



INFO 9
- WOHNUNGSSANIERUNG -



Stadt **GRAZ** Wohnungswesen

INFO BLATT NR. 9

„WOHNUNGSSANIERUNG“

Graz, im März 2010

STÄDTISCHE WOHNUNGSINFORMATIONSTELLE

8010 Graz, Schillerplatz 4/ EG

Tel.: 872/5451 – Fax: 872/5459

Email: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

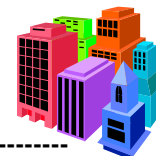
Internet : www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Freitag von 9.00 bis 13.00 Uhr

Mittwoch von 15.00 – 18.00 Uhr

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den Mitarbeiterinnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
VORWORT	4
I. FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN	5
DIE FÖRDERUNGEN IM EINZELNEN	5
Förderung nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993	5
Umweltschutzförderungen:	
Fernwärme	15
Lärmschutzfenster	19
Solarenergie	22
Landesförderung für moderne Holzheizungen	26
Wärmepumpe	29
Landesförderung – Schutz- oder Sicherheitsraumbau	29
II. RECHTLICH ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN	32
Mietwohnung im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes	32
Genossenschaftswohnung	34
Mietwohnung außerhalb des Geltungsbereiches des Mietrechtsgesetzes	34
Eigentumswohnung	36
Schlichtes Miteigentum an einem Haus	37
III. STEUERLICHE ASPEKTE	38



VORWORT

Sehr geehrte(r) Wohnungsinhaber(in)!

Sie haben sich zur Sanierung Ihrer Eigentums-, Mietwohnung oder Ihres Eigenheimes (=Ein- oder Zweifamilienhaus) entschieden oder sind dabei, die für die Entscheidungsfindung notwendigen Vorinformationen einzuholen.

In dieser Informationsbroschüre haben wir versucht, auf die sich bei einer Wohnungssanierung ergebenden wesentlichsten Fragestellungen, nämlich

- ◆ welche Förderungsmöglichkeiten für Sie in Frage kommen,
 - ◆ welche besonderen rechtlichen Vorschriften zu beachten sind und
 - ◆ ob sich steuerliche Vorteile für Sie ergeben,
- näher einzugehen.

Sollten sich bei der Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen Unklarheiten ergeben oder Detailfragen offen bleiben, stehen Ihnen die MitarbeiterInnen der Wohnungsinformationsstelle für ein Beratungsgespräch gerne zur Verfügung.



I. FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN

Neben der für die meisten Sanierungsarbeiten, die in einer Altbauwohnung bzw. einem Eigenheim erforderlich werden können, in Frage kommenden Sanierungsförderung des Landes Steiermark (Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993), werden im Folgenden auch die möglichen Förderungen im Rahmen des Umweltschutzes der Stadt Graz, des Bundes und des Landes Steiermark sowie die Sonderförderung des Schutzraumbaues dargestellt.

DIE FÖRDERUNGSARTEN IM EINZELNEN:

1. Förderung nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993

Gesetzliche Grundlage:

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, abgekürzt Stmk. WFG 1993, und die dazu ergangene Durchführungsverordnung, die am 1.1.1993 in Kraft getreten sind, bilden für alle ab dem 1.1.1993 gestellten Förderungsansuchen die gesetzliche Grundlage. Die Art der Förderung wurde in den letzten Jahren einige Male geändert.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Gefördert werden Verbesserungen wie z. B. energiesparende Maßnahmen (Wärmedämmung, Heizungstausch) sowie sämtliche Erhaltungsarbeiten (gem. § 3 Abs. 2 Mietrechtsgesetz) an Mehrfamilienwohnhäusern und Eigenheimen. Im Einzelnen können beispielsweise folgende Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- ◆ **Erhaltungsarbeiten** an Mehrfamilienwohnhäusern und Eigenheimen:
 - Mauertrockenlegung,
 - Dach,
 - Fassaden,
 - Fußböden,
 - Innentüren,
 - Malerarbeiten,
 - Kamininstandsetzung,
 - Verputzinstandsetzung,
 - Deckeninstandsetzung,
 - Ersatz undichter Gasleitungen usw..

Empfohlen wird, eine entsprechende Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke gleichzeitig mit der Instandsetzung des Daches durchzuführen.



◆ **Verbesserungsmaßnahmen:**

Anschluss an Fernwärme,
Alternativenergieanlagen,
Errichtung oder Umgestaltung von Sanitäranlagen,
Wasserleitungsanlagen (Ersatz von Bleileitungen, Regen- und Grauwassernutzung für den Wohnbereich, Wasseraufbereitungsanlage),
Gegensprechanlage,
Sicherheitsmaßnahmen an Hochhäusern,
Energie sparende Maßnahmen,
Personenaufzüge,
Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches von Zentralheizungen,
Elektroinstallationen,
Vereinigung (Teilung) von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
Behindertenmaßnahmen,
Anschluss an das öffentliche Kanalnetz/Wassernetz,
Errichtung einer biologischen Abwasserreinigungsanlage,
Einbau einer Alarmanlage,
Schaffung von neuem Wohnraum in bestehenden Gebäuden (z. B. durch Dachgeschossausbau).

Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 3 Mietrechtsgesetzes werden nur insoweit gefördert, als ihre Kosten in der Mietzinsreserve keine Deckung finden

Verschönerungsmaßnahmen wie Erneuerung der Fußböden und Innentüren sowie Verputz-, Maler- und Anstricharbeiten können **nicht gefördert** werden.

Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

Gebäude- bzw. wohnungsbezogene Voraussetzungen:

Die **behördliche Baubewilligung** des Wohnhauses muss zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens **mindestens 30 Jahre zurückliegen**, außer es handelt sich um

- ◆ den Anschluss an Fernwärme,
- ◆ Maßnahmen, die der Sicherheit der Bewohner von Hochhäusern dienen,
- ◆ Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten und alten Menschen dienen,
- ◆ Energie sparende Maßnahmen (Wärmedämmung, Fensteraustausch, Heizungsanlage).
- ◆ Errichtung eines Personenaufzuges,
- ◆ Alternativenergieanlagen

Die **Wohnnutzfläche** unterliegt grundsätzlich keiner Begrenzung, außer es handelt sich um

- ◆ die Vereinigung oder Teilung von Wohnungen oder sonstigen Räumen zu Wohnungen oder
- ◆ die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden (z.B. durch Dachgeschossausbau).



In diesen Fällen müssen die Wohnungen mindestens 30 m² und dürfen höchstens 150 m² groß sein, wobei sie baulich voneinander abgeschlossen sein müssen. Bei Sanierung von bestehendem Wohnraum gibt es keine Nutzflächengrenzen.

Personenbezogene Voraussetzungen:

Um eine Förderung kann ansuchen:

- ◆ der Mieter (Mietwohnung)
- ◆ der Wohnungseigentümer (Eigentumswohnung)
- ◆ der Nutzungsberechtigte (Genossenschaftswohnung)
- ◆ der Arbeitnehmer (Dienst-, Werk- und Naturalwohnung)
- ◆ der (Mit-) Eigentümer des Gebäudes.

Die Wohnung muss nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ständig bewohnt sein. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, Wochenendhäuser, Fremdenzimmer sowie Büro- und Geschäftsräume sind von der Förderung ausgeschlossen.

Ist der Förderungswerber Mieter oder sonst Nutzungsberechtigter der betreffenden Wohnung, muss er den Nachweis der **Zustimmung** des Vermieters zur Sanierungsmaßnahme erbringen. Die Förderung wird **unabhängig** vom Einkommen des Förderungswerbers gewährt.

Wonach richtet sich die Förderungshöhe ?

1. Die förderbare Kostensumme je Wohnung richtet sich nach Art der Sanierungsmaßnahmen bzw. nach der **Anzahl der Ökopunkte**.

Kein Ökopunkt (Basisförderung) wird bei folgenden Maßnahmen vergeben:

a) **Verbesserungsmaßnahmen und Erhaltungsarbeiten**

- Einbau einer Alarmanlage
- Gegensprechanlage
- Wasserleitungsanlage (Ersatz von Bleileitungen, Wasseraufbereitungsanlage)
- Kesseltausch bei einer bestehenden Beheizungsanlage mit Öl oder Gas als Energieträger; der Heizkessel muss mit Brennwerttechnik ausgestattet sein
- Neuerrichtung einer Heizungsanlage mit Öl oder Ferngas; der Heizkessel muss mit Brennwerttechnik ausgestattet sein
- Anschluss an das öffentliche Kanalnetz/Wassernetz
- Elektroinstallationen (einschließlich einer etwaigen Anschlussgebühr)
- Sanitärinstallationen (Bad, WC, inkl. Grundrissgestaltung)
- Grundrissgestaltung (inkl. notwendige bauliche Begleitmaßnahmen)
- Sicherheitsmaßnahmen an Hochhäusern
- Errichtung eines Personenaufzuges
- Erhaltungsarbeiten an Mehrfamilienwohnungen und Eigenheimen

b) **Ökologische Maßnahmen**

- Regen und Grauwassernutzung für den Wohnbereich
- Errichtung einer biologischen Abwasserreinigungsanlage



a) Energie sparende Maßnahmen

- Kosten der Erstellung eines Energieausweises im Zusammenhang mit anderen geförderten Energie sparenden Maßnahmen
- Wärme dämmende Maßnahmen (einzelne U-Werte der Außenbauteile (Außenwand, Kellerdecke, Dachgeschossdecke) entsprechen den Bestimmungen der Wärmedämmverordnung)
- Sanierung bestehender Fenster und Fenster-Tür-Elemente/ Einbau neuer Fenster und Fenster-Tür-Elemente
- Außentüren

Ein Ökopunkt wird bei folgenden Sanierungsmaßnahmen vergeben:

- Anschluss an Fernwärme
- Einbau einer Biomasseheizung (Hackschnitzel, Pellets oder Stückholzspezialkessel mit 800 Liter Pufferspeicher)
- Einbau einer Solaranlage und/oder Einbau einer teilsolaren Heizung mit mindestens 1500 Liter Pufferspeicher)
- Einbau einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung
- Einbau einer monovalenten Wärmepumpenheizung
- Einbau einer Heizungsanlage mit Lüftungswärmerückgewinnung ev. in Verbindung mit Wärmepumpe
- Einbau eines Heizungssystems mit erneuerbarem Energieträger in Verbindung mit einem Massivspeicherheizungssystem
- Einbau eines Stückholzspezialkessels ohne Pufferspeicher
- Einbau einer Photovoltaikanlage (mind. 1,5KW, netzgekoppelt)
- Wärme dämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle bei Unterschreitung der wärmetechnischen Mindestanforderung (zulässiger Heizwärmebedarf zwischen 75kWh und 35 kWh) um mindestens 15%
- Wärmedämmung unter Verwendung von ökologischem Dämmmaterial

Zwei Ökopunkte werden vergeben bei:

- Wärme dämmende Maßnahmen an der Gebäudehülle bei Unterschreitung der wärmetechnischen Mindestanforderung (zulässiger Heizwärmebedarf zwischen 75kWh und 35 kWh) um mindestens 30%

Die förderbare **Kostensumme** je Wohnung beträgt

- **maximal € 30.000,--** (Basisförderung, wenn kein Ökopunkt erreicht wird)
- **maximal € 35.000,--** bei **einem Ökopunkt**
- **maximal € 40.000,--** bei **zwei Ökopunkten**
- **maximal € 45.000,--** bei **drei Ökopunkten**
- **maximal € 50.000,--** bei **vier Ökopunkten**



2. **Förderung der Neuschaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden, Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsteilungen** (die Wohnnutzfläche muss mindestens 30 m² und darf höchstens 150 m² betragen; ein Wohnungsabschluss muss vorliegen):

Die förderbare Kostensumme je Wohnung beträgt **maximal € 50.000,-**

Umfassende energetische Sanierung

Ziel der „umfassenden energetischen“ Sanierung ist, bestehende Wohngebäude thermisch zu sanieren und das energetisch relevante Haustechniksystem (Heizung und/oder Warmwasserbereitung) unter Nutzung alternativer Energieformen zu verbessern.

Voraussetzungen und Bedingungen für die Förderung:

1. Eine Benützungsbewilligung für das zu fördernde Objekt **muss** jedenfalls vorliegen (die Baubewilligung für die Errichtung des zu fördernden Gebäudes kann weniger als 30 Jahre zurückliegen).
2. Beim zum fördernden Objekt muss es sich um ein **Wohngebäude** handeln. Bei Neuschaffung von Wohnraum in einem bestehenden Gebäude (z.B. durch Dachgeschossausbau) ist die Gewährung einer Förderung im Rahmen der „umfassenden energetischen Sanierung“ nicht möglich.
3. Die Förderung kann nur für **zeitlich zusammenhängende** Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem eines Gebäudes gewährt werden. Es müssen **mindestens drei Teile** der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem **gemeinsam hergestellt** bzw. erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden.

Zur **Gebäudehülle** gehören:

- Fenster und Außentüren
- Dachschrägen; Wände zum nicht beheizten Dachraum; oberste Geschossdecke
- Fassadenflächen (Außenwände)
- Kellerdecke; Wände und Fußboden gegen das Erdreich.

Zum **energetisch relevanten Haustechniksystem** zählen:

- Beheizungsanlage mit Fernwärme oder Biomasse als Energieträger
- Solaranlage; Wärmepumpe zur Beheizung und/oder Warmwasserbereitung; Heizungsanlage mit Lüftungswärmerückgewinnung
- Innovative Technologien (Photovoltaikanlage, Brennstoffzellen udgl.).

4. Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn nachstehend angeführte **wärmetechnische Mindestanforderungen** erfüllt werden:

Die Berechnung der den beheizten Raum umschließenden Oberfläche A und des Volumens V hat aus Außenabmessungen zu erfolgen.

[Bei der Ermittlung der erforderlichen Raumwärme-Energiekennzahl sind die einer Heizgradtagezahl von 3.400 (K.d/a) entsprechenden Monatsmitteltemperaturen heranzuziehen; bei der Berechnung der solaren Wärmegewinne die entsprechenden Monatswerde der solaren Energieeinstrahlung (Strahlungssumme). Bezüglich des A/V-Verhältnisses ist zwischen den Werten linear zu interpolieren.



Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen zu runden. Die Heizwärmebedarfs-Berechnung ist nach der Richtlinie 6 des OIB zu erstellen.]

Berechnung	A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
Heizwärmebedarf	75	35
HWB _{BGF, max.3400} in kWh/m ² , a	[z.B. bei einem zwei- geschossigen Eigen- mit ca. 130 m ² Nutz- fläche]	[z.B. bei mehr- geschossigen Wohn- bauten]

Ausgenommen von den wärmetechnischen Mindestanforderungen sind baukulturell wertvolle Gebäude. Bei diesen Gebäuden ist eine Heizwärmebedarfs-Einsparung von mindestens 30 % anzustreben.

5. Der **Nachweis des Heizwärmebedarfs (HWB) vor Durchführung und nach Durchführung** der Sanierungsarbeiten ist zu erbringen (Formblatt „HWB-Berechnung – umfassende energetische Sanierung“). Die HWB-Berechnung ist von einem Sachverständigen durchzuführen, der auch berechtigt ist, einen Energieausweis zu erstellen. Vom Sachverständigen ist zu bestätigen, dass die Ausführung der Sanierungsmaßnahmen mit dem HWB-Berechnungssatz übereinstimmt.
6. Die zu fördernden Sanierungsmaßnahmen sind durch bezahlte Originalrechnungen zu belegen. Die ordnungsgemäße Ausführung der zu fördernden Sanierungsmaßnahmen ist von einer befugten Firma zu bestätigen.
7. Sofern gleichzeitig mit der „umfassenden energetischen Sanierung“ übrige Verbesserungsarbeiten und Substanz erhaltende Maßnahmen (z.B. Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen {Bad, WC}, Instandsetzung des Daches, Mauertrockenlegung usw.) durchgeführt werden, können Aufwendungen für derartige Arbeiten bis maximal 25 % der anerkannten Kosten der „umfassenden energetischen“ Sanierung mitgefördert werden; ansonsten können dies übrigen Verbesserungs- und Substanz erhaltenden Maßnahmen nur insgesamt im Rahmen der „kleinen“ Sanierung gefördert werden. Übrige Verbesserungsarbeiten und Substanz erhaltende Maßnahmen können aber nur dann gefördert werden, wenn die Baubewilligung für die Errichtung des zu fördernden Gebäudes mindestens 30 Jahre zurückliegt.

Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht **wahlweise** in der Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen** zu Darlehen (Abstattungskrediten) oder eines einmaligen **Förderungsbeitrages**.

a) Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen**:

Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 14 Jahren (eine längere Laufzeit ist zulässig) können nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von 30 % auf die Dauer von 14 Jahren (28 Halbjahresraten) gewährt werden.



Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredits) mit einer Laufzeit von 14 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5 % dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredits) unter 5 % verringern und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderung des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

Beispiel:

Bei einer förderbaren **Kostensumme von € 10.000,-** beträgt der halbjährliche Annuitätenzuschuss **€ 150,26**. Unter der Annahme einer Verzinsung von 4 % (= höchstzulässige Verzinsung im 4. Quartal 2009 des geförderten Darlehens (Abstattungskredits)) beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses € 319,63 (mtl. € 53,27)

b) Gewährung eines **Förderungsbeitrages:**

Der Förderungsbeitrag kann im Ausmaß von **15 %** der anerkannten Kosten gewährt werden. Die Überweisung des Förderungsbeitrages erfolgt an die von Ihnen bekannt gegebene Bankverbindung.

Beispiel:

Bei einer förderbaren **Kostensumme von € 10.000,-** beträgt der **Förderungsbeitrag** einmalig € 1.500,-.

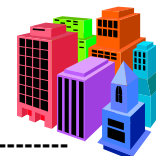
„Kleine“ Sanierung

Eine Förderung im Rahmen der „kleinen“ Sanierung kann gewährt werden,

- wenn die Voraussetzungen für eine „umfassende energetische“ Sanierung nicht vorliegen, weil weniger als 3 Teile an der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem hergestellt bzw. saniert werden.
- bei der Verbesserung der thermischen Qualität einzelner Außenbauteile (Fenster/Außentüren, Dämmung der Außenwände, Kellerdecke, Dachschrägen/Wände zum nicht beheizten Dachraum bzw. obersten Geschossdecke),
- bei (Einzel)-Maßnahmen am Haustechniksystem (Fernwärmeanschluss, Errichtung einer Biomasseheizung, Solaranlage, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Errichtung eines Personenaufzuges, diverse Sicherheitsmaßnahmen, usw.) sowie
- bei allen übrigen Verbesserungsarbeiten (Neuschaffung und Erweiterung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden, usw.) und
- bei Substanz erhaltenden Maßnahmen (Instandsetzung des Daches, Mauertrockenlegung usw.)

Worin besteht die Förderung?

Die Förderung besteht in der Gewährung von **nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen** zu Darlehen und Abstattungskrediten.



Für die Rückzahlung (Tilgung und Verzinsung) von Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 10 Jahren (eine längere Laufzeit ist zulässig) können nicht rückzahlbare **Annuitätenzuschüsse im Ausmaß von 15 %** auf die Dauer von 10 Jahren (20 Halbjahresraten) gewährt werden.

Gemeinden und **gemeinnützige Bauvereinigungen** können für Sozialwohnungen zwischen einem nicht rückzahlbaren **Annuitätenzuschuss** auf die Dauer von **10 Jahren** (20 Halbjahresraten) **oder** einem nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss auf die Dauer von **14 Jahren** (28 Halbjahresraten) **wählen**. Eine längere Laufzeit des zu fördernden Darlehens (länger als 10 Jahre bzw. 14 Jahre) ist zulässig.

Die Berechnung der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf der Grundlage eines Darlehens (Abstattungskredits) mit einer Laufzeit von 10 Jahren bzw. 14 Jahren und einer jährlichen Verzinsung von 5 % dekursiv. Zinsen des Darlehens (Abstattungskredits) unter 5 % verringern und Zinsen über 5 % erhöhen die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem darlehensgebenden Geldinstitut entsprechend. Eine Anpassung der Annuitätenzuschüsse bei Veränderungen des Zinssatzes erfolgt nicht.

Außerordentliche Tilgungen des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) haben grundsätzlich eine Laufzeitverkürzung zur Folge.

Beispiel 1 / 10 Jahre Laufzeit:

Bei einer förderbaren **Kostensumme von € 10.000,-** beträgt der **halbjährliche** Annuitätenzuschuss **€ 96,22**. Unter Annahme einer Verzinsung von 4 % (= höchstzulässige Verzinsung im 4. Quartal 2009) des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses € 515,34 (mtl. € 85,89).

Beispiel 2 / 14 Jahre Laufzeit – ausschließlich f. Gemeinden und gemeinn. Bauvereinigungen möglich:

Bei einer förderbaren **Kostensumme von € 10.000,-** beträgt der **halbjährliche** Annuitätenzuschuss **€ 75,13**. Unter Annahme einer Verzinsung von 4 % (= höchstzulässige Verzinsung im 4. Quartal 2009) des geförderten Darlehens (Abstattungskredits) beträgt die halbjährliche Rückzahlungsrate an das darlehensgebende Geldinstitut abzüglich des Annuitätenzuschusses € 394,76 (mtl. € 65,79).

3. Förderung von Behindertenmaßnahmen und Neuerrichtung von Personenaufzügen: Maßnahmen für eine bauliche, behindertengerechte Umgestaltung einer Wohnung wie z.B. Beseitigung von Barrieren, behindertengerechte Ausstattung von Sanitärräumen sowie die Neuerrichtung von Personenaufzügen, können im Rahmen der „umfassenden Sanierung“ (45 % Annuitätenzuschuss nicht rückzahlbar, 15 Jahre Laufzeit) gefördert werden.

Für Gemeinden, Gemeindeverbände, Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum von Gemeinden stehen, und gemeinnützige Bauvereinigungen besteht die Förderung in der Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes Steiermark mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einer Verzinsung von 0,5% p.a. dekursiv.

Außerdem besteht die Möglichkeit der Gewährung von Wohnbeihilfe. Diese kann frühestens 6 Monate vor der ersten Leistung des Annuitätenzuschusses gewährt werden.



Wo ist das Ansuchen um die Förderung einzubringen?

Das Ansuchen ist in der Informationsstelle der Abteilung Wohnbauförderung der Stmk. Landesregierung, Dietrichsteinplatz 15, 8011 Graz, Erdgeschoss, oder im Internet unter www.wohnbau.steiermark.at erhältlich und mit den auf Seite 7 angegebenen Unterlagen bei der genannten Abteilung wieder abzugeben.

Wichtig:

Bewohnt der Förderungswerber die Wohnung als Mieter, Nutzungsberechtigter oder Dienstnehmer, so hat er die Zustimmung des Hauseigentümers zu den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen einzuholen. Die notwendige Zustimmungserklärung ist im Antragsformular vorgesehen und an dieser Stelle vom Hauseigentümer (Vermieter) oder seinem Bevollmächtigten durch Unterschrift zu erteilen (Näheres siehe Abschnitt: Rechtlich zu beachtende Vorschriften).

Nach Einbringung des Förderungsansuchens mit den erforderlichen Unterlagen wird das Ansuchen einer Prüfung hinsichtlich der Förderungsvoraussetzungen unterzogen und die Höhe der Förderung durch den zuständigen Sachbearbeiter berechnet.

Nach Prüfung der Kostenvoranschläge/Rechnungen auf ihre Angemessenheit erfolgt eine schriftliche Mitteilung über die förderbaren Sanierungsmaßnahmen und die Höhe der förderbaren Kosten.

Gefördert können nur die als angemessen (= einfache und kostensparende Ausführung) festgestellten Kosten werden.

Die förderbaren Kosten für die Sanitärinstallation werden auf Grund von Fixsätzen ermittelt. (max. € 7.000,- für die Sanierung bzw. Einbau eines Badezimmers bzw. max. € 3.000,- für die Sanierung bzw. Einbau einer WC-Anlage)

Die Rechnungen über die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind nach Baumaßnahmen z. B. Alternativenergieanlage, Sanitär-Installation, Fenster, usw. zu ordnen.

Werden die Arbeiten nicht von Firmen erbracht, so werden nur die Materialrechnungen anerkannt. Eigenleistungen können nicht gefördert werden.

Die Bewilligung des Förderungsansuchens kann erst **nach** Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und Vorlage der **bezahlten** Originalrechnungen erfolgen.

Allfällige Förderungen anderer Stellen müssen grundsätzlich bei der Ermittlung der förderbaren Kosten in Abzug gebracht werden.

Die Sanierungsmaßnahmen können zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderungsansuchens abgeschlossen sein. Das Förderungsansuchen muss innerhalb eines Jahres – gerechnet vom Tag der Ausstellung der ältesten (=ersten) Rechnung – eingereicht werden.

Wichtig:

Aus organisatorischen Gründen kann eine Förderung erst ab einer anerkannten förderbaren Kostensumme von € 1.500,- gewährt werden.



Umweltschutzförderung - Fernwärme

In Ihrem Stadtgebiet fördert die Stadt Graz aus energiepolitischen Gründen die **Umstellung von bestehenden Heizungen (feste oder flüssige Brennstoffe) auf primär Fernwärme oder Erdgas.**

Gefördert werden jene Aufwendungen, die sich aus der Umstellung ergeben, ausgenommen sind jedoch jene Kosten, die von anderen Stellen gefördert werden.

Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

Zuschüsse können nur gewährt werden, wenn

- der Einbau der Anlage zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht länger als 12 Monate zurückliegt bzw. die saldierte Endabrechnung nicht älter als 12 Monate ist;
- die Heizungsanlage zur ständigen Nutzung dient
- sämtliche Anlagen, Einbauten etc den entsprechenden ÖNORMEN sowie dem Stand der Technik entsprechen
- die allfälligen **zivilrechtlichen sowie behördlichen Bewilligungen** - allenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen zur Heizungsumstellung - gegeben sind; diese hat der Förderungswerber selbst einzuholen.

Wer kann um Förderung ansuchen?

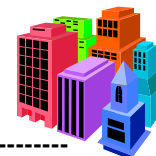
- ◆ Liegenschaftseigentümer, Liegenschaftsanteileigentümer
- ◆ Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumswerber
- ◆ Hauptmieter (unbefristetes Mietverhältnis) bzw. bei befristetem Mietverhältnis mit Einverständnis des Hauseigentümers
- ◆ dinglich Nutzungsberechtigte
- ◆ Pächter
- ◆ Vereine
- ◆ Wohnbauträger, Anlagenbetreiber

Worin besteht die Förderung?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von **einmaligen, nicht rückzuzahlenden Zuschüssen** zur Abdeckung der Kosten (inkl. MwSt), die dem Förderungswerber durch die Umstellung der Heizung **in der Wohnung/im Haus** (Installationsarbeiten) entstanden sind. Der Aufwand wird vom Umweltamt anhand der Leistungsbeschreibung und eines festgelegten Schlüssels ermittelt.

Wie hoch ist die Förderung?

Das Ausmaß der Förderung beträgt 30 bis 100 % der anerkannten Investition, wobei die Maximalsätze gemäß a) nicht überschritten werden dürfen. Die Prozentsätze richten sich nach dem Einkommen und orientieren sich an den Richtsätzen für den zumutbaren Wohnungsaufwand für die Wohnbeihilfe des Landes Steiermark. Sie sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:



Förderung in Prozent der anerkannten Investition*)	Nettoeinkommen (= Jahresnettoeinkommen inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld dividiert durch 12) in Euro							
	Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen							
	1	2	3	4	5	6	7	8
100	871	983	1100	1217	1334	1451	1567	1685
90	985	1082	1199	1316	1433	1550	1667	1790
80	1057	1152	1269	1386	1503	1620	1737	1860
70	1130	1223	1340	1457	1574	1691	1808	1931
60	1202	1293	1410	1527	1644	1761	1878	2001
50	1275	1364	1481	1598	1715	1832	1949	2072
40	1347	1434	1551	1668	1785	1902	2019	2142
30	1420	1505	1622	1739	1856	1973	2090	2213

In begründeten Sonderfällen können zusätzlich die Kosten der Wärmedämmung und der Kaminsanierung sowie besondere wärmetechnische Innovationen angemessen gefördert werden.

BewohnerInnen der Stadt Graz, welche die sozialen Kriterien der Brennstoffaktion des Sozialamtes erfüllen oder Heizkostenzuschuss des Landes beziehen, können (vorbehaltlich der Einschränkung nach Abs. 3 lit. a) ohne Einkommensprüfung 100% der anerkannten Investition als Förderung zuerkannt werden.

In jenen Fällen, in denen mehr als 80% der Wohnungen eines Hauses oder eines Wohnblocks gemeinsam angeschlossen werden, wird zusätzlich zur individuellen Förderung je Wohnung die Errichtung der Hauszentrale zu 100% gefördert. Diese Förderung ist unabhängig vom Einkommen der BewohnerInnen.

Die Summe aller Zuschüsse und Förderungen aus öffentlichen Mitteln darf den Aufwand nicht übersteigen,

HINWEIS:

Zuschüsse können nur bei Vorliegen der in den Richtlinien festgelegten Voraussetzungen und nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten gewährt werden! Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

Welche Vorgangsweise ist zu beachten?

Zur Antragstellung um Gewährung der Fernwärmeförderung der Stadt Graz, wenden Sie sich bitte Dienstag und Freitag, in der Zeit von 8.00 – 12.00 Uhr an das **Umweltamt**, Referat für Energie und Klima, Kaiserfeldgasse 1/IV. Stock/Zi. 4.

Die Förderungsabwicklung kann direkt oder über Dritte erfolgen wie z.B.:

- a) WohnbauträgerInnen,
- b) gemeinnützige Einrichtungen und Vereine,
- c) Hausverwaltungen



- d) BetreiberInnen einer Heizungsanlage,
- e) EigentümerInnen von Gebäuden und
- f) ausführende Unternehmen

Folgende Unterlagen müssen beigebracht werden:

- ◆ Einkommensnachweise aller im Haushalt lebenden Personen (Jahreseinkommen oder Monatseinkommen), gegebenenfalls Nachweis über den Bezug von Heizkostenzuschuss, Wohnbeihilfenbescheid
- ◆ unbefristeter Hauptmietvertrag oder Nutzungsvertrag, bei Wohnungs- oder Liegenschaftseigentümern: Grundbuchsauszug
- ◆ bei Hauptmietern: Mietzinsnachweis; bei Wohnungseigentümern: Betriebskostennachweis
- ◆ Angebot mit Leistungsbeschreibung und saldierten Endabrechnungen für die Heizungsumstellung

Nach Überprüfung Ihrer Angaben entscheidet das Umweltamt schriftlich, ob und in welcher Höhe Sie einen Zuschuss erhalten.

Bei Zutreffen aller Voraussetzungen erfolgt die Überweisung des Förderungsbetrages mit schuldbefreiender Wirkung für den/die FörderungswerberIn auf ein Konto jener Firma, die die Heizungsumstellung durchgeführt oder beauftragt hat.

Die Stadt Graz hat das Recht, eine Überprüfung der geförderten Installationen bzw. der Bauten an Ort und Stelle durchzuführen.

HINWEIS:

Sollten sie Interesse an einer Heizungsumstellung haben, wenden Sie sich an das Umweltamt – Referat für Energie und Klima. Dort werden Sie kostenlos und unbürokratisch über Fernwärmeanschlussmöglichkeiten, Förderungsmöglichkeiten etc. beraten.

Sie finden das Umweltamt – Referat für Energie und Klima - in der Kaiserfeldgasse 1/IV. Stock, Tel.: 872/4328; Beratung Dienstag und Freitag in der Zeit von 8.00 – 12.00 Uhr .

WICHTIG:

Rückforderung des Zuschusses:

Bei Nichteinhaltung der in den Richtlinien festgelegten Verpflichtungen oder bei falschen Angaben wird der gewährte Zuschuss vom Förderungswerber zurückgefordert.



Umweltschutzförderung – Lärmschutzfenster

Lärmschutz an Bundesstraßen, gültig auch für Landesstraßen.

Der Bund stellt für den Austausch von Fenstern gegen Schallschutzfenster Förderungsmittel zur Verfügung, wenn die Fenster einer Wohnung, insbesondere die von Wohnzimmern, Wohnküchen, Kinder – und Schlafzimmern sich auf besonders lärmbelastete Straßen hin öffnen. Gefördert werden jene Aufwendungen (inkl. MwSt), die sich aus dem Einbau von Qualitätsfenstern ergeben.

Die Lärmpegelbewertung wird auf der Basis der jeweils gültigen Straßenverkehrslärmkarte durchgeführt. Die Lärmbelastung an einer **Bundesstraße** muss mindestens 60 dB am Tag bzw. 50 dB in der Nacht betragen. An Landesstraßen muss der im Freien herrschende äquivalente Dauerschallpegel 0,5 Meter vor dem Fenster tagsüber mehr als 60 dB betragen. Dieser Pegel ist während der lautesten acht Tagesstunden zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr festzustellen. Bei einer Lärmbelastung von 60 dB und mehr in der Nacht, ist der Einbau eines Schallschutzfensters mit mindestens 42 dB Schalldämmmaß zwingend vorgeschrieben. Bei 42 dB – Fenstern muss ein Zeugnis einer Prüfanstalt vorgelegt werden. Die Überschreitung des festgelegten Grenzwertes kann durch Beibringen eines schalltechnischen Messbefundes eines befugten Zivilingenieurs oder einer anderen amtlichen Stelle nachgewiesen werden. Der Messbefund darf nicht älter als ein Jahr sein.

Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

Die nachstehenden Voraussetzungen beziehen sich auf die Bundes- und Landesstraßen in Graz.

Gebäude- bzw. wohnungsbezogene Voraussetzungen:

- ◆ Die **baubehördliche Baubewilligung** zum Austausch der Fenster muss vorliegen.
- ◆ Die unter Umständen notwendige **Zustimmung der Altstadtkommission und/oder des Denkmalamtes zum Austausch** der Fenster muss vorgewiesen werden können.

Fensterbezogene Voraussetzungen:

- ◆ Bei den einzubauenden Fenstern muss es sich um Qualitätsfenster handeln. Die Qualitätsnachweise sind von der beauftragten Firma entweder durch Prüfzeugnisse staatlich autorisierter Prüfanstalten oder durch das Gütezeichen einer Gütegemeinschaft zu erbringen.
- ◆ Bei Angeboten von Firmen aus einem Nicht-EU-Land ist in jedem Fall ein Prüfzeugnis für die betreffenden Lärmschutzelemente beizulegen, welches von einer Prüfanstalt aus dem EU-Raum ausgestellt und in deutscher Sprache abgefasst sein muss. Die Einheitspreise sind in Euro anzugeben.
- ◆ Angebote sind nach folgenden Positionen detailliert zu erstellen:
 - Lieferung der Fenster und Türen unter Angabe des Schalldämmmaßes und des Glasaufbaues
 - Ausbau der alten und Einbau der neuen Fenster und Türen
 - Lieferung der Schalldämmlüfter



- Einbau der Schalldämmlüfter

Die Lieferfirma hat im Angebot ein bewertetes Schalldämmmaß der Fenster ÖNORM B 8115 von 38 dB zu garantieren

- ◆ Die Schalldämmlüfter müssen die gleiche Schalldämmzahl wie die Fenster erreichen. Der Luftdurchsatz muss mindestens 20m³/h/Person erreichen.

HINWEIS:

Kosten für Balken, Jalousien, Rollos und Fensterbänke werden nicht berücksichtigt.

Wer kann um Förderung ansuchen

- ◆ Liegenschafts- (-anteils) eigentümer
- ◆ Wohnungseigentümer, Wohnungseigentumsbewerber
- ◆ Hauptmieter (mit Einverständnis des Hauseigentümers)
- ◆ Hausverwaltungen

Wichtig:

Der Antragsteller muss im betreffenden Objekt seit mindestens 10 Jahren seinen Hauptwohnsitz haben (ausgenommen Erbschaft).

Ist der Förderungswerber Mieter der Wohnung, so hat er die Zustimmung des Hauseigentümers zum Austausch der Fenster einzuholen (näheres siehe Abschnitt: Rechtlich zu beachtende Vorschriften).

Worin besteht die Förderung?

Zur Abdeckung der durch den Austausch der Fenster entstandenen angemessenen Kosten werden **einmalige, nicht rückzahlende** Beträge (Zuschüsse) geleistet. Berücksichtigung finden die tatsächlichen Fensterkosten sowie auch die Kosten des Einbaus.

Sämtliche Kosten für Fenster und Türen sowie Montagen werden nach einer amtlich festgelegten Grenzwertliste gefördert. Die nachstehenden Prozentsätze beziehen sich auf diese Preise.

Unabhängig vom Einkommen des Förderungswerbers werden

- ◆ die Anschaffungskosten der Schallschutzfenster abzüglich 1,5 % je Bestandjahr der Altfenster, mindestens jedoch 50 % der Anschaffungskosten,
- ◆ die Einbaukosten der Fenster (einschließlich Ausbauposten für die alten Fenster) laut Grenzwertliste
- ◆ eine Pauschalvergütung für Wiederinstandsetzungsarbeiten (= 8 % der anerkannten Fensterkosten), die im Zusammenhang mit dem Austausch der Fenster entstanden sind (z.B. Hausfassade, Fensterlaibungen) sowie
- ◆ die Kosten für den Einbau von Schalldämmlüftern in Schlafräumen, in denen nachweislich keine andere Belüftungsmöglichkeit gegeben ist lt. Grenzwertliste, übernommen.



Eine schalltechnische Sanierung bestehender Fenster/Türen durch den Einbau von Lärmschutzglas kann nur gefördert werden, sofern diese Adaptierung den Förderungsrichtlinien entspricht (mind. 38 dB Schalldämmmaß).

Sollte der Einbau der Lärmschutzfenster,- Türen und Schalldämmlüfter vor schriftlicher Beihilfenzusage durch den Bund vorgenommen werden, so beträgt das Förderungsausmaß nur mehr 50 % der angemessenen Lieferkosten der Lärmschutzfenster,- Türen sowie der Schalldämmlüfter.

Für die Berechnung der Beihilfe ist die Vorlage eines Angebotes erforderlich.

Nach Überprüfung dieses Kostenvoranschlages wird eine grundsätzliche Zustimmung in Form einer Vereinbarung erteilt, wenn die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Die Auszahlung der Beihilfe erfolgt nach Vorlage der Schlussrechnung und Überprüfung der arbeiten.

Die Anträge um **Bundeszuschüsse** sind bei der Fachabteilung 18A Gesamtvorhaben und Projektierung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, 8010 Graz, Stempfergasse 7, Tel.: 0316/877-3605 einzubringen.



Umweltschutzförderung – Solarenergie und Photovoltaikanlagen

Die Stadt Graz gewährt als Maßnahme zur Förderung regenerativer Energieträger (Verringerung luftverunreinigender Emissionen, Schonung an Ressourcen) **einmalige, nicht rückzahlende Zuschüsse** für die Errichtung von thermischen Solaranlagen (Sonnenkollektoren) und Photovoltaikanlagen. Das Land Steiermark gewährt Förderungen im Rahmen der Eigenheimförderung sowie der Sanierungsförderung, siehe Abschnitt I.1. dieser Broschüre sowie im Rahmen der Direktförderung für Solaranlagen in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Welche Voraussetzungen sind mit der Förderung verbunden?

Da das Land Steiermark die Vergabe seiner Förderung von der Förderung des Bauvorhabens durch die örtlich zuständige Gemeinde abhängig macht, müssen die von der jeweiligen Gemeinde erlassenen Vergaberichtlinien beachtet werden. Die vom Land Steiermark erstellten Förderungsvoraussetzungen sind dementsprechend allgemeiner gefasst.

Die Voraussetzungen im Einzelnen:

- ◆ Die **zivilrechtlichen** Erfordernisse (allenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen zur Umstellung oder zum Bauvorhaben) müssen erfüllt sein. (Siehe Abschnitt: Rechtlich zu beachtende Vorschriften).
- ◆ Allfällig erforderliche **behördliche Bewilligungen** für die Umstellung oder das Bauvorhaben müssen vorliegen.
- ◆ Die Installierung der Solaranlage muss in **Süd -West bis Süd-Ost** Ausrichtung erfolgen;
- ◆ Die Anlage muss in ihrer Größe so ausgelegt sein, dass der Warmwasserbedarf im Sommerhalbjahr weitestgehend durch die Solaranlage gedeckt werden kann, **mindestens jedoch 4 m²** aufweisen (im Mehrfamilienhaus 0,04 m² pro m² Wohnnutzfläche).
- ◆ Die Solaranlage muss den **Ö-Normen** entsprechen und zwar insbesondere bei der Dämmung des Speichers bzw. der Warmwasser führenden Rohre.
- ◆ Der Einbau der Anlage darf nicht länger als 12 Monate zurückliegen bzw. die saldierte Endabrechnung nicht älter als 12 Monate sein.

Für Photovoltaikanlagen gilt:

Die Anlage muss

- ◆ im Netzparallelbetrieb betrieben werden
- ◆ der Versorgung eines privaten Wohngebäudes dienen
- ◆ dem Stand der Technik entsprechen
- ◆ Die Installation der Kollektoren muss in Südwest bis Südostrichtung erfolgt sein.
- ◆ Für den erzeugten Strom darf kein Ökostrom-Tarifförderung in Anspruch genommen werden.



Wer kann um Förderung ansuchen?

Als Förderungswerber kommen in Frage:

- ◆ Liegenschafts- (Anteils-) Eigentümer
- ◆ Wohnungseigentümer
- ◆ Wohnungseigentumswerber
- ◆ Hauptmieter
- ◆ Vereine
- ◆ Wohnbauträger, Anlagenbetreiber
- ◆ freiberuflich Tätige, sofern sie Mitglied einer Kammer sind

Wichtig:

Ist der Förderungswerber Mieter oder Nutzungsberechtigter so hat er die Zustimmungserklärung des Hauseigentümers zur geplanten Maßnahme einzuholen.

Höhe der Förderung?

Die Stadt Graz gewährt einmalige, **nicht rückzuzahlende Zuschüsse** im Ausmaß von jeweils € 100,--/m² installierter Nettokollektorfläche. Diese müssen der Warmwasserbereitung und/oder der Raumheizung dienen. Darüber hinausgehende Kollektorflächen, die ausschließlich anderen Verwendungszwecken (z.B. Schwimmbadheizung) dienen, werden nicht gefördert. Maximal wird pro Wohneinheit ein Zuschuss von € 3.000,-- gewährt.

Netzgekoppelte Fotovoltaikanlagen werden mit € 100 pro m² gefördert.

Ist die Errichtung aufgrund des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes verpflichtend, so beträgt die Förderpauschale € 400,--.

Welche Vorgangsweise ist zu beachten?

Möchten Sie um eine Solarenergieförderung ansuchen, so wenden Sie sich an das Umweltamt - Referat für Energie und Klima -, Kaiserfeldgasse 1/IV. Stock, Telefon 872/4328, Sprechstunden: Dienstag und Freitag von 8.00 – 12.00 Uhr.

Diese Stelle fungiert sowohl als Beratungs- als auch als Begutachtungsstelle für die von Ihnen geplante Anlage. Bei positiver Prüfung der Installationspläne und sonstigen Voraussetzungen kann dort von Ihnen der Förderungsantrag mittels dafür vorgesehen Formulars eingebracht werden.

Die Förderungsabwicklung kann direkt oder über Dritte erfolgen wie z.B.:

- ◆ WohnbauträgerInnen,
- ◆ gemeinnützige Einrichtungen und Vereine,
- ◆ Hausverwaltungen,
- ◆ ErrichterInnen von Solaranlagen und
- ◆ LiegenschaftseigentümerInnen



Dem Antrag sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- ◆ Installationspläne der Anlage
- ◆ Baupläne (Lageplan)
- ◆ ein Foto der Anlage
- ◆ Nachweis über die Berechtigung als Förderungswerber

Bei Förderung der Anlage von der Stadt Graz wird vom Umweltamt – Referat für Energie und Klima – als Serviceleistung der Antrag auf Landesförderung an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 17A weitergeleitet.

Höhe der Förderung durch das Land :

Für Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizung gibt es vom Land Steiermark einen nicht zurückzahlbaren Investitionskostenzuschuss.

Voraussetzung ist eine Förderung durch die jeweilige Gemeinde.

Die Höhe des nicht rückzahlbaren Direktzuschusses beträgt:

- ❖ € 300,-- Sockelbetrag + € 50,--/m² installierter Kollektorfläche bzw.
- ❖ € 500,-- Sockelbetrag + € 50,--/m² bei Heizungseinbindung und mindestens 15 m² Kollektorfläche
- ❖ € 500,-- Sockelbetrag + € 50,--/m² installierter Modulfläche (Fotovoltaik)

Mindestmodulfläche bei Fotovoltaik: 2m²

- ❖ Bei Erweiterung der Solaranlage wird der Sockelbetrag bei thermischen Solaranlagen nur gewährt, wenn eine zusätzliche Investition von Anlagenkomponenten (z.B. Pufferspeicher, Wärmetauscher) im Betrag von mind. € 1.500,--; maximale Förderhöhe € 2.000,--/Einheit (z.B. Ein-, Zweifamilienhaus), € 650,--/Wohnung (Geschoßwohnbau) getätigt wird.
- ❖ Eine zusätzliche Förderung von € 50,-- wird bei Tausch oder Einbau einer Umwälzpumpe der Energieeffizienzklasse A gewährt.

Die saldierte Endabrechnung darf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als 12 Monate sein.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen anzuschließen:

a) Bestätigung über die fachgerechte Ausführung der Anlage von

1. einer aufgrund der gewerblichen Vorschriften zur Errichtung von Warmwasserbereitungs- und Heizanlagen/ Fotovoltaikanlagen befugten Person, oder



-
2. einem durch die Geschäftsstelle des Steirischen Umweltlandesfonds ernannten Selbstbaugruppenleiter (z.B. ARGE erneuerbare Energie), sofern die Anlage in einer solchen Selbstbaugruppe errichtet wird oder
 3. einer von der Geschäftsstelle des Steirischen Umweltlandesfonds in Absprache mit dem Landes Energie Verein beauftragten Person.

b) Bestätigungen der Gemeinde über eine Förderung ihrerseits

c) Fotos der Anlage

Dem Antrag sind Kopien der Originalrechnungen und Zahlungsbelege über die förderbaren Anlagenteile beizufügen; auf Verlangen sind Zahlungsbelege, Rechnungen bzw. eine saldierte Endabrechnung im Original vorzulegen.

Auf Verlangen sind Planungsunterlagen einer aufgrund der gewerblichen Vorschriften zur Errichtung von Warmwasserbereitungs- und Heizanlagen/ Fotovoltaikanlagen befugten Person vorzulegen.

Bei Nichteinhaltung der in den Richtlinien normierten Verpflichtungen muss der gewährte Zuschuss vom Förderungswerber zurückgezahlt werden.

Nähere Informationen zur Landesförderung erhalten Sie unter www.lev.at .



Landesförderung für moderne Holzheizungen

(derzeit befristet bis 31.12.2010)

Das Land Steiermark fördert die Neuerrichtung oder Umstellung bisheriger Raumheizungen inkl. Warmwasserbereitung auf moderne Formen von typengeprüften Bioenergieanlagen. Eine ledigliche Umrüstung von einem Scheitholzgebläsekessel oder einer Hackschnitzelfeuerung auf Pelletsfeuerung wird nicht gefördert.

Förderungsvoraussetzungen:

- ◆ Gebäude muss entsprechend dem Stmk. Baugesetz errichtet sein, bzw. rechtmäßig bestehen.
- ◆ Die zivilrechtlichen Erfordernisse müssen erfüllt sein.
- ◆ Das Objekt darf nicht an der Trasse eines bestehenden oder innerhalb eines Jahres zu erwartenden Fernwärmenetzes liegen.
- ◆ Die Anlage muss den Bestimmungen der steir. Feuerungsanlagen-Genehmigungs VO entsprechen.
- ◆ Die Feuerungsanlage muss der ÖNORM B 8135 oder M 7500 entsprechen.
- ◆ Es darf kein Investitionszuschuss von anderer Seite erfolgen, ausgenommen: ergänzende Zuschüsse von Gemeinden

Förderungshöhe:

Die Höhe des Zuschusses beträgt:

max. **25% der zurechenbaren Nettoinvestitionskosten**, mit einer **Obergrenze** von:

- € 1.100,-- für Scheitholzgebläsekessel und Pellets-Etagenheizungen
- € 1.400,-- für Pellets- und Hackschnitzelzentralheizungsanlagen
- zusätzlich je € 50,-- bei Tausch oder Einbau einer Umwälzpumpe der Energieeffizienzklasse A
- zusätzlich € 50,-- bei Vorlage eines hydraulischen Abgleichs
- zusätzlich € 100,-- für ergänzende Sanierungsmaßnahmen gemäß Protokoll der Energieberatung
- zusätzlich € 500,-- bei Einbau eines Partikelabscheiders

Bemessungsgrundlage für die Förderung von modernen Holzheizungen sind die nachgewiesenen Kosten für Kessel (oder Ofen) inkl. Brennstoffzubringung, Regelung, Behälter und Montage. Bauliche Maßnahmen, Pufferspeicher oder Raumaustragungen alleine und die Wärmeverteilung sind nicht förderungsfähig.

Förderungswerber können sein:

- ◆ Gebäudeeigentümer, Wohnbauträger
- ◆ Wohnungseigentümer
- ◆ Wohnungseigentumswerber
- ◆ Hauptmieter
- ◆ Pächter
- ◆ dinglich Nutzungsberechtigte
- ◆ Betriebe
- ◆ kommunale und gemeinnützige Einrichtungen bzw. Trägerschaften, Vereine,
- ◆ Anbieter von Heizungs-Contracting-Modellen



Antragstellung:

Anträge auf Gewährung eines Zuschusses für die Errichtung einer Holzheizung sind unter Verwendung der aufgelegten Antragsformulare bei den im Folgenden genannten Einreichstellen schriftlich einzubringen:

Energieberatungsstelle des Landes, Burggasse 9/I, 8010 Graz, Tel. 877/3413 od. 3414
 Regionale Energieagenturen,
 Landes Energie Verein, Burggasse 9/II, 8010 Graz, Tel. 877/3389 od. 5439

Zur Erlangung der Förderung einer Holzheizung ist vor Antragstellung eine Beratung durch eine anerkannte Beratungsstelle verpflichtend vorgeschrieben. Folgende Einreichstellen stehen auch als Beratungsstellen zur Verfügung:

<p>Energieberatungsstelle Land Steiermark 8010 Graz, Burggasse 11 Tel.: 0316/877 Durchwahl 3414 Fax: 0316/877 Durchwahl 3412 Email: energie@stmk.gv.at Internet: http://www.energieberatungsstelle.steiermark.at</p>	<p>Landes Energie Verein 8010 Graz, Burggasse 9/II Tel.: 0316/877 Durchwahl 5439 Fax: 0316/877 Durchwahl 3391 Email: office@lev.at Internet: http://www.lev.at</p>
<p>Grazer Umweltamt 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1/IV Tel.: 0316/872 Durchwahl 4323 Fax: 0316/872 Durchwahl 4309 Email: energie@stadt.graz.at Internet: http://graz.at/umwelt/uamt/3energie.htm</p>	<p>Regionale Energieagentur Judenburg- Knittelfeld-Murau 8750 Judenburg, Kaserngasse 22 Tel.: 0357244670-0 Fax: 03572/44670-25 Email: energieagentur@ainet.at Internet: http://energieagentur.ainet.at</p>
<p>Energieagentur Weststeiermark 8510 Stainz, Brandhofstraße 1 Tel.: 03463/700-27 Fax: 03463/700-47 Email: office@energie-agentur.at Internet: http://www.energie-agentur.at</p>	<p>Lokale Energieagentur Oststeiermark (LEA) 8330 Feldbach, Auersbach 130 Tel.: 03152/8575-500 Fax: 03152/8575-510 Email: office@lea.at Internet: http://www.lea.at</p>



Die Festsetzung der Förderung und die Zusicherung der Förderung erfolgt durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 17A, Energiewirtschaft und allgem. techn. Angelegenheiten, Burggasse 9/I, 8010 Graz, Geschäftsstelle des Steirischen Umweltlandesfonds. Diese kann zur technischen Unterstützung auf den Landesenergieverein und die Fachstelle Energie zurückgreifen.

Die Mittelauszahlung erfolgt nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel durch die Geschäftsstelle des Steirischen Umweltlandesfonds unter Leitung des Landesenergiebeauftragten.

Dem Antrag ist eine Bestätigung über die fachgerechte Ausführung der Anlage von einer aufgrund der gewerblichen Vorschriften zur Errichtung von Warmwasseraufbereitungs- und Heizanlagen befugten Person beizufügen.



Umweltschutzförderung - Wärmepumpe

Die Stadt Graz fördert den Einbau einer Wärmepumpe zu Heizzwecken, wenn für das betreffende Objekt kein Fernwärme- oder Gasanschluss zur Verfügung steht und sich das Objekt in einer Beschränkungszone für die Raumheizung lt. Flächenwidmungsplan befindet. Die Anlage muss eine Jahresarbeitszahl > 4 erreichen, daher erfolgt die Beurteilung des Antrages erst nach einer Stromrechnung über mindestens eine Heizperiode.

Förderungswerber:

Wie im Kapitel "Solarenergie" angeführt

Förderungsart- und höhe:

Es kann ein einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 20 % der Anlagekosten jedoch maximal € 1.000,-- pro Wohneinheit gewährt werden.

Antragstellung:

Der Förderungsantrag ist im Umweltamt – Referat für Energie und Klima -, Kaiserfeldgasse 1/IV. Stock, DI und FR von 8.00 - 12.00 Uhr, Tel.: 872/4312 unter Anschluss folgender Unterlagen einzubringen:

- ◆ Saldierte Rechnungen (nicht älter als 12 Monate)
- ◆ Heizlast nach ÖN B 8135 oder gleichwertig
- ◆ Beschreibung der Anlagenkonzeption
- ◆ Garantieerklärung oder Nachweis über die Erreichung der Jahresarbeitszahl

Es darf keine Verpflichtung zur Errichtung der Anlage aufgrund des Stmk. WFG bestehen.

HINWEIS:

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung.

Förderung Schutz – oder Sicherheitsraumbau des Landes Steiermark

Das Land Steiermark fördert die Errichtung von funktionsfähigen sowie nicht funktionsfähigen Schutzräumen (=Grundschutz) sowie die Komplettierung zu funktionsfähigen Schutzräumen.

Förderungsvoraussetzungen:

- ◆ Bei der **Errichtung (Grundschutz)** von Schutzräumen ist eine ab dem 1. September 95 für das Wohnhaus ausgestellte Baubewilligung, Baufreistellung oder Bestätigung der Baubehörde (Gemeinde), dass das Bauvorhaben nicht untersagt worden ist, erforderlich. Für die **Komplettierung** von Schutzräumen müssen ab dem 1. September 95 ausgestellte Rechnungen vorliegen.



- ◆ Bauliche Erfordernisse des Grundschutzes gem. § 52 des Stmk. Baugesetzes: Trümmersicherheit, Rohreinbauteile, Sandfilterkasten, Schutzraumtüre, Fluchtausgang bei mehr als zwei Geschossen.
- ◆ Erfordernisse für die Funktionsfähigkeit: Zusätzlich zum Grundschutz: Luftventilator, Rohrabschlussventile, Sandfilter einschließlich Filterrost und Sand.

Wer kann um Förderung ansuchen?

Liegenschaftseigentümer

Worin besteht die Förderung?

Das Land Steiermark gewährt einmalige, nicht rückzuzahlende Zuschüsse in folgender Höhe:

(A) Für Eigenheime:

- € 1.090,-- je Eigenheim für den Grundschutz
- € 1.453,-- je Eigenheim für den Grundschutz und Herstellung der Funktionsfähigkeit des Schutzraumes
- € 363,-- je Eigenheim für die Komplettierung (Herstellung der Funktionsfähigkeit) eines bestehenden Schutzraumes

(B) Für Mehrfamilienhäuser einschließlich „Wohnbauschek“-Bauvorhaben und Wohnheime (3 Heimplätze = 1 Wohnung)

- € 727,-- je Wohnung für den Grundschutz
- € 945,-- je Wohnung für den Grundschutz und Herstellung der Funktionsfähigkeit des Schutzraumes

(C) Für die Komplettierung bestehender Schutzräume in geförderten oder nicht geförderten Mehrfamilienwohnhäusern und Wohnheimen (3 Heimplätze = 1 Wohnung)

- € 218,-- je Wohnung, höchstens jedoch 50 % der nachgewiesenen Kosten einschließlich USt.

Welche Vorgangsweise ist zu beachten?

Förderungsansuchen können formlos beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, 8011 Graz, Dietrichsteinplatz 15, eingebracht werden unter Bekanntgabe eines Kontos für die Überweisung des Zuschusses.

Dem Ansuchen sind folgende Nachweise anzuschließen:

Bei **Errichtung** (Grundschutz) eines Schutzraumes:

- ◆ ab dem 1. September 1995 für das Wohnhaus ausgestellte Baubewilligung, Baufreistellung oder Bestätigung der Baubehörde (Gemeinde), dass das Bauvorhaben nicht untersagt worden ist;
- ◆ Benützungsbewilligung für das Wohnhaus;
- ◆ Bestätigung der Errichtung des Schutzraumes (Grundschutz) durch ein befugtes Unternehmen.



Bei Errichtung eines **funktionsfähigen** Schutzraumes:

- ◆ ab dem 1. September 1995 für das Wohnhaus ausgestellte Baubewilligung, Baufreistellung oder Bestätigung der Baubehörde (Gemeinde), dass das Bauvorhaben nicht untersagt worden ist;
- ◆ Benützungsbewilligung für das Wohnhaus;
- ◆ Bestätigung der Errichtung eines funktionsfähigen Schutzraumes durch ein befugtes Unternehmen;
- ◆ saldierte Firmenrechnungen über die Herstellung der Funktionsfähigkeit.

Bei **Komplettierung** (=Herstellung der Funktionsfähigkeit) eines bestehenden Schutzraumes:

- ◆ saldierte Firmenrechnungen (ausgestellt ab dem 1. September 1995) über die Herstellung der Funktionsfähigkeit;
- ◆ Bestätigung über die Funktionsfähigkeit durch ein befugtes Unternehmen.

Es können nur vollständige Ansuchen bearbeitet werden; bei fehlenden Unterlagen wird das Ansuchen retourniert!

Die Zusicherung der Förderung und Bekanntgabe der Förderungshöhe erfolgen schriftlich.

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Informationsstelle oder dem zuständigen Sachbearbeiter der Abteilung 15, Dietrichsteinplatz 15.



II. RECHTLICH ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN

Neben Klärung der für Sie in Frage kommenden Förderungsvariante, wird es zur Vermeidung möglicher rechtlicher Schwierigkeiten bei der Durchführung Ihrer Wohnungssanierung notwendig sein, auch jene Vorschriften zu beachten, die die Regelung Ihrer Beziehungen zu anderen Personen (Vermieter, sonstige Mieter, Mit-, Eigentümer) zum Gegenstand haben.

Im Folgenden haben wir versucht, die relevanten Bestimmungen für die am häufigsten vorkommenden Rechtsformen des Wohnens zusammenzufassen. Sollten Sie aufgrund eines anderen Rechtsverhältnisses Benutzer einer Wohnung sein, die Sie sanieren wollen, stehen wir Ihnen zur Abklärung Ihrer Rechtsfragen gerne zur Verfügung.

1. MIETWOHNUNG IM GELTUNGSBEREICH DES MIETRECHTSGESETZES

Auf welche Mietverhältnisse ist das MRG anzuwenden?

Grundsätzlich findet das MRG auf **alle** Mietverhältnisse Anwendung. Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind nur jene Mietverhältnisse, die das MRG selbst bezeichnet.

Auf folgende Mietobjekte finden die für eine Wohnungssanierung relevanten Vorschriften des MRG **keine** Anwendung:

- ◆ Mietobjekte, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden;
- ◆ Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden;
- ◆ Heime für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeiter, Schüler und Studenten;
- ◆ Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen;
- ◆ Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter lediglich als Zweitwohnung, zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden;
- ◆ jene Mietobjekte, bei denen die Dauer des Mietverhältnisses ein halbes Jahr nicht übersteigt, Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten, vorübergehenden Ortswechsels;
- ◆ Mietobjekte, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel, auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden;
- ◆ Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen;
- ◆ Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde;
- ◆ Mietobjekte, die im Wohnungseigentum stehen, sofern das Mietobjekt in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

Für diese Mietverhältnisse gelten die im Folgenden unter Punkt 3. behandelten Bestimmungen.



Wichtige Fragen im Zusammenhang mit einer Wohnungssanierung

a) Anzeigepflicht des Mieters und Zustimmung des Vermieters

Als Hauptmieter sind Sie verpflichtet, von Ihnen beabsichtigte wesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen.

Wichtig:

Es ist zu empfehlen, dies schriftlich zu tun und das Schreiben „eingeschrieben“ aufzugeben.

Wird innerhalb von zwei Monaten die beabsichtigte Veränderung vom Vermieter nicht abgelehnt, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht verweigern, wenn die Maßnahme

- ◆ in technischer Hinsicht und ausführungsmäßig einwandfrei und verkehrüblich ist („Pfuscharbeit“ muss der Vermieter nicht akzeptieren),
- ◆ auf Kosten des Mieters erfolgt und
- ◆ wichtigen Interessen des Mieters dient, aber weder eine Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter noch eine Schädigung des Hauses oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

Wohl aber kann der Vermieter seine Zustimmung zu bestimmten Änderungsarbeiten davon abhängig machen, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

Bei

- ◆ Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, von Beheizungs- oder Sanitäranlagen,
- ◆ Verbesserungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden z.B. nach dem WFG 93
- ◆ Errichtung eines Telefonanschlusses oder einer Rundfunkantennenanlage (wenn ein Anschluss an eine bereits bestehende Anlage nicht möglich ist)
kann der Vermieter auf eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht bestehen.

Verweigert der Vermieter seine Zustimmung, obwohl er nach dem Gesetz zustimmen müsste, so können Sie als Mieter die Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw. des Bezirksgerichtes beantragen. Diese ersetzt notwendige Zustimmungserklärungen des Vermieters in baubehördlichen Verfahren sowie bei Förderungsanträgen.

Wichtig:

Vom Mieter **ohne Zustimmung** des Vermieters bzw. der Ersatzzustimmung der Schlichtungsstelle oder des Gerichtes durchgeführte Sanierungsarbeiten berechtigen den Vermieter zur Einbringung einer **Besitzstörungsklage**.

Informationen über allfällige Aufwandersatzansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses entnehmen Sie bitte unserer **Informationsbroschüre Nr. 8 – Mietrecht**.



HINWEIS:

Sucht ein Mieter um eine Förderung nach dem WFG 1993 an, so gelten die Bestimmungen des MRG auch für Mietgegenstände in nicht geförderten Neubauten (Bewilligung nach dem 30. Juni 1953), Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für gemietete Eigentumswohnungen mit einer Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945.

b) Einschränkung der Nutzungsrechte anderer Mieter/Duldungspflicht

Grundsätzlich hat jeder Hauptmieter das Recht auf ungestörte Benützung seines Mietgegenstandes im Rahmen der Hausordnung. Wird es im Zuge Ihrer geplanten Wohnungssanierung erforderlich, auch Arbeiten in der Wohnung eines anderen Mieters vorzunehmen, z.B. bei Einbau eines WC's, so sind diese unter möglicher Schonung des Mietrechtes des betroffenen Mieters durchzuführen.

Außerdem müssen diese Arbeiten nur dann geduldet werden, wenn sie

- ◆ notwendig, zweckmäßig und
- ◆ bei Abwägung der Interessen der Beteiligten zumutbar sind sowie
- ◆ nicht zur wesentlichen oder dauernden Beeinträchtigung des Mietrechtes Ihres Nachbarn führen.

Darüber hinaus gebührt dem in seinen Mietrechten wesentlich beeinträchtigten Mieter eine angemessene Entschädigung.

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Zulässigkeit bzw. die Art der Durchführung solcher Arbeiten sowie allfällige Entschädigungsansprüche kann die Schlichtungsstelle der Gemeinde bzw. das Bezirksgericht angerufen werden.

2. GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

Auch für Mieter bzw. Nutzungsberechtigte von Genossenschaftswohnungen gelten die unter Punkt 1a) und b) dargestellten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

3. MIETWOHNUNG AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES MIETRECHTSGESETZES

Für die aus dem Geltungsbereich des MRG ausgenommenen Mietrechtsverhältnisse fehlt es an so detaillierten Regelungen, wie sie das MRG enthält. Es gelten die allgemeinen Bestimmungen des ABGB (Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches) über Mietverträge, die durch vertragliche Vereinbarungen, schriftlich oder mündlich, weitgehend verändert werden können.



Wichtige Fragen im Zusammenhang mit einer Wohnungssanierung:

a) Veränderungen (Verbesserungen) in der Wohnung – Zustimmung des Vermieters

Grundsätzlich haben Sie als Mieter ein Gebrauchsrecht an der gemieteten Wohnung, welches auch einen Anspruch auf Veränderungen umfasst, soweit diese

- ◆ durch die vertragsmäßige Benutzung erforderlich werden,
- ◆ die Substanz des Hauses darunter nicht leidet,
- ◆ die Änderungen nicht erheblich und leicht wieder zu beseitigen sind sowie
- ◆ wichtige Interessen des Vermieters und anderer Mitbewohner nicht beeinträchtigen.

Als solche im Rahmen des Wohnzweckes erforderliche Maßnahmen wurden von der Rechtsprechung z.B. anerkannt:

- ◆ Einleitung von Wasser und Errichtung eines WC
- ◆ Einleitung von elektrischem Strom und Telefon
- ◆ Verstärkung der Stromleitung
- ◆ Anbringung einer Fernsehantenne.

Andererseits haben sie aber die Pflicht, die Wohnung nach Ablauf des Mietverhältnisses in dem Zustand, in dem sie von Ihnen übernommen wurde, zurückzustellen. Dies bedeutet für Sie als „sanierungsfreudigen Mieter“: Sofern Sie mit Ihrem Vermieter keine anderslautende Vereinbarung (z.B. schriftlicher Vertrag) getroffen haben, bedarf jede Veränderung der Wohnung der Zustimmung des Vermieters. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung, so können Sie nur versuchen, diese im Wege der Klageeinbringung bei Gericht zu erlangen. Der Vermieter kann seine Zustimmung auch von der Wiederherstellung des alten Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses abhängig machen, außer es handelt sich um Investitionen, deren Rückführung nach Verkehrsauffassung unzulässig ist (z.B. Stromleitungen).

Für Informationen über allfällige Aufwandsersatzansprüche stehen wir Ihnen gerne zu den Beratungszeiten zur Verfügung.

b) Eingriffe in das Mietrecht anderer Mieter

Da jeder Mieter einen Rechtsanspruch auf ungestörte Benutzung seiner Wohnung hat, können einseitige Beschränkungen dieses Gebrauchsrechtes – z.B. durch Arbeiten in der betreffenden Wohnung – nur im Rahmen von zumutbaren Maßnahmen, die den schonenden Gebrauch des Bestandsobjektes sicherstellen, erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine Interessensabwägung stattzufinden haben: wesentliche und dauernde Beeinträchtigungen, wie etwa Verkleinerung der Nachbarwohnung ohne Zustimmung des betroffenen Mieters sind ausgeschlossen.

Streitigkeiten zwischen den Mietern untereinander über den Umfang der Duldungspflicht können nur durch Einbringung einer Klage bei Gericht entschieden werden.



4. EIGENTUMSWOHNUNG

Als Wohnungseigentümer sind Sie grundsätzlich berechtigt, Änderungen an Ihrer Wohnung auf Ihre Kosten vorzunehmen. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen sind abgestuft, je nachdem, ob die Änderung nur Ihre Wohnung betrifft, ob auch gemeinsame Teile der Liegenschaft oder sogar Teile einer fremden Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden sollen.

- a) Änderungen, die Sie ausschließlich an Ihrer Wohnung vornehmen, bedürfen keiner Zustimmung der anderen Miteigentümer sofern sie
 - ◆ keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer (Interessensabwägung im Einzelfall),
 - ◆ keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses,
 - ◆ keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

- b) Bei Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Liegenschaft bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer, die nicht verweigert werden kann, wenn die beabsichtigte Änderung entweder
 - ◆ der Übung des Verkehrs entspricht oder
 - ◆ einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient.

Diese Voraussetzungen sind jedenfalls bei der Errichtung von Licht-, Gas-, Strom- Wasser- und Fernspretleitungen gegeben. Dasselbe gilt für die Anbringung von Antennen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Es empfiehlt sich, diese Zustimmungserklärung schriftlich von jedem einzelnen Wohnungseigentümer einzuholen.

Soll bei Durchführung der Änderungen in Ihrer Wohnung auch eine fremde Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden, so ist dies nur im Falle

- ◆ vorübergehender und unwesentlicher sowie darüber hinaus
- ◆ bei Abwägung aller Interessen zumutbarer Beeinträchtigung erzwingbar.

Der beeinträchtigte Wohnungseigentümer ist angemessen zu entschädigen.

Wichtig:

Die für baubewilligungspflichtige Maßnahmen durch die Bauordnungen in der Regel vorgeschriebene Zustimmung aller Miteigentümer darf von diesen nicht verweigert werden, sofern die Voraussetzungen nach Punkt 4.a) bis b) gegeben sind.

Über Meinungsverschiedenheiten (Verweigerung der Zustimmung, Entschädigungsansprüche) entscheidet auf Antrag das Bezirksgericht im Außerstreitverfahren.



5. SCHLICHTES MITEIGENTUM AN EINEM HAUS

Wenn Sie keine anderen vertraglichen Regelungen getroffen haben, dürfen Sie als Miteigentümer eines Hauses Veränderungen am Haus selbst sowie auch an der Ihnen zur ausschließlichen Benützung überlassenen Wohnung nur soweit vornehmen, als dadurch weder in die Rechtssphäre der übrigen Miteigentümer eingegriffen wird, noch wichtige Interessen der Miteigentümer berührt werden. Anderenfalls bedürfen beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen, je nach Art der Maßnahme, der Zustimmung der Mehrheit oder aller Miteigentümer, gemessen nach dem Verhältnis der Anteile.

Veränderungen, die einer Zustimmung der Mehrheit bedürfen, sind z.B.:

- ◆ ständig wiederkehrende Ausbesserungen und notwendige Instandsetzungsarbeiten
- ◆ bauliche Veränderungen kleineren Umfangs, die nicht über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen
- ◆ einschließlich der hierfür erforderlichen Aufnahme von Darlehen.

Wichtig:

Die Minderheit muss von der geplanten Maßnahme verständigt und ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden, da ansonsten Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden könnten. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Gericht.

Sofern es sich um wichtige Veränderungen (Verbesserungen) handelt, wie z.B. bauliche Maßnahmen, die über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen, kann die überstimmte Minderheit eine Sicherstellung für künftige Schäden verlangen.

Dazu gehören etwa:

- ◆ die Errichtung eines Zubaus;
- ◆ Vornahme einer Generalsanierung;
- ◆ Errichtung einer Ölfeuerungsanlage.

Bei Verweigerung der Sicherheitsleistung kann die Minderheit aus der Miteigentumsgemeinschaft austreten oder eine Entscheidung des Gerichtes begehren. Das Gericht entscheidet, ob die Veränderung ohne Einschränkung, gegen Sicherstellung oder überhaupt nicht stattfinden soll, im außerstreitigen Verfahren.



III. STEUERLICHE ASPEKTE

Durch die Steuerreform 1989 ist es seit 1.1.1989 möglich, die Kosten für die Sanierung einer privat genutzten Wohnung oder eines Eigenheimes im Rahmen der Sonderausgaben (§ 18 EStG 1988) steuerlich abzusetzen. Die nachgewiesenen Sonderausgaben senken die Steuerbemessungsgrundlage; der durch Sonderausgaben erzielte Steuereinsparungseffekt hängt also von der jeweiligen Einkommenslage einer Person bzw. ihrer Position in der Steuerprogression ab.

Die Sonderausgaben führen zu einer Steuerersparnis im Ausmaß des jeweils persönlich erreichten Grenzsteuersatzes. Hat jemand einen Grenzsteuersatz von 31 % erreicht, führen die Sonderausgaben zu einer Steuerersparnis von 31 % der abgesetzten Sonderausgaben. Tritt durch den Abzug der Sonderausgaben ein Wechsel des Grenzsteuersatzes ein, sind bei der Berechnung der effektiven Steuerersparnis zwei Grenzsteuersätze zu kombinieren.

Art der absetzbaren Kosten:

Als steuermindernde Sonderausgaben gelten auch Sanierungsaufwendungen am bestehenden Wohnraum, wenn es durch die Arbeiten zu einer **wesentlichen Wertverbesserung** der Wohnung kommt und die Arbeiten **durch befugte Unternehmer durchgeführt** werden.

Werterhöhende Sanierungsmaßnahmen umfassen zwei Gruppen von Arbeiten:

Herstellungsarbeiten, worunter die Neuschaffung von Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung verstanden wird, und **Instandsetzungsarbeiten**, die bereits bestehende Ausstattungsmerkmale verbessern.

Ein **Herstellungsaufwand** ist dann gegeben, wenn zum Erreichen eines zeitgemäßen Wohnstandards Veränderungen an der Bausubstanz notwendig sind; z.B.: Zusammenlegen einer Wohnung, erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, Einziehen von Zwischenwänden, Versetzen von Türen oder Fenstern, Einbau von Bad oder WC.

Alle Arbeiten, die eine Kategorieanhebung im Sinne des MRG zur Folge haben, sind demnach als Herstellungsaufwendungen anzusehen und steuerlich absetzbar.

Eine **Instandsetzung** ist dann gegeben, wenn durch die Sanierung bestehender Ausstattungsmerkmale eine wesentliche Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer einer Wohnung eintritt; z.B.: Austausch von Fenstern, Türen, Heizungsanlagen, der Elektro-, Gas-, Wasserinstallationen, Austausch von Zwischendecken und Unterböden, Auswechseln des Dachstuhls und der Dachdeckung, nachträglicher Einbau von Wärmepumpen, Solaranlagen, Wärmerückgewinnungs- und Gesamtenergieanlagen, Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes oder zur Verminderung des Energieverbrauchs, Umstellung auf Fernwärme, Erneuerung des Außenputzes.

Von den angeführten, steuerlich absetzbaren Herstellungs- und Instandsetzungsarbeiten sind die **nicht absetzbaren Instandhaltungsarbeiten** zu unterscheiden; Instandhaltungsarbeiten verbessern den Wert einer Wohnung nicht wesentlich, da sie entweder bloß eine eingetretene Abnutzung rückgängig machen oder eine Wohnung nur punktuell erneuern; z.B.: Ausmalen oder Tapezieren, Verlegen eines Fußbodens, Abdichten von Fenstern und Türen, Austauschen



beschädigter Fensterscheiben, Streichen der Fenster, Aufstellen eines Kachelofens. Punktueller Verbesserungen einer Wohnung gelten demnach nicht als Instandsetzung, sondern nur als **Instandhaltung**. Die beispielhaft angeführten kleineren Arbeiten sind jedoch inbegriffen und damit absetzbar, wenn sie im Zuge von größeren Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Für alle Sanierungsarbeiten gelten folgende Auflagen, damit sie als Sonderausgaben absetzbar sind:

- ◆ es darf nur bereits bestehender Wohnraum saniert werden, Kosten der Schaffung neuen Wohnraums z.B. im Dachboden oder im Keller sind allenfalls unter der Sonderausgabenart der „Schaffung von Wohnraum“ absetzbar;
- ◆ es muss ein Verbesserungsbedarf bestehen (keine luxuriöse Ausstattung);
- ◆ die Sanierung muss unmittelbar vom Wohnungsinhaber vorgenommen werden (Unter Wohnungsinhaber versteht man Personen, die über eine Wohnung verfügen können; das können Eigentümer, Mieter oder Nutzungsberechtigte sein).

Als Sonderausgaben absetzbar sind sowohl einmalige Kosten von Sanierungsmaßnahmen als auch regelmäßige Rückzahlungen von Darlehen (samt Zinsen), die für die Sanierung aufgenommen werden (z.B. auf geförderte Darlehen nach dem Stmk. Wohnbauförderungsgesetz). Auch Darlehensrückzahlungen für vor dem 1.1.1989 durchgeführte Sanierungsmaßnahmen sind absetzbar. Bei einem Mieterwechsel kann der in das Darlehen eintretende Mieter die Darlehensrückzahlungen ebenfalls absetzen.

Berechnung der Absetzbeträge (gem. § 18 EStG in Verbindung mit Strukturanpassungsgesetz 1996):

Bei der Berechnung der Absetzbeträge sind **vier Arten** von Sonderausgaben **gemeinsam** in Betracht zu ziehen:

- ◆ Sanierungsaufwand an bestehendem Wohnraum bei unmittelbarer Auftragsvergabe durch den Sonderausgabenwerber
- ◆ Schaffung von Wohnraum
- ◆ Beiträge zu Personenversicherungen
- ◆ Genussscheine und junge Aktien

Für die genannten Sonderausgaben gilt ein gemeinsamer Höchstbetrag, eine gemeinsame Sonderausgabenpauschale und das Sonderausgabenviertel.

Höchstbetrag:

Für die genannten vier Arten von Sonderausgaben gilt ein gemeinsamer Höchstbetrag von € 2.920,-- pro Jahr für alle Steuerpflichtigen; für Alleinverdiener und Alleinerhalter weitere € 2.920,-- pro Jahr; sowie weitere € 1.460,-- bei mindestens 3 Kindern;

Sonderausgabenviertel:

Für die zusammengefassten vier Arten von Sonderausgaben gilt das Sonderausgabenviertel, d.h., dass nur ein Viertel der nachgewiesenen Kosten (innerhalb des Höchstbetrages) anerkannt wird (ab 1.1.1996).



Sonderausgabenpauschale:

Allen Steuerzahlern wird automatisch eine Sonderausgabenpauschale von € 60,-- jährlich zugute gehalten. Getätigte Ausgaben in den vier Sonderausgabengruppen sind nur insoweit absetzbar, als sie diese Pauschale überschreiten. In der Berechnung der Absetzbeträge muss also die Sonderausgabenpauschale von den zusammengefassten vier Arten von Sonderausgaben abgezogen werden.

Die Berechnung erfolgt demnach in drei Schritten:

Zuerst wird die (jeweils individuelle) Höchstbetragsgrenze angewendet, danach der Betrag geviertelt und schließlich vom verbleibenden Betrag die Sonderausgabenpauschale abgezogen.

Einschleifung der pauschalbetragswirksamen Sonderausgaben: Beträgt der Gesamtbetrag der Einkünfte mehr als € 36.400,-- so vermindert sich das Sonderausgabenviertel/der Pauschalbetrag gleichmäßig in einem solchen Ausmaß, dass sich bei einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 50.900,-- kein absetzbarer Betrag mehr ergibt.

BEISPIEL:

Ein Alleinverdiener (Frau, 2 Kinder; Einkommen unter € 36.400,-- hat für die vier genannten Arten von Sonderausgaben einen gemeinsamen Höchstbetrag von € 5.840,-- . Hat der Steuerpflichtige z.B. belegte Sonderausgaben in der Höhe von € 7.260,-- so kann er nur € 5.840,-- steuerlich berücksichtigen.

Dieser Betrag wird nur zu einem Viertel, also in der Höhe von € 1.460,-- steuerwirksam. Unter Abzug der Sonderausgabenpauschale von € 60,-- verbleiben also maximal absetzbare Sonderausgaben in der Höhe von € 1.400,--.

Die Sonderausgaben werden grundsätzlich von unselbständig Lohnsteuerpflichtigen in der Arbeitnehmerveranlagung (früher Jahresausgleich) berücksichtigt, die auf Antrag beim Wohnsitzfinanzamt durchgeführt wird.

Antragsfrist: 31. Dezember des 5. auf das Anfallsjahr folgenden Kalenderjahres (z.B. Anfallsjahr 2004, Frist zur Geltendmachung 31.12.2009).

Ausnahme: Wer Bezüge von mehreren Stellen erhält, hat die Arbeitnehmerveranlagung bis 15. Mai des darauffolgenden Jahres zu beantragen.

Abweichend von der bisherigen Rechtslage werden Sonderausgaben, die im Rahmen des Höchstbetrages Berücksichtigung finden, nicht mehr in den Freibetragsbescheid aufgenommen.

Der selbständig zur Einkommensteuer Verpflichtete hat die Sonderausgaben im Rahmen der Einkommensteuerklärung für das abgelaufene Steuerjahr geltend zu machen.



Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

1. Wohnbauträger

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

2. Immobilienmakler

Beachtenswertes im Umgang mit Immobilienmaklern

3. Wohnbauförderung

Überblick über die Wohnbauförderung im Geschossbau, Wohnbeihilfe usw.

4. Reihenhaus- und Eigenheimförderung

Spezielle Förderungsmodalitäten für diesen Bereich

5. Förderungen für den Mieter

Mietzinsbeihilfe, Wohnbeihilfe etc.

6. Althausanierung

Förderung und mietrechtliche Aspekte

7. Dachbodenausbau

Förderungsmodalitäten und rechtliche Aspekte

8. Mietrecht

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner, Kündigung, etc.

9. Wohnungssanierung

Spezielle Förderungsmöglichkeiten

10. Wohnungseigentum

Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, Verwaltung

11. „Wohnen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen“

Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, wohnrechtliche Vorschriften, Wohnungssuche

Sonderheft: Bauträgervertragsgesetz

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber



Herausgeber und Verleger:
Magistrat Graz – Präsidialamt
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:
Magistrat Graz
Städtische Wohnungsinformationsstelle
8010 Graz, Schillerplatz 4/EG