

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



3462

Absdorf

Holunderweg 2



Kontakt: 01/505 87 75 - 5566

Ewelina Krammer

ewelina.krammer@schoenerezukunft.at

WOHNHAUSANLAGE

**Holunderweg 2
3462 Absdorf**

Wien, August 2024

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln wird von unserer Gesellschaft in Absdorf, auf der Liegenschaft EZ 1615, der KG Absdorf eine Wohnhausanlage mit insgesamt 17 Wohneinheiten errichtet.

Es kommen

***17 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption,
34 Abstellplätze
und ein Kindergarten mit den dazugehörenden Abstellplätzen ohne Fördermittel***

zur Ausführung.

Dieses Prospekt erläutert das Projekt und bringt die notwendigen Entscheidungshilfen für Sie.

Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft
Gesellschaft m.b.H.



Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Ges.m.b.H. stellt sich vor:

Geschäftsführung:

DI Stefan HAERTL
Dr. Emanuel OBENTRAUT

Aufsichtsrat:

Dr. Josef SCHMIDINGER
KommRat Dir. Anton MITTELMEIER
Dir. Heinrich KRAMMER
DI Wolfgang JIRESCH
Prok. Mag. Michael SWOBODA
Prok. Michael PRIEBSCH

Martina MIRTH
Sylvia MARTINAT
Alexandra LIPPITZ

Sitz und Anschrift:

3100 St. Pölten, Schießstattring 37a
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0

**Gesetzlicher
Prüfungsverband:**

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7



Diese Anlage wird mit Fördermittel
des Landes NÖ errichtet!

BAUHERR UND ÖBA



GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT
SCHÖNERE ZUKUNFT
GESELLSCHAFT M.B.H.

3100 ST. PÖLTEN, SCHIEßSTATTRING 37a
PA: 1130 WIEN, HIETZINGER HAUPTSTRAÙE 119
TEL: 01/505 87 75-0 FAX: 01/505 87 75-5298

Internet: <http://www.schoenerezukunft.at>
E-Mail: wohnung@schoenerezukunft.at

PLANUNG



PLANUNG HAUSTECHNIK



Technisches Büro Lindner GmbH
GewerbestraÙe 5, 3382 Loosdorf
Mobil: +43 676 54 57 059
E-Mail: g.lindner@tb-lindner.at

TEILGENERALUNTERNEHMER



Vergabe	Top	Wohnnutzfläche	Nutzwert WE	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Balkon [m²]	Einlagerungsraum/ [m²]	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Förderungs-darlehen nach m² WNFL	Hypothekendarlehen ohne Annuitäten-zuschuss	Eigenmittel-einsatz SZ	Finanzierungs-beitrag	monatliche Belastung inkl. Stellplätze
	1	71,78 m²	77	1.OG	3	-	-	6,64 m²	2,50 m²	311 637,00	63 204,35	167 127,65	43 267,00	38 038,00	955,00
	2	70,42 m²	79	1.OG	3	67,08 m²	10,00 m²	-	2,50 m²	319 732,00	62 006,84	174 308,17	44 391,00	39 076,00	995,00
	3	64,04 m²	73	1.OG	3	66,08 m²	10,00 m²	-	4,62 m²	295 449,00	56 389,06	161 978,94	41 019,00	36 062,00	929,00
	4	55,83 m²	64	1.OG	2	51,68 m²	10,00 m²	-	3,57 m²	259 023,00	49 159,92	142 286,08	35 961,00	31 616,00	823,00
	5	69,98 m²	79	1.OG	3	67,60 m²	10,00 m²	-	3,57 m²	319 732,00	61 619,40	174 696,60	44 390,00	39 076,00	997,00
	6	69,92 m²	79	1.OG	3	68,60 m²	10,00 m²	-	3,57 m²	319 732,00	61 566,57	174 749,43	44 390,00	39 076,00	997,00
	7	71,79 m²	77	1.OG	3	-	-	6,64 m²	3,31 m²	311 637,00	63 213,16	167 119,84	43 266,00	38 038,00	955,00
	8	71,55 m²	78	2.OG	3	-	-	6,64 m²	2,50 m²	315 684,00	63 001,83	170 322,17	43 828,00	38 532,00	973,00
	9	70,19 m²	75	2.OG	3	-	-	6,64 m²	2,50 m²	303 542,00	61 804,31	162 545,69	42 142,00	37 050,00	930,00
	10	63,80 m²	68	2.OG	3	-	-	6,64 m²	2,69 m²	275 212,00	56 177,74	147 233,27	38 209,00	33 592,00	848,00
	11	55,62 m²	60	2.OG	2	-	-	6,64 m²	2,83 m²	242 834,00	48 975,01	130 504,99	33 714,00	29 640,00	758,00
	12	69,76 m²	75	2.OG	3	-	-	6,64 m²	2,54 m²	303 542,00	61 425,69	162 924,31	42 142,00	37 050,00	933,00
	13	69,56 m²	74	2.OG	3	-	-	6,64 m²	2,54 m²	299 495,00	61 249,58	160 109,42	41 580,00	36 556,00	917,00
	14	71,56 m²	78	2.OG	3	-	-	6,64 m²	2,54 m²	315 684,00	63 010,64	170 313,36	43 828,00	38 532,00	973,00
	15	63,01 m²	77	DG	2	-	29,24 m²	-	2,80 m²	311 637,00	55 482,12	174 850,88	43 266,00	38 038,00	999,00
	16	57,58 m²	68	DG	2	-	27,93 m²	-	2,80 m²	275 212,00	50 700,85	152 710,15	38 209,00	33 592,00	879,00
	17	65,32 m²	79	DG	2	-	29,34 m²	-	2,80 m²	319 732,00	57 516,14	178 799,86	44 390,00	39 076,00	1 020,00

Miete inkl. Kfz-Stellplatz, Betriebskosten und USt., exklusive Warmwasser-/Heizungs- & Stromkosten

gelbe Markierung =

Vergabe via Wohnservice

Kontakt: 02742/22133

wohnservice@noel.gy.at

www.noel-wohnservice.at

DARLEHENSDATEN

Förderungsdarlehen € **996 503,20**

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 40 Jahren.

Verzinsung
und Tilgung: 3% Fixverzinsung; Tilgung 36. - 40. Jahr
Näheres entnehmen Sie der beigelegten Zusicherung.

Zuschuss im 1. Jahr 4,5 % € **44 842,64**

Laufzeit: Der Zuschuss wird auf 20 Jahre gewährt und reduziert sich jährlich um 10% zum Vorjahr (im 2. Jahr € 40 358,38; im 3. Jahr € 36 322,54; etc.)

Hypothekendarlehen € **2 772 580,80**

Laufzeit: Die Kalkulation beruht auf Basis eines dynamischen Darlehens mit einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit und Annuität anzupassen.

Verzinsung in der
Tilgungsphase: 3,5% Fixverzinsung
Kondition gültig vom 1. Bis 5. Tilgungsjahr. Danach wird die Kondition neu verhandelt.

Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

€ 707 992,00

Absetzung für Abnutzung: derzeit 0 %

Zinssatz: derzeit 1,50 %, kalkulierte voraussichtliche jährliche Erhöhung um 0,20 % bis zum maximal möglichen Zinssatz gemäß §14 Abs.1/Zi.3 des WGG (derzeit 3,5%).

Von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. wurde ein Eigenmitteleinsatz in Höhe von € 707 992,00 getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes.

Wir weisen darauf hin, dass die Zinssätze marktkonformen Änderungen unterliegen und daher variabel sind.

Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete (exkl. Ust. BK, RL, EVB, Grundkosten) in Höhe von derzeit 2,05 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 5 099 516,--

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen	€	996 503,20
Hypothekendarlehen	€	2 772 580,80
Eigenmittel SZ	€	707 992,00
Finanzierungsbeitrag	€	<u>622 440,00</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Juli 2024)	€	5 099 516,00

=====

=====

Erläuterung zur Finanzierung:

Das förderbare Nominale beträgt z. B. bei der Punkteanzahl 100 (max. Förderung aufgrund Energiekennzahl und Nachhaltigkeit)

€ 16,--/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m ² pro Wohnung)	€	128.000,--
€ 16,--/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 110 m ² pro Reihenhaus)	€	176.000,--

Wohnzuschuss Modell 2009

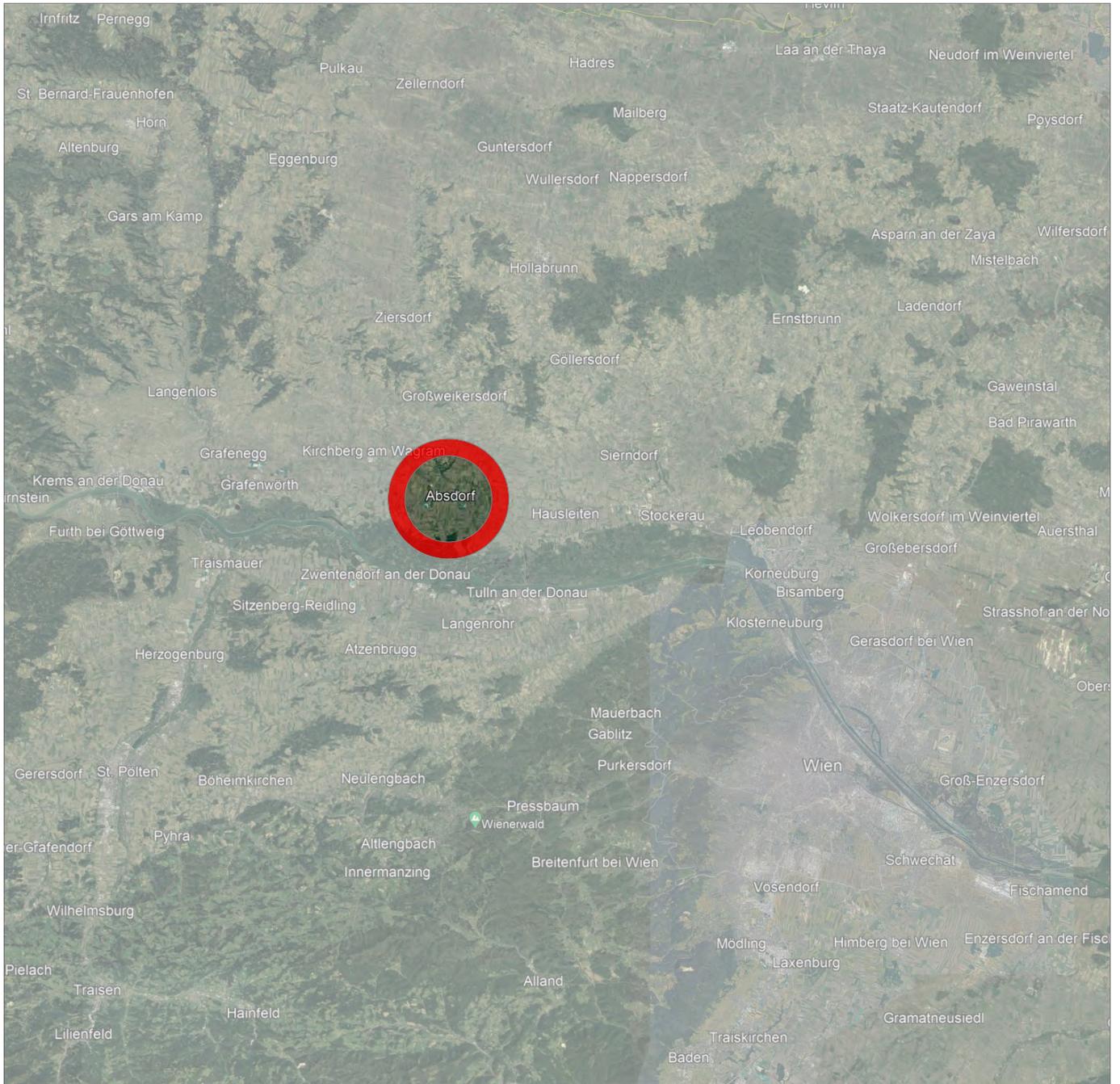
Der Wohnzuschuss "Modell 2009" ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand vom Amt der NÖ Landesregierung. Der Wohnzuschuss wird jeweils auf die Dauer von einem Jahr zuerkannt.

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sowie den aktuellen Wohnungsförderungsrichtlinien.

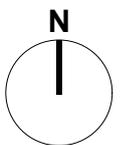
Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 4,00 pro Quadratmeter förderbare Nutzfläche und mit € 1,50 als Betriebskostenpauschale begrenzt. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Benützungsentgelte in Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich gestattet ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Für Wohnbauten, deren Benützungsbewilligung davorliegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

Weitere Infos erhalten Sie auf www.noel.gv.at oder über die Schönerer Zukunft Ges.m.b.H.



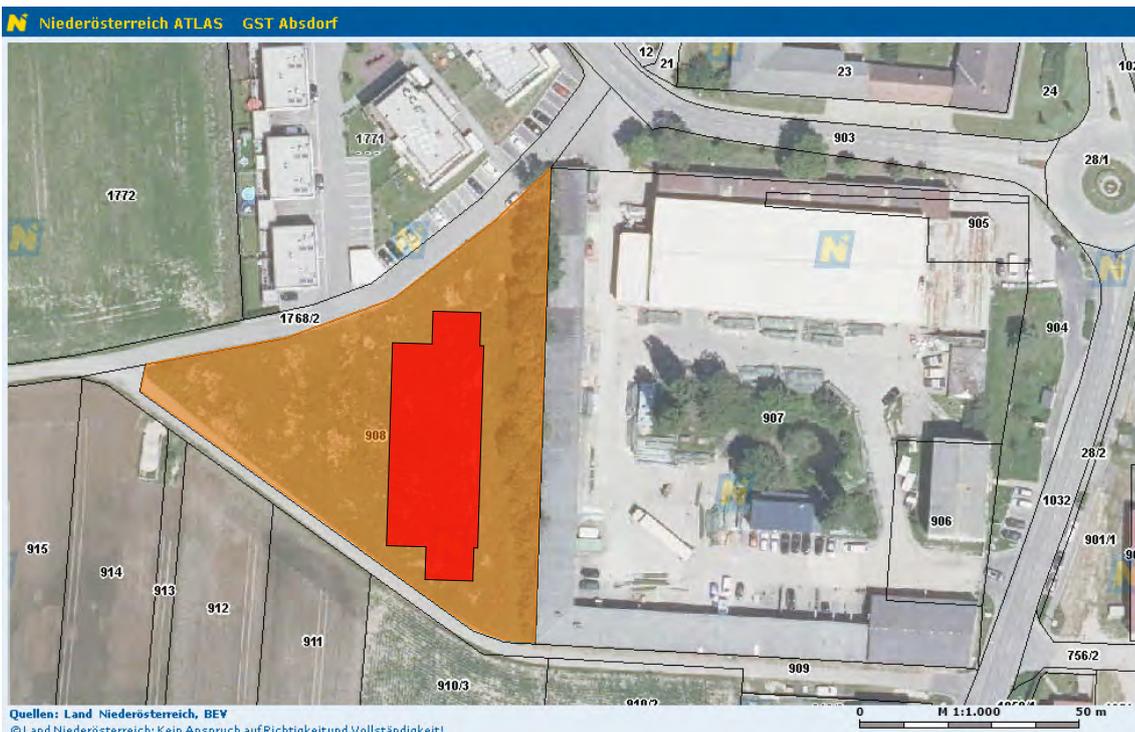
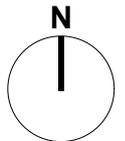
QUELLE: GOOGLE MAPS 2023



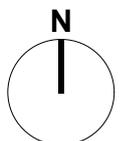
3462 Absdorf, Holunderweg 2



QUELLE: GOOGLE MAPS 2023



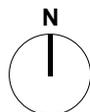
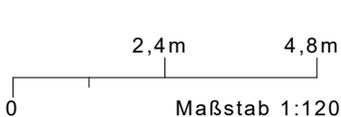
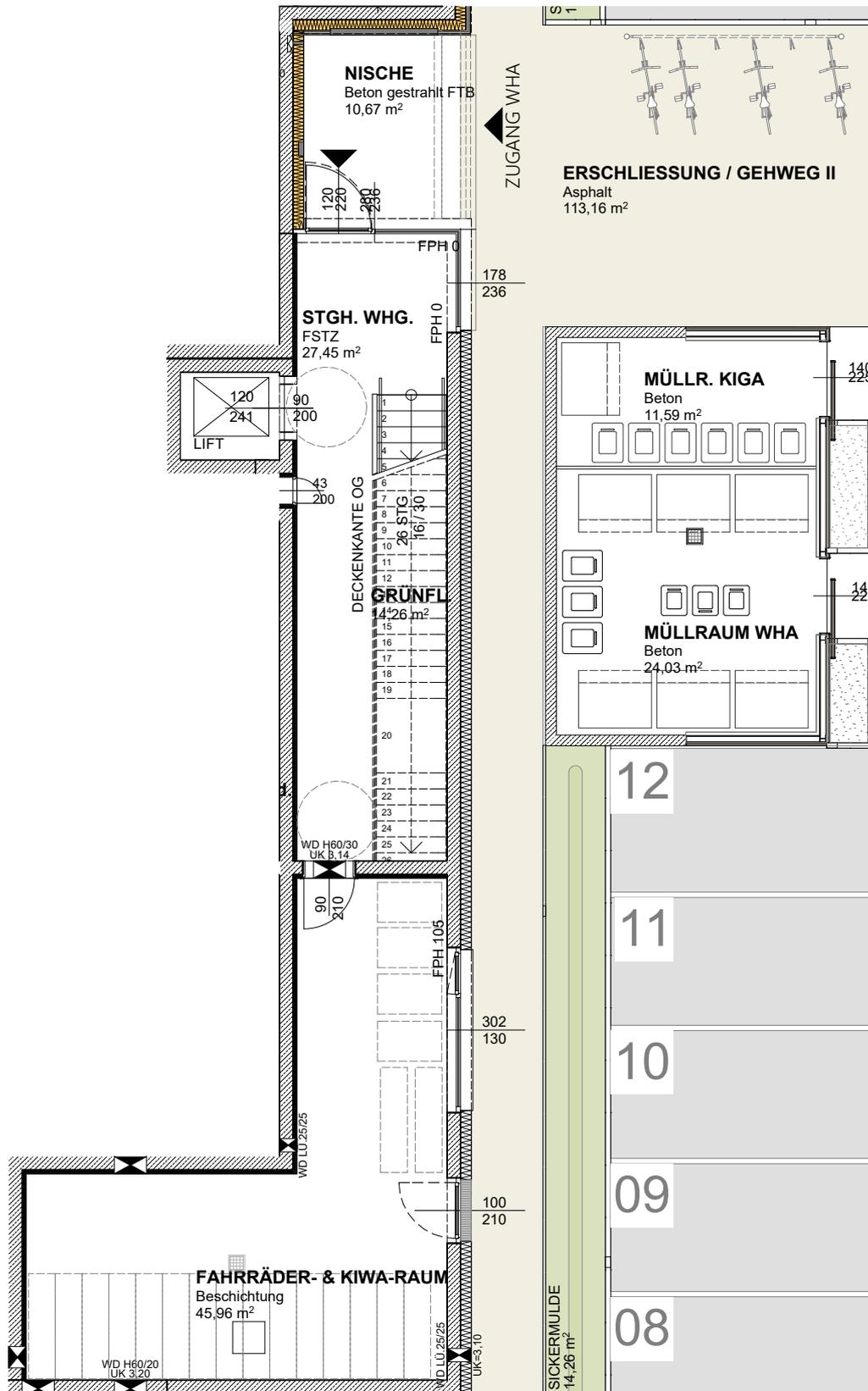
QUELLE: NÖ ATLAS, Land Niederösterreich



LAGEPLAN



EG / EINGANGSITUATION



3462 Absdorf, Holunderweg 2



Ansicht Nord



Ansicht Ost

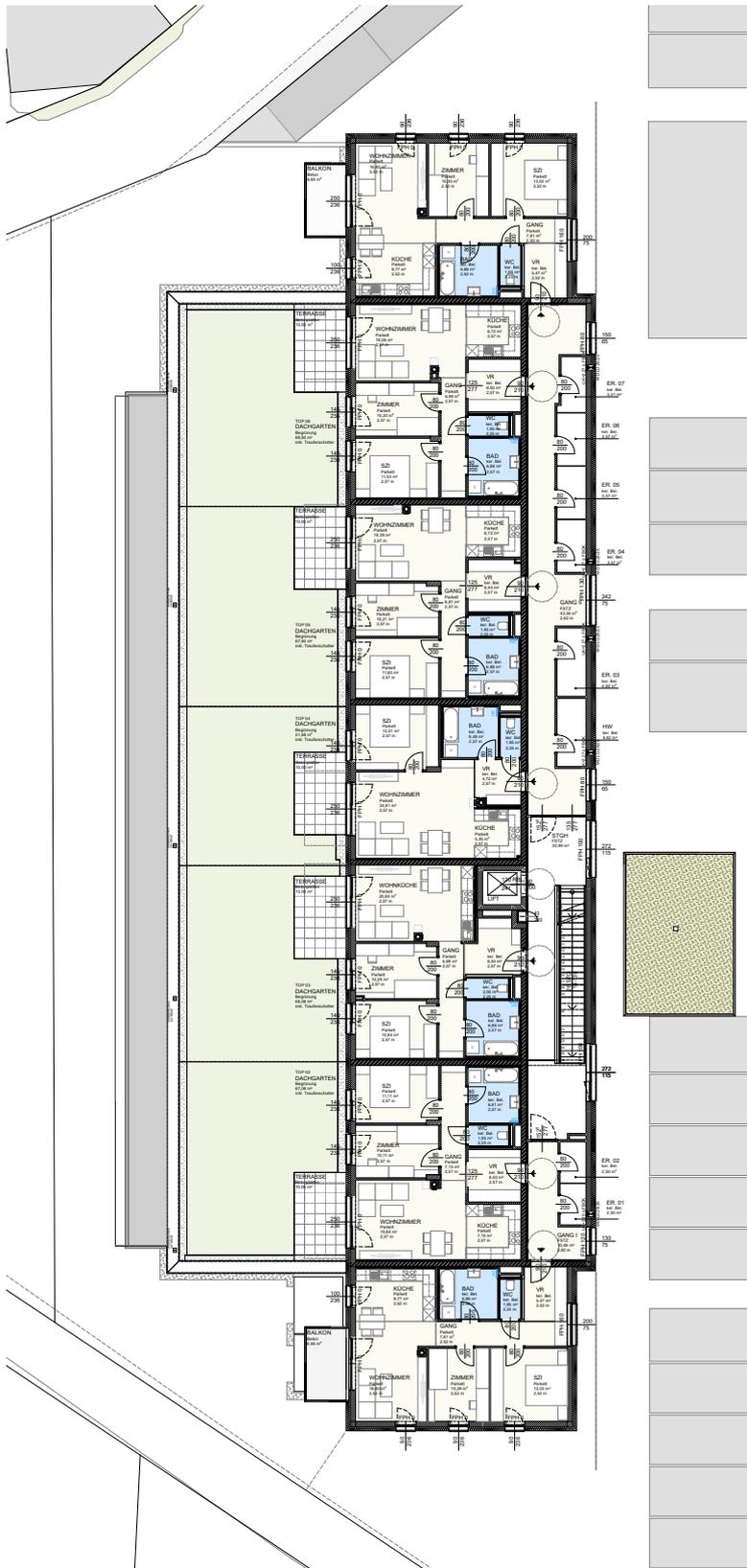


Ansicht Süd



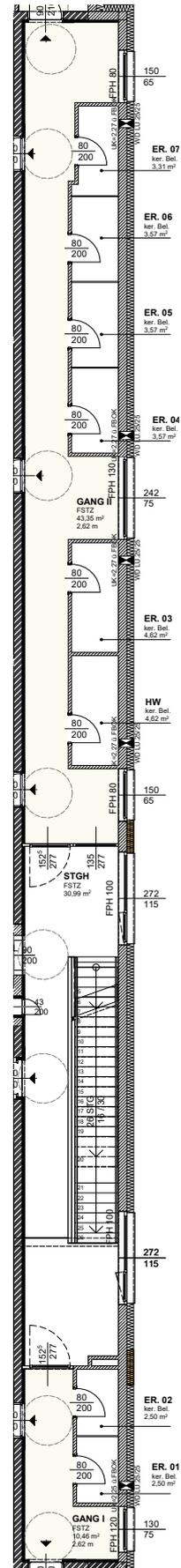
Ansicht West

ÜBERSICHT OG I

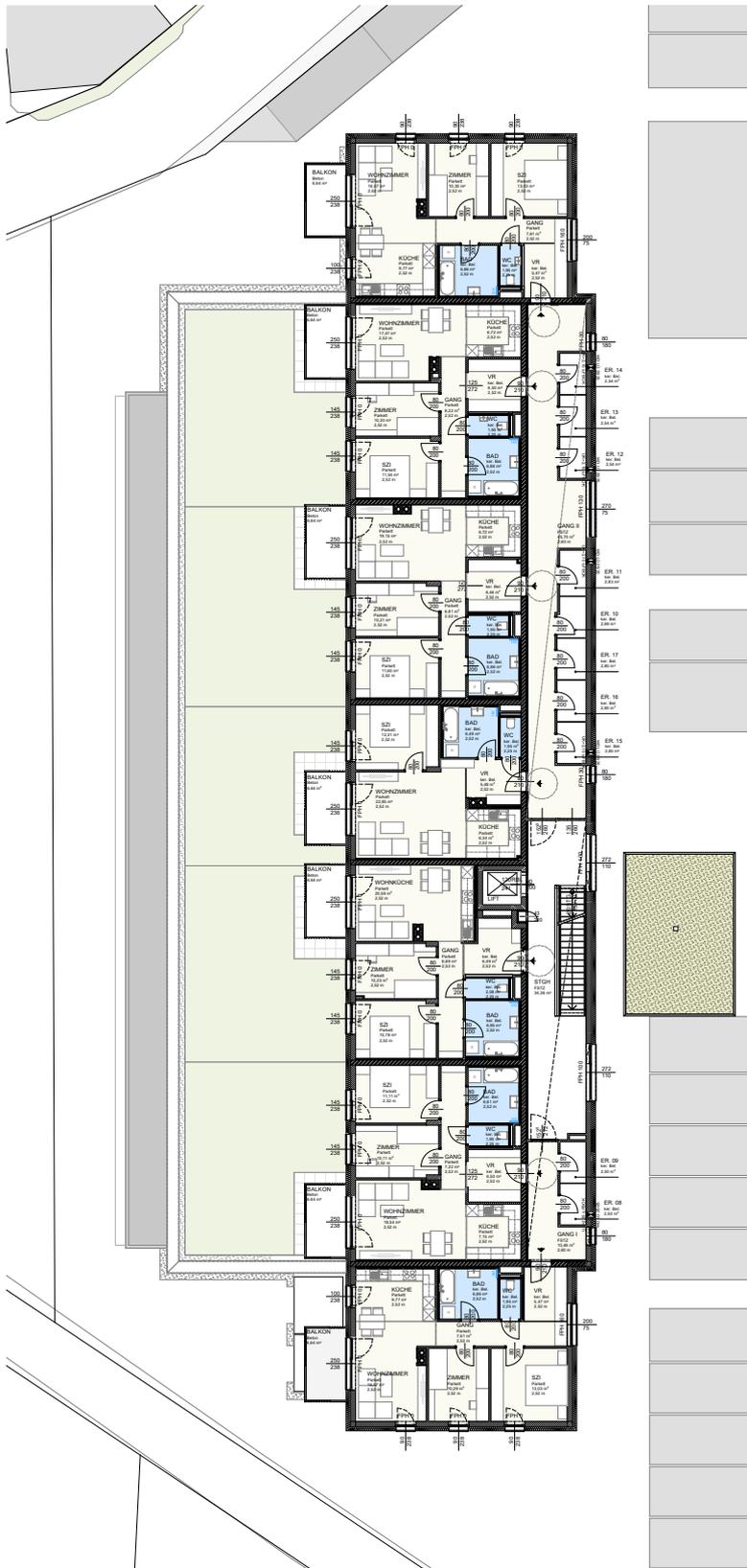


EINLAGERUNGSRÄUME

M 1:200

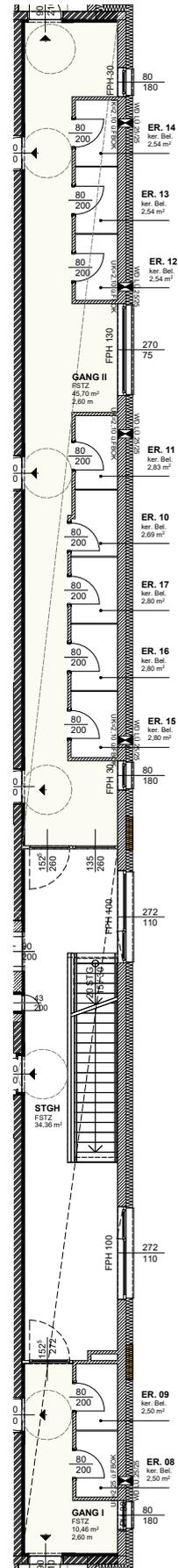


ÜBERSICHT OG 2

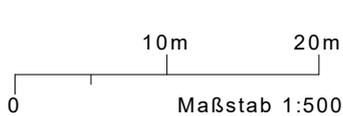
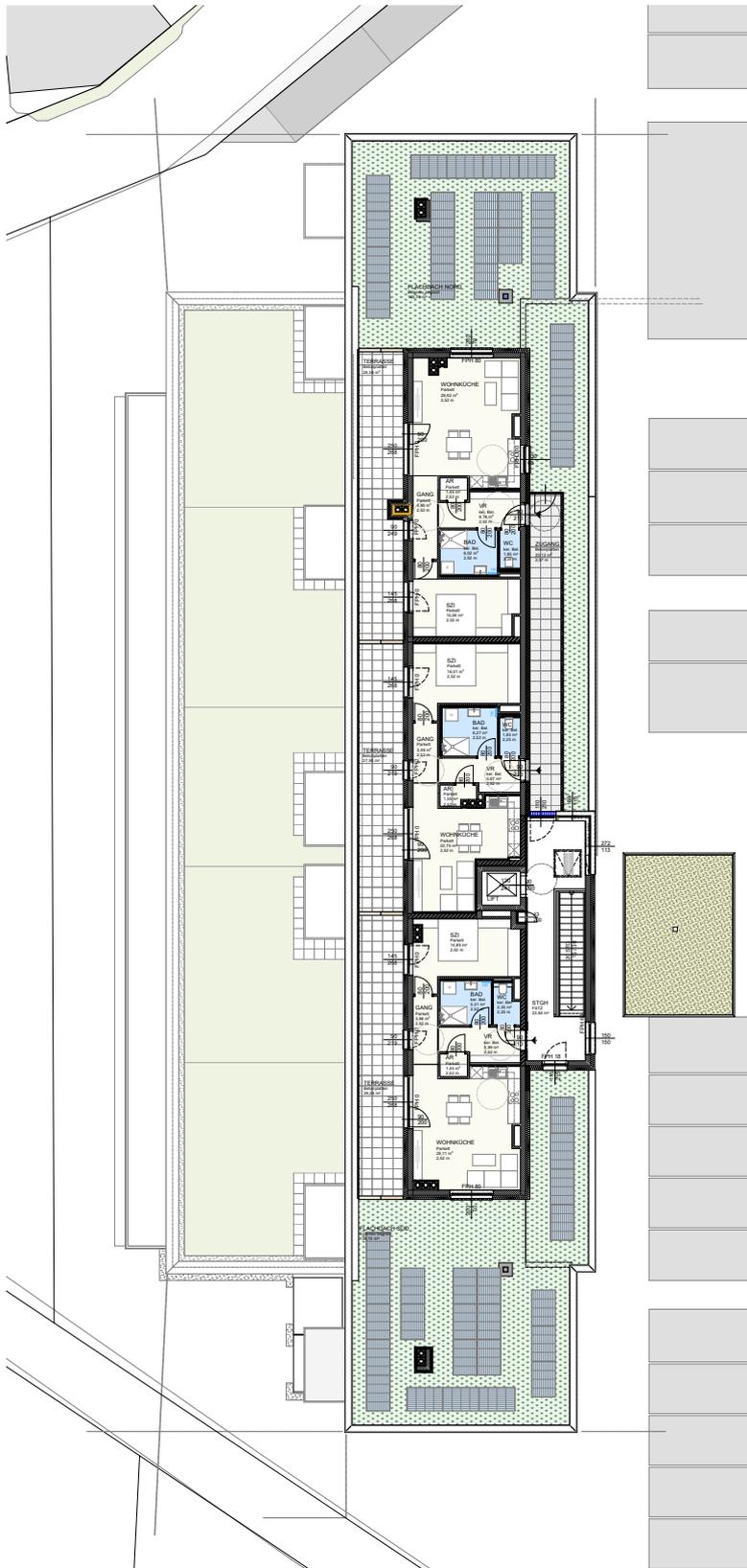


EINLAGERUNGSRÄUME

M 1:200

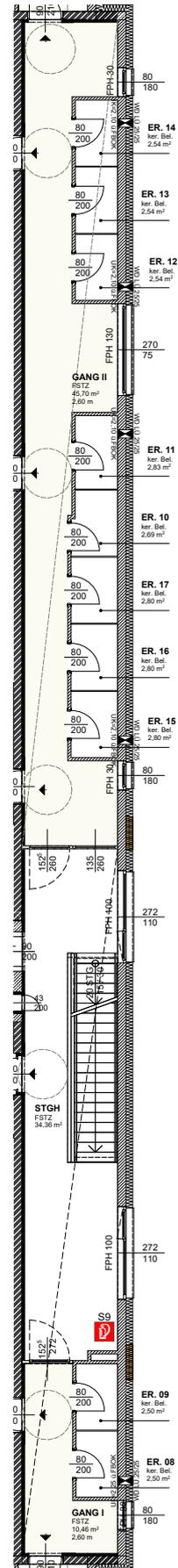


ÜBERSICHT DG



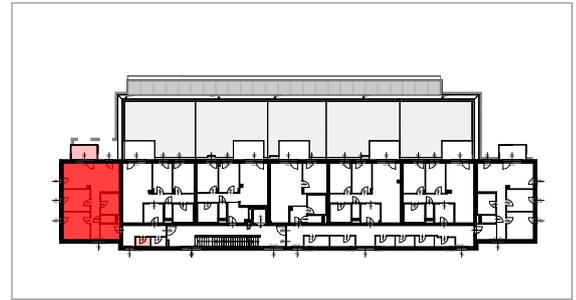
EINLAGERUNGSRÄUME

OG2
M 1:200

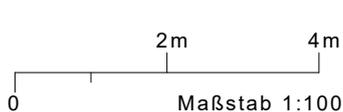
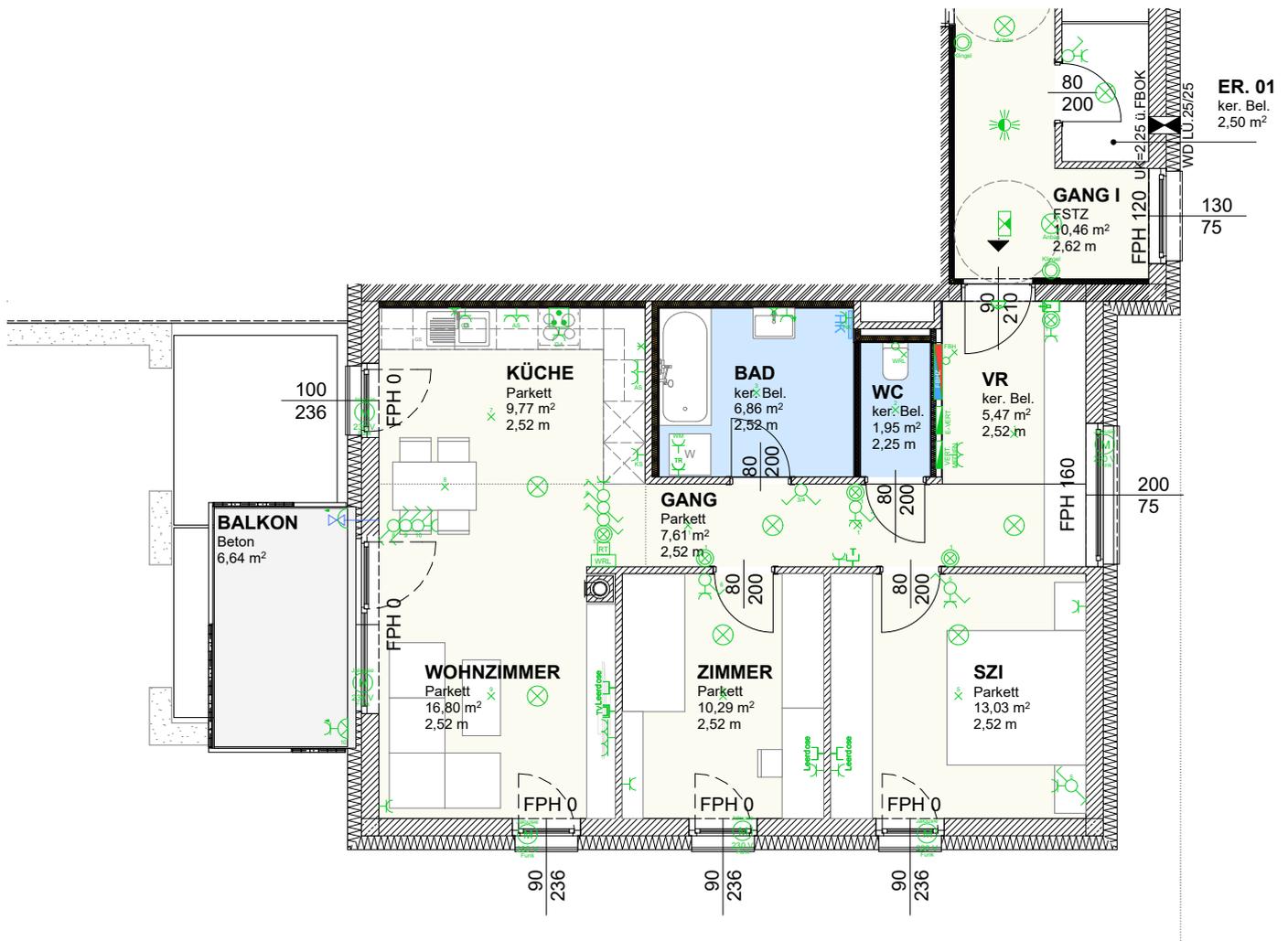


TOP 01
 3 ZI
 I. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	71,78 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,50 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG I

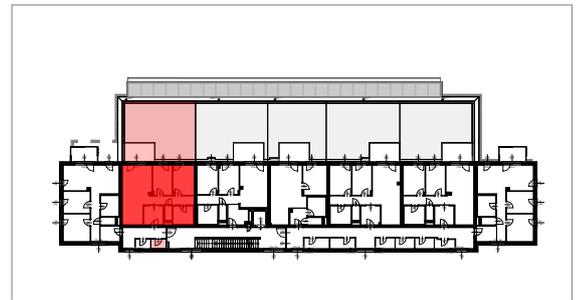


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

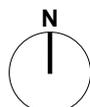
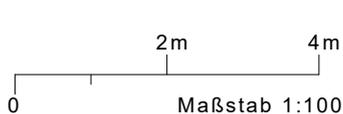
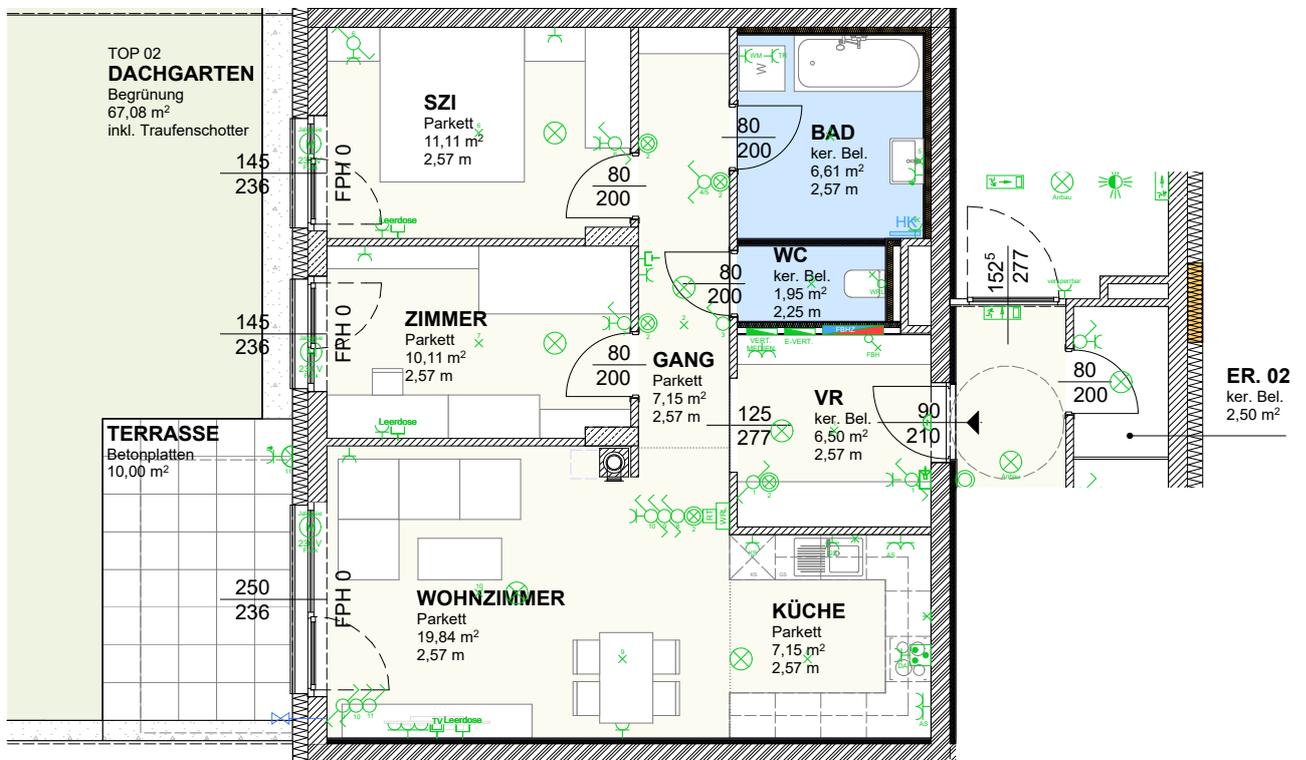
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 02
 3 ZI
 I. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	70,42 m²
TERRASSE	10,00 m ²
DACHGARTEN	67,08 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,50 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG I

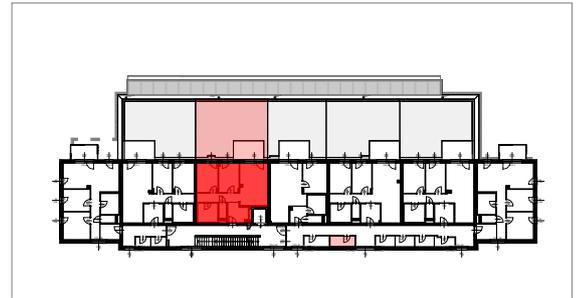


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

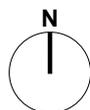
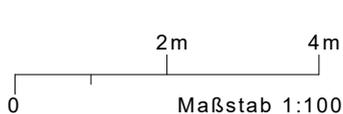
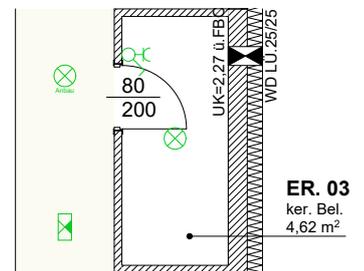
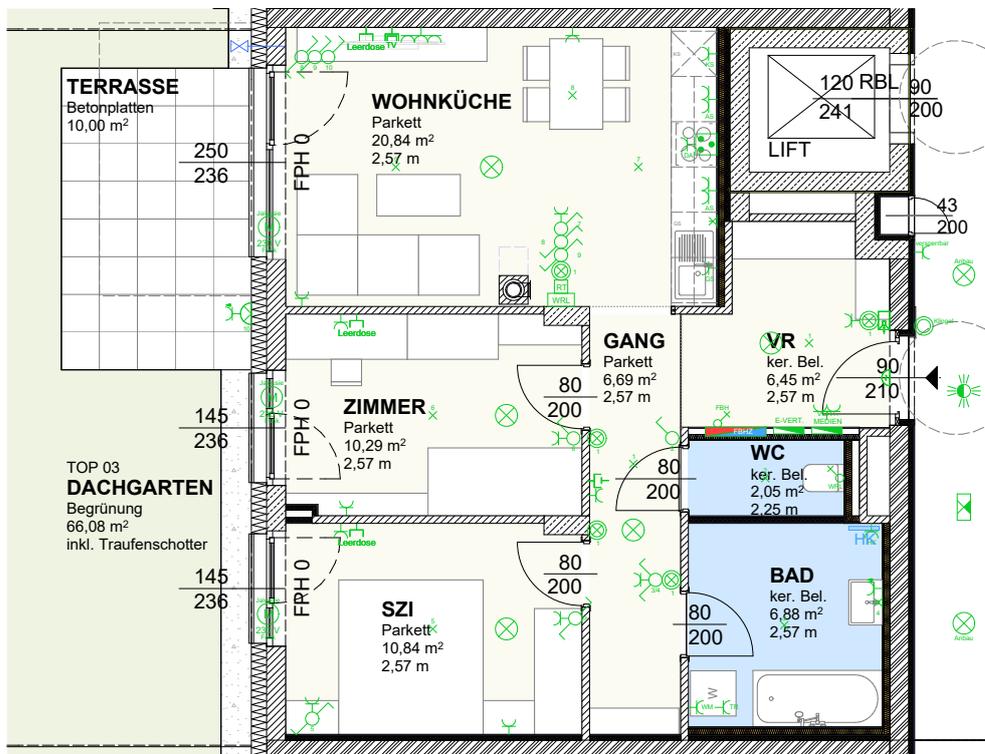
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 03
 3 ZI
 I. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	64,04 m²
TERRASSE	10,00 m ²
DACHGARTEN	66,08 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	4,62 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG I

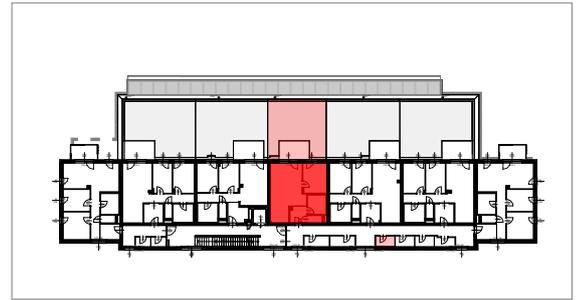


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

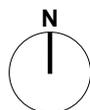
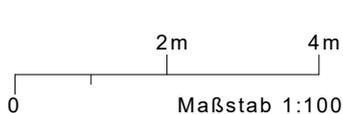
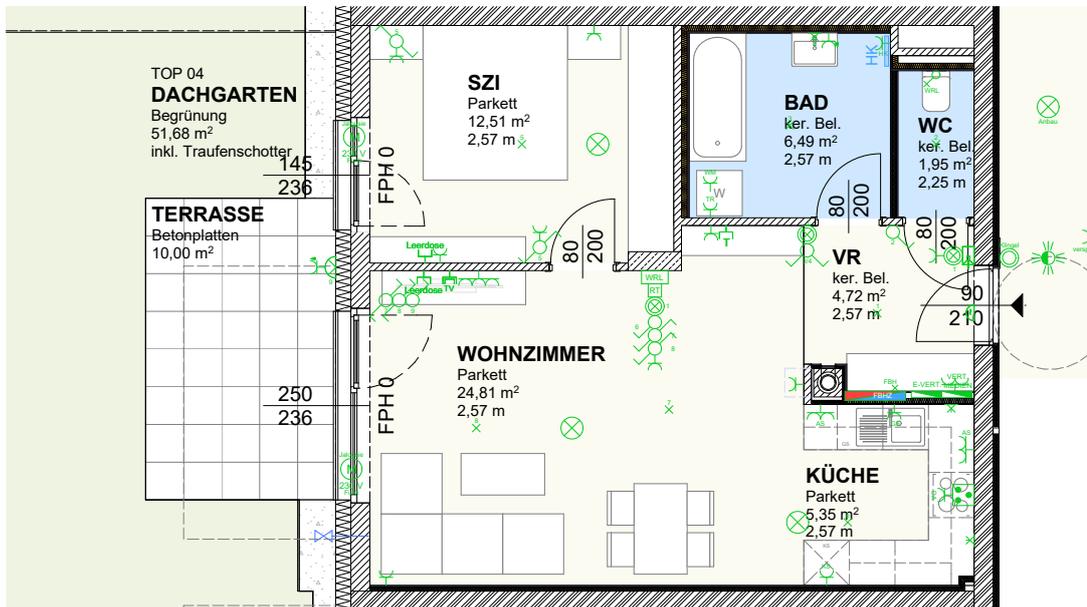
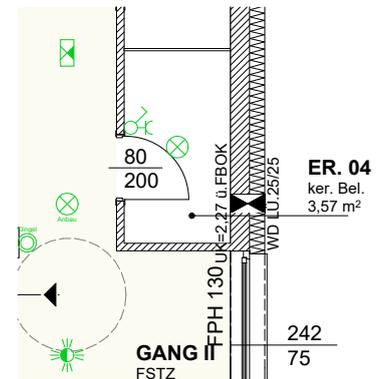
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 04
 2 ZI
 I. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	55,83 m²
TERRASSE	10,00 m ²
DACHGARTEN	51,68 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	3,57 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG I

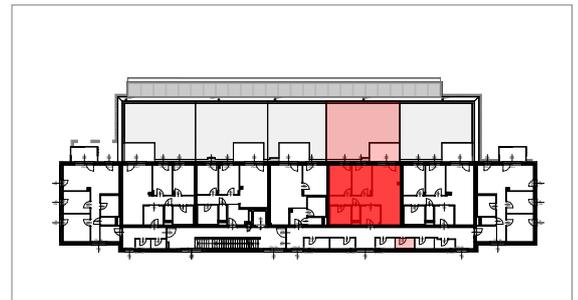


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

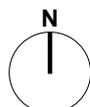
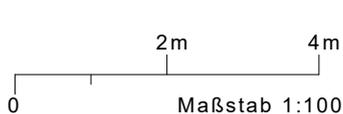
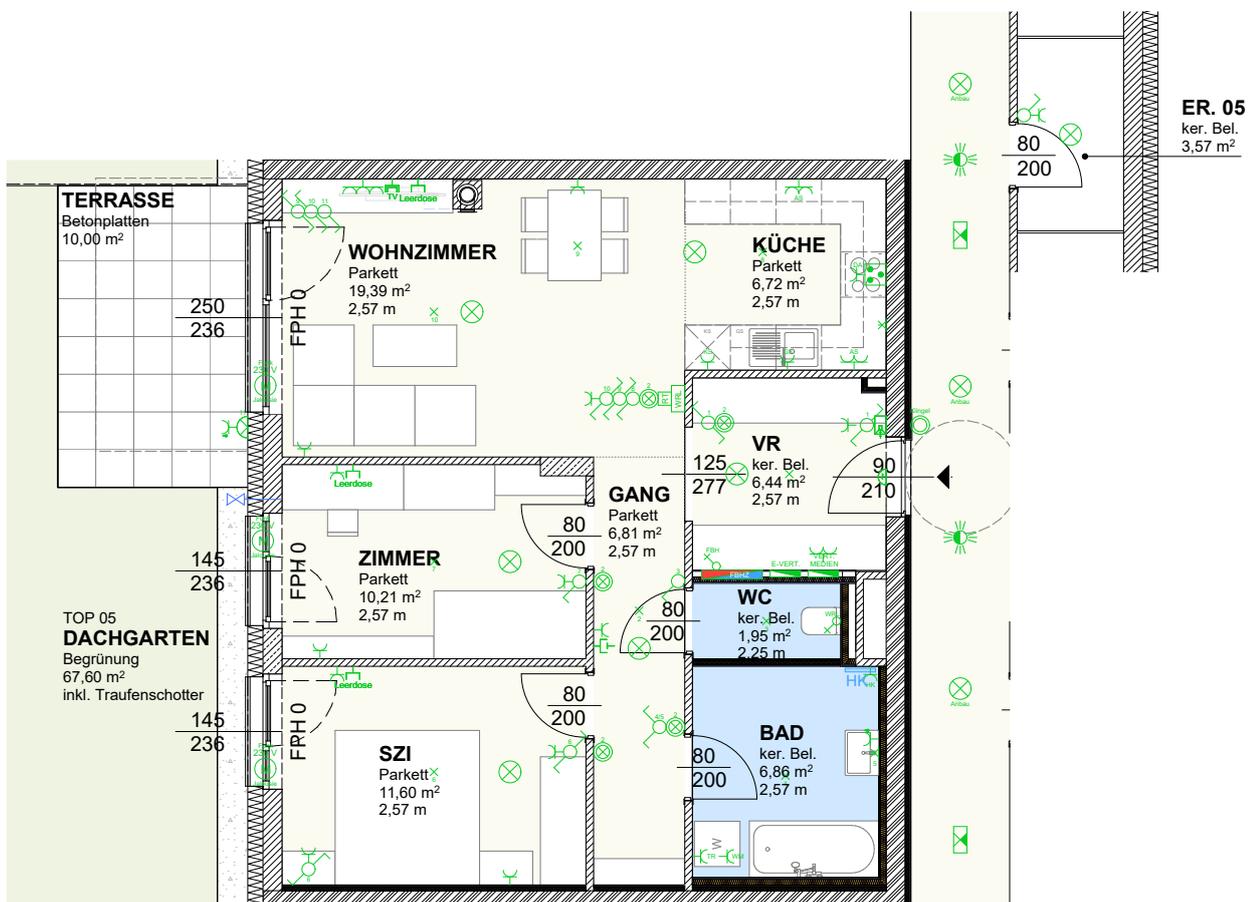
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 05
3 ZI
I. OBERGESCHOSS
M 1:100

WNFL GESAMT	69,98 m²
TERRASSE	10,00 m ²
DACHGARTEN	67,60 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	3,57 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG I



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

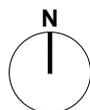
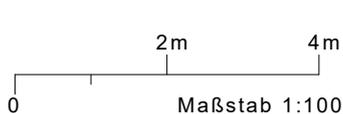
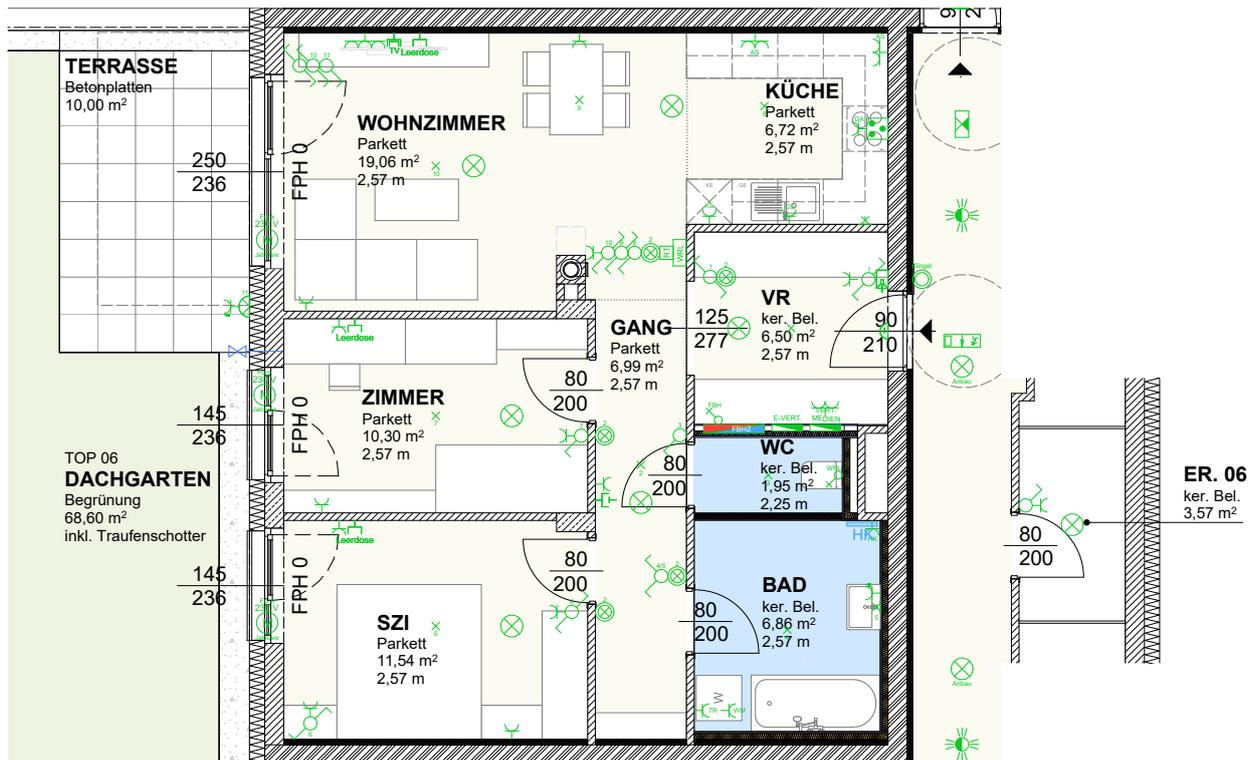
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 06
3 ZI
I. OBERGESCHOSS
M 1:100

WNFL GESAMT	69,92 m²
TERRASSE	10,00 m ²
DACHGARTEN	68,60 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	3,57 m ²



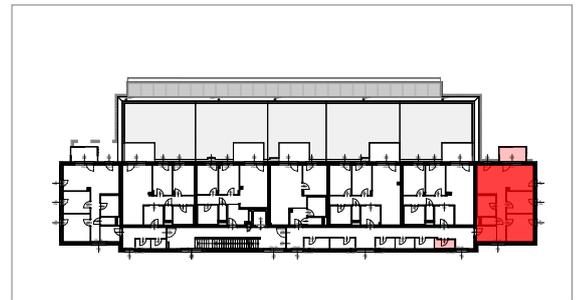
LAGE ÜBERSICHT OG I



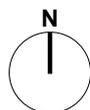
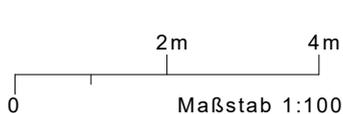
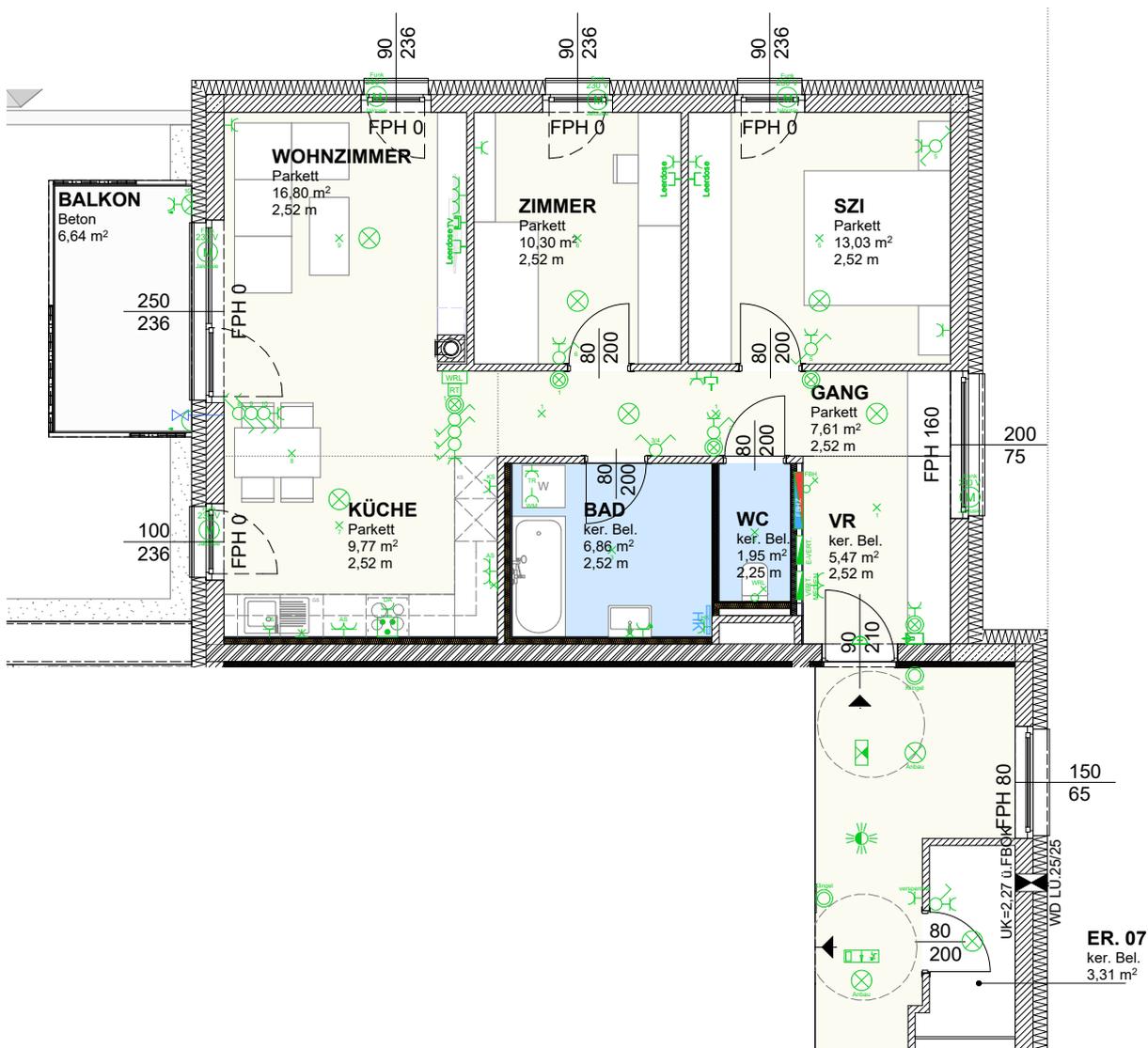
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 07
 3 ZI
 I. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	71,79 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	3,31 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG I

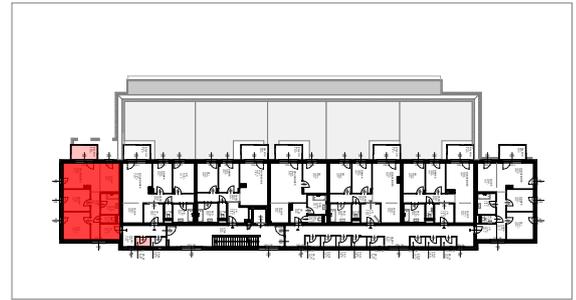


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

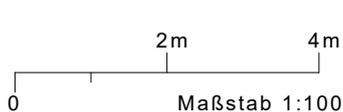
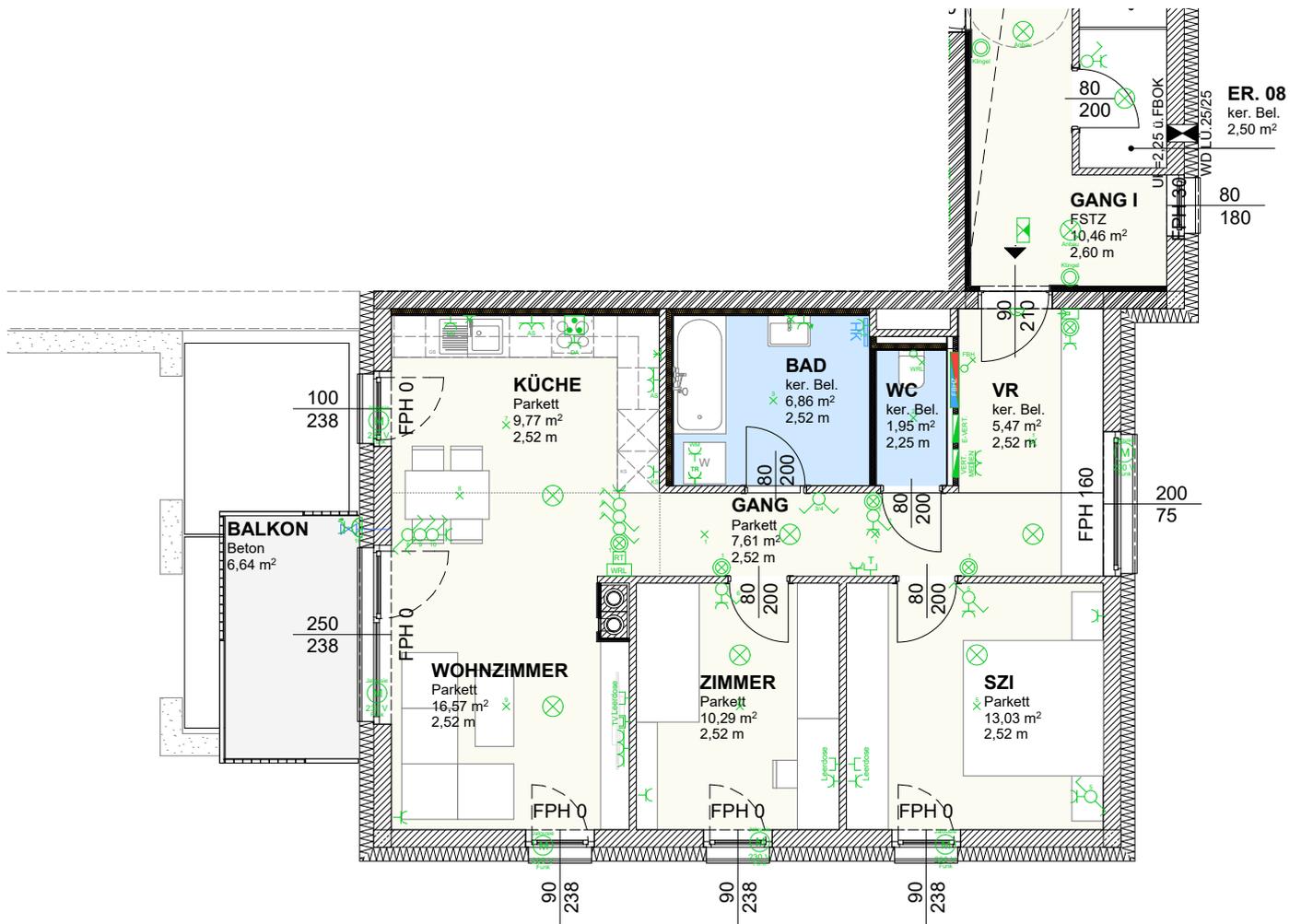
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 08
 3 ZI
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	71,55 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,50 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG II

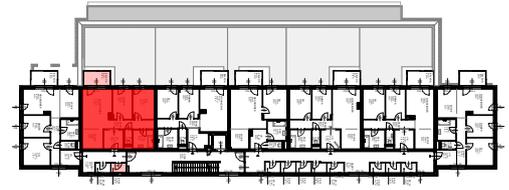


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

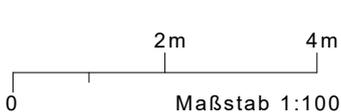
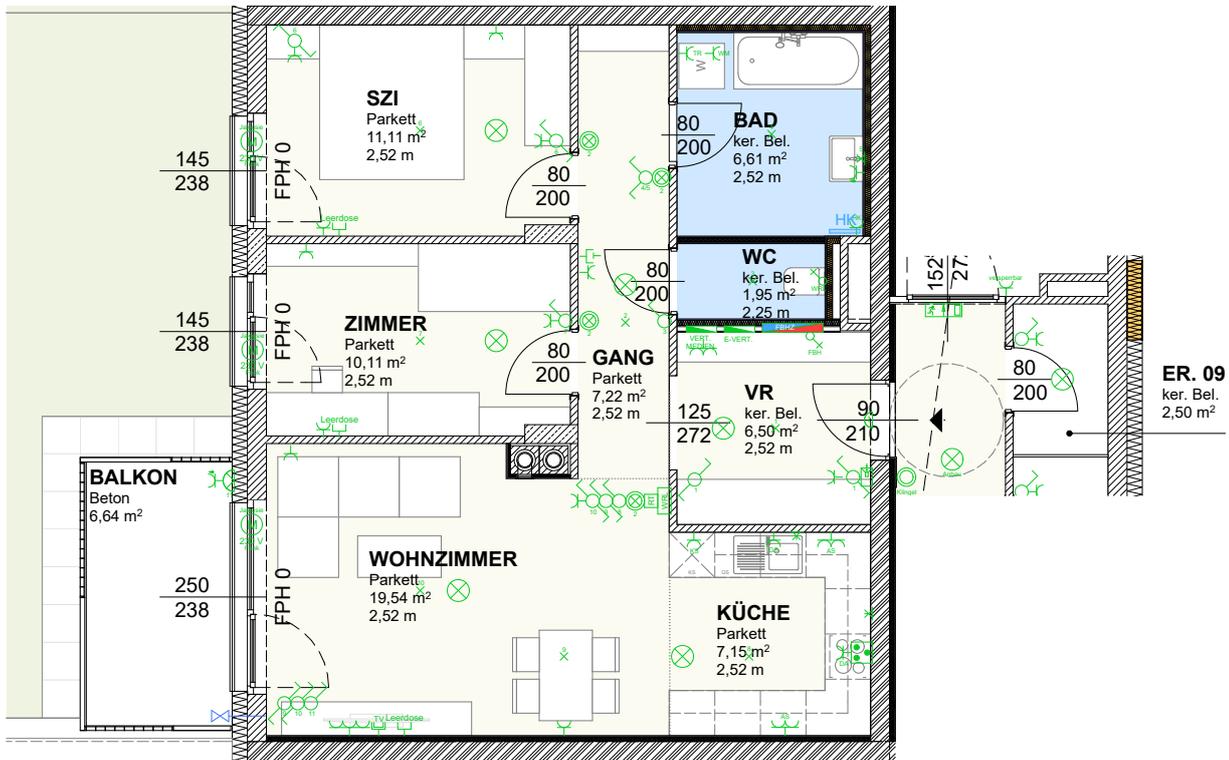
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 09
 3 ZI
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	70,19 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,5 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG II



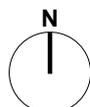
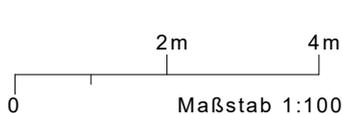
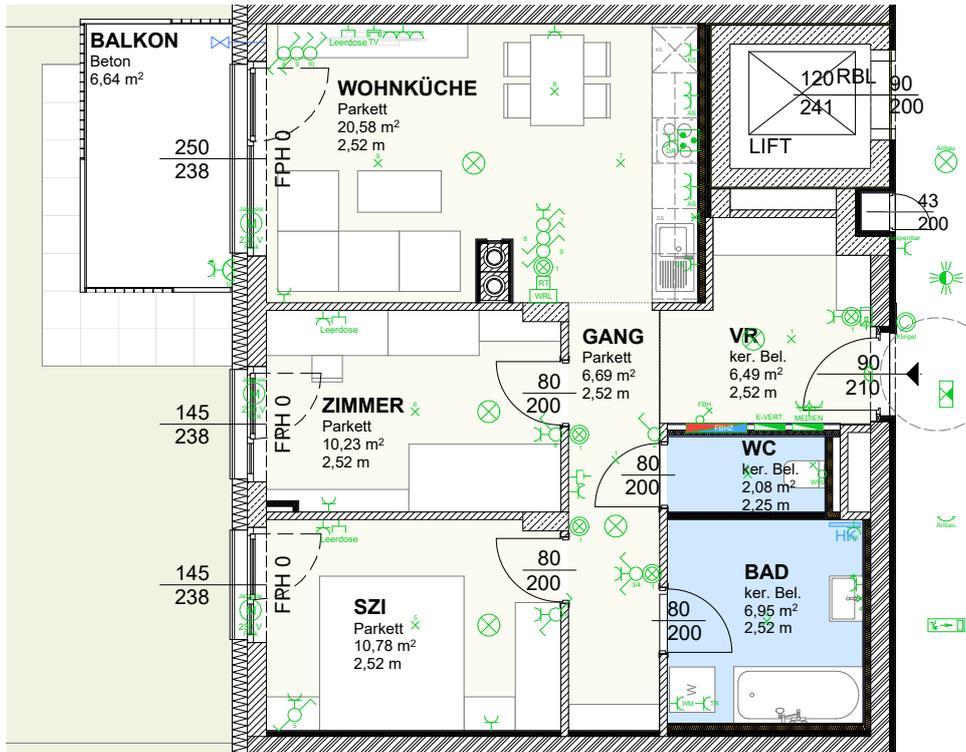
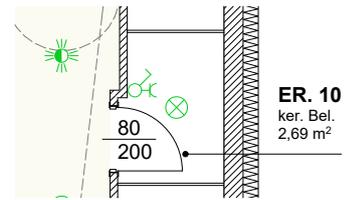
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 10
 3 ZI
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	63,80 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,69 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG II



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

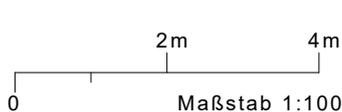
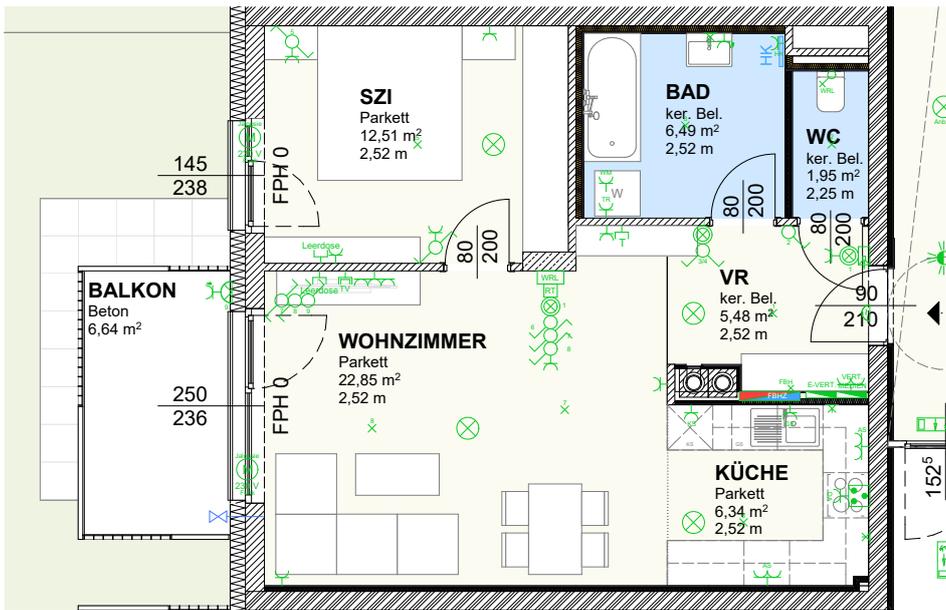
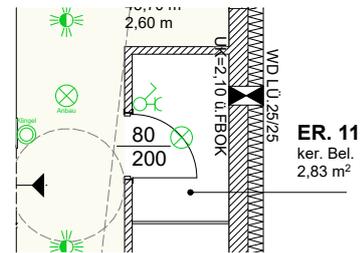
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 11
 2 ZI
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	55,62 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,83 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG II



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

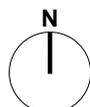
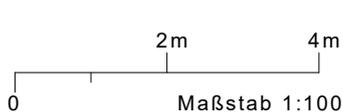
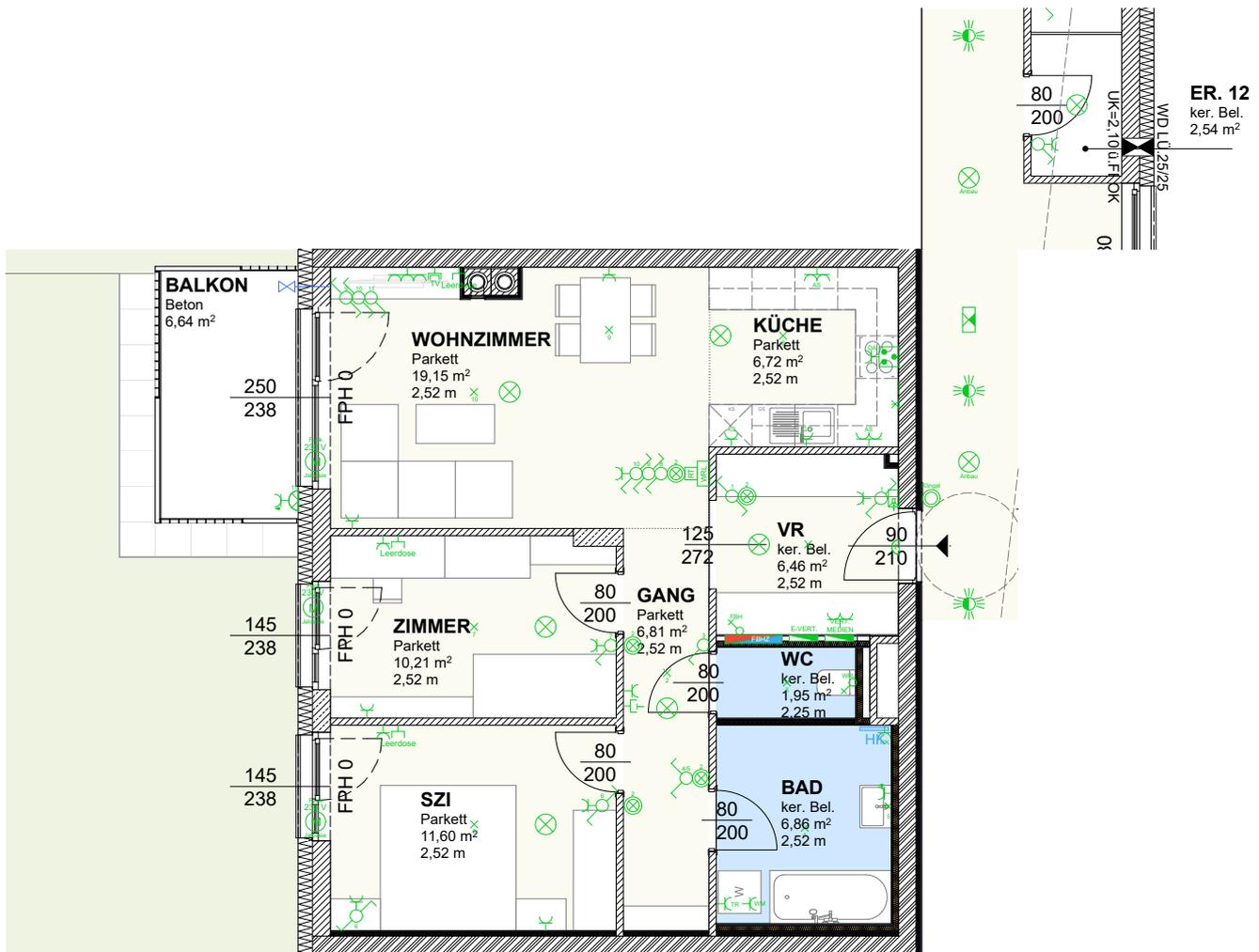
3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 12
 3 ZI
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	69,76 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,54 m ²



LAGE ÜBERSICHT OG II



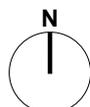
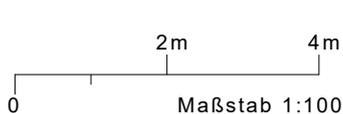
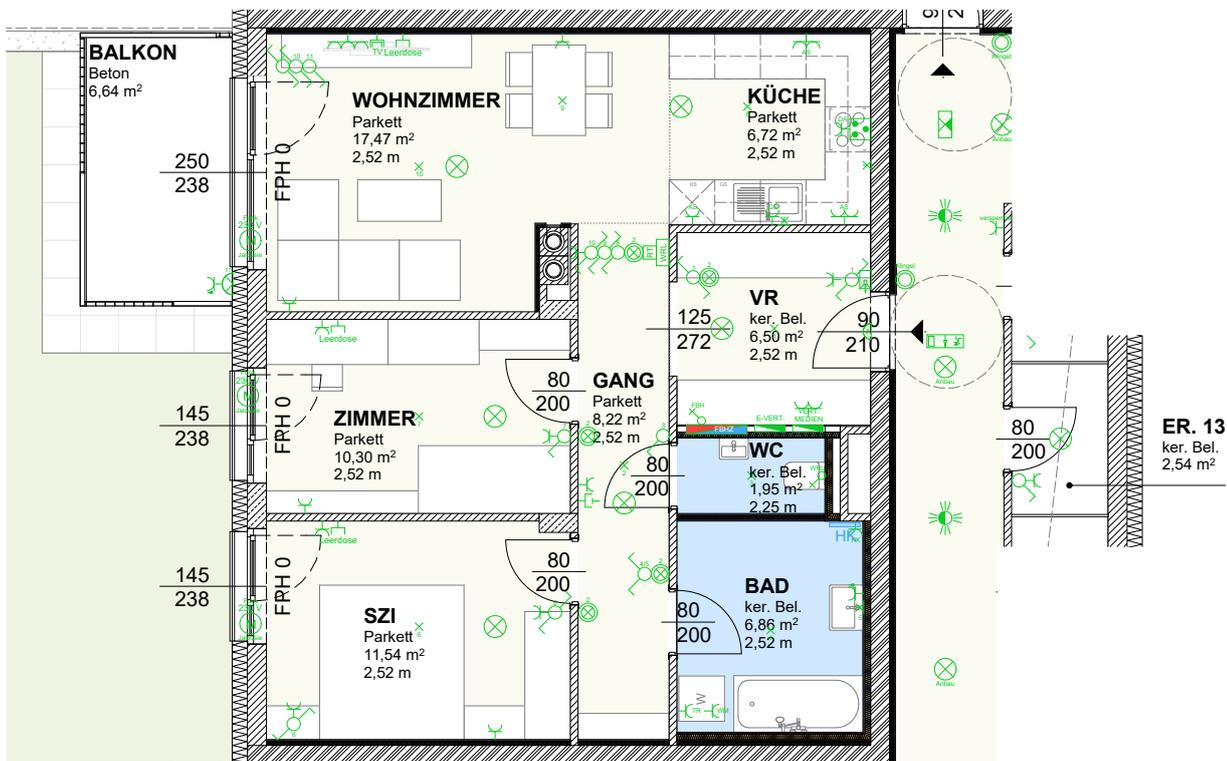
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 13
3 ZI
2. OBERGESCHOSS
M 1:100

WNFL GESAMT	69,56 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,54 m ²



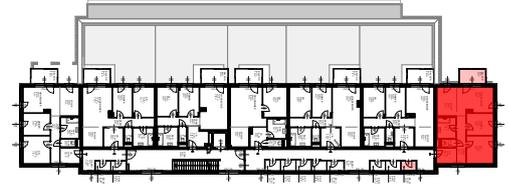
LAGE ÜBERSICHT OG II



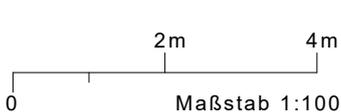
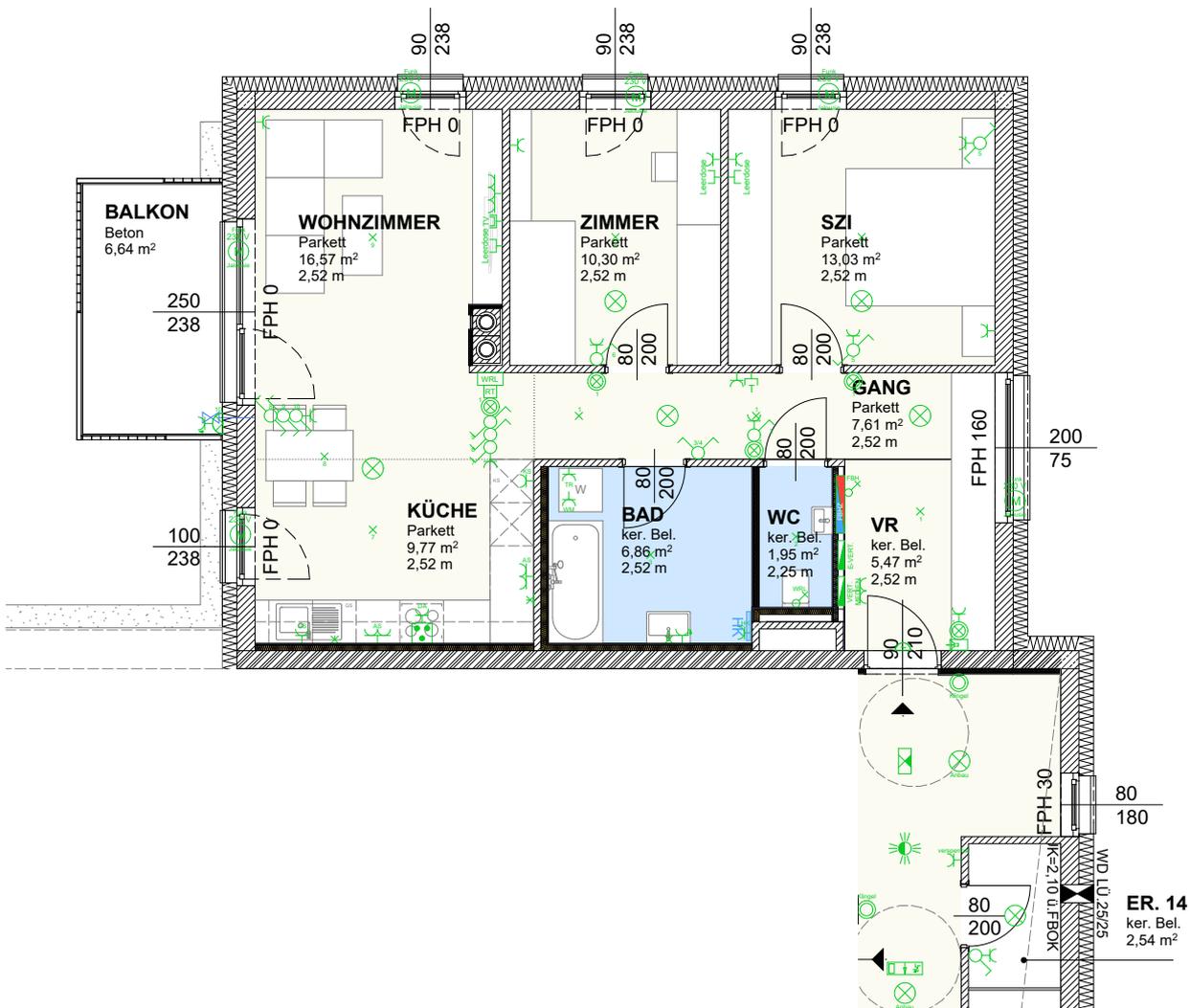
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 14
 3 ZI
 2. OBERGESCHOSS
 M 1:100

WNFL GESAMT	71,56 m²
BALKON	6,64 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,54 m ²



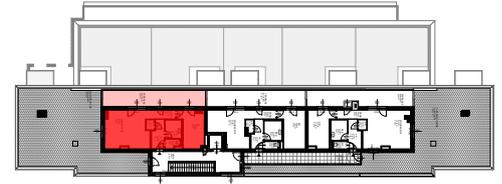
LAGE ÜBERSICHT OG II



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 15
2 ZI
DACHGESCHOSS
M 1:100

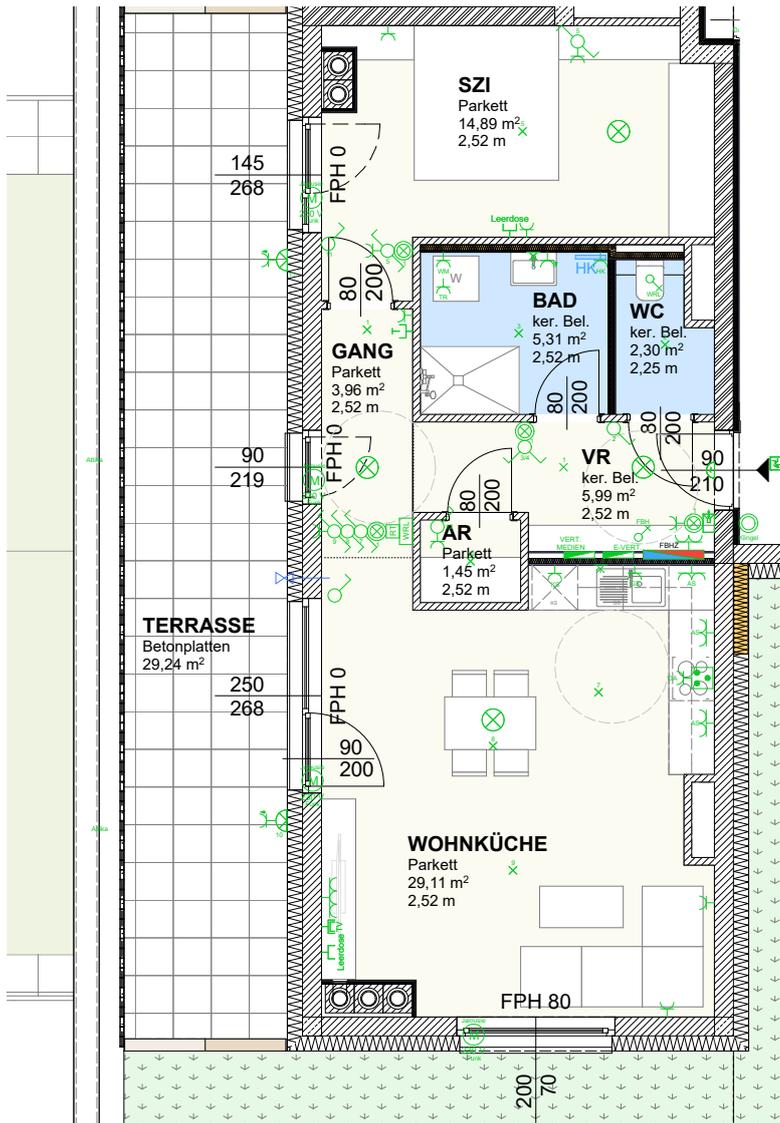
WNFL GESAMT	63,01 m²
TERRASSE	29,24 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,80 m ²



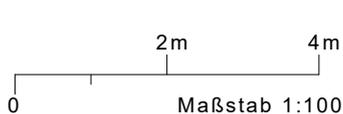
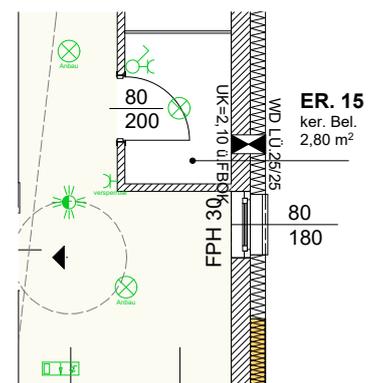
LAGE ÜBERSICHT DG



LAGE ÜBERSICHT OG 2



EINLAGERUNGSRAUM IM OG 2

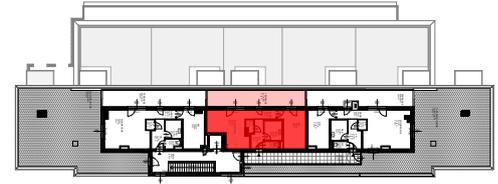


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

3462 Absdorf, Holunderweg 2

TOP 16
2 ZI
DACHGESCHOSS
M 1:100

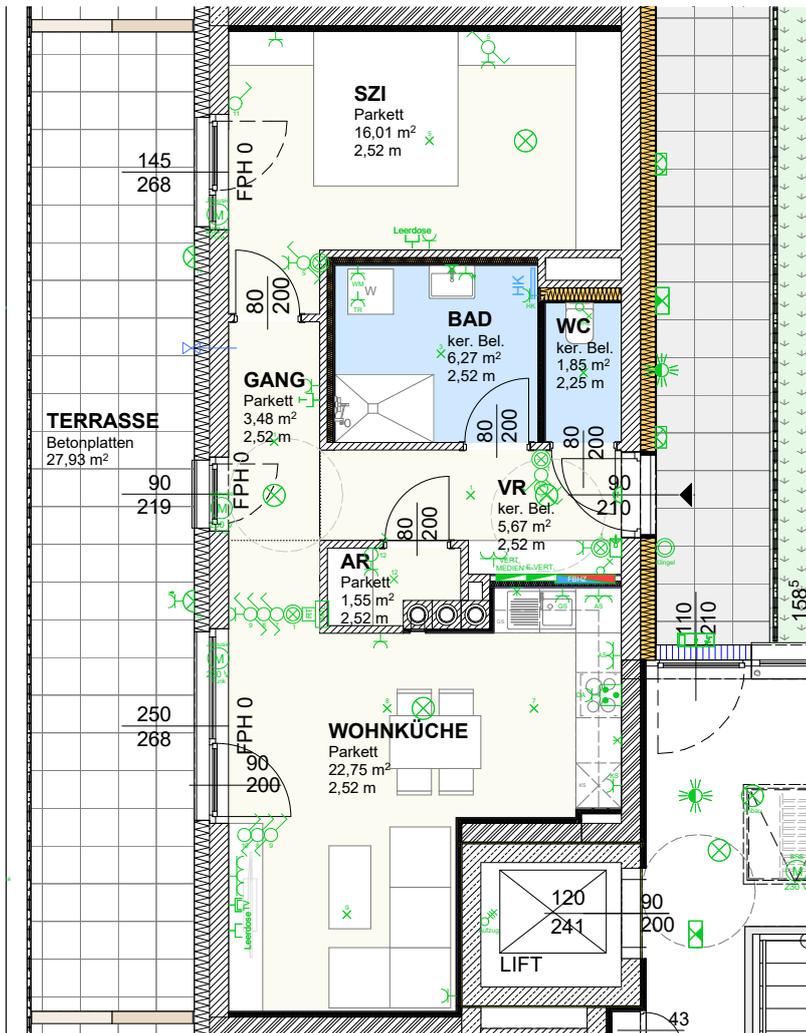
WNFL GESAMT	57,58 m²
TERRASSE	27,93 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,80 m ²



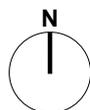
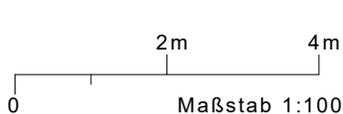
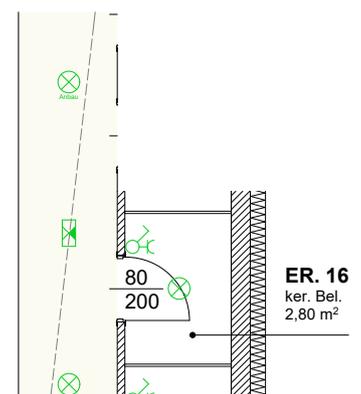
LAGE ÜBERSICHT DG



LAGE ÜBERSICHT OG 2



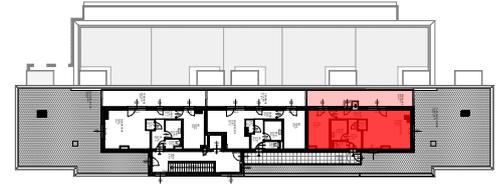
EINLAGERUNGSRAUM IM OG 2



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 17
2 ZI
DACHGESCHOSS
M 1:100

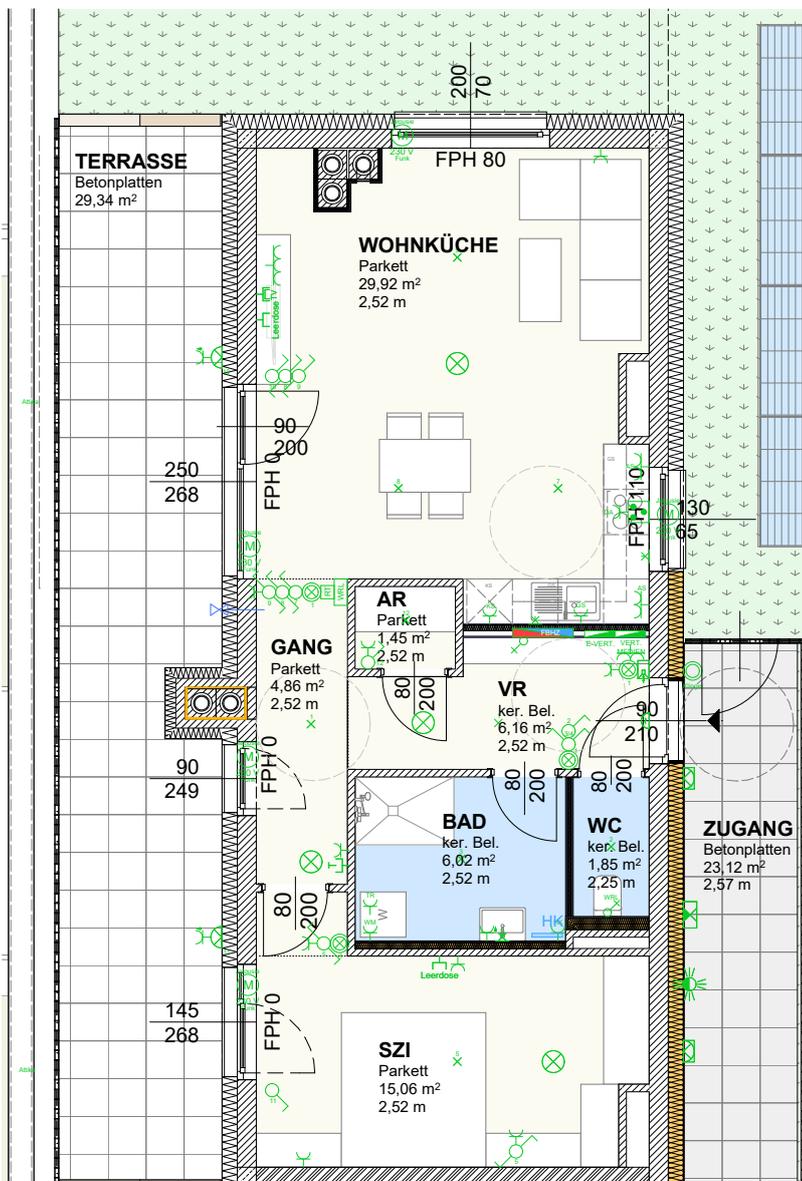
WNFL GESAMT	65,32 m²
TERRASSE	29,34 m ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,80 m ²



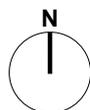
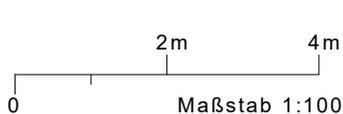
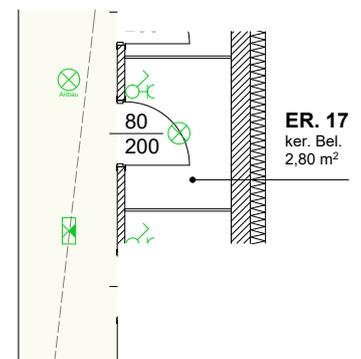
LAGE ÜBERSICHT DG



LAGE ÜBERSICHT OG 2

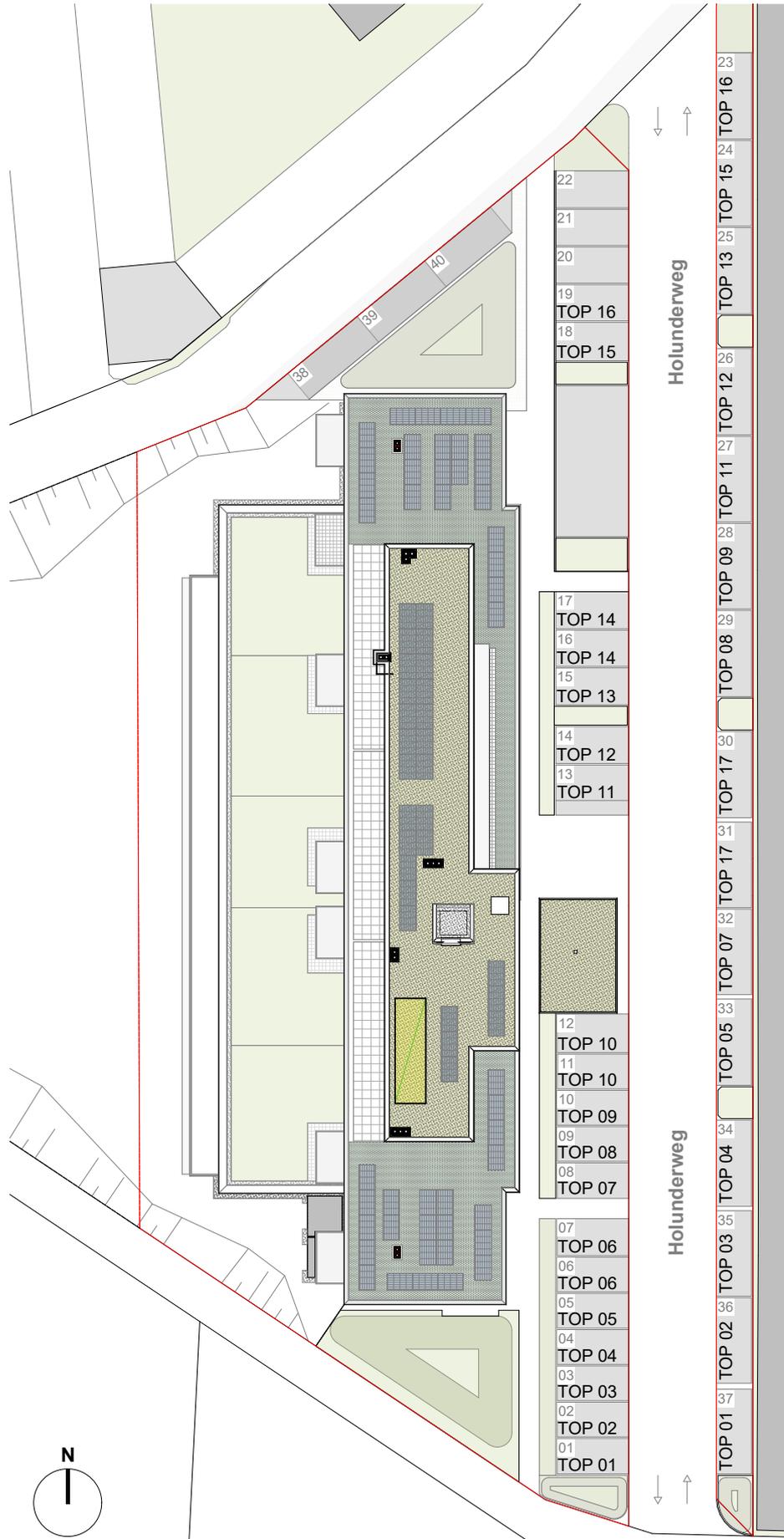


EINLAGERUNGSRAUM IM OG 2



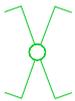
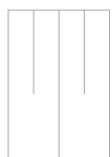
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

STELLPLATZZUORDNUNG



kein Maßstab

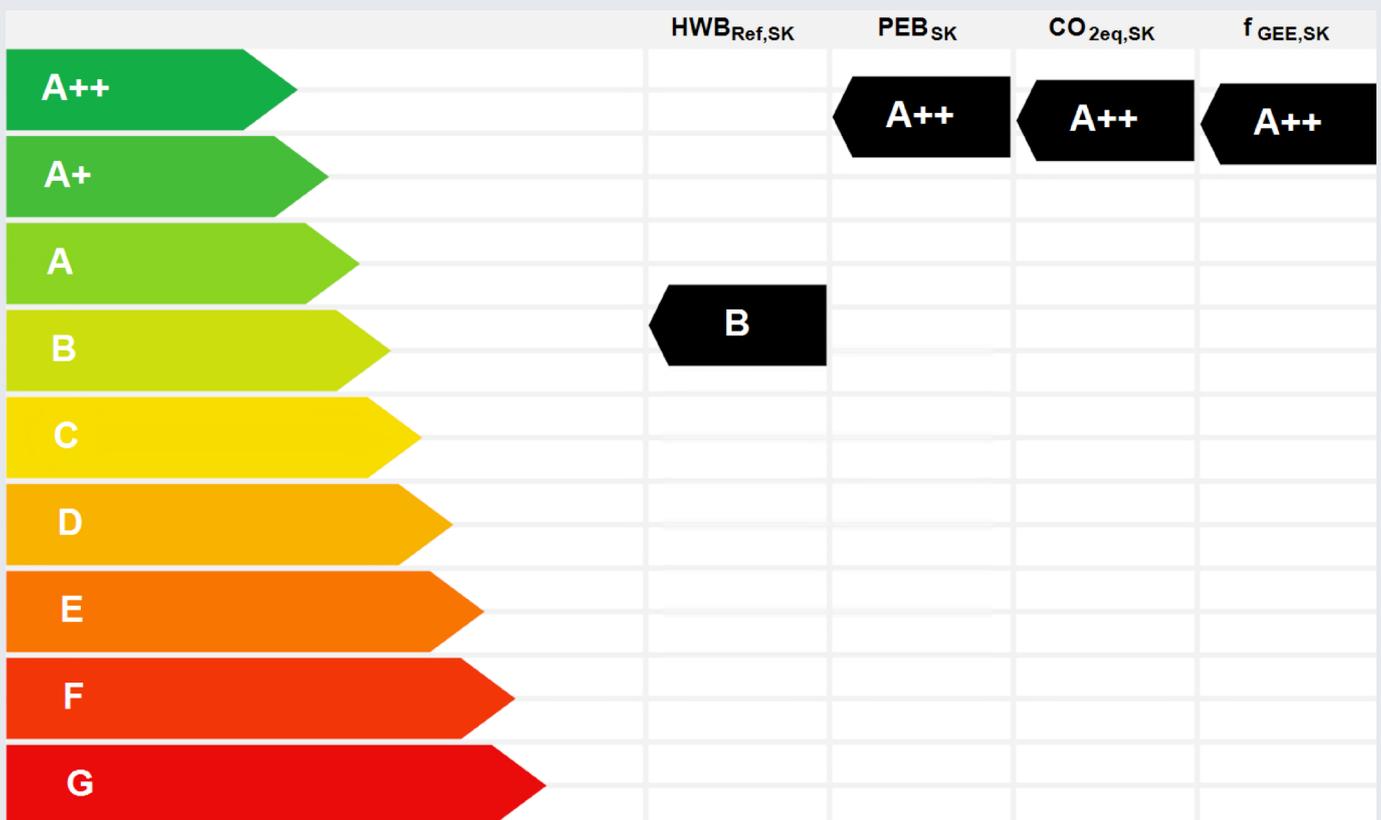
LEGENDE

	EIN-AUSSCHALTER		LEERVEROHRUNG
	WECHSELSCHALTER		DECKENBEWEGUNGSMELDER
	SERIENSCHALTER		WANDLICHTAUSLASS
	KREUZSCHALTER		DECKENLICHTAUSLASS
	GEGENSPRECHANLAGE		WANDLEUCHE
	KLINGELTASTER		RAUCHWARNMELDER UNVERNETZT
	GLOCKE		E-VERTEILER
	RAUMTHERMOSTAT		RETTUNGSZEICHENLEUCHE
	STEUERUNG WOHNRAUMLÜFTUNG		ANBAULEUCHE
	STEUERUNG JALOUSIE		WANNENLEUCHE
	STECKDOSE ARBEITSSTECKDOSE		HAUPTVERTEILER FUßBODENHEIZUNG
	STECKDOSE BADEHEIZKÖRPER		BADHEIZKÖRPER
	STECKDOSE KÜHLSCHRANK		ABGEHÄNGTE DECKE
	STECKDOSE GESCHIRRSPÜLER	LEGENDE AUSSENANLAGE:	
	STECKDOSE WASCHMASCHINE		KEMPERARMATUR
	STECKDOSE WÄSCHETROCKNER		BÖSCHUNG NACH MASSGABE DER ÖRTLICHEN BODENVERHÄLTNISSE
	STECKDOSE 1-FACH	DIE BEPFLANZUNG DER ALLGEMEINBEREICHE IST EINE SYMBOLDARSTELLUNG UND WIRD NACH MASSGABE DER PROJEKTMÖGLICHKEITEN UND PROJEKTQUALITÄT REALISIERT	
	STECKDOSE 2-FACH		
	STECKDOSE 3-FACH		
	STECKDOSE 1-FACH FEUCHTRAUM MIT DECKEL		
	AUSLASS/LEERVERROHRUNG JALOUSIE		
	AUSLASS E-HERD		
	AUSLASS DUNSTABZUG		
	TV/SAT ANSCHLUSSDOSE		

BEZEICHNUNG	A22-15-SZ_KIGA_WHA_Absdorf
Gebäude (-teil)	konditioniert Wohnungen - 1.OG bis DG
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten
Straße	Kremserstraße
PLZ, Ort	3462 Absdorf
Grundstücksnummer	908/4

Umstellungsstand	Planung
Baujahr	2022
Letzte Veränderung	
Katastralgemeinde	Absdorf
KG-Nummer	20001
Seehöhe	182,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.772,5 m ²	Heiztage	164 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	1.418,0 m ²	Heizgradtage	3.654 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	5.704,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	15,3 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.315,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,46 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	1.765,3 m ²	LEK _T -Wert	16,13	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	1.412,2 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	5.704,4 m ³				

EA-Art: T

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	25,9 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{ref,RK, zul} =	35,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	12,5 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	30,0 kWh/m ² a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	0,53	entspricht	f _{GEE, RK, zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil			entspricht		Punkt 5.2.3 a und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, Ref, SK} =	52 742 kWh/a	HWB _{ref, SK} =	29,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	26 107 kWh/a	HWB _{SK} =	14,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	18 114 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	28 391 kWh/a	HEB _{SK} =	16,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{SAWZ, WW} =	1,06
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{SAWZ, RH} =	0,18
Energieaufwandszahl Heizen			e _{SAWZ, H} =	0,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	40 369 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	54 303 kWh/a	EEB _{SK} =	30,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	88 514 kWh/a	PEB _{SK} =	49,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn, em, SK} =	55 389 kWh/a	PEB _{n, em, SK} =	31,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem, SK} =	33 125 kWh/a	PEB _{em, SK} =	18,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	12 327 kg/a	CO ₂ _{SK} =	7,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, SK} =	0,51
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	7 kWh/a	PV _{Export, SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IB für BPH C. Jachan GmbH&CoKG
Ausstellungsdatum	20.06.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.06.2033		
Geschäftszahl			

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:	Ortswasserleitung
Abwasserentsorgung:	Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalsystem. Regenwasser auf Eigengrund zur Versickerung gebracht
Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:	Strom, Telefon/Internet
Antennenanlage:	SAT-Anlage
Lichte Raumhöhen in Wohnräumen:	Erdgeschoss: 2,50 m Obergeschoss: 2,50 m
Fußboden- Wandkonstruktionen:	
Außenmauerwerk:	Ziegelhochlochsteine bzw. Stahlbeton
Wohnungstrennwand Reihenhaushaus:	Ziegelhochlochsteine
Wohnungstrennwand Wohnhaus:	Ziegelhochlochsteine bzw. Stahlbeton
Zwischenwand tragend:	Ziegel bzw. Stahlbeton
Zwischenwand nicht tragend:	Ziegelhochlochstein bzw. Gipskartonständerwände nach Erfordernis
Kamine:	Ahrens ASK-L 16 Ein, für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Ofen kann, nach schriftlicher Genehmigung durch die Schönerer Zukunft , sowie dem zuständigen Rauchfangkehrer, angeschlossen werden. Der Rauchrohranschluss wird nicht ausgeführt .

AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	<u>Küche:</u> Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler <u>Bad:</u> Badewanne, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, Steckdose für Trockner, Handtuchheizkörper <u>WC:</u> Hänge WC
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung

Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) erfolgt mittels Wärmepumpen (Luft/Wasser und Sole/Wasser). Die Außeneinheiten sind am Dach situiert. Die Heizungsverteilung erfolgt über einen Steigschacht. Die Raumheizung erfolgt generell über Fußbodenheizung.
Die Raumregelung erfolgt über ein Raumthermostat, welches sich im Wohnzimmer befindet.

Photovoltaikanlage:

Wohnhaus:

Es wird eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von ca. 30 kWp errichtet. Der dabei erzeugte Strom wird für den Betrieb der Heizung und Warmwasserbereitung verwendet.

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Die kontrollierte Wohnraumbel- und entlüftung erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. In den Sanitäreinheiten, sowie in den Küchen, wird eine Abluftöffnung, in den Aufenthaltsräumen jeweils eine Zuluftöffnung, in Form eines Tellerventiles, ausgeführt. Die Ansaugung der Außenluft erfolgt im Dachgeschoß. Die Fortluft wird über das Dach ausgeblasen.

Hauseingangstüren:	Holztüren
Wohnungseingangstüren:	Vollbautüren mit Stahlzargen
Innentüren:	Röhrenspantürblätter, weiß mit Holzzargen
Fenster – u. Balkontüren:	Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung
Sonnenschutz:	Elektrische Außenrollläden in allen Wohnungen mit Fernbedienung
Fußböden:	Parkett Eiche
Fliesenböden:	Großformatfliesen 60/60 grau
Bad/WC:	Bodenfliesen 60/60, Farbe grau Wandfliesen, 30/60cm weiß verflies bis Deckenunterkante. Im WC wird hinter dem Spülkasten eine Wandverfliesung ausgeführt, ansonsten werden nur Fliesensockeln ausgeführt.
Terrassen:	Betonplatte im Gefälle, kein Oberbelag
Balkone:	Betonplatte im Gefälle, kein Oberbelag

HINWEIS!

Für Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN: Kleinere Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, Dehnfugen sowie geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mängel anzusehen.

Abänderungen gegenüber dem Prospekt, die sich als notwendig erweisen (z.B. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche, Außenanlagen udgl.) bleiben bis Bauende vorbehalten!

FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

Förderungswürdigkeit – bei Gewährung einer Wohnbauförderung des Landes NÖ

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Gemäß dem NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien darf das jährliche Haushaltseinkommen nach den derzeit geltenden Bestimmungen nicht überschritten werden. Innerhalb von 6 Monaten nach Schlüsselübergabe muss die ordentliche Hauptwohnsitzbegründung durchgeführt und nachgewiesen werden. Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter Service/Förderungen.

Bautechnische Informationen

01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben bis Bauende vorbehalten.

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

Die Schönerer Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung errichtet werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann.

03) 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.

04) Die Vermieterin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

Sonderwünsche

01) Wenn es der Baufortschritt zulässt, sind Sonderwünsche, im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes, möglich. Sonderwünsche müssen den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und es dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung und Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht.

02) 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 sein Mietobjekt entfallenden Finanzierungsbeitrag, mindestens den ersten Teilbetrag, einbezahlt hat und der Mietvertrag unterzeichnet wurde.

03) 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 und ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiteres sind die am Bau beteiligten Firmen, insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen. Bei Zuwiderhandeln hat der Mieter die Schöneren Zukunft zur Gänze schad- und klaglos zu halten und ist entsprechend haftungs- und ersatzpflichtig.

04) Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten), nur auf Sonderwünsche, gutgeschrieben. Es erfolgt daher keine Gutschrift bei Minderleistung bzw. Entfall der Standardausstattung.

05) Bei Rückgabe des Mietobjektes müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand wiederhergestellt werden. Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom künftigen Mieter zu tragen.

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

Kosten/Finanzierung

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung (unter Berücksichtigung der Basisförderung und des Zuschusses), Zinsen Eigenmittel SZ, Absetzung für Abnutzung, den Betriebskosten (derzeit € 1,88/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,59/m² aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen), abzüglich der pauschalierten Administrationskosten von € 500,- inkl. 10 % Umsatzsteuer, rücküberwiesen.

Heizung/Warmwasser/Lüftung

01) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage soll vom Mieter nicht ausgeschaltet werden, um insbesondere einen Nachteil für den Mietgegenstand wie z.B. Schimmelbildung, vorzubeugen.

Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist aus technischen Gründen ausschließlich die Verwendung eines raumluftunabhängigen Ofens möglich. Vor Aufstellung einer Befeuierungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit einem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird. Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Energiedienstleistungsunternehmen durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ Bauordnung. Jeder Wohneinheit wurden 2 fixe Abstellplätze zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Sturm- und Glasschäden. 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 der Mietgegenstand länger als 72 Stunden verlassen wird sowie geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden sind zu treffen.**

02) Bei Gärten bzw. Terrassen, welche mit einem **frostsicheren Wasseranschluss** (Kemperventil) ausgestattet sind, ist darauf zu achten, dass während der Kälteperiode **keine Schläuche angeschlossen bleiben**, da die Leitung sonst nicht restlos entleerbar ist und auffrieren kann.

03) Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass seine Einheit ohne Sichtschutz vermietet wird. **Eine entsprechende schriftliche Genehmigung für die Errichtung eines Sichtschutzes ist im Vorhinein einzuholen.** Die Vermieterin wird über eine **Anbringung eines Sichtschutzes (maximale Höhe 1,80 m)** durch den Mieter im Einzelfall und

nach Prüfung der Sach- und Rechtslage entscheiden. Die Kosten für die genehmigte Ausführung hat ausnahmslos der Mieter zu tragen.

Der Bepflanzung mit Tiefwurzler, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutz und dgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

04) Die Planunterlagen, sowie eine Firmenliste, liegen gemäß dem jeweiligen Vergabestand bei der Schöneren Zukunft auf.

Kaufoption

01) Der Mieter hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung der in § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum. Der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

02) Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Miet- oder Nutzungsvertrages stellen.

03) Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt (nur im Falle der Ausstellung der Zusicherung).

04) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d WGG 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. Weiters wird eine Indexaufwertung der Gesamtherstellungskosten und eine Abschreibung der Baukosten berücksichtigt. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentümergemeinschaft wird ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises wird auf den Kaufpreis das Förderungsdarlehen (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verwornten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet. Im Kaufpreis sind die Kosten der Vorarbeiten zur Eigentumsbegründung (wie z.B. Nutzwertgutachten, Ermittlung des Verkehrswertes und unsere Verwaltungskosten) enthalten.

05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist, und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung
Annahme ca. 63,8 m ² Wohnfläche, Nutzwert 68			
	6. Jahr	11. Jahr	
Herstellungskosten	275 212,00	275 212,00	Herstellungskosten*
zuzüglich 2% Rücklage	5 504,00	5 504,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	18 960,00	0,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Indexaufwertung in Höhe von 2,2% pro Jahr = derzeit Schätzwert (die Indexaufwertung wird von den Herstellungskosten berechnet)	31 635,00	66 906,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u> Für die Indexberechnung wird der Verbraucherpreisindex (VPI) des Jahres 2020 herangezogen, beginnend ab dem Monat, in dem die Wohnhausanlage erstmals bezogen wurde bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisermittlung. Die Abweichung wird prozentuell ermittelt.
abzüglich Abschreibung der Baukosten (das sind 2%)	-23 700,00	-47 400,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	766,00	766,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
zuzüglich Kosten der Vorarbeiten zur Eigentumsbegründung in der Höhe von 0,70% des Kaufpreises	2 159,00	2 107,00	z.B. Gutachten, Verwaltungskostenpauschale, Kosten für Löschungserklärungen
Kaufpreis	310 536,00	303 094,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Förderungsdarlehen	-56 178,00	-56 178,00	Die endgültige Höhe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-31 912,00	-30 233,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	222 446,00	216 683,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft

ACHTUNG! Die dargestellte Musterberechnung geht davon aus, dass der zum Zeitpunkt des Kaufes aushaftende Förderungsdarlehens durch die Käuferin übernommen werden kann und die Verkäuferin seitens der Darlehensgeber aus der persönlichen Schuldhafung entlassen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist das aushaftende Förderungsdarlehen zurückzubezahlen und wirkt sich in diesem Ausmaß erhöhend auf den Barkaufpreis aus.

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

06) 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.

07) Zusätzlich mit der Wohnung/Reihenhaus wird der zugeordnete Kfz-Abstellplatz erworben.

08) **Für Weiterverkäufe gilt:** Entsprechend §15g WGG ist zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. **Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine Weiterveräußerung durch den Käufer erfolgen,** so ist der Differenzbetrag aus Verkehrswert und Angebotspreis an die SCHÖNERE ZUKUNFT zu bezahlen. Für Übertragungen an nahestehende Person (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

09) **Für Weitervermietung gilt:** Entsprechend §15h WGG gilt bei zulässiger Vermietung des Wohnungseigentumsobjektes für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag darf der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtsatz aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 nicht überschreiten. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25%.

ACHTUNG: bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.

BAUABLAUF:

Das geplante Bauende ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin, etwaige Verzögerungen im Bauablauf sind möglich. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

Baubeginn:
geplantes Bauende:

Frühling 2023
Herbst/Winter 2024



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109
Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT GmbH
Hietzinger Hauptstraße 119 121
1130 Wien



Beilagen

F2-MHWP-17/3.311.935/16

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Karin Jonas

14038

24. April 2024

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 - Wohnungsbau;
Zusicherung einer Objektförderung, Absdorf, Holunderweg 2

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 16. April 2024 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 24. September 2019 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung und im Schuldschein enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 17 Wohnungen mit 1.132,39 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0 m² / 0 geförderten Geschäftsräumen mit 0 m² auf der Liegenschaft EZ 1615, KG Absdorf zu.

Die Wohnungen werden in Miete mit Kaufoption überlassen.

Zusätzlich werden 1 nicht förderbare Fläche (Kindergarten) und 0 nicht geförderte Wohneinheiten errichtet.

2. (1) Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.
- (2) Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich ist gegenüber der Ausleiherung nachrangig und hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit.
Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Bei der Kalkulation des Nutzungsentgeltes ist der Ansatz einer fiktiven AfA Tangente als Tilgungersatz in der tilgungsfreien Zeit des Förderungsdarlehens unzulässig.
Die erste Zinszahlung ist mit dem zweitnächsten Fälligkeitstermin ab der Auszahlung fällig. Fälligkeitstermine sind jeweils der 1. April und der 1. Oktober.

- (3) Der Zuschuss zu einer Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Höhe des degressiven Zuschusses wird ab 2024 jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (\emptyset UDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.

Um die Förderbarkeit der Ausleiherung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleiherung oder der Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleiherung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Steigerung der jährlichen Gesamtbelastung aus der Finanzierung (Förderungsdarlehen und Ausleiherung abzüglich Zuschuss) kann jährlich im Bereich von 0 % bis 3,5 % liegen und darf im Durchschnitt über die gesamte Laufzeit (bezogen auf die Mindestlaufzeit der Ausleiherung von 35 Jahren) 2 % nicht übersteigen. Darüber hinaus gehende Kostensteigerungen (z.B. Spesen, Zinsniveau bei variablen Krediten, etc.) sind über eine entsprechende Verlängerung der Finanzierungslaufzeit auszugleichen.

Im Fall des Erwerbs von Wohnungseigentum sind die Regelungen gemäß § 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz für vorzeitige Tilgungen sinngemäß für den betroffenen Finanzierungsanteil bei der Ausleiherung anzuwenden.

3. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, ausgenommen Primärversorgungseinheiten gemäß Primärversorgungsgesetz, und von Geschäftsräumen beträgt 130 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt, ausgenommen Geschäftsräume, 40 m².
4. Mit der Zusicherung wird der Maximalbetrag des förderbaren Nominales festgelegt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte Förderung errechnet wird und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht. § 26 Abs. 9 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gilt sinngemäß.
5. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme eine Förderungsvoraussetzung dar.
6. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung ab der 16. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines Förderungsdarlehens des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales in der Höhe von EUR 996.503,20 und einem degressiven Zuschuss im Ausmaß von 4,50 % für eine Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales in der Höhe von EUR 44.842,64 zugesichert.
Die Auszahlung der Förderungsmittel ist frühestens ab dem Jahr 2024 möglich.
7. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
 - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

Finanzierungsplan der geförderten Wohnungen / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (exklusive USt):

Förderungsdarlehen	€ 996.503,20
Ausleihung / Eigenmitteleinsatz (gestützt)	€ 996.503,20
Ausleihung (nicht gestützt)	€ 2.765.993,60
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	€ 0,00
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00
SUMME	€ 4.759.000,00

Die Feststellung der endgültigen Höhe der Förderung erfolgt auf Basis der im Zuge der Endabrechnung vorgelegten Unterlagen. Über die Höhe der Objektförderung der sonstigen Finanzierungsmittel und der anerkannten Gesamtbaukosten ergeht nach Genehmigung der Endabrechnung eine gesonderte Verständigung.

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr Bmstr. DI Ernst Hofmeister als Dienstnehmer ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den der NÖ Landesregierung vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen,
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten,
- d) dass die in den vorgelegten Gebäude- und Förderungsdatenblättern angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen,
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten,
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutachterlicher Form zu bestätigen,
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (diese ist ein integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden und
- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die örtliche Bauaufsicht diese Verpflichtungen einhält.

IV.

1. Vom Förderungswerber ist der beiliegende Schuldschein, der maßgebende Auflagen enthält, satzungsgemäß – firmenmäßig – persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch einen Auszug aus dem Firmenbuch nachzuweisen.
2. Unter Vorlage des Schuldscheines ist beim Grundbuchgericht die Einverleibung des Pfandrechtes des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 2002/5 – bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil – und des Veräußerungsverbotes gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.
3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

V.

Folgende Beilagen sind intergrierender Bestandteil der Zusicherung:

WB 63_DDZZ Beilage A – Allgemeine Bestimmungen
WB 61_DDZZ Schuldschein

Elektronisch verfügbare Drucksorten:

MH 20 Bestätigung der Baubehörde
WB 72 Baufortschrittmeldung
WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung
WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen
WBWS 1_DDZZ AZ-Anforderung
BF_ZA_DDZZ Eigenmitteleinsatz
WB 74_DDZZ Auszahlungsanforderung
WB 75_DDZZ Erklärung Übereinstimmung Ausleihung/Eigenmitteleinsatz

NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Haas



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der NÖ Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß NÖ Bauordnung benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.
4. Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschließlich letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung „Rohbau fertig“ mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist.

Bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).

3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen.
4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I. angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang, nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich sowie des Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Niederösterreich gemäß § 11 NÖ WFG 2005 und nach Vorlage des Grundbuchsatzuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot im ausreichenden Range werden nach Vorlage der Auszahlungsanforderung (WB 74_DDZZ) 100 % ausbezahlt. § 26 Abs. 9 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gilt sinngemäß.
2. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Um eine kostengünstige Abwicklung sicherzustellen, erfolgt die Rückzahlung mittels SEPA-Lastschriftmandat, jährliche Kontoaufstellung und Finanzamtsbestätigung werden online zur Verfügung gestellt.
3. Die Annuitätzuschüsse werden frühestens ab Benützbareitsbestätigung der Baubehörde freigegeben. Die erste Anforderung der Annuitätzuschüsse ist so früh als möglich, jedenfalls vor Fälligkeit der ersten Annuität,

mit der Drucksorte WBWS 1_DDZZ vorzunehmen. Die Freigabe der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das projektbezogene Darlehensverrechnungskonto.

4. Eine Annuität ist die periodische Zahlungsverpflichtung zur Rückführung von Zinsen und im Regelfall des Kapitals.
5. Eine Ausleiherung ist ein Darlehen oder ein nicht wiederausnützbarer Kredit von in Österreich zur Kreditvergabe befugten Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen, deren Rückführung im Wege von Annuitäten erfolgt.
6. Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate; im Falle der Verminderung der Annuitätenhöhe durch vorzeitige Tilgungen ist der Zuschuss entsprechend dauerhaft zu verringern.
7. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt halbjährlich. Der Fälligkeitstermin für die Rückzahlung der Annuität durch den Förderungswerber hat der Erste des Monats zu sein.
8. Zuschüsse werden nur für die laufenden Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens gemäß Punkt I. 6. der Zusicherung aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers (WBWS 1_DDZZ) bzw. mittels Erklärung des Förderungswerbers betreffend die Anforderung des Zuschusses zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung (BF-ZA_DDZZ).
9. Zuschüsse, die den Annuitätsbetrag übersteigen, sind als Tilgungsanteil zu verwenden.
10. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Annuitätenzuschüsse dem Grunde und der Höhe nach mitzuwirken und dem Land alle erforderlichen Nachweise zu erbringen. Hält sich der Förderungswerber nicht an seine Verpflichtungen, können die Zuschüsse eingestellt werden.

D.

1. Der Förderungswerber ist verpflichtet das Förderungsdarlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Alle zur Finanzierung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

Über die bestimmungsgemäße – auch kurzzeitig anderwärtige Verwendung ist nicht möglich – Verwendung der Finanzierungsmittel ist in prüfbarer Form der Nachweis zu führen. Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

2. Die während der Bauzeit aufgelaufenen Zinsen werden baukostenwirksam.
3. Eventuell aufgelaufene Habenzinsen sind dem Bau gut zu bringen.
4. Mehrkosten, die durch nicht zeitgerechtes Abberufen des Förderungsdarlehens bzw. durch nicht bedarfsgerechte Abberufung von anderen Finanzierungsmitteln einschließlich der eingesetzten Eigenmittel des Förderungswerbers entstehen, dürfen nicht baukostenwirksam werden.
5. Bei Einsichtnahme in sämtliche Originalbelege, welche das Baubankkonto und die Baukontoendabrechnung betreffen – die dem Land jederzeit gestattet werden muss – hat der Förderungswerber bei dieser Überprüfung mitzuwirken, erschöpfende Auskünfte zu erteilen und die benötigten Originalbelege einzeln vorzulegen.

E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.

2. Die NÖ Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn
 - a) der Förderungsnehmer
 - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält. Im Fall des zusätzlichen Einbaues von Heiz- und Warmwasserbereitungssystemen, die nicht den Bestimmungen des § 1 Z. 16 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 entsprechen, als subsidiäres System für den Notfall erfolgt keine Kündigung.
 - das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleihe nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
 - die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
 - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
 - b) der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies aus triftigen Gründen notwendig wäre, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung;
 - c) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleihe seine Zahlungsverpflichtungen nicht-termingerecht leistet.
4. Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Im Bereich des Wohnungsbaues und der Wohnungsanierung nach den derzeit geltenden oder früheren Bestimmungen kann die Kündigung der Förderung entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung und die Einstellung der Zuschüsse oder nur die Einstellung der Zuschüsse umfassen.
5. Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.
6. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
7. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.
8. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder grüblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
9. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 der Beilage A zur Zusicherung nicht erreicht werden.

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 einzuhalten.

2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe und Qualitätsprodukte zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 5 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Barkaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Barkaufpreises, im Falle eines vereinbarten Barkaufpreises gemäß § 15d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
Der Förderungswerber hat jedem Mieter oder Nutzungsberechtigten bei Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages, bei dem die nachträgliche Übertragung des Eigentums gemäß §§ 15b ff WGG zulässig ist, nachweislich eine unverbindliche Berechnung des Barkaufpreises gemäß § 15d WGG bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum nach 5 Jahren und nach 10 Jahren anhand einer abstrakten Musterwohnung des Bauabschnittes zu übergeben. Die Berechnung soll sich auf die Gegebenheiten zur Zeit des Abschlusses des Miet- oder Nutzungsvertrages beziehen und kann keine Rechtsansprüche auslösen.
7. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal EUR 200 pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
8. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
10. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung – unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften – nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
12. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
13. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.
14. Die Wohnungen sollen nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit an das Breitbandnetz angeschlossen werden.
15. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien sollen ökologisch und klimaschonend nach technischer Möglichkeit errichtet werden. Die Kriterien des Wohnbauforschungsprojektes „klimafitte Parkplätze“ sind tunlichst anzuwenden.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der NÖ Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen und dergleichen, die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H. I.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung bekannt zu geben.

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:

- (1) Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet, dies nachgewiesen und auf Förderungsdauer aufrechterhalten wird. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
- (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 50.000,00
 2. von zwei Personen € 70.000,00
 Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,00
 Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 55.000,00
 2. von zwei Personen € 80.000,00
 Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,00
- (3) Unbeschadet § 7 Abs. 4 und 5 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (§ 4 Abs. 7) in das Eigentum übertragen werden. § 8 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gilt sinngemäß.

Bei der sonstigen Überlassung des Gebrauches einer gemäß Abschnitt VI geförderten Wohnung ist § 8 Abs. 3 und 4 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz WGG (in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2019) zu berücksichtigen und bei Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen der Nachweis von Deutschkenntnissen zu prüfen.

Der Nachweis von Deutschkenntnissen kann entfallen, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, sowie bei jenen Personen, die vor dem 01.01.1959 geboren wurden und Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund der Versicherungsfälle des Alters, der geminderten Arbeitsfähigkeit oder des Todes beziehen.

Zudem kann Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen die Wohnung nur überlassen werden, wenn diese

1. ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben
2. Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartige Zeiten verfügen und
3. der rechtmäßige Aufenthalt aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen durch die Vorlage von Aufenthaltstiteln nachgewiesen wird.

Für den Nachweis des Bezugszeitraums von 54 Monaten gemäß Ziffer 2 werden Zeiten angerechnet, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, oder in denen eine nahestehende Person, die Pflegegeld der Stufe 3 bezieht, gepflegt wird. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

Die Voraussetzungen der Ziffer 2 müssen nicht erfüllt werden, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands (nachgewiesen durch ein arztärztliches Gutachten) nicht zugemutet werden kann, sowie nicht von jenen Personen, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben oder Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund des Versicherungsfalls der geminderten Arbeitsfähigkeit beziehen.

- (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Lebenspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie.
 - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
 - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
 1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
 3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte; die den Nachweis von Deutschkenntnissen erbringen
 4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
 1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988
zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachtsgeld und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz 2000, LGBl. 9200) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. zuzüglich der erstattungsfähigen Negativsteuer.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer. Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
 5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
 - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).

6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
7. Soweit in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

(2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei

1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

H. II.

Für die Wohnform „Begleitetes Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 2,5 m²/WE, mindestens jedoch 20 m²
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen
- Geeignete Infrastruktur, beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, öffentlicher Verkehr und behördliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen
- Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.

H. III.

Für die Wohnform „Barrierefreies Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen
- Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen

H. IV

Für die Wohnform „Junges Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund und/oder Reduktion des Aufschließungsbeitrages um zumindest zwei Drittel
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019:

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist. Davon ausgenommen sind Eigentumswohnungen. Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit der NÖ Landesregierung abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreiben ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die NÖ Landesregierung.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 12 Monate nach Freischaltung auf der Wohnserviceplattform des Landes spätestens, jedoch 1 Monat nachdem der Förderungsenehmer die Bestätigung über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.

J.

Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung benützt werden darf, eine Endabrechnung vorlegen.

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume aufgewendet werden) in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

Die Einhaltung einer Baukostenobergrenze für den Neubau von Wohnungen in Miete und Mietkauf wird wie folgt festgelegt:

Es werden die **reinen** Baukosten in Summe begrenzt.

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

	bis 12 WE (+ 5%)	13 – 36 WE	ab 37 WE (- 5%)
Wohnungen	1.680,00	1.600,00	1.520,00
Reihenhäuser (+3%)	1.730,40	1.648,00	1.565,60
junges Wohnen (+10%)	1.848,00	1.760,00	1.672,00
betreutes Wohnen (+15%)	1.932,00	1.840,00	1.748,00

Bezugsfläche ist die netto Wohnnutzfläche ohne Balkone, Terrassen, Loggien.

Die sich daraus ergebenden **reinen** Baukosten des Förderfalles erhöhen sich bei Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder Parkdecks mit mindestens zwei Geschoßen um € 12.000,00 je Stellplatz, bei Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes um € 8.000,00 je Stellplatz, bei gedeckten Stellplätzen im Freien um € 4.000,00 je Stellplatz.

Bei der Errichtung von unterkellerten Reihenhäusern erhöhen sich die reinen Baukosten um € 10.000,00 je Keller (ausgenommen Teilunterkellerung).

Bei eigenständiger Errichtung und Betrieb einer Zentralheizungsanlage erhöhen sich die reinen Baukosten um € 40,00 je m² Wohnnutzfläche.

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

Bei Erschwernissen kann diese Höchstgrenze um die Beträge, die ein externer Gutachter – Ziviltechniker – festzustellen und zu begründen hat, erhöht werden. Erschwernisse sind z.B.: Pfahlfundierung, Stützmauern, ...

Gesamtbaukosten sind alle zur Herstellung des Bauwerkes auf der Bauliegenschaft anfallenden Kosten (Grundkosten, Abbruch, Werbung sind keine Baukosten) Auf die Zuordnung der Gesamtbaukosten zu den einzelnen Wohnungen wird kein Einfluss genommen.

Die **reinen** Baukosten sind die Gesamtbaukosten abzüglich

A. Baunebenkosten

- Planungs- u. Bauleitungskosten
 - Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht von Architekten, Baumeister, gemeinnützigen Bauvereinigungen
- Statikerkosten
- Kosten für sonstige Befunde oder Gutachten
- Anschlussgebühren
- Aufschließungskosten innerhalb der Bauparzelle
- sonstige öffentliche Gebühren

B. Sonstige Baukosten

- Kosten des Baukredites während der Baudauer
- Bauverwaltungskosten

Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte als das Förderungsdarlehen einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vorzulegen.

Mit Endabrechnung sind die ab Benützbarkeit der Wohnungen/Solaranlage/Photovoltaikanlage erzielten Erträge der Solaranlage/Photovoltaikanlage bekannt zu geben.

Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung bzw. Geschäftsräume entfallenden Kosten sind der anerkenbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

RL 2019 – 50 %

F2-MHWB-17/3.311.935

SCHULDSCHEIN

- I. Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,
Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)
ADR: Hietzinger Hauptstraße 119, Wien 1130

im folgenden kurz Schuldner genannt, bestätigt hiermit, vom Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977, LGBl. 8300, in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 zum Wohnungsbau auf der Liegenschaft KG Absdorf, EZ 1615, ein Förderungsdarlehen von EUR 996.503,20, in Worten EUR neunhundertsechszehnzigtausendfünfhundertdrei /20, erhalten zu haben.

- II. Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit.
Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Bei der Kalkulation des Nutzungsentgeltes ist der Ansatz einer fiktiven AfA Tangente als Tilgungsersatz in der tilgungsfreien Zeit des Förderungsdarlehens unzulässig.

Die erste Zinszahlung ist mit dem zweitnächsten Fälligkeitstermin ab der Auszahlung fällig. Fälligkeitstermine sind jeweils der 1. April und der 1. Oktober.

- III. Der Schuldner verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Laufzeit des Darlehens nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes Niederösterreich durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner, für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gem. § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
- VI. Zur Sicherstellung der Darlehensforderung des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich samt 4 % Verzugszinsen sowie der Nebenverbindlichkeiten (rechtmäßige Schuldeinbringung sowie ältere als 3-jährige Zinsenrückstände), gesichert durch eine Nebengebührenkaution von 10 % des im Punkt I. angegebenen Darlehensbetrages, verpfändet der Schuldner die im Punkt I. dieses Schuldscheines näher bezeichnete Liegenschaft.

- V. Bei Zahlungsverzug hat der Schuldner, unabhängig von den übrigen Folgen, vom Fälligkeits- bis zum Leistungstag Verzugszinsen für den nicht rechtzeitig bezahlten Betrag in der Höhe von 4 % jährlich zu entrichten.
- VI. Der Schuldner verpflichtet sich, das Darlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Gebäudedatenblatt für den Wohnungsbau und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen.
- VI. Der Schuldner hat Organen des Amtes der NÖ Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle bzw. der errichteten Baulichkeit und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten und ihnen alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen. Diese Verpflichtung endet erst mit der gänzlichen Rückzahlung beider Förderungsbeträge.
- VIII. Der Schuldner verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben, welche aus Anlass der Begründung, des Bestandes, der Befestigung und Beendigung des gegenständlichen Schuldverhältnisses erwachsen, aus eigenem zu bezahlen bzw. dem Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung dieses Darlehens sowie des Zuschusses, infolge schuldhafter Nichterfüllung durch den Darlehensnehmer gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Darlehensnehmers.
- IX. Der Schuldner anerkennt die Bedingungen und Auflagen, enthalten in der unter gleicher Kennzahl schriftlich ergangenen Zusicherung über die Zuerkennung des unter Punkt I. genannten Darlehens. Ferner verpflichtet sich der Schuldner alle betreffenden Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 einzuhalten.
- X. Der Schuldner erteilt somit die Einwilligung, dass ohne weiteres ob der EZ 1615, KG Absdorf das im Punkt I. festgelegte Pfandrecht für die Forderung von EUR 996.503,20 samt 4 % Verzugszinsen sowie einer Nebengebührenkaution in der Höhe von 10 % des Darlehens, d.s. EUR 99.650,32 und die im Punkt III. dieses Schuldscheines festgelegte Beschränkung durch das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich bzw. des Landes Niederösterreich grundbücherlich einverleibt bzw. angemerkte werde.

St. Pölten, am 24. April 2024

Wohnbauförderungsfonds
für das Bundesland Niederösterreich
NÖ Landesregierung
Im Auftrag


(Mag. Plesser)



Für das Land Niederösterreich
NÖ Landesregierung
Im Auftrag


(Mag. Plesser)

