

## Wohnhaussanierungsrichtlinie 2016

### Gliederung

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| I. Abschnitt:   | Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 5) |
| II. Abschnitt:  | Wohnhaussanierung (§ 6 - § 14)      |
| III. Abschnitt: | Förderungsübernahme (§ 15)          |
| IV. Abschnitt:  | Kündigungsbestimmungen (§ 16)       |
| Anhang:         | Ökologischer Maßnahmenkatalog       |

### I. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

##### § 1

##### Rechtsgrundlagen

Die Wohnhaussanierungsrichtlinie 2016 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 17.11.2015 beschlossen.

##### § 2

##### Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

##### § 3

##### Inkrafttreten, Gültigkeit, Antragsprinzip

Diese Richtlinie gilt für Förderungsanträge ab 01.01.2016 bis 31.12.2016.

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags. Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind. Förderungsanträge können nur für baubehördlich bewilligte Bauvorhaben gestellt werden, sofern es sich nicht um ein anzeigepflichtiges bzw. um ein freies Bauvorhaben handelt.

## § 4 Begriffe

1. **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
2. **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 25 m<sup>2</sup>, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.
3. **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.
4. **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.
5. **Reihenhaus:** Darunter sind Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bauweise errichteten Eigenheimen oder mehreren Doppelhäusern zu verstehen, die als Gesamtprojekt in einem Zug gebaut werden.
6. **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenen-Bauweise.
7. **Wohnheim:** Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes Wohnhaus, wie z.B. Alters- und Pflegeheime sowie Schüler- und Studentenheime. Abweichend von Z. 8 zählen zur Nutzfläche auch die Räume für die Verwaltung und das Personal und Erschließungsflächen (Gänge). Nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen Flächen für heimfremde Institutionen wie z.B. Krankenpflegevereine, öffentliche Gastronomie, sowie Technik- und Lagerräume in Untergeschossen.
8. **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur förderbaren Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.

Die Nutzfläche ist anhand des genehmigten Einreichplans zu ermitteln, bei Eigentumswohnungen, bei denen Wohnungseigentum begründet wird bzw. wurde, gilt die Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten, sofern dieses zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits vorliegt.

Hinweis: Die Betrachtung der Nutzfläche durch die Bezirksgerichte für eine gebührenbefreite Pfandrechteintragung (150 m<sup>2</sup>) erfolgt nicht nach dieser Definition, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

9. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Erwerbseinkommen bzw. Folgeeinkommen, AMS-Taggeld und Kinderbetreuungsgeld von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 800,00 nicht berücksichtigt.
10. **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

Insbesondere berücksichtigt werden Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl.Nr. 400/1988 (Negativeinkünfte und Verlustvorträge werden

nicht berücksichtigt), vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beiträge gemäß §§ 9, 10, 12, 16 Abs. 1 Z. 1, 2, 3b, 7, 8 und 10, 16 Abs. 2 und 3, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer.

Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge und einmalige Beträge wie z.B. eine Abfertigung oder Jubiläumsgelder werden dem Einkommen nicht zugerechnet. Auch Familienbeihilfe, Familienzuschuss des Landes und Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz zählen nicht zum Einkommen.

Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden bei nachweislicher Zahlung vom Einkommen abgezogen. Unterhalts- und Alimentationszahlungen für Kinder werden bis zu einem Betrag von € 150,00 bei der Berechnung des Einkommens nicht berücksichtigt.

Im Regelfall berechnet sich das monatliche Nettoeinkommen wie folgt:

+ Gesamtjahresbruttoeinkommen

- Sozialversicherung

- Lohnsteuer

= **Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate.**

Der Förderungsgeber ist berechtigt, darüber hinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen.

Äußerstenfalls ist die Heranziehung des Einkommensdurchschnitts der letzten drei Jahre zur Einkommensberechnung zulässig, sofern für diesen Zeitraum auch entsprechende Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Den Einkommensnachweis erbringen:

- a) Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Ein- und Ausgabenrechnung.
- b) Arbeitnehmer bzw. Arbeitnehmerinnen durch Vorlage eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. eines Einkommensteuerbescheids sowie des aktuellen Bezugs bei Einkommensänderungen.

11. **Umfassende energetische Sanierung (Gesamtsanierung):** Eine umfassende energetische Sanierung (Gesamtsanierung) liegt vor, wenn beim gesamten Wohngebäude

a) zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle:

Fensterflächen, Dach oder oberste Geschossdecke, Außenwand, unterste Geschossdecke oder

b) zwei Teile der Gebäudehülle gemäß lit. a) und das energetisch relevante Haustechniksystem (Heizung, Warmwasser)

gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil thermisch saniert werden und ein Gebäudeausweis für die Förderstufen 2 - 5 vorliegt und

c) die Mindestanforderungen bezüglich Heizwärmebedarf und Ökopunkte gemäß § 7 Abs. 4 erfüllt werden.

12. **Gesamtsanierung in Etappen:** Wird ein Gebäude auf Basis eines Gesamtsanierungskonzeptes in zwei Etappen umfassend energetisch saniert, wird für die zweite Sanierungsetappe die Förderung für eine Gesamtsanierung gewährt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Das Gesamtsanierungskonzept wurde im Rahmen einer Sanierungsberatung erstellt und ist als Pdf-Datei als Anhang zum Energieausweis in der Energieausweiszentrale (EAWZ) gespeichert.
- b) Die zweite Etappe wird innerhalb von 6 Jahren nach dem Erstantrag (Datum der Förderungszusage für die erste Etappe) mit Vorlage der Endabrechnung abgeschlossen.

Ein Gebäudeausweis ist im Etappenkonzept nicht erforderlich, jedoch Energieausweise vor und nach der Sanierung für jeden Förderungsantrag. Nach Abschluss der zweiten Etappe müssen die Grenzwerte für den Heizwärmebedarf für die entsprechende Förderstufe nach den dann gültigen Förderungsrichtlinien eingehalten werden. Hinsichtlich Gesamtobergrenze für die anrechenbaren Sanierungskosten gilt § 10 Abs. 4. Für Folgeanträge innerhalb der 3-Jahresfrist nach Abrechnung der ersten Etappe ist zusätzlich § 5 Abs. 9 zu beachten.

13. **Erhaltenswerte Objekte:** Unter erhaltenswerter Bausubstanz sind Wohnhäuser zu verstehen, welche aufgrund des noch erhaltenen substanziell unverfälschten Bauzustands eine regionaltypische Bauweise dokumentieren: Rheintal-, Bregenzerwälderhäuser etc. Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Sanierungsobjekts soll keine nachteilige Veränderung erfahren und später entstandene Baufehler sind zu beheben. Jedenfalls erhaltenswert sind alle Wohngebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Für Wohngebäude die unter Denkmalschutz stehen, reicht bei Antragsstellung die Kopie des entsprechenden Bescheids des Bundesdenkmalamts als Nachweis. Für andere Wohngebäude ist eine kostenlose Vorbegutachtung erforderlich. Details dazu und Ansprechpartner bzw. Ansprechpartnerinnen sind dem Antragsformular „Vorbegutachtung“ auf der Homepage des Landes: [www.vorarlberg.at/wohnen](http://www.vorarlberg.at/wohnen) zu entnehmen.

Für diese Förderstufe ist erforderlich, dass die anerkannten Sanierungskosten in der Bauhülle mindestens € 25.000,00 betragen. Für erhaltenswerte Objekte sind keine Ökologienachweise (U-Werte, Energieausweis, Gebäudeausweis) erforderlich.

14. **Anerkannte Sanierungskosten:** Für die Berechnung der Förderung werden nur Kosten anerkannt, welche auf Maßnahmen entfallen, die im § 8 angeführt sind. Dabei werden nur Rechnungen von gewerblich befugten Unternehmen sowie Materialrechnungen unter Vorlage der Zahlungsbelege berücksichtigt. Eigenleistungen werden nicht anerkannt, ebenso Rechnungen, welche mehr als 6 Monate vor Antragsstellung ausgestellt worden sind.

Bei gemischt genutzten Gebäuden (teils gewerblich, teils Wohnungsnutzung) werden die Kosten für allgemeine Gebäudeteile (Dach, Heizung, Aufzugsanlage...) nur in jenem Ausmaß anerkannt, das nach den Grundbuchsanteilen auf die Wohnungsnutzung entfällt. Ebenfalls erfolgt eine Aufteilung der allgemeinen Kosten bei Mehrwohnhäusern auf die einzelnen Wohnungen nach den Grundbuchsanteilen, außer es liegt eine anderslautende einstimmige schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer vor. Wurde kein Wohnungseigentum begründet, erfolgt eine Aufteilung grundsätzlich nach den Nutzflächenanteilen.

Bei einer umfassenden energetischen Sanierung eines Eigenheims für den Eigenbedarf kann der Kaufpreis mitberücksichtigt werden, wenn der Kauf innerhalb der letzten zwei Jahre ab Antragsstellung erfolgt ist. Erbauszahlungen werden gleich behandelt.

15. **OI3-Index:** Der OI3-Index bewertet die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts. Im Wohnbau werden die wärmetechnische Gebäudehülle und die Zwischendecken ohne hinterlüftete Außenfassade, Dacheindeckung, Feuchtigkeitsisolierung und Fußbodenbelag bewertet. Dies entspricht der Bilanzgrenze 0 gemäß IBO-Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Stand Jänner 2013, Version 3.0 samt Ergänzung zu diesem Leitfaden, Stand März 2014, Version 3.0.  
Das OI3-Bewertungsverfahren ist im Leitfaden des Instituts für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben.
16. **Lnight:** Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG stellt der Nacht-Lärmindex (Lnight) die Belastung im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) dar. Lnight ist ein Immissionsschallpegel und wird durch den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel am maßgebenden Immissionsort beschrieben.
17. **Lden:** Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG stellt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (Lden) die allgemeine Belastung dar. Lden ist ein Immissionsschallpegel und wird durch den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel am maßgebenden Immissionsort beschrieben.
18. **A-bewerteter Schallpegel [LA] in Dezibel [dB]:** Der A-bewertete Schallpegel LA [dB] ist der mit der Frequenzbewertungskurve A nach ÖVE/ÖNORM EN 61672-1 bewertete Schallpegel. Er berücksichtigt die Frequenzempfindlichkeit des menschlichen Ohres. Der A-bewertete Schallpegel wird zur Kennzeichnung der augenblicklichen Stärke der Schallimmissionen verwendet. Ein Pegelunterschied von 10 dB entspricht etwa der Verdoppelung bzw. Halbierung der empfundenen Lautheit.
19. **Energieäquivalenter Dauerschallpegel LA,eq [dB]:** Einzahlangabe, die zur Beschreibung eines Schallereignisses mit schwankendem Schallpegel (z.B. Straßenverkehrslärm) dient. Er wird errechnet als jener Schallpegel, der bei dauernder Einwirkung dem unterbrochenen Schall oder Schall mit schwankendem Schallpegel energieäquivalent ist.

## § 5

### Verfahren und sonstige Bestimmungen

- (1) Alle Förderungsanträge sind unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIIId), einzubringen.
- (2) Angebote und Rechnungen sind in Aufstellungen (Antrags- und Endabrechnungsf formularen) so aufzuschlüsseln und zusammenzufassen, dass die Kosten/Preise samt Flächenangaben den Bauteilen gemäß § 8 zugeordnet werden können. Nicht klar zuordenbare Kosten können unter „Sonstiges“ zusammengefasst werden.
- (3) Für die Sanierung von Mehrwohnhäusern sind zu den Einzelanträgen der Eigentümer bzw. Eigentümerinnen auch Grundunterlagen der Hausverwaltung mit einem eigenen Formular einschließlich einer Kopie des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über

die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen und den Kostenaufteilungsschlüssel samt Bestätigung über einen allfälligen Vorsteuerabzug vorzulegen.

- (4) Für Mehrwohnhäuser im Wohnungseigentum mit mehreren Eigentümern ist für die Objektförderung gemäß § 11 Abs. 1 das Formular „Wohnhaussanierung – Antrag für Objektförderung“ zu verwenden. Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Absätze 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens durch die Hausverwaltung Einzelanträge auf eine Differenzförderung gemäß § 11 Abs. 2 stellen.
- (5) Sowohl bei der Bauteilsanierung als auch bei der umfassenden energetischen Sanierung sind Energieausweise über den Heizwärmebedarf vor Sanierung und nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu erstellen.
- (6) Werden entgegen den eingereichten Förderungsmaßnahmen Änderungen vorgenommen, welche eine (neue) Baubewilligung oder Bauanzeige erfordern, so wird der bisherige Antrag storniert und es ist ein neuer Antrag auf Basis der (neuen) Baubewilligung oder Bauanzeige und auf Basis der aktuell gültigen Wohnhaussanierungsrichtlinie einzureichen.
- (7) Wird im Zuge einer Sanierung eine bestehende Wohnung oder ein bestehendes Eigenheim oder Reihenhaus erweitert, ohne dass eine neue Wohnung entsteht, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über eine Sanierungsförderung erfolgen, wenn die bestehende Fläche überwiegt (mehr als 50 %).
- (8) Wohngebäude, die völlig entkernt werden (Austausch aller Zwischendecken) oder bei denen die wesentliche Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder Umbau neu entstehende Wohnung werden nach der Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den privaten Wohnbau und nicht nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie 2016 gefördert.
- (9) Der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin hat nach Abschluss der Sanierung, spätestens 2 Jahre nach der Zusicherung die Endabrechnung vorzulegen, andernfalls erlischt die Förderungszusage. Über begründeten Antrag kann diese Frist längstens um ein Jahr verlängert werden.
- (10) Nach Bewilligung und Durchführung einer Wohnhaussanierungsförderung kann neuerlich erst nach drei Jahren wiederum angesucht werden, es sei denn, es ergeben sich auf Grund baulicher Mängel (z.B. undichtes Dach) dringende Sanierungsarbeiten oder es gibt andere dringende Gründe. Durch Folgeanträge innerhalb dieser 3-Jahresfrist darf aber insgesamt die Kosten- bzw. Förderungsgrenze für einen Einmalzuschuss in der entsprechenden Förderstufe gemäß Tabelle in § 10 Abs. 2 und 3 nicht überschritten werden, andernfalls Zuschüsse nur bis zur Differenz zur maximalen Kosten- bzw. Förderungsgrenze berechnet werden oder die Folgeförderung als Kredit gewährt wird.
- (11) Übersteigt die Summe der anerkannten Sanierungskosten im Zeitraum der letzten 20 Jahre die Kostenobergrenze gemäß § 10 Abs. 4, wird ein Abschlag von jährlich 5 % der früheren anerkannten Sanierungskosten ermittelt und von den neuen anerkannten Sanierungskosten zur Berechnung der Förderung abgezogen. Basis dieser Berechnung ist die zeitliche Differenz der jeweiligen Endabrechnung früherer Förderungen zum Zeitraum 20 Jahre.

(12) Die Anzahl der Ökologiepunkte ist mittels des Gebäudeausweises (durch ein technisches Büro oder einen Energie- und Ökologieberater) nachzuweisen. Die Förderungszusage erfolgt auf Basis des vom Aussteller zur Einreichung bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) freigegebenen Gebäudeausweises inklusive Energieausweises vorbehaltlich der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens. Die Energieausweise sind in der Energieausweiszentrale EAWZ und die Gebäudeausweise in der Online-Datenbank „ötool“ <http://www.energieinstitut.at/oetool> einzugeben. Die antragskonforme Ausführung des Bauvorhabens ist bei der Endabrechnung vom Antragsteller zu bestätigen. Wenn die Umsetzung vom Förderungsantrag abweicht, ist der Energieausweis samt Gebäudeausweis zu aktualisieren. Zu jedem Energieausweis ist ein klarer Hinweis auf die den Berechnungen zu Grunde liegenden Pläne (Index, Datum) zu geben.

(13) Die Ermittlung des Heizwärmebedarfs (HWB) erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode. Für die Berechnung des jährlichen spezifischen Heizwärmebedarfs (HWB) dürfen nur Produktkennwerte herangezogen werden, die nach den jeweiligen österreichischen oder harmonisierten europäischen Normen und Richtlinien (insbesondere OIB-Richtlinie 6 und ÖNormreihe 8110 Wärmeschutz im Hochbau) nachgewiesen werden. Für Uf-Werte für Fenster ist das numerische Verfahren gemäß ÖNORM 10077-2 Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen – Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten – Teil 2 anzuwenden. Die Energieausweis- und Gebäudeausweisersteller haben auf Verlangen die entsprechenden Nachweisdokumente der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus validierten Datenbanken wie z.B. der Baubook-Datenbank gelten diese Nachweise als erbracht. Weitere Details siehe Erläuterungen im Baubook [www.baubook.at/vlbg](http://www.baubook.at/vlbg).

Für die Berechnung des OI3-Index sind Kennwerte entsprechend „IBO-Richtwerte für Baumaterialien – wesentliche Methodische Annahmen“ Version 2.3, Stand Juli 2012 samt den zugehörigen IBO-Richtwerten für die jeweiligen Baumaterialien, Stand Juni 2013 zu verwenden oder entsprechende Einzelnachweise vorzulegen. Kennwerte stehen auf der Homepage des IBO <http://www.ibo.at/de/oekokennzahlen.htm> und unter [www.baubook.at/vlbg](http://www.baubook.at/vlbg) zur Verfügung.

## **II. Abschnitt Wohnhaussanierung**

### **§ 6**

#### **Förderungswerber bzw. Förderungswerberin**

- (1) Eine Förderung wird nur dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin des Wohnhauses, dem bzw. der Bauberechtigten, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Mieter bzw. der Mieterin, diesem bzw. dieser aber nur in Form eines Einmalzuschusses, sofern keine Zustimmung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin zur Verbücherung des Förderungskredits vorliegt, gewährt. Bei Mehrwohnungshäusern im Wohnungseigentum mit mehreren Eigentümern wird eine Förderung auch der Eigentümergemeinschaft gewährt, aber nur in Form eines Kredits.

- (2) Als Einkommensgrenze für das Haushaltseinkommen gelten monatlich netto:
- |                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Für eine Person            | <b>€ 3.000,00</b> |
| Für zwei und mehr Personen | <b>€ 5.300,00</b> |
- Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 5 % gekürzt.
- (3) Eigentümer bzw. Eigentümerinnen und Mieter bzw. Mieterinnen, welche die geförderte Wohnung selbst bewohnen, können Förderungen nur erhalten, wenn sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind, bzw. den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger bzw. Drittstaatsbürgerinnen“ aufweisen.
- (4) Vermietete Wohnungen werden nur gefördert, wenn die Mieter bzw. Mieterinnen die Einkommensgrenze gemäß Abs. 2 einhalten und weder über ein Wohnrecht noch über Eigentum an einer Wohnung oder an einem Wohnhaus verfügen.
- (5) Geförderte Dienstnehmerwohnungen dürfen nur an eigene Bedienstete des Betriebs vermietet werden, die eine Beschäftigung im Ausmaß von mehr als 50 % im Betrieb nachweisen. Firmeninhaber, Gesellschafter sowie deren Familienangehörige können nicht Mieter einer Dienstnehmerwohnung sein. Die entsprechende Belegung ist vom Betrieb nachzuweisen.
- (6) Es ist ein Hauptmietvertrag abzuschließen; der Mieter muss, außer bei Dienstnehmerwohnungen, den Hauptwohnsitz anmelden.
- (7) Die Miete muss ortsüblich sein. Der Nachweis der Vermietung hat mit dem Formular „Mieterblatt“ zu erfolgen ([www.vorarlberg.at/wohnen](http://www.vorarlberg.at/wohnen)).
- (8) Bei Wechsel des Mieters bzw. der Mieterin und auch bei Verlängerung eines Mietvertrags ist neuerlich eine Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieterblatt“ samt Beilagen zur Prüfung der Förderungsvoraussetzungen vorzulegen.

## § 7

### **Objektbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen**

Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime werden gefördert, wenn:

- (1) die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragsstellung 20 Jahre und für Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 zumindest 10 Jahre zurückliegt,
- (2) der Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar ist oder im öffentlichen Interesse liegt,
- (3) die Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar erscheinen,
- (4) bei **umfassenden energetischen Sanierungen** (Gesamtsanierungen) am Referenzstandort folgende Grenzwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) in kWh/(m<sup>2</sup>,a) und Ökopunkte eingehalten werden:



| Förderstufe | Ökopunkte | HWB bei A/V=0,2 | HWB bei A/V=0,5 | HWB bei A/V=0,8 | Berechnungsmethode für den HWB |
|-------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1           | ≥ 0       | ≤ 28,7          | ≤ 44,4          | ≤ 60            | Richtlinie 6 (OIB)             |
| 2           | ≥ 125     | ≤ 28,7          | ≤ 44,4          | ≤ 60            | Richtlinie 6 (OIB)             |
| 3           | ≥ 150     | ≤ 26,2          | ≤ 38,1          | ≤ 50            | Richtlinie 6 (OIB)             |
| 4           | ≥ 175     | ≤ 23,7          | ≤ 31,9          | ≤ 40            | Richtlinie 6 (OIB)             |
| 5           | ≥ 200     | ≤ 21,2          | ≤ 25,6          | ≤ 30            | Richtlinie 6 (OIB)             |

- (5) im Falle einer **Bauteilsanierung** folgende U-Werte nachgewiesen werden: Werden mehrere Bauteile saniert müssen alle Bauteile die U-Werte der gewünschten Förderstufe einhalten.

Bauteilsanierung: U-Werte in W/m<sup>2</sup>K:

| Förderstufe | Außenwand | Dach, oberste Geschossdecke | Boden gegen unbeheizt | Fenster (Glas + Rahmen) | Fensterverglasung |
|-------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| 1           | ≤ 0,25    | ≤ 0,19                      | ≤ 0,29                | ≤ 1,35                  | ≤ 1,10            |
| 2           | ≤ 0,22    | ≤ 0,17                      | ≤ 0,25                | ≤ 1,20                  |                   |
| 3           | ≤ 0,19    | ≤ 0,15                      | ≤ 0,21                | ≤ 1,00                  |                   |
| 4           | ≤ 0,16    | ≤ 0,13                      | ≤ 0,18                | ≤ 0,90                  |                   |
| 5           | ≤ 0,14    | ≤ 0,11                      | ≤ 0,16                | ≤ 0,80                  |                   |

- (6) Von der Förderung ausgenommen sind
- Wohnhäuser, die im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird vom Wohnungsinhaber (Mieter) beantragt;
  - Wohnhäuser und Wohnungen, die nicht ganzjährig als Hauptwohnsitz bewohnt werden.

## § 8

### Sanierungsmaßnahmen

- (1) Als Sanierungsmaßnahmen gelten alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle:
- Außenwand, einschließlich Trockenlegung von Kellermauerwerk.
  - Haus- und Wohnungseingangstüren gegen unbeheizte Stiegehäuser bzw. Laubengänge und Fenster, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind.
  - Fensterverglasung und Fenster-/Rollläden (nur im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung).
  - Dach, oberste Geschossdecke.
  - Unterste Geschossdecke (Boden gegen unbeheizt).

und folgende Maßnahmen:

- f) Erneuerung der Elektro- und Blitzschutz- bzw. Brandschutzanlagen.
  - g) Erneuerung der Wasserinstallation.
  - h) Erneuerung bzw. Einbau eines wassergeführten Heizungsverteilsystems samt Regelungs- und Steuerungsanlagen.
  - i) Nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus bzw. die Sanierung eines bestehenden Liftes.
  - j) Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen gemäß § 9.
- (2) Erfolgen im Zuge einer Sanierung Grundrissänderungen oder eine Wohnungsteilung, welche eine neue Erschließung (Treppenhaus) erforderlich machen oder werden Balkone im Zuge einer Fassadensanierung thermisch entkoppelt neu aufgebaut, werden auch diese Kosten anerkannt.
- (3) Bei umfassenden energetischen Sanierungen (Gesamtsanierungen) werden auch die Kosten für neue Fußböden und Innentüren sowie Bad- und WC-Verfließung anerkannt.

## § 9

### Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen

- (1) Als Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Wohnhaussanierung gelten der Einbau von Schallschutzfenstern und Schallschutztüren, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind.
- (2) Lärmschutzmaßnahmen werden gefördert, wenn die Lärmbelästigung bei Wohnhäusern an Landesstraßen die Schwellenwerte gemäß Lärmkartenverordnung, LGBl. 15/2007 überschreitet. Diese sind derzeit wie folgt festgelegt:
- Für den Tag – Abend – Nachtzeitraum,  $L_{den}$  für die allgemeine Belastung: 60 dB  
Für den Nachtzeitraum,  $L_{night}$ : 50 dB
- Der Nachweis erfolgt über den Ausweis im Lärmkataster oder über eine individuelle Lärmbeurteilung (Messung).  
Link zum Lärmkataster: [http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen\\_wohnen/bauen/strassenbau/weitereinformationen/umgebungslaerm.htm](http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen/strassenbau/weitereinformationen/umgebungslaerm.htm).
- (3) Das Schalldämmmaß muss bei den einzubauenden Fenstern und Türen mindestens 38 dB betragen.
- (4) Die Förderungshöhe für Schallschutzfenster und Schallschutztüren richtet sich nach dem U-Wert der einzubauenden Fenster und Türen gemäß U-Werttabelle in § 7 Abs. 5, wobei zum Förderungssatz gemäß § 10 Abs. 2 ein Zuschlag von 5 %-Punkten gewährt wird. Die Gesamtkostengrenze sowie die Kostengrenzen für Einmalzuschüsse gemäß § 10 Abs. 2 und 4 gelten für die gesamten Sanierungskosten einschließlich der Kosten für Lärmschutzmaßnahmen gemäß Abs. 1.

## § 10

### Förderungsart und Förderungshöhe

- (1) Die Förderung besteht bei Eigenbedarf und bei Vermietung abhängig von der energetischen Qualität der Sanierungsmaßnahmen und der Höhe der anerkannten Sanierungskosten in einem Kredit oder einem einmaligen Zuschuss. Die angeführten Kostengrenzen für die Berechnung des Einmalzuschusses gelten je Förderungswerber und Gebäude. Die Förderungshöhe hängt auch davon ab, ob eine Bauteilsanierung oder eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt wird.

- (2) Förderungshöhe für Bauteilsanierungen:

| Förderstufe   | Anerkannte Sanierungskosten und Förderhöhe |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| Förderstufe 1 und Einzelmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 1 lit. f) bis j) | Bis € 25.000,00<br>10 % als Einmalzuschuss | Über € 25.000,00<br>20 % als Kredit |
| Förderstufe 2   | Bis € 30.000,00<br>15 % als Einmalzuschuss | Über € 30.000,00<br>30 % als Kredit |
| Förderstufe 3   | Bis € 35.000,00<br>20 % als Einmalzuschuss | Über € 35.000,00<br>40 % als Kredit |
| Förderstufe 4   | Bis € 40.000,00<br>25 % als Einmalzuschuss | Über € 40.000,00<br>50 % als Kredit |
| Förderstufe 5 und erhaltenswerte Objekte                          | Bis € 50.000,00<br>30 % als Einmalzuschuss | Über € 50.000,00<br>60 % als Kredit |

- (3) Förderungshöhe für umfassende energetische Sanierungen (Gesamtsanierungen):

| Förderstufe                              | Anerkannte Sanierungskosten und Förderhöhe   |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Förderstufe 1                            | Bis € 30.000,00<br>17,5 % als Einmalzuschuss | Über € 30.000,00<br>45 % als Kredit |
| Förderstufe 2                            | Bis € 35.000,00<br>22,5 % als Einmalzuschuss | Über € 35.000,00<br>55 % als Kredit |
| Förderstufe 3                            | Bis € 40.000,00<br>30 % als Einmalzuschuss   | Über € 40.000,00<br>70 % als Kredit |
| Förderstufe 4                            | Bis € 45.000,00<br>35 % als Einmalzuschuss   | Über € 45.000,00<br>80 % als Kredit |
| Förderstufe 5 und erhaltenswerte Objekte | Bis € 55.000,00<br>40 % als Einmalzuschuss   | Über € 55.000,00<br>90 % als Kredit |

- (4) Wird im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme eine bisherige Stromdirektheizung durch ein neues innovatives Heizsystem gemäß § 10 Abs. 8 der Neubauförderungsrichtlinie 2016/2017 für den privaten Wohnbau ersetzt, erfolgt die Förderung in der nächsthöheren Förderstufe.
- (5) Die für die Berechnung der Förderungshöhe gemäß Abs. 2 und 3 anerkannten Sanierungskosten gemäß § 4 Z. 14 werden maximal bis zu einer Obergrenze von
- € 1.000,00 (inklusive USt.) je m<sup>2</sup> Nutzfläche für Bauteilsanierungen und
  - € 1.200,00 (inklusive USt.) je m<sup>2</sup> Nutzfläche für Gesamtsanierungen und
  - € 1.400,00 (inklusive USt.) bei der Gesamtsanierung eines Eigenheims gemäß § 4 Z. 14 letzter Absatz anerkannt.

Im Falle einer Vorsteuerabzugsberechtigung reduziert sich die Obergrenze entsprechend.

- (6) Die Nutzfläche wird für diese Berechnung mit 130 m<sup>2</sup> je Wohnung bzw. mit 150 m<sup>2</sup> bei Haushalten mit mindestens 6 Personen, begrenzt.
- (7) Für Wohnhaussanierungskredite an gemeinnützige Bauvereinigungen für integrative Mietwohnungen kann im begründeten Einzelfall der jeweilige Förderungssatz gemäß Tabelle in Abs. 2 und 3 um 10 Prozentpunkte angehoben werden, wenn dies zur Sicherstellung einer leistbaren Miete erforderlich ist. Dies ist bei Antragsstellung mit Offenlegung der Verwendung der Rücklagen für bisherige Sanierungsetappen und eine Entgeltkalkulation mit Gegenüberstellung des alten und neuen Entgelts nachzuweisen.

## § 11

### **Objektförderung an Eigentümergemeinschaften**

- (1) Für Mehrwohnhäuser im Wohnungseigentum, welche die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllen, wird für Gesamtanierungen und für Bauteilsanierungen ab der Förderstufe 4 ohne Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 eine Objektförderung von der Hälfte der anrechenbaren Kosten gemäß § 10 Abs. 4 berechnet und gemäß § 10 Abs. 2 und 3 als Kredit an die Eigentümergemeinschaft gewährt. Solche Kredite müssen entgegen § 12 Abs. 1 nicht im Grundbuch sichergestellt werden.
- (2) Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens Einzelanträge auf eine Differenzförderung zur Förderungshöhe gemäß § 10 Abs. 3 stellen. Die Berechnung der Förderung erfolgt dabei über die Hälfte der anrechenbaren Kosten, wobei für Einmalzuschüsse die Kostenobergrenzen gemäß § 10 Abs. 3 zu beachten sind.

Kosten, welche einzelne Eigentümer auf Grund einer besonderen Vereinbarung der Eigentümer jedenfalls selbst zu tragen haben, können nur bei dieser Differenzförderung und bis zu den Kostenobergrenzen gemäß § 10 Abs. 3 berücksichtigt werden.

- (3) Für eine Objektförderung gemäß Abs. 1 müssen nachstehende Voraussetzungen erfüllt werden:
  - a) Es handelt sich um ein Wohngebäude mit mehr als sechs Miteigentümern, wobei verbundene Miteigentumsanteile (Eigentumspartnerschaften) als ein Eigentümer gezählt werden.
  - b) Das Wohngebäude wird von einer gewerblichen Hausverwaltung mit entsprechender Haftpflichtversicherung zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft verwaltet.
  - c) Offenlegung der Rücklagen des Reparaturfonds samt aktueller und nach Sanierung geplanter Einzahlungsverpflichtung der Eigentümer. Bei entsprechendem Missverhältnis zwischen Sanierungsaufwand und Dotierung des Reparaturfonds behält sich die Landesregierung vor, eine entsprechende Mindesteinzahlung in den Reparaturfonds als Förderungsbedingung vorzuschreiben.
  - d) Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen samt Aufnahme des Förderungskredits mit Bestätigung der Hausverwaltung über den Ablauf der Einspruchsfrist überstimmter Miteigentümer.

- e) Vorlage eines allenfalls vorhandenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelung der Kostenverteilung.
- f) Die Rückzahlung erfolgt über die Hausverwaltung. Eine vorzeitige anteilige Tilgung durch einzelne Miteigentümer ist nicht möglich.

## § 12

### **Auszahlungsbedingungen und Kreditkonditionen**

- (1) Wohnhaussanierungskredite sind im Grundbuch erstrangig sicherzustellen, wobei das Pfandrecht immer auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.
- (2) Miteigentümer haften für den Förderungskredit auch als Personalschuldner zu ungeteilter Hand. Ebenso (Ehe-)Partner und (Ehe-)Partnerinnen, welche zur Finanzierung des geförderten Wohnobjekts beitragen.
- (3) Für die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.
- (4) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG im Auftrag und im Namen des Landes im Rahmen der Förderungsabwicklung zu tätigen hat, werden folgende Gebühren verrechnet, mit denen das Förderungskonto belastet wird:
  - Grundbuchsauszugspauschale: € 10,00
  - Grundbuchseingabegebühr: tatsächlich vom Bezirksgericht vorgeschriebene Gebühr (derzeit € 59,00)
  - Gesuch zur Grundbuchslöschung: für Einzelförderung: € 0,00  
für mehrere Förderungen: € 70,00
  - Mahngebühren: 1. bis 4. Mahnung je € 10,00  
Weitere Mahnungen je € 15,00
  - Rückzahlungsvereinbarung: € 15,00
  - Fälligstellung/Kündigung: € 20,00
  - Schuldbeitritts-/Schuldübernahmeerklärung: € 70,00
- (5) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 7 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.
- (6) Wohnhaussanierungsförderungen werden nach Verbücherung des Kredits gemäß Abs. 1 und nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel nach Prüfung der Endabrechnung und der antragskonformen Bauführung und Erfüllung allfälliger Auflagen aus der vorläufigen Förderungszusage ausbezahlt.
- (7) Wohnhaussanierungskredite sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objekts folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten. Für gemeinnützige Bauvereinigungen können im Kreditvertrag andere Fälligkeiten vereinbart werden.

|               | Annuität gerechnet vom ursprünglichen<br>Nominalbetrag<br>(Tilgung samt Zinsen): | Davon Zinsen: |
|---------------|--|---------------|
| 1. – 20. Jahr | 5,60 %   | 1,00 %        |

### § 13

#### **Sanierungsberatung**

- (1) Wird im Zuge einer Sanierungsberatung ein umfassendes Gesamtsanierungskonzept (Energie- oder Gebäudeausweis, Beratungsprotokoll mit Umsetzungskonzept samt Zeitplan) über das gesamte Wohnhaus (Eigenheim, Reihenhauses, Mehrwohnhausehaus, Wohnheim) erstellt, werden die Kosten bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen mit maximal € 800,00, bei Mehrwohnhausehäusern mit maximal € 2.000,00 als Einmalzuschuss gefördert. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert.
- (2) Wird die Durchführung der Sanierungsarbeiten bis zur Endabrechnung durch den Sanierungsberater bzw. die Sanierungsberaterin begleitet und steht dieser bzw. diese für technische Fragen bei der Förderungsabwicklung zur Verfügung, so erhöht sich die Sanierungsberatungsförderung bei Eigenheimen, Reihenhäusern und Wohnheimen um € 400,00, beim Mehrwohnhausehaus um € 800,00.
- (3) Die Förderung einer Sanierungsberatung setzt voraus, dass innerhalb von zwei Jahren ab der vorläufigen Förderungszusage über die Sanierungsberatungsförderung tatsächlich eine Sanierungsmaßnahme in der Gebäudehülle (Dach, oberste Geschossdecke, Fenster, Fassade, unterste Geschossdecke) am gesamten Gebäude und nicht nur bei einzelnen Wohnungen durchgeführt wird oder zumindest die Heizung erneuert wird.
- (4) Der Antrag über die Sanierungsberatungsförderung ist innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung des Sanierungskonzepts samt (Teil-)Rechnung zu stellen. Die Auszahlung erfolgt im Zuge der Endabrechnung der Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.
- (5) Bei Mehrwohnhausehäusern ist Antragstellerin die Eigentümergemeinschaft, beim Eigenheim/Reihenhauses der Eigentümer bzw. die Eigentümerin.
- (6) Das Gesamtsanierungskonzept (Protokoll der Sanierungsberatung) ist als Pdf-Datei als Anhang zum Energieausweis in der Energieausweiszentrale (EAWZ) zu speichern.

### § 14

#### **Wohnbauforschung**

- (1) Zum Zweck der Wohnbauforschung werden Projekte unterstützt, die der Weiterentwicklung des Wohnbaus in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard im Sanierungsbereich getestet wird. Ebenfalls Teil der Wohnbauforschung sollte die Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner bzw. Bewohnerinnen (Eigentümer bzw. Eigentümerinnen, Mieter bzw. Mieterinnen) von Wohnanlagen und die Implementierung sozialer Themen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner bzw. Bewohnerinnen mit der Wohnanlage und Unterstützung eines guten Zusammenlebens sein. Je nach Themenschwerpunkt werden für die wissenschaftliche Begleitung dieser Projekte unterschiedliche Projektpartner bzw. -partnerinnen beigezogen.

- (2) Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt ohne Rechtsanspruch der teilnehmenden Unternehmen oder natürlichen Personen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirats durch Regierungsbeschluss. Für jedes Projekt wird ein eigener Förderungsvertrag (Förderungszusage) abgeschlossen.
- (3) Die Förderung besteht entweder in einem Einmalzuschuss oder in einer Erhöhung des Sanierungskredits nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

### **III. Abschnitt**

## **Förderungsübernahme**

#### § 15

#### **Übernahme von Förderungskrediten**

- (1) Unter nachstehenden Bedingungen können natürliche Personen beim Kauf oder im Zuge einer Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines geförderten Eigenheims für den Eigenbedarf (Ausnahme siehe lit. c) einen noch offenen Wohnhaussanierungskredit vom Verkäufer bzw. von der Verkäuferin bzw. vom Geschenkgeber bzw. von der Geschenkgeberin übernehmen.
  - a) Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 und gegebenenfalls Anpassung des übernehmbaren Förderungsbetrags gemäß Einkommensüberschreitungsklausel gemäß § 6 Abs. 2.
  - b) Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung abgedeckt werden.
  - c) Behalten sich bei Schenkungsverträgen zwischen Eltern und Kindern die bisherigen Eigentümer das Wohnrecht vor, kann der Förderungskredit nur solange aufrecht bleiben, als das Wohnrecht tatsächlich ausgeübt wird, der neue Eigentümer bzw. die neue Eigentümerin unter den Bestimmungen der lit. a) bis lit. b) Eigenbedarf ausübt oder das geförderte Objekt entsprechend den Bestimmungen gemäß § 6 Abs. 4 bis 8 vermietet wird. Gegenüber dem Land ist eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben.
- (2) Wird im Zuge einer Scheidung eine im gemeinsamen Eigentum stehende Wohnung bzw. ein Eigenheim an einen Partner übertragen und bewohnt der neue Alleineigentümer das geförderte Objekt weiterhin, werden keine personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen geprüft. Beim Verkauf an Dritte ist Abs. 1 zu beachten. Einem Antrag auf Entlassung aus der Haftung als Personalschuldner jenes Partners, der sein Eigentum abgibt, kann nur dann entsprochen werden, wenn keine Zahlungsrückstände bestehen und die weitere Nutzung des geförderten Objekts durch den verbleibenden Personalschuldner gegeben ist.
- (3) Nach einer Verlassenschaft kann ein Förderungskredit nach den Bestimmungen des Abs. 1 aufrecht bleiben, wenn der Erbnehmer das geförderte Objekt für den Eigenbedarf verwendet, andernfalls ist der Kredit gemäß § 16 binnen 6 Monaten abzudecken. Hat der

Erbnehmer das geförderte Objekt bereits bisher bewohnt, wird von der Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen abgesehen.

- (4) Wird eine geförderte Wohnung oder ein gefördertes Eigenheim im Rahmen einer (Zwangs-)Versteigerung für den Eigenbedarf übernommen, kann unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ein Förderungskredit ebenfalls übernommen werden, sofern das aushaftende Kreditvolumen im Meistbot Deckung findet. Diese Schuldübernahme muss im Rahmen der gerichtlichen Versteigerung angemeldet werden, andernfalls der Kredit über das Meistbot vom Gericht abgedeckt wird. Unmittelbar nach erfolgter Ersteigerung ist die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, welche für das Land alle Förderungskredite betreut, vom Ersteher bzw. von der Ersteherin der Liegenschaft über die beabsichtigte Übernahme des Förderungskredits zu informieren.
- (5) Wurde eine Wohnung als Dienstnehmer- oder als Mietwohnung gefördert, wird einer Übernahme des Förderungskredits zur Weitervermietung nur zugestimmt, wenn sich der Übernehmer verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Übernahme gültigen aktuellen Mietbestimmungen einzuhalten und die sonstigen Bestimmungen für Miet- bzw. Dienstnehmerwohnungen gemäß § 6 Abs. 4 bis 8 erfüllt sind.
- (6) Förderungskredite mit einem aushaftenden Saldo von weniger als € 4.000,00 können nur bei Verlassenschaften, nicht aber vertraglich oder im Rahmen einer Versteigerung übernommen werden.
- (7) Erfolgt eine Eigentumsübertragung in der Zeit zwischen vorläufiger Förderungszusage und noch vor Endabrechnung, kann bei Einhaltung der obigen Bestimmungen die bisherige vorläufige Förderungszusage auf den neuen Eigentümer übertragen werden. In diesem Fall gilt dies auch für Einmalzuschüsse.

Bei allen Sachverhalten wird dringend empfohlen, die formalen Voraussetzungen für die Übernahme bestehender Förderungskredite vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) beim Amt der Landesregierung abzuklären.

## **IV. Abschnitt**

### **Kündigungsbestimmungen**

#### § 16

#### **Kündigung von Förderungskrediten**

- (1) Förderungskredite werden gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung fällig gestellt, wenn der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin
  - a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag bzw. der Förderungszusage und allfällig ergänzenden Vertragsvereinbarungen nicht nachkommt oder
  - b) den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
  - c) die Erhaltung des geförderten Wohnraums unterlässt oder



- d) ohne Zustimmung der Landesregierung den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt oder
- e) die zur Benützung durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin bestimmte Wohnung weder von diesem bzw. von ihr, noch vom Ehegatten bzw. der Ehegattin, vom eingetragenen Partner bzw. der eingetragenen Partnerin oder von Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber bzw. die Wohnungsinhaberin ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend für maximal drei Jahre abwesend oder
- f) der Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder ein Mieter bzw. eine Mieterin seine bzw. ihre Rechte an der bisher von ihm bzw. von ihr ständig benützten Wohnung nicht aufgibt oder
- g) der geförderte Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen der vollständigen Meldung der Vollendung des Bauvorhabens zur baubehördlichen Schlussüberprüfung bezogen wird. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung dieser Frist möglich.

Von einer Kündigung gemäß lit. e) kann abgesehen werden, wenn aus objektiv nachvollziehbaren Gründen die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung bzw. das Eigenheim für den eigenen Wohnbedarf zeitlich befristet nicht mehr geeignet ist und mit einem anderen Haushalt in derselben Situation ein Vertrag über die gegenseitige befristete Nutzungsüberlassung geschlossen wird. Solche Sachverhalte sind vor Vertragsabschluss mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) abzuklären.

Ebenfalls kann von einer Kündigung gemäß lit. e) abgesehen werden, wenn sich der Förderungsnehmer bzw. die Förderungsnehmerin verpflichtet, das bisher für den Eigenbedarf geförderte Eigenheim bzw. die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 während der restlichen Laufzeit des Förderungskredits zu vermieten.

- (2) Förderungskredite werden mit sofortiger Wirkung gekündigt oder fällig gestellt, wenn eine rückständige Leistung (Zahlungsverzug) seit mindestens sechs Wochen fällig ist und unter Androhung des Terminverlusts und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen bereits erfolglos gemahnt worden ist.
- (3) Förderungskredite werden ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert, wenn
  - a) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teils derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder
  - b) über das Vermögen des Kreditnehmers bzw. der Kreditnehmerin der Konkurs oder das Sanierungsverfahren eröffnet wird oder
  - c) sie aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurden.

- (4) Für Einmalzuschüsse gelten die Ausführungen in den Absätzen 1 bis 3 sinngemäß. Einmalzuschüsse werden zurückgefordert, wenn binnen 10 Jahren ab Auszahlung ein Kündigungstatbestand eintritt, wobei der Förderungsbetrag um jedes Jahr, in dem eine förderungskonforme Verwendung des geförderten Objekts gegeben war, um 10 % abgeschrieben wird. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde. In diesem Fall wird der gesamte Förderungsbetrag samt marktüblichen Zinsen zurückgefordert.

Bregenz, am 17.11.2015  
Für die Vorarlberger Landesregierung  
Landesstatthalter Mag Karlheinz Rüdissler

## Anhang zu § 7 Abs. 4:

### Ökologischer Maßnahmenkatalog Wohnhaussanierung

In den Bereichen Planung, Standort, Energiebedarf, Haustechnik, Materialwahl und Innenraum können nachstehende Ökopunkte erreicht werden. Für jede einzelne Maßnahme gelten die von der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) in der Internetdatenbank „baubook Vorarlberg“ ([www.baubook.at/vlbg](http://www.baubook.at/vlbg)) verlautbarten Erläuterungen. Diese Erläuterungen geben vor, ab wann eine Maßnahme als erfüllt gilt und wie die Nachweise zu führen sind.

Für die barrierefreie Ausführung sowie den Erhalt der 15 Ökopunkte ist erforderlich, dass mindestens 80 % der Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden. Nicht barrierefrei ausgeführte Wohnungen können die 15 Ökopunkte nicht erhalten.

Eine barrierefreie Ausführung gilt als erfüllt, wenn:

1. der Zugang zur Wohnung stufenlos und schwellenfrei (maximal 3 cm) ist und allfällige Rampen eine Steigung von max. 10 % aufweisen. Allenfalls gesetzlich vorgeschriebene strengere Auflagen sind jedenfalls einzuhalten.
2. Türen (mit Ausnahme Abstellraumtüren) und Durchgänge eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen.
3. die Nasszelle (WC und Dusche oder Bad) einen unverbauten Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweist. Die barrierefreien Nasszellen müssen voll funktionsfähig ausgestattet und fertiggestellt sein.

Folgende Zugeständnisse werden im Hinblick auf die Erreichung des Wendekreises von 1,5 m Durchmesser in der Nasszelle gemacht:

- Ragt eine Duschwanne in den Wendekreis, darf der Rand nicht höher als 3 cm sein.
- Bei einer bodengleichen Dusche mit einem Niveauunterschied bis max. 3 cm darf eine leicht entfernbar Duschtrennwand in den Wendekreis ragen.
- Waschmaschinen werden nicht berücksichtigt weil sie leicht entfernt werden können.
- In Nasszellen, die mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet sind darf auch die Wanne in den Wendekreis ragen wenn sie leicht entfernbar gestaltet ist.
- Eine Trennwand zwischen Nasszelle und WC wird akzeptiert, wenn diese in Leichtbauweise ausgeführt wird, keine Leitungen enthält und der Boden unterhalb durchgehend verlegt wurde.
- Nach innen öffnende Türen sind zugelassen, wenn sie durch einfaches Wenden des Rahmens durch Verwendung von Stockrahmentüren nach außen öffnend umgestaltet werden können.
- Ein Waschbecken kann unterfahrbar ausgeführt werden. (max. Tiefe 20 cm)
- Werden Bad und das WC baulich nicht nebeneinander ausgeführt, haben Bad und WC den Wendekreis vorzuweisen. Es ist aber zulässig, dass das separate WC den Wendekreis erst nach Entfernen einer Leichtbauwand vorweist.
- Genauso ist es zulässig ein barrierefreies WC dadurch anzubieten, dass für den Ernstfall eine Nachrüstung eines WCs im Bad vorbereitet wird. Das Bad muss nach der Nachrüstaktion den Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweisen.

| Maßnahmenkatalog 2016 - Wohnhaussanierung |  |  | Punkte möglich |
|---|--|--|----------------|
|   |  |  | Summe: 334     |

|   |   |   |                 |
|---|---|---|-----------------|
| <b>A Planung - Behaglichkeit und Funktionalität</b>         |   |   | <b>max. 22</b>  |
| 1a  | Planung des Umbaus / der Sanierung durch befugten Gebäudeplaner               |   | 4               |
| 1b  | Durchführung eines Planungswettbewerbs  |   | 10              |
| 2a  | Planung der Haustechniksanierung durch befugten Haustechnikplaner             |   | 2               |
| 2b  | Sanierungsberater aus der Empfehlungsliste                                    | nur ein Krit.                                 | 2               |
| 2c  | Sanierungsberater aus der Empfehlungsliste bis zur Abnahme                    | wählbar                                       | 4               |
| 3   | Sommertauglichkeit berechnet nach ON B 8.110-3                                |   | 2               |
| 4a  | Gebäudehülle, Fensteranschluss wärmebrückenarm                                | nur ein Krit.                                 | 2               |
| 4b  | Gebäudehülle Wärmebrücken berechnet   | wählbar                                       | 6               |
| 5a  | Gebäudehülle - Luftdichtheit Standard   | nur ein Krit.                                 | 2               |
| 5b  | Gebäudehülle - Luftdichtheit optimiert  | wählbar                                       | 6               |
| <b>A Standort - Flächen- und Grundbedarf</b>                |   |   | <b>max. 11</b>  |
| 8a  | Fahrradstellplatz Standard (nicht für EFH)                                    | nur ein Krit.                                 | 3               |
| 8b  | Fahrradstellplatz optimiert (nicht für EFH)                                   | wählbar                                       | 6               |
| 8c  | Stromanschluss für Elektrofahrräder am Fahrradstellplatz (nicht für EFH)      | zusätzlich                                    | 1               |
| 9   | Bereitstellung von Car-Sharing-Abstellplätzen                                 |   | 4               |
| <b>B Energie – Heizwärmebedarf</b>                          |   |   | <b>max. 100</b> |
| 1   | Heizwärmebedarf spezifisch (HWB)  | (kWh/m <sup>2</sup> <sub>BGFH</sub> und Jahr) | 0-100           |
| <b>C Haustechnik - Energieversorgung</b>                    |   |   | <b>max. 32</b>  |
| 1   | Innovatives klimarelevantes Heizsystem mit Zusatzoptionen (siehe Erläuterung) |   | 7               |
| 2   | Reduktion lokaler Luftschadstoffe   |   | 3               |
| 3a  | Wärmepumpe als Zentralheizung   | nur ein Krit.<br>wählbar                      | 13              |
| 3b  | Wärmepumpe als Zentralheizung mit Ökostrom                                    |   | 18              |
| 3c  | Biomasseheizung oder Anschluss an Biomasse-Nahwärme oder Abwärmenutzung       |   | 25              |
| <b>C Haustechnik - Wärmeverteilung, Warmwasserbereitung</b> |   |   | <b>max. 55</b>  |
| 4   | Warmwasser- und Pufferspeicher optimiert gedämmt                              |   | 5               |
| 5   | Verteilsystem optimiert gedämmt   |   | 6               |
| 6a  | Solare Warmwasserbereitung  | nur ein Krit.                                 | 22              |
| 6b  | Solare Warmwasserbereitung mit Heizungseinbindung                             | wählbar                                       | 30              |
| 7a  | Frischluftanlage  | nur ein Krit.                                 | 9               |
| 7b  | Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung   | wählbar                                       | 15              |
| <b>C Haustechnik - Wasser und Elektrische Energie</b>       |   |   | <b>max. 23</b>  |
| 8   | Bodenversiegelung maximal 5 m <sup>2</sup> je Wohneinheit                     |   | 2               |
| 9   | Naturnahe Entwässerung von Niederschlagswasser                                |   | 2               |
| 10  | Regenwassernutzung oder Dachbegrünung   |   | 4               |
| 11  | Energieeffiziente Haushaltsgeräte   |   | 2               |
| 12  | Energieeffiziente Beleuchtung der Allgemeinbereiche                           |   | 2               |
| 13  | Heizungs- und Zirkulationspumpen der Energie-Klasse A                         |   | 4               |
| 14  | Photovoltaikanlage  |   | 15              |
| <b>D Materialwahl - Ökologische Bewertung</b>               |   |   | <b>max. 38</b>  |
| 1   | Baustoffe, Dämmstoffe, Bauelemente HFKW- und SF6-frei                         | Muss  | 0               |
| 2   | Sachgerechte Entsorgung von HF(C)KW-hältigen Dämmstoffen und Asbest           |   | 6               |
| 3a  | Fenster, Türen, Rollläden in den Obergeschossen PVC-frei                      |   | 6               |
| 3b  | Fenster, Türen, Rollläden, Lichtschächte - im Keller PVC-frei                 |   | 3               |

|   |  |                        |                 |
|---|--|------------------------|-----------------|
| 4a  | Elektroinstallation PVC- und halogenfrei - Teilausführung                        | nur ein Krit.          | 3               |
| 4b  | Elektroinstallation PVC- und halogenfrei - optimiert                             | wählbar                | 6               |
| 5   | Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge, Tapeten - PVC-frei | Muss                   | 0               |
| 6   | Abwasserrohre und Wanddurchführungen im Erdreich - PVC-frei                      |                        | 4               |
| 7   | Polyurethanfreie Wärmedämmstoffe   |                        | 2               |
| 8   | Wärmedämmung der Anschlussfugen mit Stopfmaterialeien, Dichtungsbändern          |                        | 3               |
| 10  | Verputz mit maximal 6% Kunststoffanteil, Kleber zementgebunden                   |                        | 2               |
| 11  | Fassadenanstrich lösemittel- und biozidfrei                                      |                        | 2               |
| 12  | Bitumenvoranstriche, -anstriche und -klebstoffe lösemittelfrei                   |                        | 3               |
| 13  | Holz aus der Region (Holz der kurzen Wege)                                       |                        | 5               |
| 14  | Holz aus Primärwald nicht zulässig (Nord- und Südamerika, Asien, Afrika)         | Muss                   | 0               |
| <b>D Materialwahl - Ökoindex 3</b>              |  |                        | <b>max. 22</b>  |
| 15  | Ökologische Beurteilung der Materialien der thermischen Hülle                    | Muss                   | 0-22            |
|   |  | <b>OI3-Index</b>       |                 |
| <b>D Materialwahl – Lebensdauer und Wartung</b> |  |                        | <b>max. 19</b>  |
| 16a   | Barrierefreies Bauen - Teilausbau (nur für EFH)                                  | nur ein Krit.          | 5               |
| 16b   | Barrierefreies Bauen – Vollausbau  | wählbar                | 15              |
| 18  | Witterungsbeständigkeit von Fassade und Fenster                                  |                        | 3               |
| 19  | Haustechnische Installationen vertikal leicht zugänglich                         |                        | 1               |
| 20  | Verbesserter Einbruchschutz in Anlehnung an WK 2 gemäß Erläuterung               |                        | 2               |
| <b>E Innenraum – Emissionsarm</b>               |  |                        | <b>max. 12</b>  |
| 1   | Verlegewerkstoffe emissionsarm   |                        | 2               |
| 2   | Bodenbeläge inkl. Oberflächenbehandlung emissionsarm, aromatenfrei               |                        | 2               |
| 3   | Wand-, Deckenanstriche, Tapetenkleber emissionsarm, weichmacherfrei              | Muss                   | 2               |
| 4   | Metall- und Holzanstriche emissionsarm, aromatenfrei                             |                        | 2               |
| 5a  | Frischluftanlage optimiert   | Muss f. Anl. n. C. 7a. | nur ein Krit. 2 |
| 5b  | Komfortlüftung optimiert   | Muss f. Anl. n. C. 7b. | wählbar 4       |
| 6   | Elektrobiologische Hausinstallation  |                        | 2               |