



Richtlinie 2021
zur Förderung der Errichtung von Eigenheimen
für den privaten Wohnbau

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

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

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

II. Fördervoraussetzungen

- § 4 Förderungswerberin oder Förderungswerber
- § 5 Einkommen
- § 6 Einkommensgrenzen
- § 7 Finanzierung des Bauvorhabens
- § 8 Innovative klimarelevante Systeme
- § 9 Energiekennzahlen
- § 10 Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)

III. Berechnung der Förderhöhe

- § 11 Förderhöhe
- § 12 Bonusbeträge

IV. Darlehenskonditionen

- § 13 Grundbücherliche Sicherstellung
- § 14 Vorrangeinräumung
- § 15 Löschung
- § 16 Tilgungsplan
- § 17 Einhebung Verwaltungskostenbeiträge

V. Förderungsverfahren

- § 18 Antragsstellung
- § 19 Förderabwicklung / Förderprüfung
- § 20 Zusicherung und Schuldschein
- § 21 Auszahlungsmodalitäten

VI. Weitere Darlehensbedingungen

- § 22 Nachweis über die Fertigstellung
- § 23 Sonstige Förderungsbestimmungen

VII. Kündigungsbestimmungen

- § 24 Kündigung
- § 25 Fälligstellung
- § 26 Widerruf
- § 27 Konkurs und Versteigerung

VIII. Übernahme von Förderungsdarlehen

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

IX. Schlussbestimmungen

- § 31 Sonstige Bestimmungen
- § 32 Duldungs- und Mitwirkungspflichten
- § 33 Inkrafttreten

I. Allgemeines

§ 1

Förderziel

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

§ 2

Fördergegenstand

- (1) Im Rahmen dieser Richtlinie werden vom Land Burgenland nach Maßgabe der im jeweiligen Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel die Errichtung von Eigenheimen und die Schaffung einer Wohneinheit durch Zubau, Auf- und Ausbau sowie damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen gefördert.
- (2) Wohngebäude, die völlig entkernt werden oder bei denen die statisch wirksame Bausubstanz erneuert wird werden nach dieser Richtlinie gefördert.
- (3) Die Förderung besteht in der Gewährung eines Darlehens. Die Höhe des Förderungsdarlehens errechnet sich aus einer Basisförderung je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche), abhängig von der vorgelegten Energiekennzahl sowie der Ökokennzahl und kann durch Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) erhöht werden. Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) ohne Zuerkennung einer Basisförderung können nicht gewährt werden, Nachförderungen sind möglich. Allfällige Kürzungen der möglichen Darlehenshöhe errechnen sich aufgrund einer Überschreitung der festgelegten förderbaren Nutzflächen sowie der Einkommensgrenzen.
- (4) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen, wie z.B. wirtschaftliche Schwierigkeiten, Katastrophenfällen, kann die Burgenländische Landesregierung unter Beachtung der persönlichen Verhältnisse im Sinne dieser Richtlinie ein angemessenes Darlehen von maximal 45.000 Euro gewähren, wenn einzelne Voraussetzungen für die Zuerkennung einer Förderung nach dieser Richtlinie nicht gegeben sind. Bonusbeträge (Steigerungsbeträge) sind jedoch nicht möglich.
- (5) Auf die Gewährung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.
- (6) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Fördermittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsanträge nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann die Förderungsmaßnahme und damit die Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.

§ 3

Begriffsbestimmungen

1. **Eigenheime:** Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer bestimmt ist; bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen muss die selbstständige Benützbarkeit gegeben sein, wobei die Wohnungen über

einen gemeinsamen Vorraum zugänglich sein können; mit Zustimmung des Landes kann ein Eigenheim aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen eine weitere Wohnung für nahestehende Personen umfassen;

2. **Wohnung:** eine zur ganzjährigen Benützung durch Menschen geeignete, baulich in sich abgeschlossene Einheit, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Ausstattung zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht;
3. **Gefördertes Objekt:** ein Gebäude oder eine Wohnung, welches oder welche mit Mitteln der Wohnbauförderung gefördert wird und zur Abdeckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers und ihr oder ihm nahestehender Personen dient und wofür das Förderungsdarlehen noch nicht vollständig zurückgezahlt ist;
4. **Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche):** die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich eines Wintergartens abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Treppen, offene Balkone, Terrassen, Loggien, sowie für berufliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung und Keller- und Dachbodenräume, welche nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der förderbaren Nutzfläche (Wohnnutzfläche) nicht zu berücksichtigen;
5. **Baukosten einer Wohnung:** die maßgeblichen Gesamtbaukosten werden als Fixbetrag je m² förderbarer Nutzfläche (Wohnnutzfläche) festgelegt, und zwar bei der Errichtung eines Eigenheimes mit EUR 1.600, bei der Aufstockung einer Wohneinheit oder bei der Schaffung einer Wohneinheit als Zu- oder Aufbau mit EUR 1.200 und beim Ausbau mit EUR 1.000;
6. **Förderungswürdige Personen:** natürliche Personen gemäß § 13 Bgld. WFG 2018, die sich verpflichten am Ort des geförderten Objektes ihren Hauptwohnsitz zu begründen und in deren Allein- oder überwiegendem Miteigentum sich außer dem geförderten kein weiteres aus Mitteln der Wohnbauförderung eines Bundeslandes gefördertes Objekt befindet und die die Förderkriterien der jeweiligen Förderrichtlinien erfüllen;
7. **Nahestehende Personen:** die Ehegattin oder der Ehegatte, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner gemäß dem Eingetragene Partnerschaft-Gesetz - EPG, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Adoptiv-, Pflege- und Stiefkinder, Verwandte bis zum zweiten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie und eine Person, die mit der Inhaberin (Mieterin) oder dem Inhaber (Mieter) des geförderten Objektes in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt (Lebensgefährtin, Lebensgefährte) und deren eigene Kinder, Adoptiv- und Pflegekinder;
8. **Bürgin/Bürge:** eine österreichische Staatsbürgerin oder ein österreichischer Staatsbürger, die oder der sich verpflichtet, als Bürge und Zahler für den zugesicherten Darlehensbetrag zu haften;
9. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen (gemäß § 5) der Förderungswerberin und des Förderungswerbers und der mit ihr oder ihm im geförderten Objekt im gemeinsamen Haushalt lebenden eigenberechtigten Personen, mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen. Ausgenommen sind auch Kinder, die zwar über ein eigenes Einkommen verfügen, ihren Lebensmittelpunkt jedoch außerhalb des Haushaltes haben oder in absehbarer Zeit einen eigenen Haushalt gründen werden (Nebenwohnsitz);
10. **Erweiterter Rohbau:** ein in Bau befindliches Wohnobjekt mit vollständiger Dacheindeckung einschließlich der Spenglerarbeiten und eingebauten Fenstern oder fertigem Innenputz in der oder den Wohnungen;

11. **Ausbau:** Ausbau ist die Umgestaltung bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Flächen in Wohnraum (Wohnnutzfläche);
12. **Aufbau:** Aufbau ist die Erweiterung eines Objektes um ein ganzes Stockwerk oder die Anhebung des Dachstuhls, um Wohnraum (Wohnnutzfläche) zu schaffen;
13. **Zubau:** Zubau ist jede Vergrößerung eines Gebäudes in der Höhe, Breite und Länge. Dazu bedarf es jedenfalls einer Verbindung des bestehenden Gebäudes mit dem Zubau (z.B. durch eine Verbindungstür), sodass der Eindruck eines Gesamtbauwerkes (bauliche Einheit) entsteht;
14. **Energieausweis:** Für das zu fördernde Objekt ist ein Energieausweis vorzulegen, aus dem auch die Ökokennzahl (OI_{3BG1}) nach Bilanzgrenze 1 hervorgeht. Der Energieausweis ist von qualifizierten und befugten Personen auszustellen und in die Energieausweisdatenbank einzugeben und zu registrieren. Die Bestimmungen des § 34a und b der Burgenländischen Bauverordnung 2008 – Bgld. BauVO 2008 sind anzuwenden;
15. **Energiekennzahl:** Die Energiekennzahl (EKZ) ist der $HWB_{Ref, RK, zul}$ gemäß OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe April 2019). Die Berechnung hat gemäß OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ zu erfolgen. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf ($HWB_{Ref, RK, zul}$) oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, RK, zul}$) geführt werden;
16. **Gesamtenergieeffizienz-Faktor:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, RK, zul}$) ist ein Maß für die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes bezüglich Dämmung, Heiz- und Haustechniksystem;
17. **Ökoindex OI:** Der OI-Index bewertet die ökologischen Belastungen von Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produktes. Im Wohnbau werden die thermische Gebäudehülle (inkl. Konstruktion) und die Zwischendecken bewertet. Dies entspricht der Bilanzgrenze 1 gemäß IBO-Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Stand Mai 2018, Version 4.0.

II. Fördervoraussetzungen

§ 4

Förderungswerberin oder Förderungswerber

- (1) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber muss eine förderungswürdige natürliche Person gemäß § 13 Bgld. WFG 2018 sein und die geförderte Wohneinheit zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs benötigen.
- (2) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber muss unmittelbar vor Einbringung des Ansuchens um Gewährung einer Förderung mindestens zwei Jahre ununterbrochen und rechtmäßig den Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben und Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen oder aufgrund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten. Einkünfte auf Grundlage anderer landes- oder bundesgesetzlicher Regelungen gelten diesen Einkünften als gleichgestellt.
- (3) Der Regelung in Abs. 2 gleichgestellt gilt auch, wenn die Förderungswerberin und / oder der Förderungswerber rechtmäßig seit zumindest fünf Jahren Einkünfte bezogen hat, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen.
- (4) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber muss zumindest Hälfteigentümerin oder Hälfteigentümer der zu fördernden Liegenschaft sein. Bei Ehegattinnen und Ehegatten, Lebensgefährtinnen und Lebensgefährten oder eingetragene Partnerinnen und eingetragene

Partner genügt gemeinsames Hälfteeigentum. Miteigentümerinnen und Miteigentümer dürfen nur nahestehende Personen sein.

- (5) Die Förderungswerberin und/oder der Förderungswerber muss sich verpflichten im geförderten Objekt den ständigen Hauptwohnsitz zu begründen. Ebenso ist der Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen im geförderten Objekt nachzuweisen. Die Begründung des Hauptwohnsitzes hat längstens 6 Monate nach Fertigstellung (gemäß Baugesetz) zu erfolgen.
- (6) Die Förderungswerberin und / oder der Förderungswerber darf nicht Allein- oder überwiegender Miteigentümer eines aus weiteren Bundes- oder Landesmittel geförderten Objekts sein.
- (7) Die Förderungswerberin und / oder der Förderungswerber darf nicht Allein- oder überwiegender Miteigentümer eines Eigenheimes, Reihenhauses oder einer Wohnung sein, deren Benützungsbewilligung oder Benützungsfreigabe weniger als 20 Jahre zurückliegt.
- (8) Natürlichen Personen darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn sie jedenfalls zum Zeitpunkt der Erbringung des Ansuchens förderungswürdige Personen sind.
- (9) Das geförderte Objekt darf nicht vermietet werden.

§ 5

Einkommen

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

berücksichtigungswürdigen Fällen kann von einer Heranziehung der Unterhaltsleistung abgesehen werden;

- Arbeitslosengeld und Notstandshilfe;
- Krankengeld;
- Wochen- und Kinderbetreuungsgeld;
- Pensionsleistungen, ausgenommen Waisenpensionen;
- Einkommen aus anderen Ländern als Österreich;
- ein angemessener Anteil sonstiger Einnahmen (z.B. Mindestsicherung);
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen;
- Einkünfte aus Vermietungen von Wohnungen und Eigenheimen.

- (2) **Nicht als Einkommen gelten jedenfalls:** Einkommen von volljährigen Kindern bis zur Vollendung des 27. Lebensjahres, Familienbeihilfen, Kinderabsetzbeträge, Zuwendungen der Familienförderung des Landes, Pflegegeld auf Grund des Bundes- oder eines Landespflegegesetzes und Waisenpensionen. Leistungen aus dem Grund der Behinderung, Heilungskosten, Schmerzensgeld, Abfertigungen, Jubiläumsgelder, einmalige Prämien, Belohnungen. Einkünfte aus Studienbeihilfen, Ferienschäftigungen und Einkünfte aus Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, der im Rahmen eines Familienbonus gewährte Betrag einer Steuergutschrift bzw. eines Absetzbetrages, Alimentations-, oder Unterhaltszahlungen ab der Vollendung des 18. Lebensjahres des Kindes, Lehrlingsentschädigungen oder diesen gleichzuhaltenden Einkünften auf Grund einer Ausbildung oder sonstigen regelmäßigen Beschäftigung (auch im Rahmen des Zivil- oder Wehrdienstes), sind dann zu berücksichtigen, wenn die Bezieherin oder der Bezieher selbst Förderungswerberin oder Förderungswerber ist.
- (3) Als **Haushaltseinkommen** gilt die Summe der Einkommen der Förderungswerberin und des Förderungswerbers und der mit ihr oder ihm im geförderten Objekt im gemeinsamen Haushalt lebenden eigenberechtigten Personen, mit Ausnahme der zur Haushaltsführung oder Pflege beschäftigten Arbeitnehmer oder Selbständigen. Ausgenommen sind auch Kinder, die zwar über ein eigenes Einkommen verfügen, ihren Lebensmittelpunkt jedoch außerhalb des Haushaltes haben (Nebenwohnsitz) oder in absehbarer Zeit einen eigenen Haushalt gründen werden.
- (4) Bei der Prüfung und Ermittlung des maßgebenden Einkommens können weitere Nachweise oder Erklärungen (insbesondere Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, mit Einlaufstempel des Finanzamtes versehene Kopie der Einkommensteuererklärung samt Beilagen, Vorauszahlungsbescheid, Einheitswertbescheid) abverlangt werden und sind von der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber beizubringen.

§ 6

Einkommensgrenzen

- (1) Das höchstzulässige Jahreseinkommen (Haushaltseinkommen) beträgt bei einer Haushaltsgröße von
- | | |
|------------------------|-------------|
| einer Person | 38.000 Euro |
| zwei Personen | 65.000 Euro |
| drei Personen | 66.500 Euro |
| vier Personen | 68.000 Euro |
| fünf Personen und mehr | 70.000 Euro |

- b) Fern-/Nahwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt. Unter Fernwärme versteht man die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf oder heißem Wasser von einer zentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum oder Prozesswärme.
 - c) Fern-/Nahwärme sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.
 - d) Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen und als Hauptheizung mit einer Niedertemperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C ausgelegt sind.
 - e) Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen. Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.
 - f) Erdgas – Brennwertanlagen in Kombination mit Solaranlagen zur Warmwasserbereitstellung (thermisch oder Photovoltaik). Sollte lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.
 - g) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c, bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
- (3) Kohle und Heizöl sind nicht zulässig.
- (4) Biogene Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen kombiniert werden um zu vermeiden, dass Heizungs/-Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen. Bei elektrischen Wärmepumpen ist eine Kombination mit (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlagen anzustreben.

§ 9

Energiekennzahlen

- (1) Die energiebezogenen Mindestanforderungen ($HWB_{Ref, RK, zul}$ bzw. $f_{GEE, RK, zul}$) gemäß den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019 sind einzuhalten. Der Nachweis der Anforderung an Energiekennzahlen kann wahlweise entweder über den Heizwärmebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden. In begründeten Fällen (z.B. historische oder denkmalgeschützte Gebäude) kann von der Einhaltung der Anforderung an die Energiekennzahlen Abstand genommen werden.
- (2) Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn nachstehend angeführte wärmetechnische Mindestanforderungen erfüllt werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen Raumwärme-

Energiekennzahl sind die einer Heizgradtagzahl von 3.400 (K.d/a) entsprechenden Monatsmitteltemperaturen heranzuziehen. Bei der Berechnung der solaren Wärmegevinne die entsprechenden Monatswerte der solaren Energieeinstrahlung. Bezüglich des A/V-Verhältnisses ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

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

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

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

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

§ 10

Förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche)

- (1) Förderungsdarlehen werden für die Errichtung eines Eigenheimes mit einer maximalen förderbaren Nutzfläche (Wohnnutzfläche) von 200 m² pro Wohneinheit mit einem festgelegten, nach Wohnnutzfläche gestaffelten Förderungsbetrag gewährt.
- (2) Bei Eigenheimen hat die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) pro Wohneinheit für die Gewährung des vollen Förderungsbetrages zumindest 60 m² zu betragen.
- (3) Wird die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) von 200 m² überschritten, reduziert sich der Förderungsbetrag für jeden überschrittenen m² um einen Prozentpunkt, sodass sich bei einer Nutzfläche von 250 m² eine Verringerung um 50% ergibt. Beträgt die förderbare Nutzfläche mehr als 250 m², kann ein Förderungsdarlehen nicht mehr gewährt werden.
- (4) Bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen erhöht sich die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) um je 10 m² für jede weitere Person und setzt die prozentuelle Reduzierung der m² erst ab der Überschreitung der sich aus dieser Erhöhung ergebenden Wohnnutzfläche ein.

III. Berechnung der Förderhöhe

§ 11

Förderhöhe

(1) Die Berechnung der möglichen Förderhöhe setzt sich aus der Subjektförderung und der Objektförderung zusammen. Die Förderhöhe einschließlich aller allfälligen Bonusbeträge darf 70% der Gesamtbaukosten nicht übersteigen.

(2) Subjektförderung:

Die Förderhöhe errechnet sich nach dem jährlichen Jahresnettoeinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (Haushaltsgröße) gemäß § 6, ist gestaffelt und der Tabelle 1 zu entnehmen. Durch diese Regelung ist gewährleistet, dass die Wohnbauförderung als soziale Einrichtung den Sozial- und Einkommensschwächeren die Möglichkeit eröffnet, ihren dringenden Wohnbedarf abzudecken.

Tabelle 1:

Anzahl Personen	100% der Förderhöhe in Euro	60% der Förderhöhe in Euro	30% der Förderhöhe in Euro
1 Person	35.000	37.000	38.000
2 Personen	55.000	60.000	65.000
3 Personen	57.000	62.000	66.500
4 Personen	60.000	64.000	68.000
5 Personen und mehr	65.000	67.500	70.000

(3) Objektförderung:

Die Förderhöhe errechnet sich aus der Basisförderung und möglichen Bonusbeträgen (Steigerungsbeträgen), wobei die Basisförderung abhängig ist von der förderbaren Nutzfläche (Wohnnutzfläche). Wird die gesetzlich vorgeschriebene Energiekennzahl $HWB_{Ref, RK}$ für den Bonusbetrag von 36 kWh/m²a unterschritten, erhöht sich die Basisförderung. Bei einer Unterschreitung der vorgeschriebenen Energiekennzahl von zumindest 30% erfolgt die Berechnung der Förderhöhe nach „Stufe 1“, bei einer Unterschreitung der Energiekennzahl von zumindest 50% erfolgt die Berechnung der Förderhöhe nach „Stufe 2“ der Tabelle 3. Bezüglich des A/V-Verhältnisses der Tabelle 2 ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

Tabelle 2:

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

Tabelle 3:

Wohnnutzfläche	Basisförderung	Stufe 1	Stufe 2
		≥ 30% Unterschreitung der EKZ	≥ 50% Unterschreitung der EKZ
60 - 100 m ²	€ 45.000	€ 50.000	€ 55.000
101 – 130 m ²	€ 48.750	€ 56.550	€ 63.050
131 – 150 m ²	€ 51.000	€ 60.000	€ 67.500
151 – 180 m ²	€ 52.200	€ 63.000	€ 72.000
181 – 200 m ²	€ 52.200	€ 63.000	€ 72.000
201 – 250 m ²	Prozentuelle Kürzung		

§ 11a
Ökokennzahl

1. Die auf Grundlage von § 11 unter Berücksichtigung des Haushaltseinkommens und der Wohnnutzfläche sowie der Energiekennzahl berechnete Höhe des Basisdarlehns der Wohnbauförderung wird unter Heranziehung des Anpassungsfaktors für die Ökokennzahl nach nachstehender Tabelle angepasst.

Ökokennzahl (OI3_{BGF 1} - Wert)	Anpassungsfaktor
>120	0,9
120 -100	1
99 - 80	1,1
79 - 60	1,2
59 - 40	1,3
< 40	1,4

§ 12
Bonusbeträge

Zum Förderungsdarlehen kann eine zusätzliche Förderung in Form von Pauschalbeträgen oder in Form eines prozentmäßigen Bonusbetrages zur Basisförderung gewährt werden. Die Beantragung eines Bonusbetrages (Steigerungsbetrages) ist nur in Zusammenhang mit der Zuerkennung eines Neubaudarlehens möglich. Eine Kürzung der subjektbezogenen Bonusbeträge (Kindersteigerungsbetrag, Sozialzuschlag, Barrierefreies Bauen und Behindertengerechte Maßnahmen) aufgrund der Überschreitung der festgelegten Einkommensgrenze oder der förderbaren Nutzfläche erfolgt nicht. Objektbezogene Bonusbeträge (Bodenverbrauchsparendes Bauen) werden entsprechend prozentuell gekürzt.

1. Kindersteigerungsbetrag:

Leben zum Zeitpunkt des Ansuchens im gemeinsamen Haushalt gegen die Förderungswerberin oder den Förderungswerber unterhaltsberechtigten, minderjährige Kinder, die das 16. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, wobei bei Behinderten die Altersgrenze nicht zur Anwendung kommt, kann ein Betrag von 12.000 Euro je Kind als Bonusbetrag gewährt werden. Dieser Bonusbetrag kann für maximal 5 Kinder gewährt werden.

Eine Nachförderung des Kindersteigerungsbetrages bis zur Endzuzahlung des zugesicherten Darlehens ist unter Vorlage einer ärztlichen Bestätigung über die bestehende Schwangerschaft oder eine Kopie der Geburtsurkunde möglich. Die Auszahlung erfolgt erst nach Vorlage der Geburtsurkunde.

Ein Kindersteigerungsbetrag wird nur dann zuerkannt, wenn die Kinder die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder diesen gemäß § 13 Abs. 2 Bgld. WFG 2018 gleichgestellt sind. Die Nachförderung des Kindersteigerungsbetrages ist im Grundbuch sicherzustellen.

2. Sozialzuschlag:

Förderungswerberinnen und Förderungswerber mit kleinerem Einkommen kann entsprechend dem gewichteten monatlichen Pro-Kopf-Einkommen (Haushaltseinkommen dividiert durch die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, wobei Kinder unter 16 Jahren mit dem Faktor 0,5 gewichtet werden) ein Steigerungsbetrag zuerkannt werden. Ausgegangen wird von einem Grenzwert von 1.000 Euro.

Das Ausmaß dieses Steigerungsbetrages verläuft entgegengesetzt zur Höhe des Pro-Kopf-Einkommens und beträgt

- bei einem Einkommen bis 600 Euro 15.000 Euro
- bei einem Einkommen bis 800 Euro 10.000 Euro
- bei einem Einkommen bis 1.000 Euro 7.000 Euro

ab einem Pro-Kopf-Einkommen von monatlich mehr als 1.000 Euro ist ein Sozialzuschlag nicht mehr vorgesehen.

Förderungswerberinnen und Förderungswerber, denen aufgrund des Einkommens ein Sozialzuschlag zukäme, kann dieser Steigerungsbetrag nur dann gewährt werden, wenn die förderbare Nutzfläche (Wohnnutzfläche) bei bis zu vier im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen maximal 130 m² beträgt. Für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person erhöht sich diese um 10 m². Mit zusätzlichen Sicherheiten (z.B. Pfandrechte, Bürgschaften, rechtsverbindliche Schuldbetrittserklärungen von dritter Seite) ist eine Überschreitung möglich.

3. Bonus für den Bau in Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang:

Erfolgt ein nach dieser Richtlinie förderbarer Neubau, Zubau oder Aufbau in einer Gemeinde die im Beobachtungszeitraum der letzten 5 Jahre) für die Werte gemäß Statistik Austria vorliegen (2013 -2018) einen Bevölkerungsrückgang von 2,00 bis 4,99% vorliegen wird ein Bonusbetrag zum Darlehn von 7.500 Euro gewährt. Beträgt der Bevölkerungsrückgang im Beobachtungszeitraum $\geq 5,00\%$ so wird ein Bonusbetrag zum Darlehn von 15.000 Euro gewährt.

4. Bonus für Dach- oder Fassadenbegrünung:

(1) Erfolgt eine Dachbegrünung nach ÖNORM L1131 werden folgende Bonusbeträge zum Darlehn gewährt:

Extensive Dachbegrünung	3.000,-- Euro
Intensive Dachbegrünung	4.000,-- Euro

(2) Erfolgt eine vertikale Außenbegrünung der Fassade gemäß ÖNORM L 1136 so wird ein Bonusbetrag zum Darlehn in Höhe von 5.000,-- Euro gewährt.

5. Bodenverbrauchsparendes Bauen:

a) Wird ein bestehendes Objekt durch einen Neubau ersetzt und entstehen dadurch Abrisskosten, so werden diese Abrisskosten ersetzt. Der Abriss wird in der Höhe von 35% der anerkannten Kosten, höchstens jedoch mit 16.000 Euro gefördert.

Der Bonusbetrag wird auch dann zuerkannt, wenn mehr als 50% des Bestandes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Bei Antragstellung darf die Rechnung über die durchgeführten Abrissarbeiten nicht älter als ein Jahr sein.

b) Wird eine Baulücke geschlossen kann ebenso ein Bonusbetrag für bodenverbrauchsparendes Bauen zuerkannt werden, wobei die mögliche Förderhöhe 100 Euro je m² förderbare Fläche (Wohnnutzfläche), maximal 20.000 Euro beträgt.

Baulücken sind unbebaute Grundstücke in bereits zur Gänze aufgeschlossenen Gebieten, in denen eine Bebauung im Gegensatz zu den umliegenden Bereichen noch nicht stattgefunden hat oder Grundstücke im Verband, die zu weniger als 50% der möglichen Nutzung bebaut sind (Mindernutzungen). Eine Baulandwidmung vor 1980 ist erforderlich. Ein Baulückenschluss liegt dann vor, wenn vom Mittelpunkt des zu errichtenden Objektes ein angrenzendes Wohngebäude im Umkreis von 70 m (Radius) nachgewiesen wird.

6. Barrierefreies Bauen:

Werden barrierefreie Maßnahmen gesetzt, kann hierfür ein Bonusbetrag im Ausmaß von 75% der anfallenden Kosten, jedoch bis maximal 7.500 Euro gewährt werden. Die Berechnung des Bonusbetrages erfolgt mit Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.

Der Bonusbetrag kann jedenfalls beantragt werden, wenn

a) Der Zugang zur Wohneinheit stufenlos und schwellenfrei (maximal 3 cm) ist und allfällige Rampen eine Steigung von max. 10% aufweisen;

b) Türen (ausgenommen Abstellraumtüren, Bad und WC) und Durchgänge eine lichte Breite von zumindest 90 cm aufweisen;

- c) Die Sanitärräume (WC und bodengleiche Dusche oder Bad) einen unverbauten Wendekreis von 150 cm Durchmesser aufweisen, wobei folgende Zugeständnisse gemacht werden können:
- Bei einer bodengleichen Dusche darf eine leicht entfernbar Duschtrennwand in den Wendekreis ragen;
 - Waschmaschinen werden nicht berücksichtigt, weil sie leicht entfernt werden können;
 - in Nasszellen, die mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet sind, darf auch die Wanne in den Wendekreis ragen, wenn sie leicht entfernbar gestaltet ist;
 - eine Trennwand zwischen Nasszelle und WC wird akzeptiert, wenn diese in Leichtbauweise ausgeführt wird, keine Leitungen enthält, und der Boden auch unterhalb durchgehend verlegt wurde;
 - nach innen öffnende Türen sind zugelassen, wenn sie durch einfaches Wenden des Rahmens nach außen öffnend umgestaltet werden können;
 - ein Waschbecken kann unterfahrbar ausgeführt werden;
 - werden Bad und das WC baulich nicht nebeneinander ausgeführt, haben Bad und WC den Wendekreis vorzuweisen. Es ist aber zulässig, dass das separate WC den Wendekreis erst nach Entfernen einer Leichtbauwand vorweist.

Die Anweisung des zugesicherten Bonusbetrages erfolgt mit der saldierten Rechnung und bei Vorliegen der erforderlichen Nachweise über die antragskonforme Fertigstellung des geförderten Objektes.

7. Behindertengerechte Maßnahmen:

Wird bei der Errichtung des förderungswürdigen Objektes auf die besonderen Wohnbedürfnisse und Erfordernisse von Menschen mit Behinderung oder gebrechliche Menschen Bedacht genommen, kann für diese Maßnahmen (ÖNORM B 1600) ein Bonusbetrag gewährt werden. Die Höhe des Bonusbetrages ist abhängig von den für diese Maßnahmen anfallenden Kosten, wobei die förderbaren Kosten im Ausmaß von 100% jedoch bis max. 15.000 Euro gefördert werden.

Behindertengerechte Maßnahmen sind:

- a) im Außenbereich die barrierefreie Erschließung zum Hauseingang, eine ausreichende Beleuchtung im Eingangsbereich;
- b) innerhalb der Wohneinheit mit einer Breite von mehr als 90 cm und die Tür zum Sanitärraum (Bad, WC) mit zumindest 80 cm lichte Breite. Wohn-, Schlaf- und Essräume müssen barrierefrei erreichbar sein und eine ausreichende Bewegungsfläche aufweisen;
- c) der barrierefreie Umbau der Sanitärräume, wobei insbesondere zu beachten ist, dass die Türen eine Durchgangsbreite von zumindest 80 cm aufweisen, der Sanitärraum einen unverbauten Wendekreis von 150 cm Durchmesser aufweist, unterfahrbare Waschbecken installiert werden und bodengleiche Duschen ohne Schwellen eingebaut werden;
- d) gefördert werden Treppenlifte, der Einbau von Aufzügen oder sonstige erforderliche Maßnahmen, die zum Abbau von Barrieren führen und ein behindertengerechtes Wohnen ermöglichen.

IV. Darlehenskonditionen

§ 13

Grundbücherliche Sicherstellung

- (1) Das zugesicherte Förderungsdarlehen ist im Grundbuch erstrangig sicherzustellen, wobei das Pfandrecht immer auf der gesamten Einlagezahl einzutragen ist. Eine Sicherstellung auf einzelnen Anteilen ist nicht möglich.
- (2) Ist die sofortige Einverleibung des Pfandrechts nicht möglich oder zweckmäßig, kann vom Land eine Treuhanderklärung gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Bgld. WFG 2018 angenommen werden.
- (3) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber hat im Falle der Gewährung eines Förderungsdarlehens ihr oder sein Eigentum an der zu verbauenden Liegenschaft nachzuweisen. Sofern der Nachweis des grundbücherlichen Eigentums aus besonderen Gründen nicht sofort erbracht werden kann, kann vom Land die Treuhanderklärung einer öffentlichen Notarin oder eines Notars oder einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts, dass der Nachweis ehestens erbracht wird, als zwischenzeitiger Nachweis der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers anerkannt werden.
- (4) Wurde eine Förderung zugesichert und grundbücherlich sichergestellt, so ist auf der Liegenschaft im Rang vor Belastungen für andere Gläubiger für das Land Burgenland ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes einzuverleiben.
- (5) Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, kann das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden.

§ 14

Vorrangeinräumung

- (1) Die Zustimmung des Landes zur ausnahmsweisen vorrangigen grundbücherlichen Sicherstellung gemäß § 13 für ein Wohnrecht, Ausgedinge, Fruchtgenussrecht, Vorkaufsrecht oder Baurecht darf nur dann erteilt werden, wenn weiterhin die ausreichende Besicherung des Förderungsdarlehens gewährleistet ist.
- (2) Von der grundsätzlich erforderlichen erstrangigen grundbücherlichen Sicherstellung von Wohnbaldarlehen kann bei grundbücherlich sichergestellten Wohnrechten von zumindest 80-jährigen Angehörigen Abstand genommen werden. Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe (z.B. Demenzerkrankung) ist unabhängig vom Alter eine nachrangige Sicherstellung möglich.

§ 15

Löschung

Das Land hat die Einwilligung zur Löschung des Pfandrechts und etwaiger weiterer Eigentumsbeschränkungen (insbesondere eines Belastungs- oder Veräußerungsverbotes) zu erteilen, wenn das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückbezahlt worden ist. Die Ausstellung einer

Löschungserklärung vor Darlehenstilgung ist bei Vorliegen einer Treuhanderklärung einer öffentlichen Notarin oder eines Notars oder einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts möglich.

§ 16

Tilgungsplan

- (1) In den Tilgungsplänen sind die Darlehensbedingungen festzulegen, wobei eine Darlehenslaufzeit von 30 Jahren, eine halbjährlich dekursive Verzinsung von 0,9% pro Jahr vom 1. bis zum 30. Jahr vorzusehen ist. Die Zinsberechnung erfolgt kalendermäßig/360 Tage jeweils vom aushaftenden Darlehenskapital. Die halbjährlich dekursiv zu leistenden Annuitätszahlungen betragen für die 1. bis 60. Halbjahresrate des Tilgungszeitraumes 1,91% des Darlehensbetrages, wobei die Annuitätsberechnung jeweils vom Darlehensnominale erfolgt.
- (2) Die Aussetzung der Annuität auf bestimmte Zeit ist gemäß § 17 Abs. 3 Bgld. WFG 2018 möglich.
- (3) Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung des Darlehensbetrages oder Darlehensteilbetrages.
- (4) Die Tilgung beginnt am Monatsersten, welcher der Endzuzahlung folgt, erstmalig sechs Monate ab Auszahlung. Teilrückzahlungen sind ab dem der Auszahlung nachfolgenden Monatsersten möglich.
- (5) Bei Nichteinhaltung der in Abs. 4 genannten Tilgungstermine sind die in der Zusicherung festgelegten Verzugszinsen zu verrechnen. In begründeten Fällen können auf Antrag der oder des Zahlungspflichtigen die Fristen verlängert werden. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen kann für die Zeit der Stundung oder Teilzahlung die Verschreibung von Verzugszinsen entfallen.
- (6) In besonders begründeten Fällen (z.B. wirtschaftliche, gesundheitliche, familiäre Gründe) können auf Antrag Verlängerungen der Darlehenslaufzeit gewährt werden.
- (7) Die Bestimmungen des § 17 Bgld. WFG 2018 sind anzuwenden.

§ 17

Einhebung Verwaltungskostenbeiträge

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

V. Förderungsverfahren

§ 18

Antragstellung

- (1) Ansuchen um Gewährung einer Förderung sind entsprechend des § 5 Abs. 1 Bgld. WFG 2018 beim Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 3 – Hauptreferat Wohnbauförderung, einzubringen und die aus den Formblättern zu den jeweiligen

Förderungsarten ersichtlichen Unterlagen anzuschließen. Ansuchen gelten erst dann als eingebracht, wenn jedenfalls alle zur Beurteilung und technischen Überprüfung erforderlichen Unterlagen (Abs. 5 und 6) angeschlossen sind. Ansuchen können auch auf elektronischem Weg direkt beim Amt der Burgenländischen Landesregierung erfasst bzw. durch das zuständige Gemeindeamt übermittelt werden.

- (2) Ansuchen um Gewährung einer Förderung können bis längstens 24 Monate ab Erteilung der Baubewilligung bzw. Baufreigabe eingebracht werden.
- (3) Förderansuchen sind von den Ehegatten, den eingetragenen Partnerinnen oder Partnern oder den Lebensgefährtinnen und Lebensgefährten gemeinsam einzubringen, wobei die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Bgld. WFG 2018 einzuhalten sind.
- (4) Dem Förderansuchen sind alle zur Beurteilung des Förderantrages erforderlichen Unterlagen und Formblätter anzuschließen, insbesondere
 - Baubewilligung, Baufreigabe
 - baubehördlich bewilligter Bauplan und Baubeschreibung
 - Angaben über die persönlichen Verhältnisse (Antragsformular)
 - Einkommensnachweise der Antragstellenden sowie aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (z.B. Lohnzettel, Einkommensteuerbescheid, Pensionsbezug, AMS-Bezugsbestätigung, Leistungsanspruch aus der Krankenkasse, Bestätigung Karenzgeld, Bestätigung Notstandshilfe, Studiennachweise, Nachweise über Unterhaltszahlungen, etc.)
 - Scheidungsurteil, Scheidungsvergleich
 - Bestätigung der Gemeinde
 - „ZEUS“-Formblatt für Energieausweis mit baubehördlicher Genehmigung
 - Kostenvoranschlag oder saldierte Rechnung bei Beantragung von Bonusbeträgen
- (5) Ein nach baurechtlichen Vorschriften erstellter Energieausweis ist in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS Burgenland (www.bgld.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln und im Förderantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Mögliche Beanstandungen sind zu berichtigen.

§ 19

Förderabwicklung / Förderprüfung

- (1) Die Förderanträge samt Beilagen werden auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungswürdigkeit gemäß den Bestimmungen des Bgld. WFG 2018 und dieser Richtlinie überprüft.
- (2) Werden vom Amt der Burgenländischen Landesregierung zusätzliche oder fehlende Unterlagen angefordert und diese nicht binnen der angegebenen Frist (längstens jedoch innerhalb von 6 Monaten ab Einreichung) nachgereicht, gilt der Förderungsantrag als zurückgezogen, sofern die Verzögerung im alleinigen Einflussbereich der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers liegt.
- (3) Der Förderantrag kann von der Förderungswerberin und/oder dem Förderungswerber schriftlich zurückgezogen werden.
- (4) Im Falle der Nichtgenehmigung des Förderungsdarlehens wird der Förderungswerberin und/oder dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Abweisung des Ansuchens übermittelt.

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

§ 20

Zusicherung und Schuldschein

- (1) Im Falle der Erledigung im Sinne des Ansuchens ist der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung gemäß § 5 Abs. 2 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 sowie ein Schuldschein (Darlehensvertrag) auszustellen. In der Zusicherung und im Schuldschein (Darlehensvertrag) können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung und Einhaltung der Bestimmungen dieser Richtlinie und des diesem zugrundeliegenden Förderungszweckes dienen.
- (2) Der in der Zusicherung genannte Darlehensbetrag ist ein vorläufiger Maximalbetrag. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt auf Basis der Förderungsvoraussetzungen (z.B. tatsächliche Bauausführung).
- (3) Die Zusicherung hat insbesondere zu enthalten:
1. Finanzierungsplan;
 2. Fertigstellungstermin des Bauvorhabens;
 3. Zinsen, Darlehenslaufzeit und Darlehenskonditionen gemäß § 16;
 4. In der Zusicherung sind des weiteren Bedingungen und Auflagen hinsichtlich der vorübergehenden Einstellung der Förderungszahlungen festzulegen, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber ihre bzw. seine in der Zusicherung und im Darlehensvertrag vereinbarten Verpflichtungen nicht erfüllt oder einhält.

§ 21

Auszahlungsmodalitäten

- (1) Das in einem Gesamtbetrag zugesicherte Förderungsdarlehen wird in Teilbeträgen nach Maßgabe des Baufortschrittes an die Förderungswerberin oder den Förderungswerber ausbezahlt. Die Anweisung erfolgt erst nach Vorliegen des Original Schuldscheines, des Gerichtsbeschlusses über die erstrangige grundbücherlicher Sicherstellung des Förderungsdarlehens.
- (2) Der Baufortschritt ist durch geeignete Unterlagen – wie z.B. Vorlage von Gemeindebestätigungen, Vorlage von saldierten Rechnungen (bei Bonusbeträgen) – von der Förderungswerberin oder dem Förderungswerber nachzuweisen.
- (3) Die Auszahlung der einzelnen Teilbeträge des bewilligten Förderungsdarlehens kann davon abhängig gemacht werden, dass das durchgeführte Vorhaben an Ort und Stelle von einer oder einem Prüforgan (§ 32) überprüft und die Übereinstimmung der Ausführung mit den genehmigten Unterlagen festgestellt wird.
- (4) Die Auszahlung des zugesicherten Förderungsbetrages erfolgt
1. bei der Errichtung eines Neubaus und Zubaus
 - a) 30 % bei Fertigstellung des Kellers oder der Fundamentierung,

- b) 60 % bei Fertigstellung des erweiterten Rohbaues und
 - c) 10 % bei Vorlage einer Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens sowie einem Nachweis über die Fertigstellung gemäß den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes - als Haftrücklass.
2. Bei der Schaffung einer selbständigen Wohneinheit durch Ausbau- oder Aufbau
 - a) 90 % bei Fertigstellung des erweiterten Rohbaues
 - c) 10 % bei Vorlage einer Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens sowie einem Nachweis über die Fertigstellung gemäß den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes - als Haftrücklass.
- (5) Wurde zur Basisförderung ein Sozialzuschlag gemäß § 12 gewährt, kommt dieser Betrag erst mit dem Nachweis über die Fertigstellung gemäß den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes zur Auszahlung.
 - (6) Bei Zuerkennung eines Bonus für Barrierefreie Maßnahmen sowie Bonus für behindertengerechte Maßnahmen (§ 12) ist für die Anweisung des Bonusbetrages die Vorlage der saldierten Rechnung und ein Nachweis (oder eine Überprüfung durch die Förderstelle) über die Umsetzung der Maßnahmen erforderlich.
 - (7) Eine Kürzung des zugesicherten Darlehensbetrages im Zuge der Endabrechnung ist möglich, wenn die der Zusicherung zugrundeliegenden Voraussetzungen geändert wurden (z.B. kleinere Wohnnutzfläche, Unterschreitung der Energiekennzahl wird nicht erreicht) oder ein Bonusbetrag nicht zur Auszahlung gelangt (z.B. Barrierefreie Maßnahmen werden nicht umgesetzt).

VI. Weitere Darlehensbedingungen

§ 22

Nachweis über die Fertigstellung

Das Bauvorhaben ist innerhalb von drei Jahren ab Darlehenszusicherung fertig zu stellen. Eine Überschreitung der Frist ist nur auf Antrag in begründeten Ausnahmefällen (z.B. grobe finanzielle Probleme, Krankheit) möglich.

Die Fertigstellung von Neubauten ist durch Vorlage der entsprechenden Nachweise der Fertigstellung aufgrund des Bgld. Baugesetzes sowie einer Bestätigung über die antragskonforme Durchführung des Bauvorhabens (Formblatt) nachzuweisen.

§ 23

Sonstige Förderungsbedingungen

- (1) Die Förderwerberin oder der Förderwerber ist verpflichtet, alle Ereignisse, die eine Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag oder den vereinbarten Auflagen oder Bedingungen oder eine Rückforderung des Förderungsbetrages erfordern würden, dem Amt der Burgenländischen Landesregierung unverzüglich bekannt zu geben.
- (2) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine Weise unter Lebenden verfügt werden. Dieser Anspruch kann auch nicht von Dritten in Exekution gezogen werden.

- (3) Wird ein Antrag von getrennt lebenden Personen eingebracht und eine Scheidung ist nicht beabsichtigt, so ist jedenfalls der Nachweis über die getrennten Wohnsitze sowie eine Erklärung (Formblatt), die von beiden Ehepartnern unterzeichnet ist, vorzulegen.
- (4) Ist eine Scheidung beabsichtigt, ist vorerst der Nachweis über die eingereichte Scheidung vorzulegen. Bei Vorliegen der Scheidungsurkunde (Scheidungsurteil) ist dieses der Förderstelle unverzüglich zu übermitteln.
- (5) Wird im Zuge einer Überprüfung festgestellt, dass ein Ehepartner nach Zusicherung des Förderungsdarlehens den Hauptwohnsitz im geförderten Objekt begründet hat und die Trennung somit aufgehoben ist (s. Abs. 3), hat dieser dem aufrechten Darlehensvertrag durch rechtsverbindliche Erklärung beizutreten, ansonsten das Darlehen gekündigt wird.
- (6) Ändern sich die im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen oder die Anzahl der Personen im Vergleich zur Antragstellung (z.B. durch Heirat) und handelt es sich dabei um Ehepartner oder Ehepartnerinnen, eingetragene Partnerinnen oder Partner gemäß EPG oder um eine Lebensgefährtin oder einen Lebensgefährten, so haben diese dem aufrechten Darlehensvertrag durch rechtsverbindliche Erklärung beizutreten, wenn von ihnen am geförderten Objekt Eigentum begründet wurde. Ebenso haben diese Personen im geförderten Objekt den Hauptwohnsitz zu begründen.

VII. Kündigungsbestimmungen

§ 24

Kündigung

- (1) Im Darlehensvertrag sind die Bedingungen und Auflagen festzulegen. Unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten wird das zugesicherte Förderungsdarlehen gemäß § 6 Bgld. WFG 2018 gekündigt, wenn die Darlehensschuldnerin oder der Darlehensschuldner nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist
 1. ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Darlehen nicht nachkommt, oder
 2. ihre oder seine Verpflichtungen oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder des Schuldscheines (Darlehensvertrages) nicht erfüllt, oder
 3. die Erhaltung des geförderten Wohnraumes unterlässt, oder
 4. ohne Zustimmung des Landes den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt, oder
 5. bei Einverleibung eines Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes das Eigentum am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden überträgt, oder
 6. die zur Benützung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer bestimmte Wohnung weder von dieser oder diesem, noch von ihr oder ihm nahestehenden Personen zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfes verwendet wird, es sei denn, die Wohnungsinhaberin oder Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, zu Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen abwesend, oder

7. eine geförderte Wohnung ohne Zustimmung des Landes an Dritte weitergibt oder weitervermietet, oder
 8. die Begründung des Hauptwohnsitzes im geförderten Objekt nicht nachweist. Ebenso ist der Hauptwohnsitz von nahestehende Personen zu begründen, oder
 9. die Ehepartnerin oder der Ehepartner, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner gemäß EPG oder die Lebensgefährten oder der Lebensgefährte den geforderten Schuldbetritt nicht vorlegt, oder
 10. und mehrere geförderte Objekte besitzt, oder
 11. ein gefördertes Eigenheim zur Gänze oder zum Teil vermietet, oder
 12. nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen aller gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die zur Einverleibung des Eigentums erforderlichen Anträge stellt und die hierfür notwendigen Urkunden errichtet, oder
 13. bei Rechtsnachfolge die für die Prüfung der Möglichkeit der Darlehensübernahme erforderlichen Unterlagen nicht vorlegt, oder
 14. das Bauvorhaben nach Erteilung der Zusicherung derart abändert, dass die maximale Nutzfläche gemäß § 10 überschritten wird, es sei denn die Abänderung erfolgt später als fünf Jahre nach Erfüllung aller behördlichen Voraussetzungen für die Benützung des Bauvorhabens, oder
 15. den geförderten Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung aller behördlichen Voraussetzungen für die Benützung des Bauvorhabens oder nach Räumung durch die Vorbenützerin oder den Vorbenützer in Benützung genommen hat. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich.
- (2) Bei einem gekündigten Darlehen kann der noch aushaftende Darlehensbetrag über gesonderten Antrag und nach Maßgabe einer abzuschließenden Ratenzahlungsvereinbarung zurückgezahlt werden in bis zu 15 Halbjahresraten oder 90 Monatsraten aufgrund darzulegender wirtschaftlicher Notlage oder für einen darüberhinausgehenden Zeitraum, wenn überdies gesundheitliche, soziale oder familiäre Gründe geltend gemacht werden.
- (3) Eine Kündigung des Darlehens kann im Todesfall der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers aufgrund des Ansuchens der Erbeninnen oder Erben in sozialen Härtefällen unterbleiben, sofern mit dem frei werdenden Objekt kein Gewinn erzielt wird oder dieses von einer nahestehenden Person weiterhin benutzt wird.

§ 25

Fälligstellung

- (1) Das Förderungsdarlehen kann ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und rückgefordert werden, wenn
1. hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teiles der Liegenschaft die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird, oder
 2. über das Vermögen der Darlehensschuldnerin oder des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder die Darlehensschuldnerin oder der Darlehensschuldner die Zahlung einstellt.
- (2) Förderungsdarlehen sind sofort fällig zu stellen und zurückzufordern, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde.

§ 26

Widerruf

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

§ 27

Konkurs und Versteigerung

Wird eine geförderte Wohnung oder ein gefördertes Eigenheim im Rahmen einer (Zwangs-) Versteigerung für den Eigenbedarf übernommen, kann unter den Voraussetzungen des § 28 das Förderungsdarlehen übernommen werden, sofern der gesamte aushaftende Betrag im Meistbot Deckung findet. Diese Schuldübernahme muss in Abstimmung mit der Förderstelle im Rahmen der gerichtlichen Versteigerung angemeldet werden.

VIII. Übernahme von Förderungsdarlehen

§ 28

Übernahme durch Schenkung oder Kauf

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

1. In die Bestimmungen der Zusicherung und des Darlehensvertrages ist im Falle einer Darlehensübernahme vollinhaltlich einzutreten.
2. Alle für die Prüfung der Förderwürdigkeit erforderlichen Unterlagen (z.B. Einkommensnachweise, Nachweis über den dringenden Wohnbedarf, etc) sind der Förderstelle in einer angemessenen Frist vorzulegen.
3. Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung beglichen sein.
4. Die Förderwürdigkeit der übernehmenden Personen muss gegeben sein. Die vorgeschriebenen Einkommensgrenzen dürfen nicht über- oder unterschritten werden und es muss der dringende Wohnbedarf gegeben sein. Die Bestimmungen der §§ 4,5 und 6 sind anzuwenden.
5. Ist bei Schenkungsverträgen zwischen nahestehenden Personen ein Wohnrecht der bisherigen Förderungswerbenden vorgesehen, kann auf eine Überprüfung der Förderwürdigkeit bis zum Erlöschen des Wohnrechtes verzichtet werden. Die neuen Eigentümer haben jedoch gegenüber dem Land eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass das Erlöschen des Wohnrechtes unverzüglich dem Land gemeldet wird.
6. Auch wenn in den Schenkungsverträgen keine Schuldübernahme vereinbart ist, hat die grundbücherliche Übernehmerin und der grundbücherliche Übernehmer jedenfalls eine notariell beglaubigte Schuldbeitrittserklärung zum Förderungsdarlehen abzugeben.

7. Bei Darlehensübernahmen bei einer Ehescheidung (§ 98 EheG) verbleibt die oder der die Ehwohnung verlassende Partnerin oder Partner zumindest Ausfallsbürgin oder Ausfallsbürge, sofern nicht einer gänzlichen Haftungsentlassung seitens des Landes zugestimmt wird.
8. Der Hauptwohnsitz im geförderten Objekt ist innerhalb von sechs Monaten ab Zustimmung zur Darlehensübernahme von den Übernehmenden sowie ihnen nahestehenden Personen zu begründen.

§ 29

Übernahme durch Erbschaft

- (1) Im Falle einer Rechtsnachfolge aufgrund eines Todesfalles ist eine Übernahme des Förderungsdarlehens gemäß den Bestimmungen des § 7 Bgld. WFG 2018 möglich. § 28 Zif 1 – 4 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Personen, die im Zuge von Verlassenschaftsverfahren Eigentümer von geförderten Objekten werden (und bisher nicht in den Darlehensverträgen aufgeschienen sind), wird eine Frist von zwei Jahren ab Vorliegen eines rechtskräftig vollstreckbaren Einantwortungsbeschlusses eingeräumt, um entweder bei Vorliegen der Voraussetzungen das Darlehen zu übernehmen, oder das geförderten Objekt an eine begünstigte Person zu verkaufen oder das laufende Wohnbaudarlehen zu tilgen, unabhängig davon ob für diese Personen ein laufendes Wohnbaudarlehen besteht.
- (3) Während dieser Frist haben die Darlehensrückzahlungen vertragsgemäß zu erfolgen, dürfen mit dem geförderten Objekt keine Gewinne erzielt werden und darf das geförderte Objekt nicht vermietet werden. Werden diese Auflagen nicht eingehalten oder nach Ablauf der Frist das geförderte Objekt nicht verkauft oder das Wohnbaudarlehen nicht getilgt wird, wird das Darlehen gekündigt.
- (4) Bei Übernahme des Wohnbaudarlehens sind innerhalb von sechs Monaten ab Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens oder ab Vorliegen einer rechtskräftig vollstreckbaren Einantwortungsurkunde von den Erben und den mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen alle Unterlagen vorzulegen, die für die Beurteilung der Förderwürdigkeit erforderlich sind.
- (5) Die aufgrund der Erbantrittserklärung grundbücherliche Eigentümerin oder der grundbücherliche Eigentümer des geförderten Objektes hat eine notariell beglaubigte Schuldbetrittserklärung zum Förderungsdarlehen zu übermitteln, sofern eine Übernahme des Darlehens gewünscht ist.
- (6) Sind laut Einantwortungsbeschluss mehrere Personen erbberechtigt, jedoch nur ein Erbe übernimmt das Wohnbauförderungsdarlehen, ist ein Schuldbetritt der restlichen Erben (Liegenschaftseigentümer) nicht erforderlich.
- (7) Der Hauptwohnsitz im geförderten Objekt ist innerhalb von sechs Monaten ab Zustimmung zur Darlehensübernahme von den Übernehmenden sowie ihnen nahestehenden Personen zu begründen.

§ 30

Entlassung aus der Haftung von Wohnbaudarlehen

- (1) Haftungsentlassungen im Zuge von Darlehensübernahmen durch Schenkung oder Kauf sind grundsätzlich möglich. Im Falle der Zustimmung des Landes zur Übernahme von laufenden Förderungsdarlehen treten die Übernehmenden zur Gänze in den laufenden Förderungsvertrag ein und übernehmen diesen mit allen Rechten und Pflichten. Die bisherigen Förderungswerbenden gelten als aus der Haftung zur Gänze entlassen.
- (2) Wenn im Zuge einer Ehescheidung der nach der zum Wohnbauförderdarlehn im Scheidungs- oder Aufteilungsverfahren getroffenen Entscheidung in der Haftung verbleibende Förderungswerbende weiterhin im geförderten Objekt den Hauptwohnsitz begründet hat kann die geschiedene Ehegattin bzw. der geschiedene Ehegatte aus der Haftung entlassen werden. Voraussetzung dafür ist, dass der aus der Haftung zu Entlassende nicht mehr Eigentümer des geförderten Objektes ist. Weiters dürfen keine Zahlungsrückstände bestehen und muss die Rückzahlung des Wohnbauförderdarlehns aufgrund der Einkommens- und Vermögenssituation der in der Haftung verbleibenden Person gesichert sein
- (3) Eine gänzliche Haftungsentlassung kann frühestens zwei Jahre nach Erlassung des Scheidungsbeschlusses bzw. bei Auflösung der Lebensgemeinschaft nach Vorliegen einer schriftlichen Erklärung beantragt werden.
- (4) Bei einer Scheidung nach § 55a EheG ist eine Haftungsentlassung nur dann möglich, wenn eine Vereinbarung hinsichtlich der Kreditverbindlichkeiten im Zuge des Aufteilungsverfahrens geschlossen wurde.
- (5) Bei Auflösung der eingetragenen Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft sind die Bestimmungen des Abs. 2 bis 4 sinngemäß anzuwenden.
- (6) Eine sofortige Haftungsentlassung ist nur durch Beibringen eines Bürgen möglich.

IX. Schlussbestimmungen

§ 31

Sonstige Bestimmungen

- (1) Das Land Burgenland als Förderungsgeber ist gemäß dem Bgld. WFG 2018 ermächtigt, alle im Förderungsantrag enthaltenen sowie die bei der Abwicklung und Kontrolle der Förderung sowie bei allfälligen Rückforderungen anfallenden, die Förderungswerbenden betreffenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten.
- (2) Das Land Burgenland als Förderungsgeber ist weiters befugt, Daten gemäß § 10 Abs. 1 Bgld. WFG 2018 im notwendigen Ausmaß zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung an Dritte, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, zu übermitteln.
- (3) Das Land Burgenland als Förderungsgeber ist befugt, im Rahmen der Förderungsabwicklung die ermittelten Daten an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012 zu übermitteln und Daten, wenn sie zur Gewährung, Einstellung oder Rückforderung des Darlehensbetrages erforderlich sind, aus der Transparenzdatenbank abzufragen.

§ 32

Duldungs- und Mitwirkungspflichten

- (1) Den Organen des Amtes der Landesregierung, im folgenden Prüforgane genannt, ist das Betreten des Grundstückes, auf dem sich das geförderte Objekt befindet, zu gestatten.
- (2) Die Prüforgane sind ermächtigt in Unterlagen, die für die Prüfung des zu fördernden Objektes als notwendig erachtet werden, Einsicht zu nehmen.
- (3) Die Prüforgane können die zeitweilige Überlassung von Aufzeichnungen und Unterlagen verlangen und haben in diesem Fall deren Aushändigung der begünstigten Person(en) zu bestätigen.
- (4) Bei der Prüfung hat eine geeignete und informierte Person anwesend zu sein, um Auskünfte zu erteilen und die erforderliche Unterstützung zu leisten.

§ 33

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 1. Jänner 2021 in Kraft.

Die Bestimmungen über die Energiekennzahl (§ 3 Z. 15, § 9 und §11 Abs.3 dieser Richtlinie) sind in der vorliegenden Form insoweit anzuwenden, als diese bereits in den baurechtlichen Bestimmungen (Bgl. BauVO) in Kraft gesetzt sind. Für den Fall, dass diese Bestimmungen noch nicht in Kraft gesetzt sind gelten in diesen Punkten die Bestimmungen der Richtlinie 2020 fort.

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

Für die Landesregierung:

Landesrat Mag. Heinrich Dorner