

FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß § 13 und 14 des NÖ. Wohnungsförderungsgesetzes 2005 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Förderungswürdigkeit

Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsgesetz ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindegewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter im Wohnungsverkauf selbstverständlich gerne zur Verfügung.

03) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten, wenn diese aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund baubehördlicher Vorschriften bzw. Maßnahmen notwendig werden, jedoch Lage und Bestand der Wohnungen nicht wesentlich verändern.

04) Für qualitative, sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für Abweichungen von Produkten und Qualitäten, soweit sie der Norm entsprechen, kann keine Gewähr geleistet werden. Der geplante Fertigstellungstermin ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

05) Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtungen zu verwenden. Für die Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen. Die im Prospekt dargestellten Einrichtungsgegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht Bestandteil der Wohnungsausstattung.

06) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten.

Der künftige Mieter hat in allen Fällen – vor Auftragserteilung der Sonderwünsche – die schriftliche Zustimmung der Schöneren Zukunft einzuholen.

Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird seitens der Schöneren Zukunft nur dann erteilt, wenn der künftige Mieter von dem auf seine Wohnung entfallenden Finanzierungsbeitrag mindestens den ersten Teilbetrag einbezahlt hat.

Mit der Durchführung von Sonderwünschen sind die am Bauwerk beschäftigten Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Mieters und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung zu beauftragen. Seitens der Schöneren Zukunft kann keinerlei Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und Abwicklung der Sonderwünsche des künftigen Mieters übernommen werden. Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den durch den künftigen Mieter ein Sonderwunsch beauftragt wurde, besteht seitens der Schöneren Zukunft keine Ausfallhaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Wohnungsübernahme ausgeschlossen. Durch die Beauftragung von Sonderwünschen darf die Bauführung nicht gehemmt werden. Weiters sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen.

Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben.

Bei Rückgabe der Wohnung müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand wieder hergestellt werden.

Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom künftigen Mieter zu tragen.

Fallen durch einen Rücktritt des künftigen Mieters Kosten für den Rückbau von Sonderwünschen an, werden diese Leistungen mit den einbezahlten Finanzierungsbeiträgen gegenverrechnet.

07) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den künftigen Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

08) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen (exklusive Hausratsversicherung) abgeschlossen:

Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn die Wohnung länger als 72 Stunden verlassen wird.**

09) Eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand sowohl bei WE-Plan GmbH als auch bei der Schöneren Zukunft auf.

10) Da bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. 2 bis 3 Jahre anhält, wird für diesen Zeitraum von Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.

Die Schöneren Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinder- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher, udgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann. Das zwischen Fensterglas und Innenjalousie anfallende Kondensat ist oberflächlich abzuwischen.

11) Planunterlagen der Wohnhausanlage liegen bei WE-Plan GmbH und bei der Schöneren Zukunft zur Einsichtnahme auf.

12) Den in den Ausstattungsbeschreibungen und Geräteaufstellungen bezeichneten Geräten und Materialien liegt die entsprechende Ausschreibung zugrunde. Wir behalten uns vor, gleichwertiges Material zu verwenden, falls das beschriebene Material bzw. die Geräte nicht mehr lieferbar sind.

13) Gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter (sofern die erforderlichen Grund- und Baukosteneigenmittel einbezahlt wurden) einen **Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum** nach Ablauf einer zehnjährigen Mietdauer.

14) Die Kosten für eine eventuelle künstlerische Ausgestaltung wurden kalkulatorisch bereits berücksichtigt.

15) Die Fassadenfärbelung auf Seite I dieses Prospektes ist als Gestaltungsvorschlag des Architekten anzusehen und kann daraus nicht die endgültige Fassadenfarbe abgeleitet werden. Die endgültigen Farben werden zum gegebenen Zeitpunkt zwischen Architekt, Bauherrschaft und Gemeinde festgelegt werden.

16) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,20/m²), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,41/m²), der Rücklage (2%), den Eigenmittelzinsen, den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

17) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 300,-- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen.

18) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage darf vom Mieter nicht ausgeschaltet werden. Das Aufstellen und die Verwendung sämtlicher mit offenem Feuer betriebenen Befeuerungsanlagen (Öfen) ist untersagt.

19) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels zentraler Pelletsanlage (situiert im Nebengebäude zwischen Haus 3 und 4). Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit der EVN ein Wärmelieferungsabkommen abgeschlossen hat.

Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über die EVN durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jede Wohnung erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Wohnungsübergabestation).

Zusätzlich wird eine Solaranlage, welche sich auf dem Dach des Hauses 4 befindet, errichtet. Die erzeugte Wärme wird in den zentralen Pufferspeicher eingespeist und unterstützt somit die Beheizung und Warmwasseraufbereitung.

20) Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 230 cm auf. Jeder Wohnung wurde fix ein Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die im Prospekt angeführten freien Garagenstellplätze (1-5) können zusätzlich um € 15,00 inkl. USt./Monat angemietet werden.

SONSTIGES

01) Kaufoption - der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

02) Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

03) Der Kaufpreis der Wohnung (inkl. Rückzahlungsbeträge lt. Pauschalierungsverordnung) wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Zusätzlich zum Kaufpreis wird der vom Land NÖ gewährte rückzahlbare Annuitätenzuschuss verrechnet. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft wird ein Betrag von € 12,00

pro m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

3281 Oberndorf/Melk, Birkenweg 22

Musterberechnung*	Euro	
<i>Annahme ca. 76,26.m² Wohnfläche (Haus 4, Top 1)</i>		
Kaufpreis	179.198,--	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	+14.890,--	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	+16.460,--	
zuzüglich Rücklagendotierung	+915,--	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e) inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	-136.312,--	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-15.859,--	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	59.292,--	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft

* Der Barkaufpreis ist abhängig von der zukünftigen Zinssatzentwicklung. Der Musterberechnung wurden die Darlehensparameter (Zinssatz, Laufzeit) der Verkaufsliste zugrunde gelegt.

**Die ausgewiesenen Herstellkosten können sich verändern. Die endgültige Summe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.

04) Darüber hinaus werden die Kosten der Eigentumsübertragung für Nutzwertgutachten, Arbeitsaufwand für Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr verrechnet. Sollte Umsatzsteuer (auch rückwirkend) anfallen, ist diese vom Erwerber zu bezahlen.

05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diese Wohnung eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Wohnungskaufes und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen.

BAUBEGINN:

Juni 2012

voraussichtliches BAUENDE :

Herbst 2013