

LANDESGESETZBLATT

FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2012

Ausgegeben und versendet am 29. Februar 2012

17. Stück

Nr. 17 Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2012

Nr. 17

Verordnung

der Oö. Landesregierung über die Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen und Wohnheimen (Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2012)

Auf Grund des § 33 Abs. 1 Z 3 und 6 des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 82/2009, wird verordnet:

§ 1

Voraussetzungen

(1) Eine Förderung für die Sanierung von Wohnungen, Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen und Wohnheimen darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei diesen Wohnungen und Wohnhäusern mindestens 20 Jahre zurückliegt.

(2) Der Zeitpunkt der Baubewilligung ist nicht maßgebend:

- Wenn es sich um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen im Sinn des § 17 Z 2 lit. c des Oö. WFG 1993 dienen.
- Bei Schaffung von Wohnungen und Wohnheimen in bisher nicht für Wohnzwecke genützte Gebäude.
- Bei nachträglichem Einbau eines Liftes in Wohnhäuser bzw. in Wohnheime.
- Bei Gebäuden mit einem spezifischen brutto-grundflächenbezogenen Heizwärmebedarf bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Richtlinie 6 von mehr als 100 kWh/m²a bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 bzw. von 50 kWh/m²a bei einem A/V-Verhältnis von 0,2 (zwischen A/V=0,2 und A/V=0,8 ist linear zu interpolieren), wenn nach erfolgter Sanierung ein Wert von 60 kWh/m²a (bei A/V=0,8) bzw. 30 kWh/m²a (bei A/V=0,2) erreicht wird.
- Wenn es sich um den Anschluss an die Fernwärme handelt.
- Wenn es sich um den Einbau von Fenstern im Erdgeschoßbereich und/oder der Wohnungseingangstüren mindestens der Widerstandsklasse II handelt.

(3) Förderbar sind nur solche Sanierungsarbeiten, die durch gewerblich befugte Unternehmen durchgeführt oder deren Vornahme durch Materialrechnungen in Höhe von jeweils mindestens 1.000 Euro nachgewiesen worden sind.

(4) Eine Förderung kann nur dann gewährt werden, wenn bei Neubezug einer sanierten Wohnung die bisherige Wohnung nachweislich weitervermietet oder die Wohnung verkauft wird. Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.

(5) Bei den Sanierungskosten ist der darauf entfallende Anteil der Umsatzsteuer nicht förderbar. Ausgenommen hiervon sind Förderungen von Sanierungen einzelner Wohnungen gemäß § 5 und § 6 sowie der nachträgliche Lift-einbau gemäß § 7 bei Wohnungseigentümergeinschaften, die nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

(6) Werden im Zuge einer Sanierung Wohnräume durch Ein-, Um- oder Zubau neu geschaffen, so können nur Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von max. 150 m² gefördert werden.

(7) Bei bestehenden Wohnungen wird die Förderung mit einer Wohnnutzfläche von max. 150 m² begrenzt.

(8)

1. Bei der Sanierung von bestehenden Wohnungen werden bestehende Loggien im tatsächlichen Ausmaß gefördert, wobei die Flächenbegrenzung der Wohnnutzfläche gemäß Abs. 7 gilt.
2. Werden Freiflächen neu geschaffen, so können Loggien, Balkone und Terrassen im Ausmaß von maximal 50 % der auf sie entfallenden Fläche mit dem Fördersatz für Wohnnutzfläche gefördert werden. Die Förderung ist jedoch mit 10 % der gesamten Wohnnutzfläche (ohne Loggien, Balkone und Terrassen) begrenzt; bei Wohnungen bis zu 80 m² sind Loggien, Balkone und Terrassen bis zu 8 m² Fläche zur Gänze förderbar.

§ 2

Art der Förderung

(1) Die Sanierungsförderung besteht alternativ in der Gewährung

1. von Annuitätenzuschüssen für die Rückzahlung von Darlehen im Sinn des § 16 des Oö. WFG 1993, die die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aufgenommen wurden, wobei die Verzinsung höchstens 130 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen darf. Der Aufschlag zum 6-Monats-Euribor beträgt bei der Darlehensaufnahme durch Wohnungseigentümergeinschaften und bei Förderungen gemäß § 5 und § 6 höchstens 150 Basispunkte. Die Annuitätenzuschüsse werden anlässlich der Förderzusage berechnet und gelten für die gesamte Darlehenslaufzeit in dieser Höhe unverändert. Die Basis für die Berechnung des zugesicherten Annuitätenzuschusses bildet der Monatsdurchschnitt des 6-Monats-Euribors des mittleren Monats im vorangegangenen Quartal zuzüglich des höchstzulässigen Aufschlags. Der der Zusicherung zugrunde liegende Zinssatz wird quartalsweise festgelegt. Der dem Annuitätenzuschuss zugrunde liegende Zinssatz ist mit maximal 4 % p.a. begrenzt. Das Ausmaß der Annuitätenzuschüsse wird mit 20 %, 25 %, 30 %, 35 % oder 40 % der Annuität festgesetzt und auf die Dauer von höchstens 15 Jahren, bei Sanierungen gemäß § 4 Abs. 1 Z 3 und 4 von höchstens 20 Jahren, bei Minimalenergiehäusern von höchstens 25 Jahren, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens gewährt;
2. von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen (Bauzuschüsse) im Sinn des § 16a Oö. WFG 1993. Der Bauzuschuss wird mit Ausnahme des § 6 mit einem Abschlag von 40 % vom Barwert des Annuitätenzuschusses gemäß Abs. 1 berechnet und kann für Wohnungseigentümergeinschaften und für die Förderung der Sanierung von einzelnen Wohnungen bewilligt werden.

(2) Zuschüsse können auch für die Eigenmittel einer gemeinnützigen Bauvereinigung bewilligt werden. Werden Eigenmittel einer gemeinnützigen Bauvereinigung eingesetzt, so können diese höchstens mit einem Zinssatz der um einen Prozentpunkt verringerten Sekundärmarktrendite für Bundesanleihen verzinst werden.

§ 3

Energietechnischer Mindeststandard

Für die Gewährung der Förderung sind folgende energietechnische Mindeststandards maßgebend:

1. Sanierung ohne Verbesserung des Energiestandards:

Eine Sanierungsförderung wird mit einem Annuitätenzuschuss von 20 % gewährt, wenn eine Sanierung ohne Verbesserung des Energiestandards, das ist bei Nichterreichen der nächsthöheren Förderstufe gemäß § 4 Abs. 4, in einem Wohnhaus durchgeführt wird, in dem die für die 25 %-, 30 %-, 35 %- und 40 %-Förderung notwendige energietechnische Anforderung gemäß § 4 Abs. 4 durch frühere Maßnahmen bereits erreicht wurde.

2. Energietechnische Einzelmaßnahmen:

Wird bei einem Gebäude die energietechnische Anforderung für einen 25 %igen Annuitätenzuschuss gemäß § 4 Abs. 4 nicht erreicht, so beträgt der Annuitätenzuschuss für die Sanierungsförderung 20 %, wenn ein einzelner zusammenhängender Bauteil mit folgenden Mindest-Dämmstärken bzw. höchstzulässigen U-Werten saniert wird:

- Außendecken/Dach/oberste Geschoßdecke $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Dachschrägen $\leq 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Fenster und Türen gegen Außenluft (gesamt über Glas und Rahmen) $\leq 1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ gemäß Prüfungszeugnis;
- Außenwände und Wände gegen den Dachraum und Garagen $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Decken und Wände zu unbeheiztem Keller $\leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$, im Fall einer Fußbodenheizung $\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- erdberührte Wände und Fußböden $\leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- unbeheizter Keller gegen Außenluft $\leq 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Dämmstärke Fensterlaibung $\geq 3 \text{ cm}$ (die angegebene Mindest-Dämmstärke bezieht sich auf eine Wärmeleitfähigkeit von $0,04 \text{ W/m}^2\text{K}$);
- Fensterglas (bei Tausch nur des Glases, bezogen auf das Glas alleine) $\leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Decken gegen Garagen $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$.

3. Ist es auf Grund der vorhandenen Bausubstanz technisch nicht möglich oder zumutbar, die definierten U-Werte oder sonstigen Anforderungen zu erreichen, so können für das konkrete Sanierungsvorhaben abweichende Festlegungen getroffen werden.

§ 4

Ausmaß der Förderung

- (1) Annuitätenzuschüsse werden gewährt für Darlehen im Ausmaß von höchstens:
1. 80 % der förderbaren Sanierungskosten und
 2. 800 Euro pro m² sanierter Nutzfläche.
 3. 1.000 Euro pro m² sanierter Nutzfläche, wenn die Sanierung in Ortskernen durchgeführt wird.
 4. Bei denkmalgeschützten Objekten im Ortskern gibt es keine Obergrenze pro m² sanierter Nutzfläche für das geförderte Darlehen.
- (2) Die Förderbarkeit ist nur gegeben, wenn die Sanierungskosten 43 Euro pro m² sanierter Nutzfläche übersteigen.
- (3) Werden Erweiterungsmaßnahmen (Zu- und Einbau von Wohnräumen und Wohnungen) durchgeführt, so kann die Höhe des Darlehens, bis zu der Annuitätenzuschüsse gewährt werden, bis 800 Euro pro m² neu geschaffener Wohnnutzfläche (max. 90 m² pro Wohnung) betragen.
- (4) Für besonders energiesparende Sanierungen wird entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes nach der Sanierung ein höherer Annuitätenzuschuss gewährt, wenn der spezifische brutto-grundflächenbezogene Heizwärmebedarf bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Richtlinie 6 folgende Werte erstmalig nicht übersteigt:

25 % Annuitätenzuschuss:	
A_B/V_B größer gleich 0,8	75 kWh/m ² a
A_B/V_B kleiner gleich 0,2	35 kWh/m ² a
A_B/V_B zwischen 0,2 und 0,8	linear ansteigend von 35 bis 75 kWh/m ² a oder $21,66 + 66,66 * A_B/V_B$
30 % Annuitätenzuschuss:	
A_B/V_B größer gleich 0,8	60 kWh/m ² a
A_B/V_B kleiner gleich 0,2	30 kWh/m ² a
A_B/V_B zwischen 0,2 und 0,8	linear ansteigend von 30 bis 60 kWh/m ² a oder $20 + 50 * A_B/V_B$
35 % Annuitätenzuschuss:	
A_B/V_B größer gleich 0,8	45 kWh/m ² a
A_B/V_B kleiner gleich 0,2	22,5 kWh/m ² a
A_B/V_B zwischen 0,2 und 0,8	linear ansteigend von 22,5 bis 45 kWh/m ² a oder $15 + 37,5 * A_B/V_B$
Minimalenergiehaus:	
40 % Annuitätenzuschuss	15 kWh/m ² a

Bei Gebäuden, deren durchschnittliche Brutto-Raumhöhe $h_{B,brutto}$ mehr als 3,1 m beträgt, ist für die Einstufung der Höhe des Annuitätenzuschusses der spezifische brutto-grundflächenbezogene Heizwärmebedarf mit dem Faktor $3,1/h_{B,brutto}$ zu multiplizieren und mit dem Grenzwert zu vergleichen. Die energetischen höchstzulässigen U-Werte gemäß § 3 sind einzuhalten. Die entsprechenden Nachweise haben innerhalb von drei Monaten nach Beginn der Sanierungsarbeiten zu erfolgen. Während der gesamten Laufzeit der Annuitätenzuschüsse sind jederzeit einsehbar Aufzeichnungen über den Energieverbrauch zu führen. Ausgenommen von den Anforderungen an die Energiekennzahl sind denkmalgeschützte Gebäude. Im Zuge der Förderung einer thermischen Sanierung ist auf Basis des neuen Energiestandards eine Überprüfung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage vorzunehmen. Die sich daraus ergebenden Anpassungsmaßnahmen sind umzusetzen, sofern diese ohne unverhältnismäßigen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand möglich sind.

- (5) Die ökologischen Mindestkriterien entsprechend der Anlage sind einzuhalten.
- (6) Sanierungsmaßnahmen an Mietwohnungen sind nur unter folgenden Voraussetzungen förderbar:
1. Über die Kosten der ordentlichen Verwaltung (§ 6 Abs. 1 Entgeltlichkeitsverordnung 1994) hinausgehende Kosten für Planung, Bauaufsicht und Bauverwaltung dürfen den Mietern nur bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 7 Entgeltlichkeitsverordnung 1994) im Ausmaß von höchstens 5 % an gerechnet werden und gelten dann als förderbare Sanierungskosten. Bei einer Sanierung gemäß Abs. 4 können 9 % verrechnet werden.

2. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt ausschließlich durch geförderte Darlehen, Eigenmittel des Unternehmens und aus den nichtverbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.
3. Die Höhe des Eigenmitteleinsatzes hat 20 % abzüglich der angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu betragen.
4. Die Laufzeit eingesetzter, rückzahlbarer Eigenmittel beträgt mindestens die Laufzeit des Annuitätenzuschusses bei einem Zinssatz, der höchstens der Sekundärmarktrendite für Bundesanleihen abzüglich eines Prozentpunktes entspricht.
5. Eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind zugunsten der Mieter angemessen zu verzinsen.
6. Nachweis einer positiven Kosten-/Nutzenrechnung bei einer energetischen Sanierung.
7. Verpflichtung zur Legung einer Hauptmietzinsabrechnung analog § 20 MRG, sofern dies nicht ohnehin gemäß WGG den Mietern nachzuweisen ist.
8. Bei Überwälzung der Kosten der Sanierung an die Mieter dürfen maximal die tatsächlichen Sanierungskosten abzüglich des durch die Förderung bedeckten Anteils verrechnet werden.

§ 5

Förderung der Sanierung von einzelnen Wohnungen

(1) Die Höhe des Darlehens, bis zu der ein 20 %iger Annuitätenzuschuss gewährt wird, beträgt für Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung höchstens 7.500 Euro.

(2) Förderbare Maßnahmen sind:

1. Einbau von Fenstern;
2. Einbau der Wohnungseingangstüre mindestens der Widerstandsklasse II.

Förderbar sind nur solche Sanierungsarbeiten, die durch gewerblich befugte Unternehmen durchgeführt oder deren Vornahme durch Materialrechnungen in Höhe von mindestens 150 Euro nachgewiesen worden sind. Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage von Rechnungen, welche nicht älter als zwei Jahre sein dürfen.

§ 6

Förderung für den Anschluss an Fernwärme

(1) Die Höhe des Darlehens, bis zu der Annuitätenzuschüsse gewährt werden, beträgt für den Anschluss an Fernwärme bei Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen höchstens 2.000 Euro pro Wohnung.

(2) Wird bei Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen ein Fernwärmeanschluss zumindest für Heizung unter finanzieller Beteiligung eines Energieversorgungsunternehmens errichtet, so kann ein Annuitätenzuschuss in Höhe von 30 % zu einem Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren für die Kosten der Fernwärmeverteilung ab dem Hausanschluss sowie die durch die Umstellung auf die Fernwärme in der Wohnung entstehenden Kosten gewährt werden. Die finanzielle Beteiligung des Energieversorgungsunternehmens hat zumindest in der unentgeltlichen Errichtung des Hausanschlusses zu bestehen. Wird diese Förderung von Eigentümern in Anspruch genommen, so kann alternativ ein Bauzuschuss in Höhe von 20 % gewährt werden, wobei diese Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnt sein muss.

(3) Wird bei einem bestehenden Fernwärmeanschluss der Wohnung der Warmwasseranschluss nachträglich auf Fernwärme umgestellt, so kann ein Bauzuschuss von 500 Euro gewährt werden. Dieser Bauzuschuss kann nicht für Investitionen, die gemäß § 6 Abs. 2 gefördert werden, in Anspruch genommen werden.

§ 7

Lifteinbau

Der nachträgliche Einbau eines Liftes in Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen und in Wohnheime wird mit einem Annuitätenzuschuss in der Höhe von 50 % bei Anrechnung der gesamten Investitionskosten abzüglich der von Dritten gewährten Zuschüssen gefördert. Die Laufzeit des bezuschussten Darlehens beträgt 15 Jahre.

§ 8

Förderung der Sanierung von Wohnheimen

(1) Annuitätenzuschüsse werden gewährt für Darlehen im Ausmaß von höchstens 50 % der förderbaren Sanierungskosten.

(2) Die Laufzeit des bezuschussten Darlehens beträgt 15 Jahre, wobei die Förderungswerberin oder der Förderungswerber über die gesamte Laufzeit eine halbjährliche Annuität von 3,58 % vom ursprünglichen Darlehensbetrag zu bezahlen hat.

(3) Der Annuitätenzuschuss beträgt die Differenz von 3,58 % auf die tatsächliche Annuität des bewilligten Darlehens.

(4) Für das von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber aufzunehmende Darlehen muss in Bezug auf die Darlehenskonditionen die Zustimmung der Abteilung Wohnbauförderung eingeholt werden. Das Land Oberösterreich übernimmt für das aufgenommene Hypothekendarlehen die Haftung.

§ 9

Schlussbestimmung

(1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft.

(2) Bei Ansuchen, die von Wohnungseigentümergeinschaften eingebracht werden und deren Mehrheitsbeschluss über die Sanierung vor dem Datum der Kundmachung dieser Verordnung liegt, gelten die Bestimmungen der Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2009, LGBl. Nr. 30, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 74/2009, sofern diese bis 30. Juni 2012 beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen.

Für die Oö. Landesregierung:

Dr. Haimbuchner

Landesrat

Anlage

Anlage

Ökologische Mindestkriterien und Berechnungshinweise Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2012

Die folgenden ökologischen Mindestkriterien sind einzuhalten. Die entsprechenden Bestimmungen sind in den Ausschreibungstexten aufzunehmen. Es können jederzeit stichprobenartig Kontrollen bezüglich der Einhaltung der Anforderungen durchgeführt werden.

- HFKW-freie und HFCKW-freie Wärmedämmstoffe und Baustoffe
- ein Nachweis über die einzuhaltende Vermeidung der sommerlichen Überwärmung gemäß ÖNORM B 8110 Teil 3 ist auf Verlangen vorzulegen
- bei nachträglichem Einbau einer Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist eine luftdichte Gebäudehülle mit n_{50} -Wert kleiner oder gleich $1,5 \text{ h}^{-1}$ auszuführen
- bei Erneuerung der Heizanlage ist ein wassergetragenes System vorzusehen (ausgenommen Passivhaus)
- bei gesamthafter Erneuerung des Warmwasserbereitungssystems sind elektrische Durchlauferhitzer nicht zulässig
- fachgerechte hydraulische Einregulierung der Wärmeverteilungs/abgabe-Systeme
- kein Einsatz von Tropenholz; Ausnahme: Hölzer mit FSC-Nachweis (Forest Stewardship Council). Dieser Nachweis ist seitens des Auftragnehmers zu erbringen
- Einsatz emissionsarmer Bauchemikalien, d.h.
 - formaldehydarme bzw. formaldehydfreie Holzwerkstoffe
 - Einsatz von Verlegewerkstoffen für Boden und Parkettlegearbeiten gemäß dem Emissionsstandard "sehr emissionsarm" (EC1) des international etablierten Codierungssystems EMICODE oder gleichwertiger Nachweis
 - lösemittel-, biozid- und weichmacherfreie Wand- und Deckenanstriche, Tapetenkleber
 - Lacke, Lasuren, Holzversiegelungen dürfen max. 5 % Lösemittel enthalten und müssen aromatenfrei sein. Bei Fußbodenoberflächenbehandlung sind max. 8 % Lösemittelanteil erlaubt
 - lösemittelfreie Vorstriche und bituminöse Spachtelmassen

Bei zentralen Heizungsanlagen ist auf Basis des neuen Energiestandards entsprechend § 4 Abs. 4 eine Überprüfung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage vorzunehmen, wobei folgende Standards einzuhalten sind:

- der Heizkessel ist zu erneuern, wenn der Abgasverlust gemäß Tab. 1 überschritten wird bzw. bei Wärmepumpen die Jahresarbeitszahl gemäß Tab. 1 nicht erreicht wird
- die Nennleistung des bestehenden oder neuen Heizkessels/Wärmeerzeugers muss auf die erforderliche Heizlast des Gebäudes nach der Sanierung abgestimmt sein
- automatische Regelung (witterungs- oder raumtemperaturgeführte Regelung) der Wärmebereitstellung und Wärmeverteilung mit Zeitprogramm
- die frei zugänglichen Heizungs-/Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen eine Mindestdämmstärke von $2/3$ des Rohrdurchmessers aufweisen
- die Heizungs-Hauptstränge müssen hydraulisch einreguliert sein (Strangreguliertventile u. dgl.)
- bei Erneuerung der Umwälzpumpen sind gemäß Energieverbrauchs-Kennzeichnung (EU-Energie-Label) nur Pumpen der Klasse A, A+ und A++ zulässig

Tab. 1: maximal zulässiger Abgasverlust bei Nennleistung und Mindest-Jahresarbeitszahl

Bezeichnung	max. zulässiger Abgasverlust in %	mindest erforderliche Jahresarbeitszahl
flüssige und gasförmige Brennstoffe	10	-
feste Brennstoffe	19	-
Wärmepumpe	-	3

Die sich daraus ergebenden Anpassungsmaßnahmen der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage sind umzusetzen, sofern diese ohne unverhältnismäßigen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand möglich sind.