

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1987

Ausgegeben am 27. August 1987

25. Stück

33. Verordnung: Ausmaß der Förderungsdarlehen sowie die Gewährung von Annuitäten- und Zinszuschüssen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz; Festlegung.

## 33.

### Verordnung der Wiener Landesregierung vom 7. Juli 1987, mit der das Ausmaß der Förderungsdarlehen sowie die Gewährung von Annuitäten- und Zinszuschüssen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz festgelegt werden

Auf Grund der §§ 16 und 21 des Bundesgesetzes über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungs- und Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz — WSG), BGBl. Nr. 483/1984, wird verordnet:

§ 1. (1) Zur Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Wohnungen, die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen, kann, sofern keine Annuitätenzuschußleistung im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen zugesichert wird, ein Landesdarlehen in Höhe der Sanierungskosten gewährt werden. Dieses Darlehen ist zinsfrei und hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

(2) Für alle anderen Sanierungsmaßnahmen kann, sofern keine Annuitätenzuschußleistung im Sinne der nachstehenden Bestimmungen zugesichert wird, ein Landesdarlehen in Höhe der Sanierungskosten gewährt werden. Dieses Darlehen ist mit höchstens 6 vH jährlich zu verzinsen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

(3) Übersteigen die förderungswürdigen Anträge (§ 10 Z 1 und 2 Wohnhaussanierungsgesetz) die vorhandenen Fördermittel, sind Sanierungsarbeiten an und in Gebäuden, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D überwiegen, sowie Arbeiten zur Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Wohnungen, die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen bzw. zur Schaffung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B durch Ein- oder Umbau vorrangig zu behandeln.

§ 2. (1) Für die Rückzahlung von Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen (§ 11 Wohnhaussanierungsgesetz) an und in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 1 und 2 des Wohnhaussanierungsgesetzes werden Annuitätenzuschüsse auf die Dauer von zehn Jahren gewährt. Diese Zuschüsse werden vom

ursprünglichen Darlehensbetrag berechnet; sie gelangen je zur Hälfte zu den Terminen 20. Mai und 20. November eines jeden Jahres ab Tilgungsbeginn zur Auszahlung, sofern der Darlehensnehmer seinen Anteil gemäß dem Tilgungsplan leistet.

(2) Werden Sanierungsmaßnahmen gemäß § 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes an und in Gebäuden durchgeführt, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorien D und C überwiegen, die Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes darstellen, hat der Förderungswerber jedenfalls einen solchen Anteil der Annuität aus eigenem zu tragen, der durch die Einhebung eines auf die gesamte Nutzfläche des Hauses bezogenen durchschnittlichen Hauptmietzinses der Ausstattungskategorie B gemäß § 16 Abs. 2 Z 2 und Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes Deckung findet. Für die darüber hinausgehende Belastung aus der Annuität gewährt das Land einen Annuitätenzuschuß im Ausmaß von 50 vH. Der zu leistende Gesamtannuitätenzuschuß wird pro Förderungsfall errechnet und jeweils in Form von Hundertsätzen des förderbaren ursprünglichen Gesamtdarlehensbetrages ausgewiesen.

(3) Werden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich aus Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten zusammensetzen, können Annuitätenzuschüsse im folgenden Ausmaß gewährt werden, wobei Arbeiten zur Beseitigung der mangelhaften Ausstattung von Wohnungen, die über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügen bzw. zur Schaffung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B durch Ein- oder Umbau vorrangig gefördert werden können:

- a) 12 vH bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden, in denen Wohnungen der Kategorie D überwiegen, sowie unabhängig von der Kategorie für Sanierungsmaßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Behinderten dienen oder an und in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 2 des Wohnhaussanierungsgesetzes vorgenommen werden;
- b) 10 vH bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden, in denen Wohnungen der Kategorie C überwiegen;
- c) 8 vH bei Sanierungsmaßnahmen an und in Wohnheimen;

- d) 12 vH bei nachträglichen Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Kategorie D bzw. 10 vH bei nachträglichen Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Kategorie C, wenn durch diese Maßnahmen eine Anhebung der Ausstattungskategorie im Sinne des § 16 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes erfolgt;
- e) 11 vH bei Personenaufzugseinbauten in Gebäuden, in denen Wohnungen der Kategorie B, C und D überwiegen, sowie beim Einbau von Schallschutzfenstern in sämtlichen lärmexponierten Wohnungen an Gemeindestraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen;
- f) 8 vH bei Einhausungen (Wärmedämmungsfassaden) oder beim Einbau von Fenstern, die der Erhöhung des Wärmeschutzes (Wärmedurchgangszahl  $k$  höchstens  $2,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ) dienen, in sämtlichen Wohnungen des Gebäudes oder bei Anschlüssen von Gebäuden und Wohnungen an Fernwärmeversorgungsanlagen;
- g) 6 vH bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden, in denen Wohnungen der Kategorie A und B überwiegen, oder beim Einbau von Schallschutzfenstern in nur einem Teil der Wohnungen von Gebäuden an Gemeindestraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder bei sonstigen Sanierungsmaßnahmen;
- h) 3 vH bei Sanierungsmaßnahmen an Fenstern, die der Erhöhung des Wärme- bzw. Schallschutzes dienen, insoweit diese nicht nach den Bestimmungen gemäß lit. d, e und f gefördert werden.

(4) Werden Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Eigenheime) durchgeführt, können Annuitätenzuschüsse für die Rückzahlung eines für die Finanzierung der Sanierungskosten aufgenommenen Darlehens zu den Hundersätzen gemäß Abs. 3 gewährt werden. Auf die Dauer der Förderungsmaßnahmen darf das Gesamtausmaß allenfalls mehrerer geförderter Darlehen die Summe von 600 000 S, gerechnet von der jeweils ursprünglich aufgenommenen Darlehenshöhe, nicht überschreiten.

§ 3. Für die Rückzahlung von Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren, die zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes) innerhalb von Wohnungen in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 3 des Wohnhaussanierungsgesetzes aufgenommen werden, werden Annuitätenzuschüsse nach Maßgabe der Bestimmungen des § 2 im nachstehenden Ausmaß gewährt:

- a) 12 vH bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Kategorie D, sofern durch diese Maßnahmen eine Anhebung der Ausstattungskategorie im Sinne des § 16 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes erfolgt, sowie unabhängig von der Kategorie für Sanierungs-

maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von Behinderten dienen;

- b) 10 vH bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Kategorie C, sofern durch diese Maßnahmen eine Anhebung der Ausstattungskategorie im Sinne des § 16 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes erfolgt;
- c) 6 vH bei Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen der Kategorien A und B und sonstigen Sanierungsmaßnahmen, sowie bei Einbau von Schallschutzfenstern an Gemeindestraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen;
- d) 3 vH bei Sanierungsmaßnahmen an Fenstern, die der Erhöhung des Wärme- bzw. Schallschutzes dienen.

§ 4. (1) Zu den Sanierungsmaßnahmen des Wohnhaussanierungsgesetzes zählt auch die Schaffung von Wohnungen durch Ein- oder Umbau in Gebäuden gemäß § 10 Z 1 und 2 des Wohnhaussanierungsgesetzes, sofern sie im Zuge mit anderen Sanierungsmaßnahmen mit erheblichem Kostenaufwand im Sinne des § 13 des Wohnhaussanierungsgesetzes erfolgt.

(2) Als Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen gelten:

- a) die Kosten der reinen baulichen Maßnahmen einschließlich von Anschlußgebühren und sonstigen Gebühren und Abgaben, wenn sie durch Kostenvoranschläge, Auspreisungen oder Rechnungen belegt werden, jedoch bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 1 und 2 des Wohnhaussanierungsgesetzes, für welche zur Deckung der Sanierungskosten gemäß §§ 18, 18 a, 18 b und 19 des Mietrechtsgesetzes eine Erhöhung der Hauptmietzinse beantragt wurde, nur insoweit, als sie zum Zeitpunkt der Entscheidung der Schlichtungsstelle über die Erhöhung der Hauptmietzinse nicht in der vorhandenen Mietzinsreserve gemäß § 20 des Mietrechtsgesetzes, der Rückstellungen gemäß § 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, der Rücklage gemäß § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes oder eingehobenen und noch nicht verwendeten Erhaltungsbeiträgen gemäß § 45 des Mietrechtsgesetzes oder § 14 d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Deckung finden;
- b) die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer gemäß § 12 des Umsatzsteuergesetzes 1972 geltend gemacht werden kann;
- c) bei Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 1 und 2 anfallende im Sinne des Sanierungskonzeptes wirtschaftlich vertretbare und belegte Baunebenkosten, deren Anteil 30 vH der Kosten gemäß Abs. 2 lit. a nicht übersteigen dürfen, wie:
  1. die Kosten für Baubetreuung, die Erstellung des Sanierungskonzeptes, die Planung und die örtliche Bauaufsicht sowie

die Auftragsvergaben, welche im Einvernehmen mit dem Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds zu beauftragen und durchzuführen sind;

2. das Entgelt für die Bauverwaltung (Organisation des Sanierungsprojektes) mit 10 vH der Kosten der Sanierungsmaßnahmen, insoweit nicht die Investitionsprämie gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. b des Mietrechtsgesetzes in Rechnung gestellt wurde bzw. wird;
  3. die anfallenden Bauzinsen (Zwischenzinsen) und Geldbeschaffungskosten gegen Nachweis;
  4. unvermeidbare Mietzinsabgänge für im Sinne des Sanierungskonzeptes zeitlich begrenzte Leerstellungen;
  5. die notwendigen Kosten, welche auf Grund des Sanierungskonzeptes aus der Absiedlung, der Umsiedlung oder der Rück siedlung von Mietern oder Nutzungsberechtigten erwachsen, wobei die zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung grundsätzlich keine Wohnung der Kategorie D sein soll;
  6. allfällige bis zum 19. März 1985 entstandene und noch bestehende Mietzinsabgänge gemäß § 20 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes bzw. Rückstellungsabgänge gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder Rücklagenabgänge gemäß § 16 des Wohnungseigentumsgesetzes; nach dem 19. März 1985 entstandene und noch bestehende Abgänge werden nur insoweit berücksichtigt, als sie im Hinblick auf das Sanierungskonzept nützliche Aufwendungen betreffen;
- d) in besonders begründeten Fällen kann mit Zustimmung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds der Anteil von 30 vH überschritten werden.

(3) Die reinen Bauleistungen sind, sofern sie in der Gesamtheit der Einzelgewerke eine Kostengrenze von einer Million Schilling überschreiten, öffentlich auszuschreiben. Die öffentliche Ausschreibungsverpflichtung kann entfallen, wenn bei einzelgewerksweiser Beurteilung die jeweiligen zur öffentlichen Ausschreibung verpflichtenden Kostengrenzen der Gemeinde Wien für Dienststellen des technischen Bereiches gemäß der Anlage A unterschritten werden und die Kosten aller reinen Bauleistungen die Summe von zwei Millionen Schilling nicht überschreiten.

Entfällt die Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung, sind die Kosten der reinen Bauleistungen gewerksweise mittels Kostenvoranschlägen zu belegen.

(4) Für die Förderung der Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 1 und

2 des Wohnhaussanierungsgesetzes ist die Empfehlung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds Voraussetzung. Eine Förderung wird weiters abhängig gemacht:

- a) von der Vorlage eines Sanierungskonzeptes, welches sofort oder künftig einen möglichst hohen Anteil von Verbesserungsarbeiten am Gesamt-sanierungsvolumen (§ 12 Abs. 1 des Wohnhaussanierungsgesetzes) und die Beachtung auf eine stadtbildgerechte Fassadengestaltung sowie die Anhebung der Ausstattungskategorien der Wohnungen gesichert erscheinen läßt;
- b) vom Nachweis, daß
  1. die Kosten der Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 des Mietrechtsgesetzes 40 vH der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die normale Ausstattung geförderter Baulichkeiten und die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 festgelegt werden, für Mehrwohnhäuser bei einer Gesamtfläche bis 1 000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei Kosten für Einhausungen (Fassaden und Wärmeschutzfenster) nicht eingerechnet werden;
  2. die Kosten aller Sanierungsmaßnahmen 108 vH der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die normale Ausstattung geförderter Baulichkeiten und die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 festgelegt werden, für Mehrwohnhäuser bei einer Gesamtfläche bis 1 000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei mit Ausnahme einer anfallenden Umsatzsteuer (§ 4 Abs. 2 lit. b dieser Verordnung) keine sonstigen Zuschläge zu berücksichtigen sind;
- c) vom Nachweis, daß Beträge, welche die Kosten nach lit. b Z 1 und 2 übersteigen, dem Denkmalschutz oder einer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise sinnvollen Stadterneuerung dienen;
- d) von der Vorlage einer Erklärung des Förderungswerbers, Wohnungseigentum während der Förderungsdauer nur in Übereinstimmung mit dem vorgelegten Sanierungskonzept zu begründen;
- e) von der Vorlage einer Erklärung des Förderungswerbers, auf Förderungsdauer jede vierte zur Sanierung beantragte Wohnung auf die Dauer von fünf Monaten während der Zeit der Baudurchführung der Gemeinde Wien ausschließlich zur Vergabe an Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen, die ihre Wohnung wegen beabsichtigter Sanierung aufgeben, jedoch mit der Auflage, bei

entsprechender Begründung die Zuweisung eines bestimmten Mieters ablehnen zu können.

(5) Als Wohnungskategorien gelten die Ausstattungskategorien des § 16 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes; bei Förderungen innerhalb von Wohnungen in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 3 des Wohnhaussanierungsgesetzes ist die Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt der Antragstellung heranzuziehen.

§ 5. Bei Förderung innerhalb von Wohnungen in Gebäuden im Sinne des § 10 Z 3 des Wohnhaussanierungsgesetzes werden mit 5 vH pauschalierte Geldbeschaffungskosten anerkannt.

§ 6. (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. Februar 1985, mit der das Ausmaß der Förderungsdarlehen sowie die Gewährung von Annuitäten- und Zinszuschüssen nach dem

Wohnhaussanierungsgesetz festgelegt werden, LGBl. für Wien Nr. 18/1985, außer Kraft.

(3) Die Bestimmungen dieser Verordnung sind sinngemäß auf noch nicht endabgerechnete Förderungsbegehren anzuwenden.

Der Landeshauptmann:

i. V. Mayr

**Anlage A**

(zu § 4 Abs. 3)

**Vergabeart für Dienststellen des technischen Bereiches:**

Öffentliche Ausschreibung

Baumeisterarbeiten des Hoch- und Tiefbaues sowie Straßenbauarbeiten mit einem zivilrechtlichen Preis über 650 000 S. Alle übrigen Leistungen mit einem zivilrechtlichen Preis über 450 000 S.