



**INFO 6**

**- ALTHAUSSANIERUNG -**



---

Stadt **GRAZ** Wohnungswesen

## INFOBLATT NR. 6

# „ALTHAUSSANIERUNG“

**Graz, im Juli 2010**

### STÄDTISCHE WOHNUNGSINFORMATIONSTELLE

**8010 GRAZ, SCHILLERPLATZ 4/ EG**

**Tel.: 872/5451- Fax: 872/5459**

**Email: [wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at](mailto:wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at)**

**Internet : [www.graz.at/woist](http://www.graz.at/woist)**

#### Beratungszeiten:

**Montag, Dienstag und Freitag von 9.00 - 13.00 Uhr**

**Mittwoch von 15.00 – 18.00 Uhr**

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den MitarbeiterInnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.



**INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>VORWORT</b>	3
<b>I. FÖRDERUNGEN NACH DEM STMK. WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ 1993</b>	4
A) Umfassende Sanierung	4
B) Umfassende energetische Sanierung	13
C) Ausweichförderung – "Kleine Sanierung"	15
D) Förderung für die Bewohner – Wohnbeihilfe	17
<b>II. SANIERUNG EINES ALTHMIETHAUSES (MIETRECHTLICHER ASPEKT)</b>	18
Was sind Erhaltungsarbeiten, was sind Verbesserungsarbeiten?	18
Wie sind Erhaltungsarbeiten am Miethaus zu finanzieren?	19
Wie wird ein § 18-MRG-Hauptmietzinserhöhungsverfahren durchgeführt?	20
◆ Einleitung des Verfahrens	20
◆ Fortführung des Verfahrens	24
◆ Beendigung des Verfahrens	25
Wie können Verbesserungsarbeiten am Miethaus finanziert werden?	25
Wann und wie kann ein Erhaltungsbeitrag eingehoben werden?	27
Wie können Erhaltungsarbeiten, wie können Verbesserungsarbeiten vom Vermieter durchgesetzt werden?	28
<b>III. STEUERLICHE ASPEKTE</b>	30



---

Sehr geehrter Hauseigentümer!

Sie tragen sich mit dem Gedanken die Sanierung Ihres alten Wohnhauses durchzuführen und sind dabei, die für die Entscheidungsfindung notwendigen Vorinformationen einzuholen.

In dieser Informationsbroschüre haben wir versucht, auf die sich bei einer Haussanierung ergebenden wesentlichen Fragestellungen näher einzugehen. Dementsprechend haben wir im ersten Teil dieser Broschüre die wesentlichsten Begriffe, Vorschriften und **Förderungsmöglichkeiten** nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993, die bei der Sanierung eines Althauses zum Tragen kommen können, zusammengefasst.

Auf Grund der Häufigkeit der Anfragen in der Beratungspraxis wird im zweiten Teil der Broschüre möglichst umfassend die Vorgangsweise bei der **Sanierung eines Miethauses** im Rahmen des vollen Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes (Anwendungsbereich siehe Informationsbroschüre Nr. 8) erörtert und das Mietzinserhöhungsverfahren (sog. § 18-Verfahren), das eine Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieter ermöglicht, dargestellt. Auch auf die Durchsetzbarkeit von Sanierungsarbeiten und die mietrechtlichen Duldungspflichten wurde eingegangen.

Im dritten Teil der Broschüre wurden die für einen Hauseigentümer relevanten **steuerlichen Aspekte** bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erörtert.

Sollten Sie im Zuge der Sanierung auch einen Dachbodenausbau in Erwägung ziehen, möchten wir Sie auf unsere **Informationsbroschüre Nr. 7 – Dachbodenausbau** hinweisen.

Für weiterreichende Anfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zu den Sprechstundenzeiten zur Verfügung.



## I. FÖRDERUNGEN NACH DEM STMK. WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ 1993

### Grundsätzliches

Für Förderungen im Bereich der Althausanierung bilden das Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993) und die dazu ergangene Durchführungsverordnung die gesetzlichen Grundlagen.

Im Bereich der Althausanierung ist die Gewährung von Annuitätenzuschüssen vorgesehen.

In Frage kommen:

45 %-iger nicht rückzuzahlenden Annuitätenzuschuss bei umfassender Sanierung

30 %-iger nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss oder Förderungsbeitrag (15 %) bei umfassender energetischer Sanierung

15 %-iger nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss für die Sanierung von Einzelwohnungen

Den Bewohnern einer im Rahmen der umfassenden Sanierung geschaffenen bzw. sanierten Wohnung steht unter bestimmten Voraussetzungen die Förderungsart der **Wohnbeihilfe** zu.

### **(A) Umfassende Sanierung**

#### Wann spricht man von einer umfassenden Sanierung?

Eine umfassende Sanierung im Sinne des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 liegt dann vor, wenn ein Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen weit über die notwendige Erhaltung hinaus saniert werden soll, indem auch die einzelnen Wohnungen auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard gebracht werden. Dieser beträchtliche Sanierungsumfang soll sich auch in den Sanierungskosten je Wohnung mit mehr als € 21.802,- widerspiegeln, wobei mehr als 50 % der Kosten auf Verbesserungen zu entfallen haben. Nach Abschluss der Arbeiten soll die sanierte Wohnung möglichst die Ausstattungskategorie A (Zentralheizung), muss jedoch die Ausstattungskategorie B (Bad) aufweisen. In untergeordnetem Ausmaß sind auch Erweiterungen des Gebäudes zulässig. Nebengebäude, sofern diese mindestens 2 Wohnungen enthalten, die zusammen mit dem Hauptgebäude (mindestens 3 Wohnungen) ein Ensemble bilden, können gemeinsam einer umfassenden Sanierung zugeführt werden.

#### **HINWEIS:**

Einer umfassenden Sanierung von bestehenden Wohnungen wird die **Schaffung von neuem Wohnraum** (mindestens 3 Wohnungen) z.B. **durch Dachbodenausbau** förderungsrechtlich **gleichgestellt**.

Bei Bauvorhaben von Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen sind umfassende Sanierungsförderungen auch für weniger als 3 Wohnungen möglich.

#### Welche Arbeiten können gefördert werden?

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung können alle jene Arbeiten gefördert werden, die dazu beitragen, dass die zu sanierende bzw. zu errichtende Wohnung einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, insbesondere hinsichtlich der Stromversorgung, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und des Energieverbrauches aufweist (Verbesserungsmaßnahmen).



Im Einzelnen seien beispielsweise nachstehende Arbeiten angeführt:

- ◆ die Errichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen wie Wasser-, Strom-, Gasleitungen, sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen; Personenaufzüge, zentrale Waschküchen;
- ◆ die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme;
- ◆ Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern; Kellerdecken etc.
- ◆ Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral- (Etagen)-heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen;
- ◆ Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes;
- ◆ die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen oder sonstigen Räumen zu Wohnungen;
- ◆ Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen dienen;
- ◆ die Errichtung oder Umgestaltung von Schutzräumen vom Typ Grundschutz;
- ◆ die Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Mindestalter 30 Jahre) z.B. Dachbodenausbau.
- ◆ Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes

### Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

#### Personenbezogene Voraussetzungen:

- ◆ Eine Förderung wird nur dem **Eigentümer** des Gebäudes oder dem **Bauberechtigten** gewährt.

#### Gebäude- bzw. wohnungsbezogene und sonstige Voraussetzungen:

- ◆ Die **baubehördliche Bewilligung** des Gebäudes, an dem eine umfassende Sanierung vorgenommen werden soll, muss zum Zeitpunkt des **Förderungsansuchens mindestens 30 Jahre** zurückliegen, außer es handelt sich um die Förderung von Behindertenmaßnahmen.
- ◆ Die zu sanierenden bzw. zu errichtenden Wohnungen müssen eine **Mindestgröße** von 30 m<sup>2</sup> und eine **Obergrenze** von 150 m<sup>2</sup> aufweisen und baulich voneinander abgeschlossen sein.
- ◆ Bei der Planung ist darauf zu achten, dass familiengerechte Wohnungen (2 bis 4 Zimmer bis 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche) errichtet werden. Von Ausnahmefällen abgesehen werden höchstens 90 m<sup>2</sup> je Wohnung gefördert.
- ◆ Die Wohnungen müssen **ständig** bewohnt werden. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, Fremdenzimmer, Geschäftsräume, Büroräume sind von der Förderung ausgeschlossen.
- ◆ Die vorgesehene **Wärmedämmung** und der **Schallschutz** sollen möglichst den für die Förderung der Neuerrichtung von Wohnungen geltenden Bestimmungen entsprechen; die entsprechenden Werte sind in der Wärmedämmverordnung, LGBI. Nr. 103/1996 in der jeweils geltenden Fassung sowie in der Ö-Norm B 8115, Teil 2, Abschnitt 4/4.4 festgelegt;



- ◆ Die **Abwasserbeseitigung** hat durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen;
- ◆ Die Sanierungsmaßnahmen müssen in **normaler** Ausstattung (einfach und kostensparend) ausgeführt werden und ist auf eine höchstmögliche Energieeinsparung Bedacht zu nehmen.. Die eingereichten Kostenvoranschläge werden auf ihre Angemessenheit geprüft – gefördert werden nur die als angemessen festgestellten Kosten;
- ◆ Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes werden nur insoweit gefördert, als ihre Kosten in der Mietzinsreserve gemäß § 20 MRG, dem Betrag gemäß § 14 Abs 1 Z. 5 WGG oder der Rücklage gemäß § 16 WEG 1975 keine Deckung finden.
- ◆ Bei Objekten mit wertvoller Bausubstanz sollte grundsätzlich eine Energieeinsparung von mindestens 30 % grundsätzlich gegenüber dem unsanierten Objekt erzielt werden. Bei Neuschaffung von Wohnraum (z.B. Dachboden-Ausbau) und bei Neubauteilen müssen hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes die Kriterien für die Förderung des Neubaus (Geschossbaues) erfüllt werden.
- ◆ Bei Neuschaffung von Wohnraum durch Dachboden-Ausbau ist bei jeder dritten Wohnung (bis 10 Wohnungen) und bei jeder fünften Wohnung (ab 11 Wohnungen) nach Fertigstellung der Abdichtungsmaßnahmen und vor Finalisierung der endgültigen Oberfläche eine Luftdichtheitsmessung durchzuführen.
- ◆ Nachweis der erforderlichen Raumwärme-Energiekennzahl vor und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten.
- ◆ Bei allen Ansuchen, die ab 1. Jänner 2007 dem Wohnbauförderungsbeirat zur Begutachtung vorgelegt werden, ist eine bauphysikalische Eignungsprüfung des zu fördernden Objektes verpflichtend.
- ◆ Vom Energiebeauftragten des Landes Steiermark (Graz, Burggasse 9, II. Stock) muss eine Stellungnahme zur beabsichtigten Heizungsform und zum beabsichtigten Energieträger vorgelegt werden.
- ◆ Beheizungsanlagen mit Gas oder Öl als Energieträger müssen mit Brennwerttechnik ausgestattet sein.
- ◆ Falls die Heizungsanlage mittels "Contracting" betrieben werden soll, ist eine positive gutachtliche Stellungnahme der Energieberatungsstelle des Landes Steiermark, 8010 Graz, Burggasse 9, vorzulegen.
- ◆ Die Planung und Ausführung sollen unter Beachtung der Schonung der Bausubstanz und der weitgehenden Erhaltung des Erscheinungsbildes erfolgen.
- ◆ Mit den Bauarbeiten darf ohne Zustimmung der Landesregierung nicht begonnen werden;
- ◆ Die Sanierungsarbeiten müssen von befugten Personen (Firmen) durchgeführt werden;
- ◆ Die Vergabe von Leistungen hat unter Anwendung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 zu erfolgen. (Bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe über Euro 500.000,-- offenes Verfahren in der „Grazer Zeitung – Amtsblatt für die Steiermark“; bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe unter Euro 500.000,-- ist ein nicht offenes Verfahren zulässig [mindestens 5 Bieter]; bei zu erwartenden Kosten je Leistungsgruppe unter Euro 35.000,-- ist ein Verhandlungsverfahren zulässig).

Die eingereichten Ausschreibungsergebnisse werden auf die Angemessenheit überprüft. Gefördert können nur die als **angemessen** festgestellten Kosten werden. Ausgeschlossen sind: Angebote von Bietern, die keine eidesstattliche Erklärung des Inhaltes vorlegen, dass sie oder allfällige Subunternehmen in den letzten zwei Jahren, berechnet ab dem Datum



der Angebotseröffnung, nicht wegen einer wesentlichen Verletzung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (§ 28 b Ausländerbeschäftigungsgesetz) rechtskräftig bestraft worden sind. Das Eintrittsrecht darf ebenfalls nur nach Vorlage einer solchen Eidesstattlichen Erklärung ausgeübt werden.

Für Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentliche Auftraggeber gilt das Bundesvergabegesetz 2006.

- ◆ Werden Mietwohnungen errichtet bzw. saniert, so müssen die nach Abschluss der Arbeiten abgeschlossenen Mietverträge **Hauptmietverträge** sein und eine **unbefristete** Vertragsdauer aufweisen. Weiters sind Mietverträge vorrangig (d.h. bei mehreren Interessenten sind begünstigte Personen vorzuziehen) mit begünstigten Personen abzuschließen.

Als begünstigte Person gilt jemand, der

- volljährig ist,
- dessen jährliches Familieneinkommen € 34.000,-- nicht überschreitet, wobei dieser Betrag für die zweite im Haushalt lebende nahestehende Person um 50 % für jede weitere derartige Person um € 4.500,-- erhöht wird,
- sich verpflichtet, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses vorwiegend zu Wohnzwecken (Hauptwohnsitz) zu verwenden und die Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben.

- ◆ Für jede Wohnung ist bei Neuvermietung als Nachweis eine Ausfertigung des vergewährten Hauptmietvertrages dem Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung vorzulegen.

#### ◆ Mietzins bei umfassender Sanierung

Als Hauptmietzins darf höchstens jener Betrag verrechnet werden, der sich aus

- dem anteiligen Annuitätendienst des geförderten Darlehens abzüglich des Annuitätenzuschusses bzw. der Annuität des Förderungsdarlehens sowie einer
- Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung des Hauses (dzt. € 0,39 je m<sup>2</sup> pro Monat) errechnet.
- Bezieht sich die umfassende Sanierung auf bestehenden Wohnraum kann künftig zusätzlich ein Betrag in der Höhe des Mietzinses der Kategorie D (brauchbar), das sind derzeit € 1,54 /m<sup>2</sup> verrechnet werden. Absolute Höchstgrenze ist jedoch der Mietzinsbetrag, der sich bei Vollausschöpfung des Förderungssatzes errechnen würde.
- Ebenso dürfen die Annuitäten alter Förderungsdarlehen für die Errichtung des Gebäudes (z.B. Wohnhaus-Wiederaufbaufonds 1954) sowie
- die gesetzliche USt verrechnet werden.

#### **HINWEIS:**

Mietverhältnisse, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen im eigenen Namen nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes abgeschlossen werden, unterliegen nicht dieser Bestimmung.



- ◆ Mietverträge, die nach Durchführung einer umfassenden Sanierung und vor der letztmaligen Überweisung der Annuitätenzuschüsse abgeschlossen werden, haben eine eindeutige Information über
  - die Höhe des Hauptmietzinses für den Zeitraum von 10 Jahren ab der letzten Überweisung des Annuitätenzuschusses und
  - die Beendigung der Gewährung der Wohnbeihilfen nach der letztmaligen Überweisung des Annuitätenzuschusses zu enthalten.
- ◆ Wenn bei Mietverhältnissen, die vor der Sanierung bereits bestehen, die Erhöhung des Hauptmietzinses in Form einer Vereinbarung erfolgt, hat diese Vereinbarung folgende Informationen zu enthalten:
  - Höhe des Hauptmietzinses während und nach der Laufzeit der Förderung
  - Beendigung der Gewährung von Wohnbeihilfen nach Ablauf der Förderung.
 Eine Ausfertigung der Vereinbarung ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung vorzulegen.
- ◆ Dem Mieter muss vertraglich eine **nicht über drei Monate hinausgehende** Kündigungsfrist eingeräumt werden.
- ◆ Sofern eine **Kaution** vereinbart wird, darf diese **nicht höher** sein als **drei Monatsmieten**. Die Kaution muss durch eine Bankgarantie ersetzbar sein.
- ◆ Im Falle des Betriebes der Heizungsanlage mittels "Contracting" muss im Mietvertrag (Anwartschafts- bzw. Wohnungseigentumsvertrag) eine Information bezüglich dieser Wärmeversorgung enthalten sein.

#### Worin besteht die Förderung?

#### **Annuitätenzuschuss**

Für die Rückzahlung von Darlehen und Abstattungskrediten, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen vom Förderungswerber bei einem Geldinstitut aufgenommen werden, können jährliche **nicht** rückzuzahlende **Annuitätenzuschüsse** in Höhe von **45 %** der **ursprünglichen Annuität** gewährt werden. Unter Annuität ist der **halbjährlich** zu leistende Rückzahlungsbetrag für das Darlehen zu verstehen, der sich aus Tilgungsrate und Zinsenschuld zusammensetzt.

Als ursprüngliche Annuität gilt eine solche, die auf der Grundlage einer Laufzeit von 15 Jahren, einer halbjährlichen Vorschreibung und einer dekursiven Verzinsung in Höhe von 6 % jährlich errechnet wird. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 6 % verringern und Zinsen über 6 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung entsprechend.

Die Darlehenskonditionen sind durch die Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 vorgegeben:

Darlehenslaufzeit: 15 Jahre

#### Darlehenshöhe:

Die Höhe des Darlehens ist mit den tatsächlichen Kosten der umfassenden Sanierung begrenzt und darf maximal € 910,-- netto je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche betragen. Dieser Betrag erhöht sich auf höchstens € 1.130,-- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,

- wenn neuer Wohnraum geschaffen wird (z.B. Dachbodenausbau)
- bei Beseitigung von Substandard



- bei nachweislichen Mehrkosten infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes, Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 bzw. Steiermärkischen Ortsbildgesetzes 1977

Bei Einbau eines Personenaufzuges, dessen Kosten im Förderungssatz keine Deckung finden, erhöhen sich die Höchstbeträge € 910,-- bzw. € 1.130,-- um die Kosten des Personenaufzuges, höchstens jedoch um € 145,-- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Die Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der förderbaren Kosten.

#### Darlehensverzinsung:

Die zulässigen Darlehenskosten haben sich an der **Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt** gemäß Tabelle 3.2. der Statistischen Monatshefte der Österr. Nationalbank (Sekundärmarktrendite = Geldbeschaffungskonditionen von Banken bei der Österr. Nationalbank) zu orientieren.

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Zinssatzes ist von einem Durchschnittswert der Sekundärmarktrendite des letzten Quartales vor Darlehensaufnahme auszugehen. Der Zinssatz darf bei Darlehen, die für umfassende Sanierungen aufgenommen werden, die Sekundärmarktrendite um höchstens 0,5 % Punkte überschreiten.

Das förderungsrechtlich zulässige Zinsniveau orientiert sich an der Normalverzinsung der letzten öffentlichen Anleihe mit einer mindestens 8-jährigen Laufzeit.

Zusätzlich darf das Geldinstitut eine einmalige Bearbeitungsgebühr von höchstens 0,5 % des Darlehens- oder Kreditbetrages einheben.

Die Annuitätenzuschüsse erfolgen halbjährlich ab Zahlung der ersten Rückzahlungsrate, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens (Abstattungskredites).

Außerordentliche Tilgungen dürfen grundsätzlich keine Annuitätensenkung sondern müssen eine Laufzeitverkürzung zur Folge haben. Bei vorzeitiger gänzlicher Tilgung des Darlehens wird der Annuitätenzuschuss eingestellt.

#### **Förderungsdarlehen:**

Gemeinden, Gemeindeverbänden, Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen und gemeinnützigen Bauvereinigungen können nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel Förderungsdarlehen gewährt werden.

Das Förderungsdarlehen wird jährlich mit 0,5 % dekursiv verzinst, die Laufzeit beträgt 25 Jahre. Damit verlängert sich auch die Möglichkeit Wohnbeihilfe zu beziehen auf 25 Jahre (siehe Seite 17)!

Die halbjährlichen Annuitäten betragen 2,13 % des Darlehensbetrages.

#### **Gewährung von Förderungsbeiträgen für ökologische Maßnahmen („Bonuspunkte“):**

Je Bonuspunkt kann ein nicht rückzahlbarer Förderungsbeitrag in Höhe von € 7,-- pro Quadratmeter geförderte Wohnnutzfläche gewährt werden. Die Auszahlung des Förderungsbeitrages erfolgt nach Durchführung der Sanierungsarbeiten im Zuge der Genehmigung der Endabrechnung.

#### Ökologische Maßnahmen („Bonuspunkte“):

Für die Umsetzung von ökologischen Maßnahmen können je Maßnahme bis zu drei Bonuspunkte gewährt werden.



3 Bonuspunkte:

- Heizung mit NAWARO (nachwachsende Rohstoffe wie Stückholz, Hackschnitzel, Pellets, Soja, Mais, Raps, usw.)
- Innovative Technologien (Photovoltaik, Brennstoffzelle udgl.) maximal 3 Bonuspunkte

2 Bonuspunkte:

- Solare Warmwasserbereitung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Passivhaus
- Einbau sämtlicher Fenster und Terrassentüren in Holz mit außenseitig gelegenen Aluprofilen
- Komplettisanierung bestehender Holz-Kastenstockfenster
- Ökologische Baustoffe (Einsatz von ökologisch geprüften Bauprodukten)
- Raumplanerische Aspekte

1 Bonuspunkt:

- Wärmepumpenheizungsanlage (Jahresarbeitszahl nicht weniger als 4.0)
- Anschluss an Fernwärme
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Einzel- oder Kompaktgeräte)
- Heizungsanlagen- und Verteilungsoptimierung
- Dezentrale Wärmeübergabestation
- Erreichung der HWB-Mindestanforderung für 2012
- Bodenversiegelung, Regenwassernutzung
- Raumluftgüte
- Sicherheitsvorkehrungen (Kindersicherheitsbox, Rauchmelder, Einbruch hemmende Wohnungseingangstüren für alle Geschosse, Einbruch hemmende Terrassentüren und Fenster im Erdgeschoss, Alarmanlage, Präventivmaßnahmen)
- Einbau sämtlicher Fenster und Terrassentüren in Holz
- Energiebuchhaltung
- „klima:aktiv haus“ Zertifikat

Wo und wie ist ein Ansuchen um Förderung einzubringen?

Da die Förderungsmittel nur in begrenztem Ausmaß zur Verfügung stehen, wird vom Land Steiermark jährlich ein Förderungsprogramm erstellt; um die Aufnahme des geplanten Sanierungsvorhabens ist rechtzeitig mittels Formblatt „Projektbeschreibung“ bei der Abteilung 15 des Amtes der Stmk. Landesregierung am Dietrichsteinplatz 15 anzusuchen. Dem Ansuchen um Aufnahme in das Förderungsprogramm („Projektbeschreibung“) sind zur Vorbegutachtung folgende Unterlagen anzuschließen:

- ◆ Fotos des zu sanierenden Objektes und seiner Umgebung
- ◆ Ausschnitt (Kopie) aus dem Flächenwidmungsplan (erhältlich bei der örtlichen Gemeinde oder beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 16 Landes- und Gemeindeentwicklung, 8010 Graz, Stempfergasse 7)
- ◆ Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1 : 1000 bis 1 : 5000 („Strukturplan“)
- ◆ Bestandspläne



- ◆ Vorentwurf (einschließlich sämtlicher Ansichten und Schnitte) im Maßstab 1 : 100 mit farbiger Darstellung (Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot) der geplanten Baumaßnahmen

Anhand dieser Unterlagen wird am sogenannten „Wohnbautisch“ eine Vorbegutachtung erfolgen, zu der der Förderungswerber eingeladen wird.

Neben der technisch-baulichen Erörterung und Vorbesprechung des geplanten Projektes dient der Wohnbautisch auch der Vorkoordination des Bauvorhabens in zeitlicher Hinsicht. Bei Berücksichtigung der erforderlichen Bauzeit soll der Fertigstellungs- bzw. Wohnungsübergabetermin mit dem möglichen Einsetzen der Wohnbeihilfengewährung sichergestellt werden. Die Wohnbeihilfe kann jedoch frühestens 6 Monate vor der erstmaligen Leistung des Annuitätenzuschusses gewährt werden (Näheres zur Wohnbeihilfe siehe Seite 16).

Nach positiver Erledigung des geplanten Sanierungsvorhabens am "Wohnbautisch" ist das Förderungsansuchen bei der Abteilung 15 des Amtes der Stmk. Landesregierung, Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz, einzubringen. Für das Förderungsansuchen ist ein Formular, welches bei der Informationsstelle der Abteilung 15 - Wohnbauförderung, Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz oder im Internet unter <http://www.wohnbau.steiermark.at> erhältlich ist, zu verwenden. Dem Ansuchen sind alle zur Beurteilung des Sanierungsvorhabens erforderlichen Unterlagen (dem Formular zu entnehmen) anzuschließen.

#### 1. Ausschreibungsunterlagen

Bei der Vergabe von Leistungen im Rahmen einer umfassenden Sanierung ist die Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 zu beachten. Abhängig vom Auftragsvolumen der jeweiligen Leistungsgruppe (Berufssparten) sind **unterschiedliche Vergabemodalitäten** vorgesehen:

- ◆ **öffentliche Ausschreibung** in der „Grazer Zeitung - Amtsblatt für Steiermark“ bei einer Kostenschätzung ab € 500.000,- ohne USt je Leistungsgruppe;
- ◆ **beschränkte Ausschreibung**, d.h. mindestens 5 Anbieter sollen bei zu erwartenden Kosten unter € 500.000,- zur Angebotsabgabe eingeladen werden; werden weniger als 5 Anbieter eingeladen, sind die maßgeblichen Gründe dafür schriftlich festzuhalten. Jedenfalls muss ein echter Wettbewerb gewährleistet sein.
- ◆ **freihändige Vergabe (Verhandlungsverfahren)**, d.h. ohne Verpflichtung zur Einholung von Gegenanboten bei einer Kostenschätzung je Leistungsgruppe unter € 35.000,- ohne USt; desgleichen wenn die Summe eines Folgeauftrages nicht mehr als 25 % des ursprünglichen Auftragsvolumens beträgt.

Bei der Sanierung eines Gebäudes sind in der Regel 6 bis 8 Berufsgruppen mit teilweise sehr unterschiedlichen Auftragsvolumen beteiligt: Baumeister, Dachdecker und Spengler (Dachrinnen), Elektroinstallateure, Sanitärinstallateure (Heizung, Bad, WC), Fliesenleger, (Bau)Tischler (Fenster, Außentüren), Bodenleger, Maler.

Die eingereichten Ausschreibungsergebnisse werden auf ihre Angemessenheit überprüft. Gefördert können nur die als angemessen festgestellten Kosten werden.



2. Baubehördliche Genehmigung

Um diese baubehördliche Genehmigung hat der Förderungswerber bei der Baubehörde erster Instanz (in Graz zuständige Stelle: Baupolizei, außerhalb von Graz: die jeweilige Gemeinde) unter Vorlage von sogenannten Einreichplänen anzusuchen. Sowohl der Baubewilligungsbescheid als auch die baubehördlich genehmigten Pläne sollen zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens schon vorliegen; anderenfalls wird das Ansuchen von der Abteilung 15 zwar entgegengenommen, kann jedoch nicht bearbeitet werden. Das baubehördliche Verfahren dauert in Graz im Durchschnitt ein halbes Jahr.

3. Baupläne oder Planskizzen

des gesamten Objektes mit Raumbezeichnungen und Nutzflächenangaben sowie eine genaue Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Baubeschreibung) ist anzuschließen.

4. Stellungnahme des Energiebeauftragten des Landes Steiermark

Das Land Steiermark hat aus energiepolitischen Gründen einen Energieplan erstellt, der im Wesentlichen die Errichtung eines Fernwärmenetzes verfolgt. Den Sanierungsvorhaben, die im Hinblick auf das geplante Heizsystem mit dem Energieplan nicht konform gehen, ist die Förderung zu versagen.

5. Wärmeverlustranalyse

Der Förderungswerber hat den Nachweis der ausreichenden Gesamtwärmedämmung des zu sanierenden Gebäudes zu erbringen. Der Wärmedurchgangskoeffizient  $k$  darf höchstens die Werte der Wärmedämmverordnung, Landesgesetzblatt 103/1996 in der jeweils geltenden Fassung erreichen.

Zur Überprüfung dieser förderungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine sog. Wärmeverlustranalyse notwendig. Diese wird von der Energieberatungsstelle des Landes Stmk., Burggasse 9/1. Stock, kostenlos durchgeführt.

Selbstverständlich kann die geforderte Analyse auch von Professionisten, wie z.B. Ziviltechnikern und Architekten erstellt werden.

6. Grundbuchsauszug

Ein amtlich ausgefertigter Grundbuchsauszug neuesten Datums ist vorzulegen, um das Eigentumsrecht des Förderungswerbers an der Liegenschaft nachzuweisen.

7. Bewilligung des Bundesdenkmalamtes etc.

Handelt es sich um Baumaßnahmen, die nach dem Denkmalschutzgesetz bzw. der Stmk. Bauordnung bewilligungspflichtig sind, so ist die entsprechende Bewilligung vorzuweisen. Informationen können beim Bundesdenkmalamt bzw. der zuständigen Gemeinde, in Graz bei der Magistratsabteilung 17 Bau- und Anlagenbehörde, erhalten werden.

Nach Einbringung des Förderungsansuchens mit den erforderlichen Unterlagen sowie der Finanzierungszusage (**Promesse**) des Geldinstitutes, welches das Darlehen gewährt, wird das Ansuchen im Wohnbauförderungsbeirat begutachtet und in der Folge der Stmk. Landesregierung zur Entscheidung vorgelegt. Über die Gewährung der Förderung entscheidet die Landesregierung durch Regierungsbeschluss. Mit der schriftlichen Förderungszusicherung erwirbt der Förderungswerber einen Anspruch auf die Förderung.



Innerhalb von zwei Jahren ab Förderungszusicherung des Landes sind die Sanierungsarbeiten durchzuführen. Nach Abschluss ist der Abteilung 15 die Endabrechnung vorzulegen, aus der die durchgeführten Arbeiten und die damit verbundenen Kosten ersichtlich sind. Die bezahlten Originalrechnungen sind beizulegen. Spätestens mit der Endabrechnung hat der Förderungswerber auch eine eidesstattliche Erklärung der Bewohner des Hauses vorzulegen, in der diese bestätigen, die mit Förderungsmitteln sanierte bzw. errichtete Wohnung als ständigen Wohnsitz dauernd und regelmäßig zu benutzen.

Die Förderung wird solange gewährt, als der Förderungswerber Rechte (Eigentumsrecht, Baurecht) am geförderten Objekt besitzt.

### **(B) Umfassende energetische Sanierung**

Ziel der „umfassenden energetischen“ Sanierung ist, **bestehende** Wohngebäude thermisch zu sanieren und das energetisch relevante Haustechniksystem (Heizung und/oder Warmwasserbereitung) unter Nutzung alternativer Energieformen zu verbessern.

#### **Voraussetzungen und Bedingungen für die Förderung:**

1. Eine Benützungsbewilligung für das zu fördernde Objekt **muss** jedenfalls vorliegen (die Baubewilligung für die Errichtung des zu fördernden Gebäudes kann weniger als 30 Jahre zurückliegen).
2. Beim zum fördernden Objekt muss es sich um ein **Wohngebäude** handeln. Bei Neuschaffung von Wohnraum in einem bestehenden Gebäude (z.B. durch Dachgeschoßausbau) ist die Gewährung einer Förderung im Rahmen der „umfassenden energetischen Sanierung“ nicht möglich.
3. Die Förderung kann nur für **zeitlich zusammenhängende** Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem eines Gebäudes gewährt werden. Es müssen **mindestens drei Teile** der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem **gemeinsam hergestellt** bzw. **erneuert** oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden.

Zur **Gebäudehülle** gehören:

- Fenster und Außentüren
- Dachschrägen; Wände zum nicht beheizten Dachraum; oberste Geschosdecke
- Fassadenflächen (Außenwände)
- Kellerdecke; Wände und Fußboden gegen das Erdreich.

Zum **energetisch relevanten Haustechniksystem** zählen:

- Beheizungsanlage mit Fernwärme oder Biomasse als Energieträger
- Solaranlage; Wärmepumpe zur Beheizung und/oder Warmwasserbereitung; Heizungsanlage mit Lüftungswärmerückgewinnung
- Innovative Technologien (Photovoltaikanlage, Brennstoffzellen udgl.).

4. Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn nachstehend angeführte **wärmetechnische Mindestanforderungen** erfüllt werden:

Die Berechnung der den beheizten Raum umschließenden Oberfläche A und des Volumens V hat aus Außenabmessungen zu erfolgen.



[Bei der Ermittlung der erforderlichen Raumwärme-Energiekennzahl sind die einer Heizgradtagzahl von 3.400 (K.d/a) entsprechenden Monatsmitteltemperaturen heranzuziehen; bei der Berechnung der solaren Wärmegewinne die entsprechenden Monatswerde der solaren Energieeinstrahlung (Strahlungssumme). Bezüglich des A/V-Verhältnisses ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.

Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen zu runden. Die Heizwärmebedarfs-Berechnung ist nach der Richtlinie 6 des OIB zu erstellen.]

Berechnung	A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
<b>Heizwärmebedarf</b>	<b>75</b>	<b>35</b>
HWB <sub>BGF, max.3400</sub> in KWh/m <sup>2</sup> , a	[z.B. bei einem zweigeschossigen Eigenmit ca. 130 m <sup>2</sup> Nutzfläche]	[z.B. bei mehrgeschossigen Wohnbauten]

Ausgenommen von den wärmetechnischen Mindestanforderungen sind baukulturell wertvolle Gebäude. Bei diesen Gebäuden ist eine Heizwärmebedarfs-Einsparung von mindestens 30 % anzustreben.

- Der **Nachweis des Heizwärmebedarfs (HWB) vor Durchführung und nach Durchführung** der Sanierungsarbeiten ist in Form von Energieausweisen und mit dem Formblatt „HWB- und HEB-Berechnungen – umfassende energetische Sanierung“ zu erbringen. Die HWB-Berechnung ist von einem Sachverständigen durchzuführen, der auch berechtigt ist, einen Energieausweis zu erstellen. Vom Sachverständigen ist zu bestätigen, dass die Ausführung der Sanierungsmaßnahmen mit dem HWB-Berechnungssatz übereinstimmt. Vom Sachverständigen sind die Daten des jeweiligen Energieausweises in der ZEUS-Datenbank ([www.stmk.energieausweise.net](http://www.stmk.energieausweise.net)) einzugeben.
- Die zu fördernden Sanierungsmaßnahmen sind durch bezahlte Originalrechnungen zu belegen. Die ordnungsgemäße Ausführung der zu fördernden Sanierungsmaßnahmen ist von einer befugten Firma zu bestätigen.
- Sofern gleichzeitig mit der „umfassenden energetischen Sanierung“ übrige Verbesserungsarbeiten und Substanz erhaltende Maßnahmen (z.B. Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen {Bad, WC}, Instandsetzung des Daches, Mauertrockenlegung usw.) durchgeführt werden, können Aufwendungen für derartige Arbeiten bis maximal 25 % der anerkannten Kosten der „umfassenden energetischen“ Sanierung mitgefördert werden; ansonsten können dies übrigen Verbesserungs- und Substanz erhaltenden Maßnahmen nur insgesamt im Rahmen der „kleinen“ Sanierung gefördert werden. Übrige Verbesserungsarbeiten und Substanz erhaltende Maßnahmen können aber nur dann gefördert werden, wenn die Baubewilligung für die Errichtung des zu fördernden Gebäudes mindestens 30 Jahre zurückliegt.

**HINWEIS:**

Um die Förderung ist grundsätzlich nach Abschluss der Arbeiten anzusuchen – es empfiehlt sich aber jedenfalls eine Vorabklärung mit der A 15 der Stmk. Landesregierung sowie einer Energieberatungsstelle!



---

### Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht **wahlweise** in der Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen** zu Darlehen (Abstattungskrediten) oder eines einmaligen **Förderungsbeitrages**.

a) Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen**:

Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 14 Jahren (eine längere Laufzeit ist zulässig) können nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse im Ausmaß **von 30 %** auf die Dauer von 14 Jahren (28 Halbjahresraten) gewährt werden.

Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredits) mit einer Laufzeit von 14 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5 % dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredits) unter 5 % verringern und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderung des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

#### Beispiel:

Bei einer förderbaren **Kostensumme von € 10.000,-** beträgt der halbjährliche Annuitätenzuschuss **€ 150,26**. Unter der Annahme einer Verzinsung von 3,625 % (= höchstzulässige Verzinsung im 2. Quartal 2010 des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) und einer Laufzeit von 14 Jahren beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses € 308,30 (mtl. € 51,38)

b) Gewährung eines **Förderungsbeitrages**:

Der Förderungsbeitrag kann im Ausmaß von **15 %** der anerkannten Kosten gewährt werden. Die Überweisung des Förderungsbeitrages erfolgt an die von Ihnen bekannt gegebene Bankverbindung.

#### Beispiel:

Bei einer förderbaren **Kostensumme von € 10.000,-** beträgt der **Förderungsbeitrag** einmalig € 1.500,-.

### Förderungshöhe:

Die förderbare Kostensumme je Wohnung richtet sich nach der Art der Sanierungsmaßnahmen bzw. der Anzahl der Ökopunkte wie im Abschnitt (C) „Kleine Sanierung“ erörtert. Weitere Informationen dazu entnehmen Sie bitte unserer Informationsbroschüre Nr. 9 – Wohnungssanierung.

### **(C) Ausweichförderung – „Kleine Sanierung“**

Der Hauseigentümer wird auf diese Förderungsart nur dann zurückgreifen müssen, wenn die nötigen Förderungsvoraussetzungen für die umfassende Sanierung bzw. die umfassende energetische Sanierung nicht vorliegen. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn



- ◆ weniger als 3 Wohnungen oder weniger als 3 Teile an der Gebäudehülle saniert bzw. geschaffen werden
- ◆ bei der Verbesserung der thermischen Qualität einzelner Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen, Dämmung der Außenwände)
- ◆ die Wohnungen nach der Sanierung nicht den Ausstattungskategorien A (Zentralheizung) oder B (Bad, WC) genügen würden
- ◆ (Einzel-)Maßnahmen am Haustechniksystem (z.B. Fernwärmeanschluss, Solaranlage, Personenaufzug etc.) sowie
- ◆ sonstige Verbesserungsarbeiten (z.B. Neuschaffung oder Erweiterung von Wohnraum) oder
- ◆ Substanz erhaltende Maßnahmen (Dachinstandsetzung, Mauertrockenlegung) durchgeführt wurden.

#### Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht in der Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen** zu Darlehen und Abstattungskrediten.

Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 10 Jahren können nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von **15 %** auf die Dauer von 10 Jahren (20 Halbjahresraten) gewährt werden.

Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen können für Sozialwohnungen zwischen einem nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss auf die Dauer von 10 Jahren (20 Halbjahresraten) oder von 14 Jahren (28 Halbjahresraten) wählen.

Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredits) mit einer Laufzeit von 10 Jahren bzw. 14 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5 % dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredites) unter 5 % verringern und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderungen des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredites) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

Die tatsächliche Laufzeit des Darlehens darf 10 bzw. 14 Jahre überschreiten.

#### Förderungshöhe

1. Die förderbare Kostensumme je Wohnung richtet sich nach der Art der Sanierungsmaßnahmen bzw. der Anzahl der Ökopunkte, die für bestimmte Sanierungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Die förderbare Kostensumme je Wohnung beträgt bei

- Basisförderung, wenn kein Ökopunkt erreicht wurde maximal € 30.000,--
- einem Ökopunkt maximal € 35.000,-- (z.B. Anschluss an die Fernwärme)
- zwei Ökopunkten maximal € 40.000,-- (z.B. Wärme dämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle bei Unterschreitung der wärmetechnischen Mindestanforderung um mind. 30 %)



- 
- drei Ökopunkten maximal € 45.000,-- (z.B. Fernwärme und Wärmedämmmaßnahmen bei Unterschreitung der Mindestanforderung um mind. 30 %)
  - vier Ökopunkten maximal € 50.000,-- (z.B. Biomasseheizung und Wärmedämmmaßnahmen, Solaranlage)
2. Die förderbare Kostensumme für die Neuschaffung von Wohnung in bestehenden Gebäuden, Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsteilungen beträgt maximal € 50.000,-- je Wohnung.

Weitere Informationen zu dieser Förderungsart, insbesondere die Förderungsvoraussetzungen, das Ausmaß der Förderung und die Vorgangsweise von der Antragstellung bis zur Förderungszusicherung entnehmen Sie bitte unserer **Informationsbroschüre Nr. 9 - Wohnungssanierung**.

#### **(D) Förderung für die Bewohner – Wohnbeihilfe**

Wird durch die Gewährung von Annuitätenzuschüssen der Bauherr begünstigt, so soll durch den monatlichen nicht rückzuzahlenden Zuschuß der Wohnbeihilfe dem Bewohner der Wohnung die auf ihn überwälzte Rückzahlung dieser „Fremdmittel“ erleichtert werden. Nach den Bestimmungen des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 besteht die Möglichkeit der Gewährung von Wohnbeihilfen, wenn eine umfassende Sanierung gefördert wurde.

Die weiteren Voraussetzungen für die Gewährung von Wohnbeihilfe, die Wohnbeihilfenhöhe sowie die Vorgangsweise bei der Antragstellung entnehmen sie bitte unserer **Informationsbroschüre Nr. 5 – Förderungen für den Mieter**.

#### **HINWEIS:**

Ausführliche Informationen zur Sanierungsförderung des Landes finden Sie im Internet unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at) .



---

## II. SANIERUNG EINES ALTHAUSSES – HAUPTMIETZINS – ERHÖHUNGSVERFAHREN NACH DEM MRG

Vor dem Hintergrund, dass die Erhaltung eines Miethauses durch die Mietzinseinnahmen gesichert werden soll, sieht das Mietrechtsgesetz ein **Hauptmietzinserhöhungsverfahren** zum Zwecke der Finanzierung des sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes vor.

Die Möglichkeit - unter bestimmten Voraussetzungen - einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bzw. seit 1.1.2002 wertgesicherten Mietzins nach § 45 MRG vom Hauptmieter einzuheben, tritt als weitere Finanzierungsform hinzu.

### **Was sind Erhaltungsarbeiten, was sind Verbesserungsarbeiten?**

Im Zusammenhang mit der Sanierung eines Althaus (Baubewilligung vor dem 30.6.1953 bzw. danach, mit Förderungsmitteln errichtete Miethäuser) ist es für den Hauseigentümer vorerst notwendig, die im Mietrechtsgesetz 1982 getroffene **Unterscheidung** zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu kennen, da deren Durchsetzbarkeit und Finanzierung unterschiedlich ist und auch die Förderungsgesetze an diese Unterscheidung anknüpfen.

Gemäß § 3 MRG sind **Erhaltungsarbeiten**:

- ◆ die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung erforderlich sind (z.B. Außenfenster, Fassade, Dachreparaturen);
- ◆ die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, jedoch nur, wenn es sich dabei um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt (z.B. Schäden am Fußboden oder Innenverputz, die Erneuerung erfordern; Zu- und Abflussleitungen für Sanitäranlagen);
- ◆ Arbeiten, die notwendig sind, um eine zu vermietende Wohnung in **brauchbarem Zustand** übergeben zu können.

### Anmerkung:

Der brauchbare Zustand wird vor allem für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C gefordert. In brauchbarem Zustand befindet sich eine Wohnung, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist; auch die Brauchbarmachung schon vorhandener kategoriebestimmender Merkmale ist als Erhaltungsarbeit zu werten.

- ◆ Arbeiten, die der Aufrechterhaltung des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (z.B. zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge oder zentrale Waschküchen) dienen, außer alle Mieter des Hauses verzichten für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist auch der Ersatz der alten durch eine neue gleichartige Anlage als Erhaltungsarbeit anzusehen;



- ◆ die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft **öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen** vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches;
- ◆ die **Installation** von Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches oder Ausgestaltungen des Hauses, Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, die der Senkung der Energieverbrauches dienen, wenn die Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.

Gemäß § 4 MRG sind **nützliche Verbesserungsarbeiten**:

- ◆ die **Neuerrichtung** oder **Umgestaltung** von Wasser-, Licht-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen, die der Versorgung der einzelnen Wohnungen dienen; die Neuerrichtung einer zentralen Wärmeversorgungsanlage ist miteingeschlossen;
- ◆ die **Errichtung** oder **Ausgestaltung** von Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Personenaufzügen, zentralen Waschküchen, Schutzräumen;
- ◆ **Schalldämmmaßnahmen**, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken;
- ◆ der Anschluss des Hauses – samt den einzelnen Mietgegenständen – an die **Fernwärme**;
- ◆ die Installation einer **Wasserentnahmestelle** oder eines **Klosettes** im Inneren eines Mietgegenstandes;
- ◆ die **bautechnische Umgestaltung** eines Mietgegenstandes, im besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A;
- ◆ die **Vereinigung** und **bautechnische Umgestaltung** zweier oder mehrerer Wohnungen, insbesondere von Wohnungen der Kategorie D oder C in eine oder mehrere Mietwohnungen der Kategorie C, B oder A.

### Wie sind Erhaltungsarbeiten am Miethaus zu finanzieren?

Bei der Finanzierung der **Erhaltungsarbeiten** ergibt sich aus § 3 Abs. 3 MRG in Verbindung mit §§ 18, 19 und 45 MRG nachstehende Reihenfolge:

#### 1) Hauptmietzinsreserve der letzten 10 Jahre – Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind zunächst aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven (näheres siehe Seite 17) und den eventuell eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken.

#### 2) Hauptmietzinse des laufenden Jahres

Reicht die Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre nicht aus, hat der Vermieter die laufenden Hauptmietzinse zuzüglich der entsprechenden Beträge für leerstehende bzw. vom Hauseigentümer benützte Objekte sowie auch 25 % etwaiger Werbeeinnahmen aus der Vermietung von Dach- oder Fassadenflächen zu verwenden.



### 3) Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen

Können die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus der Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre plus der Einnahmen aus dem laufenden Jahr nicht gedeckt werden, sind die in **Zukunft** zu erwartenden Mietzinseingänge heranzuziehen.

Bei diesem Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen ist jener Zeitraum zu Grunde zu legen, in dem sich solche Erhaltungsarbeiten erfahrungsgemäß wiederholen (techn. Lebensdauer der Arbeiten). Eine absolute Höchstgrenze von 10 Jahren kann angenommen werden. Können also die absehbaren Erhaltungsarbeiten samt Finanzierungskosten aus den künftigen Mietzinseinnahmen bestritten werden, so hat der Vermieter – ohne Einschaltung von Schlichtungsstelle oder Gericht ein **Instandhaltungsdarlehen** aufzunehmen und die Annuitäten aus den Mietzinsen zu decken. Bei Einsetzung von eigenem Kapital kann der Vermieter die entgangenen angemessenen Habenzinsen den Mietern verrechnen; bei Einsatz von Fremdkapital kann die Zinsschuld ebenfalls aus den Mieteinnahmen gedeckt werden.

### 4) Hauptmietzinserhöhungsverfahren nach § 18 MRG

Stehen unmittelbar größere Erhaltungsarbeiten an und reicht weder die Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre noch der Vorgriff auf künftige Mietzinseinnahmen aus, so kann der Hauseigentümer eine Hauptmietzinserhöhung beim Schlichtungsamt (in Gemeinden, wo ein solches eingerichtet ist) bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

Da der Vermieter die **günstigste** Möglichkeit der Fremdfinanzierung wählen muss, hat er sich auch – in zumutbarem Ausmaß – um eine mögliche **Förderung** zu bemühen.

Die Finanzierungsbegünstigungen sind an die Mieter weiterzugeben, sei es in Form der Einbeziehung im § 18-Verfahren, sei es nachträglich durch Neuberechnung des erhöhten Mietzinses.

#### **HINWEIS:**

Bei Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten mit den Finanzierungsvarianten 1. – 3. steht dem Vermieter eine sogenannten Investitionsprämie zu. Der Vermieter darf 20 % der durch Rechnungen und Quittungen belegten Kosten der getätigten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten jährlich in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben ausweisen.

#### **Wie wird ein § 18-MRG-Hauptmietzinserhöhungsverfahren durchgeführt?**

##### **Einleitung des Verfahrens**

Das § 18-MRG-Verfahren wird durch einen **formlosen Antrag des Vermieters** auf Erhöhung der Hauptmietzinse wegen notwendiger Erhaltungsarbeiten eingeleitet.

Diese Anträge sind in Graz beim  
MAGISTRAT GRAZ  
MA 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten  
**Schlichtungsstelle**  
8010 Graz, Alberstraße 12  
einzubringen.



Ist in der Gemeinde, in der das Miethaus gelegen ist, keine Schlichtungsstelle eingerichtet, so ist der Erhöhungsantrag beim zuständigen Bezirksgericht einzureichen.

Den Antrag erledigt ein nach der Geschäftsverteilung des Schlichtungsamtes zuständiger Referent, wobei die Aufteilung des Aktenanfalles nach den jeweiligen Anfangsbuchstaben der Liegenschaftsadresse vorgenommen wird. Der Referent betreut den Akt von Beginn bis zum bescheidmäßigen Abschluss des Verfahrens.

Dem Antrag sind nachstehende Unterlagen anzuschließen:

- ◆ Kostenvoranschläge über die unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten in je 3-facher Ausfertigung;
- ◆ Aufstellung aller vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter selbst benützten Mietgegenstände des Hauses mit Angabe der
  - topographischen Bezeichnung (Türnummer)
  - Nutzfläche
  - Ausstattungskategorie
  - Höhe der monatlichen Hauptmietzinse (Friedenskronen, Kategoriemietzins, Richtwertzins, angemessener Mietzins etc.)
  - Vor- und Zunahme der Mieter;
- ◆ die **Hauptmietzinsabrechnung** gemäß § 20 MRG über einen der Antragstellung unmittelbar vorangegangenen Zeitraum von 10 Kalenderjahren als Grundlage für die Ermittlung der **Mietzinsreserve**;
- ◆ die Berechnung des Deckungsfehlbetrages, des Finanzierungserfordernisses und des **monatlichen Deckungserfordernisses** (Aufteilungsdauer max. 10 Jahre);
- ◆ den Finanzierungsplan, einschließlich Darlehenszusage eines Kreditinstitutes bei Inanspruchnahme von Fremdkapital.

## EXKURS

### Wie wird die Mietzinsreserve berechnet?

Die Ermittlung der Mietzinsreserve erfolgt auf der Basis der Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG), in der die gebäudebezogenen Einnahmen und Ausgaben auszuweisen sind. Der sich aus der Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres ergebende Unterschiedsbetrag wird bei Vorliegen eines Überschusses Mietzinsreserve, bei Vorliegen eines Passivums Mietzinsabgang genannt.

### **Einnahmen**

- ◆ die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) entrichteten Beträge;
- ◆ für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt, monatlich je m<sup>2</sup> der Nutzfläche:
  - für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A: der jeweilige Richtwert
  - für eine Geschäftsräumlichkeit der jeweilige Richtwert, sofern dieser den für die Geschäftsräumlichkeit angemessenen monatlichen Betrag nicht übersteigt; sonst den angemessenen Betrag
  - für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B: 75 % des jeweiligen Richtwerts



- für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C: 50 % des jeweiligen Richtwerts
- für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D: derzeit € 0,77 valorisiert entsprechend § 16 Abs. 6 MRG;
- ◆ für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet: die Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 3 je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat;
- ◆ für Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leer stehen ließ, das Eineinhalbfache des sich nach den obengenannten Prozentsätzen für die entsprechende Kategorie ergebenden Richtwertzinses je m<sup>2</sup> der Nutzfläche und Monat (Fristverlängerung um ein Jahr bei Standardanhebung);
- ◆ 25 % der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;
- ◆ die Zuschüsse (Förderungsmittel), die dem Vermieter aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;
- ◆ „verbotene Ablösen“ – Leistungen, die verbotene Leistungen im Sinne des § 27 Abs. 1 darstellen, müssen ungeachtet einer allfällig erfolgten Rückforderung als Einnahmen ausgewiesen werden.

### Minus Ausgaben

- ◆ die tatsächlichen Ausgaben für die ordnungsgemäße Erstellung und für nützliche Verbesserungen, soweit sie durch Rechnungen und Zahlungsbelege nachgewiesen werden;
- ◆ die "Investitionsprämie“, das sind 20 % der für Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten aufgewendeten Kosten, sofern kein erhöhter Hauptmietzins gemäß §§ 18, 19 MRG eingehoben wird,
- ◆ die vom Vermieter zu entrichtende, auf das Haus entfallende Vermögenssteuer samt Zuschlägen;
- ◆ die zur Tilgung und Verzinsung eines geförderten Darlehens erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte bezieht (eingefügt durch das 2. WÄG seit 1.1.1991);
- ◆ Ablösezahlungen (Aufwandersatz) an den Vormieter, soweit sie durch Mietzinsmehreinnahmen gedeckt sind - § 10 Abs. 6 3. Satz MRG

Mit der Wohnrechtsnovelle vom 1.3.1997 wurde die Hauptmietzinsreserve auf Seiten der anrechenbaren Ausgaben um eine Position erweitert. Es handelt sich um eine vom Gesetzgeber gemittelte Pauschalierung des Ausgabensatzes im Zusammenhang mit den Steuermaßnahmen des „Sparpaketes“:

- ◆ der Vermieter darf in der Abrechnung 40 % des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben, als Ausgabenposten ausweisen. Voraussetzung dafür ist, dass in dem betreffenden Jahr ein Überschuss erzielt wurde. Diese Regelung ist erst ab dem Kalenderjahr 1999 unverändert anzuwenden.  
**ABER:** Diese Möglichkeit besteht letztmalig mit der Hauptmietzinsabrechnung für das Jahr 2004, da die Bestimmung vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben wurde (Erkenntnis vom 11.12. 2003).



Auf die Kalenderjahre nach 2004 ist die mit der Wohnrechtsnovelle 2006 geschaffene Neuregelung anzuwenden:

- ◆ der Vermieter darf 35 % des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben bei Einkommensteuerpflicht oder 25 % bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters als Ausgaben ausweisen, sofern in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18ff erhöhten Hauptmietzinse eingehoben wurden.

---

**= Mietzinsreserve**

Beispiele:  
(1999 – 2004)

Beispiel 1:

Einnahmen	€ 21.801,85
Ausgaben	- € 14.534,56
	€ 7.267,28
Abzüglich 40 %	- € 2.906,91

verrechnungspflichtige Mietzinsreserve **€ 4.360,37**

Beispiel 2:

Einnahmen	€ 14.534,56
Ausgaben	€ 21.801,85
Mietzinsabgang	<b>€ 7.267,28</b>

**Wie wird das monatliche Deckungserfordernis berechnet?**

Das monatliche Deckungserfordernis wird wie folgt errechnet:

- + Die Kosten der notwendigen Erhaltungsarbeiten
- + 5 % davon für Bauüberwachung und Verwaltung
- Mietzinsreserve (einschl. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge)
- + Mietzinsabgänge (abzüglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge)
- = **Deckungsfehlbetrag**
- + Geldbeschaffungskosten
- = **Gesamterfordernis**

Bei Annahme eines 10-jährigen Verteilungszeitraumes und halbjährlicher dekursiver Verzinsung kann man das **monatliche Deckungserfordernis** mit nachstehender Formel berechnen:



Gesamtdeckungserfordernis x Annuitätenfaktor (=Zinssatz) x 2  
100

= **Jährliche Tilgungsrate: 12**

= **Annuität pro Monat**

+ monatlicher Pauschalbetrag gem. § 18 Abs. 1 Z. 5 MRG zur Deckung voraussichtlicher Kleinreparaturen während des Verteilungszeitraumes zuzüglich des allfälligen Betrages zur Tilgung von früheren Instandhaltungsdarlehen und der künftig anfallenden Vermögenssteuer

- monatlich anrechenbare Hauptmietzinse für das gesamte Haus (siehe Seite 17)

= **nicht gedeckter Teil** des monatlichen Deckungserfordernisses;

dividiert man diesen Betrag durch die Gesamtnutzfläche des Hauses so erhält man das **monatliche Deckungserfordernis** pro m<sup>2</sup>.

### **Fortführung des Verfahrens**

Der vollständige Antrag wird der technischen wirtschaftlichen Prüfstelle des Wohnungsamtes zur Begutachtung weitergeleitet. Der zuständige Referent begibt sich vor Ort, um zu prüfen, ob alle beantragten Arbeiten notwendig, preisgerecht und zweckmäßig sind. Die techn. wirtschaftliche Prüfstelle verfasst eine Stellungnahme (Gutachten).

Vor der Schlichtungsstelle findet eine mündliche Verhandlung statt. Gemäß der Mieterliste werden alle Mieter des Hauses zu dieser Verhandlung geladen, wo sie alle ihre Bedenken hinsichtlich der beantragten Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten anbringen und Einwendungen dagegen erheben können. Dieses Verfahren dient in erster Linie dem im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) vorgesehenen Grundsatz des Parteiengehörs. Unter Umständen müssen auf Grund von Einwendungen der Parteien weitere Erhebungen dem techn. wirtschaftlichen Referenten aufgetragen werden.

### Wie erfolgt die Erhöhung des Hauptmietzinses?

Die Mietzinserhöhung erfolgt in **zwei** Stufen.

#### 1. Stufe

Nach Vorliegen des monatlichen Deckungserfordernisses wird geprüft, ob die Anhebung der Mietzinse auf die **anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse** ausreicht, den Fehlbetrag abzudecken.

Als anrechenbare monatliche Hauptmietzinse sind für Wohnungen die fiktiven Mietzinse zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses heranzuziehen (siehe Einnahmen/Hauptmietzinsabrechnung Seite 18/19) ohne Rücksicht darauf, ob diese tatsächlich vermietet sind, in Eigennutzung des Vermieters, oder leer stehen sowie ohne Rücksicht auf die tatsächlich bezahlten Hauptmietzinse und EVB.

Ist die volle Anhebung auf die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse zur Abdeckung des Fehlbetrages nicht notwendig, d.h. das monatliche Deckungserfordernis kleiner als die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, so wird der Mietzins nur bis zum Kategoriemietzins angehoben.

#### 2. Stufe

Ist das monatliche Deckungserfordernis größer als die Summe der anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, setzt sich der erhöhte Hauptmietzins eines Mietgegenstandes zusammen aus:

- dem jeweiligen Kategoriemietzins („Urkatgorie“)
- und



- dem Betrag, der sich aus der Aufteilung des nicht gedeckten Restes entsprechend der anteiligen Nutzflächen ergibt.

**HINWEIS:**

Wurde in einem nach dem 1. März 1994 geschlossenen Mietvertrag für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D ein Mietzins vereinbart, der über dem Betrag von € 0,53 pro m<sup>2</sup> im Monat liegt, so kann eine Erhöhung des Hauptmietzinses für eine solche Wohnung nicht erfolgen. Der Betrag von € 0,53 valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 MRG und beträgt bei einer Vermietung ab 1.9.2008 € 0,77/m<sup>2</sup>.

Anmerkung:

Liegt der tatsächlich bezahlte Hauptmietzins über dem erhöhten Hauptmietzins, so bleibt der Mietzins unverändert.

**Beendigung des Verfahrens**

Die Entscheidung der Schlichtungsstelle ergeht in Form eines Bescheides, in dem ausgesprochen wird, in welchem Umfang und für welchen Zeitraum ein erhöhter Hauptmietzins eingehoben werden darf.

Neben der Ausweisung des erhöhten Mietzinses enthält der Bescheid des Schlichtungsamtes auch den Arbeitsauftrag an den Vermieter (Antragsteller), die beantragten und bewilligten Arbeiten binnen eines Jahres durchzuführen und eventuelle Förderungsmittel seitens des Landes den Mietern gutzuschreiben.

Das Verfahren dauert in der Regel von der Antragstellung bis zur bescheidmäßigen Erledigung 3 bis 6 Monate.

**HINWEIS:**

Eine abschließende Überprüfung der tatsächlich angefallenen Erhaltungskosten nach Beendigung der Sanierung ist im Rahmen des § 18 – Verfahrens nicht vorgesehen. Stellt sich während oder nach Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeiten heraus, dass sich die veranschlagten Kosten und damit das Deckungserfordernis geändert haben, so kann der Vermieter oder der Hauptmieter den Antrag auf Neuberechnung des erhöhten Hauptmietzinses einbringen (sogenannter Antrag auf Endabrechnung). Der erhöhte Hauptmietzins ist vom Schlichtungsamt neu festzusetzen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraumes dem tatsächlichen Deckungserfordernis entsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel des Verwaltungsverfahrens angefochten werden. Die Partei des Verfahrens, die sich mit der Entscheidung nicht zufrieden gibt, kann jedoch binnen 4 Wochen ab Zustellung des Bescheides beim zuständigen Bezirksgericht für Zivilrechtssachen den Antrag auf Entscheidung einbringen.

**Wie können Verbesserungsarbeiten am Miethaus finanziert werden?**

**Verbesserungsarbeiten**, die der Vermieter oder auch die Mehrheit der Mieter durchführen will, können nach dem geltenden Mietrechtsgesetz und dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 folgendermaßen finanziert werden:



1. Deckung in den Mietzinsreserven

Der Vermieter **hat** Verbesserungsarbeiten am Hause **durchzuführen**, wenn die Kosten durch die Mietzinsreserve einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserungen gewährt werden, gedeckt sind und in absehbarer Zeit keine Erhaltungsarbeiten anstehen oder sichergestellt ist, dass sie mit den Verbesserungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden.

2. Vereinbarung zwischen Vermieter und Mehrheit der Mieter

Der Vermieter **kann** mit der Mehrheit der Mieter – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände – über die Durchführung und die Finanzierung des durch die Mietzinsreserve nicht gedeckten Teiles der Kosten eine schriftliche Vereinbarung schließen.

Die übrigen Mieter des Hauses dürfen durch die Kosten der Verbesserung überhaupt nicht und im Zuge der Durchführung der Arbeiten nicht übermäßig belastet werden.

3. Abschluss einer Vereinbarung nach § 52 des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1993

Wird eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993 gewährt, sind Vereinbarungen über die Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der auf den Mietgegenstand entfallenden Kosten von Sanierungsmaßnahmen zulässig. Daher kann der Vermieter mit drei Viertel aller Mieter eine Vereinbarung über die Erhöhung der Mietzinse auch zu Lasten der übrigen Mieter abschließen.

Eine solche Vereinbarung ist allerdings nur zulässig, wenn

- ◆ es sich um Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses handelt,
- ◆ die Arbeiten zur Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen, von Sanitär- und Zentralheizungsanlagen, zum Anschluss an die Fernwärme, sowie als Maßnahmen zur Erhöhung des Schall-, Wärme- oder Feuchtigkeitsschutzes bzw. zur Verminderung des Energieverlustes oder- Verbrauchs von Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen durchgeführt werden und
- ◆ die Aufteilung der Kosten entsprechend der Aufteilung der Gesamtkosten des Hauses erfolgt (Nutzflächenschlüssel).

Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf nur im zur Finanzierung der Arbeiten notwendigen Ausmaß erfolgen (Kostendeckungsprinzip!), wobei eine etwaige Mietzinsreserve des Hauses bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages kostenmindernd miteinzubeziehen ist. Jene Mieter, die von der Dreiviertel-Mehrheit der Mieter überstimmt wurden, sind an die getroffene Vereinbarung gebunden, jedoch kann jeder Mieter eine Überprüfung der vereinbarten Mietzinserhöhung im außerstreitigen Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

**HINWEIS:**

Seit Inkrafttreten des 3. WÄG (1.3.1994) können die Kosten von in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und nützlichen Verbesserungsarbeiten, die im Zuge der **nachträglichen Neuerrichtung** von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durchgeführt werden, zunächst als Ausgaben in der Hauptmietzinsabrechnung ausgewiesen werden.



Über die Höhe der Kosten, die aus der Mietzinsreserve zu decken sind, hat das Gericht bzw. die Schlichtungsstellen über Antrag des Vermieters zu entscheiden; reicht die Mietzinsreserve zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungen nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung der §§ 18 ff MRG zu decken.

**Wann und wie kann ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag – seit der Novelle 2001- „Wertbeständiger“ bzw. Mietzins nach § 45 MRG (Mindestmietzins) eingehoben werden?**

Unabhängig, bzw. neben dem § 18-Verfahren steht dem Hauseigentümer u.a. auch seit der Novelle 2001 zur Finanzierung von Erhaltungs- und notwendigen Verbesserungsarbeiten die Einhebung eines **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages** bzw. „Wertbeständiger“ Mietzins nach § 45 MRG offen. Die Einhebung ist an nachstehende Voraussetzungen gebunden:

- ◆ es muss ein vor dem 1.3.1994 abgeschlossener Mietvertrag vorliegen;
- ◆ es darf keine baubehördliche Abbruchbewilligung bzw. kein Abbruchsvertrag für das Gebäude vorliegen;
- ◆ der Hauptmietzins muss so niedrig sein, dass er für eine
  - Wohnung der Kategorie A sowie Geschäftsräumlichkeit dzt. € 2,04 (Ausnahme: der angemessene Mietzins für die Geschäftsräumlichkeit ist niedriger als dzt. € 3,08 je m<sup>2</sup> Nutzfläche/Monat, dann zwei Drittel des jeweils zu valorisierenden angemessenen Betrages),
  - Wohnung der Kategorie B dzt. € 1,54
  - Wohnung der Kategorie C oder Wohnung der Kategorie D in brauchbarem Zustand dzt. € 1,03
  - Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand dzt. € 0,77

nicht erreicht. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs 6 MRG.

**Einhebung**

Die Entscheidung, ob ein solcher Mietzins bzw. früher EVB eingehoben werden soll, liegt im ausschließlichen Ermessen des Vermieters.

Die Erstvorschreibung des EVB ist an folgende zwingende Voraussetzungen geknüpft:

- ◆ sie muss schriftlich erfolgen;
- ◆ das Verlangen des Vermieters muss dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem der EVB begehrt wird, bekanntgegeben werden.

**HINWEIS:**

Eine Verletzung dieser zwingenden Bestimmungen führt zur Unwirksamkeit der Vorschreibung – bezahlte Beträge können daher innerhalb von drei Jahren zurückgefordert werden.

**Höhe des Mindestmietzinses:**

Die Höhe des Mindestmietzinses beträgt dzt. für eine Wohnung der Kat. A sowie Geschäftsräumlichkeit € 2,04; B dzt. € 1,54; C oder Kat. D brauchbar € 1,03, D unbrauchbar € 0,77.



Der „Erhöhungsbetrag“ errechnet sich als Differenzbetrag zwischen den obengenannten Beträgen und dem tatsächlich vereinbarten Hauptmietzins. Für die Einstufung der Wohnung in eine A, B, C oder D-Kategorie ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgebend (Urkategorie).

Mit der Mietrechtsnovelle 2001 wurde die bisherige Bezeichnung „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ fallen gelassen und die inhaltlich weitgehend gleich gebliebene gesetzliche Bestimmung mit „**Wertbeständigkeit des Mietzinses**“ betitelt.

#### **HINWEIS:**

##### Beihilfen für den Mieter

Wurde der Hauptmietzins aufgrund eines § 18 MRG-Verfahrens oder aufgrund der Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages angehoben, so kann der betroffene Hauptmieter beim zuständigen Finanzamt um eine Mietzinsbeihilfe nach § 107 EStG 1988 ansuchen.

Auf die Möglichkeit die Wohnbeihilfe im Rahmen der Wohnbauförderung wurde im Kapitel I. dieser Broschüre hingewiesen.

Welche Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Beihilfen vorliegen müssen, sind unserer **Informationsbroschüre Nr. 5 – Förderungen für den Mieter** zu entnehmen.

#### **Wie können Erhaltungsarbeiten, wie können Verbesserungsarbeiten vom Vermieter durchgesetzt werden?**

##### **a) Erhaltungsarbeiten**

Der Vermieter hat die Möglichkeit, sämtliche notwendigen Erhaltungsarbeiten durchführen zu lassen und zu deren Finanzierung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG zu erwirken. Abgesehen von einer Mietzinserhöhung hat der Mieter jedoch auch gewisse Eingriffe in sein Mietrecht zu dulden. So hat der Mieter die Pflicht, dem Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen das Betreten des Mietgegenstandes zu gestatten, wobei die Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Ein derartiger wichtiger Grund wird bei der Vorbereitung und Durchführung von Erhaltungsarbeiten angenommen werden können. Weiters hat der Mieter die Pflicht zur Duldung der vorübergehenden Benützung, ja selbst der Veränderung seines Mietgegenstandes im Zuge

- ◆ von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses,
- ◆ der Behebung von ernsten Schäden des Hauses, oder
- ◆ der Behebung von ernsten Schäden in einem Mietgegenstand, soweit diese notwendig und zweckmäßig sind.

Die Duldungspflicht von Eingriffen aufgrund anderer als der obengenannten Maßnahmen ist im Einzelfall von einer Interessenabwägung abhängig.

Sämtliche Arbeiten sind jedoch unter möglichster Schonung des Mietrechtes des betroffenen Mieters durchzuführen. Wird der Mieter durch die von ihm zu duldenen Arbeiten beeinträchtigt, steht ihm ein verschuldensunabhängiger Anspruch auf angemessene Entschädigung gegen denjenigen zu, dem die Arbeiten zuzurechnen sind.



Sämtliche Streitigkeiten über die Duldung von Eingriffen in das Mietrecht, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten sowie den Anspruch auf angemessene Entschädigung gehören gemäß § 37 (1) Z. 5 MRG in das außerstreitige Verfahren vor die Schlichtungsstelle. In Gemeinden, die über keine Schlichtungsstelle verfügen, sind diese Anträge beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen.

#### b) Verbesserungsarbeiten

Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters. Verweigert der Mieter seine Zustimmung, muss dies der Vermieter hinnehmen, es sei denn, nachstehende Umstände liegen vor:

- ◆ der Vermieter möchte eine Substandardwohnung verbessern; der Mieter ist weder bereit, eine Standardanhebung zuzulassen, noch diese selbst durchzuführen; dem Mieter wird eine Ersatzwohnung angeboten;
- ◆ ein Enteignungsverfahren nach § 14 Stadterneuerungsgesetz ist anhängig.

Diesfalls ist der Vermieter auch zur Aufkündigung des Mietverhältnisses gemäß § 30 Abs. 1 Z. 16 MRG berechtigt; in der Praxis ist dieser Kündigungsgrund jedoch kaum von Bedeutung.

Der Hauptmieter hat jedenfalls die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies

- ◆ zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist;
- ◆ zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand dient, allerdings nur soweit, als dieser Eingriff notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Die Zumutbarkeit ist anzunehmen, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung zur Folge hat.

Für wesentliche Beeinträchtigungen ist der Mieter auch hier angemessen zu entschädigen.

#### c) Nachträgliche Neuerrichtung von Räumlichkeiten

Vor dem Hintergrund, die Neuerrichtung von Mietgegenständen in bestehenden Gebäuden zu erleichtern (z.B. Dachbodenausbau) wurde mit dem 3. WÄG folgende Duldungspflicht gesetzlich festgelegt:

Hatte ein Hauptmieter Benützungsrechte an allgemeinen Teilen der Liegenschaft – wie Dachboden oder Kellerflächen, Grünanlagen, Hofflächen – so hat er auch bei **nachträglichen Neuerrichtungen** von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten Eingriffe in seine Rechte zu dulden, sofern ihm

- ◆ gleichwertige Benützungsrechte oder
- ◆ die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung seines Interesses eingeräumt werden oder
- ◆ ihm der Verlust des Nutzungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird (§ 18c Abs. 2 MRG).

Sämtliche Streitigkeiten über die Eingriffe in das Miet- bzw. Benützungsrecht, sowie deren Entschädigung sind im außerstreitigen Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. dem zuständigen Bezirksgericht auszutragen.



### III. STEUERLICHE ASPEKTE

Gesetzliche Grundlage: Einkommensteuergesetz 1988 / Strukturanpassungsgesetz 1996  
Strukturanpassungsgesetz 2006

Das österr. Steuerrecht behandelt die private (d.h. nicht gewerbliche) Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Hausvermietung, Wohnungsvermietung, Untervermietung) als eigenständige Einkunftsart, bei der die Höhe der Einkünfte nach dem Netto-Prinzip ermittelt wird: Einnahmen (= Mieten) minus Werbungskosten ergibt den zu versteuernden Überschuss.

Werbungskosten sind im allgemeinen Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung fallen unter absetzbare Werbungskosten:

- ◆ die Aufwendungen auf ein Gebäude (insbesondere Instandhaltung, Instandsetzung und Herstellung);
- ◆ die Absetzung für Abnutzung (AfA);

Die Werbungskosten führen zu einer Steuerersparnis im Ausmaß des jeweils persönlich erreichten Grenzsteuersatzes, hat jemand z.B. eine Progressionsstufe von 43,6 % erreicht, führen die Werbungskosten zu einer Steuerersparnis von 43,6 % der abgesetzten Werbungskosten.

#### 1. Aufwendungen auf ein Gebäude

Die Kosten für die Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes sind steuerlich als Werbungskosten absetzbar. Dabei sind seit der Steuerreform 1988 folgende Ausgabenarten zu unterscheiden: „Herstellungsaufwand“ oder „Erhaltungsaufwand“, welcher wiederum in „Instandhaltungs- und „Instandsetzungsaufwand“ unterteilt wird.

##### a) Instandhaltung

Unter Instandhaltung werden jene Arbeiten verstanden, die den alten Zustand wiederherstellen (d.h. die Abnutzung rückgängig machen) ohne den Nutzwert des Gebäudes wesentlich zu erhöhen oder die Nutzungsdauer wesentlich zu verlängern; z.B. Fensterstreichen, Malerarbeiten, Ausbessern von Kaminen, Beseitigung von Schäden an Zu- und Ablaufrohren etc.

Als Abgrenzungskriterium ist die 25-prozentige Nutzwertenerhöhung ins Auge gefasst; alle Arbeiten, die den Nutzwert des Gebäudes um weniger als 25 % erhöhen, wären nach dieser Auslegungsrichtlinie als Instandhaltungsarbeiten aufzufassen. Das Kriterium der Nutzwertenerhöhung dient zur Abgrenzung von kleineren Erhaltungsarbeiten, die auch punktuelle Verbesserungen einschließen können (=Instandhaltung, von Gesamtanierungen =Instandsetzung – siehe unten).

Instandhaltungsaufwendungen sind entweder im Jahr der Verausgabung oder – wenn es sich um nicht jährlich wiederkehrende Arbeiten handelt – über Antrag auf 10 Jahre verteilt abzusetzen. Auf 10 Jahre verteilte Absetzung wird man dann wählen, wenn bei sofortiger Absetzung ein hoher, nicht vortragsfähiger Verlust entstünde, der damit verloren gehen würde.



Regelmäßige, jährlich anfallende Kosten (wie Rauchfangkehrer, Hausversicherung, Grundsteuer etc.) fallen nicht unter Instandhaltung und sind zum Zeitpunkt der Verausgabung abzusetzen.

b) Instandsetzung

Unter Instandsetzung werden jene Arbeiten verstanden, die den Nutzwert eines Gebäudes wesentlich erhöhen (ins Auge gefasstes Kriterium: um mehr als 25 %) oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern, ohne dass eine Änderung der Wesensart des Gebäudes im Ausmaß der Flächen und in der Funktion der Räume eintritt; z.B. Austausch von Fenstern, Türen; Zwischenwänden, Zwischendecken, Heizungsumstellungen, Austausch von Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Außenputzernerneuerungen, Wärmedämmung, Dacherneuerung etc. Instandsetzungsaufwendungen sind ab 1989 zwingend auf 10 Jahre verteilt abzusetzen.

c) Herstellung

Ein Herstellungsaufwand ist dann gegeben, wenn Veränderungen an der Bausubstanz eines Gebäudes vorgenommen werden oder sonst die Wesensart des Gebäudes verändert wird: z.B. wenn das Gebäude vergrößert wird, bei Umbau, Dachbodenausbau, Zusammenlegung von Wohnungen, Versetzen von Türen, Fenstern oder Zwischenwänden, erstmaligem Einbau einer Zentralheizung, eines Bades oder WC.

Bei der Abschreibung sind begünstigte und andere Herstellungsaufwendungen zu unterscheiden:

- ◆ **Begünstigte** Herstellungsaufwendungen sind auf 15 Jahre verteilt abzusetzen, darunter fallen Erhaltungsarbeiten und nützliche Verbesserungen gem. §§ 3 – 5 MRG und Sanierungsmaßnahmen, die nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder dem Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz 1989 gefördert werden.  
Der 15-jährige Abschreibungszeitraum verkürzt sich auf 10 Jahre, wenn die Sanierung im Rahmen eines Verfahrens nach § 18 MRG (erhöhter Hauptmietzins) durchgeführt wird.
- ◆ **Andere** Herstellungsaufwendungen sind auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt abzusetzen (siehe Absetzung für Abnutzung).

Bei Inanspruchnahme der 15-jährigen Abschreibungsfrist für begünstigte Herstellungsaufwendungen sind bei Veräußerung des Hauses die zwei nachstehenden Punkte zu beachten:

- ◆ Die Spekulationsfrist des § 30 EStG verlängert sich auf 15 Jahre.
- ◆ Wurden innerhalb von 15 Jahren vor der Übertragung eines Gebäudes unter Lebenden Herstellungsaufwendungen begünstigt abgesetzt, so hat der Steuerpflichtige besondere Einkünfte im Sinne des § 28 (7) EStG im Jahr der Übertragung nachzuversteuern. Diese Einkünfte errechnen sich als Differenzbetrag zwischen dem normalen AfA-Betrag von 1,5 % und dem tatsächlich begünstigt abgesetzten Betrag.

Subventionen aus öffentlichen Mitteln zählen nach der Steuerreform nicht mehr zu den steuerpflichtigen Einnahmen. Instandhaltungs-, Instandsetzung- oder Herstellungskosten, die als Werbungskosten abgesetzt werden sollen, sind aber um allfällige Subventionen zu kürzen, sodass nur die vom Steuerpflichtigen selbst getragenen Aufwendungen abgesetzt werden können.



### **Absetzung für Abnutzung (AfA)**

Da bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Einkunftsquelle, nämlich das Gebäude oder die Wohnung einer Abnutzung unterliegt, kann dafür jährlich ein bestimmter Betrag abgesetzt werden. Der Absetzbetrag wird bestimmt durch die jeweilige Bemessungsgrundlage und die Nutzungsdauer des Gebäudes, aus der sich der AfA-Satz bestimmt (z.B. Zehntelabsetzung bei einer angenommenen zehnjährigen Nutzungsdauer).

#### AfA-Satz

Durch die Steuerreform 1988 wurde für nicht betrieblich vermietete Gebäude erstmals ein gesetzlicher AfA-Satz von 1,5 % festgesetzt, der einer Nutzungsdauer von 66,6 Jahren entspricht. Bei einem neuen Gebäude kann ohne Nachweis der Nutzungsdauer der AfA-Satz von 1,5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten geltend gemacht werden. Gegen Nachweis einer geringeren Nutzungsdauer kann auch ein höherer AfA-Satz geltend gemacht werden, wobei von der genauen Überprüfung der Nutzungsdauer abgesehen werden kann, wenn das Gebäude vor 1915 erbaut wurde und der AfA-Satz nicht mehr als 2 % beträgt.

#### Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage dienen grundsätzlich die tatsächlichen Herstellungs- oder Anschaffungskosten (ohne Grundkosten).

Davon abweichende Regelungen:

- ◆ Bei unentgeltlichem Erwerb eines Gebäudes (Schenkung, Erbschaft) besteht die Wahlmöglichkeit zwischen dem zuletzt festgestellten Einheitswert (mit Grundanteil) und den durch Gutachten nachzuweisenden fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbs. Die einmal gewählte Bemessungsgrundlage ist beizubehalten.
- ◆ Wird ein vom Steuerpflichtigen früher angeschafftes oder hergestelltes Wirtschaftsgut erstmals zur Erzielung von Einkünften verwendet, sind der Bemessung der Absetzung für Abnutzung die fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung zugrunde zu legen.

Wird auf ein Gebäude ein zusätzlicher Herstellungsaufwand getätigt (siehe Seite 27), so ist dieser der bisherigen AfA-Bemessungsgrundlage zuzuschlagen und auf die Restnutzungsdauer verteilt abzusetzen (ausgenommen begünstigte Herstellungsaufwendungen, die auf 15 Jahre verteilt abzusetzen sind).



---

**Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:**

- 1. Wohnbauträger**  
Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung
- 2. Immobilienmakler**  
Beachtenswertes im Umgang mit Immobilienmaklern
- 3. Wohnbauförderung**  
Überblick über die Wohnbauförderung im Geschossbau, Wohnbauschek, Wohnbeihilfen usw.
- 4. Reihenhaus- und Eigenheimförderung**  
Spezielle Förderungsmodalitäten für diesen Bereich
- 5. Förderungen für den Mieter**  
Mietzinsbeihilfe, Wohnbeihilfe etc.
- 6. Althausanierung**  
Förderung und mietrechtliche Aspekte bei der Sanierung von Miethäusern
- 7. Dachbodenausbau**  
Förderungsmodalitäten
- 8. Mietrecht**  
Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner, Kündigung, etc.
- 9. Wohnungssanierung**  
Spezielle Förderungsmöglichkeiten für die Sanierung einzelner Wohnungen
- 10. Wohnungseigentum**  
Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, Verwaltung
- 11. Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen**  
Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, wohnrechtliche Vorschriften, Wohnungssuche

**Sonderheft: Bauträgervertragsgesetz  
Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber**



---

*Stadt* **GRAZ** *Wohnungswesen*

**Herausgeber und Verleger:  
Magistrat Graz – Präsidiabteilung  
Druck- und Kopierservice**

**Für den Inhalt verantwortlich:  
Magistrat Graz - Wohnungsamt  
Städtische Wohnungsinformationsstelle  
8010 Graz, Schillerplatz 4/EG**