

LANDESGESETZBLATT FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2020**Ausgegeben am 29. Mai 2020****www.ris.bka.gv.at**

Nr. 45 Verordnung: Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2020

Verordnung

der Oö. Landesregierung über die Sanierung von Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen, Wohnheimen und Wohnungen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen (Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 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 Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen, Wohnheimen und Wohnungen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Darlehen mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren, nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu eingesetzten Eigenmitteln einer gemeinnützigen Bauvereinigung 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) Zuschüsse werden gewährt für Darlehen und eingesetzte Eigenmittel im Ausmaß von höchstens 80 % der förderbaren Sanierungskosten bei Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen bzw. höchstens 50 % bei Wohnheimen, wobei höchstens gefördert werden:
 1. 850 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche (ohne Loggien) bei der Bestandsanierung und bei Zu- und Einbau von Wohnräumen;
 2. 900 Euro pro m² neu geschaffener Nutzfläche (ohne Loggien) bei maximalem Zu- und Einbau von Wohnungen im Ausmaß der im Bestand erhaltenen Netto-Raumfläche;
 3. 950 Euro pro m² neu geschaffener Nutzfläche (ohne Loggien)
 - a) bei maximalem Zu- und Einbau von Wohnungen im Ausmaß der dreifachen im Bestand erhaltenen Netto-Raumfläche sowie
 - b) bei Abbruch eines zu Wohnzwecken, gewerblich, öffentlich oder nicht überwiegend für Lagerzwecke genutzten landwirtschaftlichen Gebäudes und gleichzeitigem maximalem Neubau eines Wohnhauses im Ausmaß der vierfachen bisherigen Netto-Raumfläche;
 4. 1.200 Euro pro m² förderbarer Nutzfläche bei denkmalgeschützten Gebäuden bei der Bestandsanierung und bei Einbau.
- (3) Die Netto-Raumfläche umfasst alle oberirdischen Bodenflächen mit Ausnahme der Flächen für Dachböden, Schächte und Stiegenläufe samt Podesten.
- (4) Als förderbare Fläche werden bei bestehenden Wohnungen maximal 150 m² Nutzfläche, bei Zu- und Einbau von Wohnräumen oder Wohnungen sowie bei Abbruch eines Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses maximal 90 m² Nutzfläche pro Wohnung anerkannt. Bei Alten- und Pflegeheimen sowie bei

Heimen für Menschen mit Behinderungen werden als förderbare Fläche maximal 40 m² pro Heimplatz und bei den sonstigen Wohnheimen maximal 25 m² pro Heimplatz anerkannt.

(5) Werden Wohnräume oder Wohnungen durch Zu- bzw. Einbau sowie bei Abbruch eines Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses neu geschaffen, so dürfen diese Wohnungen eine Nutzfläche von maximal 150 m² aufweisen.

(6) Werden im Zuge der Sanierung Balkone, Loggien oder Terrassen neu errichtet, erhöhen sich das Darlehen bzw. die einzusetzenden Eigenmittel um 5.000 Euro je errichtetem Balkon, errichteter Loggia oder errichteter Terrasse, wobei diese Erhöhung höchstens einmal pro Wohnung gewährt werden kann. Die darauf entfallenden Kosten werden bei den förderbaren Sanierungskosten gemäß § 5 Abs. 7 berücksichtigt, nicht jedoch in die Kosten gemäß § 2 Abs. 2 eingerechnet.

(7) Der nachträgliche Zu- oder Einbau eines Liftes wird mit einem Zuschuss in Höhe von 50 % zu einem maximalen Darlehen oder eingesetzten Eigenmitteln in Höhe von 15.000 Euro je Wohn- und Kellergeschoß mit Haltestelle gefördert. Es muss jedes Wohngeschoß erschlossen werden. Wenn durch den Lifteinbau eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen geschaffen wird, wird die Förderung um einen Barrierefreiheitsbonus in Höhe von 10.000 Euro je Wohn- und Kellergeschoß mit Haltestelle erhöht.

(8) Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschoßdecke erhöht sich das geförderte Darlehen oder die eingesetzten Eigenmittel um 20 Euro/m² förderbare Nutzfläche bei einer Förderung gemäß § 2 Abs. 2 Z 1, 2 und 3 lit. a. Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Gebäudehülle erhöht sich das geförderte Darlehen oder die eingesetzten Eigenmittel um 25 Euro/m² förderbare Nutzfläche bei einer Förderung gemäß § 2 Abs. 2 Z 3 lit. b.

(9) Wenn die Sanierung (ausgenommen Einzelbauteilsanierung) in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöht sich das förderbare Darlehen bzw. die einzusetzenden Eigenmittel um 25 Euro/m² förderbare Nutzfläche.

(10) Die Höhe des Zuschusses beträgt 20 % bei Sanierung eines Einzelbauteils, bei Zu- und Einbau und bei Maßnahmen, welche keine Verbesserung des energietechnischen Standards bewirken, jedoch die Mindestanforderung gemäß § 3 Abs. 1, 2 oder 5 erreicht wird. Für Maßnahmen im Rahmen einer umfassenden Sanierung, die zum Erreichen der energetischen Mindestanforderung gemäß § 3 Abs. 5 beitragen, beträgt der Zuschuss 25 % und für Maßnahmen, die zum Erreichen der Energiekennzahlen gemäß § 3 Abs. 6 beitragen, beträgt der Zuschuss 30 %.

(11) Die Höhe des Zuschusses beträgt bei Abbruch eines Gebäudes und anschließendem Neubau eines Wohnhauses gemäß § 2 Abs. 2 Z 3 lit. b 10 % bei einer Darlehenslaufzeit von 15 Jahren und 25 % bei einer Darlehenslaufzeit von 25 oder 30 Jahren.

(12) Bei Kauf einer Wohnung innerhalb der letzten drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens für eine Förderung gemäß Abs. 13 Z 1 oder 2 erhöht sich der Bauzuschuss um 500 Euro pro Wohnung.

(13) Die Sanierung von einzelnen Wohnungen wird mit einem einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschuss in Höhe von 15 % der Kosten, maximal jedoch 1.000 Euro je Wohnung gefördert. Wird dieser in der maximal angeführten Förderhöhe gewährt, ist eine neuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen erst nach 20 Jahren wieder möglich. Diese förderbaren Sanierungsmaßnahmen sind:

1. Einbau von Fenstern (inkl. gleichzeitig eingebautem außenliegendem Sonnenschutz am Fenster), wobei der höchstzulässige U-Wert gemäß § 3 Abs. 1 oder 2 einzuhalten ist;
2. Einbau einer Wohnungseingangstüre, die mindestens der Widerstandsklasse RC2 entspricht.

(14) Ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Bauzuschuss in Höhe von 15 % der Kosten, maximal jedoch 2.250 Euro je Wohnung kann für eine Wohnraumadaptierung auf Grund eines erhöhten Pflegebedarfs für Personen, die mindestens einen Pflegebedarf nach Pflegestufe 1 haben, gewährt werden. Die Maßnahmen müssen behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sein, wobei ausschließlich Baukosten berücksichtigt werden. Wird der Bauzuschuss in der maximal angeführten Förderhöhe gewährt, ist eine neuerliche Förderung dieser Sanierungsmaßnahmen erst nach 20 Jahren wieder möglich.

§ 3

Energetische Mindestanforderung

(1) Werden bei einer Sanierung einzelner Bauteile die Anforderungen gemäß Abs. 5 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) Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam saniert werden und die energetische Anforderung gemäß Abs. 5 erfüllt ist: Fensterflächen/Haustüre, Dach bzw. oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

(4) Eine Einzelbauteilsanierung liegt vor, wenn maximal zwei der im Abs. 3 angeführten Bauteile saniert werden.

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

(6) Für die Förderung in Höhe von 30 % gemäß § 2 Abs. 10 ist die Einhaltung nachstehender Energiekennzahlen erforderlich, unabhängig des gewählten Nachweiswegs „Heizwärmebedarf HWB“ oder „Gesamtenergieeffizienz-Faktor f_{GEE} “:

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

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

(8) Bei der Sanierung von Wohnheimen sind die energetischen Mindestanforderungen nicht anzuwenden.

(9) Bei einem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitigem Neubau eines Wohnhauses gelten die energetischen Mindestanforderungen gemäß §§ 6 und 7 Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019.

§ 4

Bedingungen des Darlehens, der eingesetzten Eigenmittel 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 Basispunkten 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 gesamte Darlehenslaufzeit, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.

(3) Die Laufzeit eingesetzter, rückzahlbarer Eigenmittel einer gemeinnützigen Bauvereinigung beträgt mindestens 15 Jahre mit einer Fixverzinsung von höchstens 125 Basispunkten über dem 15-Yr-EUR-Swapsatz (maßgebend ist der Wert zum Datum der Zusicherung). Vom Förderungswerber sind drei aktuelle Vergleichsangebote von unterschiedlichen Bankinstituten vorzulegen. Die Eigenmittelverzinsung hat dem günstigsten dieser Angebote zu entsprechen. Die Zuschüsse werden für die Dauer der Laufzeit eingesetzten Eigenmittel gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.

§ 5

Fördervoraussetzungen bzw. -auflagen

(1) Eine Förderung darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei den zu sanierenden mindestens 20 Jahre und bei den abzurechenden Gebäuden mindestens 25 Jahre zurückliegt.

(2) Bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen durch Zu- oder Einbau muss die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei dem Wohnhaus mindestens zehn Jahre zurückliegen.

(3) Bei Maßnahmen zur Wohnraumadaptierung auf Grund eines erhöhten Pflegebedarfs, bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude und beim nachträglichen Einbau eines Liftes ist der Zeitpunkt der Baubewilligung nicht maßgebend.

(4) Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen in Höhe von jeweils mindestens 1.000 Euro nachzuweisen. Bei Förderungen gemäß § 2 Abs. 13 und 14 erfolgt der Nachweis durch die Vorlage von Rechnungen, welche nicht älter als zwei Jahre sein dürfen.

(5) 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.

(6) Bei einem Abbruch eines Gebäudes und gleichzeitigem Neubau eines Wohnhauses muss sowohl die baurechtliche Genehmigung des Abbruchs als auch des Neubaus auf denselben Grundeigentümer bzw. Inhaber des Baurechts lauten. Mit den Abbrucharbeiten darf vor Erteilung der Förderungszusicherung nicht begonnen werden.

(7) Bei der Bestandssanierung müssen die förderbaren Sanierungskosten insgesamt mindestens 50 Euro/m² sanierter Nutzfläche betragen. Ausgenommen davon sind Förderungen gemäß § 2 Abs. 13 und 14.

(8) Die auf die Sanierungskosten entfallende Umsatzsteuer ist nicht förderbar, außer bei Förderungen gemäß § 2 Abs. 13 und 14.

(9) 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.

(10) Bei Mietwohnungen ist § 7 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 auch von gewerblichen Bauträgern und natürlichen Personen anzuwenden. Die auf dieser Grundlage verrechneten Kosten sind förderbar.

(11) Bei Mietwohnungen ist der Fördernehmer zur Einhaltung der §§ 18b und 20 MRG verpflichtet, sofern nicht ohnehin die Bestimmungen des WGG zur Anwendung gelangen.

§ 6

Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 2020 in Kraft und gilt für Ansuchen, die ab diesem Datum beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen. Gleichzeitig tritt die Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2012, LGBI. Nr. 17/2012, außer Kraft, kann jedoch weiterhin für Ansuchen, die bis zum 31. Dezember 2020 einlangen und sich auf die Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2012, LGBI. Nr. 17/2012, stützen, angewendet werden.

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

