

LANDESGESETZBLATT

FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2020

Ausgegeben am 29. Mai 2020

www.ris.bka.gv.at

Nr. 44 Verordnung: Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2020

Verordnung

der Oö. Landesregierung über die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen (Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2020)

Auf Grund des § 33 Abs. 1 Z 3, 6 und 10 des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 110/2019, wird verordnet:

§ 1

Art der Förderung

Die Förderung zur Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren oder einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen.

§ 2

Geförderte Sanierungsmaßnahmen und Ausmaß der Förderung

- (1) Die Art und das Ausmaß der Förderung sind abhängig vom Sanierungsvorhaben.
- (2) Die Höhe des Zuschusses beträgt ein Viertel (25 %) der förderbaren Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben.
- (3) Anstelle der Zuschüsse kann ein Bauzuschuss in Höhe von 15 % der förderbaren Darlehenshöhe gewährt werden.
- (4) Wird dieser oder das Darlehen in der maximal angeführten Förderhöhe gewährt, ist eine neuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen erst nach 15 Jahren möglich, außer das Darlehen wurde vorzeitig getilgt.
- (5) Nachstehend werden die geförderten Sanierungsvorhaben, die maximale Darlehenshöhe, der mögliche Bauzuschuss sowie die möglichen Förderzuschläge festgelegt:

Maßnahme	max. Darlehenshöhe	Bauzuschuss	Förderzuschläge							
			Wohneinheitenbonus	Kaufbonus	Denkmalbonus	Energetischer Bonus	Ökologiebonus	Installationsbonus	Ortskernbonus	
Umfassende Sanierung (für ein bestehendes Eigenheim oder die Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude)	50.000 Euro	15 % der förderbaren Kosten, max. 7.500 Euro	-	x	x	x	x	x	x	x
Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Zubau zur thermischen Hülle bei einem bestehenden Wohnhaus	200 Euro/m ² Nutzfläche, max. 10.000 Euro bei Einbau; 500 Euro/m ² Nutzfläche, max. 25.000 Euro bei (Ein- u.) Zubau;	15 % der förderbaren Kosten, max. 1.500 Euro bei Einbau u. 3.750 Euro bei (Ein- u.) Zubau	x	x	x	x	x	-	-	x
Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims	75.000 Euro	15 % der förderbaren Kosten, max. 11.250 Euro	x	-	-	-	x	-	-	x
Einzelbauteilsanierung	15.000 Euro je Bauteil	15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	-	x	x	x	-	x	-	-
Substanzerhaltende Maßnahmen	5.000 Euro	15 % der förderbaren Kosten, max. 750 Euro	-	x	x	-	-	x	-	-
Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf	15.000 Euro je Wohneinheit	15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-

(6) Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam saniert werden und die energetische Anforderung gem. § 4 Abs. 3 erfüllt ist: Fensterflächen/Haustüre, Dach bzw. oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

(7) Eine Einzelbauteilsanierung liegt vor, wenn maximal zwei der im Abs. 6 angeführten Bauteile saniert werden. Eine weitere Einzelbauteilsanierung ist erst nach Ablauf von 15 Jahren möglich. Eine Förderung für eine umfassende Sanierung ist bereits vor Ablauf von 15 Jahren möglich, allerdings wird die bereits gewährte Förderung für eine Einzelbauteilsanierung bei der Förderhöhe angerechnet.

(8) Als substanzerhaltende Maßnahmen gelten Sanierungsmaßnahmen, welche das nicht gedämmte Dach, die Trockenlegung oder die statische Sicherheit betreffen.

(9) Personen, die mindestens einen Pflegebedarf nach Pflegestufe 1 haben, kann eine Förderung für Wohnraumadaptierung auf Grund erhöhtem Pflegebedarf gewährt werden. Förderbar sind ausschließlich Baukosten, die behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sind.

§ 3**Mögliche Förderzuschläge**

(1) Bei der Schaffung einer weiteren neuen Wohnung (maximal zwei) erhöht sich das förderbare Darlehen um 8.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 1.200 Euro je Wohnung (Wohneinheitenbonus).

(2) Bei Kauf des Gebäudes innerhalb der letzten drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro (Kaufbonus).

(3) Bei bestehenden denkmalgeschützten Objekten erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro (Denkmalbonus).

(4) Bei Erreichen eines Energiestandards nach § 4 Abs. 4 erhöht sich das förderbare Darlehen um 2.500 Euro bzw. der Bauzuschuss um 375 Euro (Energetischer Bonus).

(5) Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschoßdecke erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro, bei Sanierung der gesamten Gebäudehülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das förderbare Darlehen um 10.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 1.500 Euro (Ökologiebonus).

(6) Werden Sanitär- und Elektromaßnahmen durchgeführt, erhöht sich das förderbare Darlehen um 2.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 300 Euro (Installationsbonus).

(7) Wenn die Sanierung in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöht sich das förderbare Darlehen um 5.000 Euro bzw. der Bauzuschuss um 750 Euro (Ortskernbonus).

§ 4**Energetische Mindestanforderung**

(1) Werden bei einer Sanierung einzelner Bauteile die Anforderungen gemäß Abs. 3 nicht erreicht, so dürfen die sanierten Bauteile folgende höchstzulässigen U-Werte nicht überschreiten, wobei abweichende Festlegungen getroffen werden können, wenn es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt oder die Einhaltung auf Grund der vorhandenen Substanz technisch unmöglich oder unzumutbar ist:

	Langfristiger Sanierungsplan liegt	
	vor	nicht vor
Fenster (gesamt über Glas und Rahmen)	$\leq 1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fensterglas (bezogen auf das Glas alleine)	$\leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
Außenwand	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
oberste Geschoßdecke bzw. Dach	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$
Kellerdecke bzw. erdberührter Boden	$\leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$

(2) Ab 1. Jänner 2021 gelten folgende Werte:

	Langfristiger Sanierungsplan liegt	
	vor	nicht vor
Fenster (gesamt über Glas und Rahmen)	$\leq 1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fensterglas (bezogen auf das Glas alleine)	$\leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
Außenwand	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
oberste Geschoßdecke bzw. Dach	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
Kellerdecke bzw. erdberührter Boden	$\leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

(3) Der Nachweis der energetischen Mindestanforderung für das gesamte Gebäude an die Energiekennzahlen für eine umfassende Sanierung kann wahlweise entweder über den Heizwärmebedarf oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden:

Nachweisweg HWB		Nachweisweg f_{GEE}	
$HWB_{Ref,RK}$	$21 \times (1 + (2,5 \times A/V))$ [kWh/m ² a]	$HWB_{Ref,RK}$	$25 \times (1 + (2,5 \times A/V))$ [kWh/m ² a]
$f_{GEE,RK}$	-	$f_{GEE,RK}$	1,05 [-]

(4) Für den Energetischen Bonus ist die Einhaltung nachstehender Kennzahlen erforderlich, unabhängig des gewählten Nachweiswegs „Heizwärmebedarf HWB“ oder „Gesamtenergieeffizienz-Faktor f_{GEE} “:

Nachweisweg HWB		Nachweisweg f_{GEE}	
$HWB_{Ref,RK}$	$17 \times (1 + (2,9 \times A/V))$ [kWh/m ² a]	$HWB_{Ref,RK}$	$25 \times (1 + (2,5 \times A/V))$ [kWh/m ² a]
$f_{GEE,RK}$	-	$f_{GEE,RK}$	0,95 [-]

(5) Bei der Schaffung von Wohnraum und Wohnungen durch Zu- oder Einbau sind die energetischen Anforderungen entweder nach Abs. 1 bis 2 für die sanierten Bauteile oder nach Abs. 3 für das gesamte Gebäude nachzuweisen.

(6) Bei einem Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims gilt die energetische Mindestanforderung gemäß §§ 4 und 5 Oö. Eigenheim-Verordnung 2018.

§ 5

Bedingungen des Darlehens und des Zuschusses

(1) Für die Verzinsung des Darlehens gilt Folgendes:

1. Die variable Verzinsung darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Die Berechnungsbasis ist für die Dauer der gesamten Laufzeit anzuwenden.
2. Die Fixverzinsung darf bei Laufzeiten von 15 bis 20 Jahren höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) und bei Laufzeiten von 21 bis 30 Jahren höchstens 100 Basispunkte über dem 25Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

(2) Die Zuschüsse werden für die ersten 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.

§ 6

Fördervoraussetzungen bzw. -auflagen

(1) Eine Förderung für die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei den zu sanierenden oder abzubrechenden Wohnhäusern mindestens 20 Jahre zurückliegt.

(2) Bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen muss die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei dem zu erweiternden Eigenheim mindestens zehn Jahre zurückliegen.

(3) Bei Maßnahmen zur Wohnraumadaptierung auf Grund eines erhöhten Pflegebedarfs und bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden ist der Zeitpunkt der Baubewilligung nicht maßgebend.

(4) Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen in Höhe von jeweils mindestens 150 Euro pro Rechnung nachzuweisen. Substanzerhaltende Maßnahmen sowie Elektro- und Sanitärmaßnahmen dürfen ausschließlich von gewerblich befugten Unternehmen durchgeführt werden. Die Rechnungen dürfen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens nicht älter als zwei Jahre sein und müssen für Überprüfungen für die Dauer von sieben Jahren aufbewahrt werden. Die Basis für die Ermittlung der förderbaren Darlehenshöhe bzw. des Bauzuschusses sind Kostenaufstellungen, die dem Förderantrag anzuschließen sind.

(5) 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 denselben Hauptwohnsitz haben.

(6) Versicherungsleistungen und Förderungen aus öffentlichen Mitteln anderer Rechtsträger, einschließlich anderer Gebietskörperschaften und der Europäischen Union, sind bei Antragstellung bekannt zu geben. Diese werden bei den förderbaren Kosten in Abzug gebracht.

(7) Bei Schaffung von Wohnraum durch Zu- oder Einbau ist die Vorlage einer Baubewilligung oder einer von der Baubehörde zur Kenntnis genommenen Bauanzeige Fördervoraussetzung. Ist nach baurechtlichen Vorschriften eine Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen, ist auch diese zu übermitteln.

(8) Bei einem Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims muss das Ansuchen innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung gestellt werden und es muss sowohl die baurechtliche Genehmigung des Abbruchs als auch des Neubaus auf den Förderwerber lauten.

§ 7


Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 2020 in Kraft und gilt für Ansuchen, die ab diesem Datum beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen.

(2) Mit 1. Juni 2020 tritt die Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012, LGBl. Nr. 16/2012, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 67/2019, außer Kraft, kann jedoch weiterhin für Ansuchen, die bis zum 31. Dezember 2020 einlangen und sich auf die Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012, LGBl. Nr. 16/2012, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 67/2019, stützen, angewendet werden. Die befristeten Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z 2 und Abs. 6a Z 2 der Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012, LGBl. Nr. 16/2012, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 67/2019, können für diese Ansuchen auch noch bis zum 31. Dezember 2020 angewendet werden.

(3) § 3 Abs. 4 dieser Verordnung gilt für Ansuchen, die bis zum 31. Dezember 2021 beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen.

Für die Oö. Landesregierung:
Dr. Haimbuchner
Landeshauptmann-Stellvertreter

	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------