

RICHTLINIE

**für die
Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten
und Erwerb von Bestandsobjekten
in Siedlungsschwerpunkten**

gemäß Kärntner Wohnbauförderungsgesetz K-WBFG 2017, LGBl.Nr. 68/2017, idgF

gültig 01.01.2021 bis 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zielsetzung	3
2.	Wer wird gefördert?	3
3.	Was wird gefördert?	3
4.	Was sind die Förderungsvoraussetzungen?	4
4.2.	Gebäudebezogene Voraussetzungen	5
4.3.	Besondere Förderungsvoraussetzungen	6
I.	Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekte.....	6
II.	Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens 2 Wohnungen.....	8
5.	Wie und wie hoch wird gefördert?	9
5.1.	Projektentwicklung.....	9
5.2.	Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen.....	10
5.3.	Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband mit einem (nicht) mehr bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden	10
6.	Wie ist der Förderungsablauf?	11
6.1.	Wie erfolgt die Antragstellung?	11
6.2.	Antragsprüfung	13
6.3.	Auszahlungsvoraussetzungen	13
7.	Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?	14
8.	Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites?	15
9.	Rückforderung und Einstellung des Einmalzuschusses	17
10.	Übertragung des Förderungskredites.....	18
11.	Sonstige Bestimmungen.....	18
12.	Geltungszeitraum der Richtlinie	19
13.	Anträge und Auskünfte	19
14.	Anhang	21
1.	Definition „begünstigte Person“	21
2.	Erläuterung zur Einkommensberechnung	22
2.1.	Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:.....	22
2.2.	Nicht als Einkommen gelten:.....	23

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund begrenzter Budgetmittel erfolgt die Zusicherung nach Maßgabe verfügbarer Mittel in der Reihenfolge des Antragseingangs.

Soweit in dieser Richtlinie Bezeichnungen in ausschließlich männlicher oder in ausschließlich weiblicher Form verwendet werden, sind beide Geschlechter gemeint.

1. Zielsetzung

Wesentliche Zielsetzung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 ist die Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit, Steigerung der Lebensqualität sowie raumordnungsrechtlicher Aspekte. Im Sinne dieser Zielsetzung sollen durch Förderungsanreize Nachverdichtungspotenziale in Siedlungsschwerpunkten durch Um-, Zu-, Einbauten im Bestand oder Umnutzung von leerstehenden ehemals industriell/gewerblich genutzten Objekten bzw. durch den Erwerb von Bestandsobjekten für die Schaffung von zeitgemäßen kostengünstigen Wohnräumen genutzt werden. Eine qualitätsvolle Innenverdichtung durch flächensparende Bauweise im Wege einer effizienten Nutzung nicht (mehr) bewohnbarer, jedoch sanierungsfähiger Immobilien bzw. leer stehender Bausubstanz an (verkehrs)infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten soll auch im Sinne der Klimaschutzziele zu einer kompakten Siedlungsentwicklung („Innen vor Außen“) und damit zur Belebung von Orts- und Stadtkernen, insbesondere im ländlichen Raum, beitragen.

2. Wer wird gefördert?

- (Mit)Eigentümer des Gebäudes
- Bauberechtigter
- Bestellte Verwalter nach § 6 Abs. 2 MRG oder § 14c Abs. 2 WGG
- Wohnungsinhaber - Mieter, Wohnungseigentümer oder Eigentümer, der eine in seinem Haus gelegene Wohnung selbst benützt, für Maßnahmen innerhalb seiner Wohnung

3. Was wird gefördert?

(1) Gefördert werden:

- a. die Errichtung von Wohnungen bzw. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- oder Einbau im direkten baulichen Verbund mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, insbesondere in Siedlungsschwerpunkten (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF), zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf bzw. nahestehende Personen oder für Zwecke der Vermietung des sanierten Wohnraums bzw. der Wohnung(en).
- b. der Erwerb von Bestandsobjekten (mit höchstens 2 Wohnungen), die in Siedlungsschwerpunkten (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF) liegen und der Mindestanforderung an die Energiekennzahlen (Pkt. 4.3.II) entsprechen, durch begünstigte Personen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses für den Eigenbedarf und hinsichtlich einer zweiten Wohnung auch des dringenden Wohnbedürfnisses einer dem Förderungswerber nahestehenden begünstigten Person mit Ausnahme seines Ehegatten oder eingetragenen Partners oder Lebensgefährten.

Hinweis zu nahestehenden Personen:

Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder) einschließlich Adoptiv- und Pflegekinder, Geschwister, Schwäger in gerader Linie (dies gilt für eingetragene Partner sinngemäß) und eigene adoptierte Kinder und Pflegekinder.

4. Was sind die Förderungsvoraussetzungen?

4.1. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- (1) Die Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden (Gebäudeteilen) muss mindestens 20 Jahre vor Einbringung des Förderantrags erteilt worden sein.
- (2) Die geförderte(n) Wohnung(en) müssen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n) ganzjährig und regelmäßig als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Die Nutzung als Hauptwohnsitz 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) Die Wohnung hat nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme den Bestimmungen des Pkt. 4.2. zu entsprechen.
- (4) Die Nutzfläche der durch Zu-, Um- oder Einbau oder durch Erwerb geförderten Wohnung(en) darf 200 m² je Wohnung nicht übersteigen.
- (5) Durch die Sanierungsmaßnahme(n) hat eine Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz auf einen zeitgemäßen Standard zu erfolgen und ist energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen zu ermöglichen.
- (6) Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.
- (7) Für den Fördergegenstand wird keine weitere Wohnbau- bzw. Wohnhaus-sanierungsförderung nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 bzw. dem K-WBFG 2017 idgF gewährt. Bauliche Maßnahmen, die gemäß den Bestimmungen der Richtlinie für die Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschossigen Wohnbau (Energieberatung, Sanierungscoach, Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes einzelner Bauteile, energieeffiziente ökologische Haustechnikanlagen, umfassende energetische Sanierung, Begrünungsmaßnahmen) sowie in der Richtlinie für barrierefrei Maßnahmen für Menschen mit Behinderung oder vorbeugende Maßnahmen für altersgerechtes Wohnen gefördert werden, sind keine förderungsfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie. Förderungsfähige Maßnahmen sind Rohbauarbeiten (Wände, Decken, Dachstühle), Ausbauarbeiten (Stiegen, Fußböden, Putze, Trennwände, Türen) und Haustechnikarbeiten (Trinkwasserversorgung, Entwässerungsanlagen, Elektro-installationen).
- (8) Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf vor Annahme der Zusicherung nicht begonnen werden. Es kann jedoch ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn gestellt werden und kann dieser unter nachstehenden Voraussetzungen erteilt werden:

- a. Eigenheime oder sonstige Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen:

Auf Antrag kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

- nach den baurechtlichen Vorschriften erforderliche Baubewilligungen oder Mitteilungen vorliegen,
- der Förderungswerber sich schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung durch das Land einverstanden erklärt hat und
- ein erforderlicher Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises in die dafür vorgesehene Datenbank vorliegt.

b. Wohngebäude mit mindestens 3 Wohnungen und Wohnheime

Auf Antrag kann eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt werden, wenn

- das Vorhaben vom Förderungsgeber geprüft und als den Fördervoraussetzungen entsprechend beurteilt wurde.
- (9) Bei vorsteuerabzugsberechtigten Antragstellern werden nur die Nettokosten (exkl. USt.) anerkannt.
- (10) Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000,- exklusive USt zu betragen.
- (11) Der Bestand und die geförderten Maßnahmen müssen mit den Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen der Standortgemeinde vereinbar sein.
- (12) Vorlage des Energieausweises im Wege der ZEUS-Datenbank bei der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten und in allen anderen Fällen, wenn dieser baubehördlich erforderlich ist.
- (13) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
- (14) Soweit nicht bundesrechtliche Vorschriften im Bereich des öffentlichen Auftragswesens gelten, werden Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden mit mindestens 18 Wohnungen oder Wohnheimen mit mindestens 18 Schlafstellen nur unter der Auflage gefördert, dass die Vergabe von Aufträgen über Bauleistungen nach den Vergabevorschriften für die Kärntner Wohnbauförderung erfolgt.
- (15) Der Förderungswerber ist im Falle der Vermietung des sanierten Wohnraumes verpflichtet, auf die Laufzeit der Förderung nur einen Mietzins zu verlangen, der den Richtwert gemäß Richtwertgesetz – RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993, in der Fassung BGBl. I Nr. 12/2016, der Ausstattungskategorie A für das Bundesland Kärnten ohne Zuschläge bzw. das Entgelt gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, nicht übersteigt.

4.2. Gebäudebezogene Voraussetzungen

- (1) Wohnhaus: ein Gebäude welches auch Wohnzwecken dient;
- (2) Mehrgeschossiger Wohnbau: mindestens drei in einem mehrgeschossigen Wohngebäude gelegene Wohnungen, wobei mehrere aneinandergebaute, durch Stiegenhäuser getrennte Wohneinheiten als eigenständige Gebäude gelten;
- (3) 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 Wohnheim gelten Heime nach dem Kärntner Heimgesetz, LGBl. Nr. 7/1996 idGF;
- (4) 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 25m² beträgt; Bei bäuerlichen Wohngebäuden muss nur die 2. Wohnung baulich in sich abgeschlossen sein. Bei zu sanierenden und sanierten Wohnhäusern entfällt das Erfordernis der baulichen Abgeschlossenheit.

- (5) Bei Eigenheimen, Wohngemeinschaften; Wohnverbundsystemen oder besonderen Wohnformen (zB für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung) kann vom Erfordernis der Abgeschlossenheit und der Mindestausstattung einer Wohnung Abstand genommen werden;
- (6) Sonstiges Gebäude: ein Gebäude, das nicht Wohnzwecken dient, das aber nach Abschluss von Sanierungsmaßnahmen zur ganzjährigen Wohnnutzung geeigneten Wohnraum aufweist;
- (7) Ausstattung: die zu fördernde Wohnung ist den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechend in normaler Ausstattung 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, auszuführen. 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;
- (8) Nutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich Loggien und Wintergärten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) abzgl. 2 % von der Nettogrundrissfläche bzw. bei verputzten oder verkleideten Wänden von der aus den Planmaßen (Rohbaumaße) errechneten Grundrissfläche. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie für Wohnzwecke nicht geeignet sind, weiters Treppen, Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume in Verbindung mit einer Wohnung werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt;

Hinweis: Für die gebührenbefreite Pfandrechtseintragung ins Grundbuch wird die Nutzfläche nach dem WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984, idF BGBl. I Nr. 131/2001, berechnet und obliegt die Entscheidung über die Gebührenbefreiung dem zuständigen Gericht (siehe Informationsblatt zum Antragsformular).

Die förderbare Nutzfläche beträgt bei einer Haushaltsgröße

bis 5 Personen	130 m ²
mehr als 5 Personen	150 m ²

4.3. Besondere Förderungsvoraussetzungen

I. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekte

- (1) Die Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau hat im direkten baulichen Verband mit einem (nicht mehr) bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden, deren Bausubstanz (mehrgeschossiger Wohnbau) eine Revitalisierung oder Nutzungsänderung rechtfertigen, zu erfolgen und das Förderungsobjekt insbesondere in einem Siedlungsschwerpunkt (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idGF.) zu liegen.
- (2) Eine Förderung wird nur für die Schaffung von Wohnraum für den eigenen Wohnbedarf oder zum Zwecke der Vermietung der sanierten Wohnräume bzw. Wohnung(en) gewährt.
- (3) Eine Förderung für den Umbau von bestehenden Wohnungen/Wohnräumen ist nur dann möglich, wenn die Abbrucharbeiten so umfangreich sind, dass nach deren Durchführung lediglich die tragende Konstruktion erhalten bleibt, wobei die gesamte Nutzfläche der umgebauten Wohnung in der Förderung berücksichtigt werden kann.

- (4) Die förderbaren Kosten umfassen die (anteilig) der geförderten Wohnungen zuzurechnenden Gesamtbaukosten, d.h. Planungskosten (zB Architekt, Bauleitung und Baukoordinator, Bauverwaltungskosten), Baukosten (zB Baumeisterarbeiten einschließlich Abbrucharbeiten), Baunebenkosten (zB Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom) und Kosten der Haustechnik.
Nicht förderbar sind Kosten der Baureifmachung, Kosten im Zusammenhang mit kontaminierten Böden, Finanzierungskosten, Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes, wie Außenanlagen, Schächte, etc.
- (5) Das geförderte Bauvorhaben ist in einem Zeitraum von 3 Jahren ab Förderungszusicherung bezugsfertig zu stellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann auf begründeten Antrag eine schriftliche Zustimmung zur Fristverlängerung erteilt werden.
- (6) Die energiebezogenen Mindestanforderungen ($HWB_{Ref,RK,zul}$, $EER_{RK,zul}$, $f_{GEE,RK,zul}$) gemäß den Bestimmungen der OIB Richtlinie 6, Ausgabe April 2019, sind einzuhalten. Bei bestehenden Gebäuden kann von den energiebezogenen Mindestanforderungen unter Anwendung von Art. IV Abs. 10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBL Nr. 56/1985 idGF, Abstand genommen werden.
- (7) Die Heizungs- und Warmwasserversorgung hat durch folgende „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ zu erfolgen, sofern die zu fördernde Baulichkeit nicht in einem Fernwärmebereich gemäß lit. b bzw. lit. c liegt oder der Anschluss an dieses Netz mit einem besonders hohen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden ist (Ausnahme vom verpflichtenden Fernwärmeanschluss: nachweisliche Mehrkosten von mindestens 30 % auf die Nutzungsdauer einer alternativen Heizungsanlage gemäß lit a, d und e auf Vollkostenbasis im Sinne der ÖNORM M7140 Restbarwert gemäß EN Normen 15459):
- a. Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards.

Es werden nur Holzheizungskessel gefördert, welche die nachfolgend aufgelisteten Emissionsgrenzwerte des österreichischen Umweltzeichens gemäß Typenprüfung nach ÖNORM EN 303-5 einhalten und einen Umwandlungswirkungsgrad von mindestens 85 % erreichen. Bei einer zentralen Erzeugungsanlage welche thermische Energie durch ein Netz an mehrere Gebäude abgibt, muss der Umwandlungswirkungsgrad mindestens 85% betragen.

	CO	Org. C	No _x	Staub	CO	Org. C	No _x	Staub
	mg/MJ	mg/MJ	mg/MJ	mg/MJ	mg/Nm ³	mg/Nm ³	mg/Nm ³	mg/Nm ³
Pelletsessel	45	3	100	15	68	5	150	23
Hackgutkessel	120	4	100	25	180	6	150	38
Scheitholzessel	180	15	100	20	270	23	150	30
Bezogen auf 13% O₂								

- 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.

Definition 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.

- c. Fern-/Nahwärme, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht.

- d. Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen und als Hauptheizung mit einer Niedertemperaturverteilung mit einer Vorlauftemperatur unter 35°C ausgelegt sind.
- e. Die Warmwasserbereitung kann unabhängig von der Hauptheizung mit einer Brauchwasserwärmepumpe erfolgen. Sollte die Warmwasseraufbereitung durch dezentrale Fernwärmeboiler erfolgen und ist durch die Art des Betriebes eine Aufheizung des Warmwassers von 45°C auf 60°C nicht möglich, so kann dies alternativ mittels E-Heizstab erfolgen. Auf Einhaltung der Normen und Regelwerke ist besonderes Augenmerk zu legen. Elektroboiler zur Warmwasserbereitung sind nur in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Eigenverbrauch des erzeugten PV-Stroms wesentlich erhöht wird.
- f. Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. a, b, c, bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.
- g. Kohle, Heizöl und Gasheizungen sind nicht zulässig.
- h. 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. Die Kombination mit einer (thermischen oder Photovoltaik) Solaranlage wird zusätzlich mit einem Erhöhungsbonus gefördert.

II. Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens 2 Wohnungen

Der Erwerb von Bestandsobjekten mit höchstens 2 Wohnungen durch begünstigte Personen wird nur unter der Voraussetzung gefördert, dass

- a. das Bestandsobjekt in einem Siedlungsschwerpunkt (§ 2 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF.) liegt
- b. der Erwerb durch eine begünstigte Person erfolgt (Definition, siehe im Anhang Pkt. 13. Pkt. 1.) und kein Kauf im Nahebereich des Förderungswerbers vorliegt
- c. der Erwerb der Liegenschaft bzw. des Förderobjektes zu einem angemessenen Kaufpreis (ortsüblicher Preis) erfolgt
- d. der Kaufvertrag maximal 1 Jahr vor Antragstellung rechtswirksam abgeschlossen wurde
- e. im Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Antragstellung keine Heizungssysteme auf fossiler Basis (Kohle; Heizöl; Gas; Allesbrenner (Altanlagen)) verwendet werden und bei Elektro- oder Infrartheizungen der im Energieausweis ausgewiesene CO₂SK-Wert nicht größer als 30 kg/m²a ist oder diese binnen einem Jahr ab Beantragung des Förderungskredites oder eines Einmalzuschusses auf erneuerbare Energieträger ausgetauscht werden.
- f. das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt der Antragstellung zumindest nachstehender Anforderung an Energiekennzahlen entspricht oder binnen einem Jahr ab Beantragung des Förderungskredites oder eines Einmalzuschusses eine energetische Sanierung des Bestandsobjektes auf diesen Energiestandard erfolgt.

Der Nachweis der Anforderung an die Energiekennzahlen, berechnet nach den Bestimmungen der OIB- Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz,

Ausgabe April 2019 kann wahlweise entweder über den Endenergiebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden:

- 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]	17*(1+2,9/lc)
EEB _{RK,zul} in [kWh/m ² a]	EEB _{WG san, RK,zul}

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

HWB _{Ref, RK,zul} in [kWh/m ² a]	25*(1+2,5/lc)
f _{GEE,RK,zul}	0,95

- (8) Sollten die Anforderungen an die energiebezogenen Mindestanforderungen nach Durchführung der Arbeiten gemäß oben angeführten Tabellen nicht erreichbar sein (insbesondere aufgrund des Denkmalschutzes oder etwa aufgrund besonders ungünstiger Ausgangssituation), so sind jedenfalls hohe Bauteilanforderungen zu erfüllen (Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas) 1,06 W/m²K, Außenwand 0,25 W/m²K, Oberste Geschosdecke, Dach (Dachdämmung) 0,16 W/m²K, Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich 0,30 W/m²K). Die maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) für Bauteile der (thermischen Gebäudehülle) dürfen in begründeten Fällen (ein begründeter Fall wäre zB, wenn aus baurechtlichen Gründen die Kellerdecke zum Erhalt einer Mindesthöhe nicht mit einer Dämmstoffdicke von 12 cm gedämmt werden kann) um max. 24 % überschritten werden, sofern die energiebezogenen Mindestanforderungen eingehalten werden.

Als „historische Gebäude“ gelten im Regelfall solche, die vor 1950 errichtet wurden und die geschichtlich, städtebaulich oder architektonisch bedeutend sind. Darunter fallen insbesondere jene Gebäude, die gemäß den einschlägigen, landesrechtlichen Bestimmungen als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind.

5. Wie und wie hoch wird gefördert?

5.1. Projektentwicklung

Gefördert werden Beratungsleistungen für Projektentwicklungen von befugten Unternehmen (zB Architekt bzw Ziviltechniker, Baumeister etc) die erforderlich oder zweckmäßig sind, um die Schaffung von Wohnraum in Siedlungsschwerpunkten durch Um, Zu- und Einbauten im Bestand oder durch Erwerb von Bestandsobjekten zu realisieren.

Förderungsfähige Projektentwicklungsleistungen sind:

- a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers, Analysieren der Grundlagen
- b) Ortsbesichtigung
- c) Bestandsaufnahme
- d) Machbarkeitsstudie/Sanierungs- und Modernisierungsempfehlungen
- e) Kostenschätzung, Ermittlung von Sanierungs- und Modernisierungskosten
- f) Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Für die Kosten der Projektentwicklung, die nur im Zuge der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten oder der Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten förderbar sind, wird ein *Einmalzuschuss* im Ausmaß von 80% der förderbaren Gesamtkosten *bis max. € 1.200* gewährt.

Die erbrachten Beratungsleistungen sind in geeigneter Form mit Leistungsverzeichnis schriftlich zu dokumentieren. Der Beratungsbericht bzw die Rechnungslegung darf nicht älter als 1 Jahr vor Antragstellung sein.

5.2. Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen

Für die Berechnung der förderbaren Nutzfläche ist der Bauzustand zum Zeitpunkt des Antrages maßgebend, d.h., dass geplante, jedoch noch nicht ausgeführte Ausbauten, Zubauten, etc. nicht berücksichtigt werden. Sind zum Zeitpunkt des Erwerbes zwei Wohnungen im Bestandsobjekt und werden diese durch begünstigte Personen ständig bewohnt, können für die Berechnung der Förderhöhe beide Wohnungen berücksichtigt werden.

- (1) Beim Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen erfolgt die Förderung durch die Gewährung eines Förderungskredites, Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 0,5 % p.a., dekursiv, Berechnung 30/360, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,10 % p.a., die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform bis längstens 5. eines jeden Monats zu entrichten ist.

Die Förderungshöhe beträgt:

- € 400 / m² tatsächlicher Nutzfläche, höchstens € 400 / m² förderbarer Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße (siehe Pkt. 4.2.(7)) bzw. max. 50 % des Kaufpreises lt. Kaufvertrag (Grund und Gebäude)

- (2) Beim Erwerb von Bestandsobjekten mit maximal 2 Wohnungen in Orts- und Stadtkernen (Siedlungszentren im Sinne des OEK bzw. Kärntner Gemeindeplanungs-gesetz) erfolgt die Förderung wahlweise durch die Gewährung

- a. eines Förderungskredites in Höhe von max. € 400/m² tatsächlicher Nutzfläche, höchstens € 400/m² förderbarer Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße (siehe Pkt. 4.2.(7)) bzw. max. 50% des Kaufpreises lt. Kaufvertrag (Grund und Gebäude)

oder

- b. eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von € 15.000 je WE.

5.3. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband mit einem (nicht) mehr bewohnbaren Altbestand oder in sonstigen Gebäuden

- (1) Bei der Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau im direkten baulichen Verband erfolgt die Förderung durch die Gewährung eines Förderungskredites, Laufzeit 20 Jahre, Verzinsung 0,5 % p.a., dekursiv, Berechnung 30/360, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,10 % p.a., die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform bis längstens 5. eines jeden Monats zu entrichten ist.

Die Förderungshöhe beträgt:

- bei Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen höchstens € 400 / m² tatsächlicher Nutzfläche, höchstens € 400 / m² förderbarer Nutzfläche

Gefördert wird der Differenzbetrag von der bestehenden Wohnnutzfläche zur erneuerbaren Wohnnutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße (siehe Pkt. 4.2.(7)).

Beispiel: Fläche Altbestand 70 m², Fläche Zubau Neu 100 m²

Variante a) 3-Personen Haushalt

Berechnung: $130 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$
Förderhöhe: $60 \times € 400 = € 24.000$

Variante b) 6-Personen Haushalt

Berechnung: $150 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2$
Förderhöhe: $80 \times € 400 = € 32.000$

- bei Schaffung von Wohnraum für Zwecke der Vermietung höchstens € 400 / m² tatsächlicher Nutzfläche, höchstens € 400 / m² förderbarer Nutzfläche.

Bei der Schaffung von Wohnraum im mehrgeschossigen Wohnbau für Zwecke der Vermietung darf die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller (neuen bzw. sanierten) Wohnungen 75 m² (Bestandswohnungen werden nicht eingerechnet) nicht übersteigen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (zB denkmalgeschützte Gebäude) kann davon Abstand genommen werden.

6. Wie ist der Förderungsablauf?

6.1. Wie erfolgt die Antragstellung?

- (1) Förderungsanträge sind unter Verwendung der aufgelegten Formblätter beim Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt einzubringen. Die Formulare stehen auch auf der Seite www.wohnbau.ktn.gv.at zum Download zur Verfügung.
- (2) Dem Förderungsantrag sind alle zur Beurteilung und Überprüfung des Antrags erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere (soweit zutreffend):
 - aktueller Grundbuchsauszug
 - Baubewilligungsbescheid und Bauvollendungsmeldung gemäß § 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idGF.

- Kaufvertrag samt Energieausweis (für das Bestandsobjekt) und Sanierungskonzept (beim Erwerb von Bestandsobjekten), sofern die energetischen Mindeststandards nicht erfüllt sind.
- Baubehördlich bewilligte Baupläne samt Lageplan und Baubeschreibung im Original
- Bestandsplan bzw. gemeindeamtlich bestätigte Pläne oder Grundrisszeichnungen mit genauen Raumbezeichnungen und Raummaßen (vor dem Umbau) sowie ein Ausführungsplan (Sanierungsplan)
- Kostenschätzung der Sanierungsmaßnahme(n)
- Mietvertrag / Nutzungsberechtigung und Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. des Wohnungseigentümers bei Antragstellung durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten
- von der Bank geprüfter Finanzierungsplan unter Angabe der Gesamtbaukosten bzw. sonstige geeignete Nachweise zur Ausfinanzierung des Bauvorhabens
- beim Erwerb von Bestandsobjekten: Angaben über persönliche Verhältnisse (Formular); Geburtsurkunde, Heiratsurkunde, Scheidungsurteil, Scheidungsvergleich, Erklärung (lt. Formular) über die Aufgabe bzw. Verwendung der bisher innegehabten Wohnung(en), Meldezettel, Einkommensnachweise des Förderungswerbers und der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Staatsbürgerschaftsnachweis(e) des Förderungswerbers oder Nachweis über die Gleichstellung österreichischer Staatsbürger; Nachweis über die Lage des Bestandsobjektes im Orts- bzw. Stadtkern
- Firmenbuchauszug und Gesellschaftsvertrag des Förderungswerbers
- Vergabeunterlagen mit Bestbieterangebot (mehrgeschossiger Wohnbau)
- Bestätigung der Gemeinde über den Ausweis der Bauliegenschaft im Siedlungsschwerpunkt gemäß OEK
- Bestätigung des Bundesdenkmalamtes bei Vorliegen eines historisch wertvollen oder denkmalgeschützten Gebäudes
- Gutachten/Beratungsprotokoll mit Leistungsverzeichnis betreffend Pkt. 5.1. Projektentwicklung
- Angaben zur Liegenschaft mit Lageplan und Standortbeschreibung (Infrastruktureinrichtungen, Nahversorger, soziale Dienstleister, etc.), EZ, KG, Grundstücksnummer, Angaben zur raumplanerischen Eignung des Grundstückes unter Beifügung eines Auszuges aus dem Flächenwidmungsplan, Darlegung der bisherigen Nutzung
- Angaben zum Projektträger: Name / Firma, Anschrift, Firmenbuchauszug, Gesellschaftsvertrag, etc.
- Projektkonzept (inkl. Wohnkonzept, wirtschaftliche, ökologische, soziale Aspekte) samt Entwurfsplanung (1:200) und Bebauungsplan (1:500), samt Kostenschätzung, Finanzierungsplan und Wirtschaftlichkeitsberechnung (inkl. Mietenkalkulation)
- Nachweis über den Wohnbedarf
- Darlegung der Einbindung des Wohnbauvorhabens in die Siedlungsstruktur und der Auswirkungen auf die Ortskern- bzw. Siedlungsentwicklung
- Darlegung der Mieten inkl. Betriebskosten

Es können weitere zur Beurteilung der beantragten Förderung erforderliche Unterlagen angefordert werden.

- (2) Mit der Bauausführung darf vor Annahme der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden; ein Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann gestellt werden (siehe Pkt. 4.1.(9)).

- (3) Zum Zeitpunkt der Antragstellung sind für das zur Förderung beantragte Bauvorhaben bzw. Förderungsobjekt die Baubewilligung vorzulegen und ein nach den Bauvorschriften zu erstellender Energieausweis in elektronischer Form vollständig in die online – Datenbank ZEUS-Kärnten (www.ktn.energieausweise.net) für Energieausweise zu übermitteln. Als Nachweis der elektronischen Übermittlung ist im Förderungsantrag die ZEUS-Projektnummer bekannt zu geben. Die Energieausweise werden stichprobenartig überprüft. Ergibt die Überprüfung eines Energieausweises Beanstandungen, so hat der Förderungswerber eine Berichtigung des Energieausweises zu veranlassen.
- (4) Förderungsanträge, die zum Zeitpunkt der Antragstellung den erforderlichen Nachweis über die elektronische Übermittlung des Energieausweises (ZEUS-Datenbank) und die Baubewilligung nicht beigebracht haben, gelten als nicht eingebracht.

6.2. Antragsprüfung

- (1) Der Förderungsantrag samt Beilagen wird auf Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Förderungsfähigkeit gemäß den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie überprüft.
- (5) Im Falle einer Genehmigung wird dem Förderungswerber eine schriftliche Zusicherung erteilt sowie ein Schuldschein (Förderungskredit) ausgestellt. Der Förderungsvertrag kommt rechtswirksam mit der Übermittlung der Förderungszusicherung und des Schuldscheines zwischen dem Förderungsgeber und dem Förderungswerber zustande.

Der Förderungsantrag kann vom Förderungswerber vor Zuzählung des Förderungskredites durch schriftliche Erklärung zurückgezogen werden.

In der Zusicherung und im Schuldschein können Bedingungen und Auflagen vorgesehen werden, die der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen des K-WBFG 2017 idgF und dieser Richtlinie dienen.

- (6) Die in der Zusicherung genannte Förderung ist ein vorläufiger Maximalbetrag. Die Festlegung der endgültigen Förderungshöhe erfolgt auf Basis der Förderungsvoraussetzungen (zB hauptwohnsitzliche Nutzung), der tatsächlichen Bauausführung und des allfälligen Nutzwertgutachtens.
- (7) Im Falle einer Nichtgenehmigung wird dem Förderungswerber eine kurze begründete schriftliche Ablehnung seines Antrags übermittelt.
- (8) Soweit der Förderungswerber im Rahmen von Förderungsanträgen nachweislich falsche Angaben macht, wird der Förderungsantrag abgelehnt.

6.3. Auszahlungsvoraussetzungen

- (1) Die Auszahlung des Förderungskredits bzw. Zuschusses erfolgt auf Basis eines Zahlungsansuchens (lt. Formblatt) und Prüfung der Förderungsvoraussetzungen nach

a. Erwerb von Bestandsobjekten:

- Vorlage des Gerichtsbeschlusses über dessen erstrangige Verbücherung, Einverleibung des Veräußerungsverbotes Nachweis über den Bezug der geförderten Wohnung(en) als Hauptwohnsitz durch Vorlage der Meldezettel aller Benützer der geförderten Wohnung(en)
- Nachweis über die Erfüllung der Anforderung an die Energiekennzahlen gemäß Pkt. 4.3. zB durch den Energieausweis bzw. nach Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen durch einen Fertigstellungsenergieausweis
- Vorlage des Beratungsberichtes/-protokolls samt Rechnung und Zahlungsbeleg bei beantragtem Zuschuss für Projektentwicklungskosten

b. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- oder Einbau:

- Schriftliche Bestätigung über die ordnungsgemäße antragskonforme und fristgerechte Durchführung des Bauvorhabens
- Vorlage einer Bestätigung der Gemeinde über die Bauvollendung (§ 39 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idgF)
- Vorliegen des Gerichtsbeschlusses über die erstrangige Verbücherung des Förderungskredites, Einverleibung des Veräußerungsverbot
- Vorlage des Beratungsberichtes/-protokolls samt Rechnung und Zahlungsbeleg bei beantragtem Zuschuss für Projektentwicklungskosten
- Nachweis über den Bezug der geförderten Wohnung(en) als (Haupt)Wohnsitz durch Vorlage der Mieterliste und vergebürhten Mietverträge,
- Eine rechtsgültig bzw. firmenmäßig und bei Wohnbauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnbau vom Architekt/Baumeister oder Steuerberater des Förderungswerbers unterfertigte mit dem Bestätigungsvermerk „sachlich und rechnerisch richtig“ versehene Kostenzusammenstellung über die dem förderungsgegenständlichen Wohnbauvorhaben (anteilig) zuzuordnenden Bau- und Baunebenleistungen, einschließlich Kosten der Haustechnik.

Die Kostenzusammenstellung hat eine Auflistung der ausführenden (befugten) Firmen, die erbrachten Leistungen (Material und Arbeitsleistungen) und (netto) Kosten (unter Abzug von Preisnachlässen, Skonto, etc.) zu beinhalten und sind dieser die Originalrechnungen und Originalzahlungsbelege beizufügen. Es sind von befugten Firmen erbrachte Leistungen bzw. Kosten in zumindest zweifacher Höhe des zugesicherten Förderungskredites nachzuweisen, andernfalls eine aliquote Kürzung des Förderungsbetrages erfolgt.

Die Auszahlung des zugesicherten Förderungsbetrages erfolgt nach Maßgabe der budgetären Möglichkeiten und können aus Budget bedingten Verzögerungen der Auszahlung keine Ansprüche abgeleitet werden.

- (2) Die Tilgung und Verzinsung des Förderungskredites beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin, der der Auszahlung des Kreditbetrages folgt.

7. Was ist noch zu beachten (weitere Förderungsbedingungen)?

- (1) Vor Kreditzuzahlung ist im Grundbuch eine erstrangige Sicherstellung des Förderungskredites auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) bzw. auf dem betreffenden Mindestanteil gemäß WEG vorzunehmen und ein Veräußerungsverbot auf der betroffenen Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) einzuverleiben, das auch gegen Dritte wirkt und Rechtsnachfolger bindet.
- (2) Innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren dürfen keine wesentlichen Änderungen ab Zusicherung des Einmalzuschusses am geförderten Objekt vorgenommen werden.
- (3) Die Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch Rechtsgeschäft unter Lebenden bedarf außer in den Fällen des § 31 Abs. 2 Z 1 – Z 3 K-WBFG 2017 der schriftlichen Zustimmung des Förderungsgebers und wird diese erteilt, wenn es sich beim Übernehmer / Erwerber um eine begünstigte Person handelt und diese die Verpflichtung zur Kreditrückzahlung übernommen hat.
- (4) Miteigentümer der Liegenschaft haften für den Förderungskredit in jedem Fall als Realschuldner.

- (5) Eine vorzeitige oder verstärkte Tilgung des Förderungskredites ist möglich. Verstärkte oder vorzeitige Tilgungen werden laufzeitverkürzend verrechnet.
- (6) Nach gänzlicher Rückzahlung des Förderungskredites wird auf Antrag die Löschungsbewilligung erteilt.
- (7) Vor Zuzählung des Förderungskredites bzw. Zuschusses kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn der Förderungswerber nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.
- (8) Der Förderungswerber ist verpflichtet, alle Ereignisse, die eine Abänderung gegenüber dem Förderungsantrag oder den vereinbarten Auflagen oder Bedingungen oder eine Rückforderung der Förderung erfordern würden, dem Förderungsgeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (9) Der Förderungswerber ist verpflichtet, den Organen des Förderungsgebers oder von diesem beauftragten Organen sowie den Organen des (Landes)Rechnungshofes zwecks Prüfung der Förderungswürdigkeit und der richtlinienkonformen Verwendung der Förderungsmittel Zutritt zum geförderten Objekt sowie Einsicht in einschlägige Unterlagen (Bücher, Belege, etc.) zu gewähren, vorgesehene Berichte zu erstatten und weiters die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

Hinweis: Unterlagen und Nachweise zur Überprüfung der Endabrechnung sind für die Dauer von 10 Jahren ab Einreichung der Endabrechnung aufzubewahren.

- (10) 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.
- (11) Die Inanspruchnahme einer weiteren Landesförderung für die geförderte Maßnahme ist nicht zulässig.
- (12) Soweit es Bedarf und zur Verfügung stehende Mittel erforderlich machen, wird eine Reihung der Förderungsansuchen nach dem Datum des Einlangens vorgenommen und kann nach Ausschöpfung der Förderungsmittel die Förderungsmaßnahme und damit Möglichkeit der Einreichung von Förderungsanträgen nach dieser Richtlinie vorzeitig beendet werden.
- (13) In der Förderungszusicherung und im Schuldschein können weitere Förderungsbedingungen definiert werden.

8. Was führt zur Rückzahlung (Kündigung) des Förderungskredites?

- (1) Der Förderungskredit wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt und ist der Förderungswerber über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung des Förderungskredites verpflichtet, wenn dieser
 - 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;
 - seine Verpflichtung zur Sicherstellung des Förderungskredites oder Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder der Urkunde über die Einverleibung eines Pfandrechtes auf der Bauliegenschaft (§ 11 K-WBFG 2017) nicht erfüllt;
 - die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht oder nicht rechtzeitig durchführt;

- den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet (zB Verkauf, Schenkung der geförderten Wohnung);
 - vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbringt oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt, sofern eine schriftliche Aufforderung unter Setzung einer Frist und Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;
 - die ihm gesetzlich obliegende Erhaltung des geförderten Objektes unterlässt;
 - aus seinem Verschulden die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren nach Vorlage der Endabrechnung über die geförderte(n) Maßnahme(n) nicht mehr vorweisen kann;
 - ohne Zustimmung des Förderungsgebers 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, aber die sachlichen Voraussetzungen gemäß Pkt. 4.2. weiterhin gegeben sind;
 - im Falle der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten die zur Benützung durch die begünstigte Person bestimmten Räumlichkeiten weder von dieser noch von nahestehenden Personen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig benützt werden und kein Antrag auf Vermietung gemäß § 33 K-WBFG 2017 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 zurückzuführen ist;
 - im Falle der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten seine Rechte an den bisher innegehabten Wohnungen nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung gemäß § 21 Abs. 3 WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984, idF BGBl. I Nr. 131/2001, aufgibt;
 - während der Laufzeit der Förderung die Mietzinsobergrenze (Richtwertmiete ohne Zuschläge bzw. höchstzulässiges Entgelt gemäß WGG) nicht einhält;
 - die für die Gewährung des Förderungskredites maßgebenden vergaberechtlichen Bestimmungen (mehrgeschossiger Wohnbau) nicht einhält;
 - den Förderungskredit durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;
 - Maßnahmen, die dem Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, entsprechen und im Zusammenhang mit dem geförderten Vorhaben stehen Dritten ganz oder teilweise als Maßnahme nach dem EEffG anrechnet bzw. anrechnen lässt.
- (2) Im Falle einer Kündigung des Förderungskredites gelangen (Kündigungs)Zinsen zur Verrechnung und wird der aushaftende Förderungskredit bzw. Zuschuss ab Eintritt des Kündigungsgrundes in Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verzinst, wovon in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere soziale bzw. wirtschaftliche Gründe) ganz oder teilweise Abstand genommen werden kann.

Über begründeten Antrag kann eine Stundung dieser Rückzahlungsverpflichtung auf die Dauer von maximal 5 Jahren, in begründeten Ausnahmefällen auf die Dauer von

maximal 10 Jahren gewährt werden, wobei zuzüglich zu den Zinsen von 4,5 % p.a. Stundungszinsen in Höhe von 2 % p.a. zu zahlen sind.

- (3) Der Förderungskredit kann ohne vorangehende Kündigung sofort fällig gestellt werden, wenn über das Vermögen des Förderungswerbers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird.
- (4) Von einer Kündigung des Förderungskredits kann im Falle der Förderung des Erwerbs von Bestandsobjekten abgesehen werden, wenn
 - das Bestandsobjekt oder die im Bestandsobjekt gelegene Wohnung innerhalb der sechsmonatigen Kündigungsfrist an eine von der Gemeinde, in der das betreffende Objekt liegt, vorgeschlagene, in dieser Gemeinde als wohnungssuchend bezeichnete begünstigte Person auf einen Zeitraum von höchstens drei Jahren zu einem Preis vermietet wird, der den Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A nach dem Mietrechtsgesetz nicht übersteigt, oder der Förderungswerber oder ihm nahestehende Personen die Räumlichkeiten spätestens mit Ablauf der sechsmonatigen Kündigungsfrist selbst wieder nutzen.

Während der Dauer der Vermietung ist eine begünstigte Rückzahlung des Förderungskredits nach § 46 K-WBFG 2017 nicht zulässig.

- (5) Ab Eintritt des Kündigungsgrundes bis zur Vermietung an begünstigte Personen oder bis zur Nutzung durch den Förderungswerber oder durch eine ihm nahestehende Person werden (Kündigungs)Zinsen in der Höhe von 4,5 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank verrechnet. In begründeten Ausnahmefällen kann davon Abstand genommen werden (insbesondere soziale Gründe).
- (6) Im Falle eines Zahlungsverzugs bei der Rückzahlung des Förderungskredites fallen Verzugszinsen von 4 % p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch in Höhe von 4% p.a. an.

9. Rückforderung und Einstellung des Einmalzuschusses

- (1) Die Förderung wird zurückgefordert (anteilig) und werden noch nicht ausbezahlte Einmalzuschüsse eingestellt und ist der Förderungswerber über schriftliche Aufforderung zur gänzlichen (anteiligen) Rückzahlung des Einmalzuschusses verpflichtet, wenn dieser
 - a. die Förderung nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - b. die in der Förderungszusicherung enthaltenen Auflagen und Bedingungen nicht erfüllt;
 - c. vorgesehene Berichte nicht erstattet, Nachweise nicht erbracht oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt hat, sofern eine schriftliche Aufforderung des Förderungsgebers unter Setzung einer Frist und Hinweis auf die Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung erfolglos geblieben sind;
 - d. aus seinem Verschulden die Unterlagen zur Überprüfung der Richtigkeit der Endabrechnung innerhalb von 10 Jahren über die geförderte Maßnahme(n) nicht mehr vorweisen kann;
 - e. die Förderung durch falsche oder unvollständige Angaben erschlichen hat;

- (2) Ab Eintreten des Einstellungs- bzw. Rückforderungsgrundes sind ausbezahlte Einmalzuschüsse einschließlich einer Verzinsung von 4,5 % p.a. über dem Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank über schriftliche Aufforderung des Förderungsgebers zurückzuzahlen. In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (insbesondere soziale Gründe) kann über begründeten schriftlichen Antrag des Förderungswerbers ganz oder teilweise auf die Verrechnung der Zinsen verzichtet werden.

Im Falle eines Zahlungsverzugs gelangen Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. über dem Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank, mindestens jedoch 4 % p.a. zur Verrechnung.

10. Übertragung des Förderungskredites

- (1) Förderungskredite können bei Verkauf / Übertragung / Schenkung des geförderten Objektes bzw. der geförderten Wohnung an natürliche Personen, die die Voraussetzungen der begünstigten Person und die Bestimmungen des § 31 K-WBFG 2017 erfüllen, für die Eigennutzung übertragen werden.

Hierzu ist die Prüfung der Förderungswürdigkeit des Übernehmers in Bezug auf das Vorliegen einer begünstigten Person erforderlich. Es ist dazu das Formblatt „Übernahme einer Wohnbauförderung“ zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen einzureichen. Es wird angeraten, eine Prüfung der Förderungswürdigkeit vor Abschluss des Kaufvertrages durchführen zu lassen.

- (2) Bei Übertragung im Erbwege nach einer Verlassenschaft muss der Erbe das geförderte Objekt für den Eigenbedarf oder eine ihm nahestehende Person verwenden und muss das geförderte Objekt spätestens 6 Monate nach Einantwortungsbeschluss bezogen werden.

11. Sonstige Bestimmungen

- (1) Der Förderungsgeber ist berechtigt, automatisiert und nicht automatisiert alle in § 45 Abs. 1 K-WBFG 2017 genannten personenbezogenen Daten auf Grund von Art. 6 Abs. 1 DSGVO für Zwecke der Abwicklung des Förderungsvertrages, für Kontrollzwecke und für allfällige Rückforderungen nach den Bestimmungen des K-WBFG 2017 idGF zu verarbeiten.

- (2) Der Förderungsgeber ist weiters gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO ermächtigt, Daten gemäß Pkt. 11.(1) im notwendigen Ausmaß

a. zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung

- an den Kärntner Landesrechnungshof und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind,
- allenfalls an den Bundesrechnungshof und das zuständige Bundesministerium,
- allenfalls an Organe der EU nach den EU-rechtlichen Bestimmungen,
- an die Transparenzdatenbank im Sinne des Transparenzdatenbankgesetzes 2012 – TDBG 2012, BGBl. I Nr. 99, sowie

b. für Rückforderungen an das Gericht

zu übermitteln.

- (3) Der Förderungsgeber ist gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO 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 der Förderung erforderlich sind, aus der Transparenzdatenbank abzufragen.
- (4) Der Förderungsgeber ist berechtigt gemäß § 45 K-WBFG 2017 in Wahrnehmung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz personenbezogene Daten zum Zweck der Feststellung der Förderungswürdigkeit und der Sicherung von Förderungskrediten zu ermitteln und automationsunterstützt zu verarbeiten und auch anderen Organen im Zuge der Anfragen zur Feststellung der Förderungswürdigkeit zu übermitteln.
- (5) Der Name des Förderungswerbers, der Förderungsgegenstand sowie die Art und die Höhe der Förderungsmittel können in Berichte über die Förderungsvergabe aufgenommen und so veröffentlicht werden.
- (6) Soweit die aus dieser Förderungsrichtlinie geförderten Maßnahmen als Endenergieverbrauchseinsparungen im Sinne des Bundes-Energieeffizienzgesetzes – EEffG, BGBl. I Nr. 72/2014, anrechenbar sind, werden diese dem Land Kärnten als strategische Maßnahme gemäß § 5 Abs. 1 Z 17 EEffG zugerechnet. Eine gänzliche oder teilweise Geltendmachung der anrechenbaren Maßnahmen durch Dritte, insbesondere durch Übertragung durch den Förderwerber zum Zwecke der Anrechnung auf Individualverpflichtungen gemäß § 10 EEffG ist nicht möglich.
- (7) Alle mit der Förderung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Förderungswerber.
- (8) Allfällige Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Zusatzvereinbarungen werden nicht Bestandteil des Förderungsvertrages.
- (9) Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung der Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Klagenfurt vorgesehen.
- (10) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

12. Geltungszeitraum der Richtlinie

Die Richtlinie tritt mit 1.1.2021 in Kraft und ist bis 31.12.2021 gültig.

13. Anträge und Auskünfte

Amt der Kärntner Landesregierung

Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung, Arbeitsmarkt und Wohnbau
Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee

Sekretariat:

050 536-31002 (Fr. Martina Hudej)
050 536-31004 (Fr. Franziska Happacher)
Telefax: 050 536-31000
E-Mail: abt11.wohnbau@ktn.gv.at
Internet: www.wohnbau.ktn.gv.at

Energieberatung –Energieservicestelle:

Abteilung 8
Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 050 536-18808

A N H A N G

14. Anhang

1. Definition „begünstigte Person“

Eine begünstigte Person ist jede natürliche Person, die folgende Kriterien erfüllt:

- a. Volljährigkeit (Ausnahme nur in begründeten Ausnahmefällen);
- b. Nachweis eines Bedarfs am geförderten Wohnraum (zB Wechsel von einer nicht geförderten in eine geförderte Wohnung, berufsbedingter Ortswechsel, Änderung der familiären Verhältnisse, Aufgabe einer Mietwohnung und Schaffung von Eigentum);
- c. Nutzung des geförderten Wohnobjektes ausschließlich zur Befriedigung des dringenden, ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses regelmäßig und als Hauptwohnsitz;
- d. Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an den Wohnungen, die bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wurden, binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung;

Ausnahme: 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. Höchstzulässiges Jahreseinkommen (Familieneinkommen) bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 38.000
2 Personen	€ 55.000
3 Personen	€ 61.000
4 Personen	€ 67.000
für jede weitere Person + € 6.000	

Es wird grundsätzlich das Einkommen des der Antragstellung vorangehenden, bei veranlagten Personen des vorangegangenen veranlagten Kalenderjahres herangezogen. Bei nicht zur Einkommensteuer veranlagten Personen kann vom durchschnittlichen Einkommen der letzten 3 Monate ausgegangen werden, wenn sich das Einkommen um mindestens 30 % verringert hat.

Bei veranlagten Personen können zB bei Negativeinkommen zur Ermittlung eines Durchschnittswertes die Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Kalenderjahre verlangt werden.

Familieneinkommen: Summe der Einkommen des Förderungswerbers 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.

- f. Österreichischer Staatsbürger oder einem solchen gleichgestellt.

Gleichgestellt sind:

- EU-/ EWR- und Schweizer Staatsbürger mit Anmeldebescheinigungen bzw. Bescheinigung des Daueraufenthalts und
- Drittstaatsangehörige mit Daueraufenthaltsberechtigung

2. Erläuterung zur Einkommensberechnung

2.1. Das (Jahres-)Einkommen wird wie folgt berechnet:

- a. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden:

Bruttobezüge gemäß § 25 des EStG 1988

- Werbungskosten gemäß § 16 EStG 1988
- gesetzliche Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 3 EStG 1988 und Kapitalabfindungen seitens der betrieblichen Vorsorgekasse
- steuerlich begünstigte freiwillige Abfertigungen gemäß § 67 Abs. 6 EStG 1988
- außergewöhnliche Belastungen gemäß § 34 EStG 1988
- Freibeträge gemäß §§ 35, 104, 105 und 106a EStG 1988 (Freibetrag für Behinderung, Landarbeiterfreibetrag, Opferausweisinhaber Kinderfreibetrag)
- Einkommensteuer (Lohnsteuer)

- b. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, sofern sie zur Einkommensteuer veranlagt werden:

Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer (Lohnsteuer)
- + Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988
- + sonstige Bezüge gemäß § 67 Abs. 1 und 2 EStG 1988
- + steuerfreie Bezüge gemäß § 68 EStG 1988

- c. Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 EStG 1988, das sind Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, selbständiger Arbeit, Gewerbebetrieb, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie sonstigen Einkünften im Sinne des § 29 EStG 1988:

Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 EStG 1988

- Einkommensteuer
- + Gewinnfreibetrag gemäß § 10 EStG 1988
- + Sonderausgaben gemäß § 18 EStG 1988
- + Freibetrag für Veräußerungsgewinn Betriebe gemäß § 24 Abs. 4 EStG 1988
- + Freibetrag Einkünfte aus Spekulationsgeschäften gemäß § 31 Abs. 3 EStG 1988
- + Veranlagungsfreibetrag gemäß § 41 Abs. 3 EStG 1988
- + negative Einkünfte aus der steuerschonenden Veranlagung und sich daraus ergebende Verlustvorträge

Werden Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit erzielt, so gelten die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit als Einkommen, sofern die Einkünfte aus anderen Arten (wie oben aufgezählt) negativ sind.

- d. Pauschalierte Land- und Forstwirte:

Die Einkommensermittlung ist nach der Verordnung der Bundesministerin für Finanzen über die Aufstellung von Durchschnittssätzen für die Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft (Land- und Forstwirtschafts-Pauschalierungsverordnung 2015 – LuF PauschVO 2015), BGBl. II Nr. 125/2013 durchzuführen.

e. Weiters zählen zum Einkommen:

- 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 lit. a bis d, soweit diese nicht bereits durch die Anwendung des lit. a bis lit. d Berücksichtigung gefunden haben (zB aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen), wobei die darauf entfallenden ausländischen Einkommen in Abzug zu bringen sind,
- Lehrlingsentschädigungen im Ausmaß von 30%, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen,
- 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.

2.2. Nicht als Einkommen gelten:

- Familienbeihilfen,
- Studienbeihilfen, Einkünfte aus Ferialbeschäftigungen und Einkünfte aus Praktika, die im Rahmen der schulischen Ausbildung oder des Studiums absolviert werden, sofern die Bezieher mit Eltern oder Großeltern im gemeinsamen Haushalt wohnen,
- Familienförderung des Landes,
- Pflegegeld auf Grund bundes- oder landesrechtlicher Vorschriften,
- Leistungen aus dem Grund der Behinderung,
- Versorgungsleistungen und Geldleistungen nach dem Heeresversorgungsgesetz, dem Kriegsopferversorgungsgesetz 1957, dem Opferfürsorgegesetz, dem Verbrechensopfergesetz, dem Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz, dem Impfschadengesetz, dem Conterganhilfeleistungsgesetz und dem Heimopferrentengesetz,
- Heilungskosten,
- Schmerzensgeld,
- Abfertigungen,
- einmalige Prämien, Belohnungen.