

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011

Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 wurden von der NÖ Landesregierung unter Bedachtnahme auf die vorliegenden Zukunftsprognosen auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 bis 3 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005), am 7. Dezember 2010 beschlossen.

1. Änderung; beschlossen durch die NÖ Landesregierung am 25. Jänner 2011

- Abschnitt I (§§ 1 – 10):** enthält allgemeine Bestimmungen und Begriffsbestimmungen, die, soweit im Einzelfall nichts anderes vorgesehen ist, für alle Arten von Förderungen von Bedeutung sind.
- Abschnitt II (§§ 11 - 16):** regelt die Förderung der Errichtung und des Ersterwerbs von Eigenheimen und Wohnungen.
- Abschnitt III (§§ 17 -22):** regelt die Förderung der Eigenheimsanierung, d.h. Ansuchen natürlicher Personen für Sanierungsobjekte bis 500 m² Wohnnutzfläche
- Abschnitt IV (§ 23):** enthält Regelungen über die Förderung von Sicherheitseinrichtungen
- Abschnitt V (§§ 24 - 28):** regelt die allgemeinen Bestimmungen für die folgenden beiden Abschnitte
- Abschnitt VI (§§ 29 - 32):** regelt die Förderung des Wohnungsbaus (Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern)
- Abschnitt VII (§§ 33 - 37):** regelt die Förderung der Wohnungssanierung (Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern)
- Abschnitt VIII (§§ 38 - 48):** enthält Bestimmungen über die Subjektförderungen (Wohnzuschuss, Wohnbeihilfe)
- Abschnitt IX (§ 49 - 51)** Schlussbestimmungen

Die Vergabe von Förderungsmitteln ist durch die für die einzelnen Förderungsbereiche jeweils zur Verfügung gestellten Mittel begrenzt (§ 1 Abs. 1 NÖ WFG 2005).

Rechtsansprüche auf Förderungen entstehen erst mit der rechtswirksamen Annahme des Angebots der Landesregierung durch den Förderungswerber (§ 10 Abs. 3 NÖ WFG 2005).

Geschlechtsspezifische Bezeichnungen in den vorliegenden Richtlinien gelten jeweils auch in ihrer männlichen bzw. weiblichen Form.

Die vorliegenden Richtlinien treten am 1. Jänner 2011 in Kraft. Sie wurden der Europäischen Kommission unter der Zahl 2010/750/A notifiziert.

ABSCHNITT I

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Begriffsbestimmungen

1. Eigenheim:

Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.

2. Energiekennzahl (EKZ)

Die Energiekennzahl ist der rechnerische Wert, der auf der Berechnung des flächenbezogenen Heizwärmebedarfes HWB_{BGF} (= Bruttogeschoßfläche) in $kWh/m^2.a$ (Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr/Heizperiode) beruht. Es ist die Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB) bei einer Heizgradtagzahl von 3400 Kd/a (Referenzklima) anzuwenden.

3. Familieneinkommen

- a) Das Familieneinkommen ist die Summe der Einkünfte des Wohnungsnutzers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. In aufrechter Ehe und bei Lebenspartnerschaften sind die Einkünfte des Partners beim Familieneinkommen auch dann zu berücksichtigen, wenn getrennte Wohnsitze geführt werden.
- b) Nicht zum Familieneinkommen zählen die Einkünfte von im Haushalt beschäftigten Arbeitnehmern und angestelltem Pflegepersonal.
- c) Eigene Einkünfte von Kindern, die im elterlichen Haushalt leben, bleiben bis zu jenem Alter unberücksichtigt, bis zu dem grundsätzlich der Bezug von Familienbeihilfe gemäß FLAG 1967 möglich ist.
- d) Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten die in diesen Richtlinien festgelegten Bestimmungen sinngemäß.

4. Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten sind die Summe jener Beträge, die zur Errichtung bzw. Sanierung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden.

5. Gesundheitsversorgung – Einrichtungen:

Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung sind Räumlichkeiten, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Gesundheit von Menschen dienen, unter anderem Ordinationen für Humanmediziner und Räumlichkeiten für therapeutische Behandlungen.

Als Nachweis, dass die Ordination oder die Praxisräumlichkeit zur Versorgung der Bevölkerung erforderlich sind, ist eine Bestätigung der Gemeinde vorzulegen.

Diese Einrichtungen können sowohl nach Abschnitt VI als auch nach Abschnitt VII gefördert werden.

6. Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Lebenspartner.

7. Nutzfläche einer Wohnung

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die gesamte Bodenfläche abzüglich

- a) der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen sowie der Stiegen
- b) der Keller- und Dachbodenräume, sofern es sich nicht um Wohnräume samt zugehöriger Nebenräume handelt.

Werden keine Grundrissänderungen in den Wohnungen durchgeführt, kann im Wohnungssanierungsbereich (Abschnitt VII) die tatsächlich angewendete Wohnnutzfläche anerkannt werden.

8. Sanierungsobjekte

- a) Förderungswürdige Sanierungsobjekte sind
 - Wohnhäuser,
 - Wohnungen,
 - Wohnheime und
 - im Zusammenhang mit einer Sanierung nach Abschnitt VII Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, deren Baubewilligung zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegt und für die das Recht zur Benützung gegeben ist.
- b) Die Voraussetzung, dass die Baubewilligung 20 Jahre zurückliegt, entfällt, wenn Schall- oder Wärmeschutzmaßnahmen, Maßnahmen für die Verminderung des Energieverbrauches, Maßnahmen für behinderte Menschen, Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz oder Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden vorgenommen werden sollen.
- c) Sanierungsmaßnahmen für ein Wohnhaus werden anteilig in dem Ausmaß gefördert, als das Wohnhaus zu Wohnzwecken bewilligt ist und bei einer Förderung nach Abschnitt VII Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (§ 1 Z. 5) bewilligt sind.

9. Sanierungsobjekte – Eigenheimsanierung

Die Eigenheimsanierung erstreckt sich auf Ansuchen natürlicher Personen

- a) für Sanierungsobjekte mit bis zu 500 m² bestehender und zu sanierender Wohnnutzfläche
- b) für höchstens 2 Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten

10. Sanierungsobjekte – Wohnungssanierung

Die Wohnungssanierung erstreckt sich auf Ansuchen zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen, die eingebracht werden von

- a) natürlichen Personen für Sanierungsobjekte mit mehr als 500 m² bestehender und zu sanierender (Wohn)Nutzfläche
- b) juristischen Personen.

Sie umfasst sowohl die Sanierung bestehender Wohnhäuser, als auch den Einbau von Wohnungen in bisher nicht zu Wohnzwecken gewidmeten Gebäuden.

Werden im Zuge einer solchen Sanierung Wohnungen im Sinne einer Grundstücksverdichtung auf derselben Liegenschaft errichtet, kann die Förderung ebenfalls im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgen.

11. Sanierungsmaßnahmen

(1) Förderbare Sanierungsmaßnahmen gemäß Abschnitt VII sind sowohl Verbesserungsarbeiten als auch Erhaltungsarbeiten, insbesondere:

- a) Wärmeschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauches
- b) schalldämmende Maßnahmen
- c) behindertengerechte Maßnahmen
- d) Erhaltungsarbeiten zur Bestandsicherung des Objektes
- e) die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen
- f) die Sanierung oder Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs- und Sanitäreanlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluss an Fernwärme.
Die Sanierung von Gasleitungsanlagen.
- g) im Zusammenhang mit anderen überwiegenden Sanierungsmaßnahmen bei Wohnungssanierungsförderung auch die Errichtung oder Umgestaltung von Außenanlagen und Nebengebäuden (z.B. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge, Abstellräumen), Erneuerung und Herstellung allgemein genutzter Anlagen und Räume (z.B. Stiegenhausmalerei).
- h) Sicherheitspaket
- i) Heizungsanlagen mit und ohne Warmwasseraufbereitung mit erneuerbarer bzw. mit Umweltenergie

- j) Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz
- k) Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge von Hochwasserschäden an Wohngebäuden einschließlich des Kellers

(2) Förderbare Sanierungsmaßnahmen gemäß Abschnitt III sind sowohl Verbesserungsarbeiten als auch Erhaltungsarbeiten:

- a) Dachsanierung
- b) Wärmeschutz oberste Geschößdecke
- c) Wärmeschutz Fußboden
- d) Wärmeschutz Kellerdecke
- e) Wärmeschutz Dachschräge
- f) Vollwärmeschutzfassade
- g) Fassadensanierung
- h) Fenstertausch
- i) Fenstersanierung
- j) Trockenlegung
- k) Barrierefreiheit
- l) behindertengerechte Maßnahmen
- m) Wärmepumpe zur Heizung
- n) Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung
- o) raumluftunabhängiger Einzelofen
- p) Heizung auf Basis biogener Brennstoffe
- q) Fernwärmeanschluss
- r) thermische Solaranlagen
- s) Pufferspeicher
- t) Photovoltaikanlagen
- u) Wohnraumlüftung
- v) Instandsetzungsarbeiten nach Hochwässern
- w) Präventivmaßnahmen für den Hochwasserschutz
- x) Sicherheitseinrichtungen

(3) Jedenfalls nicht förderbar sind:

- a) Fassadenanstriche und – sanierungen, wenn die Fassade nicht unter Denkmalschutz steht oder es sich nicht um ein erhaltenswürdiges historisches Gebäude handelt
- b) sämtliche Verbauten, Schränke, Kästen, Handtuchhalter, Spiegel, Seifenschalen etc.
- c) Beleuchtungskörper in den Wohnungen,
- d) offene Kamine
- e) Öl- und Gasheizungssysteme außer sie sind als behindertengerechte Maßnahme erforderlich
- f) Tausch einer bestehenden Heizung auf eine Elektroheizung,
- g) Festbrennstoffkessel (Allesbrenner),
- h) Investitionskosten für Kühlanlagen die nicht ausschließlich mit erneuerbarer Energie oder mit Fernkälte aus Abwärme betrieben werden.

gilt nur für Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs. 1:

- i) Oberflächenendausführung in den Wohnungen, außer diese wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile oder durch Sanierung bzw. Neuherstellung diverser Leitungen erforderlich,
- j) Wohnungsinnentüren, außer die Sanierung bzw. Neuherstellung wird durch Grundrissänderungen, Sanierung oder Neuherstellung des konstruktiven Aufbaues einzelner Gebäudeteile erforderlich oder die Türen sind in einem nicht mehr funktionsfähigen Zustand,

12. Wohnhaus

Ein Wohnhaus ist ein Gebäude, das baubehördlich zumindest teilweise für Wohnzwecke bewilligt ist.

13. Wohnheim

Ein Wohnheim ist ein Gebäude, das baubehördlich als solches bewilligt ist und zumindest zum Teil zur Unterbringung von

- behinderten,
 - betreuungsbedürftigen (betreutes Wohnen) oder
 - sozial bedürftigen Menschen dient
- oder zum Zweck der
- Aus- und Weiterbildung
 - Berufsausübung
 - Erholung oder Altersversorgung
- bewohnt wird.

14. Wohnung

Eine Wohnung ist eine Einheit, die aus Wohn-, Aufenthalts- und Nebenräumen, zumindest jedoch aus einem Wohnraum samt Nebenraum besteht und die baubehördlich als Wohnung bewilligt ist. Im Rahmen von Förderungen nach Abschnitt VII müssen Nebenräume nicht vorhanden sein. § 11 Abs. 4 bleibt unberührt.

15. Wohnungsbau:

Wohnungsbau ist die Errichtung eines Wohnhauses (Mehrfamilienwohnhaus), für das ein Ansuchen um Zuerkennung einer Förderung gemäß Abschnitt VI eingereicht wird, und zwar

- a) von einer juristischen Person (§ 3 NÖ WFG 2005) oder
- b) von einer natürlichen Person, wobei es in diesem Fall mehr als zwei Wohnungen zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum) umfasst.

16. Innovative klimarelevante Systeme:

- a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren.

- b) elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei nach Möglichkeit eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat.
- c) Fernwärme 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, und sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %.
- e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder aufgrund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.

17. Wohnungen im Geschößwohnbau:

Wohnungen im Geschößwohnbau sind Wohnungen in einem Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen, sofern diese über mehrere Geschöße verteilt sind.

§ 2

Berechnung und Nachweis des Einkommens:

(1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:

1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988 *zuzüglich der* steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachts- und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetzes), 23 (Bezüge der Zivildienen) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, *zuzüglich* Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz, LGBl. 9200-7) *abzüglich der* anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. *zuzüglich* der erstattungsfähigen Negativsteuer.

2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer.

Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.

3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
 - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).
6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

(2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei

1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.

5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

(3) Bei der Subjektförderung ist § 40 anzuwenden.

§ 3 Zuschüsse

- (1) Soweit in diesen Richtlinien Förderungen in der Form von Zuschüssen vorgesehen sind, handelt es sich um Zuschüsse zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen oder um einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse.

Eine Annuität ist die periodische Zahlungsverpflichtung zur Rückführung von Zinsen und im Regelfall des Kapitals.

Eine Ausleihe ist ein Darlehen oder ein nicht wieder ausnützbarer Kredit von in Österreich zur Kreditvergabe befugten Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen, deren Rückführung im Wege von Annuitäten erfolgt.

- (2) Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate; im Falle der Verminderung der Annuitätenhöhe durch vorzeitige Tilgungen, ist der Zuschuss entsprechend dauerhaft zu verringern.

- (3) Die Auszahlung von Zuschüssen zu den laufenden Annuitäten von Ausleihungen erfolgt halbjährlich.

- (4) Ist die Ausleihe variabel verzinst

- darf die Verrechnung der Zinsen höchstens halbjährlich, dekursiv und netto erfolgen;
- dürfen die Kosten der Ausleihe jährlich höchstens 2 % über dem Durchschnittswert des 6-Monats-EURIBOR, bezogen auf den mittleren Monat des dem Beginn der Zinsperiode vorangegangenen Kalenderquartals, liegen. Diese Regelung betrifft nur Ausleihungen, für die Zuschüsse gemäß Abschnitt III (Eigenheimsanierung) zuerkannt werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Bauspardarlehen.

Diese Regelung ist in den Ausleihungsverträgen zu vereinbaren.

Die Nachweisführung erfolgt in Form einer schriftlichen Erklärung der Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen.

§ 4

Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI

- (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
Beide Partner einer Ehe oder Lebenspartnerschaft haben in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
- (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
1. von einer Person € 28.000,--.
 2. von zwei Personen € 48.000,--.
- Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
- Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 4 und § 30 Abs. 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
- (3) Unbeschadet der Abs. 4 und 5 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 7) in das Eigentum übertragen werden. § 8 Abs. 2 gilt sinngemäß.
- (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein.
- (5) Wohnungen, deren Errichtung nach Abschnitt VI oder vergleichbaren früheren diesbezüglichen Bestimmungen gefördert sind, dürfen
- a) auch von
 1. gemeinnützigen Bauvereinigungen,
 2. Gebietskörperschaften,
 3. Immobiliengesellschaften im mehrheitlichen Eigentum von Gemeinden (Kommunalimmobiliengesellschaft) nach einer Bestandsdauer des Objektes von mindestens zehn Jahren
erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Personen weitergegeben werden sollen, die zum Zeitpunkt des Beginns der Benützung förderungswürdig sind.
 - b) auch von
 1. österreichischen Staatsbürgern oder gleichgestellten Personen oder
 2. juristischen Personen mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EWR-Mitgliedstaat
erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Dienstnehmer weitergegeben werden sollen.

Die in lit. a und in § 3 Abs. 1 Z. 4 NÖ WFG 2005 genannten juristischen Personen dürfen auch Wohnheime erwerben.

- (6) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf nach Abschnitt VI geförderte Dienstnehmerwohnungen.
- (7) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.

§ 5

Förderungswürdigkeit nach Abschnitt III und VII

Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet und dies nachgewiesen wird.

Beide Partner einer Ehe oder Lebenspartnerschaft haben in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Diese Voraussetzung entfällt bei nach Abschnitt VII geförderten Dienstnehmerwohnungen und Wohnheimen.

§ 6

Zusicherung

- (1) In die Zusicherung sind jene Bedingungen und Auflagen aufzunehmen, die zur Wahrung der Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und dieser Richtlinien erforderlich sind.
- (2) Bei einer Förderung nach Abschnitt II, VI oder VII bildet der Finanzierungsplan einen Bestandteil des Förderungsvertrags.
- (3) Im Förderungsvertrag sind die Gründe festzulegen, aus denen die Förderung widerrufen oder gekündigt (§ 7) wird.
Überdies ist die vorübergehende Einstellung von Förderungsleistungen vorzusehen, wenn und solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.
- (4) In die Zusicherung ist weiters eine Regelung hinsichtlich der ausreichenden Besicherung des Förderungsdarlehens aufzunehmen.

- (5) Zusicherungen werden mit der Maßgabe erteilt, dass Zuschüsse (§ 3), die den Annuitätsbetrag übersteigen, als Tilgungsanteil zu verwenden sind.
- (6) Weitere besondere Inhalte des Förderungsvertrags sind in den folgenden Abschnitten geregelt.

§ 7

Vorzeitige Beendigung des Förderungsverhältnisses

- (1) Die Landesregierung hat im Förderungsvertrag auszubedingen, dass die Förderung gekündigt wird,
1. wenn der Förderungsnehmer
 - a) seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderungsleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist ohne wichtige Gründe nicht einhält;
Übersteigt die Rückzahlungsverpflichtung des rückzahlbaren Zuschusses den nach den Bestimmungen des WGG zu verrechnenden oder tatsächlich erzielten Mietzins, so wird über begründeten Antrag die Rückzahlungsverpflichtung bzw. der Rückzahlungszeitraum für jene Beträge verlängert, welche den nach WGG verrechenbaren und tatsächlich erzielten Mietzins übersteigen.
 - b) Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag, Schuldschein) nicht erfüllt oder einhält;
 - c) das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleiherung nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - d) ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
 - e) ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen gemäß dieser Richtlinie handelt, ausgenommen im Sanierungsbereich;
 - f) die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
 2. wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
 3. wenn
 - a) die mit Zuschuss (§ 3) gestützte Ausleiherung zurückgezahlt wurde
 - b) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleiherung seine Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht leistet.

- (2) Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Im Bereich des Wohnungsbaues und der Wohnungssanierung nach den derzeit geltenden oder früheren Bestimmungen kann die Kündigung der Förderung entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung und die Einstellung der Zuschüsse oder nur die Einstellung der Zuschüsse umfassen. Zuschüsse, die die Rückzahlungsvorschreibungen für das Förderungsdarlehen verringern, werden ausschließlich im Falle der Kündigung des Förderungsdarlehens eingestellt. Die Zuschüsse werden eingestellt, wenn das Förderungsdarlehen getilgt wird. Zuschüsse können vom Eintritt des Kündigungsgrundes an zurückgefordert werden.
- (3) Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.
- (4) Die Kündigung der Förderung muss im Todesfall des Förderungswerbers oder des Nutzungsberechtigten nicht ausgesprochen werden.
- (5) Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
- (6) Erlöschen des Anspruches und Rückforderung der Subjektförderung bestimmt sich nach § 48.

§ 8

Eigentumsübertragung

- (1) Soweit die Übertragung des Eigentums am geförderten Objekt der Zustimmung der Landesregierung bedarf, ist die Zustimmung zu verweigern, wenn die Förderungswürdigkeit des Erwerbers oder des künftigen Benutzers gemäß § 4 bzw. § 5 nicht gegeben ist.
§ 26 Abs. 2 lit. c bleibt unberührt.
- (2) Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen im Sinn des § 1 Z. 6 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß § 4 Abs. 7 stehen.
- (3) Nach der Endabrechnung wird von der Prüfung des Einkommens Abstand genommen wenn,
 - a) der Eigentümer Liegenschaftsanteile an eine nahestehende Person überträgt,
 - b) ein bisheriger Benutzer Liegenschaftsanteile erwirbt und ohne diesen Erwerbsvorgang eine Prüfung der Förderungswürdigkeit nicht erforderlich ist.

- (4) Bei einer Zustimmung zur Eigentumsübertragung, sowie bei der Wiedervermietung von Mietwohnungen nach Endabrechnung, wird auch keine Reduzierung von Förderungsleistungen gemäß § 4 Abs. 2 durchgeführt.
- (5) Wenn das Förderungsdarlehen zur Gänze getilgt ist oder der Zuschuss eingestellt ist, hat das Land der Eigentumsübertragung durch Löschung des Veräußerungsverbotens zuzustimmen.
- (6) Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.

§ 9

Verpflichtungen im Rahmen der Objektförderung

- (1) Eine Zusicherung wird nur ausgestellt, wenn sich der Förderungswerber:
 1. vor Zusicherung verpflichtet ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
 2. schriftlich mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmten Stellen einverstanden erklärt. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen.
- (2) Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme beim Neubau eine Förderungsvoraussetzung dar.
Für Wärmepumpensysteme kann in begründeten Fällen eine Jahresarbeitszahl zwischen 3 und 4 festgelegt werden.

§ 10

Sanierungsentwurf

Bei Förderungen nach Abschnitt III oder Abschnitt VII hat der Förderungswerber der Landesregierung einen Sanierungsentwurf vorzulegen, der die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen enthalten muss.
Änderungen am Sanierungsentwurf können bei Endabrechnung berücksichtigt werden.

ABSCHNITT II

Förderung der Errichtung von Eigenheimen

§ 11 Objektförderung

- (1) Die Eigenheimförderung besteht in der Gewährung von Darlehen für natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder ihnen gleichgestellt sind,
 1. zur Neuerrichtung von Eigenheimen,
 2. zum Ersterwerb von Eigenheimen oder Wohnungen, das ist der Übergang des Eigentums an neu errichteten Objekten vom Bauträger an den Förderungs-
werber,
 3. zur Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten.
Die künftigen Benützer müssen jedenfalls im Zeitpunkt des Einbringens des Ansuchens förderungswürdig sein.
- (2) Pächter können nur gefördert werden, wenn die betreffenden Liegenschaften im Eigentum von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit ausschließlich und unmittelbar öffentlichen oder kirchlichen Zwecken stehen.
- (3) Der Ersterwerb von Eigenheimen und Wohnungen wird auch dann gefördert, wenn die Benutzbarkeit der Wohnung bereits gegeben ist.
In diesen Fällen muss der Ersterwerb innerhalb von drei Jahren ab gegebener Benutzbarkeit erfolgen.
§ 12 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (4) Jede Wohnung muss in sich geschlossen sein und mindestens über Wohnraum, Küche (Kochnische), Badezimmer mit einer Waschgelegenheit und mit einer Dusche oder einer Badewanne, und Klosett verfügen.

§ 12 Ansuchen

- (1) Dem Ansuchen (Formular) sind alle zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere
 1. Baubewilligungen einschließlich der bewilligten Bau- und Lagepläne

2. Grundbuchsauszüge oder -abschriften,
3. Energieausweise samt Dokumentationen,
4. Finanzierungspläne,
5. Einkommensnachweise,
6. jene persönlichen Dokumente, die zum Nachweis der Angaben des Förderungswerbers erforderlich sind.

Unterlagen gemäß Z. 1 und Z. 3 sind nur bei Ansuchen gemäß § 13 Abs. 5 (Passivhausbauweise) anzuschließen.

- (2) Ist der Förderungswerber Eigentümer, so muss er sein Eigentumsrecht (z.B. Wohnungseigentum, Miteigentum), ist er Bauberechtigter muss er das Baurecht nachweisen.
Als Nachweis genügt vorerst ein Kaufangebot für die Liegenschaft bzw. ein Baurechtsoffert.
- (3) Pächter (§ 11 Abs. 2) müssen das Pachtverhältnis zumindest für die Dauer der Förderung nachweisen (Pachtvertrag).
- (4) Das Ansuchen ist, ausgenommen Fälle des Ersterwerbs vom Bauträger (§ 11 Abs. 1 Z. 2), vor der nachweislichen Benutzbarkeit der Wohnung einzubringen. Ansuchen gemäß § 13 Abs. 5 (Passivhausbauweise) sind vor Baubeginn einzubringen.
- (5) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung als Nachweis, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, einen Finanzierungsplan vorzulegen.

§ 13 Förderungshöhe

- (1) Die Objektförderung für Eigenheime und Wohnungen im Geschößwohnbau besteht in der Zuerkennung von Darlehensbeträgen, die sich nach errechneter Energiekennzahl (EKZ) als Mindestanforderung gemäß nachstehender Tabelle und der Tabelle „Nachhaltigkeit“ ergeben.

Die maximale Punkteanzahl für Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit ist bei 100 Punkten gegeben.

Darüberhinaus ist die Zuerkennung von Punkten für die Lagequalität möglich.

Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise	Punkte
..... bis zu	15

(2)

Tabelle für Eigenheime

1 Punkt = € 300,--

für Ansuchen bis 31.12.2011:

	A/V Verhältnis													
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
EKZ	45	43	42	40	38	37	35	33	32	30	28	27	25	50 Punkte
in	36	35	33	32	31	29	28	27	25	24	23	21	20	60 Punkte
	15	14	14	13	13	12	12	11	11					80 Punkte
kWh/m ² a	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	§ 13 Abs. 5

für Ansuchen ab 1.1.2012:

	A/V Verhältnis													
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
EKZ	36	35	34	32	31	30	28	27	25	24	23	21	20	60 Punkte
in	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	80 Punkte
kWh/m ² a	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	§ 13 Abs. 5

Ab 1.1.2012 wird bei Gebäuden mit einem A/V-Verhältnis von 0,8 oder darüber im Falle einer teilsolaren Raumheizung mit mindestens 15 % solarem Deckungsanteil bzw. bei Installationen einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 2 kW_{peak} dies beim zulässigen Heizwärmebedarf mit bis zu 10 % des Anforderungswertes berücksichtigt.

Nachhaltigkeit	Punkte
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	20
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(15)
alternativ dazu raumluftunabhängige Einzelöfen	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	7
ökologische Baustoffe	bis zu 15
Sicherheitspaket	bis zu 5
Beratung, Berechnung (insbesondere Energieausweis)	1
begrüntes Dach	bis zu 5
Garten- Freiraumgestaltung, Regenwassernutzung	3
Barrierefreiheit	10
Solaranlage oder Wärmepumpenanlage zur Warmwasserbereitung	5
Solaranlage für Warmwasserbereitung und Zusatzheizung	10
Photovoltaikanlage	15

(3)

Tabelle für Wohnungen im Geschößwohnbau

1 Punkt = € 300,--

für Ansuchen bis 31.12.2011:

	A/V Verhältnis													
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
EKZ in	45	43	42	40	38	37	35	33	32	30	28	27	25	50 Punkte
	36	35	33	32	31	29	28	27	25	24	23	21	20	
kWh/m ² a	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	80 Punkte

für Ansuchen ab 1.1.2012:

	A/V Verhältnis													
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
EKZ	36	35	34	32	31	30	28	27	25	24	23	21	20	60 Punkte
kWh/m ² a	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	10	10	10	80 Punkte

Ab 1.1.2012 wird bei Gebäuden mit einem A/V-Verhältnis von 0,8 oder darüber im Falle einer teilsolaren Raumheizung mit mindestens 15 % solarem Deckungsanteil bzw. bei Installationen einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 2 kW_{peak} dies beim zulässigen Heizwärmebedarf mit bis zu 10 % des Anforderungswertes berücksichtigt.

Nachhaltigkeit	Punkte
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	20
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(15)
alternativ dazu raumluftunabhängige Einzelöfen	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	5
ökologische Baustoffe	bis zu 15
Sicherheitspaket	bis zu 3
begrüntes Dach	bis zu 4
Garten- Freiraumgestaltung, Regenwassernutzung	3
Barrierefreiheit	10
Solaranlage oder Wärmepumpenanlage zur Warmwasserbereitung	5
Solaranlage für Warmwasserbereitung und Zusatzheizung	10
Photovoltaikanlage	bis zu 15

(4) Die Objektförderung erhöht sich um folgende Beträge:

1. **für Jungfamilien**

Das sind Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hat, sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind

€ 4.000,--

2. für das erste zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte Kind**

€ 6.000,--

für das zweite zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte Kind**

€ 8.000,--

ab dem dritten zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte Kind sowie für jedes weitere Kind**

€ 10.000,--

3. für jedes zum Haushalt gehörende **versorgungsberechtigte behinderte Kind**, für das erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

€ 10.000,--

4. bei einer **Minderung der Erwerbsfähigkeit**

von **mindestens 55 %** im Sinne des § 35 EStG 1988 oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegeldgesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993

€ 7.500,--

5. **als Zusatzförderung für Arbeitnehmer**

€ 2.500,--

für Nutzungsberechtigte, die in den letzten 15 Monaten mindestens 12 Monate unselbständig erwerbstätig waren – der Bezug von Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe oder Pension zählt als Erwerbstätigkeit – und nachweislich seit mindestens drei Jahren einen Hauptwohnsitz in Niederösterreich begründet haben.

(5) Für die Errichtung eines Eigenheimes in Passivhausbauweise mit einer errechneten Energiekennzahl $\leq 10 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$ wird ein Förderungsdarlehen von € 50.000,-- zuerkannt. Sind die Kriterien Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise erfüllt, kann das Darlehen um bis zu € 4.500,-- erhöht werden.

Die Objektförderung gemäß Abs. 5 wird auch bei Überschreitung der Einkommensgrenzen gemäß § 4 Abs. 2 gewährt. Werden die Einkommensgrenzen nicht überschritten erhöht sie sich gemäß Abs. 4.

Es kann ausschließlich die Förderung gemäß § 14 (Abwanderungsgemeinden) und § 23 (Sicheres Wohnen) zusätzlich beantragt werden.

- (6) Für ein Eigenheim mit zwei Wohnungen wird für die zweite Wohnung 40 % des gemäß Abs. 1 bis 5 ermittelten Betrages als Darlehen zuerkannt.
- (7) Eine Aufstockung des Förderungsdarlehens ist bis zur nachweislichen Benutzbarkeit der Wohnung möglich.
- (8) Im Bereich der Objektförderung für Wohnungen im Geschößwohnbau ist das erste Ansuchen um Objektförderung für eine Wohnung ausschlaggebend welche Bestimmungen für die Objektförderung für die restlichen Wohnungen des Wohnhauses anzuwenden sind.

§ 14

Abwanderungsgemeinden

- (1) Für die Errichtung eines Eigenheimes und von Wohnungen im Geschößwohnbau in einer Abwanderungsgemeinde wird entweder ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von € 3.000,-- bzw. für die zweite Wohneinheit in der Höhe von € 1.200,-- zuerkannt oder der gemäß § 13 errechnete Darlehensbetrag um 20 % erhöht.
- (2) Die Auszahlung des erhöhten Förderungsdarlehens erfolgt gemäß § 15.
- (3) Die Auszahlung des nicht rückzahlbaren Zuschusses erfolgt nach Bewilligung desselben und es ist nur der Kündigungsgrund gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 bis zur nachweislichen Benutzbarkeit anzuwenden.
- (4) Die Abwanderungsgemeinden sind in Beilage A angeführt.
- (5) § 14 tritt mit 30.6.2011 außer Kraft.

§ 15

Sicherstellung und Auszahlung des Förderungsdarlehens

- (1) Förderungsdarlehen, ausgenommen Aufstockungen, werden unter der Voraussetzung zuerkannt, dass sie grundbücherlich im Rang vor sämtlichen intabulierten Höchstbetragspfandrechten sichergestellt werden.
- (2) Die Auszahlung der Darlehensbeträge gemäß §§ 13 Abs. 1 und Abs. 2 oder Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4, 6 und 7 erfolgt bei
 - Baufortschritt Keller mit Decke im Ausmaß von 30 %
 - Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit Dach weitere 60 %
 - Endabrechnung 10 %
 des Darlehensbetrages.

- (3) Die Auszahlung der Darlehensbeträge gemäß § 13 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 4, 6 und 7 erfolgt bei
- Baufortschritt Keller mit Decke im Ausmaß von 30 %
 - Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit Dach weitere 40 %
 - Nachweis, dass die der Förderung zugrunde liegende Energiekennzahl eingehalten worden ist weitere 30 %
des Darlehensbetrages.
- (4) Die Überprüfung der Ausführung kann durch vom Land Niederösterreich beauftragte Sachverständige erfolgen, deren Aufwand Wohnbauforschung bildet.

§ 16

Tilgung und Verzinsung des Förderungsdarlehens

- (1) Mit der Annahme der Zusicherung verpflichtet sich der Förderungswerber zur sukzessiven Rückzahlung des Darlehens, wobei die Tilgung und die Verzinsung des Förderungsdarlehens mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin beginnt, der dem Termin der Auszahlung des Darlehensbetrages „Fertigstellung des Bauzustandes Rohbau mit Dach“ (§ 15 Abs. 2 und Abs. 3) folgt.
Die Tilgung erfolgt halbjährlich zu den Rückzahlungsterminen 1. April und 1. Oktober.
- (2) Das Förderungsdarlehen hat einen Tilgungszeitraum von 27,5 Jahren und ist mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.
Die Annuitäten betragen in den ersten fünf Jahren 2 % des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem 6. Tilgungsjahr jeweils in Fünfjahresintervallen um 1 % des Darlehensbetrages (z.B. 6. bis 10. Tilgungsjahr 3 % usw.).

ABSCHNITT III

Förderung der Eigenheimsanierung

§ 17 Objektförderung

- (1) Die Objektförderung der Eigenheimsanierung betrifft Sanierungsmaßnahmen (§ 1 Z. 11 Abs. 2) an Sanierungsobjekten gemäß § 1 Z. 9.
Bei Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohnungen werden Sanierungen an Umfassungsbauteilen nur dann gefördert, wenn der Eigentümer des Gebäudes um Förderung ansucht.
- (2) Die Objektförderung besteht in der Zuerkennung von konstanten, nicht rückzahlbaren Zuschüssen (§ 3) zu den Annuitäten von Ausleihungen, die für Sanierungsmaßnahmen gemäß Abs. 1 aufgenommen werden. Die Zuschüsse werden auf die Dauer von 10 Jahren in der Höhe von jährlich 3 % einer Ausleihung im gemäß § 19 berechneten Ausmaß-zuerkannt.

§ 18 Ansuchen

Dem Ansuchen sind neben dem Sanierungsentwurf (§ 10) alle zur Beurteilung der Voraussetzungen nach diesem Abschnitt und nach Abschnitt I erforderlichen Unterlagen anzuschließen, wie insbesondere

1. Baubewilligungen einschließlich der bewilligten Bau- und Lagepläne,
2. Grundbuchsauszüge oder -abschriften,
3. Gebäudedatenblatt (Beilage C) zum Energieausweis, ausgenommen bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Z. 11 Abs. 2 lit. j, k, l, v, w,
und
4. Promessen.

Die im Sanierungsentwurf enthaltenen und beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen müssen vollständig sein, und in einem Ansuchen eingereicht werden.

§ 19 Förderungshöhe

- (1) Die Höhe der Ausleihung, für die gemäß § 17 Zuschüsse zuerkannt werden, beträgt 25 % bis 100 % der anerkannten Sanierungskosten nach Maßgabe des Punktesystems.
Maßnahmen für behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen werden jedoch im Ausmaß von 100 % der anerkannten Sanierungskosten gefördert.
- (2) Das förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem wie folgt ermittelt:

Förderbares Nominale: 1 Punkt = 1 % Förderung
Die maximale Förderung für die Objektförderung ist bei 100 Punkten gegeben.
Die Punkteanzahl ergibt sich aus den nachfolgend angeführten Tabellen.

Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Z. 11 Abs. 2, die die unten angeführten Mindestanforderungen nicht erreichen	25 Punkte
---	------------------

oder

Basis Energieausweis am tatsächlichen Standort bei Erreichen einer Verbesserung von	Punkte
≥ 40 %	55
≥ 60 %	70
≥ 80 %	90

oder

oder bei Erreichen einer Energiekennzahl von 60 kWh/m².a bei A/V 0,8 bezogen auf eine Heizgradtagzahl von 3.400 Kd/a (Referenzklima)	60
oder bei Erreichen einer Energiekennzahl von 40 kWh/m².a bei A/V 0,8 bezogen auf eine Heizgradtagzahl von 3.400 Kd/a (Referenzklima)	70
10 kWh/m².a – Passivhausstandard bezogen auf eine Heizgradtagzahl von 3.400 Kd/a (Referenzklima)	100

Die Punkteanzahl ergibt sich aufgrund der jeweiligen Energiekennzahl in Abhängigkeit von Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V Verhältnis) gemäß u.a. Tabelle.

	A/V Verhältnis													
	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
EKZ	60	58	56	53	51	49	47	44	42	40	38	36	33	60 Punkte
in	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	24	22	70 Punkte
kWh/m²a	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100 Punkte

Nachhaltigkeit	Punkte
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	20
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(15)
alternativ dazu raumluftunabhängige Einzelöfen	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	7
Barrierefreiheit	10
ökologische Baustoffe	bis zu 15
Sicherheitspaket	bis zu 3
Beratung, Berechnung (insbesondere Energieausweis)	1
Erstellung eines Gesamtkonzeptes	1
begrüntes Dach	bis zu 4
Solaranlage oder Wärmepumpenanlage zur Warmwasserbereitung	5
Solaranlage für Warmwasserbereitung und Zusatzheizung	10
Photovoltaikanlage	bis zu 15

Standortqualität	Punkte
Denkmalschutz	35

- (3) Bei der Einzelbauteilsanierung oder -erneuerung an der thermischen Gebäudehülle sind folgende energetische Mindeststandards einzuhalten.

Tabelle Einzelbauteilsanierung

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,35 W/(m ² K)
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/(m ² K)
Außenwand	0,25 W/(m ² K)
Oberste Geschossdecke, Dach	0,20 W/(m ² K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/(m ² K)

- (4) Die Förderung für den Erwerb von Eigenheimen, im Zusammenhang mit einer thermischen Gesamtsanierung, erfolgt mit einem 3 %, Zuschuss nach Abs. 1 zu einer Ausleihung in der Höhe von höchstens € 20.000,--, auf die Dauer von zehn Jahren, wobei der Ankauf des Objektes höchstens drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens um Förderung der thermischen Gesamtsanierung liegen darf.

§ 20

Abwanderungsgemeinden

- (1) Für die Sanierung von Sanierungsobjekten gemäß § 1 Z. 9 in einer Abwanderungsgemeinde werden die gemäß § 19 zuerkannten Zuschüsse auf jährlich 4 %, erhöht.
- (2) Für die Anweisung der erhöhten Zuschüsse gilt § 22 Abs. 3.
- (3) Die Abwanderungsgemeinden sind in der Beilage A angeführt.
- (4) § 20 tritt mit 30.6.2011 außer Kraft.

§ 21

Höchstmaß der Objektförderung

Die förderbare Obergrenze der Sanierungskosten beträgt € 500,--/m² Wohnnutzfläche für eine höchstförderbare Nutzfläche von 130 m² für jede Wohnungseinheit.

§ 22

Ablauf

- (1) Die Zuerkennung der Förderung hat zur Voraussetzung, dass mit den Sanierungsmaßnahmen erst begonnen werden darf, wenn das Ansuchen samt erforderlichen Beilagen und Unterlagen vollständig bei den Stellen gemäß § 10 Abs. 1 NÖ WFG 2005 eingelangt ist.

Bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Z. 11 (2) lit. v darf mit den Sanierungsmaßnahmen ein Jahr vor dem Einlangen des Ansuchens begonnen werden.
- (2) In der Förderungsvereinbarung ist auszubedingen, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen die Rechnungen samt Zahlungsnachweisen und die Aufnahme des Hauptwohnsitzes nachzuweisen sind und dass die Endabrechnung der Genehmigung durch die Landesregierung bedarf.
Aufgrund der vorgelegten Rechnungen werden die tatsächlichen förderbaren Gesamtbaukosten (§ 1 Z. 4) ermittelt und genehmigt.
Die Vorlage der Benützbarkeitsbestätigung ist nicht erforderlich.
- (3) Die Zuschüsse dürfen erst nach Genehmigung der Endabrechnung für Zeiträume ab dem Förderungsansuchen angewiesen werden. Die genehmigte Endabrechnung wird dem Förderungswerber und dem finanzierenden Institut zugestellt.

ABSCHNITT IV

§ 23

Sicheres Wohnen

- (1) Für den Einbau folgender Einbruchschutzmaßnahmen können natürliche Personen einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 30 % der anerkannten Investitionskosten höchstens jedoch in nachstehend genannter Höhe erhalten:
1. Mechanischer Schutz bei einer Wohnung in Mehrfamilienhäusern:
Sicherheits Türen mit einer Widerstandsklasse von mindestens 2 **bis zu € 1.000,--**
 2. Elektronischer Schutz bei einem Eigenheim, Wohnhaus oder Wohnung:
 - a) Alarmanlagen **bis zu € 1.000,--**
 - b) Anlagen zur Videoüberwachung **bis zu € 1.500,--**
 3. umfassender mechanischer Schutz bei einem Eigenheim oder Wohnhaus:
Sicherheits Türen mit einer Widerstandsklasse von mindestens 2
und
Sicherheitsfenster mit einer Widerstandsklasse von mindestens 2 **bis zu € 4.000,--**
- (2) Sicherheits Türen und Sicherheitsfenster müssen der ÖNORM B 5338, der ENV 1627 oder einer Norm eines anderen EU Mitgliedstaates, die gleichwertigen Schutz bietet, entsprechen. Alarmanlagen müssen den VSÖ oder VDS Richtlinien, der EN 50130 oder der EN 50131 entsprechen.
Videoüberwachungsanlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zu errichten. Die Videoüberwachungsanlage muss in Kombination mit einer Alarmanlage errichtet werden und die Aufzeichnungen müssen gespeichert werden können. Das ausführende befugte Unternehmen hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der oben angeführten Normen, bzw. des Standes der Technik zu bestätigen.
- (3) Förderungsansuchen sind innerhalb von sechs Monaten ab Einbau der Einbruchschutzmaßnahmen mit den erforderlichen Nachweisen und Originalrechnungen samt Zahlungsnachweisen einzubringen.
- (4) 23 tritt mit Ablauf des 30.6.2011 außer Kraft.

ABSCHNITT V

Allgemeine Bestimmungen für

Wohnungsbau und Wohnungssanierung

§ 24 Befugte Person

Befugte Personen können, sofern ihre Befugnis aufrecht ist, sein:

- a) Ziviltechniker oder eine Ziviltechnikergesellschaft
- c) Technisches Büro-Ingenieurbüro (Beratender Ingenieur) als natürliche Person
als eine im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft,
des jeweils in Betracht kommenden Fachgebietes oder
- d) Baumeister, als physische oder juristische Person

§ 25 Zusicherungsvoraussetzungen

- (1) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung schriftlich zu erklären, ob die Wohnungen in Miete/Kaufanwartschaft oder in Eigentum/Wohnungseigentum oder in sonstige Nutzung vergeben werden.
- (2) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung durch eine Erklärung nachzuweisen, dass er bezüglich der Vergabe die wirtschaftlichste, sparsamste und zweckmäßigste Leistung gewählt hat. Die Vergabe soll tunlichst getrennt nach Gewerken erfolgen, wobei wirtschaftliche und/oder technische Gesichtspunkte maßgebend sind.
- (3) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung als Nachweis, dass die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist, einen Finanzierungsplan vorzulegen.

- (4) Der Förderungswerber hat sowohl bei Förderung des Wohnungsbaus als auch der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,-/m² Wohnnutzfläche vor Zusicherung ein gesondertes Baubankkonto für alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und zur Abwicklung sämtlicher Zahlungen zu eröffnen und bekannt zu geben.
- (5) Bei der Förderung des Wohnungsbaus hat der Förderungswerber vor Zusicherung eine befugte Person (§ 24) mit der umfassenden örtlichen Bauaufsicht zu beauftragen. Dasselbe gilt bei der Förderung der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,-/m² Wohnnutzfläche sowie bei Förderung auf Grund der Vorlage eines Energieausweises.

Abweichend von § 24 kann diese örtliche Bauaufsicht auch von einem Dienstnehmer des Förderungswerbers oder des Betreuers oder des Bevollmächtigten, wenn der Dienstnehmer die Baumeister- oder Zivilingenieursprüfung positiv abgeschlossen hat, wahrgenommen werden.

Diese namhaft gemachte örtliche Bauaufsicht ist dem Land gegenüber neben dem Förderungswerber für die Einhaltung und Erfüllung der mit dem Förderungsverhältnis verbundenen Pflichten verantwortlich.

- (6) Der Förderungswerber hat vor Zusicherung – und bei Änderungen während der Bauzeit – auch vor Genehmigung der Endabrechnung durch eine zur Erstellung des Energieausweises befugte Person in gutächtlicher Form die Energiekennzahl nachzuweisen.
- (7) Der Förderungswerber hat durch Vorlage eines Grundbuchsauszuges vor Zusicherung nachzuweisen, dass er hinsichtlich der Bauliegenschaft(en) Eigentümer, Wohnungseigentümer, Miteigentümer oder bauberechtigt ist. In begründeten Ausnahmefällen kann mit einer Treuhandschaft eines Notares/Rechtsanwaltes vorläufig das Auslangen gefunden werden.
- (8) Bei der Förderung des Wohnungsbaus muss die baubehördliche Bewilligung erst vor Zusicherung vorliegen.
Vor Zusicherung sind der rechtskräftige Bescheid über die baubehördliche Bewilligung einschließlich der Niederschrift und die baubehördlich bewilligten Bau- und Lagepläne einschließlich der Baubeschreibung vorzulegen.
Weiters ist die durch eine befugte Person (§ 24) oder durch die örtliche Bauaufsicht (§ 25 Abs. 5) geprüfte Nutzflächenaufstellung beizubringen.

§ 26

Zusicherungsinhalte

- (1) Wird ein Ansuchen von der Landesregierung bewilligt, so ist dem Förderungswerber nach vollständiger Vorlage und Überprüfung der Unterlagen eine Zusicherung (schriftliche Zusage als Angebot) über die beabsichtigte Förderung zuzustellen.
- (2) Ergänzend zu den Bestimmungen des § 6 sind zusätzlich in die Zusicherung aufzunehmen:
 - a) Der Förderungswerber ist sowohl bei der Förderung des Wohnungsbaus als auch der Wohnungssanierung ab Sanierungskosten von € 360,-/m² Wohnnutzfläche verpflichtet ein gesondertes Baubankkonto für alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und zur Abwicklung sämtlicher Zahlungen zu eröffnen.
 - b) die Verpflichtung, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen.

Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung der Landesregierung bekannt zu geben.
 - c) sofern dies nicht bereits Gegenstand vertraglicher Vereinbarung war, ist in die Zusicherung bei Förderung des Wohnungsbaus die Bedingung aufzunehmen, wonach – sofern der Förderungswerber dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss – zwischen dem Käufer und dem Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen ist, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben ist.
- (3) In die Zusicherung kann aufgenommen werden, dass auf Dauer der Förderung durch Tafeln an prominenter Stelle von nach diesen Richtlinien geförderten Objekten (Anlagen) auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen ist; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

(4) In die Zusicherung kann aufgenommen werden, dass eine gemeinnützige Bauvereinigung jede 4. Wohnung eines geförderten Wohnungsbaues Personen überlässt, die vom Land Niederösterreich namhaft gemacht werden. **Das Land Niederösterreich kann mit Förderungsnehmern, denen nach der Rechtslage bis 31.12.2010 eine Förderung des Wohnungsbaues zuerkannt worden ist, eine Vereinbarung über die Ausübung eines Vorschlagsrechtes oder eine Vereinbarung über die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen, für die das Vorschlagsrecht gilt, schließen.**

Es wird ein Beirat eingerichtet, der die Landesregierung durch die Abgabe von Gutachten zu den ihm vorgelegten Vorschlägen, welchen Personen eine Wohnung zu überlassen ist, unterstützt. Das Nähere über die Zusammensetzung, die Beschlussfassung und die Geschäftsführung des Beirates ist in einer Geschäftsordnung zu regeln.

(5) In der Zusicherung können Bedingungen festgelegt werden unter denen das Sondersicherungsmittel gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 Bauträgervertragsgesetz – BTVG in Anspruch genommen werden kann.

§ 27

Baubeginn

Die Zuerkennung der Förderung hat zur Voraussetzung, dass mit den baulichen Maßnahmen erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird.

Bei der Förderung eines Objektes im Bereich des Wohnungsbaus oder der Wohnungssanierung, das überwiegend öffentlichen Zwecken dient, bei Sanierungsmaßnahmen, für die ein baubehördlicher Auftrag vorliegt, darf jedoch mit allen Arbeiten bereits begonnen werden, sobald das Ansuchen samt den erforderlichen Beilagen und weiteren erforderlichen Unterlagen laut Richtlinien (unter anderem Energieausweis, Auftrag an die befugte Person, Eröffnung eines Baubankkontos, etc.) vollständig bei der Landesregierung eingelangt ist. Bei Sanierungsmaßnahmen gemäß § 1 Z. 11 Abs. 1 lit. k darf mit den Sanierungsmaßnahmen ein Jahr vor dem Einlangen des Ansuchens begonnen werden.

§ 28

Endabrechnung

(1) Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 benützt werden darf bzw. ab Abschluss der Sanierungsarbeiten, eine Endabrechnung vorlegen.

1. Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der mit der umfassenden örtlichen Bauaufsicht beauftragten Person (§ 25 Abs. 5) zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

2. Bei der Förderung im Wohnungssanierungs-Bereich ist in Fällen, bei denen der Förderungswerber weder ein gemeinnütziger Bauträger, oder eine Gemeinde ist, noch durch diese oder einen nach gewerberechtlichen Bestimmungen befugten Verwalter vertreten wird, die Vorlage unter anderem von saldierten Rechnungen und Kostennachweisen erforderlich.
- (2) Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.
- (3) Die Genehmigung der Endabrechnung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung bzw. Einrichtung zur Gesundheitsversorgung entfallenden Kosten sind der anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

ABSCHNITT VI

Förderung des Wohnungsbaus

§ 29 Ansuchen

- (1) Ansuchen um Förderung von Wohnungsbau (§ 1 Z. 15) haben zur Voraussetzung, dass sie vom Gestaltungsbeirat beurteilt wurden oder ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde. Ab 30 Wohneinheiten ist ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchzuführen.
Die Bestimmungen über das Vorliegen der baubehördlichen Bewilligung sind gemäß § 25 Abs. 8 zu beurteilen.
- (2) Der Gestaltungsbeirat ist ein ausschließlich den zuständigen politischen Referenten zugeordnetes Sachverständigengremium. Sein Aufwand bildet Wohnbauforschung.
Die Zusammensetzung und die Aufgabenstellung sind in einer eigenen Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates zu regeln.
- (3) Die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat oder Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens begründet noch keinen Anspruch auf Förderung.

§ 30 Förderungshöhe

- (1) Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5 %-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20 % ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

(2) Das förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem wie folgt ermittelt.

Förderbares Nominale:

Die erreichte Punkteanzahl nach den untenstehenden Tabellen wird mit der Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche/Wohnheimfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 bewertet wird.

Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m².

Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 95 m².

Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².

Bei Veränderung der möglichen Förderung im Zuge des Förderverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3 % erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf.

Es werden Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards gemäß unten stehender Tabelle als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist:

	Energiekennzahl	
	bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
Bewilligung bis 31.12.2011	45	25
Bewilligung ab 1.1.2012	36	20

Die Punkte werden über das Prozentausmaß der Verbesserung der Energiekennzahl gegenüber der Mindestanforderung laut obiger Tabelle und der anzustrebenden Energiekennzahl von 10 ermittelt. Die Formel hierzu findet sich in der Beilage B.

Demgemäß ergeben sich folgende Punkte (Beispiel)

A/V Verhältnis	Energiekennzahl	Punkte
0,8	45	50
0,8	10	90
0,2	25	50
0,2	10	90

Nachhaltigkeit	Punkte
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	20
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(15)
alternativ dazu raumluftunabhängige biogene Feuerstätten	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	5
Solaranlagen (oder Wärmepumpenanlagen)	5
Photovoltaik	5

ökologische Baustoffe	bis zu	15
Sicherheitspaket	bis zu	3
begrüntes Dach	bis zu	4
Garten- Freiraumgestaltung		3
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder in Parkdecks mit mindestens zwei Geschossen		4
alternativ dazu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes		(2)

Die maximale Punkteanzahl für Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit ist bei 100 Punkten gegeben.

Punkte für Photovoltaikanlagen werden nur zuerkannt, sofern keine Tarifförderung gemäß dem Bundesgesetz Ökostromgesetz oder eine sonstige aus Mitteln des Landes Niederösterreich getragene Förderung gewährt wird. Wird eine derartige Förderung nach Zusicherung einer Förderung nach diesen Bestimmungen zuerkannt, stellt dies einen Kündigungsgrund dar.

Darüber hinaus ist die Zuerkennung von Punkten für Barrierefreies Bauen und die Lagequalität möglich.

Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen im allgemeinen Bereich	Punkte
Horizontale Verbindungswege: Zugang/Weg zum Objekt Eingangsbereich/Eingangstüre Innenbereich Gang (nicht in Wohnungen)	5
Vertikale Verbindungswege: Aufzug – nachträglicher Einbau möglich außer bei Reihenhäusern und Maisonnettewohnungen	
Wohnungen: Sanitärbereich anpassbar Türen, Bewegungsflächen barrierefrei Reihenhäuser und Maisonnettewohnungen: Erdgeschoß: anpassbarer Wohnraum / Lebensbereich und Sanitärbereich	

oder

Barrierefreies Bauen im gesamten Objekt	Punkte
<p>Im Objekt sind die Kriterien des „Barrierefreien Bauens im allgemeinen Bereich“ erfüllt und es sind zusätzlich die vertikalen Verbindungswege (Aufzug) und Wohnungen barrierefrei (Gangbreiten, Türbreiten, Wendekreise, Sanitärbereich, ausgenommen Balkontüren und Terrassentüren)</p> <p>- Bei Reihenhäusern und Maisonnettewohnungen muss eine Ebene voll barrierefrei bewohnbar sein – einschließlich einem (Extra)Zimmer</p>	10

Lagequalität

Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise	Punkte
..... bis zu	15

Eine weitere Zuerkennung von Punkten ist für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ möglich, welche insbesondere Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Menschen die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbständige Lebensführung ermöglicht. Die Zuerkennung von Punkten für barrierefreies Bauen ist in diesem Fall nicht möglich.

Betreutes Wohnen	Punkte
Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten	25
Aufzug	
Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 3 m ² /WE, mindestens jedoch 20 m ²	
Räume für Betreuer und allenfalls für einfache ärztliche Versorgung	
Notrufanlage (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)	
die Wohnungsgröße sollte 45 m ² bis 65 m ² betragen	
Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar	
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	

Gesundheits- und Sozialdienste sollten zur Verfügung stehen.

Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der für diese Wohnform gewidmeten Mittel zuerkannt werden.

Die Errichtung eines Wohnhauses in Passivhausbauweise mit einer errechneten Energiekennzahl $\leq 10 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{a}$ (Referenzklima) wird im 100-Punkte-Modell ohne Punkte für Heizungen aus „Nachhaltigkeit“ mit zusätzlich 10 Punkten auf das aus der Gesamtpunktezahl für „Nachhaltigkeit und Lagequalität“ ermittelte förderbare Nominale gefördert.

- (3) Bei Errichtung von Wohnheimen kann dieses förderbare Nominale um bis zu 25 % pro Wohnheimplatz erhöht werden.
- (4) Die Objektförderung ist auf alle Wohnungsarten, Wohnheime sowie Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, anwendbar.
- (5) Die endgültige Festsetzung der Objektförderung erfolgt nach Vorlage der Bestandspläne aufgrund der durch eine befugte Person gutachterlich festgestellten Wohnnutzfläche (§ 1 Z. 7).
- (6) Die Annuitätenzuschüsse werden ab der nachweislichen Benutzbarkeit frei gegeben.
- (7) Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt durch eine Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers.
- (8) Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.

§ 31

Verzinsung und Tilgung der rückzahlbaren Förderungsleistungen

- (1) Sowohl das Förderungsdarlehen als auch der rückzahlbare Zuschuss für eine Ausleiherung werden mit 1 % jährlich dekursiv verzinst. Die Annuitäten dieser beiden rückzahlbaren Förderungsleistungen (Darlehen des Landes und rückzahlbarer Zuschuss) betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %.

Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung). Beide Förderungsleistungen haben daher eine Laufzeit von ca. 34 Jahren.

- (2) Die Rückzahlung beider Förderungsleistungen beginnt mit dem Monatsersten des siebenten auf die nachweisliche Benutzbarkeit folgenden Monats und ist halbjährlich zu leisten.

§ 32

Verbindung von zwei Wohnungen bei kinderreichen Familien

- (1) Bei Familien mit mindestens drei zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern (kinderreiche Familie), für die Familienbeihilfe bezogen wird, kann bei Verbindung zweier angrenzender Wohnungen die Objektförderung nach diesem Abschnitt und der Wohnzuschuss nach Abschnitt VIII für beide Wohnungen zuerkannt werden. Änderungen der Familiengröße bleiben auch bei späteren Zustimmungen zur Eigentumsübertragung unberücksichtigt.

- (2) Die beiden gemäß Abs. 1 verbundenen Wohnungen müssen von dieser kinderreichen Familie gemeinsam genutzt werden.

Die geförderte Nutzfläche darf höchstens 130 m² betragen.

ABSCHNITT VII

Förderung der Wohnungssanierung

§ 33

Förderungswerber

- (1) Eine Förderung für die Wohnungssanierung kann den im § 3 Abs. 3 NÖ WFG 2005 genannten Personen, ausgenommen jedoch Mieter und Pächter, zuerkannt werden.
- (2) Bei der Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen kann für die Förderung von der Zustimmung aller Wohnungseigentümer abgegangen werden. In diesen Fällen bedarf es der Erklärung des gewerberechtlich befugten Verwalters, dass mehr als 50 % gemessen an den Eigentumsanteilen des Sanierungsobjektes, der Sanierung zustimmen und dass er die ausdrückliche Vollmacht der Mehrheit besitzt.

§ 35

Ansuchen

Dem Ansuchen sind – unbeschadet der §§ 10 und 25 - alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere sind dies

- Eigentumsnachweise oder Nachweise des Baurechtes - als Nachweis genügt vorerst ein unverbindliches Kaufangebot für die Liegenschaft,
- Sanierungsentwürfe,
- Kostenberechnungen,
- Nutzflächenaufstellungen und,
- Baubewilligungen soweit erforderlich samt baubehördlich genehmigte Bau- und Lagepläne einschließlich einer Nutzflächenaufstellung samt einer gutächterlichen Erklärung einer befugten Person (§ 24) über die Prüfung der Nutzflächen sowie die Baubeschreibungen.

§ 36 Objektförderung

(1)

- a) Die Objektförderung nach diesem Abschnitt besteht aus einem konstanten nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von jährlich höchstens 4 %, zu den Annuitäten von Ausleihungen im Ausmaß von höchstens 30 % der anerkehbaren Sanierungskosten
- b) Diese Ausleiherhöhung erhöht sich von 30 % der anerkannten Sanierungskosten um
 - 9 % - Punkte für Kategorieanhebung (von D, C, auf B, A gemäß § 15 a MRG; BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. Nr. 2/2004)
 - 9 % - Punkte für Gebäude unter Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz BGBl. Nr. 533/1923, in der Fassung BGBl. Nr. 170/1999
- c) Wird ein Energieausweis erstellt und wärmedämmende Maßnahmen durchgeführt oder ein denkmalgeschütztes, bzw. erhaltenswertes historisches Gebäude saniert, kann das Prozentausmaß der Ausleiherhöhung laut lit.a für alle Arbeiten nach einem Punktesystem gemäß § 37 ermittelt werden.

- (2) Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten unter € 360,-/m² Wohnnutzfläche hat der Zuschuss eine Laufzeit von 10 Jahren. Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten ab € 360,-/m² Wohnnutzfläche wird diese Objektförderung wahlweise für 10 oder 15 Jahre zuerkannt.

Bei Förderung der Wohnungssanierung mit unterschiedlichen Sanierungskosten pro m²-Wohnnutzfläche sind zur Beurteilung durchschnittliche Kosten heranzuziehen.

- (3) Förderbare Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind € 1.000,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Vorangegangene Sanierungsförderungen, die in einem Zeitraum von 10 Jahren vor Einreichung des neuen Ansuchens zugesichert wurden, sind in diesen Höchstbetrag einzurechnen.

Die geförderten Sanierungsmaßnahmen und ältere Förderungen bleiben unberücksichtigt.

- (4) Die höchst förderbare Nutzfläche beträgt 130 m².
- (5) Zuschüsse werden nur für die Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherhöhung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers.
- (6) Der Zuschuss wird frühestens ab Zusicherung freigegeben.

§ 37 Förderungshöhe

- (1) Als Voraussetzung für die Zuerkennung einer Förderung für die umfassende energetische Sanierung sind die Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards gemäß unten stehender Tabelle einzuhalten, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist:

Energiekennzahl	
bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
70	35

Die Berechnung der Förderung ist abhängig vom Erreichen einer besseren Energiekennzahl nach A/V-Verhältnis und der prozentuellen Verbesserung gegenüber dem oben festgelegten Mindeststandard.

Die Berechnung des förderbaren Nominales erfolgt gemäß Beilage C.

Demgemäß ergeben sich folgende Punkte (Beispiel)

A/V Verhältnis	Energiekennzahl	Punkte
0,8	70	50
0,8	10	100
0,2	35	50
0,2	10	100

1 Punkt wird mit 1 % der Sanierungskosten bewertet.

Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten historischen Gebäuden wird die tatsächliche Energiekennzahl unter Berücksichtigung des Referenzklimas um 65 kWh/m².a zur Berechnung der Förderung abgesenkt, wenn keine wärmetechnischen Verbesserungen durchgeführt werden dürfen. Wenn alle Umfassungsbauteile gedämmt werden dürfen erfolgt eine Verminderung um 15 kWh/m².a. Die Ermittlung der Abminderung erfolgt im Verhältnis der dämmbaren zu den nicht dämmbaren Hüllflächen ohne Berücksichtigung der untersten Geschoßdecke, sowie im Verhältnis von neuen Wohnungen außerhalb der Hüllflächen zu Wohnungen innerhalb der Hüllflächen entsprechend der Berechnung in Beilage C.

Nachhaltigkeit	Punkte
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	20
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(15)
alternativ dazu raumluftunabhängige biogene Feuerstätten	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	5
Solaranlagen (oder Wärmepumpenanlagen)	5
Photovoltaik	5
ökologische Baustoffe bis zu	15
Sicherheitspaket bis zu	3
Erstellung eines Gesamtsanierungskonzeptes	1

Photovoltaikanlagen werden nur gefördert, sofern keine Tarifförderung gemäß dem Bundesgesetz Ökostromgesetz oder eine sonstige aus Mitteln des Landes Niederösterreich getragene Förderung gewährt wird. Wird eine derartige Förderung nach Zusicherung einer Förderung nach diesen Bestimmungen zuerkannt, stellt dies einen Kündigungsgrund dar.

Standortqualität	Punkte
Kategorieranhebung	10

Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen im allgemeinen Bereich	Punkte
Horizontale Verbindungswege: Zugang/Weg zum Objekt Eingangsbereich/Eingangstüre Innenbereich Gang (nicht in Wohnungen)	5
Vertikale Verbindungswege: Aufzug – nachträglicher Einbau möglich außer bei Reihenhäusern und Maisonnettewohnungen	
Wohnungen: Sanitärbereich anpassbar Türen, Bewegungsflächen barrierefrei Reihenhäuser und Maisonnettewohnungen: Erdgeschoß: anpassbarer Wohnraum / Lebensbereich und Sanitärbereich	

oder

Barrierefreies Bauen im gesamten Objekt	Punkte
Im Objekt sind die Kriterien des „Barrierefreien Bauens im allgemeinen Bereich“ erfüllt und es sind zusätzlich die vertikalen Verbindungswege (Aufzug) und Wohnungen barrierefrei (Gangbreiten, Türbreiten, Wendekreise, Sanitärbereich, ausgenommen Balkontüren und Terrassentüren) - Bei Reihenhäusern und Maisonnettewohnungen muss eine Ebene voll barrierefrei bewohnbar sein – einschließlich einem (Extra)Zimmer	10

Höchstens 100 Punkte werden der Förderung zugrunde gelegt.

- (2) Bei zum Zeitpunkt der Zusicherung anerkannten Sanierungskosten von mehr als € 1.000,--/m² Wohnnutzfläche kann wahlweise anstelle der Förderungsart gemäß § 36 entsprechend der Bestimmungen des Abschnitt VI, ausgenommen § 29 gefördert werden, wobei frühere Sanierungsförderungen ab Einbringung des neuen Ansuchens einzustellen sind.
- (3) Werden im Zuge einer Sanierung von Objekten Wohnungen neu errichtet, können diese im Rahmen der Wohnungssanierung wahlweise anstelle der Förderungsart gemäß § 36 entsprechend den Bestimmungen des Abschnitt VI ausgenommen § 29 gefördert werden.

Wenn die Wohnnutzfläche der neu zu errichtenden Wohnungen mehr als 20 % der zu sanierenden Wohnnutzfläche beträgt, finden für die neu zu errichtenden Wohnungen § 3 Abs. 1 und 2 NÖ WFG 2005, sowie § 1 Z. 6 und § 4 Abs. 1 bis 6 dieser Richtlinien Anwendung.

Bei Errichtung von thermisch getrennten Neubauten müssen diese den Mindestanforderungen hinsichtlich EKZ für Neubau entsprechen.

Bei Förderung gemäß diesem Absatz oder gemäß Abs. 2 wird die tatsächliche Energiekennzahl für denkmalgeschützte oder erhaltenswert historische Gebäude unter Berücksichtigung des Referenzklimas um 90 kWh/m².a zur Berechnung der Förderung abgesenkt, wenn keine wärmetechnischen Verbesserungen durchgeführt werden dürfen. Wenn alle Umfassungsbauteile gedämmt werden dürfen erfolgt eine Verminderung um 15 kWh/m².a. Die Ermittlung der Abminderung erfolgt im Verhältnis der dämmbaren zu den nicht dämmbaren Hüllflächen ohne Berücksichtigung der untersten Geschoßdecke sowie im Verhältnis von neuen Wohnungen außerhalb der Hüllflächen zu Wohnungen innerhalb der Hüllflächen entsprechend der Berechnung in Beilage C.

- (4) Die Zusicherung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Förderungswerber bei Förderung mit Zuschüssen gemäß § 36 mit den bei Zusicherung festgestellten Förderungsbeträgen das Auslangen zu finden hat.

- (5) Bei der Einzelbauteilsanierung oder -erneuerung an der thermischen Gebäudehülle folgende energetische Mindeststandards einzuhalten:

Tabelle Einzelbauteilsanierung

U-Wert-Vorgaben für Förderung der Sanierung einzelner Bauteile	
Fenster bei Tausch des ganzen Elements (Rahmen und Glas)	1,35 W/(m ² K)
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/(m ² K)
Außenwand	0,25 W/(m ² K)
Oberste Geschossdecke, Dach	0,20 W/(m ² K)
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/(m ² K)

Dies gilt nicht für erhaltenswerte Bauteile bei denkmalgeschützten bzw. historischen Gebäuden.

ABSCHNITT VIII

Subjektförderungen

§ 38

Allgemeine Bestimmungen für Subjektförderung

Dem Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigten einer geförderten Wohnung, eines geförderten Wohnheimes oder eines geförderten Eigenheimes kann zur Verringerung der Belastung aus der Annuitätenleistung eine Subjektförderung, nämlich Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss zuerkannt werden.

§ 39

Förderungswerber für Subjektförderung

- (1) Über den in § 4 (Österreicher und Gleichgestellte) genannten Personenkreis hinaus kann eine Subjektförderung auch zugesichert werden:
 - a) Personen, denen die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft bescheidmäßig zugesichert worden ist,
 - b) Ehepaaren, bei denen nur ein Partner die Voraussetzungen gemäß § 4 erfüllt.
- (2) Der Förderungswerber und dessen (Ehe-) Partner müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründet haben.

§ 40

Familieneinkommen für Subjektförderung

- (1) Grundsätzlich ist das gesamte Einkommen (Familieneinkommen gemäß § 2) des Jahres nachzuweisen, das vor dem Zeitpunkt der Einbringung des Förderungsansuchens abgelaufen ist.
Soll jedoch in Anwendung des § 44 Abs. 1 die Förderung auch für einen Monat zuerkannt werden, der zu diesem abgelaufenen Jahr gehört, ist jenes Jahreseinkommen nachzuweisen und der Beurteilung zugrunde zu legen, das vor Beginn dieses Bewilligungszeitraumes lag.

- (2) Liegt gegenüber dem Familieneinkommen des der Beurteilung zugrunde gelegten Zeitraumes und dem aktuellen Einkommen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, eine Einkommenseinbuße von mindestens 30 % vor, kann die Förderung auf Basis der aktuellen Einkommenssituation zuerkannt werden. Anlässlich der Geburt eines Kindes kann die aktuelle Einkommenssituation jedenfalls berücksichtigt werden.

§ 41

Begünstigte Personen für Subjektförderung

Die für die Wohnbeihilfe (§ 46 Abs. 5) und für den Wohnzuschuss (§ 47 Abs. 2) festgelegten Begünstigungen werden berücksichtigt bei

- a) Jungfamilien: das sind Familien bzw. Lebenspartnerschaften mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt des Ansuchens noch nicht vollendet hat, sowie allein erziehende Elternteile, die das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, mit mindestens einem zum Haushalt gehörigen versorgungsberechtigten Kind;
- b) Familien mit mindestens drei Kindern, für die zum Zeitpunkt des Ansuchens Familienbeihilfe bezogen wird;
- c) Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993, bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993, sowie Familien mit einem Kind, für das zum Zeitpunkt des Ansuchens erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

Die Begünstigung kann nur einmal zur Anwendung gelangen.

§ 42

Voraussetzungen für Subjektförderung

- (1) Subjektförderung kann nur Förderungswerbern zuerkannt werden, die eine nach den in § 46 (Wohnbeihilfe) oder nach § 47 (Wohnzuschuss) angeführten Bestimmungen geförderte Wohnung benützen.
Der gleichzeitige Bezug von Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss ist nicht möglich.
- (2) Um Subjektförderung kann angesucht werden
 - a) wenn bei dem geförderten Objekt die Errichtung gefördert wurde:
ab der nachweislichen Benutzbarkeit

- b) wenn bei dem geförderten Objekt die Sanierung gefördert wurde:
- bei der Wohnungssanierung: ab Zusicherung der Objektförderung;
 - bei der Eigenheimsanierung: ab genehmigter Endabrechnung;
- jedenfalls muss die Rückzahlung des Förderungsdarlehens oder der Ausleihung bereits anrechenbar sein, wie z.B. frühestens 6 Monate vor erster Fälligkeit bei halbjährlicher dekursiver Tilgung.

§ 43

Aufwand zum Wohnen für Subjektförderung

(1) Als Aufwand zum Wohnen gelten:

1. **Annuität** (Tilgung, Verzinsung) der rückzahlbaren Förderungsleistungen sowie der Ausleihungen, welche zur Errichtung oder zur Sanierung des geförderten Objektes aufgenommen wurden, - abzüglich allfälliger Zuschüsse.
2. **Rückzahlung von Eigenmitteln, die von Gebietskörperschaften oder gemeinnützigen Bauvereinigungen** für die Errichtung oder Sanierung des Objektes eingesetzt wurden, wobei für die Berechnung eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren und eine Höchstverzinsung von 3,5 % zugrunde zu legen ist.
3. **Tilgung und Verzinsung** eines Konversionsdarlehens gemäß RBG.

(2) Werden zur Minderung der Wohnungsaufwandsbelastung Zuschüsse geleistet, (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz, Mietzinsbeihilfe nach dem EStG) sind diese – erforderlichenfalls anteilig – von den errechneten Annuitäten abzuziehen.

Wenn der Förderungswerber den ermittelten Aufwand zum Wohnen nicht oder nicht zur Gänze leistet, so kann Subjektförderung nur in einer in diesem Verhältnis verminderten Höhe zuerkannt werden.

(3) Die zu leistende Annuität ist aufgrund der genehmigten Endabrechnung, vor diesem Zeitpunkt aufgrund der Zusicherung, zu berechnen.
Eine Änderung der Finanzierung einer genehmigten Endabrechnung ist innerhalb der Gesamtbaukosten möglich.

§ 44

Zuerkennung der Subjektförderung

(1) Subjektförderung kann ab dem Monat, in dem die Förderungsvoraussetzungen gegeben waren, zuerkannt werden. Sie kann jedoch nur für einen Zeitraum bis drei Monate vor Einlangen des Ansuchens zuerkannt werden. Wird das Ansuchen im Weg über eine gemeinnützige Bauvereinigung elektronisch eingebracht, ist der Zeitpunkt des Einlangens bei der gemeinnützigen Bauvereinigung maßgeblich; das Ansuchen ist innerhalb von 4 Monaten der NÖ Landesregierung zu übermitteln.

- (2) Subjektförderung wird nicht zuerkannt, wenn der errechnete Zuschussbetrag € 7,-- oder weniger beträgt.
- (3) Die Anweisungen erfolgen monatlich im Nachhinein nach Annahme der Zusicherung.

§ 45

Änderung der Subjektförderung

Eine Änderung der Förderungsvereinbarung kann erfolgen,

- a) wenn sich der zu leistende Aufwand zum Wohnen (§ 43) ändert
- b) bei der Geburt eines Kindes, das gegenüber dem Förderungswerber versorgungsberechtigt ist und mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebt
- c) bei einer gravierenden Einkommensminderung (§ 40 Abs. 2),

sofern der Änderungsbetrag mehr als € 20,-- beträgt.

§ 46

Wohnbeihilfe

- (1) Die Wohnbeihilfe wird den Benutzern von geförderten Wohnungen, Wohnheimen sowie Eigenheimen zuerkannt, die gefördert sind mit Mitteln nach dem
- a) Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds;
 - b) Wohnhauswiederaufbaugesetz;
 - c) Wohnbauförderungsgesetz 1954
 - d) Wohnbauförderungsgesetz 1968
 - e) Wohnungsverbesserungsgesetz 1969
 - f) Bundessonderwohnbaugesetz 1983
 - g) Wohnbauförderungsgesetz 1984
 - h) Wohnhaussanierungsgesetz
 - i) NÖ Wohnungsförderungsgesetz (Abschnitte II, III und VI)
 - j) NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
(Abschnitte III und VII NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011, sofern eine Förderung gemäß lit. a) bis i) besteht)
- (2) Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus **dem Wohnungsaufwand** (Abs. 3), welcher auf die angemessene Nutzfläche (Abs. 4) anteilig entfällt, **abzüglich des zumutbaren Wohnungsaufwands** (Abs. 5).

- (3) Der Wohnungsaufwand kann nur in folgender Höhe anerkannt werden:
- a) bei Eigenheimen
ist der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit € 4,00 pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt
 - b) bei Mehrfamilienhäusern und Gruppenwohnbauten, deren Errichtung auf der Grundlage des NÖ WFG oder des NÖ WFG 2005 gefördert wurde, jedoch nicht bei Wohnheimen, ist der anrechenbare Aufwand pro Quadratmeter mit € 4,50 pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt
- (4) Die **angemessene Wohnnutzfläche** beträgt für eine bzw. für zwei Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 10 m².
Bei Wohnheimen ist die Wohnnutzfläche des Heimplatzes Grundlage für die Berechnung.
- (5) Der zumutbare **Aufwand** ist in der Beilage D bestimmt und richtet sich nach dem Familieneinkommen.

Für begünstigte Personen gemäß § 41 lit. a und b wird der zumutbare Aufwand um 30 % bzw. für begünstigte Personen gemäß § 41 lit. c um 40 % verringert.

§ 47 Wohnzuschuss

- (1) Der Wohnzuschuss ist ein Zuschuss zu den Annuitäten im Ausmaß von 1 bis 5 % zum förderbaren Nominale (Abs. 4) entsprechend der Tabelle laut Beilage E.
Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn eine Objektförderung
- a) aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“
 - b) aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993, 2. Juli 1993 und am 19. Oktober 1993 gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktionen und den dazugehörigen Änderungen
 - c) nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU, EH-NEU und KLAS-NEU oder
 - d) nach dem NÖ WFG 2005
- zugesichert worden ist.
- (2) Bei begünstigten Förderungswerbern (§ 41) wird das ermittelte Familieneinkommen (§ 40) um € 1.200,-- für die erste Person und um € 420,-- für jede weitere Person verringert.

- (3) Die Höhe des Wohnzuschusses darf die zu leistende Annuität nicht übersteigen.
- (4) Das **förderbare Nominale** bestimmt sich wie folgt:
- a) bei der Errichtung eines **Eigenheimes**:
€ 45.000,-- einer rückzahlbaren Förderleistung oder einer Ausleihung.
- b) bei der **Eigenheimsanierung (kleine Althausanierung)**:
bis zu 100 % der Sanierungskosten einschließlich der Ortskernförderung für den Ankauf eines Eigenheimes sowie die Förderung nach § 19 Abs. 4.
- c) **bei der Errichtung eines Wohnungsbaues**:
Die Summe aus dem – entsprechend der Wohnungskategorie zum Zeitpunkt der Bewilligung der Objekt- bzw. Basisförderung – maßgeblichen förderbaren Nominale und den allfälliger Zusatzförderungen.
Bei der Förderung MH-NEU mit Bewertungszahl ergibt sich das förderbare Nominale aus dieser Bewertungszahl, sofern – bei unterschiedlichen Bewertungszahlen – keine Zuordnung durch den Bauträger erfolgt ist.
Bei der Förderung nach diesen Richtlinien ergibt sich das förderbare Nominale nach Abschnitt VI.
- d) **bei der Wohnungssanierung**:
Bis zu 100 % der Sanierungskosten.
- e) **bei Wohnungen nach dem „Sonderwohnbauprogramm für sozial bedürftige Wohnungssuchende“**:
- | | |
|--------------------|--|
| € 36.400,-- | bei einer Wohnung/Wohnheimplatz Kategorie I
(ab 35 m ² Wohnnutzfläche), |
| € 50.900,-- | bei einer Wohnung/Wohnheimplatz Kategorie II
(ab 50 m ² Wohnnutzfläche) und |
| € 72.700,-- | bei einer Wohnung/Wohnheimplatz Kategorie III
ab 70 m ² Wohnnutzfläche). |
- jeweils unter Berücksichtigung der 3 %-igen Toleranzgrenze

§ 47a Wohnzuschuss Modell 2009

- (1) Der Wohnzuschuss „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung
 - a) aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“
 - b) aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen

c) nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU
d) nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

zugesichert worden ist

- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag.
Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe)Partnerschaften anerkannt.

- (2) Die Höhe des Wohnzuschusses ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen **dem Wohnungsaufwand** und einer Betriebskostenpauschale von € 1,-- bezogen auf die förderbare Nutzfläche (Abs. 4) und **dem zumutbaren Wohnungsaufwand** (Abs. 5)
- (3) Der Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,-- bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.
- (4) Die förderbare Nutzfläche beträgt höchstens:
für eine Person 50 m²,
für 2 Personen 70 m²
und erhöht sich
für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m²,
ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m².
- (5) Der **zumutbare Wohnungsaufwand** beträgt: für 1 Person
- | | |
|---|------|
| bei einem Jahreseinkommen bis € 10.800,-- | 0 % |
| bis € 11.760,-- | 5 % |
| bis € 12.720,-- | 10 % |
| bis € 13.680,-- | 15 % |
| bis € 14.640,-- | 20 % |
| ab € 14.640,01 | 25 % |

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

1. den (Ehe)Partner um 50 %
2. im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 20 % für das erste Kind, um 25 % für das zweite Kind und um jeweils 30 % ab dem dritten Kind
3. allein erziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
4. jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 %
5. Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

§ 48

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

- (1) Unbeschadet des § 7 erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen, insbesondere wenn:
 - a) die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
 - b) der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
 - c) ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
 - d) ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
 - e) das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.
- (2) Förderungen nach diesem Abschnitt, die zu Unrecht empfangen wurden, können zurückgefordert werden.
- (3) Die Förderungsvereinbarung wird mit der Maßgabe abgeschlossen, dass der Förderungsnehmer alle Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Förderung oder den Verlust des Anspruchs zur Folge haben können, nach deren Bekannt werden unverzüglich der Landesregierung zu melden hat.

ABSCHNITT IX

§ 49

verwiesene Gesetzesstellen

Soweit in diesen Richtlinien auf Gesetze verwiesen wird, sind diese in der nachstehenden Fassung Grundlage für diese Richtlinien.

- NÖ WFG 2005: NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005,
LGBI. 8304 in der geltenden Fassung
- NÖ Bauordnung 1996: NÖ Bauordnung 1996,
LGBI. 8200 in der geltenden Fassung
- FLAG 1967: Familienlastenausgleichsgesetz 1967
BGBl. Nr. 376/1967 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2010
- EStG 1988: Einkommensteuergesetz 1988
BGBl. Nr. 400/1988 in der Fassung BGBl. I Nr. 29/2010
- MRG: Mietrechtsgesetz
BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 29/2010
- WGG: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
BGBl. Nr. 139/1979 in der Fassung BGBl. I Nr. 135/2009
- WEG 2002: Wohnungseigentumsgesetz 2002
BGBl. Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 58/2010
- RBG 1987: Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987
BGBl. Nr. 340/1987
- DMSG: Denkmalschutzgesetz
BGBl.Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 2/2008

§ 50

Übergangsbestimmungen

- (1) Förderungsansuchen, die bis zum Inkrafttreten dieser Richtlinien eingebracht worden sind, sind nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen zu behandeln. Das gleiche gilt für spätere Abänderungen solcher Ansuchen.
Für Ansuchen gemäß Abschnitt VI und VII ist § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 anzuwenden.
- (2) Abs. 1 gilt nicht für Ansuchen, die sich auf noch nicht durch die Landesregierung entschiedene Förderungen der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Abschnitt VI NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005) beziehen. Diese Ansuchen sind nach den Bestimmungen dieser Richtlinien zu behandeln.
- (3) Bei späteren Abänderungen von Ansuchen um Förderung der Errichtung oder der Sanierung von Eigenheimen (Abschnitt II, III NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005) können auch Punkte für Solaranlage oder Wärmepumpenanlage zur Warmwasserbereitung (5), Solaranlage für Warmwasser und Zusatzheizung (10) und Photovoltaikanlage (bis zu 15) zuerkannt werden.

§ 51

Außerkräfttreten

Soweit sich aus § 50 nichts Anderes ergibt, treten die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 in der Fassung der 19. Änderung, mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinie außer Kraft.