

Regierungsvorlage

7. Juli 2017

zu Zl. 01-VD-LG-1590/49-2017

**Gesetz vom,
mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017
erlassen wird und das Gesetz, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land
Kärnten errichtet wird, das Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetz und das Landesgesetz
LGBl. Nr. 52/2013 geändert werden**

Der Landtag von Kärnten hat beschlossen:

Artikel I**Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 (K-WBFG 2017)****Inhaltsverzeichnis****I. Abschnitt – Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 Ziele und Grundsätze
- § 2 Förderungsgegenstand und allgemeine Bestimmungen
- § 3 Wohnbauprogramm
- § 4 Verweise
- § 5 Begriffsbestimmungen
- § 6 Förderungsmittel
- § 7 Arten der Förderung
- § 8 Förderungskredite
- § 9 Annuitätenzuschüsse
- § 10 Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse
- § 11 Sicherstellung des Förderungskredits
- § 12 Kündigung des Förderungskredits
- § 13 Fälligestellung des Förderungskredits

II. Abschnitt – Förderung der Errichtung von Eigentum

- § 14 Gegenstand und Förderungswerber
- § 15 Förderungsvoraussetzungen

III. Abschnitt – Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen

- § 16 Gegenstand und Förderungswerber
- § 17 Förderungsvoraussetzungen
- § 18 Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen
- § 19 Endabrechnung
- § 20 Übertragung ins Wohnungseigentum und Vermietung geförderter Wohnungen
- § 21 Leistungen der Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen

IV. Abschnitt – Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

- § 22 Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

V. Abschnitt – Eigenmittelersatzkredit

- § 23 Eigenmittelersatzkredit für Wohnungsnachfolger
- § 24 Familieneinkommen beim Eigenmittelersatzkredit

VI. Abschnitt – Förderung der Sanierung von Gebäuden und Wohnungen

- § 25 Gegenstand

- § 26 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen bei der Sanierung
- § 27 Förderungswerber
- § 28 Besondere Förderungsvoraussetzungen bei der Sanierung
- § 29 Arten der Förderung
- § 30 Impulsprogramme

VII. Abschnitt – Eigentumsbeschränkungen und Mietverhältnisse

- § 31 Veräußerungsverbot
- § 32 Löschung des Veräußerungsverbot
- § 33 Vermietung einer geförderten Wohnung

VIII. Abschnitt – Wohnbeihilfe

- § 34 Förderungsvoraussetzungen
- § 35 Ausmaß der Wohnbeihilfe
- § 36 Anrechenbarer Wohnungsaufwand
- § 37 Zumutbarer Wohnungsaufwand
- § 38 Verfahrensbestimmungen, Melde- und Rückzahlungsverpflichtung
- § 39 Erlöschen des Anspruchs auf Wohnbeihilfe und Einstellung
- § 40 Wohnbeihilfe für Betriebskosten
- § 41 Besondere Wohnbeihilfe

IX. Abschnitt – Verfahrensbestimmungen

- § 42 Ansuchen und Zusicherung
- § 43 Bauausführung
- § 44 Widerruf der Förderung und Verfügungsbeschränkung
- § 45 Ermittlung, Verarbeitung und Übermittlung von Daten
- § 46 Begünstigte Rückzahlung

X. Abschnitt – Wohnbauförderungsbeirat

- § 47 Wohnbauförderungsbeirat
- § 48 Geschäftsführung des Wohnbauförderungsbeirates

XI. Abschnitt – Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 49 Umsetzungshinweis
- § 50 Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen

I. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziele und Grundsätze

- (1) Ziele des Gesetzes sind
1. die Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Bedachtnahme auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit, Steigerung der Lebensqualität sowie raumordnungsrechtliche Vorschriften,
 2. die Förderung der Errichtung von Wohnraum, des Erwerbs von Eigentum und der Sanierung von Wohnraum, der im städtischen und ländlichen Raum in Kärnten gelegen ist, unter Bedachtnahme auf wirtschaftliche, ressourcen- und energiesparende Bauweise und ressourcenschonendes Wohnen,
 3. die Verbesserung vorhandener Bausubstanz entsprechend individueller Wohnbedürfnisse und klimarelevanter, ökologischer und energetischer Zielsetzungen,
 4. die Förderung des sozialen Ausgleichs im Weg von Wohnbeihilfen für Wohnungen, die in Kärnten gelegen sind.
- (2) Die in Abs. 1 genannten Ziele können durch Förderung der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum unter Bedachtnahme auf folgende Grundsätze erfolgen:

1. Bei der Umsetzung der geförderten Vorhaben sind die raumordnungsrechtlichen Vorschriften und die Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes einzuhalten. Bei Förderungen ist auf die Belebung von Orts- und Stadtkernen und Siedlungsschwerpunkte Rücksicht zu nehmen.
2. Der städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualität der Bauvorhaben ist Rechnung zu tragen.
3. In zumutbarer Entfernung müssen tunlichst öffentliche oder private Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verkehrseinrichtungen vorhanden oder in absehbarer Zeit geplant sein.
4. Auf soziale Funktionsaspekte und barrierefreie Bauweise ist Bedacht zu nehmen. Den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung und alten Menschen ist Rechnung zu tragen, in dem die behinderten- und altersgerechte Adaptierbarkeit, insbesondere der Sanitärräume, sichergestellt ist und bauliche Barrieren möglichst vermieden werden.
5. Die Bauvorhaben haben den Erfordernissen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen. Der Nutzung, Sanierung und dem maßvollen Nachverdichten des Baubestandes sowie Ausbaumaßnahmen an Wohnhäusern ist besondere Bedeutung beizumessen.
6. Energieberatungen und effiziente Energiekonzepte sind durchzuführen.
7. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück darf keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm, Schadstoffe oder sonstige Beeinträchtigungen aufweisen.
8. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung oder Benützung bewirken oder im Verlauf des Lebenszyklus klimaschädigende halogenierte Gase in die Atmosphäre freisetzen. Auf die Verwendung von ökologischen Bau- und Dämmstoffen ist Bedacht zu nehmen.
9. Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an einen öffentlichen Kanal zu erfolgen oder wird in einem Zeitraum von maximal fünf Jahren möglich, wobei die Ausnahmebestimmungen des Kärntner Gemeindekanalisationsrechtes von der Anschlusspflicht zu berücksichtigen sind, oder hat zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.
10. Den Erfordernissen des Schall- und Wärmeschutzes ist Rechnung zu tragen. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit hat der vorgesehene bauliche Schallschutz ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. Der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes hat den Erfordernissen der Einsparung von Energie zu entsprechen.
11. Die Raumheizung hat möglichst über eine zentrale und CO₂-neutrale Wärmeversorgungsanlage zu erfolgen; diese muss besondere Vorrichtungen (Geräte) enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Einheit festgestellt werden kann.
12. Auf sonstige öffentliche Interessen (zB Leerstellungen) kann Rücksicht genommen werden.

(3) Das Land ermutigt die gemeinnützigen Bauvereinigungen einen Maßnahmenplan mit speziellen Energieeinspar- und Energieeffizienzzielen und Energieeffizienzmaßnahmen zu erstellen und ein Energiemanagementsystem einzuführen. Dies gilt sinngemäß für nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften geförderte Vorhaben der Gemeinden.

§ 2

Förderungsgegenstand und allgemeine Bestimmungen

(1) Das Land hat die gemäß § 6 zur Verfügung stehenden Mittel zur Gewährung von Wohnbeihilfen zur Vermeidung unzumutbarer Wohnungsaufwandsbelastungen und zur Förderung der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu verwenden. Dazu zählen insbesondere

1. die Errichtung von Wohnraum durch Neu-, Um-, Ein- oder Zubauten,
2. die Wohnraumsanierung und Revitalisierung erhaltenswerten Altbestandes,
3. Maßnahmen zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung.

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

(3) Förderungen dürfen nur gewährt werden,

1. auf Antrag,
2. wenn die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, und
3. nach Maßgabe der für die einzelnen Förderungsbereiche jeweils zur Verfügung stehenden Mittel.

Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, ist eine Reihung der Förderungsansuchen nach dem Datum des Einlangens vorzunehmen.

(4) Auf Förderungen im Sinn dieses Gesetzes besteht kein Rechtsanspruch.

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

(6) Die Förderung von Gemeinden und Gemeindeverbänden, gemeinnützigen Bauvereinigungen und von Einrichtungen nach § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c erfolgt auf der Grundlage dieses Gesetzes, seiner Durchführungsverordnungen und der auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Richtlinien zur Erfüllung von gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen als soziale Wohnbauförderung. Die Förderungszusicherung und die Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11) bestimmen den Fördergegenstand, die Art und das Ausmaß der Förderung und die vom Förderwerber einzuhaltenden und zu erfüllenden Verpflichtungen.

(7) Förderungen nach diesem Gesetz werden 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.

§ 3

Wohnbauprogramm

Die Landesregierung hat unter Bedachtnahme auf den Wohnbedarf und die vorgesehenen Fördermittel ein Wohnbauprogramm jedenfalls für die Förderung des mehrgeschossigen Wohnbaus nach dem III. Abschnitt für jeweils mindestens zwei Jahre zu erstellen. Das Wohnbauprogramm hat unter Beachtung der Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes und der raumordnungsrechtlichen Vorschriften regionale, wirtschaftliche, soziale und ökologische Erfordernisse zu berücksichtigen und einen Finanzierungsplan zu enthalten.

§ 4

Verweise

(1) Soweit in diesem Gesetz auf andere Landesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Verweise in diesem Gesetz auf Bundesgesetze und –verordnungen sind als Verweise auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:

1. Allgemeines Sozialversicherungsgesetz – ASVG, BGBl. Nr. 189/1955, in der Fassung BGBl. I Nr. 66/2017;
2. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013;
3. Bankwesengesetzes, BGBl. Nr. 532/1993, in der Fassung BGBl. I Nr. 118/2016;
4. Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes Wohnsiedlungsfonds (BWSF), BGBl. Nr. 252/1921, in der Fassung BGBl. Nr. 139/1979;
5. Bundesgesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse von jungen Familien (Startwohnungsgesetz – StWG), BGBl. Nr. 264/1982, in der Fassung BGBl. Nr. 460/1990;
6. Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, BGBl. Nr. 165, in der Fassung BGBl. Nr. 147/1999;
7. Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661, in der Fassung BGBl. Nr. 147/1999;
8. Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG, BGBl. Nr. 1/1930, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 106/2016;
9. Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988, BGBl. Nr. 400/1988, in der Fassung BGBl. I Nr. 34/2017;
10. Familienlastenausgleichsgesetz, BGBl. Nr. 376/1967, in der Fassung BGBl. I Nr. 40/2017;
11. Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG 2017, BGBl. I Nr. 116/2016;
12. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl. Nr. 194/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 120/2016;
13. Mietrechtsgesetz – MRG, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2014;
14. Richtwertgesetz – RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993, in der Fassung BGBl. Nr. 12/2016;
15. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, in der Fassung BGBl. Nr. 607/1987;
16. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz, BGBl. Nr. 336/1971, in der Fassung BGBl. Nr. 340/1987;
17. Verordnung der Bundesministerin für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft (Land- und Forstwirtschaft-Pauschalierungsverordnung 2015 – LuF-PauschVO 2015), BGBl. II Nr. 125/2013, idF, BGBl. II Nr. 164/2014;

18. 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;
19. Wohnbauförderungsgesetz 1954 (WFG 1954), BGBl. Nr. 153, in der Fassung BGBl. Nr. 828/1992;
20. Wohnbauförderungsgesetz 1968 (WFG 1968), BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung BGBl. Nr. 692/1988;
21. Wohnbauförderungsgesetz 1984 (WFG 1984), BGBl. Nr. 482, in der Fassung BGBl. Nr. 131/2001;
22. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG), BGBl. Nr. 130/1948, in der Fassung BGBl. Nr. 175/2013;
23. Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, in der Fassung BGBl. I Nr. 87/2015;
24. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, in der Fassung BGBl. I Nr. 157/2015;
25. Wohnungsverbesserungsgesetz (WVG), BGBl. Nr. 426/1969, in der Fassung BGBl. Nr. 692/1988.

(3) Richtlinien der Landesregierung, die in Durchführung dieses Gesetzes erlassen werden sind im Internet auf der Homepage des Landes (www.ktn.gv.at) zu verlautbaren. Die Richtlinien binden das Land und entfalten keine Außenwirkungen.

(4) Soweit in diesem Gesetz Bezeichnungen in ausschließlich männlicher oder in ausschließlich weiblicher Form verwendet werden, sind beide Geschlechter gemeint.

§ 5

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;
 - 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), WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 25 m² beträgt; bei zu sanierenden und sanierten Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit, bei bäuerlichen Wohngebäuden mit zwei Wohnungen muss nur die zweite Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein; bei Wohngemeinschaften oder Wohnverbundsystemen oder besonderen Wohnformen (zB für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) kann vom Erfordernis der Abgeschlossenheit und der Mindestausstattung einer Wohnung sowie der maximalen Nutzfläche von 150 m² iSd Z 2 abgesehen werden;
 - 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 Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame sanitäre Anlagen enthält; nicht als Wohnheime gelten Heime nach dem Kärntner Heimgesetz, LGBl. Nr. 7/1996;
 - f) Doppelhäuser: zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;

- g) Reihenhäuser: mindestens drei höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser, die nur von außen begehbar sind und die als Gesamtanlage in gekuppelter oder geschlossener Bauweise geplant, eingereicht und errichtet werden;
2. als Wohnhaus: ein Gebäude, welches auch 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 sonstiges Gebäude: ein Gebäude, das nicht Wohnzwecken dient, das aber nach Abschluss von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist;
5. als normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes und der Anschaffungs-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Entsorgungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst eine Wärmeversorgung, die über eine zentrale Wärmeverteilung für sämtliche Wohnräume erfolgt; es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die eine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauausführung des Objektes bewirken; die Baustoffe dürfen im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden, halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen;
6. als Nutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); bei größeren Wohnanlagen 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 % 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;
7. als Gesamtbaukosten für Förderungen nach dem III. Abschnitt:
- a) die Kosten der Errichtung von Wohnraum und der mit einer Wohneinheit in direktem räumlichen Zusammenhang stehenden Balkone und Terrassen,
 - b) die Kosten der förderbaren Garagen- und Einstellplätze, Fahrradabstellplätze, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Mobilitätskonzepte und deren Umsetzung,
 - c) die Kosten jener Anlagen und Gebäudeteile, die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienen, wie Freizeitflächen und Kinderspielplätze,
 - d) die Kosten der Errichtung von Gehsteigen, Gehwegen und Straßenbeleuchtung innerhalb der Bauliegenschaft,
 - e) Anschlussgebühren und Aufschließungskosten innerhalb der Bauliegenschaft sowie sonstige Baunebenkosten (zB Kosten der Bau- und Grünraumplanung, Bauaufsicht, Bauverwaltung, Finanzierungskosten, Kosten der soziologischen Begleitung),
 - f) die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer abgezogen werden kann, sowie
 - g) die Abbruch- und Entsorgungskosten;
 - h) der Kaufpreis kann im Fall der Errichtung von mehr als zwei Wohnungen oder eines Wohnheimes, die die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 Z 3 erfüllen, für den nicht länger als fünf Jahre zurückliegenden Erwerb der vorhandenen Bausubstanz (ohne Grundkosten) in die Gesamtbaukosten eingerechnet werden; die Angemessenheit des Kaufpreises ist durch ein Schätzgutachten eines Ziviltechnikers einschlägiger Fachrichtung oder eines gerichtlich beideten Sachverständigen nachzuweisen.
8. als Baukosten einer Wohnung: der Anteil an den Gesamtbaukosten und Abbruch- und Entsorgungskosten, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel auf die einzelne Wohnung entfällt;
9. als Wohnungen und Wohnhäuser in verdichteter Bauweise: Wohnungen und Wohnhäuser, die als Teile einer grundsparenden Gesamtanlage errichtet werden und deren Grundstücksbedarf

- einschließlich der verbauten Fläche, Aufschließungs,- und Nebenflächen im Durchschnitt für jede Wohnung 500 m² nicht übersteigt;
10. als barrierefreie bauliche Anlagen: bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind;
 11. als betreubares Wohnen: Wohnungen, die Menschen mit Behinderung, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Menschen mit altersbedingten Einschränkungen eine selbständige Lebensführung ermöglichen;
 12. als Reconstructing: Abbruch von Wohngebäuden mit erheblichem Sanierungsbedarf und Errichtung eines neuen Wohngebäudes am gleichen Grundstück oder in räumlicher Nähe mit zeitgemäßem Standard;
 13. als Fernwärme: die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder heißem Wasser von einer zentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum oder Prozesswärme.
 14. als nahestehende Person: der Ehegatte (die Ehegattin), Verwandte in gerader Linie einschließlich der Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Verschwägerter in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß), eine Person, die mit dem Eigentümer (Mieter) in einer in wirtschaftlicher Hinsicht mit einer Ehe vergleichbaren Haushaltsgemeinschaft lebt (Lebensgefährte) und der eingetragene Partner, einschließlich deren eigene und adoptierte Kinder und Pflegekinder;
 15. als Jungfamilie:
 - a) ein Ehepaar mit oder ohne Kinder oder eine eingetragene Partnerschaft, wenn beide Ehegatten oder eingetragene Partner 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;
 16. als österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt:
 - a) Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;
 - b) Personen, deren Flüchtlingseigenschaft nach den bundesrechtlichen Vorschriften festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind ;
 - c) Staatsangehörige eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie Personen, denen nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages dieselben Rechte in Wohnbauförderungsangelegenheiten zu gewähren sind wie österreichischen Staatsbürgern;
 17. a) als Einkommen vorbehaltlich der Bestimmungen der lit. b:
 - aa) bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:

die Bruttobezüge im Sinn des § 25 des Einkommensteuergesetzes 1988 abzüglich

 - Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
 - gesetzlicher Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 3 EStG 1988 und Kapitalabfindungen seitens der Betrieblichen Vorsorgekasse
 - steuerlich begünstigter freiwilliger Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 6 EStG 1988
 - außergewöhnlicher Belastungen gemäß § 34 EStG 1988
 - der Freibeträge gemäß §§ 35, 104, 105 und 106a EStG 1988 (Freibetrag für Behinderung, Landarbeiterfreibetrag, Opferausweisinhaber, Kinderfreibetrag),
 - der darauf entfallenden Einkommensteuer (Lohnsteuer)
 - bb) bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie zur Einkommensteuer veranlagt werden:

das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 abzüglich

 - der darauf entfallenden Einkommensteuer (Lohnsteuer) und zuzüglich der Beträge gemäß

- + § 18 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 67 Abs. 1 und 2 EStG 1988 (sonstige Bezüge)
 - + § 68 EStG 1988 (steuerfreie Bezüge);
- cc) bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit bei Zusammentreffen mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten (§ 2 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988) :
- Einkünfte nach lit. aa zuzüglich des nach lit. dd ermittelten Betrages; bei Zusammentreffen von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten gelten die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus den anderen Einkunftsarten negativ sind;
- dd) bei Einkünften gemäß § 2 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988:
- das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988 abzüglich
- der darauf entfallenden Einkommensteuer und zuzüglich der Beträge gemäß
 - + § 10 EStG 1988 (Gewinnfreibetrag)
 - + § 18 EStG 1988 (Sonderausgaben)
 - + § 24 Abs. 4 EStG 1988 Freibetrag für Veräußerungsgewinn Betriebe
 - + § 31 Abs. 3 EStG 1988 (Freibetrag Einkünfte aus Spekulationsgeschäften)
 - + § 41 Abs. 3 EStG 1988 (Veranlagungsfreibetrag)
 - + negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge
- ee) bei pauschalierten Land- und Forstwirten ist die Einkommensermittlung nach der Verordnung der Bundesministerin für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft (Land- und Forstwirtschaft-Pauschalierungsverordnung 2015 – LuF-PauschVO 2015), BGBl. II Nr. 125/2013, durchzuführen;
- ff) alle Einkünfte, die aufgrund des EStG 1988 steuerfrei belassen sind und weder Sachleistungen noch zur Abdeckung von besonderen Aufwendungen bestimmte Leistungen darstellen; ferner ausländische Einkünfte im Umfang der Einkünfte nach den sublit. aa) bis ee) und dem ersten Halbsatz, soweit diese nicht bereits durch Anwendung der sublit. aa) bis ee) und dem ersten Halbsatz Berücksichtigung gefunden haben (zB aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen), wobei die darauf entfallenden ausländischen Einkommensteuern in Abzug zu bringen sind;
- gg) gesetzlich, gerichtlich oder vertraglich festgesetzte Unterhaltsleistungen. Wenn für Kinder dauernd getrennt lebender Eltern Unterhaltsansprüche nicht entsprechend verfolgt werden, ist mindestens von einer Unterhaltsleistung auszugehen, die dem jeweiligen Mindeststandard der Geldleistungen der sozialen Mindestsicherung entspricht. Unter gleichen Voraussetzungen sind solche tatsächlich geleisteten Unterhaltsleistungen beim Zahlungsverpflichteten einkommensmindernd zu berücksichtigen.
- b) Nicht als Einkommen im Sinn dieses Gesetzes gelten:
- Familienbeihilfen,
 - Familienförderung des Landes,
 - Pflegegeld auf Grund bundes- oder landesrechtlicher Vorschriften,
 - Leistungen aus dem Grund der Behinderung,
 - Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem Heeresentschädigungsgesetz, dem Kriegsoferversorgungsgesetz 1957, dem Opferfürsorgegesetz, dem Verbrechensopfergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz
 - Heilungskosten,
 - Schmerzensgeld,
 - Abfertigungen,
 - einmalige Prämien, Belohnungen.
18. als Jahreseinkommen:
- a) bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen gemäß Z 17 lit. a sublit.aa in dem der Antragstellung und dem Abschluss des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag udgl.) vorangehenden Kalenderjahr;

- b) bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen das Einkommen gemäß Z 17 lit. a sublit. bb, cc und dd des der Antragstellung und dem Abschluss des Übertragungsgeschäftes (Anwartschafts-, Vorvertrag udgl.) vorangegangenen veranlagten Kalenderjahres;
 - c) bei der Prüfung des Einkommens können von Amts wegen weitere Nachweise oder Erklärungen verlangt werden. Insbesondere kann zur Ermittlung eines Durchschnittswertes in Fällen nach lit. b, beispielsweise bei Vorliegen von Negativeinkommen, die Vorlage der Einkommensteuerbescheide für die letzten drei Kalenderjahre verlangt werden;
 - d) in Fällen nach lit. a darf auf Antrag vom durchschnittlichen Einkommen der letzten drei Monate ausgegangen werden, wenn sich das Einkommen um mindestens 30 % verringert hat;
19. als Familieneinkommen: die Summe der Einkommen des Förderungswerbers (Käufer oder Mieter) und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen; in aufrechter Ehe und bei Lebenspartnerschaften sind die Einkünfte des Partners beim Familieneinkommen auch dann zu berücksichtigen, wenn getrennte Hauptwohnsitze geführt werden; Lehrlingsentschädigungen sind im Ausmaß von 30% beim Familieneinkommen zu berücksichtigen, sofern die Bezieher dieser Lehrlingsentschädigungen mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen; Studienbeihilfen, Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen und Einkünfte aus Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, zählen nicht zum Familieneinkommen, sofern die Bezieher dieser Einkünfte mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen;
20. als Ersterwerb: der erstmalige Eigentumserwerb von Wohnraum direkt vom Errichter;
21. als begünstigte Person: jede natürliche Person, wenn sie
- a) volljährig ist, wobei von dieser Voraussetzung in begründeten Ausnahmefällen abgesehen werden kann, insbesondere, wenn an der Wohnung lediglich Miteigentum besteht oder begründet werden soll, oder es sich um Überlassung von Wohnraum durch gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und Gemeindeverbände oder Einrichtungen nach § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c handelt;
 - b) einen Bedarf an dem geförderten Wohnraum nachweisen kann, wobei ein solcher insbesondere anzunehmen ist, wenn
 - aa) der Bedarf an einer anderen Wohnung aufgrund geänderter Familienverhältnisse oder aus gesundheitlichen Gründen besteht;
 - bb) der Bedarf an einer anderen Wohnung wegen eines berufsbedingten Ortswechsels besteht;
 - cc) eine wesentliche Änderung der finanziellen Verhältnisse des Förderungswerbers eingetreten ist;
 - dd) von einer nicht geförderten in eine geförderte Wohnung gewechselt wird;
 - c) die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich das geförderte Objekt zur Befriedigung ihres dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz zu nutzen; das Erfordernis der Nutzung des geförderten Objektes als Hauptwohnsitz gilt nicht für Bewohner eines Wohnheimes und von Wohnverbundsystemen von Einrichtungen iSv § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c ;
 - d) sich verpflichtet, ihre Rechte an der Wohnung, die sie bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet hat, binnen einem halben Jahr nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben; Ausnahmen gelten bei Bezug einer Dienstnehmerwohnung und sind darüber hinaus mit Zustimmung des Landes zulässig, wenn die begünstigte Person die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwenden;
 - e) über ein Jahreseinkommen (Familieneinkommen) verfügt, dass das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß Z 22 nicht übersteigt; und
 - f) österreichischer Staatsbürger oder gemäß Z 16 einem solchen gleichgestellt ist;
22. als höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) iSd Z 21 lit. e:
- bei einer Haushaltsgröße von
- 1 Person 38.000,- Euro,
 - 2 Personen 55.000,- Euro,
- für jede weitere Person jeweils 6.000,- Euro zusätzlich;
- Die Beträge vermindern oder erhöhen sich entsprechend den Änderungen des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder eines an seine Stelle tretenden Index

nach der Ausgangsbasis der Indexzahl für Dezember 2015, sobald die Änderung dieses Indexes seit der letzten Festsetzung 10 % 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.

23. als Mietvertrag auch ein genossenschaftlicher Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benutzte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte, als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt;
24. als gemeinnützige Bauvereinigung:
 - a) Bauvereinigungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979;
 - b) sonstige Bauvereinigungen mit Sitz in der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat, dessen Angehörigen Österreich aufgrund rechtlicher Verpflichtungen im Rahmen der Europäischen Integration das Recht auf Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit zu gewähren hat, soweit sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Aufsicht unterliegen wie Bauvereinigungen gemäß lit.a;
25. als Nachverdichtung: Nutzung von freiliegenden Flächen innerhalb einer bestehenden Bebauung (zB Schließen von Baulücken, Abriss vorhandener Bauten und Neubau, Aufstocken von vorhandenen Bauten, Dachgeschossausbau uä.).

§ 6

Förderungsmittel

- (1) Die Förderungsmittel werden aufgebracht durch:
 1. Haushaltsmittel des Landes nach Maßgabe der im jeweiligen Landesvoranschlag entsprechend dem Bedarf vorgesehenen Mittel;
 2. Rückflüsse aus Wohnbauförderungsmaßnahmen:
 - a) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954,
 - b) nach den als Landesgesetz geltenden Bestimmungen der Wohnbauförderungsgesetze 1968 und 1984,
 - c) nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz, LGBl. Nr. 3/1992, nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 und nach diesem Landesgesetz;
 3. Erträge aus Förderungsmitteln;
 4. durch Aufnahme von Krediten und sonstigen Zuwendungen.
- (2) Das Land hat die Förderungsmittel auf einem gesonderten Konto zu führen und für die bestmögliche Verzinsung zu sorgen.
- (3) Die Landesregierung kann bis zu 0,2 % der nach Abs. 1 aufgebrachten Mittel für Zwecke der Wohnbauforschung, der Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung und der Beratungsleistungen für die Landesregierung im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung verwenden.
- (4) Das Land hat die Öffentlichkeit in angemessener und geeigneter Form (zB Internet, Informationsveranstaltungen) darüber zu informieren,
 1. welche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz nach diesem Gesetz, seinen Durchführungsverordnungen und seinen Richtlinien gefördert werden,
 2. welche Vorteile und praktischen Aspekte Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz haben.

§ 7

Arten der Förderung

Die Förderung kann erfolgen durch die Gewährung von

1. Förderungskrediten,
2. Annuitätenzuschüssen und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen,
3. Eigenmittlersatzkrediten,
4. Zuschüssen,
5. Wohnbeihilfe.

§ 8

Förderungskredite

- (1) Förderungskredite werden gewährt

1. in einem Hundertsatz der Gesamtbaukosten zuzüglich allfälliger Erhöhungsbeträge oder
2. in einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche zuzüglich allfälliger Erhöhungsbeträge.

(2) Die Landesregierung hat die Laufzeit und die zu leistenden Annuitäten (Zinsen und Tilgung) von Förderungskrediten nach Abs. 1 in Ausführung der Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes in Richtlinien näher zu regeln.

(3) Förderungskredite werden nach grundbücherlicher Sicherstellung und nach Maßgabe der im Budget verfügbaren Mittel nach Baufortschritt ausbezahlt.

(4) Eine vorzeitige oder verstärkte Tilgung des Förderungskredites ist möglich. Verstärkte oder vorzeitige Tilgungen sind laufzeitverkürzend zu verrechnen.

§ 9

Annuitätenzuschüsse

(1) Die Landesregierung darf in Richtlinien regeln, ob und unter welchen Voraussetzungen begünstigten, natürlichen Personen, die eine Förderung nach dem II. oder IV. Abschnitt erhalten, für die Rückzahlung von Hypothekarkrediten, die bis zur Baufertigstellung bzw. bis zur Übergabe der geförderten Immobilie neben einem Förderungskredit aufgenommen werden, Annuitätenzuschüsse gewährt werden. Sofern in Richtlinien Annuitätenzuschüsse vorgesehen werden, haben die Richtlinien unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes insbesondere weitere Bestimmungen zu enthalten über

1. die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Annuitätenzuschüsse,
2. die Höhe der Annuitätenzuschüsse,
3. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
4. die Bedingungen für die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse und
6. die Einstellung und Rückforderung von Annuitätenzuschüssen.

Annuitätenzuschüsse dürfen nur gewährt werden, wenn die in den Richtlinien festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Allfällige nach den Richtlinien (Abs. 1) gewährte Annuitätenzuschüsse sind jedenfalls einzustellen und allfällige zu Unrecht empfangene Annuitätenzuschüsse rückzuerstatten, wenn

1. das Wohnobjekt weder vom Förderungswerber noch einer nahestehenden Person regelmäßig und ganzjährig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses bewohnt wird und kein Grund für eine berechtigte Abwesenheit iSd § 12 Abs. 2 Z 1 vorliegt, oder
2. der Förderungskredit gekündigt wurde, oder
3. das Wohnobjekt anderen Personen überlassen wird,
4. das Eigentum am Wohnobjekt übertragen wird, oder
5. der Förderungskredit zur Gänze getilgt wurde.

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

§ 10

Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse

(1) Die Landesregierung darf in Richtlinien regeln, ob und unter welchen Voraussetzungen für die Rückzahlung von Krediten (Abstattungskredite) oder Eigenmitteln gemäß § 18 auf die Dauer von höchstens 20 Jahren rückzahlbare Annuitätenzuschüsse gewährt werden.

(2) Sofern in Richtlinien Annuitätenzuschüsse vorgesehen werden, haben die Richtlinien unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes insbesondere weitere Bestimmungen zu enthalten über

1. die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Annuitätenzuschüsse,
2. die Höhe der Annuitätenzuschüsse,
3. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
4. die Bedingungen für die Auszahlung der Annuitätenzuschüsse und
6. die Einstellung und Rückforderung von Annuitätenzuschüssen.

Annuitätenzuschüsse dürfen nur gewährt werden, wenn die in den Richtlinien festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 11

Sicherstellung des Förderungskredits

(1) Förderungskredite sind durch die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft sicherzustellen. Bei Wohnungseigentum ist für den auf die Baukosten der Eigentumseinheit verhältnismäßig entfallenden Teil des Förderungskredits das Pfandrecht auf den einzelnen Anteil einzuverleiben. Sofern dem zur Sicherung eines Förderungskredits einverlebten 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 vorbehaltlos löschen zu lassen.

(2) Bei Förderungen nach dem II., IV. Abschnitt und VI. Abschnitt sind Pfandrechte für Förderungskredite grundsätzlich im Rang vor allen zum Zeitpunkt der Einverleibung verbücherten Pfandrechten sicherzustellen.

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

(4) Sofern die Einverleibung eines Pfandrechtes oder Veräußerungsverbot für den Förderungskredit 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.

§ 12

Kündigung des Förderungskredits

(1) Im Kreditvertrag ist vorzusehen, dass der Förderungskredit unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn der Kreditnehmer

1. trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist ohne Vorliegen von triftigen Gründen seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über den Förderungskredit oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Kredite nicht nachkommt;
2. seine Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungskredits oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11) nicht erfüllt;
3. den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet;
4. die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterlässt;
5. ohne Zustimmung des Landes Kärnten Änderungen am oder im geförderten Objekt vornimmt, die dem Fördervertrag widersprechen oder wesentliche Änderungen vornimmt oder zulässt. Nicht wesentlich sind Änderungen, die zu keiner Überschreitung der gesetzlich zulässigen Nutzfläche führen.

(2) Im Kreditvertrag ist weiter vorzusehen, dass der Förderungskredit unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt wird, wenn

1. 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 § 33 gestellt und bewilligt wurde, es sei denn, dass die Nichtbenützung auf vorübergehende Abwesenheit infolge Krankheit oder Kur oder für maximal drei Jahre auf zwingende berufliche Gründe oder Unterrichtszwecke oder auf ein behördlich verfügbares Verbot der Nutzung der Räumlichkeiten zurückzuführen ist;
2. 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;
3. der Förderungskredit durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen wurde.

(3) Für den Fall einer Kündigung ist im Kreditvertrag vorzusehen, dass die aushaftenden Förderungsbeträge ab Eintritt des Kündigungsgrundes mit einem Zinssatz 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, in begründeten Ausnahmefällen auf die Dauer von maximal zehn Jahren, genehmigt werden, wobei zuzüglich zu den im ersten Halbsatz angeführten Zinsen Stundungszinsen jährlich zu zahlen sind.

Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die Höhe der Zinsen unter Bedachtnahme auf bundesrechtliche Bestimmungen für Abgabenrückstände festzusetzen sind.

- (4) Von einer Kündigung des Förderungskredits nach Abs. 2 Z 1 kann abgesehen werden, wenn
1. 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
 2. der Förderungswerber oder ihm nahestehende Personen die Räumlichkeiten spätestens mit Ablauf der sechsmonatigen Kündigungsfrist selbst wieder nutzen.

Während der Dauer der Vermietung nach Z 1 ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungskredits nach § 46 nicht zulässig.

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

1. bis zur Vermietung an begünstigte Personen iSd Abs. 4 Z 1, oder
2. bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder nahestehende Personen iSd Abs. 4 Z 2,

für die aushaftenden Förderungsbeträge Zinsen zu verrechnen. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgesehen werden. Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die Höhe der Zinsen unter Bedachtnahme auf bundesrechtliche Bestimmungen für Abgabenrückstände festzusetzen sind.

§ 13

Fälligkeitstellung des Förderungskredits

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

II. Abschnitt

Förderung der Errichtung von Eigentum

§ 14

Gegenstand und Förderungswerber

(1) Für die Errichtung von Wohnungen und Wohnräumen im Eigentum darf begünstigten Personen eine Förderung gewährt werden, wenn die Bestimmungen dieses Gesetzes und die in den Richtlinien (§ 15 Abs. 6) festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind, und zwar für:

1. die Errichtung von Eigenheimen und Doppelhäusern;
2. die Errichtung von Gebäuden im Gruppenwohnbau oder in einem Bau mit mindestens drei Wohnungen im Wohnungseigentum in einem gemeinsamen Bauvorhaben mit anderen natürlichen Personen, die durch begünstigte Personen zur eigenen Nutzung errichtet werden;
3. die Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in Wohnhäusern und sonstigen Gebäuden.

(2) Die Förderung gemäß Abs. 1 darf begünstigten Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses für maximal zwei Wohnungen, hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des dringenden Wohnbedürfnisses einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person, mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten, gewährt werden.

(3) Der Förderungswerber muss Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sein.

§ 15

Förderungsvoraussetzungen

(1) Förderungen für die Errichtung von Wohnraum nach § 14 dürfen nur gewährt werden, wenn 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 überschritten ist keine Förderung zu gewähren. In begründeten Ausnahmefällen kann nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates vom 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) Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße von
- | | | |
|-------|----------------|----------------------|
| einer | Person | 50 m ² , |
| zwei | Personen | 65 m ² , |
| drei | Personen | 75 m ² , |
| vier | Personen | 90 m ² , |
| fünf | Personen | 105 m ² , |
| sechs | Personen | 115 m ² , |
| mehr | als 6 Personen | 125 m ² . |

(4) Bei der Errichtung von Wohnraum zur eigenen Wohnversorgung nach § 14 hat die Förderung nach Maßgabe der Richtlinien (Abs. 6) durch die Gewährung von Förderungskrediten (§ 8) oder/und durch die Gewährung von Zuschüssen zu erfolgen. Annuitätenzuschüsse (§ 9) sind zu gewähren, wenn diese in den Richtlinien (Abs. 6) vorgesehen werden.

(5) Bei der Errichtung von Wohnraum zur Wohnversorgung nahestehender Personen nach § 14 Abs. 2 hat die Förderung nach Maßgabe der Richtlinien (Abs. 6) durch die Gewährung von Förderungskrediten (§ 8) oder/und durch die Gewährung von Zuschüssen zu erfolgen. Annuitätenzuschüsse (§ 9) sind zu gewähren, wenn diese in den Richtlinien (Abs. 6) vorgesehen werden.

(6) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die weiteren Anforderungen an die Errichtung von Wohnungen und Wohnraum nach § 14 unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes und auf unionsrechtliche Vorschriften festzulegen sind. Die Richtlinien haben insbesondere weitere Bestimmungen zu enthalten über

1. die sachlichen und (energie-)technischen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung,
2. die Arten und das Ausmaß der Förderung, die förderbaren Kosten,
3. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
4. die Bedingungen und Auflagen, an die die Gewährung der Förderung zur Sicherung des Erfolgs der Fördermaßnahme zu knüpfen ist,
5. die Bedingungen für die Auszahlung der Förderungen,
6. die Einstellung und Rückforderung von Förderungen,
7. Maßnahmen zur Überprüfung der sparsamen und widmungsgemäßen Verwendung von Förderungsmitteln,
8. weitergehende Förderungen für hocheffiziente alternative Energiesysteme wie Photovoltaikanlagen und Solaranlagen.

III. Abschnitt Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen

§ 16

Gegenstand und Förderungswerber

- (1) Förderungen im Sinne dieses Abschnittes dürfen gewährt werden, wenn die Bestimmungen dieses Gesetzes und die in den Richtlinien (§ 17 Abs. 2) festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind,
1. für die Errichtung von Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau und für die Errichtung von Reihenhäusern:
 - a) gemeinnützigen Bauvereinigungen und
 - b) Gemeinden
- zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen oder zur Einräumung eines Hauptmietrechtes an Unternehmungen für Dienstwohnungen unternehmenseigener Dienstnehmer;
2. für die Errichtung von Wohnheimen:
 - a) gemeinnützigen Bauvereinigungen,
 - b) Gemeinden und Gemeindeverbänden,
 - c) Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach Gesetz, Satzung, Stiftungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen

Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar der Förderung kirchlicher, gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen,

zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen;

3. für die Errichtung von Wohnungen oder zusätzlichen Wohnräumen durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in Wohnhäusern und sonstigen Gebäuden:

- a) gemeinnützigen Bauvereinigungen und
- b) Gemeinden

zur Einräumung des Miet- oder Nutzungsrechtes an begünstigte Personen.

(2) Die Förderung kann auch Geschäftsräume in geförderten Gebäuden umfassen, wenn sie zur ärztlichen Betreuung oder zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs oder Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlich sind.

§ 17

Förderungsvoraussetzungen

(1) Förderungen nach § 16 Abs. 1 dürfen nur gewährt werden, wenn

1. die Nutzfläche jeder Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt,
2. die angemessenen Gesamtbaukosten und die förderbaren Abbruch- und Entsorgungskosten nicht überschritten werden,
3. das Wohnbauvorhaben im Wohnbauprogramm ausgewiesen ist,
4. Gemeinden, Gemeindeverbände und Einrichtungen nach § 16 Abs. 1 Z 2 lit. c sich verpflichten, von den Mietern und Nutzern der Wohnungen nur einen kostendeckenden Mietzins iSd Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes zu verlangen,
5. der Förderungswerber Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft ist oder das Baurecht daran nachweist und
6. die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise die Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben, gesichert wird.

Vom Erfordernis der Z 1 kann abgesehen werden, wenn es sich um Wohngemeinschaften oder Wohnverbundsystemen oder besonderen Wohnformen (zB für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) handelt. Eine Überschreitung und Erhöhung der angemessenen Gesamtbaukosten ist in berücksichtigungswürdigen Fällen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirates zulässig.

(2) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die weiteren Anforderungen an die Errichtung von Wohnungen und Wohnraum und Geschäftsräume nach § 16 unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes und auf unionsrechtliche Vorschriften festzulegen sind. Die Richtlinien haben insbesondere weitere Bestimmungen zu enthalten

1. über die sachlichen und (energie-)technischen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung,
 2. über die Arten und das Ausmaß der Förderung, die angemessenen Gesamtbaukosten iSd Abs. 1 und die förderbaren Abbruch- und Entsorgungskosten,
 3. über die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
 4. über die Bedingungen und Auflagen, an die die Gewährung der Förderung zur Sicherung des Erfolgs der Fördermaßnahme zu knüpfen ist,
 5. über die höchstzulässige Nutzfläche der Geschäftsräume, die nach § 16 Abs. 2 gefördert werden können,
 6. über die Bedingungen für die Auszahlung der Förderungen,
 7. über die Einstellung und Rückforderung von Förderungen,
 8. über Maßnahmen zur Überprüfung der sparsamen und widmungsgemäßen Verwendung von Förderungsmitteln,
 9. über weitergehende Förderungen für hocheffiziente alternative Energiesysteme wie Photovoltaikanlagen und Solaranlagen,
 10. ob und welcher Teil des Bauaufwandes für die künstlerische Ausgestaltung des Bauvorhabens zu verwenden ist.
- (3) Soweit nicht bundesrechtliche Vorschriften im Bereich des öffentlichen Auftragswesens gelten, darf die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und von Wohnheimen 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.

(4) Gemeinnützigen Bauvereinigungen dürfen Förderungszusicherungen nur unter der Voraussetzung gewährt werden, dass von der Landesregierung als Aufsichtsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgestellte Mängel, für deren Behebung mit Bescheid eine Frist gesetzt wurde, behoben worden sind.

§ 18

Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen

(1) Die Förderung der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen iSv § 16 hat in Form von Förderungskrediten und rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen zu erfolgen, sofern die Landesregierung in Richtlinien die Gewährung von rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen vorsieht.

(2) Der Förderungskredit für die Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen beträgt höchstens 80% der tatsächlich nachgewiesenen Gesamtbaukosten, höchstens jedoch 80% der in den Richtlinien der Landesregierung festgesetzten angemessenen Gesamtbaukosten.

(3) Bei Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum natürlicher Personen werden allfällig gewährte Annuitätenzuschüsse eingestellt und sind gemeinnützigen Bauvereinigungen zur sofortigen Rückzahlung der anteiligen Annuitätenzuschüsse einschließlich der Verzinsung verpflichtet. Der Erwerber kann den auf seine Wohnung (Einstellplatz) entfallenden Kreditanteil mit allen Rechten und Pflichten übernehmen.

§ 19

Endabrechnung

(1) Der Förderungswerber hat nach Abschluss der Bauausführung ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Meldung der Vollendung (§ 39 Abs.1 Kärntner Bauordnung 1996), der Landesregierung die Endabrechnung zur Prüfung vorzulegen, wobei in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen auf Antrag eine Verlängerung der Frist schriftlich genehmigt werden kann. 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. Ferner 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) Werden die Bestimmungen des Abs. 1 nicht oder nicht fristgerecht erfüllt, kann der gewährte Förderungskredit gemäß § 12 gekündigt werden. Ergibt sich aus der Endabrechnung, dass die Bedingungen des § 17 Abs. 2 Z 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 § 17 Abs. 2 zugrunde gelegt werden dürfen.

§ 20

Übertragung ins Wohnungseigentum und Vermietung geförderter Wohnungen

(1) Geförderte Wohnungen gemäß § 16 Abs. 1 dürfen in das Wohnungseigentum übertragen werden an:

1. begünstigte Personen iSd § 5 Z 21,
2. Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen 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 der Fertigstellung und der Übertragung in das Wohnungseigentum.

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

1. begünstigte Personen iSd § 5 Z 21,
2. Gebietskörperschaften zur Weitergabe an begünstigte Personen,
3. natürliche oder juristische Personen zur Weitergabe an ihre Dienstnehmer, sofern es sich bei den Dienstnehmern um begünstigte Personen handelt,

4. gemeinnützige juristische Personen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen (Frauenhäuser udgl.) oder alte Menschen zu betreuen, zur Überlassung an Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen oder alte Menschen.

- (4) Vom Erfordernis des § 5 Z 21 lit. e und lit. f nach Abs. 3 kann abgesehen werden, wenn
1. es sich um eine Wohnung handelt, für die nachweislich seit mindestens drei Monaten kein Mieter gefunden werden konnte, und
 2. die Wohnung in einer Gemeinde liegt, deren Volkszahl gemäß § 10 Abs. 7 des Finanzausgleichsgesetzes 2017 – FAG 2017, BGBl. I Nr. 116/2016, abnehmend ist, und im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung eine Vermietung dieser Wohnung an eine begünstigte Person iSd § 5 Z 21 in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.

(5) Vom Erfordernis des § 5 Z 21 lit. e nach Abs. 3 kann abgesehen werden, wenn ein neues Wohnobjekt anstelle des bisherigen Wohnobjektes errichtet wird und diese Wohnungen als Ersatzwohnungen zur Befriedigung des dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses für die bisherigen Mieter vorgesehen sind.

(6) 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 Z 1 mit der Maßgabe, dass bei gegebenen Einkommensvoraussetzungen zum Zeitpunkt des Bezuges (Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages) eine neuerliche Prüfung des höchstzulässigen Jahreseinkommens entfällt.

§ 21

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 % 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

§ 22

Förderung des Ersterwerbs von Wohnraum

(1) Eine Förderung zum Ersterwerb von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau oder Eigentumswohnungen darf nur gewährt werden, wenn

1. die Bestimmungen dieses Gesetzes und die in den Richtlinien (Abs. 3) festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind,
2. die Förderung an begünstigte Personen erfolgt, die Eigentümer (Miteigentümer) der Bauliegenschaft sind,
3. für die Errichtung des zu erwerbenden Wohnraumes keine öffentlichen Mitteln gewährt und in Anspruch genommen worden sind,
4. der zu erwerbende Wohnraum den Bestimmungen des I. Abschnittes entspricht,
5. die Nutzfläche jeder Wohnung 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt,
6. beim Ersterwerb von Eigenheimen die Baubewilligung für die Errichtung des Eigenheimes nicht länger als fünf Jahre zurückliegt,
7. bei Wohnobjekten mit mehr als zwei Wohnungen eine barrierefreie Ausbildung des Erschließungsbereiches, des Parkplatzes (Tiefgarage) und aller Wohnungen durchgeführt wird,
8. der in den Richtlinien der Landesregierung festgelegte höchstzulässige Verkaufspreis je m² Nutzfläche einer Wohnung nicht überschritten wird,

9. 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 grundbücherlicher Eigentümer der Bauliegenschaft oder der auf das Bauvorhaben entfallenden Eigentumsanteile ist,
10. der Kauf zu Fixpreisen oder, wenn es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, maximal zu den nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Preisen erfolgt,
11. der Kaufvertrag dem Land vorgelegt wird und den Gesichtspunkten des Konsumentenschutzes, vor allem hinsichtlich Gewährleistung und Rücktrittsrecht des Käufers, entspricht,
12. die förderbare Nutzfläche § 15 Abs. 3 entspricht.

(2) Bei Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen und Bauvorhaben im Gruppenwohnbau darf eine Förderung ferner nur dann gewährt werden, wenn vor der Errichtung des Wohnhauses über Antrag des Bauorganitors (Abs. 1 Z 9) 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 Z 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11 und 12 und die Anforderungen der Richtlinien 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. Werden Förderungsansuchen nicht spätestens innerhalb von drei Jahren nach dem festgesetzten Termin für die Vollendung des Bauvorhabens gestellt, verliert die Zusage ihre Gültigkeit.

(3) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die weiteren Anforderungen an Förderungen zum Ersterwerb von Eigenheimen, Eigenheimen im Gruppenwohnbau oder Eigentumswohnungen nach Abs. 1 unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes und auf unionsrechtliche Vorschriften festzulegen sind. Die Richtlinien haben insbesondere weitere Bestimmungen zu enthalten über

1. die sachlichen und (energie-)technischen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung,
2. den höchstzulässigen Verkaufspreis von Wohnungen,
3. die Arten und das Ausmaß der Förderung,
4. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
5. die Bedingungen und Auflagen, an die die Gewährung der Förderung zur Sicherung des Erfolgs der Fördermaßnahme zu knüpfen ist,
6. die Bedingungen für die Auszahlung der Förderungen,
7. die Einstellung und Rückforderung von Förderungen,
8. Maßnahmen zur Überprüfung der widmungsgemäßen Verwendung von Förderungsmitteln.

V. Abschnitt Eigenmittlersatzkredit

§ 23

Eigenmittlersatzkredit für Wohnungsnachfolger

(1) Hat ein Erst- oder Nachfolgemietter einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung Eigenmittelleistungen (Grund- oder Baukostenanteil) zu ersetzen, darf dafür dem Bauträger (Gemeinde, gemeinnützige Bauvereinigung) ein Eigenmittlersatzkredit gewährt werden, sofern dem Mieter die Aufbringung der Eigenmittel auf Grund seiner finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nur zum Teil zumutbar ist und die Bestimmungen dieses Gesetzes und die in den Richtlinien (Abs. 4) festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Der Eigenmittlersatzkredit kann in der Höhe gewährt werden, als das unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzfläche iSd § 15 Abs. 3, des Familieneinkommens des Mieters iSd § 24 und der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen gemäß § 24 festgesetzte, zumutbare Ausmaß der Eigenmittelaufbringung überschritten wird.

(3) Für die Kreditkündigung gilt § 12 sinngemäß. Eine sofortige Fälligestellung kann außer den Fällen des § 13 sinngemäß erfolgen, wenn

1. der Mieter, für den der Eigenmittlersatzkredit gewährt wird, sein Recht an der geförderten Wohnung verliert,
2. der Eigenmittlersatzkredit zu Unrecht empfangen wurde,

3. der Förderungskredit für die Errichtung der Wohnung gekündigt oder zurückgezahlt wurde, oder
4. der Grund- oder Baukostenanteil zurückgezahlt wurde.

(4) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die weiteren Anforderungen an die Gewährung eines Eigenmittlersatzkredites unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes und auf unionsrechtliche Vorschriften festzulegen sind.

§ 24

Familieneinkommen beim Eigenmittlersatzkredit

Bis zu einem Jahreseinkommen (Familieneinkommen) von zwei Dritteln des höchstzulässigen Jahreseinkommens (Familieneinkommens) gemäß § 5 Z 22 ist die Aufbringung von Eigenmitteln, die auf die angemessene Nutzfläche iSd § 15 Abs. 3 entfallen, nicht zumutbar.

VI. Abschnitt Förderung der Sanierung von Gebäuden und Wohnungen

§ 25

Gegenstand

(1) Gefördert werden darf die

1. Sanierung von Wohnungen, Eigenheimen, Wohnhäusern, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden,
2. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekten,
3. Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens zwei Wohnungen,

wenn die Bestimmungen dieses Gesetzes und die in den Richtlinien (§ 28) festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Förderungen dürfen für folgende Bereiche vorgesehen werden:

1. Beratungsleistungen,
2. allgemeine Sanierungsmaßnahmen,
3. Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes von Wohnobjekten in Form von
 - a) Einzelbauteilsanierungen oder
 - b) umfassenden energetischen Sanierungen,
4. energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen,
5. Maßnahmen zur Reduktion von Feinstaubbelastung, Luftschadstoff- und Treibhausgasemissionen,
6. Maßnahmen für barrierefreies Wohnen,
7. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, deren Bausubstanz eine Revitalisierung oder eine Nutzungsänderung rechtfertigt, insbesondere wenn das Förderobjekt in einem Siedlungsschwerpunkt (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23) gelegen ist,
8. Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens zwei Wohnungen in Siedlungsschwerpunkten (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23) durch begünstigte Personen unter der Voraussetzung, dass das Bestandsobjekt die energetischen Mindeststandards aufweist oder eine zeitnahe energetische Sanierung des Bestandsobjektes erfolgt,
9. Sanierung im mehrgeschossigen Wohnbau von Einrichtungen iSd § 16 Abs. 1, insbesondere Grundrissänderung, Wohnungszusammenlegung, Wohnungsteilung und Freiraumgestaltung ;
10. Qualitätssicherungsmaßnahmen,
11. Infrastruktureinrichtungen für alternative Mobilitätsformen.

§ 26

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen bei der Sanierung

(1) Förderungen nach diesem Abschnitt dürfen nur gewährt werden, wenn

1. die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt wurde, außer es handelt sich um

- a) Maßnahmen zur Nutzung alternativer Energiequellen, wobei die Bauvollendung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996) vor mindestens fünf Jahren erfolgt sein muss, oder
 - b) Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderung oder pflegebedürftigen Menschen dienen und von Maßnahmen zur Barrierefreiheit, oder
 - c) den Anschluss an Fernwärme oder Maßnahmen iSd § 25 Abs. 2 Z 2, 9 oder 11.
2. die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen den Bestimmungen des I. Abschnittes entsprechen und als Hauptwohnsitz regelmäßig und ganzjährig bewohnt werden;
 3. die Nutzfläche von 200m² je Wohnung nicht überschritten wird;
 4. durch die Sanierungsmaßnahmen eine Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz auf einen zeitgemäßen Standard erfolgt und energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen ermöglicht wird;
 5. die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch befugte Unternehmer nachgewiesen wird;
 6. eine Energieberatung vor Ort durchgeführt wurde;
 7. der Bestand und die geförderten Maßnahmen mit den Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen vereinbar sind;
 8. sich der Förderungswerber verpflichtet, im Fall einer Vermietung des sanierten Wohnraumes für die Laufzeit der Förderung nur einen Mietzins zu verlangen, der den Richtwert nach § 34 Abs. 2 Z 5 ohne Zuschläge bzw. das Entgelt gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, nicht übersteigt.

(2) Die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2, dass die Räumlichkeiten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen als Hauptwohnsitz bewohnt werden müssen, muss nicht erfüllt werden, wenn der Förderungswerber eine gemeinnützige juristische Person ist, die nach ihrer Satzung die Aufgabe hat, Menschen mit Behinderung, Menschen in Notsituationen (Frauenhäuser udgl.) oder alte Menschen zu betreuen, und bei der Überlassung von Wohnraum in Wohnheimen.

(3) In den Richtlinien nach § 28 kann vorgesehen werden, dass die Durchführung einer Energieberatung vor Ort nicht erforderlich ist, wenn die Sanierungsmaßnahmen keine energierelevanten Auswirkungen haben.

§ 27

Förderungswerber

Eine Förderung darf nur

1. dem Eigentümer des Gebäudes,
2. dem Bauberechtigten,
3. dem nach § 6 Abs. 2 MRG oder § 14c Abs. 2 WGG bestellten Verwalter,
4. bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Wohnungsinhaber – Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer (Miteigentümer), der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt, und
5. einer begünstigten Person bei Fördermaßnahmen nach § 25 Abs. 2 Z 8

gewährt werden.

§ 28

Besondere Förderungsvoraussetzungen bei der Sanierung

(1) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen die näheren Voraussetzungen für die Erlangung einer Förderung nach § 25 und die näheren Bestimmungen zu den allgemeinen Förderungsvoraussetzungen nach § 26 unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes und auf unrechtliche Vorschriften festzulegen sind. Die Richtlinien können insbesondere nähere Bestimmungen enthalten über

1. die sachlichen und (energie-)technischen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung,
2. die persönlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung, wie Regelungen über ein höchstzulässiges Jahreseinkommen bei Maßnahmen nach § 25 Abs. 2 Z 8,
3. die Arten und das Ausmaß der Förderung,
4. die förderbaren Maßnahmen und Kosten,
5. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
6. die Bedingungen und Auflagen, an die die Gewährung der Förderung zur Sicherung des Erfolgs der Fördermaßnahme zu knüpfen ist,

7. die Bedingungen für die Auszahlung der Förderung,
8. die Einstellung und Rückforderung von Förderungen,
9. Maßnahmen zur Überprüfung der widmungsgemäßen Verwendung von Förderungsmitteln.

(2) Soweit nicht bundesrechtliche Vorschriften im Bereich des öffentlichen Auftragswesens gelten, darf die Sanierung von Gebäuden, soweit sich die Sanierung auf Gebäude mit mindestens 18 Wohnungen oder Wohnheime mit mindestens 18 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.

§ 29

Arten der Förderung

Für Maßnahmen nach § 25 Abs. 2 dürfen nicht rückzahlbare Zuschüsse, Förderungskredite oder Annuitätenzuschüsse gewährt werden.

§ 30

Impulsprogramme

Zur Steigerung der Sanierungsraten dürfen in Ergänzung zu den gesetzlich vorgesehenen Förderungen zeitlich befristete Förderprogramme zur Erreichung wohnbaupolitischer und ökologischer Zielsetzungen durch Richtlinien der Landesregierung vorgesehen werden.

VII. Abschnitt Eigentumsbeschränkungen und Mietverhältnisse

§ 31

Veräußerungsverbot

(1) Wurde eine Förderung im Sinne der Abschnitte II, III, IV oder VI zugesichert, so ist vor Kredituzahlung 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

1. der Anteil am Mindestanteil (§ 13 Abs. 2 WEG 2002) an den Ehegatten bzw. an den eingetragenen Partner, der die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder österreichischen Staatsbürgern gemäß § 5 Z 16 gleichgestellt ist, oder
2. 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 oder
3. ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bei der Aufteilung partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und partnerschaftlicher Ersparnisse bei der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft an den früheren eingetragenen Partner 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 Kreditrückzahlung übernommen hat.

(4) Bei Eigentumsübertragungen an Ehegatten oder eingetragene Partner 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 oder eingetragene Partner 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 der Förderungskredit zurückgezahlt wurde und keine weiteren Förderungsmaßnahmen mehr bestehen. Bei Förderungen gemäß

§ 14 kann das Land die Zustimmung zur Einverleibung der Löschung des Veräußerungsverbot bereits dann erteilen, wenn der Förderungskredit zurückgezahlt ist und keine weiteren Förderungsmaßnahmen mehr bestehen.

§ 33

Vermietung einer geförderten Wohnung

Über begründeten Antrag kann das Land die befristete Überlassung (Vermietung) einer geförderten Wohnung an nicht nahestehende Personen genehmigen, wenn die Wohnung wegen Abwesenheit aufgrund zwingender beruflicher Gründe, aufgrund von Unterrichtszwecken oder aufgrund anderer berücksichtigungswürdiger Fälle für einen Zeitraum von höchstens drei Jahren vom Eigentümer und seinen Haushaltsangehörigen nicht benützt werden kann und das für die Überlassung der Wohnung zu entrichtende Entgelt den Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nach dem Mietrechtsgesetz nicht übersteigt.

VIII. Abschnitt Wohnbeihilfe

§ 34

Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Wohnbeihilfe kann vom Hauptmieter einer Wohnung beantragt werden, wenn er durch den Wohnungsaufwand einer Mietwohnung unzumutbar belastet wird.

- (2) Wohnbeihilfe darf nur auf Antrag gewährt werden. Wohnbeihilfe darf nur gewährt werden, wenn
1. der Antragsteller die Wohnung zur Befriedigung seines dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig bewohnt,
 2. österreichischer Staatsbürger oder diesem iSd § 5 Z 16 gleichgestellt ist,
 3. das Mietverhältnis nicht zwischen nahestehenden Personen iSd § 5 Z 14 besteht,
 4. das Mietverhältnis nicht zum Dienstgeber besteht, es sei denn, der Mieter hat einen ortsüblichen Mietzins zu leisten, und
 5. der Hauptmietzins das angemessene Entgelt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, oder den für das Bundesland Kärnten jeweils gültigen Richtwert ohne Zuschläge für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorie A nach den mietrechtlichen Vorschriften nicht übersteigt.

§ 35

Ausmaß der Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen dem anrechenbaren (§ 36) und dem zumutbaren Wohnungsaufwand (§ 37) je Monat ergibt.

§ 36

Anrechenbarer Wohnungsaufwand

(1) Als anrechenbarer Wohnungsaufwand gilt der im Mietvertrag festgelegte, gesetzlich zulässige Hauptmietzins bzw. das Entgelt gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, jeweils ohne Umsatzsteuer, jedoch höchstens ein nach der Haushaltsgröße gestaffelter Höchstbetrag. Ist der Mietzins in einem Pauschalbetrag inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer festgesetzt oder sind einzelne Mietzinsbestandteile nicht nachvollziehbar, gilt als Hauptmietzins iSd ersten Satzes 50% des vereinbarten Mietzinses.

(2) Der Höchstbetrag iSd Abs. 1 ist durch Verordnung der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzusetzen. Bei Mietwohnungen, die im Hinblick auf Größe, Ausstattung oder Abgeschlossenheit nicht als Wohnung iSd § 5 Z 1 lit. d zu bezeichnen sind, ist der als Höchstbetrag festgelegte anrechenbare Wohnungsaufwand um einen angemessenen Betrag zu verringern. Bei Jungfamilien ist jener Höchstbetrag heranzuziehen, der der Zahl der tatsächlich im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, erhöht um die Zahl eins entspricht.

(3) 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.

(4) Der Wohnungsaufwand iSd Abs. 1 verringert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung gewährt werden.

(5) Durch Richtlinien der Landesregierung darf vorgesehen werden, dass bei Wohnungen im strukturschwachen ländlichen Raum der anrechenbare Wohnungsaufwand iSd Abs. 1 um einen Zuschlag zu erhöhen ist.

(6) Soweit ein Zuschlag iSd Abs. 5 vorgesehen wird, hat die Landesregierung in den Richtlinien näher zu regeln, welche Gemeinden außerhalb der Sitzgemeinden der Bezirkshauptmannschaften, insbesondere im Hinblick auf die periphere Lage und die negative Bevölkerungsentwicklung zum strukturschwachen ländlichen Raum iSd Abs. 5 zählen.

§ 37

Zumutbarer Wohnungsaufwand

(1) Der zumutbare Wohnungsaufwand ist durch Verordnung der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen und des Familieneinkommens festzusetzen. Bei der Berechnung des Familieneinkommens ist auch das Einkommen jener Personen mit einzubeziehen, für die ein meldemäßiger Nachweis nicht vorliegt, die jedoch regelmäßig in der Wohnung des Antragstellers wohnen. Bis zu einem Familieneinkommen von € 850,- monatlich ist eine Wohnungsaufwandsbelastung nicht zumutbar. Der zumutbare Wohnungsaufwand darf bis zu einem Familieneinkommen von € 1350,- 25% des Familieneinkommens nicht übersteigen.

(2) Bei gesetzlich unterhaltsberechtigten Kindern, die nicht im Haushalt der Unterhaltspflichtigen wohnen, ist als zumutbarer Wohnungsaufwand ein Betrag heranzuziehen, der den durchschnittlichen Kosten eines Heimplatzes entspricht. Die näheren Bestimmungen sind mit Verordnung der Landesregierung zu treffen.

(3) Bei Antragstellern, die die Bestreitung des Lebensunterhaltes weder durch ein eigenes Einkommen, Unterhalt, Beihilfen oder sonstige über öffentliche Einrichtungen gewährte Unterstützungen nachweisen können oder bei denen die Wohnungsaufwandsbelastung über einen längeren Zeitraum hinweg das nachgewiesene Einkommen, Unterhalt, Beihilfen oder sonstige über öffentliche Einrichtungen gewährte Unterstützungen übersteigt, ist als zumutbarer Wohnungsaufwand jedenfalls ein pauschaler Selbstbehalt, dessen Höhe durch Verordnung der Landesregierung angemessen festzusetzen ist, zu Grunde zu legen.

(4) Für Familien oder eingetragene Partnerschaften, bei denen ein Angehöriger einen Grad der Behinderung von mindestens 50 % iSd § 35 EStG 1988 aufweist, sowie für Familien und eingetragene Partnerschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird, für Jungfamilien iSd § 5 Z 15 oder für Familien oder eingetragene Partnerschaften mit einem behinderten Kind iSd Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 ist der zumutbare Wohnungsaufwand niedriger als für sonstige Antragsteller festzusetzen. Angehörige iSd ersten Satzes sind Angehörige iSd § 36a des AVG.

§ 38

Verfahrensbestimmungen, Melde- und Rückzahlungsverpflichtung

(1) Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf ein Jahr gewährt werden. Die Bewilligung darf auch einen bis sechs Monate vor der Antragstellung liegenden Zeitraum umfassen, wenn für diesen Zeitraum keine Wohnbeihilfe gewährt wurde und aufgrund außerordentlicher Umstände eine Antragstellung zu einem früheren Zeitpunkt nicht möglich war. 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 Überweisung der Wohnbeihilfe an den Vermieter oder einen bevollmächtigten Gemeinschaftsverwalter ist zulässig.

(2) Der Antragsteller hat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Bekanntwerden anzuzeigen. Bei Änderung der maßgeblichen Voraussetzungen hat eine Neubemessung der Wohnbeihilfe zu erfolgen. Die Auszahlung der neu bemessenen Wohnbeihilfe hat jeweils mit der Änderung der maßgeblichen Voraussetzungen folgenden Monatsersten zu erfolgen.

(3) Zu Unrecht empfangene Wohnbeihilfe ist zurückzuzahlen. Das Recht auf Rückforderung zu Unrecht empfangener Wohnbeihilfe verjährt in drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die letzte nicht gebührende Wohnbeihilfe ausgezahlt wurde. Die Verjährung wird unterbrochen, wenn die Geltendmachung der Rückzahlung dem Ersatzpflichtigen zugegangen ist.

(4) Wenn die Zuerkennung der Wohnbeihilfe rechtlich nicht begründet oder die Bemessung der Wohnbeihilfe fehlerhaft war, so darf die Landesregierung auf die Rückforderung auf Grund eines Ansuchens des Schuldners ganz oder teilweise verzichten, wenn die Rückforderung nach der Lage des Falles, insbesondere unter Berücksichtigung der Familien-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse unbillig wäre und eine soziale Härte darstellen würde.

§ 39

Erlöschen des Anspruchs auf Wohnbeihilfe und Einstellung

Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt bei Wegfall der rechtlichen Voraussetzungen, insbesondere wenn

1. der Mietvertrag des Antragstellers aufgelöst wird oder
2. die Wohnung entgegen den Bestimmungen dieses Gesetzes benützt wird.

Die Wohnbeihilfe ist mit Beginn des auf die Änderung folgenden Monats einzustellen.

§ 40

Wohnbeihilfe für Betriebskosten

(1) Auf Antrag ist Wohnbeihilfe für Betriebskosten in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen dem zumutbaren Wohnungsaufwand iSd § 37 und den anrechenbaren Betriebskosten je Monat ergibt.

(2) Als Betriebskosten iSd Abs. 1 gelten alle Betriebskosten iSd Mietrechtsgesetzes – MRG, BGBl. Nr. 520/1981, vermindert um anderweitige Zuschüsse für Betriebskosten.

(3) Als anrechenbare Betriebskosten gelten höchstens 50 % der im Einzelfall in der Mietvorschrift oder im Mietvertrag ausgewiesenen Betriebskosten, wobei ein durch Verordnung der Landesregierung unter Bedachtnahme auf die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzusetzender Höchstbetrag nicht überschritten werden darf.

(4) §§ 34 Abs. 1, 38 und 39 gelten sinngemäß.

§ 41

Besondere Wohnbeihilfe

Durch Verordnung der Landesregierung darf vorgesehen werden, dass jungen Beziehern von Wohnbeihilfe im Alter zwischen 18 und 25 Jahren ein Zuschlag zur Wohnbeihilfe gewährt wird, wenn sie erstmals eine eigene Wohnung beziehen.

IX. Abschnitt Verfahrensbestimmungen

§ 42

Ansuchen und Zusicherung

(1) Anträge auf Gewährung von Förderungskrediten, Zuschüssen, Eigenmittlersatzkrediten und Wohnbeihilfen sind an die Landesregierung zu richten. Der Förderungswerber hat hierfür die von der Landesregierung aufgelegten Formblätter, die unter der Homepage des Landes (www.ktn.gv.at) zu veröffentlichen sind, zu verwenden. Die Landesregierung darf für Formblätter für Förderungen nach dem VI. Abschnitt und Förderungskrediten nach dem II., III., IV. und VI. Abschnitt einen die Herstellungskosten deckenden angemessenen Kostenersatz verlangen.

(2) Zur Entscheidung in allen Einzelangelegenheiten nach diesem Gesetz und nach den in Durchführung dieses Gesetzes ergangenen Richtlinien und Verordnungen ist die Landesregierung zuständig.

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

(4) Soweit in diesem Gesetz oder in den zur Durchführung dieses Gesetzes erlassenen Richtlinien die Vorlage eines Energieausweises oder 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) 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.

(6) Förderungswerber gemäß §§ 14, 22 und 25 Abs. 2 Z 8 haben nachzuweisen, dass sie begünstigte Personen nach § 5 Z 21 sind.

(7) 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.

(8) Im Falle einer Genehmigung ist dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung zu erteilen. In der Zusicherung und in der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11) 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 jedenfalls in die schriftliche Zusicherung als Bedingung aufzunehmen.

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

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

§ 43

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 und nach § 25 Abs. 2 Z 7, sofern kein mehrgeschossiger Wohnbau vorliegt, darf eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

1. nach den baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligungen oder Mitteilungen vorliegen,
2. der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung durch das Land einverstanden erklärt hat und
3. der Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und des Energieberatungsprotokolls in die dafür vorgesehene Datenbank für Energieausweise vorliegt, sofern die Vorlage eines Energieausweises und eines Energieberatungsprotokolls eine Fördervoraussetzung darstellt.

(3) Bei Förderungen nach dem III. Abschnitt und nach § 25 Abs. 2 Z 7 im mehrgeschossigen Wohnbau und nach § 25 Abs. 2 Z 9 darf eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

1. das Vorhaben im Wohnbauprogramm (§ 3) enthalten ist, und
2. das Vorhaben von der Landesregierung geprüft und als den Fördervoraussetzungen entsprechend beurteilt wurde.

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

(5) Die Bauausführung hat gemäß den der Zusicherung oder der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn (Abs. 2 und Abs. 3) zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen. Sollten sich während der Bauausführung Änderungen als notwendig oder sinnvoll erweisen, ist um schriftliche Zustimmung zu diesen Änderungen anzusuchen.

(6) Bei Förderungen nach § 25 Abs. 2 Z 2, 3, 4, 5, 6, 10 und 11 darf mit der Bauausführung bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung begonnen werden, wenn

1. zum Zeitpunkt der Antragstellung nach den baurechtlichen Vorschriften allenfalls erforderliche Baubewilligungen oder Mitteilungen vorgelegt werden, und
2. zum Zeitpunkt der Antragstellung der Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises und des Energieberatungsprotokolls in die dafür vorgesehene Datenbank für Energieausweise vorgelegt wird, sofern die Vorlage eines Energieausweises und eines Energieberatungsprotokolls eine Fördervoraussetzung darstellt.

§ 44

Widerruf der Förderung und Verfügungsbeschränkung

(1) Vor Zuzählung von Kreditbeträgen 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.

§ 45

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 Förderungskrediten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten:

1. Name oder Bezeichnung,
2. Geburtsdatum,
3. Staatsangehörigkeit, Aufenthaltsberechtigungen
4. Anschrift,
5. Anschrift aufzugebender Wohnungen,
6. Einkommen,
7. familienrechtliche Merkmale,
8. Wohnungsmerkmale,
9. Leistungen für den Wohnungsaufwand,
10. Art und Ausmaß von Wohnbauförderungen und Wohnbeihilfen sowie Zeitraum, für den diese Förderungen und Beihilfen gewährt werden.

Die in Z 1 bis 4 und 9 genannten Daten dürfen im Zuge von Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit auch anderen Landesregierungen, Gemeinden und sonstigen Meldebehörden, Finanzbehörden, dem Arbeitsmarktservice, Sozialversicherungsträgern, Trägern der sozialen Mindestsicherung und den für die Besorgung der Aufgaben der sozialen Mindestsicherung zuständigen Organen 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 bezüglichen Vorschriften.

§ 46

Begünstigte Rückzahlung

(1) Für die vorzeitige gänzliche Rückzahlung von Krediten, die auf Grund dieses Landesgesetzes gewährt wurden, wird natürlichen Personen ein Nachlass von 25 % der zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens noch nicht fälligen Kredit- oder Darlehensrestschuld gewährt, wenn

1. nicht ein Grund für die Kündigung oder Fälligkeitstellung des Förderungskredits gemäß §§ 12 und 13 vorliegt und
2. der Antragsteller über ein Jahreseinkommen (Familieneinkommen) verfügt, das das höchstzulässige Jahreseinkommen gemäß § 5 Z 22 nicht übersteigt. 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 Kreditzusicherung und nur in den Fällen gestellt werden, wenn der Kredit zur Gänze zugezahlt wurde, die Restlaufzeit mindestens fünf Jahre beträgt.

(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 Kreditvertrag 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 darf durch Verordnung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates zeitlich befristete Begünstigungen für eine vorzeitige Rückzahlung von Krediten, die aufgrund dieses Landesgesetzes juristischen Personen gewährt wurden, vorsehen, wenn dies zur Erreichung wohnbauförderungspolitischer Zielsetzungen zweckmäßig ist. Der Nachlass darf höchstens 25% der Darlehensrestschuld betragen und darf nur gewährt werden, wenn

1. kein Grund für eine Kündigung des Kredits vorliegt, und
2. die begünstigte Rückzahlung von den juristischen Personen zur Gänze mietpreisreduzierend berücksichtigt wird und entsprechende Nachweise der Landesregierung vorgelegt werden.

Die weiteren Voraussetzungen sind in der Verordnung der Landesregierung festzulegen.

X. Abschnitt Wohnbauförderungsbeirat

§ 47 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, 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.

§ 48 Geschäftsführung des Wohnbauförderungsbeirates

(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 vom Amt der Landesregierung zu führen.

XI. Abschnitt Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 49

Umsetzungshinweis

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, ABl. L 158 vom 30. April 2004;
2. Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen, ABl. Nr. L 16 vom 23. 1. 2004;
3. Richtlinie 2011/95/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über Normen für die Anerkennung von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Personen mit Anspruch auf internationalen Schutz, für einen einheitlichen Status für Flüchtlinge oder für Personen mit Anrecht auf subsidiären Schutz und für den Inhalt des zu gewährenden Schutzes (Neufassung), ABl. Nr. L 337 vom 20. Dezember 2011;
4. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, ABl. Nr. L 140 vom 5. Juni 2009;
5. Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010;
6. Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABl. Nr. L 315 vom 14. November 2012.

§ 50

Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt – unbeschadet der folgenden Bestimmungen – am 1. Jänner 2018 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 – K-WBFG 1997, LGBl. Nr. 60, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013, außer Kraft.

(2) § 34 Abs. 2 Z 5 tritt am 1. Jänner 2019 in Kraft. § 34 Abs. 2 Z 5 ist auf alle Anträge auf Wohnbeihilfe anzuwenden, die einen Bewilligungszeitraum betreffen, der mit 1. Jänner 2019 oder einem späteren Zeitpunkt beginnt.

(3) Sofern der Antragsteller bereits am 1. Jänner 2019 und vor dem Zeitpunkt der Antragstellung in einer Wohnung wohnt, die den Kriterien des § 34 Abs. 2 Z 5 nicht entspricht, ist bei der Gewährung der Wohnbeihilfe von der Erfüllung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 Z 5 abzusehen, wenn der Wechsel der Wohnung dem Antragsteller aus persönlichen oder sozialen Gründen nicht zumutbar ist. Dies trifft insbesondere bei Personen zu, die

1. erwerbsunfähig sind;

2. bereits eine Pension aus der gesetzlichen Pensionsversicherung beziehen und einen langjährigen Mietvertrag nachweisen;
3. pflegebedürftige Angehörige im Sinne des § 123 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes, welche ein Pflegegeld zumindest der Stufe 3 beziehen, im gemeinsamen Haushalt überwiegend betreuen;
4. ein Pflegegeld mindestens der Stufe 2 beziehen;
5. einen festgestellten Grad der Behinderung von mindestens 50% nachweisen oder die mit anderen Personen im gemeinsamen Haushalt zusammenleben, die einen festgestellten Grad der Behinderung von mindestens 50% nachweisen;
6. Sterbebegleitung oder Begleitung von schwerst erkrankten Kindern im Sinn der §§ 14a und 14b des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes oder gleichartiger landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften leisten;
7. mit Beziehern erhöhter Familienbeihilfe im gemeinsamen Haushalt leben.

Die Nachsicht von der Erfüllung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 Z 5 gilt für die Dauer des Vorliegens der Nachsichtsgründe und solange kein Wohnungswechsel vorgenommen wird. Bei einem Wechsel der Wohnung und Stellung eines Antrages auf Wohnbeihilfe kommt § 34 Abs. 2 Z 5 zur Anwendung.

(4) Dieses Gesetz ist auf alle Anträge auf Wohnbeihilfe anzuwenden, die einen Bewilligungszeitraum betreffen, der mit dem in Abs. 1 genannten oder einem späteren Zeitpunkt beginnt, soweit in Abs. 2 und 3 und im Folgenden nicht anderes bestimmt ist. Auf alle anderen Anträge auf Wohnbeihilfe sind die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt geltenden Bestimmungen weiterhin anzuwenden. § 38 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes sind auch auf gewährte Wohnbeihilfen anzuwenden, die einen Bewilligungszeitraum betreffen, der vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt liegt.

(5) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind nicht auf Vorhaben nach dem IV. Abschnitt des K-WBFG 1997 anzuwenden, für die die Zusage der Förderungsbereitschaft vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt erteilt wurde. Auf diese Vorhaben und die dazugehörigen Förderanträge sind die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(6) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind – unbeschadet der Abs. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15 – nur auf jene Vorhaben anzuwenden, deren Förderung nach dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt beantragt wurde. Auf alle anderen Vorhaben und Förderungen sind – unbeschadet der Abs. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15 – die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt jeweils geltenden Bestimmungen weiterhin anzuwenden.

(7) Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind auf alle Bauvorhaben nach dem III. Abschnitt anzuwenden, die im Wohnbauprogramm 2018 der Landesregierung und in den Wohnbauprogrammen der Landesregierung der Folgejahre ausgewiesen sind. Auf alle anderen Bauvorhaben nach dem III. Abschnitt, die in früheren Wohnbauprogrammen ausgewiesen sind und deren Förderung nach dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt beantragt wird, sind – unbeschadet des Abs. 12 - die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(8) § 17 Abs. 3 und § 28 Abs. 2 dieses Gesetzes finden keine Anwendung auf die bereits durch einen außenwirksamen Akt des Auftraggebers eingeleiteten Vergabeverfahren. Diese sind nach den bisher geltenden Bestimmungen fortzuführen.

(9) Die in diesem Gesetz vorgesehenen Richtlinien sind von der Landesregierung spätestens binnen drei Monaten nach dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt zu erlassen. Das in dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt geltende Wohnbauprogramm gilt als Wohnbauprogramm iSd § 3 dieses Gesetzes.

(10) Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes dürfen bereits ab seiner Kundmachung erlassen werden, sie dürfen jedoch frühestens mit 1. Jänner 2018 in Kraft gesetzt werden.

(11) Die in dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt nach dem K-WBFG 1997 bestellten Mitglieder (Ersatzmitglieder) des Wohnbauförderungsbeirates gelten bis zum Ablauf der laufenden Funktionsperiode als Mitglieder des Wohnbauförderungsbeirates nach § 47 dieses Gesetzes bestellt.

(12) § 5 Z 6 und Z 7 lit. a, b, c, d, e, f dieses Gesetzes sind auch auf noch nicht abgerechnete Bauvorhaben nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 1997 anzuwenden. § 18 Abs. 3 dieses Gesetzes ist auch auf Bauvorhaben anzuwenden, deren Förderung vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt beantragt wurde, und auf Vorhaben iSd Abs. 7 zweiter Satz.

(13) Auf die vorzeitige begünstigte Rückzahlung von Darlehen und Krediten, die auf Grund des WFG 1984, gewährt worden sind, sind die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt jeweils geltenden Bestimmungen anzuwenden, mit folgender Maßgabe:

1. die begünstigte Rückzahlung durch juristische Personen ist zulässig, wenn die begünstigte Rückzahlung von diesen zur Gänze mietpreisreduzierend berücksichtigt wird und entsprechende Nachweise der Landesregierung vorgelegt werden,
2. bei im mehrgeschossigen Wohnbau durch juristische Personen errichteten Mietwohnungen liegt der Kündigungsgrund des Leerstandes nur vor, wenn mehr als 25 % der Mietwohnungen im geförderten Objekt nicht regelmäßig verwendet werden.

(14) Auf die vorzeitige begünstigte Rückzahlung von Darlehen und Krediten, die auf Grund des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/1992, idF LGBl. Nr. 72/1993, oder des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3 /1992, idF LGBl. Nr. 32/ 1997, oder des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997, LGBl. Nr. 60, gewährt worden sind, sind die vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt jeweils geltenden Bestimmungen weiterhin anzuwenden, mit folgender Maßgabe:

1. die begünstigte Rückzahlung durch juristische Personen ist von diesen zur Gänze mietpreisreduzierend zu berücksichtigen und sind entsprechende Nachweise der Landesregierung vorzulegen,
2. bei im mehrgeschossigen Wohnbau durch juristische Personen errichteten Mietwohnungen liegt der Kündigungsgrund des Leerstandes nur vor, wenn mehr als 25 % der Mietwohnungen im geförderten Objekt nicht regelmäßig verwendet werden.

(15) Auf Antrag des Darlehensschuldners sind bei Mietwohnungen und Wohnheimen, für deren Errichtung ein Darlehen nach §§ 11 oder 13 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3 /1992, idF LGBl. Nr. 32/ 1997, oder nach §§ 13 oder 15 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997, LGBl. Nr. 60, idF LGBl. Nr. 60/1997, gewährt wurde, die Darlehensbedingungen gemäß § 4a des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/ 1992, idF LGBl. Nr. 32/ 1997, und gemäß § 5 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997, LGBl. Nr. 60, wie folgt abzuändern:

1. Ab dem 21. Jahr der Laufzeit beträgt die jährliche Verzinsung des Darlehens 0,5%. Die halbjährlich zur Rückzahlung des Darlehens vorgesehenen die Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistungen sind in einer dem Kapitaldienst des Darlehens entsprechenden monatlichen Finanzierungsmiete von netto € 2,70/m² Nutzfläche und in der Folge diese unter Zugrundelegung eines jährlichen Steigerungsbetrages in Höhe von 2% bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens neu festzulegen. Für Darlehen, die für Wohnobjekte in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum, gewährt wurden, sind die halbjährlich zur Rückzahlung des Darlehens vorgesehenen die Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistungen ab dem 21. Jahr der Laufzeit in einer dem Kapitaldienst des Darlehens entsprechenden monatlichen Finanzierungsmiete von netto € 2,55/m² Nutzfläche und in der Folge diese unter Zugrundelegung eines jährlichen Steigerungsbetrages in Höhe von 2% bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens neu festzulegen, wenn vom Antragsteller nachweislich aus Eigenmitteln zur weiteren Reduzierung der monatlichen Finanzierungsmiete auf netto € 2,40/m² Nutzfläche eine monatliche Beitragsleistung von € 0,15/m² Nutzfläche, valorisiert mit 2% bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens erfolgt. Wird vom Antragsteller kein Beitrag geleistet, sind die Annuitätenleistungen auf Antrag entsprechend dem ersten Satz neu festzulegen. Die Landesregierung hat in Richtlinien näher zu regeln, welche Gemeinden außerhalb der Sitzgemeinden der Bezirkshauptmannschaften, insbesondere im Hinblick auf die periphere Lage und die negative Bevölkerungsentwicklung zum strukturschwachen ländlichen Raum zählen.
2. Anträge auf Abänderung der Darlehensbedingungen nach Z 1 sind bis drei Monate vor Ablauf des 20. Jahres der Laufzeit des Darlehens, spätestens bis zum Ablauf des 25. Jahres der Laufzeit des Darlehens, bei der Landesregierung einzubringen. Anträge, die nicht bis drei Monate vor Ablauf des 20. Jahres der Laufzeit des Darlehens eingebracht werden, bewirken eine Änderung der Darlehensbedingungen mit dem Fälligkeitstermin für die nächste Halbjahresannuität. Die mit der Vertragsänderung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Schuldners. Mit der Abänderung der Darlehensbedingungen verliert der Darlehensschuldner den Anspruch auf begünstigte Rückzahlung nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz.

Artikel II**Änderung des Gesetzes, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird**

Das Gesetz, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, LGBl. Nr. 7/1972, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2011, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 1 wird folgender § 1a eingefügt:

„§ 1a**Ziele**

Ziele dieses Gesetzes sind die Förderung der Planung und Entwicklung von Wohnräumen und die Förderung von Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung von Wohnräumen zur Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Bedachtnahme auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit, Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie raumordnungsrechtliche Vorschriften. Bauliche Maßnahmen werden nach diesem Gesetz nicht gefördert.“

2. § 2 Abs. 1 wird durch folgenden Abs. 1 und Abs. 1a ersetzt:

„(1) Der Fonds darf nach Maßgabe dieses Gesetzes, der zu seiner Durchführung erlassenen Richtlinien und der zur Verfügung stehenden Mittel Maßnahmen fördern im Rahmen:

1. einer integrierten Stadt- und Ortsentwicklung zur Schaffung von Wohnräumen durch Nachnutzung von Bestandsobjekten,
2. der Ortsteil-, Stadtteil- und Quartiersentwicklung und des Quartiermanagements,
3. der Prozesssteuerung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Schaffung von Wohnraum,
4. der Integration des nachbarschaftlichen Zusammenlebens,
5. der Beratung zum Ausbau der sozialen und naturräumlichen Infrastruktur im Wohnumfeld,
6. der Beratung zur Aktivierung von Leerstand in Bestandsobjekten,
7. begleitender Beratung zur Qualitätssicherung und Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen.

(1a) Förderungen dürfen nur auf Antrag und nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel gewährt werden. Anträge und Amtshandlungen nach diesem Gesetz sind von Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben befreit.“

3. § 2 Abs. 3 Z 2 lautet:

„2. Personen, deren Flüchtlingseigenschaft nach den bundesrechtlichen Vorschriften festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind ;“

4. In § 2 Abs. 3 Z 3 entfallen die Worte „und die in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind.“

5. § 2 Abs. 4 lit. c lautet:

„c) in der Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.“

6. § 3 entfällt.

7. § 5 lautet:

„§ 5**Förderrichtlinien**

Die Landesregierung darf Richtlinien erlassen, in denen die Anforderungen für Förderungen nach diesem Gesetz unter Bedachtnahme auf die Ziele dieses Gesetzes und auf unionsrechtliche Vorschriften festzulegen sind. Eine Förderung darf nur gewährt werden, wenn die in den Richtlinien festgesetzten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Richtlinien haben insbesondere Bestimmungen zu enthalten über

1. die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung,
2. die Arten und das Ausmaß der Förderung, die förderbaren Kosten,
3. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
4. die Bedingungen und Auflagen, an die die Gewährung der Förderung zur Sicherung des Erfolgs der Fördermaßnahme zu knüpfen ist,
5. die Bedingungen für die Auszahlung der Förderungen,

6. die Einstellung und Rückforderung von Förderungen,
7. Maßnahmen zur Überprüfung der sparsamen und widmungsgemäßen Verwendung von Förderungsmitteln.“

8. §§ 6 bis 8 entfallen.

9. §§ 11 und 12 entfallen.

10. §§ 14 bis 16 entfallen.

Artikel III

Änderung des Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetzes

Das Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetz – K-GSBG, LGBl. Nr. 13/1975, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013, wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Für bauliche Anlagen, mit denen neuer Wohnraum geschaffen wird und deren Bauführung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997, des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 oder des Gesetzes, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, gefördert wurde, wird eine Befreiung von der Grundsteuer eingeräumt.

(2) Für bauliche Anlagen im Sinne des Abs. 1, die ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln errichtet wurden, wird die Befreiung eingeräumt, wenn die Voraussetzungen für die Förderung nach den im Abs. 1 angeführten Gesetzen – ausgenommen die Bestimmung des § 33 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des § 44 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetz 1984, des § 42 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, des § 44 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 1997 und des § 43 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 – gegeben sind.“

Artikel IV

Änderung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 52/2013

Das Gesetz, mit dem das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 geändert wird, LGBl. Nr. 52/2013, wird wie folgt geändert:

Art. II Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Auf Antrag des Darlehensschuldners sind bei Mietwohnungen und Wohnheimen, für deren Errichtung ein Darlehen nach §§ 11 oder 13 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3 /1992, idF LGBl. Nr. 72/1993, gewährt wurde, die Darlehensbedingungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/1992, wie folgt abzuändern:

Ab dem 21. Jahr der Laufzeit beträgt die jährliche Verzinsung des Darlehens 0,5%. Die halbjährlich zur Rückzahlung des Darlehens vorgesehenen die Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistungen sind in einer dem Kapitaldienst des Darlehens entsprechenden monatlichen Finanzierungsmiete von netto € 2,70/m² Nutzfläche und in der Folge diese unter Zugrundelegung eines jährlichen Steigerungsbetrages in Höhe von 2% bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens neu festzulegen. Für Darlehen, die für Wohnobjekte in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum gewährt wurden, sind ab dem 21. Jahr der Laufzeit die halbjährlich zur Rückzahlung des Darlehens vorgesehenen die Zinsen und Tilgung umfassenden Annuitätenleistungen in einer dem Kapitaldienst des Darlehens entsprechenden monatlichen Finanzierungsmiete von netto € 2,55/m² Nutzfläche und in der Folge diese unter Zugrundelegung eines jährlichen Steigerungsbetrages in Höhe von 2% bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens neu festzulegen, wenn vom Antragsteller nachweislich aus Eigenmitteln zur weiteren Reduzierung der monatlichen Finanzierungsmiete auf netto € 2,40/m² Nutzfläche eine monatliche Beitragsleistung von € 0,15/m² Nutzfläche, valorisiert mit 2 % bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens erfolgt. Wird vom Antragsteller kein Beitrag geleistet, sind die Annuitätenleistungen auf Antrag entsprechend dem ersten Satz neu festzulegen. Die Landesregierung hat in Richtlinien näher zu regeln, welche Gemeinden außerhalb der Sitzgemeinden der Bezirkshauptmannschaften, insbesondere im Hinblick auf die periphere Lage und die negative Bevölkerungsentwicklung zum strukturschwachen ländlichen Raum zählen.

(3) Anträge auf Abänderung der Darlehensbedingungen nach Abs. 2 sind bis zwei Monate vor Ablauf des 20. Jahres der Laufzeit des Darlehens, spätestens bis zum Ablauf des 25. Jahres der Laufzeit des Darlehens, bei der Landesregierung einzubringen. Anträge, die nicht bis zwei Monate vor Ablauf des

20. Jahres der Laufzeit des jeweiligen Darlehens eingebracht werden, bewirken eine Änderung der Darlehensbedingungen mit dem Fälligkeitstermin für die nächste Halbjahresannuität. Auf Anträge, die zwischen dem 21. und 25. Jahr der Laufzeit des Darlehens gestellt werden, wird der Ausgangswert der monatlichen Finanzierungsmiete von netto € 2,70/m² Nutzfläche bzw. netto € 2,55/m² Nutzfläche valorisiert entsprechend Abs. 2 angewendet. Die mit der Vertragsänderung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Schuldners. Mit der Abänderung der Darlehensbedingungen verliert der Darlehensschuldner den Anspruch auf begünstigte Rückzahlung nach dem KärntnerWohnbauförderungsgesetz.“

Artikel V

Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen

(1) Es treten in Kraft:

1. Art. II und Art. III am 1. Jänner 2018;
2. Art. IV an dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag.

(2) Die Bestimmungen des Art. II sind nur auf jene Vorhaben nach dem Gesetz, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird, LGBl. Nr. 7/1972, anzuwenden, deren Förderung nach dem in Abs. 1 Z 1 genannten Zeitpunkt beantragt wurde. Auf alle anderen Vorhaben und Förderungen sind die vor dem in Abs. 1 Z 1 genannten Zeitpunkt geltenden Bestimmungen weiterhin anzuwenden.

(3) Die in Art. II vorgesehenen Richtlinien sind von der Landesregierung spätestens binnen drei Monaten nach dem in Abs. 1 Z 1 genannten Zeitpunkt zu erlassen. Die in Art. IV vorgesehenen Richtlinien sind von der Landesregierung spätestens binnen einem Monat nach dem in Abs. 1 Z 2 genannten Zeitpunkt zu erlassen.