

# § 5 Sbg. WFG 2015

Sbg. WFG 2015 - Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 04.01.2025

## 1. (1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeuten die Begriffe:

1. 1.Wohnung: eine zur ganzjährigen Benutzung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Einheit von Räumen, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Bad (Duschnische) besteht und deren Wohnnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen und erweiterter Wohnbeihilfe, zumindest 30 Quadratmeter und bei Dienstnehmerwohnungen (§ 28 Abs 2 Z 2) zumindest 25 Quadratmeter beträgt;
2. 2.Wohnraum: ein den bautechnischen Anforderungen entsprechendes Zimmer, das zum Wohnen oder Schlafen dient;
3. 3.Wohnnutzfläche: die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen;
4. 4.Wohnhaus: ein Gebäude, dessen Gesamtnutzfläche, ausgenommen bei Sanierungsförderungen, mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dient und in dem mindestens die Hälfte der Wohnungen hinsichtlich der Wohnnutzfläche den Voraussetzungen der Z 1 entspricht;
5. 5.Einzelhäuser: einzeln, freistehend errichtete Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, von denen eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;
6. 6.Doppelhäuser: zwei auf je einer Liegenschaft befindliche, unmittelbar aneinander gebaute Gebäude mit jeweils höchstens zwei Wohnungen, von denen jeweils eine zur Benützung durch die Eigentümer bestimmt ist;
7. 7.Häuser in der Gruppe: Wohnhäuser, die zur gleichen Zeit auf mindestens drei unmittelbar nebeneinander liegenden Liegenschaften oder im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells jeweils unter Einhaltung eines höchst zulässigen Grundstücksbedarfs errichtet werden; dabei gelten als Baulandsicherungsmodell Gebiete mit mehreren Baulandgrundstücken, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist;
8. 8.Bauernhaus: das Wohnhaus eines Gehöfts als Mittelpunkt eines eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, das zur Benützung durch den oder die Eigentümer bestimmt ist;
9. 9.Austraghaus: das im Hofverband situierte, einem eigenständigen, ganzjährig bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Gebäude, das vorwiegend dem Auszügler oder der Auszüglerin und seiner bzw ihrer Familie als Wohnung dient;
10. 10.Wohnheim: ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner und Bewohnerinnen bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- und Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume (zB Gemeinschaftsräume,

- Personalwohnungen, Aufenthaltsräume uä) enthalten kann;
11. 11.Startwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter, die auf drei Jahre befristet und vorrangig an Personen vermietet wird, die zum Zeitpunkt des erstmaligen Abschlusses des Mietvertrages:
    1. a) das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und
    2. b) deren Jahreseinkommen das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 40 % unterschreitet;eine Gesamtmietdauer von mehr als neun Jahren ist bei diesen Wohnungen nicht zulässig;
  12. 11a.Kleinwohnung: eine Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche bis zu 45 Quadratmeter bei zwei Wohnräumen bzw 65 Quadratmeter bei drei Wohnräumen, die mittels eines auf längstens zehn Jahre befristeten Mietvertrages ausschließlich an Personen vermietet wird, deren Jahreseinkommen bei Vertragsabschluss das höchstzulässige nach § 11 Abs 3 um zumindest 25 % unterschreitet;
  13. 11b.Baugruppen-Wohnhäuser: Wohnhaus für Baugruppen (Abs 2 Z 7a);
  14. 12.Errichtung: die Schaffung von Wohnraum durch:
    1. a) Neubau oder Auf-, Zu-, An- oder Einbau bei bestehenden Bauten;
    2. b) Umbauten einschließlich Entkernung des Bestandes bei Errichtungsförderungen im Eigentum;
    3. c) Umbauten bei Kaufförderungen und Förderungen zur Errichtung von Mietwohnungen, wenn die Errichtungskosten dafür einen von der Landesregierung durch Verordnung festzulegenden Betrag überschreiten;
  15. 13.Sanierungsmaßnahmen: Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an bestehenden Wohnhäusern und Wohnungen; dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, zur Sanierung des energetischen Haustechniksystems und zur alten- und behindertengerechten Ausstattung;
  16. 14.größere Renovierung: zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Wohnhauses (Z 4), soweit zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle bzw Anlagen gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden:
    1. a) Fenster,
    2. b) Dach oder oberste Geschoßdecke,
    3. c) Fassadenfläche,
    4. d) Kellerdecke,
    5. e) energetisch relevantes Haustechniksystem;
  17. 15.Fernwärme: die von einem Fernwärmeversorgungsunternehmen durch ihr Leitungsnetz zur Verfügung gestellte Wärme;
  18. 16.normale Ausstattung: eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf Erfordernisse ökologischer Grundsätze sowie auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfasst jedenfalls ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muss jedoch, wenn es von den Wohnungswerbern ausdrücklich gewünscht wird, nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen;
  19. 17.barrierefrei: ein Wohngebäude, das für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar ist; dies gilt insbesondere auch für die Verbindungswege zwischen den Kraftfahrzeugabstellplätzen oder sonstigen den Bewohnern dienenden baulichen Nebenanlagen und dem Hauseingang;
  20. 18.betreutes Wohnen: Seniorenwohnungen im Sinn des § 12 Abs 3 zweiter Satz MRG, die vorrangig zur Benützung durch Menschen mit Behinderung oder für Menschen bestimmt sind, die bei Abschluss des Mietvertrages das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben;
  21. 19.besondere Wohnformen: Wohnhäuser mit Wohnungen speziell für jüngere Menschen, ältere Menschen und/oder Menschen mit Behinderung;
  22. 19a.bebautes Grundstück (bebaute Liegenschaft): Grundstücke gemäß § 5 Z 6 lit c sublit bb ROG 2009;
  23. 20.gefördert: eine Wohnung udgl, für die:
    1. a) ausschließlich nicht rückzahlbare Zuschüsse geleistet worden sind und deren Auszahlung noch nicht

länger zurückliegt als

1. aa) fünf Jahre bei Sanierungsförderungen,
2. bb) zehn Jahre bei Errichtungsförderungen im Eigentum (Baurecht, Baurechtswohnungseigentum),
3. cc) 15 Jahre bei größeren Renovierungen und
4. dd) 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen;

2. b) rückzahlbare Zuschüsse nicht vollständig (einschließlich der anfallenden Zinsen) zurückgezahlt sind.

2. (2) In Bezug auf das Förderungssubjekt gelten:

1. 1. als nahestehende Personen:

1. a) der Ehegatte oder die Ehegattin sowie der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin,
2. b) Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Stiefkinder sowie der Kinder von Lebensgefährten;
3. c) Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad,
4. d) Verschwägerter in gerader Linie,
5. e) der Lebensgefährtin oder die Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt oder in Zukunft leben wird und
  - - beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben,
  - - gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung begründen oder
  - - die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben;
6. f) beim Zugang zu einer geförderten Mietwohnung: die zweite Person einer aus zwei Alleinerziehern oder Alleinerzieherinnen bestehenden Wohngemeinschaft, wenn beide Personen Hauptmieter einer zumindest auf drei Jahre befristeten Mietwohnung sind;
7. g) in Haushaltsgemeinschaft lebende Pflegekinder, wenn ein längerer, etwa zwei Jahre dauernder Aufenthalt am Pflegeplatz bereits vorliegt und eine Bestätigung der Bezirksverwaltungsbehörde beigebracht wird, dass es sich voraussichtlich um einen Dauerpflegeplatz handelt;

2. 2. als Kind:

1. a) ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967, das im Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin lebt und für das dem Förderungswerber oder der Förderungswerberin oder eine mit ihm oder ihr im gemeinsamen Haushalt lebende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;
2. b) beim Zugang zur Förderung auch ein ungeborenes Kind, wenn
  - - über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt,
  - - die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und
  - - die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers angehört oder in Zukunft angehören wird;

3. 3. als wachsende Familie: eine Familie, in der beide Ehepartner oder eingetragene Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben; weiters eine Haushaltsgemeinschaft im Sinn der Z 1 lit e, bei der die Voraussetzung in Bezug auf das Alter der Partner erfüllt ist, mit einem Kind;

4. 4. als kinderreiche Familie: eine Familie mit mindestens drei Kindern;

5. 5. als Jungfamilie: eine wachsende Familie mit mindestens einem Kind;

6. 6. als Alleinerzieher oder Alleinerzieherin: wer nicht in einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten oder Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe bzw eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit einem Kind, Wahl- oder Pflegekind lebt;

7. 7. als gemeinnützige Bauvereinigung:

1. a) Bauvereinigungen gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz;
2. b) sonstige Bauvereinigungen mit Sitz in der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie eine gleichartige Aufgabenstellung aufweisen und einer gleichwertigen Aufsicht unterliegen wie Bauvereinigungen gemäß der lit a;

8. 7a.als Baugruppe: eine juristische Person in der Rechtsform eines gemeinnützigen Vereins oder einer gemeinnützigen Genossenschaft, die laut Statut oder Genossenschaftsvertrag und tatsächlicher Geschäftsführung
  1. a)ausschließlich der Errichtung, dem Erwerb oder der Anmietung eines Wohnhauses für die gemeinschaftliche Wohnungsversorgung sämtlicher Vereinsmitglieder oder Genossenschafter dient und
  2. b)zu einem sozialen Ausgleich zwischen den Vereins- oder Genossenschaftsmitgliedern verpflichtet ist;
9. 8.als Bauträger:
  1. a)gemeinnützige Bauvereinigungen (Z 7),
  2. b)Baumeister (uneingeschränkt) gemäß § 99 GewO 1994,
  3. c)Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) gemäß § 117 GewO 1994,
  4. d)Holzbau-Meister (uneingeschränkt) gemäß § 149 GewO 1994,
  5. e)freiberufliche Bauträger nach dem Ziviltechnikergesetz und
  6. f)Selbständige, die nach dem Recht der Europäischen Union oder Staatsverträgen Personen gemäß den lit a bis e gleichzustellen sind, sowie
  7. g)die Baulandsicherungsgesellschaft gemäß § 77 Sbg ROG 2009;
10. 9.als juristische Personen: auch offene Gesellschaften und Kommanditgesellschaften;
11. 10.als Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, als Mietwohnung auch die auf Grund eines solchen Vertrages benützte Wohnung, als Mieter auch der auf Grund eines solchen Vertrages Nutzungsberechtigte und als Mietzins auch das auf Grund eines solchen Vertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt.

In Kraft seit 01.04.2023 bis 31.12.2024

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)