

**Erläuternde Bemerkungen**  
**zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 geändert wird**

**I.**

**Allgemeines**

**A.**

Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. Nr. 55, ist mit 1. Oktober 1991 in Kraft getreten und wurde seither mehrfach geändert, zuletzt durch das Gesetz LGBl. Nr. 85/2023.

Mit der gegenständlichen Novelle soll der Begriff „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ weitestgehend an die Definition der Tiroler Bauordnung 2022 angepasst werden. Die Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen, die bislang eine Definition für derartige Energiesysteme vorsah, ist mit 31. Dezember 2023 außer Kraft getreten. Damit entfallen die veralteten Kriterien für Wärmepumpen (EU-Umweltzeichen, EU Ecolabel). In einer Förderungsrichtlinie soll das EHPA-Gütesiegel eingeführt werden, das eine aktuelle Qualitätsauszeichnung für qualitativ hochwertige Wärmepumpen darstellt. Mit der Möglichkeit, die Vorlauftemperatur für Wärmepumpen im Rahmen einer Förderungsrichtlinie autonom festlegen zu können, soll eine verstärkte Förderung für den Einsatz erneuerbarer Energiequellen ermöglicht werden.

Zudem soll eine Klarstellung erfolgen, dass als Förderungswerber für die Sanierung einer Wohnung oder eines Wohnhauses, für die Annuitäten- oder Zinsenzuschüsse gewährt werden, neben dem Eigentümer oder Bauberechtigten auch eine Eigentümergemeinschaft sowie (unverändert) der Mieter auftreten kann.

Die Bindung einer Fixzinsvereinbarung soll von zehn auf fünf Jahre reduziert werden. Damit soll auch bei Mietwohnungen mit Kaufoption eine Fixzinssatzvereinbarung ermöglicht werden. Seit der Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl. I Nr. 85/2019 können derartige Wohnungen bereits nach Ablauf des fünften Jahres (ab Bezug) erworben werden.

Weiters sollen Zitate angepasst werden.

**B.**

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 und Art. 17 B-VG sowie aus Art. VII der B-VG-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685.

**C.**

Das Inkrafttreten eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes bewirkt weder für das Land Tirol noch für die Gemeinden einen finanziellen Mehraufwand.

**D.**

Nach Punkt 4. des auf Regierungsbeschlüssen vom 22. September 2021 und 5. Juli 2022 beruhenden Erlasses des Landesamtsdirektors Nr. 93 vom 25. August 2022, Zl. LaZu-KS-S-8/17-2022, über die Anwendung des Klima-Checks bei klimarelevanten Gesetzesvorhaben wurde das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 als klimarelevantes Landesgesetz eingestuft. Bei Gesetzesnovellen bezieht sich der Klima-Check nach Punkt 3. des angeführten Erlasses auf den neu zu beschließenden Normtext. Der somit verpflichtend durchzuführende Klima-Check hat ergeben, dass sich aus den mit der vorliegenden Novelle vorgesehenen Änderungen des Gesetzes für die Gebäudeheizung und den Energieverbrauch leicht positive klimarelevanten Auswirkungen ergeben.

**E.**

Nach Punkt 4. des auf Regierungsbeschluss vom 5. Juli 2022 und beruhenden Erlasses des Landesamtsdirektors Nr. 94 vom 26. September 2023, WA-432/4-2023, über die Anwendung des Standort-Checks bei standortrelevanten Gesetzesvorhaben wurde das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 als standortrelevantes Landesgesetz eingestuft. Bei Gesetzesnovellen bezieht sich der Standort-

Check nach Punkt 3. des angeführten Erlasses auf den neu zu beschließenden Normtext. Der somit verpflichtend durchzuführende Standort-Check hat ergeben, dass sich aus den mit der vorliegenden Novelle vorgesehenen Änderungen des Gesetzes keine standortrelevanten Auswirkungen ergeben.

## II.

### Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

#### **Zu Artikel I:**

##### **Zu Z 1 (§ 2 Abs. 9):**

Mit dieser Bestimmung erfolgt eine Zitanpassung.

##### **Zu Z 2 (§ 2 Abs. 19):**

Der Begriff „hocheffiziente alternative Energiesysteme“ soll weitestgehend an die Definition der Tiroler Bauordnung 2022 angepasst werden. Die bislang maßgebliche Definition für derartige Energiesysteme war durch Art. 2 Abs. 1 Z 6 der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen, LGBl. Nr. 62/2009 in der Fassung der Vereinbarung LGBl. Nr. 80/2017 vorgegeben. Die Gültigkeit dieser Vereinbarung endet nach Art. 21 Abs. 5 dieser Vereinbarung mit Ablauf des im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vereinbarung geltenden Finanzausgleichsgesetzes. Das Finanzausgleichsgesetz 2017, BGBl. I Nr. 116/2016, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 168/2023 ist mit 31. Dezember 2023 außer Kraft getreten.

Die im Gesetz vorgegebene Vorlauftemperatur bei Wärmepumpen soll entfallen. Diese kann in den Richtlinien (Neubau/Sanierung) praxisbezogen festgelegt werden.

##### **Zu Z 3 (§ 2 Abs. 20):**

Aufgrund des Art. 41 der Tiroler Landesordnung 1989 wurde die Tiroler Bauordnung 2018 mit der Kundmachung der Landesregierung LGBl. Nr. 44/2022 wiederverlautbart. Die wiederverlautbarte Rechtsvorschrift ist als „Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022“ zu bezeichnen. Sie ist ab dem 1. Mai 2022 anzuwenden. Die Wiederverlautbarung macht eine Anpassung entsprechender Zitate erforderlich.

##### **Zu Z 4 (§ 6 Abs. 5 lit. b):**

Mit der WGG-Novelle BGBl. I Nr. 85/2019 wurde die Möglichkeit der nachträglichen Übertragung einer Wohnung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) nach ursprünglich zehn Jahren ab Bezug der Baulichkeit nunmehr mit Ablauf des fünften Jahres ab Bezug der Baulichkeit vorverlegt. Den gemeinnützigen Bauvereinigungen wird es damit ermöglicht, bereits ab dem sechsten Jahr Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum zu veräußern und zu übertragen. Um auch bei Mietwohnungen mit Kaufoption eine Fixzinssatzvereinbarung im Einklang mit den Förderbestimmungen zu ermöglichen, soll die Bindung an einen Fixzinssatz von derzeit zehn Jahren auf fünf Jahre reduziert werden.

##### **Zu Z 5 (§ 17 Abs. 1):**

Es erfolgt eine Klarstellung insofern, als für die Sanierung einer Wohnung oder eines Wohnhauses, für die Annuitäten- oder Zinszuschüsse gewährt werden, dem Eigentümer oder Bauberechtigten des Baugrundstückes, einer Eigentümergemeinschaft sowie einem Mieter (unter bestimmten Voraussetzungen) eine Förderung gewährt werden kann. Die Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz soll ausdrücklich als Förderungswerber für die Sanierung eines Wohnhauses, für die Annuitäten- oder Zinszuschüsse gewährt werden können, angeführt werden. Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist im Hinblick auf die Verwaltung der Liegenschaft eine juristische Person (eingeschränkte Rechtsfähigkeit). Die Renovierung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist üblicherweise eine Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft.

Dass Eigentümergemeinschaften als Antragsteller für Förderungen im Rahmen der Wohnhaussanierung akzeptiert werden, entspricht der gängigen Praxis und ist verwaltungsökonomisch geboten. Mit der Änderung soll eine Klarstellung erfolgen.

Darüber hinaus erfolgt eine Zitanpassung.

##### **Zu den Z 6 bis 9 (§ 17 Abs. 7, § 17a Abs.1 lit. c und lit. d, § 30 Abs. 8):**

Mit diesen Bestimmungen erfolgen Zitanpassungen.

**Zu Artikel II:**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.