solaranlagen für die Warmwasserbereitung,
b) Solaranlagen für die Wärmeversorgung,
c) den Anschluss an bestehende Wärmeversorgung,
d) eine Wärmepumpe für Warmwasser,
e) die Ersterrichtung von Sanitäranlagen,
f) eine Dacherneuerung,
g) den Einbau von Aufzügen,
h) behindertengerechte Maßnahmen, oder
i) Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen einer Großfamilie entsprechen,

betreffen.

§ 28
Förderungswerber

Eine Förderung darf nur dem Eigentümer des Gebäudes, dem Bauberechtigten oder dem nach § 6 Abs 2 MRG oder § 14c Abs 2 WGG bestellten Verwalter, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Wohnungsinhaber - Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer (Miteigentümer), der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt - gewährt werden.

§ 29
Förderbarer Kostenanteil

(1) Der förderbare Kostenanteil beträgt höchstens

a) 50 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für allgemeine Verbesserungsmaßnahmen und Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen einer Großfamilie entsprechen,
b) 60 bis 70 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile,
c) 70 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für Sanierungsmaßnahmen bei thermischen Solaranlagen und Heizungsanlagen,
d) 70 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für eine Deltaförderung im Rahmen energetischer Sanierungen,
e) 100 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für eine umfassende energetische Sanierung,
f) 100 Prozent der anerkannten Sanierungskosten für behindertengerechte Maßnahmen.

(2) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die Voraussetzungen für die Erlangung einer Förderung nach Abs. 1 lit. a bis f festgesetzt werden, sowie die allgemeinen Förderungsvoraussetzungen nach § 27 Abs. 1 weitergehend normiert werden können. Dabei sind die Anforderungen der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009, umzusetzen.

(3) Das Ausmaß der anzuerkennenden Sanierungskosten ist durch die Landesregierung in Richtlinien festzulegen. Bei umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen ist das Ausmaß der anzuerkennenden Sanierungskosten zu erhöhen. Über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates können bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen die anzuerkennenden Sanierungskosten in einem höheren Ausmaß

festgesetzt werden, sofern mehrere Sanierungsmaßnahmen gleichzeitig durchgeführt, ein zur Personenbeförderung geeigneter Aufzug mit zumindest vier Geschosseinstiegsstationen eingebaut oder behindertengerechte Maßnahmen durchgeführt werden.

(4) Werden bei ein und demselben Objekt mehrere Förderungsansuchen gestellt, so ist eine Förderung hinsichtlich der beantragten Sanierungsmaßnahmen nur insoweit zu gewähren, als die sich innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren ergebende Summe der anzuerkennenden Sanierungskosten das Gesamtausmaß nach Abs 3 nicht überschreitet.

(5) Bei Wohnungen in Eigenheimen mit einer Nutzfläche über 150 m2 verkürzen sich die anzuerkennenden Sanierungskosten entsprechend dem Prozentausmaß der Überschreitung.

§ 30
Förderungsausmaß

(1) Die Förderung erfolgt in Form

a) eines jährlichen Zuschusses zum förderbaren Kostenanteil auf die Dauer von zehn Jahren und
b) eines einmaligen Zuschusses zu den Kosten des Energieausweises und der Energieberatung vor Ort.

Die Anweisung des Zuschusses nach lit. a erfolgt halbjährlich. Die Landesregierung hat in den Richtlinien nach § 29 Abs. 2 einen Höchstbetrag für den Zuschuss nach lit. b festzulegen.

(2) Der Zuschuss nach Abs. 1 lit. a beträgt

a) 5 Prozent des förderbaren Kostenanteiles,
b) 6 Prozent des förderbaren Kostenanteiles bei Bauvorhaben, die in historischen Siedlungszentren gelegen sind, wenn es sich um eine umfassende energetische Sanierung handelt, und durch ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für Raumordnung und Raumplanung nachgewiesen wird, dass das Bauvorhaben in einem historischen Siedlungszentrum liegt.

(2a) Historisches Siedlungszentrum iSd Abs. 2 lit. b ist das Gemeindegebiet, das den Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde bildete, und in dem sich die maßgeblichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen befinden oder befunden haben. Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf die vorhergehenden Bestimmungen nähere Regelungen für die Festlegung von historischen Siedlungszentren durch Richtlinien zu erlassen.

(3) Vor der ersten Auszahlung des jährlichen Zuschusses ist der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen durch saldierte Rechnungen nachzuweisen.

(4) Der Zuschuss ist einzustellen, wenn der Förderungswerber

a) die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterlässt,
b) ohne Zustimmung des Landes die sanierten Räumlichkeiten zur Gänze oder zum Teil in ihrer Art umwandelt oder sonst widmungswidrig verwendet oder
c) die Bedingungen oder Auflagen der Zusicherung nicht erfüllt.

(5) Nach Eintreten eines Einstellungsgrundes nach Abs 4 ausbezahlte Zuschüsse sind einschließlich einer Verzinsung von 8 Prozent jährlich zurückzuzahlen.

§ 30a
Impulsprogramme

Zur Steigerung der Sanierungsraten dürfen in Ergänzung zu den gesetzlich vorgesehenen Förderungen zeitlich befristete Förderprogramme zur Umsetzung der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009, durch Richtlinien der Landesregierung vorgesehen werden.

VII. Abschnitt
Eigentumsbeschränkungen und Mietverhältnisse

§ 31
Veräußerungsverbot

(1) Wurde eine Förderung im Sinne der Abschnitte I, II, III oder IV zugesichert, so ist vor Darlehenszuzählung auf der betroffenen Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben. Dieses wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger.

(2) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden. Dieser Zustimmung bedarf es nicht, wenn

a) der Anteil am Mindestanteil (§ 13 Abs 2 WEG 2002) an den Partner, der die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder österreichischen Staatsbürgern gemäß § 2 Z 12 gleichgestellt ist, oder
b) ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten übertragen wird.

(3) Die Zustimmung nach Abs 2 ist zu erteilen, wenn es sich beim Erwerber um eine begünstigte Person handelt und diese die Verpflichtung zur Darlehensrückzahlung übernommen hat.

(4) (entfällt)

(5) Bei Eigentumsübertragungen an Ehegatten oder Lebensgefährten kann von der Vorlage des Nachweises des Einkommens abgesehen werden, wenn die betreffende Person bereits bei der Angabe des Familieneinkommens im Förderungsantrag berücksichtigt war und mit dem Veräußerer (Übergeber) im gemeinsamen Haushalt wohnhaft ist. Sofern bei Eigentumsübertragungen an Ehegatten diese Voraussetzung nicht zutrifft, ist es zulässig, bei der Einkommensermittlung nur das Einkommen des Erwerbers zugrunde zu legen, wenn nicht mehr als ein Hälfteanteil übertragen wird.

§ 32
Löschung des Veräußerungsverbotes

Nach Ablauf von acht Jahren nach seiner Einverleibung hat das Land über Antrag die Zustimmung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbotes zu erteilen, wenn das

Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurde und keine weiteren Förderungsmaßnahmen mehr bestehen. Bei Förderungen gemäß § 12 Abs 2 und 3 lit a kann das Land die Zustimmung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbotes bereits dann erteilen, wenn das Förderungsdarlehen zurückgezahlt ist und keine weiteren Förderungsmaßnahmen mehr bestehen.

§ 33
Mietzinsbildung

Der Mietzins (Nutzungsentgelt) für geförderte Wohnungen im Sinne des § 15 Abs 1 ist mit Ausnahme von Wohnungen gemeinnütziger Bau- oder Verwaltungsvereinigungen höchstens nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu berechnen.

§ 34
Miete bei Wohnungseigentum

Über begründeten Antrag kann das Land die befristete Überlassung (Vermietung) einer geförderten Eigentumswohnung an nicht nahestehende Personen genehmigen, wenn die Wohnung wegen Abwesenheit aufgrund zwingender beruflicher Gründe oder aufgrund von Unterrichtszwecken für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren, in anderen berücksichtigungswürdigen Fällen für einen Zeitraum von maximal zwei Jahren vom Eigentümer und seinen Haushaltsangehörigen nicht benützt werden kann und das für die Überlassung der Wohnung zu entrichtende Entgelt den nach den Bestimmungen des WGG zu beurkundenden Mietzins nicht übersteigt.

§ 35
Kündigung des Mietvertrages

Ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG liegt hinsichtlich einer geförderten Wohnung im Sinne des § 14 Abs 1 lit a und b vor, wenn der Mieter entgegen den Verpflichtungen gemäß § 21 Abs 3 WFG 1984, BGBl Nr 482, idF BGBl I Nr 131/2001, seine Rechte an der von ihm zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses bisher regelmäßig verwendeten Wohnung nicht aufgegeben hat. Die Kündigung ist aufzuheben, wenn der Mieter vor Schluß der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Aufgabe eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

VIII. Abschnitt
Wohnbeihilfe

§ 36
Wohnbeihilfe bei geförderten Wohnungen

(1) Voraussetzung für die Gewährung einer Wohnbeihilfe ist eine unzumutbare Belastung des Antragstellers durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung, deren Errichtung durch Darlehen gemäß

1. § 15 Abs 1,
2. dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds,
3. dem WWG,
4. dem WFG 1954,

5. dem WFG 1968,
6. dem WFG 1984,
7. dem Bundessonderwohnbaugesetz 1983 oder
8. einem Sonderwohnbauprogramm des Landes gefördert worden ist.

(2) Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn der Antragsteller die Wohnung ausschließlich zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet und österreichischer Staatsbürger oder gemäß § 2 Z 12 diesem gleichgestellt ist.

(3) Als Wohnungsaufwand gilt nach Maßgabe der Abs 4 bis 6 jener Teil der monatlichen Wohnungsaufwandskosten, welcher

a) der Tilgung und Verzinsung der in Abs 1 genannten Darlehen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüsse,
b) der Tilgung und Verzinsung der Hypothekardarlehen im Sinne des § 10 Abs 2,
c) der Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens gemäß § 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987,
d) der Deckung der Kosten der Erhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 WGG, höchstens jedoch im Ausmaß des § 14 d Abs. 2 Z 3 WGG, BGBl. Nr. 139/1979, in der Fassung BGBl. I Nr. 71/2002, wobei die in § 14 d Abs. 2 zweiter Satz normierte Wertsicherung nicht anzuwenden ist,
e) der Abschreibung und Verzinsung der gemäß Finanzierungsplan anstelle eines Hypothekardarlehens eingesetzten Eigenmittel des Vermieters, gemäß § 14 Abs 1 Z 1 und 3 WGG dient.

(4) Der Wohnungsaufwand verringert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

(5) Als anrechenbare Wohnungsaufwandsbelastung gilt nur jener Teil des Wohnungsaufwandes nach Abs 3 und 4, der auf die nach der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen angemessene Nutzfläche entfällt. Diese beträgt bei einer Haushaltsgröße von einer Person 50 m2 und erhöht sich für jede weitere Person um 15 m2. Für Jungfamilien gelten mindestens 90 m2 als angemessen. Für den Fall des Todes einer haushaltsangehörigen Person während des Zeitraumes, in dem die Wohnbeihilfe gewährt wird, ist bei der Berechnung der anrechenbaren Wohnungsaufwandsbelastung für die Dauer des laufenden Berechnungszeitraumes und der unmittelbar daran anschließenden Berechnungszeiträume der Wohnbeihilfe, längstens jedoch für den Zeitraum von drei Jahren ab dem Todesfall, auf die bisherige Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen abzustellen, sofern nicht ein Wechsel in der Wohnadresse des Antragstellers eintritt.

(6) Bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum iSd Anlage II 5.c) wird der anrechenbare Wohnungsaufwand um einen Zuschlag von 70 Euro erhöht.

§ 37
Zumutbare Belastung

(1) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist durch Verordnung der Landesregierung unter Berücksichtigung der Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen und des Famlieneinkommens festzusetzen. Er darf bis zu einem Familieneinkommen von 1350 Euro, 25 vH des Familieneinkommens nicht übersteigen.

(2) Für Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 vH im Sinne des § 106 EStG 1988 aufweist, sowie für Familien mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, für Jungfamilien im Sinne des § 2 Z 11 oder für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 ist der zumutbare Wohnungsaufwand niedriger als für sonstige Antragsteller festzusetzen.

(3) entfällt

(4) entfällt

§ 38
Antragsteller und Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Wohnbeihilfe kann vom Mieter einer geförderten Wohnung nach § 14 Abs 1 lit b und c beantragt werden.

(2) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf ein Jahr gewährt werden. Für Zeiträume, die mehr als sechs Monate vor dem Monat der Antragstellung liegen, ist die Gewährung von Wohnbeihilfe ausgeschlossen. Eine Wohnbeihilfe wird nur gewährt, wenn sie mindestens 10 Euro beträgt.

Die Zuzählung der Wohnbeihilfe an den Empfänger des Förderungsdarlehens oder einen bevollmächtigten Gemeinschaftsverwalter ist zulässig.

(3) Der Antragsteller hat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monates nach deren Bekanntwerden anzuzeigen.

(4) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere wenn

a) der Mietvertrag des Antragstellers aufgelöst wird,
b) entfällt
c) das Förderungsdarlehen oder Konversionsdarlehen gemäß § 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 vollständig zurückgezahlt ist oder
d) die Wohnung entgegen den Bestimmungen dieses Gesetzes benützt wird.

(5) Zu Unrecht empfangene Wohnbeihilfe ist zurückzuzahlen.

§ 39
Ausmaß der Wohnbeihilfe

(1) Die Wohnbeihilfe ist auf Antrag in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen der zumutbaren und anrechenbaren Wohnungsaufwandsbelastung je Monat ergibt. Die Wohnbeihilfe für Mietwohnungen gemäß § 36 Abs 1 lit a ist zumindest in jener Höhe zu gewähren, wie sie sich bei Anwendung der Bestimmungen des § 39a ergeben würde.

(2) Die näheren Regelungen über das Ausmaß der Wohnbeihilfe sind durch Verordnung der Landesregierung zu erlassen.

§ 39a

Allgemeine Wohnbeihilfe

(1) Für Mietwohnungen, die nicht unter § 36 Abs.1 lit a fallen, deren Mietzinsbildung den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes oder Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegt, kann über Antrag des Mieters eine allgemeine Wohnbeihilfe gewährt werden. Dasselbe gilt für Mietwohnungen, für die eine freie Mietzinsbildung zulässig ist.

(2) Als anrechenbarer Wohnungsaufwand gilt der im Mietvertrag festgelegte, gesetzlich zulässige Hauptmietzins bzw. das Entgelt gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, jeweils ohne Umsatzsteuer, jedoch höchstens ein nach der Haushaltsgröße gestaffelter Höchstbetrag. Bei Mietwohnungen, die im Hinblick auf Größe, Ausstattung oder Abgeschlossenheit nicht als Wohnung iSd § 2 Z 1 lit d zu bezeichnen sind, ist der als Höchstbetrag festgelegte anrechenbare Wohnungsaufwand um einen angemessenen Betrag zu verringern. Ist der Mietzins in einem Pauschalbetrag inkl. Betriebskosten und USt. festgesetzt bzw. sind einzelne Mietzinsbestandteile nicht nachvollziehbar, gilt als anrechenbarer Wohnungsaufwand 50 v. H. des vereinbarten Mietzinses, höchstens jedoch der durch Verordnung festgesetzte Höchstbetrag.

(3) Die Regelungen der §§ 36 Abs 2, Abs 4, Abs 5 letzter Satz und Abs 6, 37, 38 Abs 2, 3 und 5, 39 Abs 1 erster Satz finden sinngemäß Anwendung.

(4) Die näheren Bestimmungen zu den Abs 1 bis 3 sind durch Verordnung festzulegen.

§ 39b

Wohnbeihilfe für Betriebskosten

(1) Bei Anträgen nach § 36 und § 39a ist Wohnbeihilfe für Betriebskosten in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand im Sinn des § 37 und den anrechenbaren Betriebskosten je Monat ergibt.

(2) Als Betriebskosten gelten alle Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes - MRG, BGBl Nr 520/1981, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr 124/2006, vermindert um anderweitige Zuschüsse für Betriebskosten.

(3) Als anrechenbare Betriebskosten gelten höchstens 50 Prozent der im Einzelfall in der Mietvorschreibung oder im Mietvertrag ausgewiesenen Betriebskosten, wobei ein durch Verordnung der Landesregierung nach der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzusetzender Höchstbetrag nicht überschritten werden darf.

(4) §§ 38 und 39a Abs 1 gelten sinngemäß.

IX. Abschnitt

Verfahrensbestimmungen

§ 40

Ansuchen und Zusicherung

(1) Anträge auf Gewährung von Förderungsdarlehen, Zuschüssen, Eigenmittelersatzdarlehen und Wohnbeihilfen sind an die Landesregierung zu richten. Der Förderungswerber hat hiefür die von der Landesregierung aufgelegten Formblätter zu

verwenden. Die Landesregierung darf für Formblätter für Förderungen nach dem VI. Abschnitt und Förderungsdarlehen nach dem II., III. und IV. Abschnitt einen die Herstellungskosten deckenden angemessenen Kostenersatz verlangen.

(2) Den Förderanträgen sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrages erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

(3) Förderanträge, welchen eine nach baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligung oder ein nach diesem Gesetz oder den dazu ergangenen Richtlinien erforderlicher Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises oder des Energieberatungsprotokolls an die Landesregierung nicht angeschlossen ist, gelten als nicht eingebracht.

(4) Soweit in den Abschnitten II., III., IV. und VI. die Vorlage eines Energieausweises und eines Energieberatungsprotokolls vorgesehen ist, ist den Förderanträgen ein Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieberatungsprotokolls und des Energieausweises in die dafür vorgesehene Datenbank für Energieausweise anzuschließen.

(5) Förderungswerber gemäß § 12 Abs 2 und 3 lit a und § 18 haben nachzuweisen, daß sie begünstigte Personen nach § 2 Z 17 sind.

(6) Bei Ansuchen nach § 14 Abs 1 ist vom Förderungswerber verbindlich zu erklären, ob die Wohnungen (Gebäude) in Miete oder im Wohnungseigentum vergeben werden sollen; im letzteren Fall ist die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung gemäß § 40 Abs 1 WEG 2002 durch Vorlage eines entsprechenden Grundbuchauszuges nachzuweisen.

(7) (entfällt)

(8) Die Landesregierung hat sämtliche einlangende Förderungsansuchen samt Beilagen auf ihre Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und jeweils zu vermerken, ob das angesuchte Vorhaben den Bestimmungen dieses Gesetzes entspricht und somit förderungsfähig ist.

(9) Im Falle einer Genehmigung ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen. In der Zusicherung, die den Finanzierungsplan zu enthalten hat, können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Landesgesetzes und des diesem zugrunde liegenden Förderungszweckes dienen. Die Erfüllung der Bestimmungen dieses Gesetzes ist in die schriftliche Zusicherung als Bedingung aufzunehmen.

(10) Im Falle einer Nichtgenehmigung ist dem Förderungswerber eine kurz begründete schriftliche Ablehnung seines Ansuchens zu übermitteln.

(11) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nach diesem Gesetz nachweislich falsche Angaben tätigt, ist das Förderansuchen abzulehnen.

§ 41

Wohnbauförderungsbeirat

(1) Zur Beratung der Landesregierung in Fragen der Wohnbauförderung, die von grundsätzlicher Bedeutung sind, wie insbesondere die Erlassung der in diesem Gesetz vorgesehenen Verordnungen und Richtlinien, die Erstellung von zeitlich und räumlich gegliederten Wohnbauprogrammen, die Aufteilung der vorhandenen Mittel auf die einzelnen Förderungsarten, die Beurteilung der Eignung von Räumen für Wohnzwecke im Sinne von § 2 Z 5 und die Abgabe von Empfehlungen bei Anträgen im Sinne von § 2 Z 1 lit b ist beim Amt der Landesregierung ein Wohnbauförderungsbeirat - im Folgenden kurz ‚Beirat` genannt - einzurichten.

(2) Der Beirat besteht aus neun Mitgliedern. Die Zusammensetzung des Beirates hat dem Stärkeverhältnis der im Landtag vertretenen Parteien zu entsprechen. Die Landesregierung hat die Mitglieder des Beirates unter Bedachtnahme auf Vorschläge der im Landtag vertretenen Parteien zu bestellen. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied mit gleichen Rechten und Pflichten zu bestellen, welches das Mitglied oder ein anderes von der gleichen Partei vorgeschlagene Mitglied bei dessen Verhinderung, Befangenheit oder vorzeitigem Ausscheiden bis zur Neubestellung zu vertreten hat.

(3) Die Mitglieder des Beirates müssen zum Landtag wählbar sein. Sie haben ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch auszuüben; für sie gelten die Bestimmungen des Art. 20 Abs 3 B -VG über die Amtsverschwiegenheit und des § 7 AVG über die Befangenheit.

(4) Die Funktionsperiode des Beirates entspricht jener der Landesregierung (Art. 52 Abs 1 und 2 K-LVG). Nach Ablauf der Amtszeit sind die Geschäfte so lange weiterzuführen, bis der neu bestellte Beirat zusammentritt.

(5) Die Landesregierung hat die im Landtag vertretenen Parteien einzuladen, innerhalb einer angemessenen Frist, die nicht kürzer als ein Monat sein darf, eine ihrem Stärkeverhältnis im Landtag entsprechende Anzahl von Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) vorzuschlagen. Scheidet ein Mitglied (Ersatzmitglied) vor Ablauf der Amtszeit aus dem Amt, so hat die in Betracht kommende Partei binnen zwei Wochen ein neues Mitglied (Ersatzmitglied) vorzuschlagen.

(6) Kommen die Parteien ihren Vorschlagsrechten nach Abs 5 nicht oder nicht in vollem Umfang nach, so hat die Landesregierung bei der Bestellung auf keine Vorschläge Bedacht zu nehmen.

(7) Auf schriftlichen Antrag der in Abs 5 genannten Parteien sind auf deren Vorschlag bestellte Mitglieder (Ersatzmitglieder) vor Ablauf der Amtszeit des Beirates von der Landesregierung abzuberufen und an deren Stelle neu vorgeschlagene Mitglieder (Ersatzmitglieder) zu bestellen.

(8) Die Mitgliedschaft (Ersatzmitgliedschaft) im Beirat ist ein unbesoldetes Ehrenamt. Den Mitgliedern (Ersatzmitgliedern), die nicht Bedienstete einer Gebietskörperschaft sind, gebührt jedoch eine Fahrtkostenvergütung nach den für Landesbeamte geltenden landesrechtlichen Vorschriften.

§ 41a

Vorsitz, Geschäftsführung

(1) Den Vorsitz in der konstituierenden Sitzung des Beirates hat bis zur vollzogenen Wahl des Obmannes das mit den Angelegenheiten der Wohnbauförderung betraute Mitglied der Landesregierung zu führen. Das mit den Angelegenheiten der Wohnbauförderung betraute Mitglied der Landesregierung oder ein von ihm bestellter Vertreter haben darüber hinaus das Recht, an den Sitzungen des Beirates mit beratender Stimme teilzunehmen.

(2) Der Beirat hat aus seiner Mitte mit einfacher Stimmenmehrheit einen Obmann und einen ersten und zweiten Obmann-Stellvertreter zu wählen. Der Obmann wird im Falle seiner Verhinderung durch den ersten, ist auch dieser verhindert, durch den zweiten Obmann-Stellvertreter vertreten.

(3) Der Beirat ist vom Obmann gegen Zustellnachweis unter Bekanntgabe der Tagesordnung nach Bedarf, mindestens aber zweimal jährlich, einzuberufen. Der Beirat ist binnen zwei Wochen einzuberufen, wenn die Landesregierung oder zwei Mitglieder des Beirates dies unter Vorschlag der Tagesordnung verlangen. Der Obmann hat den Vorsitz in den Sitzungen des Beirates zu führen. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn der Obmann oder einer der Obmann-Stellvertreter und wenigstens vier weitere Mitglieder anwesend sind. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung. Der Vorsitzende stimmt mit und gibt bei Stimmengleichheit mit seiner Stimme den Ausschlag.

(4) In dringenden Fällen ist die Beschlussfassung des Beirates in der Form zulässig, dass den Mitgliedern des Beirates ein vom Amt der Landesregierung formulierter Beschlussantrag im Umlaufweg zur schriftlichen Beisetzung ihres Votums zugeleitet wird.

(5) Bei Fragen von grundsätzlicher Bedeutung kann der Beirat beschließen, zu den Sitzungen Sachverständige mit beratender Stimme beizuziehen.

(6) Der Beirat hat eine Geschäftsordnung zu beschließen, die der Genehmigung der Landesregierung bedarf. Die Kanzleigeschäfte des Beirates sind von der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung mit den Angelegenheiten der Wohnbauförderung betrauten Abteilung zu führen.

§ 42
Widerruf der Förderung und Verfügungsbeschränkung

(1) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

(2) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung 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.

§ 43
Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten

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

1. Name oder Bezeichnung,
2. Geburtsdatum,
3. Anschrift,
4. Anschrift aufzugebender Wohnungen,

5. Einkommen,
6. familienrechtliche Merkmale,
7. Wohnungsmerkmale,
8. Leistungen für den Wohnungsaufwand.

Die in Z 1 bis 4 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit auch anderen Landesregierungen, Gemeinden und sonstigen Meldebehörden, Finanzbehörden, dem Arbeitsmarktservice sowie Sozialversicherungs- und Sozialhilfeträgern und Sozialhilfebehörden übermittelt werden; diese Daten dürfen von den Empfängern zu keinem anderen Zweck als zur Beantwortung der Anfragen verwendet werden.

(2) Die Träger der Sozialversicherung sind verpflichtet, der Landesregierung auf Verlangen Daten, soweit sie darüber verfügen, zu übermitteln, wenn diese Daten zur Feststellung der Förderungswürdigkeit eines Förderungswerbers und zur Überprüfung der Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen nach diesem Gesetz erforderlich sind. Bei diesen Daten handelt es sich insbesondere um Einkünfte nach dem EStG 1988, wiederkehrende Leistungen aus der gesetzlichen Sozialversicherung und der Arbeitslosenversicherung und diesen vergleichbare Leistungen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften sowie Bezüge nach den bezügerechtlichen Vorschriften.

§ 44
Bauausführung

(1) Mit der Bauausführung darf – unbeschadet der folgenden Bestimmungen – vor Annahme der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden.

(2) Bei Förderungen nach dem II. Abschnitt kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

a) alle Voraussetzungen für die Bearbeitung des Antrages gegeben sind,
b) der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung durch das Land einverstanden erklärt hat und
c) der Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und des Energieberatungsprotokolls in die dafür vorgesehene Datenbank für Energieausweise vorliegt.

(3) Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann ein Anspruch auf Förderung nicht abgeleitet werden. Darauf ist in der Zustimmung hinzuweisen.

(4) Die Bauausführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn (Abs. 2) zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen. Sollten sich während der Bauausführung Änderungen als notwendig oder sinnvoll erweisen, ist um schriftliche Zustimmung zu diesen Änderungen anzusuchen.

(5) Bei Förderungen nach dem VI. Abschnitt kann mit der Bauausführung bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung begonnen werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung der Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und des Energieberatungsprotokolls in die dafür vorgesehene Datenbank für Energieausweise vorgelegt wird.

§ 45
Endabrechnung

(1) In den Förderungsfällen nach § 12 Abs 3 lit b und nach dem III. Abschnitt hat der Förderungswerber nach Abschluß der Bauausführung ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Meldung der Vollendung (§ 39 Abs 1 Kärntner Bauordnung 1996) die Endabrechnung der Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Diese hat eine detaillierte Abrechnung über die Gesamtbaukosten zu enthalten. Allfällige Abweichungen gegenüber dem Inhalt des Förderungsansuchens sind dem Grunde und der Höhe nach schriftlich zu erläutern. Der Endabrechnung sind sämtliche Belege, versehen mit einer auf die Position in der Endabrechnung hinzuweisenden Belegnummer, anzuschließen und bekanntzugeben, wer für die Erstellung der Endabrechnung verantwortlich ist. Weiters ist eine Aufstellung beizuschließen, aus der ersichtlich ist, welche Baukosten auf die einzelnen Wohnungen (Geschäftsräume) entfallen, welcher Aufteilungsschlüssel angewendet wurde und die Summe der errichteten förderbaren Nutzflächen.

(2) Bei allen anderen Förderungsarten kann die Landesregierung die Vorlage von Unterlagen, welche die Erfüllung des Förderungszweckes nachzuweisen geeignet sind, vorsehen.

(3) Werden die Bestimmungen des Abs 1 oder die Anordnungen nach Abs 2 nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, kann das gewährte Förderungsdarlehen gemäß § 8 gekündigt werden. Ergibt sich aus der Endabrechnung, daß die Bedingungen des § 14 Abs 2 nicht eingehalten wurden, so kann von der Kündigung unter der Auflage Abstand genommen werden, daß der Berechnung der Mieten höchstens die angemessenen Gesamtbaukosten gemäß den Richtlinien nach § 14 Abs 3 zugrunde gelegt werden dürfen.

§ 46
Begünstigte Rückzahlung

(1) Für die vorzeitige gänzliche Rückzahlung von Darlehen, die auf Grund des WFG 1954, des WFG 1968, des WFG 1984 oder dieses Landesgesetzes gewährt wurden, wird natürlichen Personen ein Nachlass von 25 vH der zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens noch nicht fälligen Darlehensrestschuld gewährt, sofern nicht ein Grund für die Kündigung oder Fälligstellung des Förderungsdarlehens gemäß §§ 8 und 9 vorliegt. Der Nachlass vermindert sich um Beträge, die der Darlehensschuldner in den letzten sieben Jahren vor dem Ansuchen um begünstigte Rückzahlung an Wohnbeihilfen erhalten hat.

(2) Das Ansuchen kann frühestens zehn Jahre nach Darlehenszusicherung und nur in den Fällen gestellt werden, wenn das Darlehen zur Gänze zugezählt wurde, die Restlaufzeit mindestens fünf Jahre beträgt und kein Grund für eine Kündigung oder Fälligstellung des Darlehens besteht.

(3) Das Ansuchen ist beim Amt der Kärntner Landesregierung einzureichen.

(4) Liegen alle Voraussetzungen für eine aufrechte Erledigung vor, ist dem Darlehensschuldner die Rückzahlung der Darlehensschuld durch einmalige gänzliche Tilgung vorzuschreiben. Die bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Annuitäten sind weiterhin entsprechend dem Darlehensvertrag zu leisten und auf den einmaligen Tilgungsbetrag anzurechnen. Erst durch die gänzliche Rückzahlung des vorgeschriebenen Tilgungsbetrages wird die Begünstigung wirksam.

(5) Der Nachlaß gemäß Abs 1 geht verloren, wenn die vorgeschriebene Zahlungsfrist nicht eingehalten wird. Wurden Teile des Tilgungsbetrages bereits bezahlt, sind diese Beträge auf die Darlehensrestschuld anzurechnen. Eine Rückerstattung ist nicht zulässig.

(6) Die Landesregierung kann durch Verordnung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates darüber hinausgehende, zeitlich befristete Begünstigungen für eine vorzeitige Rückzahlung der in Abs 1 genannten Darlehen vorsehen.

Anlage I

1. Das höchstzulässige Jahreseinkommen (Familieneinkommen) beträgt:

a) bei Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes oder für die Gewährung von Annuitätenzuschüssen bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	30.000 Euro
2 Personen	45.000 Euro, für

jede weitere Person jeweils 4.000 Euro zusätzlich;

b) bei Übertragung von Wohnungen in das Eigentum (Wohnungseigentum) und für die Gewährung von Wohnbauförderungsdarlehen an natürliche Personen einen gegenüber den Höchstsätzen nach lit a jeweils um 2.500 Euro angehobenen Betrag.

2. Die Beträge nach Z 1 vermindern oder erhöhen sich entsprechend den Änderungen des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder eines an seine Stelle tretenden Indexes nach der Ausgangsbasis der Indexzahl für Jänner 2006, sobald die Änderung dieses Indexes seit der letzten Festsetzung 10 vH überschreiten. Die sich so ergebende Höhe der Beträge nach Z 1 ist jeweils auf volle 1000 Euro aufzurunden. Die sich daraus ergebenden Änderungen der Beträge sind durch Verordnung der Landesregierung kundzumachen.

Anlage II
(zu § 13)

1. Allgemeine Voraussetzungen:

a) Für das geförderte Wohnobjekt ist ein Energieausweis nach den baurechtlichen Vorschriften vorzulegen und eine Energieberatung durchzuführen.

Im Rahmen der Energieberatung ist eine Beratung über bautechnische Aspekte (Bauteilkonstruktionen, Wärmedämmung etc.) sowie über die Heizungs- und Gebäudetechnik des Wohnobjektes (Auswahl von Heizung, Wärmeabgabesystem, Warmwasserbereitung etc.) mit dem Ziel der Energieeinsparung durchzuführen. Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die näheren Vorschriften über die Inhalte der Energieberatung und des Beratungsprotokolls nach dem Stand der Technik festzulegen sind.

Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Ergibt die erstmalige Überprüfung eines Energieausweises Beanstandungen, so hat der Förderungswerber auf seine Kosten eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen. Die Kosten für eine weitere Überprüfung des Energieausweises sind vom Förderungswerber zu tragen.

b) Bei der Errichtung von Wohnobjekten dürfen keine Produkte, wie Montageschäume, Kälte-/Wärmeträgermittel, Feuerlöschmittel, Schallschutzfenster, etc. verwendet werden, die halogenierte Kohlenwasserstoffe oder Schwefelhexafluorid enthalten (voll- oder teilhalogenierte Kohlenwasserstoffe sowie SF6 iSd Verordnung über Beschränkungen und Verbote der Verwendung, der Herstellung und des Inverkehrsetzens von vollhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen, BGBl. Nr 301/1990, der Verordnung über ein Verbot bestimmter teilhalogenierter Kohlenwasserstoffe (HFCKW-Verordnung), BGBl. Nr.

750/1995, der Verordnung über Verbote und Beschränkungen teilfluorierter und vollfluorierter Kohlenwasserstoffe sowie von Schwefelhexafluorid (HFKW-FKW-SF6-V), BGBl. II Nr. 447/2002, und der Verordnung (EG) Nr. 2037/2000 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. Juni 2000 über Stoffe, die zum Abbau der Ozonschicht führen, ABl Nr. L 244 vom 29. September 2000, S 1 ff.).

c) Das geförderte Wohnobjekt muss bestimmten Mindestanforderungen im Hinblick auf

1. den Heizwärmebedarf,
2. die Wärmeversorgung und
3. die Warmwasserbereitung

entsprechen.

Der Heizwärmebedarf (HWB) ist derjenige Wert, der sich bei Anwendung der Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung, LGBl. Nr. 13/2008) bei einer Heizgradtagzahl von 3400 Kd/a (Referenzklima) ergibt.

Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die näheren Anforderungen an den Heizwärmebedarf, die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung mit dem Ziel der Verbesserung des Wärmeschutzes, der Förderung kohlendioxidemissionsarmer oder -freier Haustechnikanlagen und einer energieeffizienten Bewirtschaftung des Wohnobjekts festzulegen sind. Dabei ist die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009, umzusetzen.

2. Das Förderungsausmaß richtet sich nach Heizwärmebedarf und Oberflächen/Volumsverhältnis und der förderbaren Nutzfläche iSd Z 4.

Zuschläge können insbesondere gewährt werden für:

a) ökologische Bauweise,
b) Niedertemperaturheizung,
c) solarunterstützte Heizung nur mit Niedertemperaturheizung,
d) Frischluftanlage,
e) Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert,
f) Photovoltaikanlage,
g) barrierefreie Bauweise,
h) Gruppenwohnbau,
i) Wohnobjekte in historischen Siedlungszentren,
j) Wohnobjekte im strukturschwachen ländlichen Raum,
k) Passivhaus,
l) Jungfamilie,
m) bauliche Maßnahmen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung.

3. Das Förderungsausmaß umfasst das Förderungsdarlehen und ein allfälliges Hypothekardarlehen, zu dem Annuitätenzuschüsse gewährt werden können. Der Anteil des Förderungsdarlehens am Förderungsausmaß beträgt 60 Prozent und der Anteil des Hypothekardarlehens 40 Prozent. Im Fall der Teilkündigung eines Förderungsdarlehens kann anstelle der erforderlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens die Höhe des anerkannten Hypothekardarlehens, zu dem Annuitätenzuschüsse gewährt werden, um den entsprechenden Betrag gekürzt werden.

4. Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße von

ein oder zwei Personen 70 m²

drei Personen	80 m²
vier Personen	95 m²
fünf Personen	105 m²
sechs Personen	115 m²
mehr als sechs Personen	125 m².

Anlage III

(zu § 14)

Das geförderte Wohnobjekt muss bestimmten Mindestanforderungen im Hinblick auf

1. den Heizwärmebedarf,
2. die Wärmeversorgung,
3. die Warmwasserbereitung,
4. einbruchshemmende Maßnahmen, und
5. Maßnahmen zur Barrierefreiheit

entsprechen.

Der Heizwärmebedarf (HWB) ist derjenige Wert, der sich bei Anwendung der Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung, LGBl. Nr. 13/2008) bei einer Heizgradtagzahl von 3400 Kd/a (Referenzklima) ergibt.

Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die näheren Anforderungen an den Heizwärmebedarf, die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung mit dem Ziel der Verbesserung des Wärmeschutzes, der Förderung kohlendioxidemissionsarmer oder -freier Haustechnikanlagen und einer energieeffizienten Bewirtschaftung des Wohnobjekts festzulegen sind. Dabei ist die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, LGBl. Nr. 50/2009, umzusetzen. In den Richtlinien sind auch die näheren Anforderungen an einbruchshemmende Maßnahmen und Maßnahmen zur Barrierefreiheit unter Bedachtnahme auf die entsprechenden ÖNORMEN festzulegen.

Anlage IV

(entfällt)

Anlage V

(1) Die angemessene Nutzfläche im Sinne des § 25 beträgt bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	50 m2
zwei Personen	65 m2
drei Personen	80 m2
vier Personen	95 m2
fünf Personen und darüber	110 m2

Überschreitet die tatsächliche Nutzfläche das angemessene Ausmaß, ist der Darlehensbetrag anteilig zu kürzen.

(2) a) Bis zu einem Familieneinkommen von 1.050 Euro monatlich ist die Aufbringung von Eigenmitteln, die auf die angemessene Nutzfläche entfallen, nicht zumutbar.

b) Wenn das Familieneinkommen 1.050 Euro übersteigt, beträgt das zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung das Zehnfache des 1.050 Euro übersteigenden, auf volle 75 Euro aufgerundeten Betrages. Für die zweite im gemeinsamen Haushalt lebende Person vermindert sich der so ermittelte Betrag um 1.500 Euro, für jede weitere Person um jeweils 750 Euro.

(3) Bei Jungfamilien sind sowohl zur Ermittlung der angemessenen Nutzfläche als auch des zumutbaren Ausmaßes der Eigenmittelaufbringung drei fiktive Personen zur tatsächlichen Haushaltsgröße hinzuzurechnen.

(4) Der Mindestbetrag gemäß § 25 ist mit 750 Euro festgesetzt.

Anlage VI

(entfällt)

Anlage VII

(entfällt)

Zum Seitenanfang

© 2008 Bundeskanzleramt Österreich Offenlegung