

LANDESGESETZBLATT FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2018

Ausgegeben am 29. Juni 2018

www.ris.bka.gv.at

Nr. 54 Verordnung: Oö. Eigenheim-Verordnung 2018

Verordnung

der Oö. Landesregierung über die Förderung zur Errichtung von Eigenheimen (Oö. Eigenheim-Verordnung 2018)

Auf Grund des § 33 Abs. 1 Z 1, 2, 3 und 5 des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (Oö. WFG 1993), LGBI. Nr. 6/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBI. Nr. 98/2017, wird verordnet:

§ 1 Art der Förderung

(1) Die Förderung zur Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen, gewerbliche Bauträger und gemeinnützige Bauvereinigungen besteht in der Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu Hypothekardarlehen gemäß § 2 Z 16 Oö. WFG 1993 oder einmaligen nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen gemäß § 10a Oö. WFG 1993 bei:

1. Reihenhäusern, Doppelhäusern und
2. sonstigen Eigenheimen.

(2) Jede Wohnung hat eine Mindestgröße von 80 m² aufzuweisen.

(3) Gewerbliche Bauträger und gemeinnützige Bauvereinigungen können Reihenhäuser und Doppelhäuser auch in Form von Mietkauf errichten. Das Ausmaß der Eigenmittel hat mindestens 9 % zu betragen. Mindestens 7 % sind von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber und mindestens 2 % von der Mieterin oder vom Mieter aufzubringen.

§ 2 Ausmaß der Förderung

(1) Bei der Errichtung von Eigenheimen beträgt das geförderte Hypothekardarlehen 45.000 Euro.

(2) Das geförderte Hypothekardarlehen erhöht sich um 12.000 Euro für jedes Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers lebt, wenn der/die Grundeigentümer/in oder der/die Ehegatte/in für das Kind Familienbeihilfe bezieht. Bei der Variante der variablen Verzinsung gilt dies auch für Kinder, die innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Zusicherung geboren werden.

(3) Das geförderte Hypothekardarlehen beträgt 20.000 Euro bei der Errichtung einer zweiten Wohnung im Sinn des § 8 Abs. 1.

(4) Bei der Errichtung von Reihenhäusern oder Doppelhäusern beträgt die Erhöhung des geförderten Hypothekardarlehens 18.000 Euro, sofern die Anlage aus mindestens drei Reihenhäusern oder zwei Doppelhäusern besteht, deren zugeordnetes Grundstück einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.

(5) Bei der Errichtung von mindestens drei Reihenhäusern oder mindestens zwei Doppelhäusern in der Form eines Mietkaufs beträgt das geförderte Hypothekardarlehen 80.000 Euro. Eine Erhöhung des geförderten Hypothekardarlehens gemäß Abs. 4 erfolgt nicht. Für jedes Kind, das innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Zusicherung geboren wird, wird der Zuschlag von 12.000 Euro als Barwert abgegolten. Ausgangsbasis für die Berechnung ist der Laufzeitbeginn des geförderten Darlehens. Der Barwert ist mit einem Abzinsungsfaktor von 4 Prozentpunkten zu rechnen. Der Barwert wird weiters ab

dem zweiten Kind im Sinn des Abs. 2 ausbezahlt. Der Zinssatz eines Hypothekardarlehens darf höchstens 100 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Vom Förderungswerber sind drei aktuelle Vergleichsangebote für das aufzunehmende Hypothekardarlehen vorzulegen.

(6) Das geförderte Hypothekardarlehen erhöht sich um 3.000 Euro, wenn der Zugang zum Wohnhaus, zum Wohnschlafraum, zum WC, zur Dusche und Küche in der Eingangsebene barrierefrei errichtet wird. Die Installationen im Sanitär- und Badbereich müssen so ausgeführt werden, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist. Eine Verlegung von Sanitäran schlüssen und Leitungen darf nicht erforderlich sein. Die Türen müssen eine Durchgangslichte von mindestens 80 cm haben.

(7) Die Eigenheimförderung gemäß Abs. 1 und 3 kann auch in Form von einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen gewährt werden. Die Höhe des Zuschusses beträgt 6 % des geförderten Hypothekardarlehens. Der Förderungswerber ist im Fall eines Verkaufs verpflichtet, den Umstand, dass das Eigenheim gefördert errichtet wurde, nachweislich zu kommunizieren.

§ 3

Bedingungen des Hypothekardarlehens und Höhe des Zuschusses

(1) Das bezuschusste Hypothekardarlehen muss im Fall der variablen Verzinsung eine Laufzeit von 30 Jahren oder im Fall der Fixverzinsung für eine Förderung gemäß § 2 Abs. 1 und 3 eine Laufzeit von 20 Jahren aufweisen.

(2) Die Höhe des Zuschusses beträgt

1. bei der variablen Verzinsung ein Sechstel des geförderten Hypothekardarlehens aufgeteilt auf die Laufzeit,
2. bei der Fixverzinsung bis zu 1,50 % der gesamten Verzinsung, wobei beim Förderwerber eine Mindestverzinsung von 1 % der gesamten Verzinsung verbleiben muss.

(3) Die variable Verzinsung des Hypothekardarlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines nach oben begrenzten Aufschlags. Dieser Aufschlag setzt sich zusammen aus:

1. dem auf volle Basispunkte kaufmännisch gerundeten arithmetischen Mittelwert der drei günstigsten Angebote der Darlehensausschreibung des Landes Oberösterreich im Rahmen der Wohnbauförderung;
2. dem auf volle Basispunkte kaufmännisch gerundeten Tagesendwert des am Tag der Angebotseröffnung dieser Ausschreibung auf Bloomberg veröffentlichten Brief-Basiswapsatzes („EUBSVT5 Index“ oder diesem gleichgestellt „EUBSCT5 Currency“) für den 6-Monats-Euribor gegen den 3-Monats-Euribor für die Laufzeit von fünf Jahren;
3. einem Aufschlag von 17 Basispunkten. Der so gebildete höchstzulässige Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor tritt mit dem der Verlautbarung des Ausschreibungsergebnisses folgenden Monat in Kraft. Als Grundlage für die vierteljährlichen Zinsanpassungen dient für das neue Kalenderquartal jeweils der Tageswert des 3-Monats-Euribors zwei Bankwerkstage vor Beginn des neuen Kalenderquartals. Die Verrechnung der Zinsen erfolgt auf der Basis kalendermäßig/360.

(4) Die Fixverzinsung des Hypothekardarlehens erfolgt auf Basis des 12Yr-EUR-Swapsatzes (11 Uhr-Fixing). Maßgebend ist der Durchschnittswert der täglich auf Bloomberg veröffentlichten Einzelwerte des der Zusicherung vorangehenden Monats zuzüglich eines Aufschlags von 125 Basispunkten aufgerundet auf volle Viertelpunkte, wobei die Mindestverzinsung insgesamt jedenfalls 1,50 % per anno beträgt. Der so in der jeweiligen Periode gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

(5) Bei der variablen Verzinsung beträgt die Tilgung im ersten Jahr 2,10 % des ursprünglichen Darlehensbetrages, danach wird diese um 1,86 % per anno erhöht.

(6) Bei der Fixverzinsung ist die Höhe der Annuität vom ursprünglichen Darlehensbetrag gerechnet gleichbleibend.

(7) Nach Ablauf von fünf Jahren nach Zusicherung kann die Landesregierung beschließen, die Zuschüsse neu zu bemessen. Die Höhe der Zuschüsse kann jeweils neu bemessen werden, wenn sich die Einkommenssituation der Darlehensschuldnerin oder des Darlehensschuldners und der mit ihr oder ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen wesentlich erhöht hat. Die Zuschüsse können auch zur Gänze entfallen, wenn die Einkommensgrenzen, die die Voraussetzung der Förderbarkeit bilden, überschritten werden.

(8) Außerdem ist eine Änderung des Zuschusses zulässig, wenn sich das Zinsniveau auf dem Geld- und Kapitalmarkt, die Höhe der Baukosten oder die allgemeine Einkommens- und Geldwertentwicklung wesentlich ändert.

§ 4 Energetische Mindestanforderung

(1) Die energetische Mindestanforderung hinsichtlich HWB_{Ref,RK} bzw. f_{GEE} des zu fördernden Eigenheims richtet sich nach den energiebezogenen Anforderungen der, laut Oö. Bautechnikverordnung geltenden, OIB-Richtlinie 6.

(2) Der Nachweis der energetischen Mindestanforderung an die Energiekennzahlen gemäß Abs. 1 kann wahlweise entweder über den Heizwärmeverbrauch oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt werden.

§ 5 Mindestanforderung an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen

(1) Als Heizungs- und Warmwasserbereitungssystem ist eines der folgenden hocheffizienten alternativen Energiesysteme verpflichtend vorzusehen:

1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder netzgekoppelte Photovoltaik) zu kombinieren;
2. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinn der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004, S 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
4. Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Richtlinie 2014/314/EU zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in dieser Richtlinie festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40 °C beträgt; vom Grundsatz der maximalen Vorlauftemperatur von 40 °C kann im Fall des Einsatzes eines Zwei-Leiter-Wärmeverteilsystems mit hygienischer Trinkwasserbereitung abgewichen werden; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder netzgekoppelte Photovoltaik) zu kombinieren; die Photovoltaikanlage muss geeignet sein, den Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe abzudecken, was bedeutet, dass der Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe ungefähr der Jahresstromproduktion der PV-Anlage entspricht;
5. andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in Z 2, 3 bzw. 4 angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

(2) Abweichend von Abs. 1 kann in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativenprüfung auch ein Erdgas-Brennwert-System in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder netzgekoppelte Photovoltaik) oder in Kombination mit anderen gleichwertigen Maßnahmen vorgesehen werden.

(3) Als weitere Anforderungen an das Heizungs- und Warmwassersystem sind bei einem wassergetragenen Heizsystem ein Niedertemperaturverteilsystem und eine fachgerechte hydraulische Einregulierung der Wärmeverteilungs- und -abgabesysteme vorzusehen.

§ 6 Mögliche Förderzuschläge

(1) Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das geförderte Hypothekardarlehen gemäß § 2 Abs. 1 und 5 um 10.000 Euro.

(2) Bei Gebäuden, die untenstehende energetische Anforderung unabhängig des gewählten Nachweiswegs „Heizwärmeverbrauch HWB“ oder „Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE}“ erfüllen, erhöht sich das Ausmaß des geförderten Hypothekardarlehens gemäß § 2 Abs. 1 und 5 beim Niedrigenergiehaus um 5.000 Euro und beim Optimalenergiehaus um weitere 5.000 Euro:

1. Niedrigenergiehaus:

Nachweisweg HWB			Nachweisweg f _{GEE}		
HWB _{Ref,RK}	12 _x (1+(3◦A/V)) [kWh/m ² a]		HWB _{Ref,RK}	16 _x (1+(3◦A/V)) [kWh/m ² a]	
f _{GEE,RK}	-		f _{GEE,RK}	0,80	[-]

2. Optimalenergiehaus:

Nachweisweg HWB			Nachweisweg f _{GEE}		
HWB _{Ref,RK}	10 _x (1+(3◦A/V)) [kWh/m ² a]		HWB _{Ref,RK}	16 _x (1+(3◦A/V)) [kWh/m ² a]	
f _{GEE,RK}	-		f _{GEE,RK}	0,75	[-]

(3) Diese Förderzuschläge können gewährt werden, solange die energietechnischen Voraussetzungen nicht ohnehin als Mindestanforderung auf Grund des Oö. Baurechts gelten.

§ 7 Förderungsauflagen

- (1) Das Förderungsansuchen ist von der grundbürgerlichen Eigentümerin oder vom grundbürgerlichen Eigentümer einzubringen.
- (2) Eine Förderung darf Bauträgern nur gewährt werden, wenn
 - 1. das zu verbauende Grundstück hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten zum Zeitpunkt der Zusicherung lastenfrei ist;
 - 2. ein eigenes Bankkonto für das jeweilige Bauvorhaben geführt wird, in welches das Land und die künftige Wohnungsbenutzerin oder der künftige Wohnungsbenutzer ein Einschaurecht haben.

§ 8 Gemeinsame Bestimmungen

(1) Gefördert wird die Errichtung einer Wohnung. Eine zweite Wohnung wird nur gefördert, wenn sie innerhalb von zehn Jahren ab Baubewilligung errichtet wird. Die zweite Wohnung muss einer nahestehenden Person als Hauptwohnsitz dienen. Die Einkommensgrenzen gemäß Oö. Einkommensgrenzen-Verordnung 2012 gelten für die Errichtung der zweiten Wohnung nicht.

(2) Die Anweisung der Zuschüsse erfolgt bei der ersten Wohnung maximal drei Jahre vor Bezug. Die Anweisung der Zuschüsse bei der zweiten Wohnung erfolgt erst nach Nachweis des Bezuges mit Hauptwohnsitz.

(3) Als förderbare Gesamtbaukosten gelten für die Vergebührung der aufgenommenen Darlehen höchstens 1.500 Euro exklusive Umsatzsteuer pro m² Nutzfläche.

(4) Alle Rechte an jenen Wohnungen sind aufzugeben, die in den letzten fünf Jahren vor Zusicherung der Förderung mit Hauptwohnsitz dauernd bewohnt wurden.

(5) Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.

(6) Einem vorzeitigen Baubeginn für Reihenhäuser und Doppelhäuser kann zugestimmt werden.

§ 9 Schlussbestimmung

(1) Diese Verordnung tritt mit 1. Juli 2018 in Kraft und gilt für Ansuchen, die ab diesem Datum beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen. Gleichzeitig tritt die Oö. Eigenheim-Verordnung 2012, LGBI. Nr. 105/2011, in der Fassung der Verordnung LGBI. Nr. 78/2016, außer Kraft, ist jedoch weiterhin für Ansuchen, die vor dem 1. Juli 2018 beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen, anzuwenden.

(2) § 2 Abs. 7 sowie § 3 Abs. 1 zweiter Satzteil (Variante Fixverzinsung) gilt für Ansuchen, die ab Inkrafttreten bis zum 31. Dezember 2019 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>