

# Geförderte Mietwohnungen / Baurecht



**2104 Spillern**  
**Landstrasse 65**  
**27 WOHNHEITEN**  
**Baurechtsprojekt**

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT GesmbH

symb. Darstellung



**BLICK NACH SÜDOSTEN**

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT GesmbH

symb. Darstellung



**BLICK NACH NORDOSTEN**

**Kontakt: 01/505 87 75-0**  
**[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)**



## **WOHNHAUSANLAGE**

**Landstraße 65  
2104 Spillern**

Wien, April 2021

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Spillern, auf der Liegenschaft EZ 1300/BREZ 1304 der KG Spillern eine Wohnhausanlage mit insgesamt 27 Wohnungen errichtet.

Es kommen

**27 geförderte Mietwohnungen,  
54 Tiefgaragenabstellplätze**

zu Ausführung.

Dieser Prospekt soll das Projekt erläutern sowie die notwendigen Entscheidungshilfen für Sie bringen.

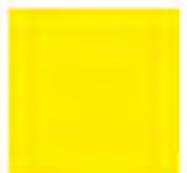
Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

[www.schoenererezukunft.at](http://www.schoenererezukunft.at)

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: [office@schoenererezukunft.at](mailto:office@schoenererezukunft.at)  
3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Firmenbuch-Nr.: FN 79932z, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR. 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805





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

**Gründung:** Die Gesellschaft wurde am 4. Jänner 1952 gegründet und im Firmenbuch des Handelsgerichtes St. Pölten – unter der Zahl 79932y – eingetragen.

**Geschäftsführung:** Dir. Mag. Raimund HAIDL  
Dir. Mag. Peter SOMMER

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Günter TSCHEPL  
Dr. Vinzenz PIPPICH  
Dir. Heinrich KRAMMER  
DI Wolfgang JIRESCH  
Mag. Michael SWOBODA  
Michael PRIEBSCH

**Vom Betriebsrat delegiert:**

Martina MIRTH  
Sylvia MARTINAT  
Alexandra LIPPITZ

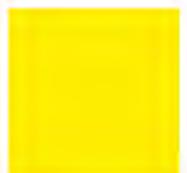
**Sitz und Anschrift:** 3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 0

**Gesetzlicher Prüfungsverband:** Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –  
Revisionsverband, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7

**Bautätigkeit Zielsetzung:** In 65-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft 10.000 Wohneinheiten fertig stellen.

[www.schoenererzukunft.at](http://www.schoenererzukunft.at)

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: [office@schoenererzukunft.at](mailto:office@schoenererzukunft.at)  
3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR. 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805



## BAUHERR



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Kontakt: 01/505 87 75 DW 0  
Internet: [www.schoenererzukunft.at](http://www.schoenererzukunft.at)  
e-mail: [wohnung@schoenererzukunft.at](mailto:wohnung@schoenererzukunft.at)



Diese Anlage wird mit Fördermitteln  
des Landes NÖ errichtet!

## PLANUNG

### ARCHITEKT

DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER ZT-GMBH

1140 WIEN - BAUMGARTENSTRASSE 82  
01 911 51 15 - FAX DW 10  
[www.arch-wrainer.at](http://www.arch-wrainer.at) - [mail@arch-wrainer.at](mailto:mail@arch-wrainer.at)

## STATIK UND BAUPHYSIK



Linke Wienzeile 10/3, 1060 Wien  
tel.: +43 1 587 61 31-0  
e-mail: [office@dsp-zt.at](mailto:office@dsp-zt.at)

## HAUSTECHNIK HKLS + ELEKTRO



KAINER GmbH  
Bahnhofstraße 41, 7443 Rattersdorf  
tel.: +43 2611 2291  
e-mail: [office@tbkainer.at](mailto:office@tbkainer.at)



AnlagenPlan GmbH  
Laxenburgerstraße 15 / 4.St, 1100 Wien  
tel.: +43 1 869 86 85  
e-mail: [office@anlagenplan.at](mailto:office@anlagenplan.at)

## TEILGENERALUNTERNEHMER



Leyrer + Graf  
Baugesellschaft m.b.H  
3382 Loosdorf, Gewerbestraße 5  
Tel.: +43 (0) 754/20451-0  
e-mail: [loosdorf@leyrer-graf.at](mailto:loosdorf@leyrer-graf.at)

## AUSKUNFT+ ÖRTLICHE BAUAUFSICHT



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
tel.: 01/505 87 75 DW 0  
e-mail: [wohnung@schoenererzukunft.at](mailto:wohnung@schoenererzukunft.at)

## BODENGUTACHTEN +VERSICKERUNG



zieritz + partner ZT GmbH  
3100 St. Pölten, Europaplatz 7  
tel.: +43 (0) 2742 / 73 114 - 0  
e-mail: [info@zp-zt.at](mailto:info@zp-zt.at)

## Spillern, Landstraße 65

Verkaufsliste per 08.04.2021, Änderungen vorbehalten!  
BVH: 09322

Zinssatz Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss: **0,660%**

Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit **35 Jahre**

Bezugsusstes Förderrdarlehen - Laufzeit **31 Jahre**



Top	geförderte Wohn- nutzfläche [m²]	Nutzung WE	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Balkon [m²]	Baukostenanteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezugsusstes Förderrdarlehen nach m² WWFL	Hypothekar- darlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmittel Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, Heizkosten u. Garage/Abstellpl.	Mtl. Kosten für G/A
1	76,05	84	EG	3	90,90	8,00	-	223 625	223 625	101 700,40	90 004,60	31 920,00	746	32 per GAR
2	74,61	80	EG	3	40,33	8,00	-	212 977	212 977	99 774,71	82 802,29	30 400,00	706	32 per GAR
3	74,42	80	EG	3	43,50	8,00	-	212 977	212 977	99 520,63	83 056,37	30 400,00	707	32 per GAR
4	55,40	60	EG	2	30,74	8,00	-	159 732	159 732	74 085,50	62 846,50	22 800,00	537	32 per GAR
5	55,40	60	EG	2	30,76	8,00	-	159 732	159 732	74 085,50	62 846,50	22 800,00	537	32 per GAR
6	74,59	81	EG	3	48,67	8,00	-	215 639	215 639	99 747,97	85 111,03	30 780,00	717	32 per GAR
7	74,77	80	EG	3	44,53	8,00	-	212 977	212 977	99 988,68	82 588,32	30 400,00	706	32 per GAR
8	83,05	89	EG	4	53,95	9,00	-	236 936	236 936	106 982,67	96 133,33	33 820,00	791	32 per GAR
9	83,05	89	EG	4	47,98	9,00	-	236 936	236 936	106 982,67	96 133,33	33 820,00	791	32 per GAR
10	75,87	77	1.OG	3	-	-	8,00	204 990	204 990	101 459,69	74 270,31	29 260,00	670	32 per GAR
11	76,04	81	1.OG	3	-	32,69	-	215 639	215 639	101 687,03	83 171,97	30 780,00	714	32 per GAR
12	74,42	77	1.OG	3	-	-	8,00	204 990	204 990	99 520,63	76 209,37	29 260,00	674	32 per GAR
13	74,23	77	1.OG	3	-	-	8,00	204 990	204 990	99 266,54	76 463,46	29 260,00	674	32 per GAR
14	55,21	58	1.OG	2	-	-	8,00	154 408	154 408	73 831,42	58 536,58	22 040,00	515	32 per GAR
15	55,21	58	1.OG	2	-	-	8,00	154 408	154 408	73 831,42	58 536,58	22 040,00	515	32 per GAR
16	74,40	77	1.OG	3	-	-	8,00	204 990	204 990	99 493,88	76 236,12	29 260,00	674	32 per GAR
17	74,58	78	1.OG	3	-	-	8,00	207 652	207 652	99 734,59	78 277,41	29 640,00	685	32 per GAR
18	82,86	86	1.OG	4	-	-	9,00	228 950	228 950	106 982,67	89 287,33	32 680,00	758	32 per GAR
19	82,86	86	1.OG	4	-	-	9,00	228 950	228 950	106 982,67	89 287,33	32 680,00	758	32 per GAR
20	60,69	68	2.OG	2	-	12,80	-	181 030	181 030	81 159,73	74 030,27	25 840,00	611	32 per GAR
21	53,84	62	2.OG	2	-	16,90	-	165 057	165 057	71 999,34	69 497,66	23 560,00	563	32 per GAR
22	57,17	65	2.OG	2	-	13,82	-	173 043	173 043	76 452,49	71 890,51	24 700,00	587	32 per GAR
23	57,39	65	2.OG	2	-	14,03	-	173 043	173 043	76 746,69	71 596,31	24 700,00	586	32 per GAR
24	77,48	87	2.OG	3	-	21,91	-	231 612	231 612	103 612,72	94 939,28	33 060,00	776	32 per GAR
25	77,11	87	2.OG	3	-	21,91	-	231 612	231 612	103 117,92	95 434,08	33 060,00	777	32 per GAR
26	72,57	84	2.OG	3	-	44,10	-	223 625	223 625	97 046,65	94 658,35	31 920,00	755	32 per GAR
27	72,30	84	2.OG	3	-	44,10	-	223 625	223 625	96 685,59	95 019,41	31 920,00	756	32 per GAR
<b>27</b>	<b>1 905,57</b>	<b>2 060</b>			<b>431,36</b>	<b>296,26</b>	<b>74,00</b>	<b>5 484 145</b>	<b>5 484 145</b>	<b>2 532 480,39</b>	<b>2 168 864,61</b>	<b>782 800</b>	<b>18 287</b>	<b>862</b>

gelbe Markierung =  
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Kontakt: 02742/22133  
wohnservice@noel.gv.at  
www.noel-wohnservice.at

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 14,55. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

## DARLEHENS DATEN

### Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 2 532 480,39

- Laufzeit:** Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.
- Verzinsung:** Das Land Niederösterreich gewährt Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst.
- Annuität:** Die Annuitäten entnehmen Sie bitte der Beilage B der angefügten Zusicherung.

### Hypothekendarlehen der Bank Austria

gemäß § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 2 168 864,61

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönerer Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.
- Verzinsung in der Tilgungsphase:** Zinsen derzeit 0,66%  
(6 Monats-Euribor) + 0,66% kfm. gerundet auf volle 1/8 %  
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

**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 in Höhe von derzeit €1,87 pro m<sup>2</sup>-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

## FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 5 484 145,--**

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 03.12.2019/27.10.2020	€	2 532 480,39
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	2 168 864,61
Baukosteneigenmittel	€	<u>782 800,00</u>
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis April 2021)</b>	<b>€</b>	<b>5 484 145,00</b>
=====		=====

**Erläuterung zur Finanzierung:**

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

€ 13,50/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m <sup>2</sup> pro Wohnung)	€	108.000,--
€ 13,50/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 105 m <sup>2</sup> pro Reihenhaus)	€	141.750,--

## **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 € 1,00 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](http://www.noel.gv.at) oder über die Schönere Zukunft Ges.m.b.H.

# 2104 Spillern, Landstrasse 65



symb. Darstellung

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT GesmbH



BLICK NACH SÜDWESTEN

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT GesmbH

symb. Darstellung



BLICK NACH SÜDWESTEN

# 2104 Spillern, Landstrasse 65



© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT GesmbH

symb. Darstellung



BLICK NACH SÜDEN

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT GesmbH

symb. Darstellung



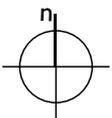
BLICK NACH SÜDWESTEN

# 2104 Spillern, Landstrasse 65

## LAGEPLAN



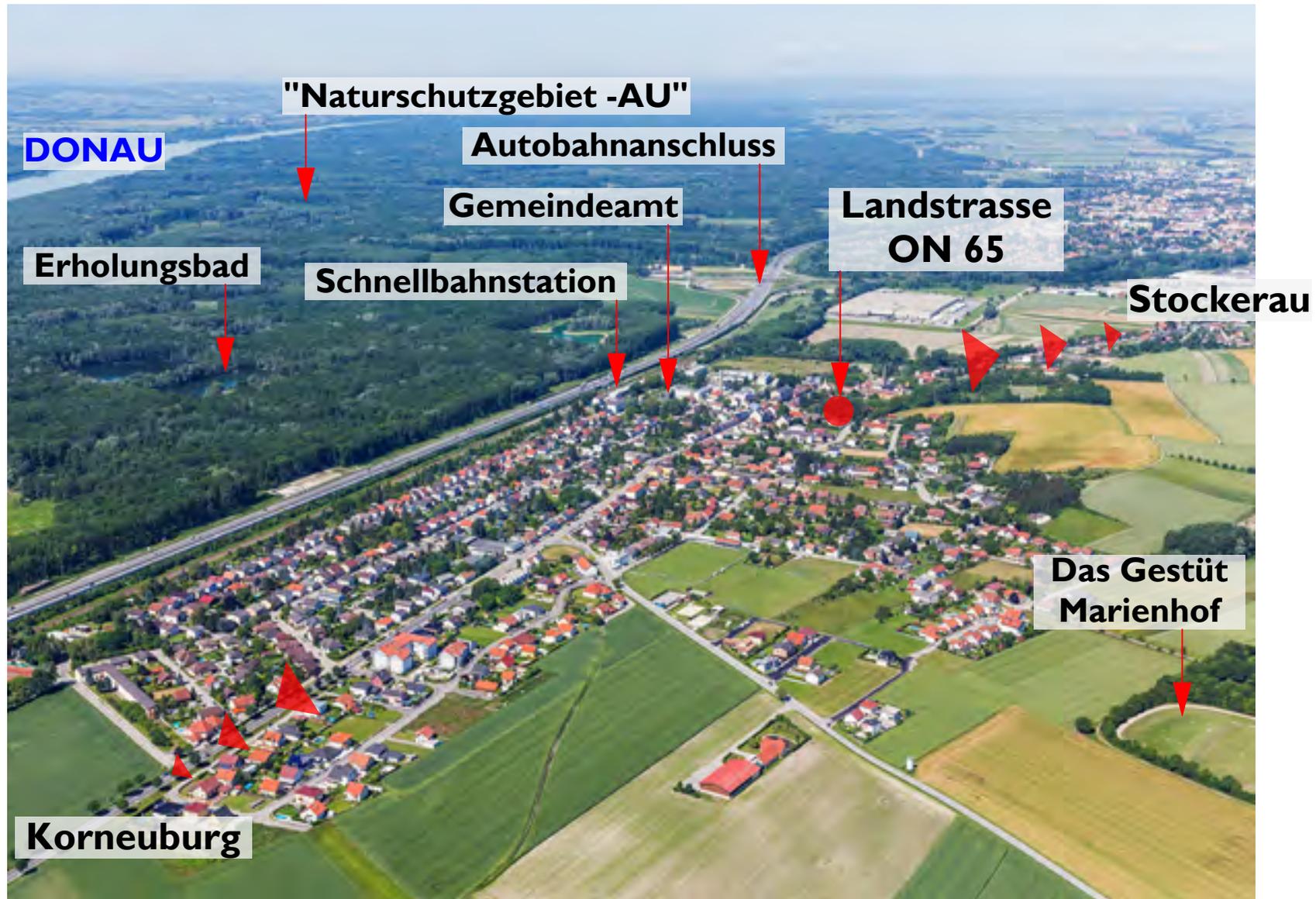
## LAGEÜBERSICHT



LAGEÜBERSICHT

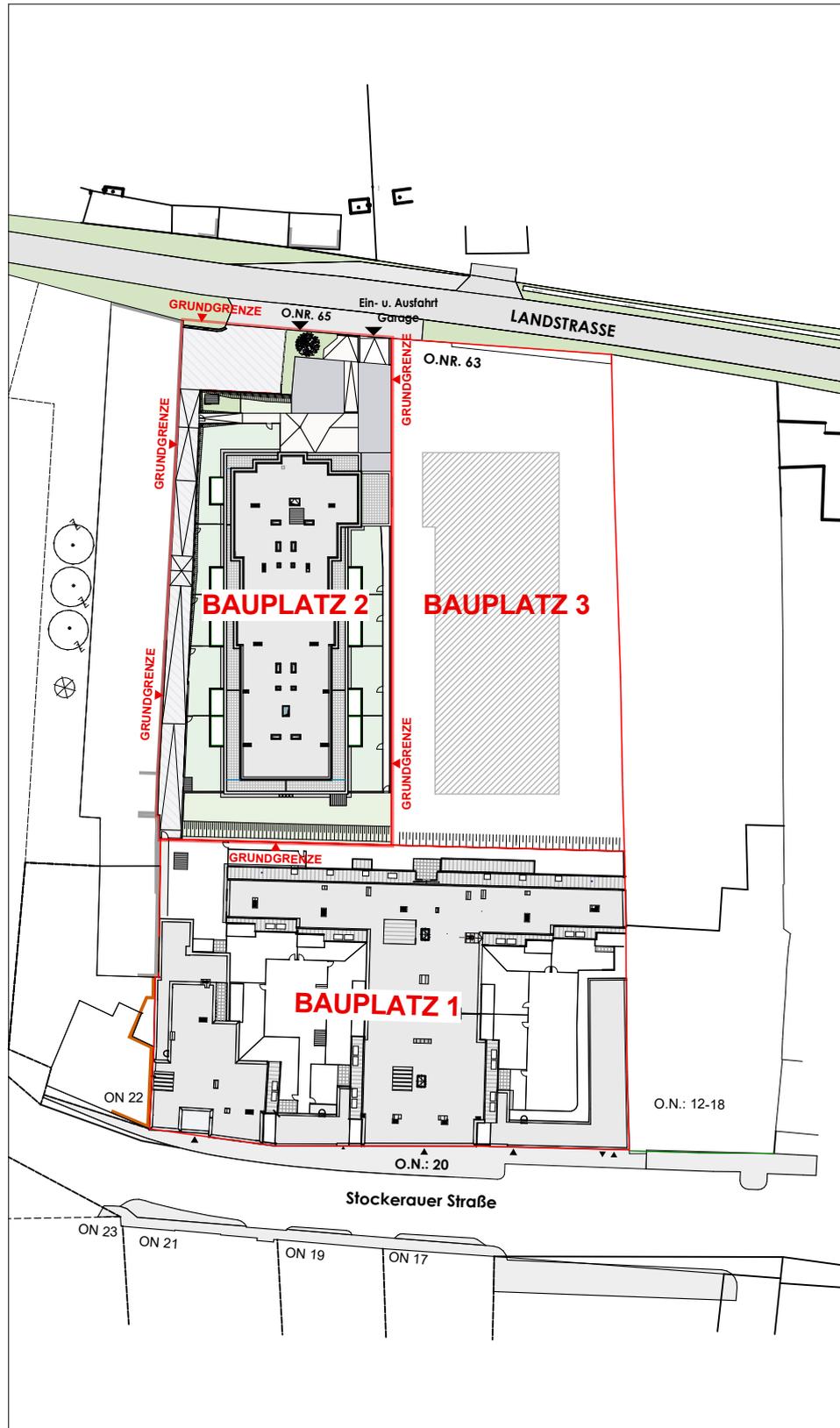


LAGEÜBERSICHT



# 2104 Spillern, Landstrasse 65

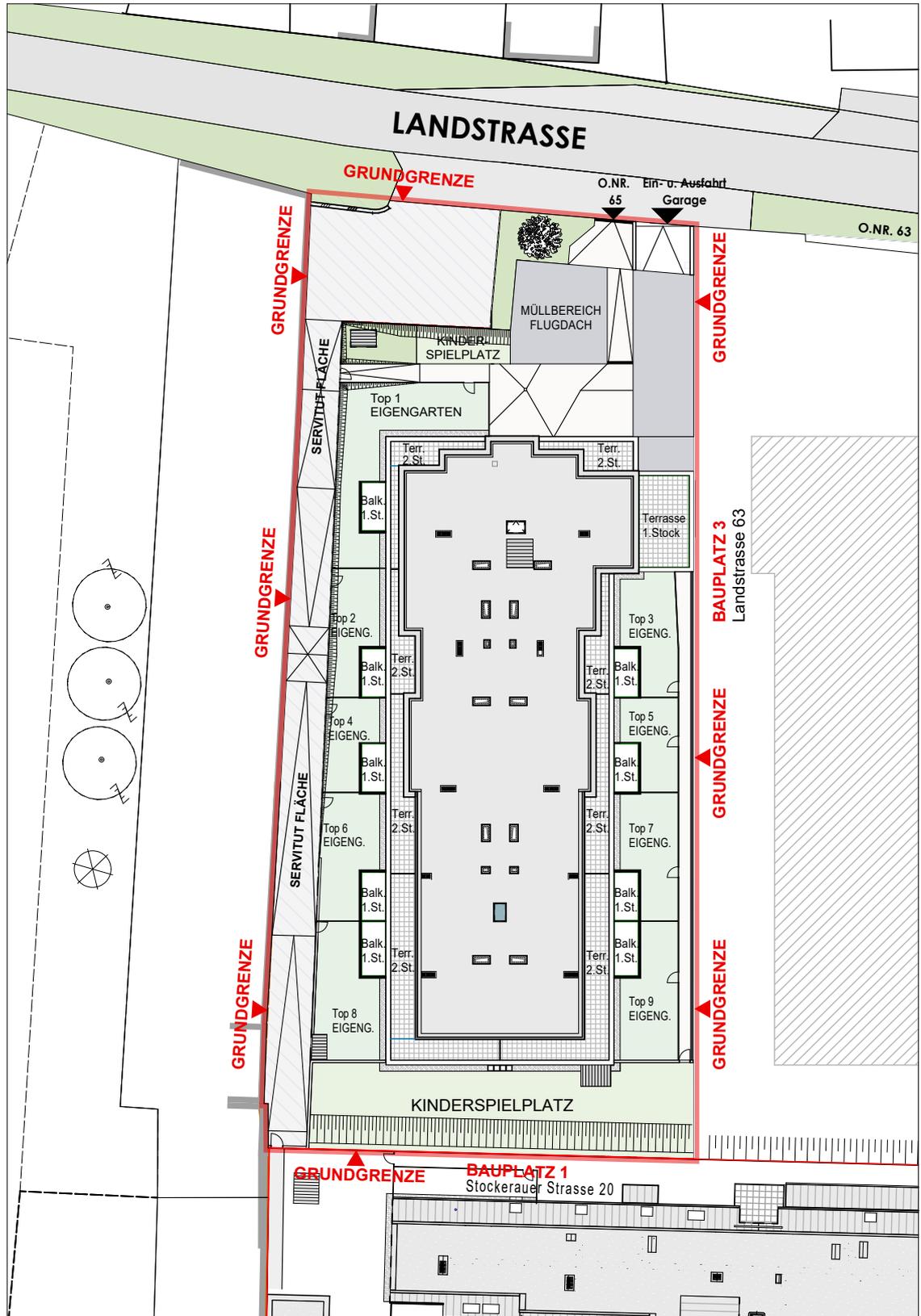
## Übersichtsplan - Bauplatz I bis 3 M 1:1000



# 2104 Spillern, Landstrasse 65

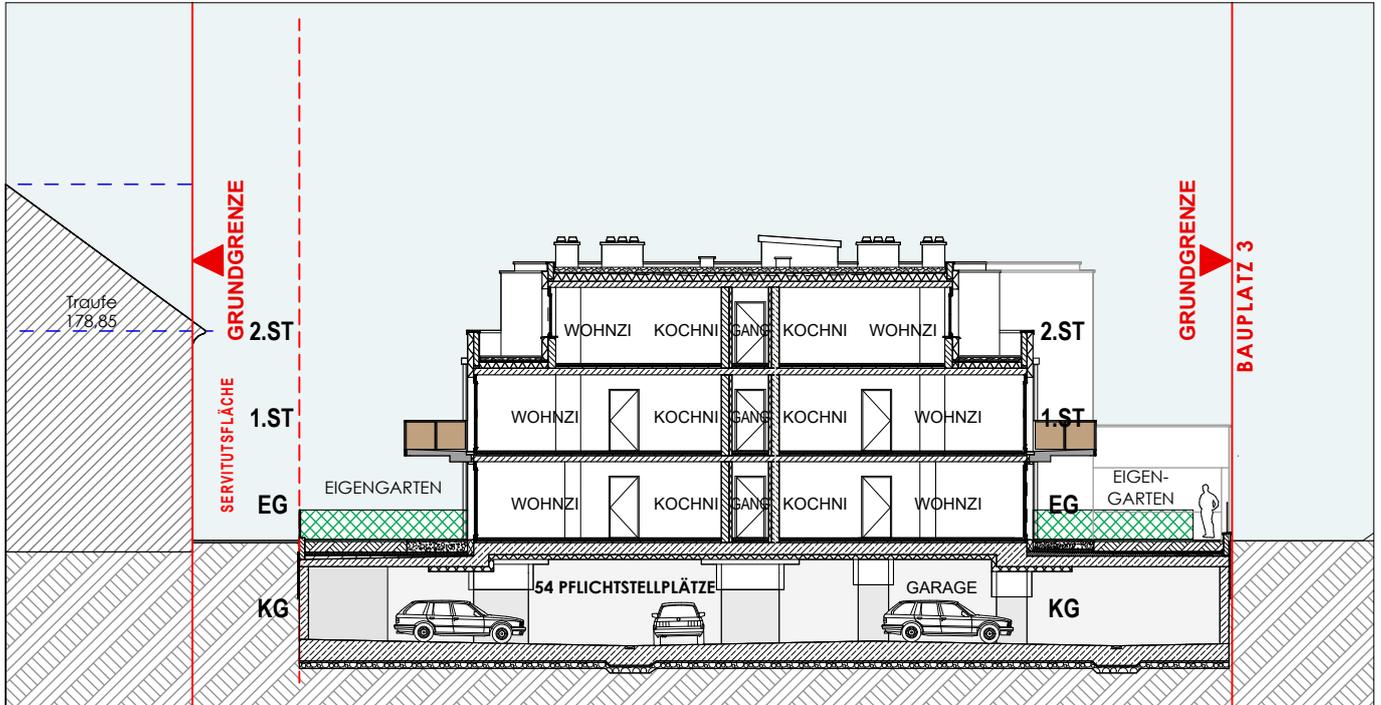


LAGEPLAN  
M 1:500

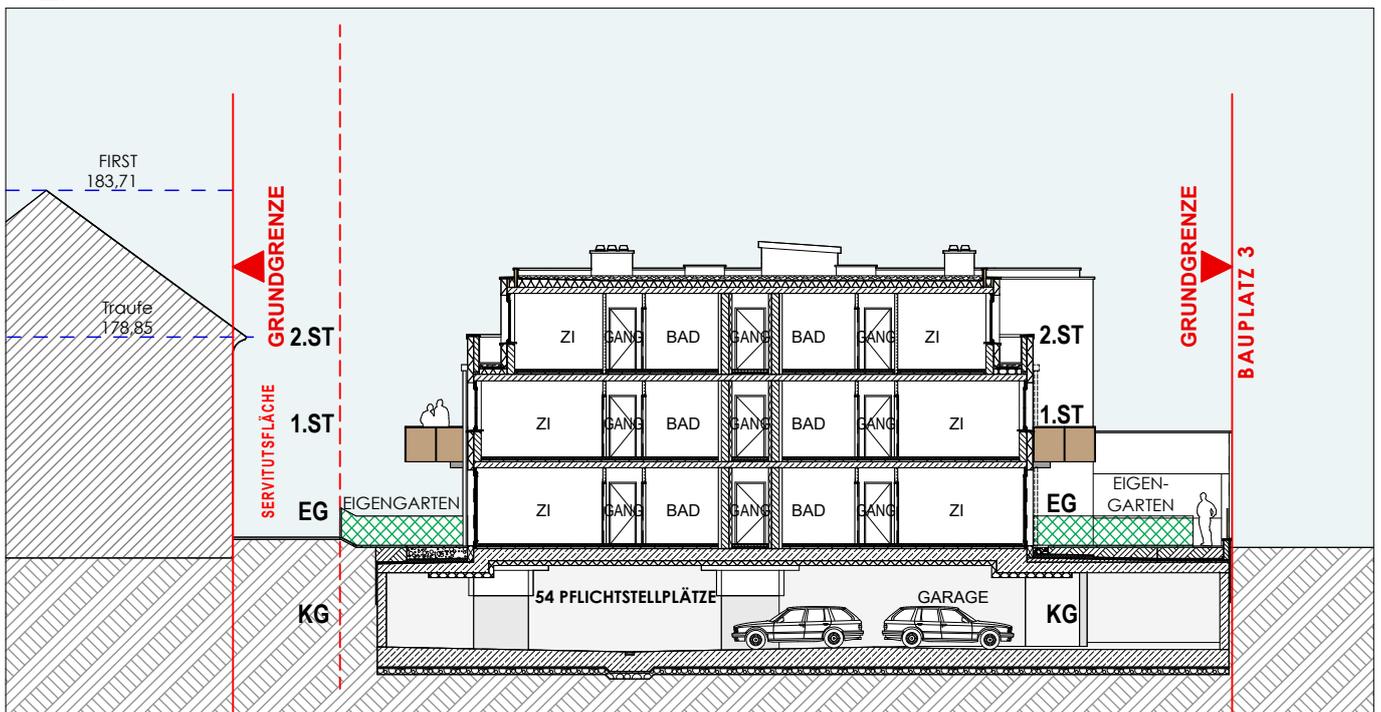


# 2104 Spillern, Landstrasse 65

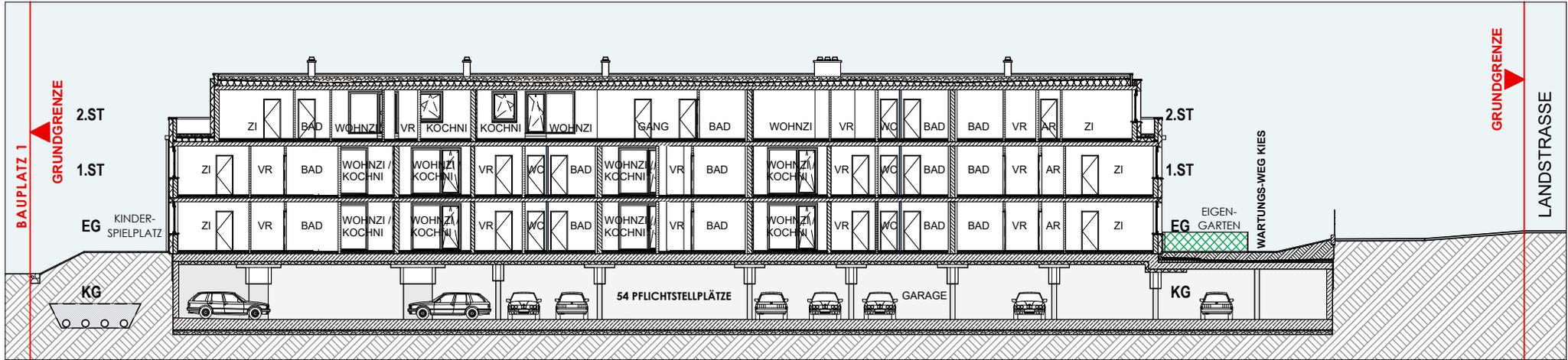
## SCHNITT I-I M 1:250



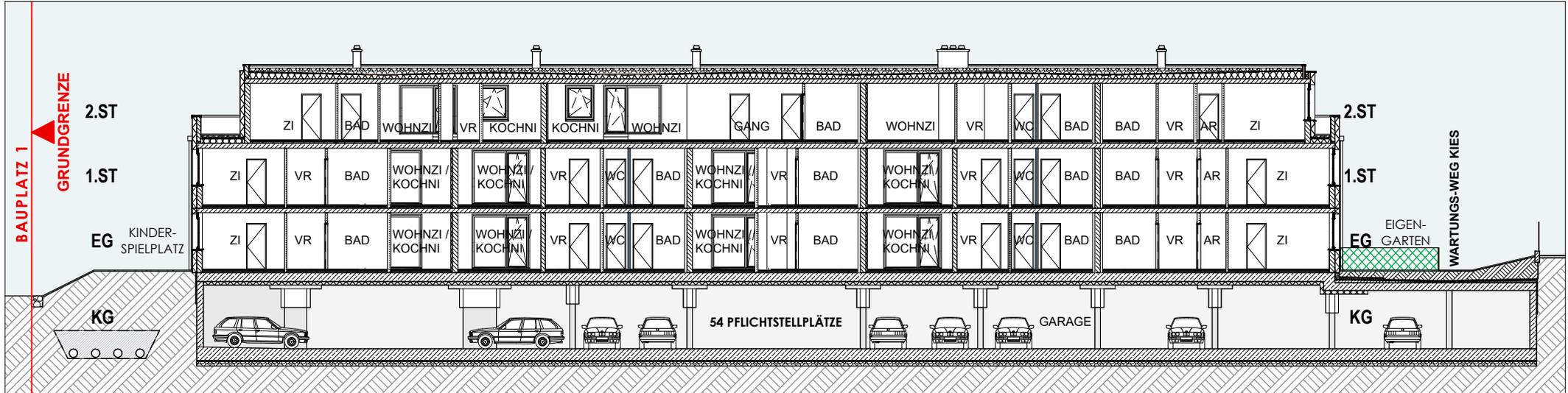
## SCHNITT 2-2 M 1:250



SCHNITT 3-3 ÜBERSICHT  
M 1:300

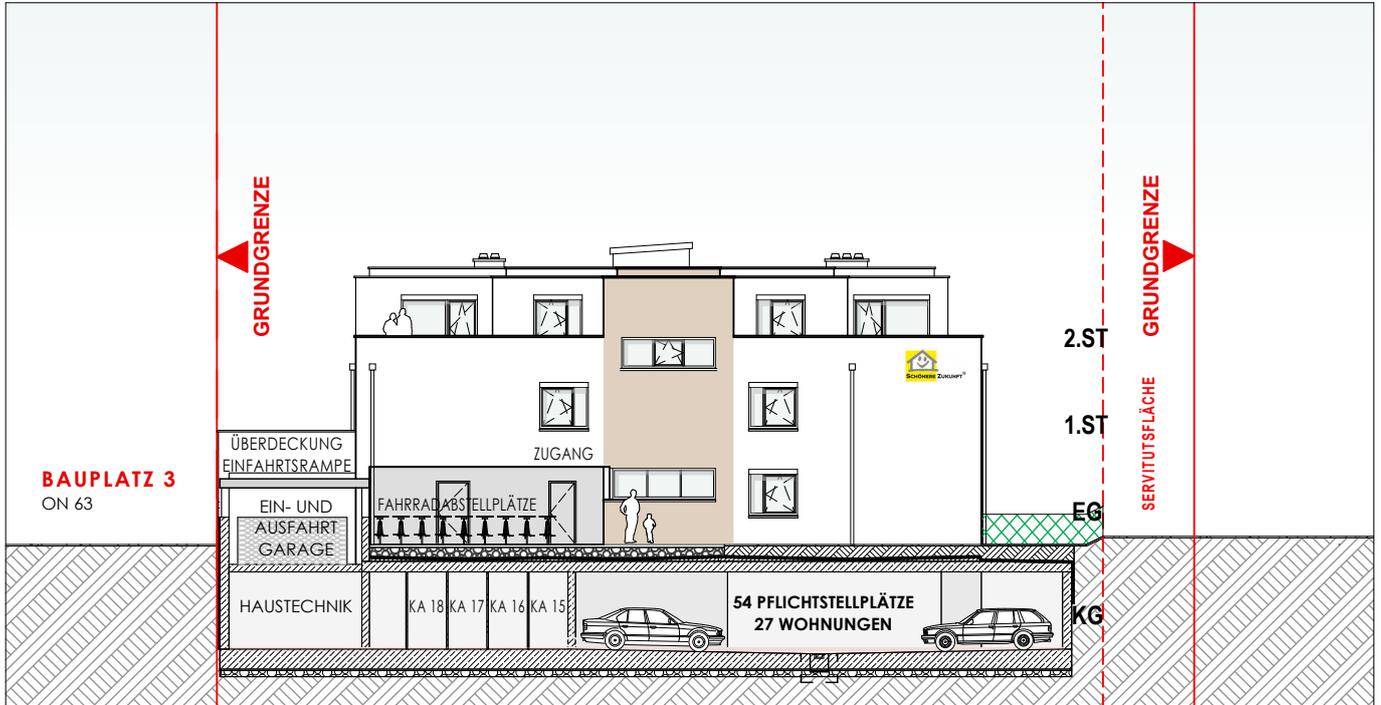


SCHNITT 3-3  
M 1:250

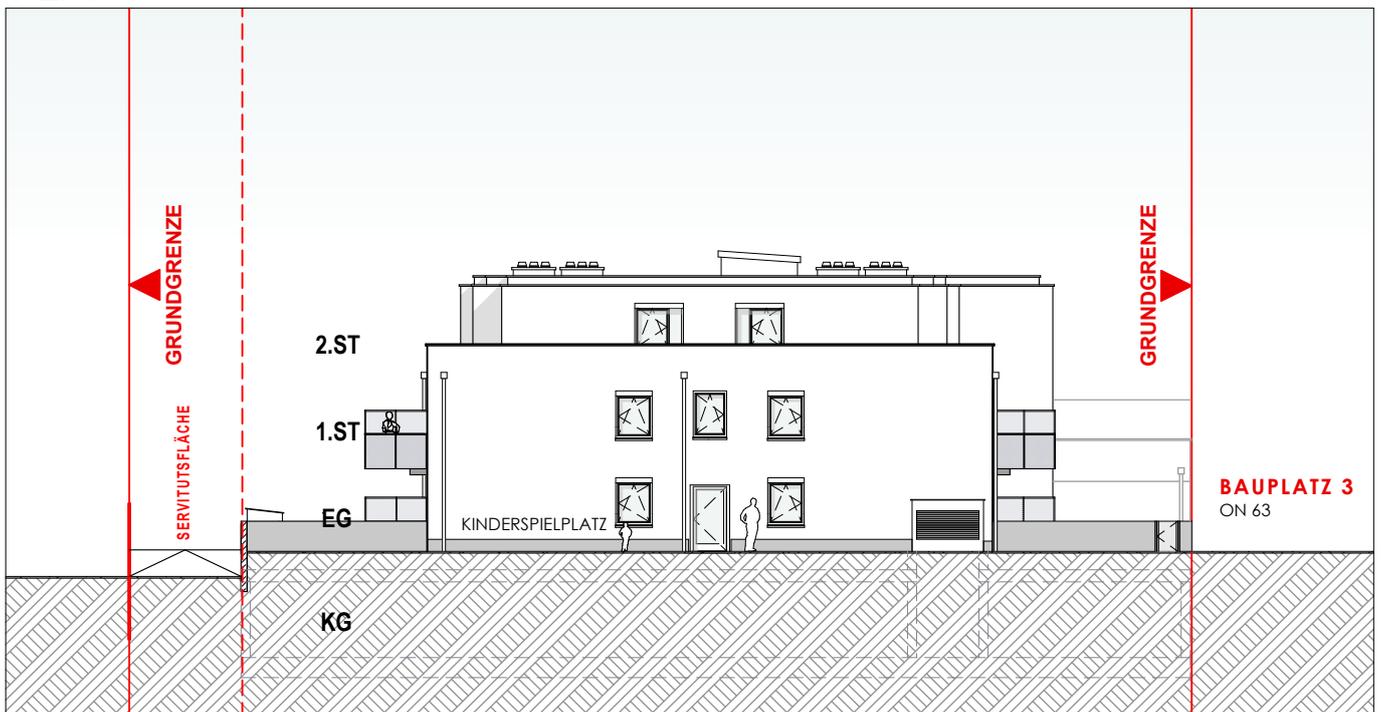


# 2104 Spillern, Landstrasse 65

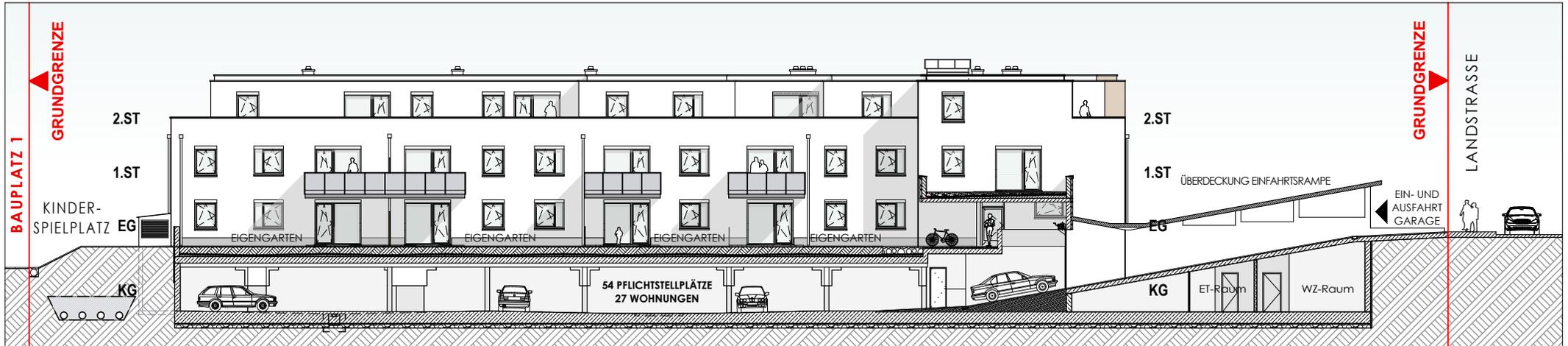
## NORDANSICHT M 1:250



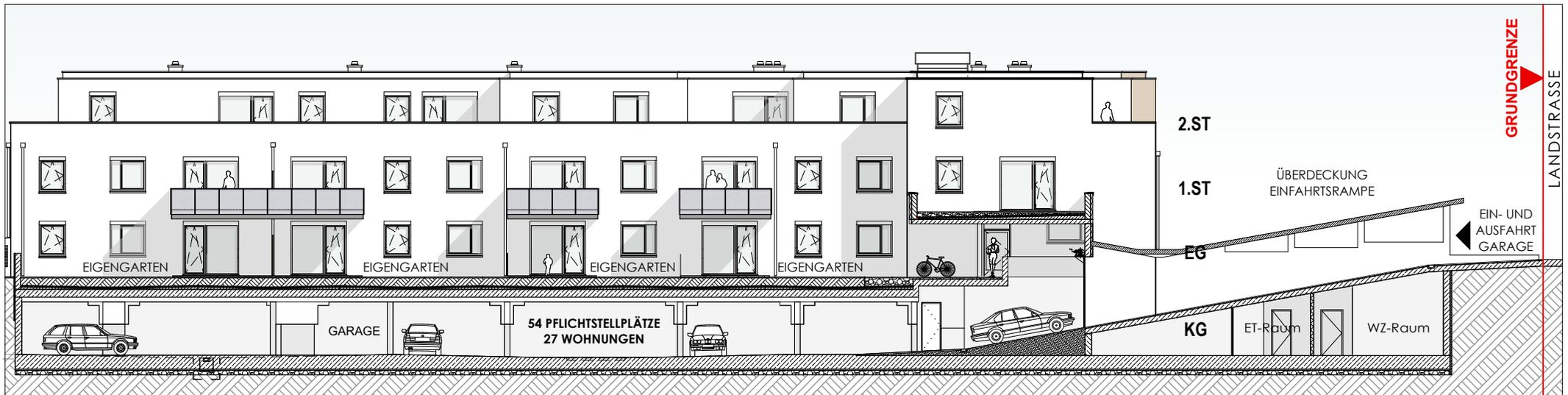
## SÜDANSICHT M 1:250



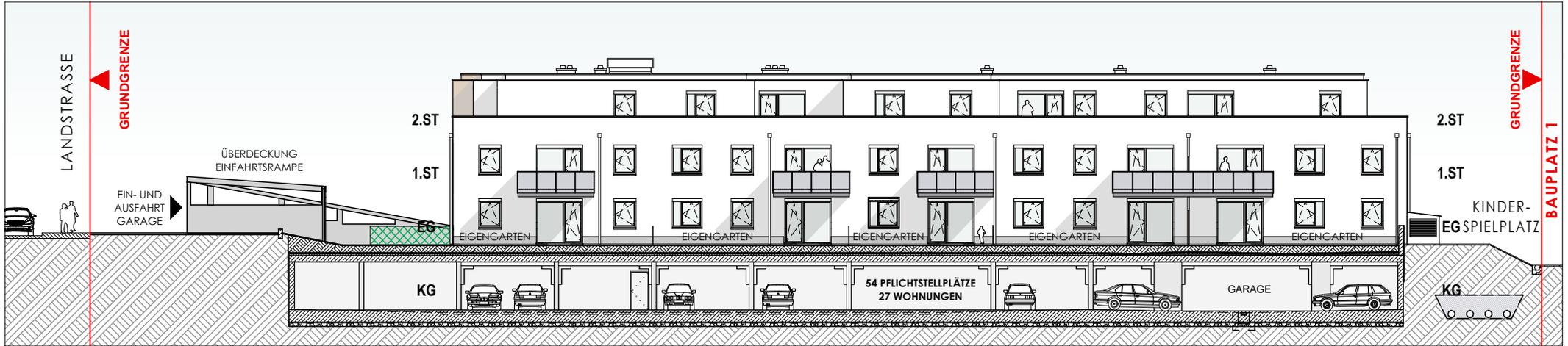
OSTANSICHT - ÜBERSICHT  
M 1:300



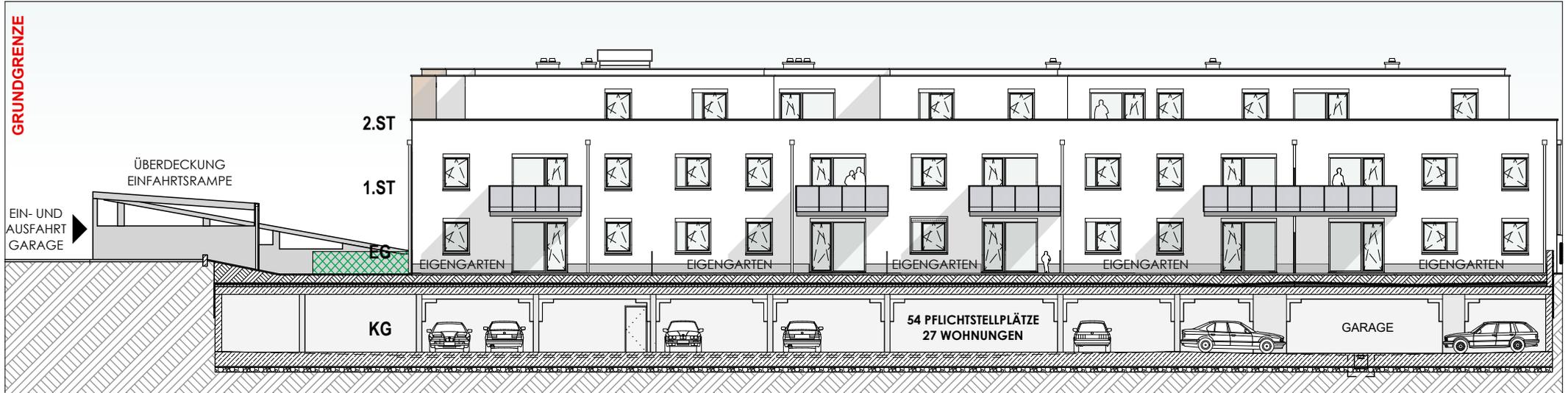
OSTANSICHT  
M 1:250



WESTANSICHT - ÜBERSICHT  
M 1:300



WESTANSICHT  
M 1:250



# 2104 Spillern, Landstrasse 65



## ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS M 1:300

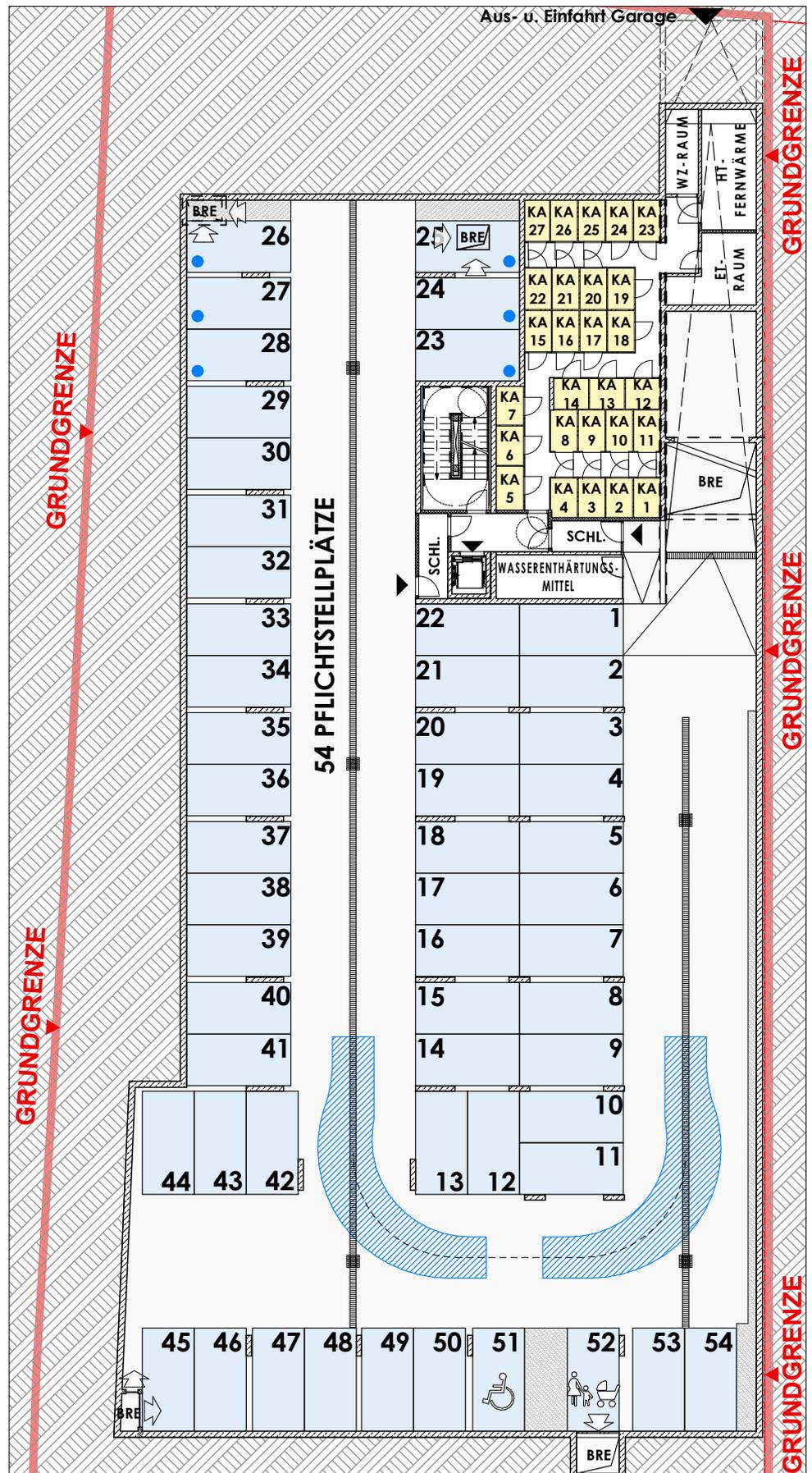
insg. 54 PFLICHTSTELL-  
PLÄTZE  
davon  
I behindertengerechter  
Stellplatz  
I Familienparkplatz

### LEGENDE:

**BRE**  
Brandrauchentlüftung



Leerverrohrung für  
einen Ladepunkt



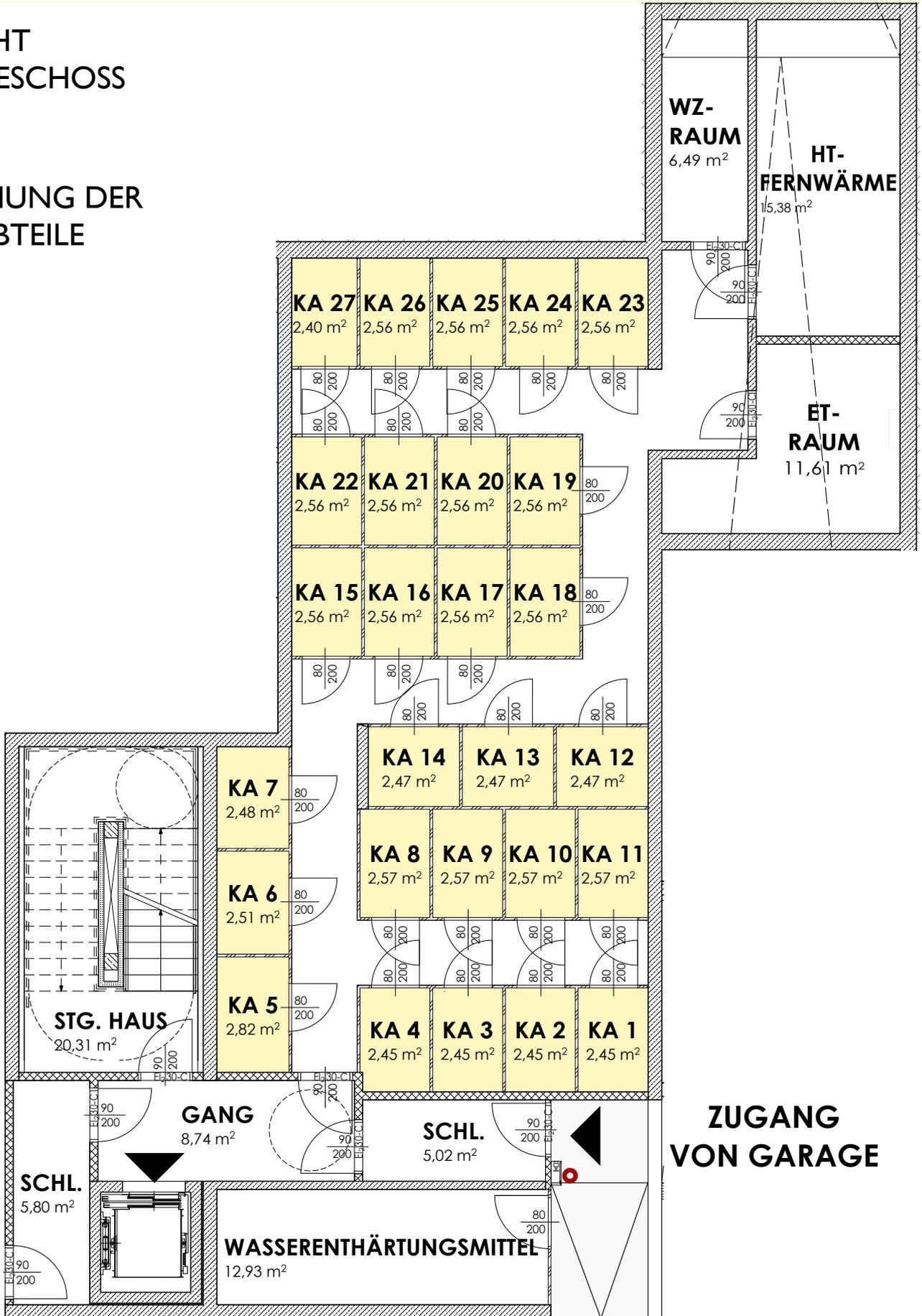
# 2104 Spillern, Landstrasse 65



ÜBERSICHT  
KELLERGEHOSS  
M 1:100

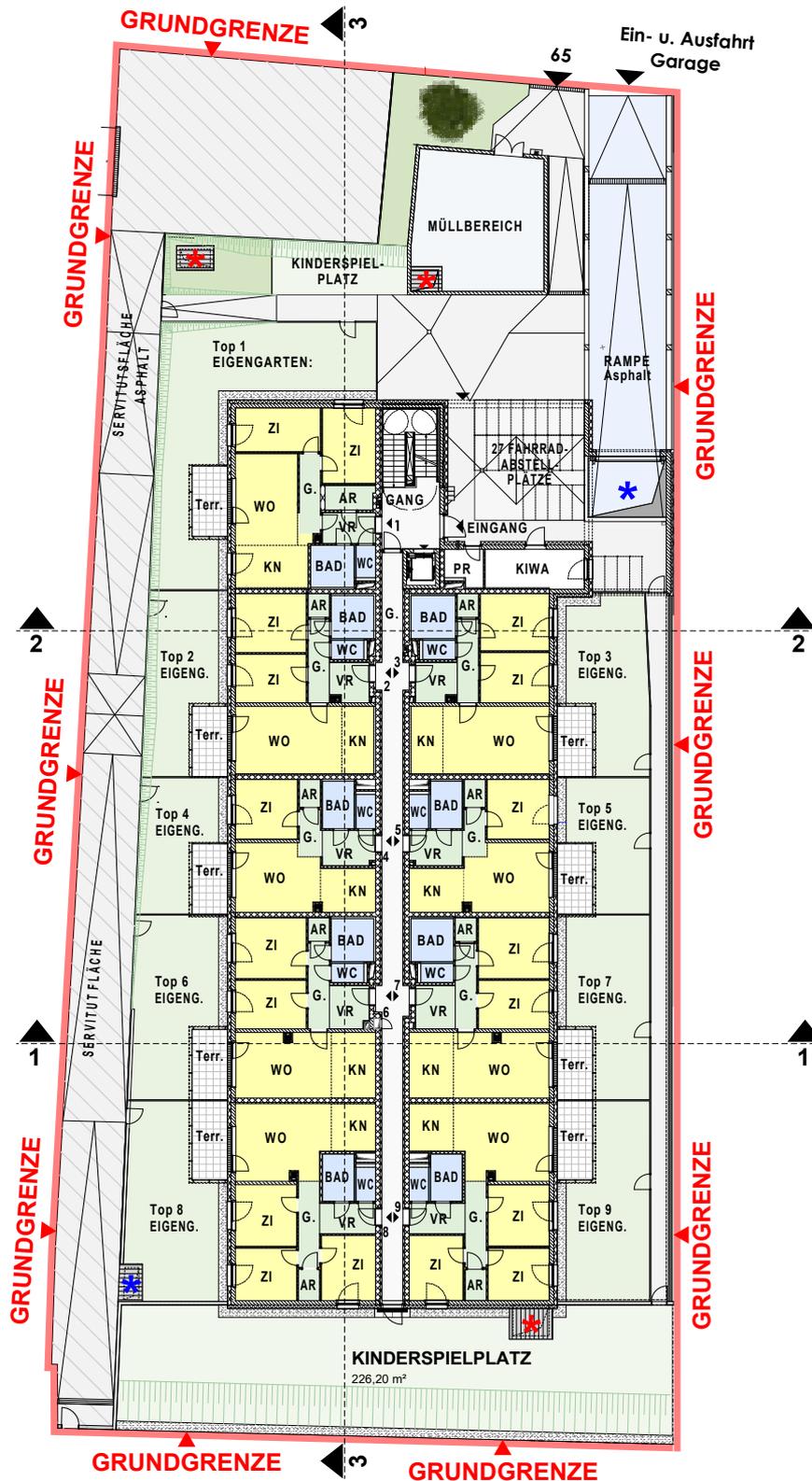
ZUORDNUNG DER  
KELLERABTEILE

ZUGANG VON GARAGE



ZUGANG  
VON GARAGE

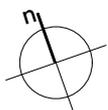
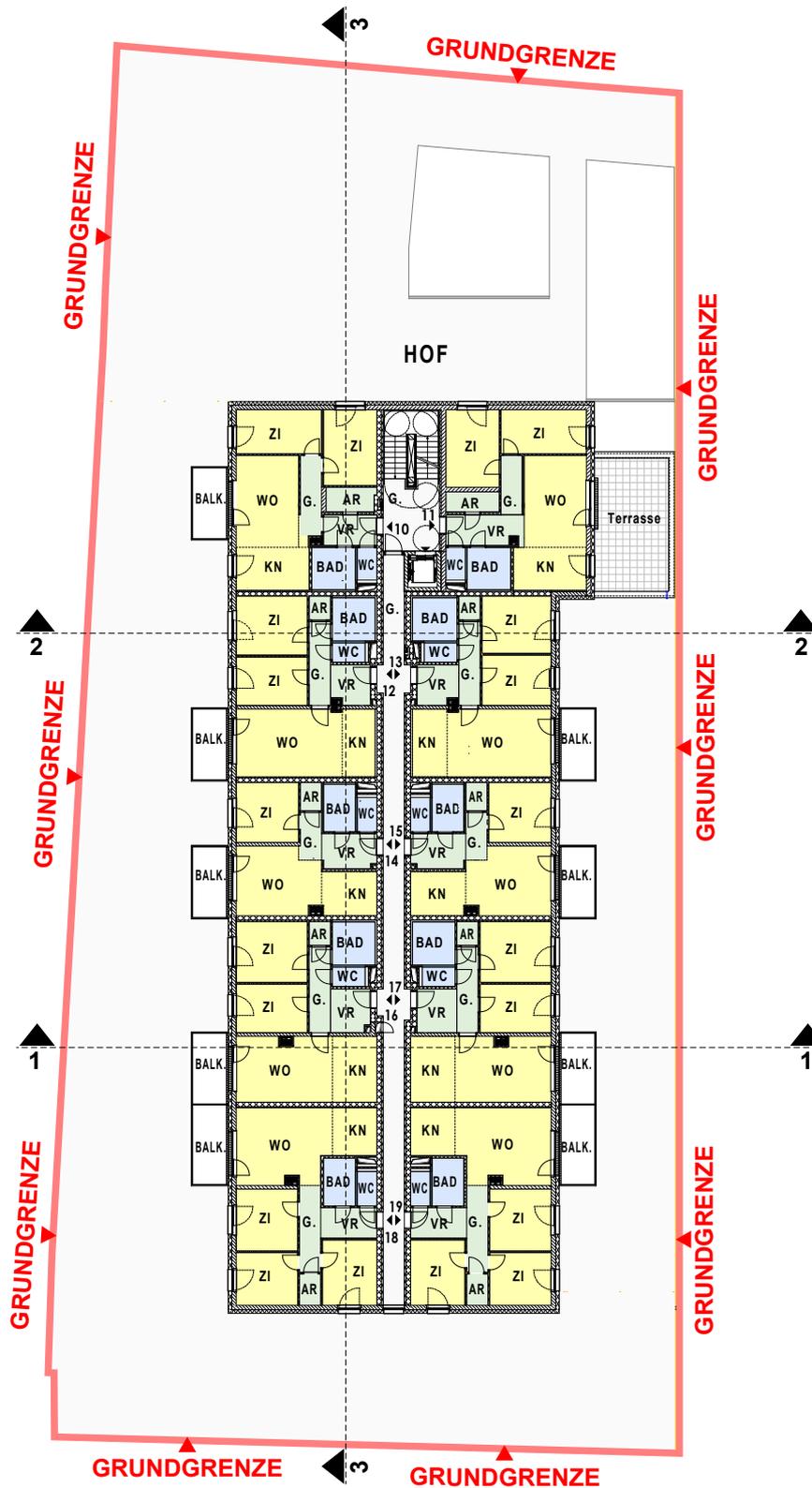
ÜBERSICHT  
ERDGESCHOSS  
M 1:400



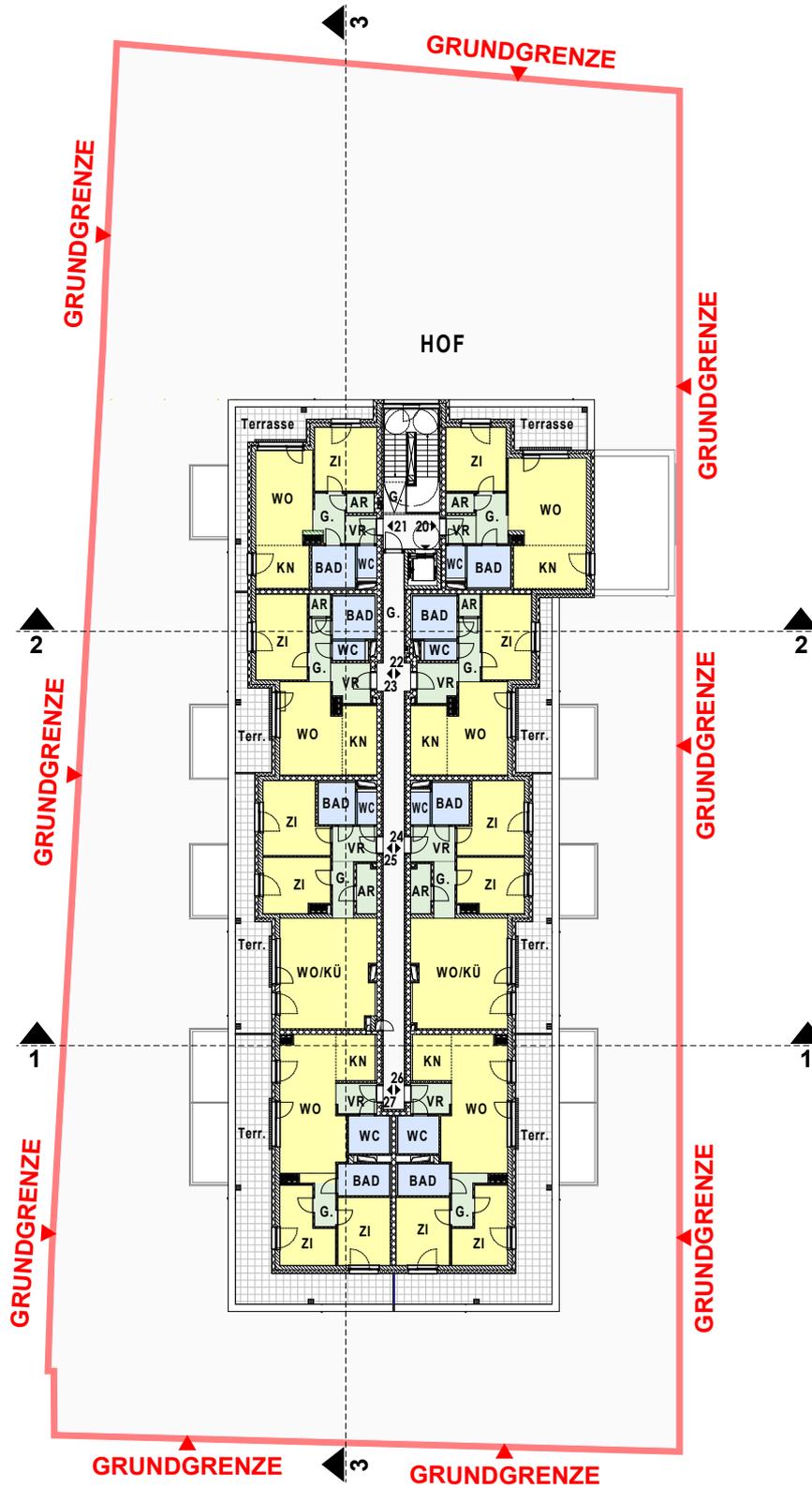
LEGENDE

- BRANDRAUCHENTLÜFTUNG GARAGE - ZULUFT
- BRANDRAUCHENTLÜFTUNG GARAGE - ABLUFT

ÜBERSICHT  
I. STOCK  
M 1:400



ÜBERSICHT  
2. STOCK  
M 1:400



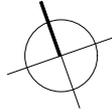
## LEGENDE

	Wasserzähler		Raumthermostat
	Verteiler: Fußbodenheizung		Lüftungsschalter Wohnraumlüftung
	Verteiler: Elektro (Schwachstrom, Starkstrom)		Innenstelle Sprechanlage
	Heizkörper elektrisch		Taster beleuchtet
	Schutzkontaktsteckdose		Klingeltaster
	Schutzkontaktsteckdose 2-fach		Wandleuchte
	Schutzkontaktsteckdose 3-fach		Wandauslass
	Kraftsteckdose E-Herd		Deckenauslass
	Schutzkontaktsteckdose Dunstabzug		Wohnraumlüftung Zuluft
	Schutzkontaktsteckdose Kühlschrank		Wohnraumlüftung Abluft
	Schutzkontaktsteckdose Geschirrspüler		Wasseranschluss (frostsicher)
	Schutzkontaktsteckdose Waschmaschine		Rauchmelder
	Schutzkontaktsteckdose Trockner		Installation freizuhalten
	Schutzkontaktsteckdose Heizkörper	FPH	Fensterparapethöhe
	Auslass - 230V	RAR	Regenabfallrohr
	Ausschalter	NK	Notkamin
	Wechselschalter		Abgehängte Decke
	Kreuzschalter		
	Ausschalter beleuchtet		
	Antennensteckdose SAT		
	Steckdose A1 Telekom		
	Steckdose Kabelplus		
	Leerdose Medien		

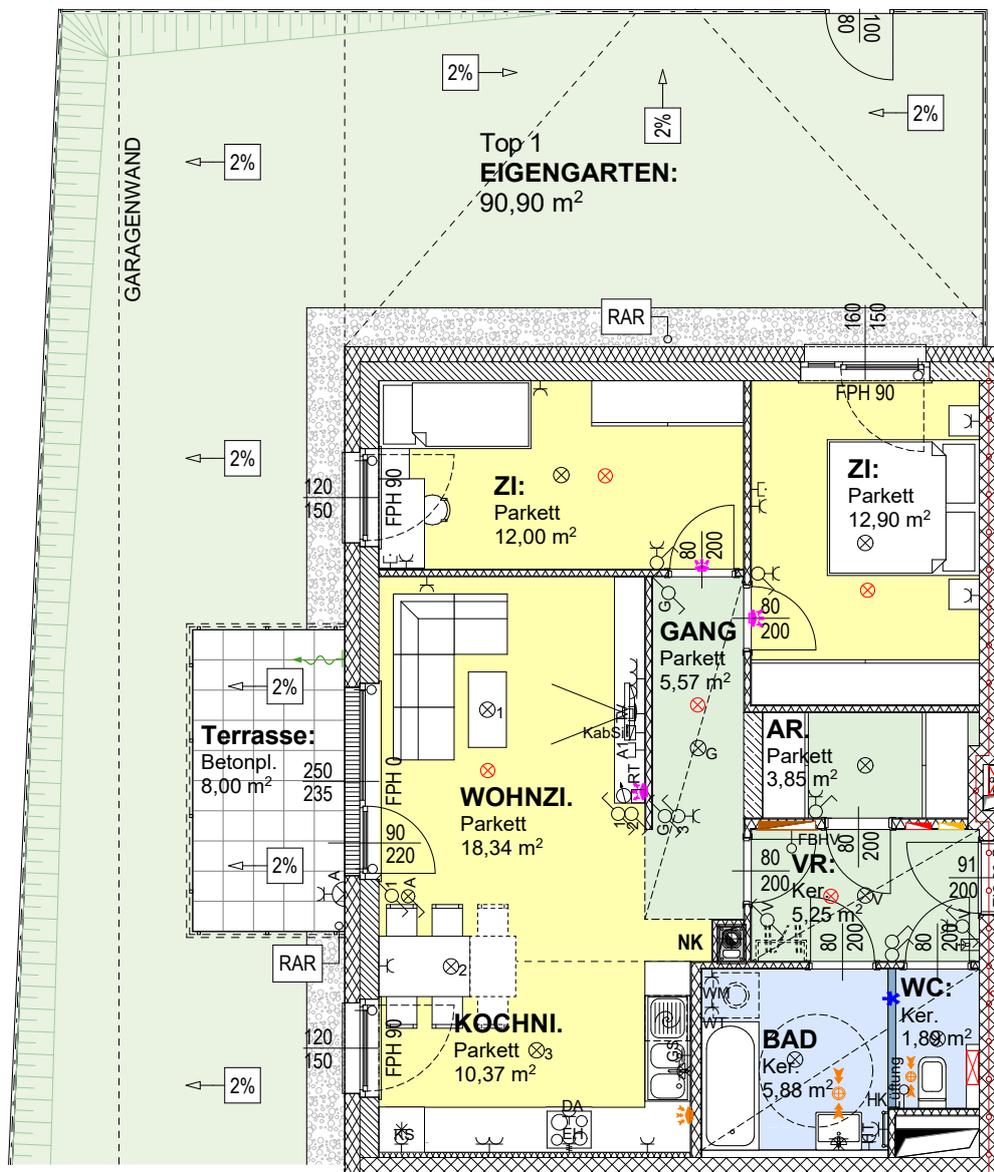
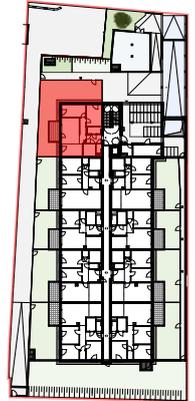
TOP I  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>76,05 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	90,90 m <sup>2</sup>



TOP I



TOP I

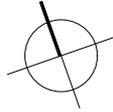


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

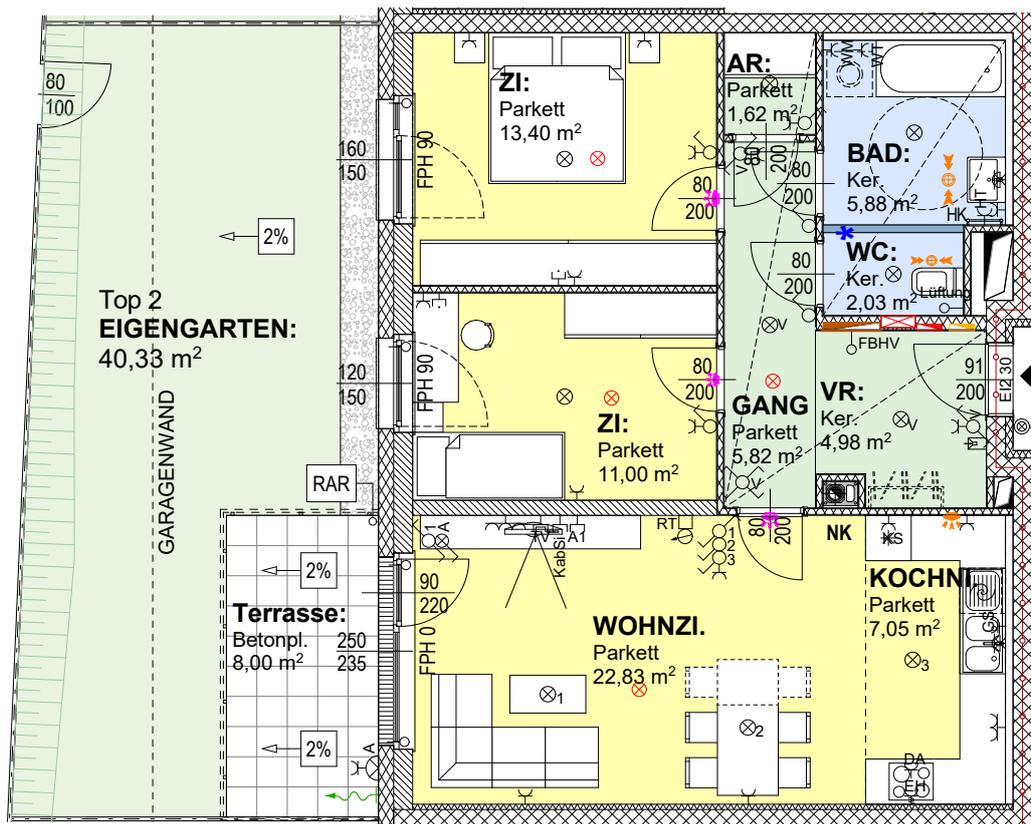
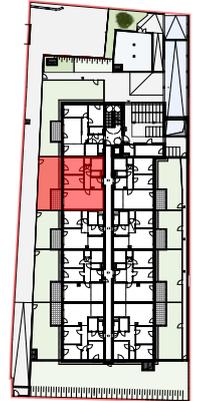
TOP 2  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>74,61 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	40,33 m <sup>2</sup>



TOP 2



TOP 2

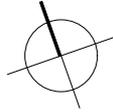


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

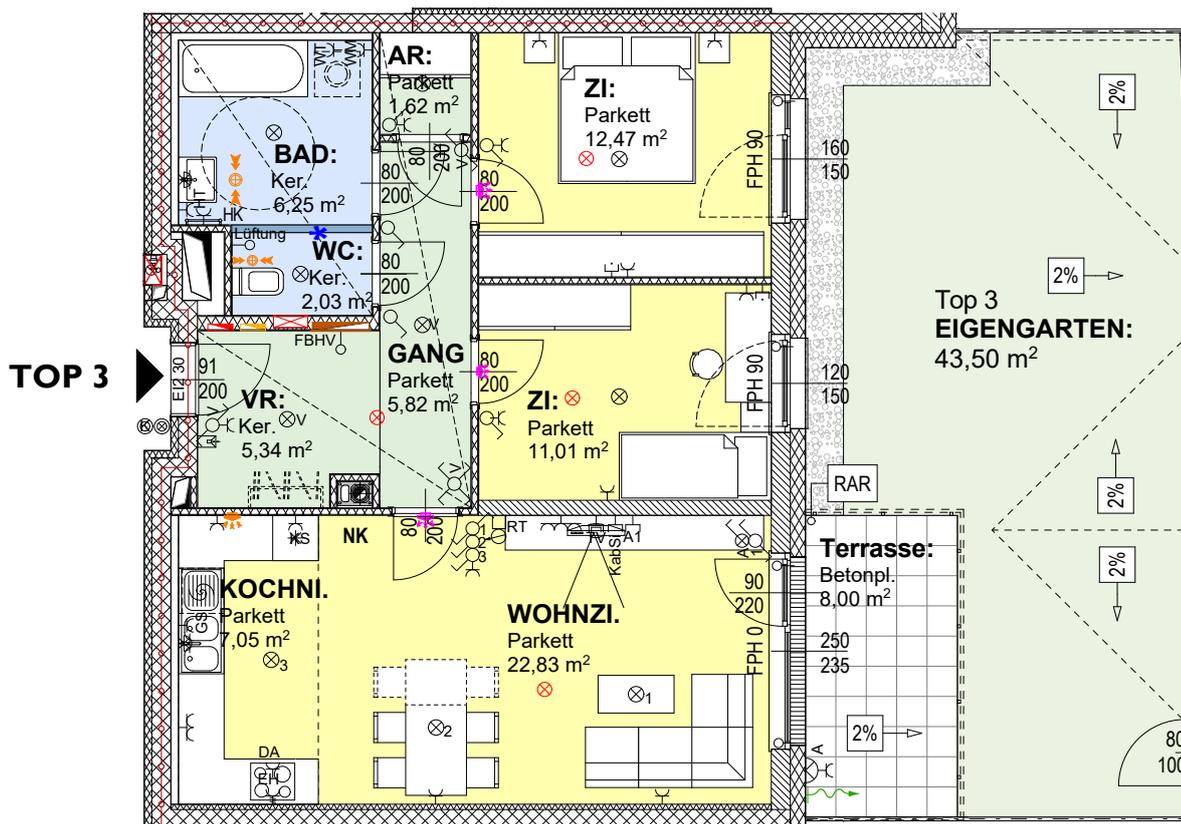
TOP 3  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

WNFL	74,42 m <sup>2</sup>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	43,50 m <sup>2</sup>



TOP 3

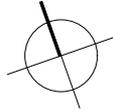


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

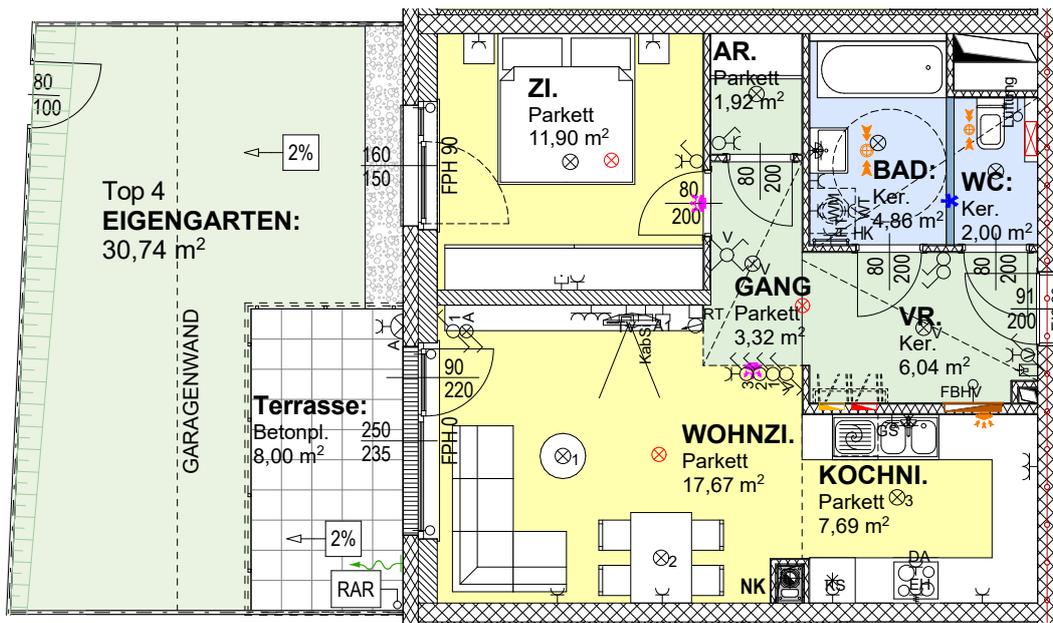
TOP 4  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>55,40 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	30,74 m <sup>2</sup>



TOP 4



TOP 4



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

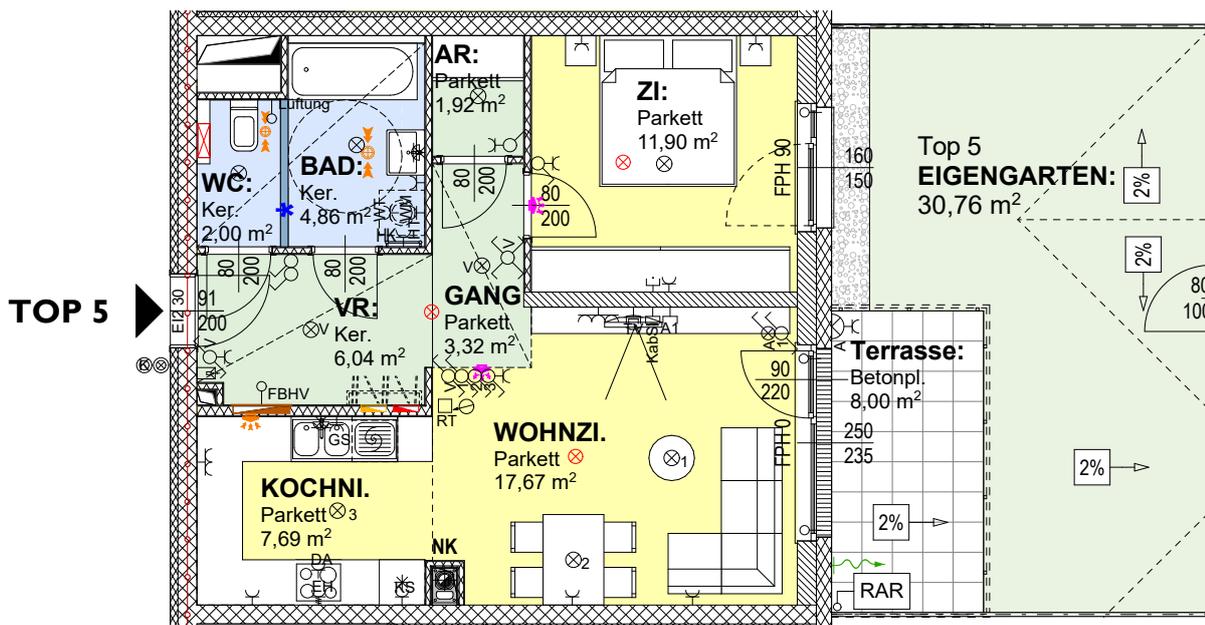
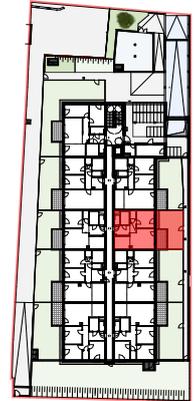
TOP 5  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>55,40 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	30,76 m <sup>2</sup>



TOP 5



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

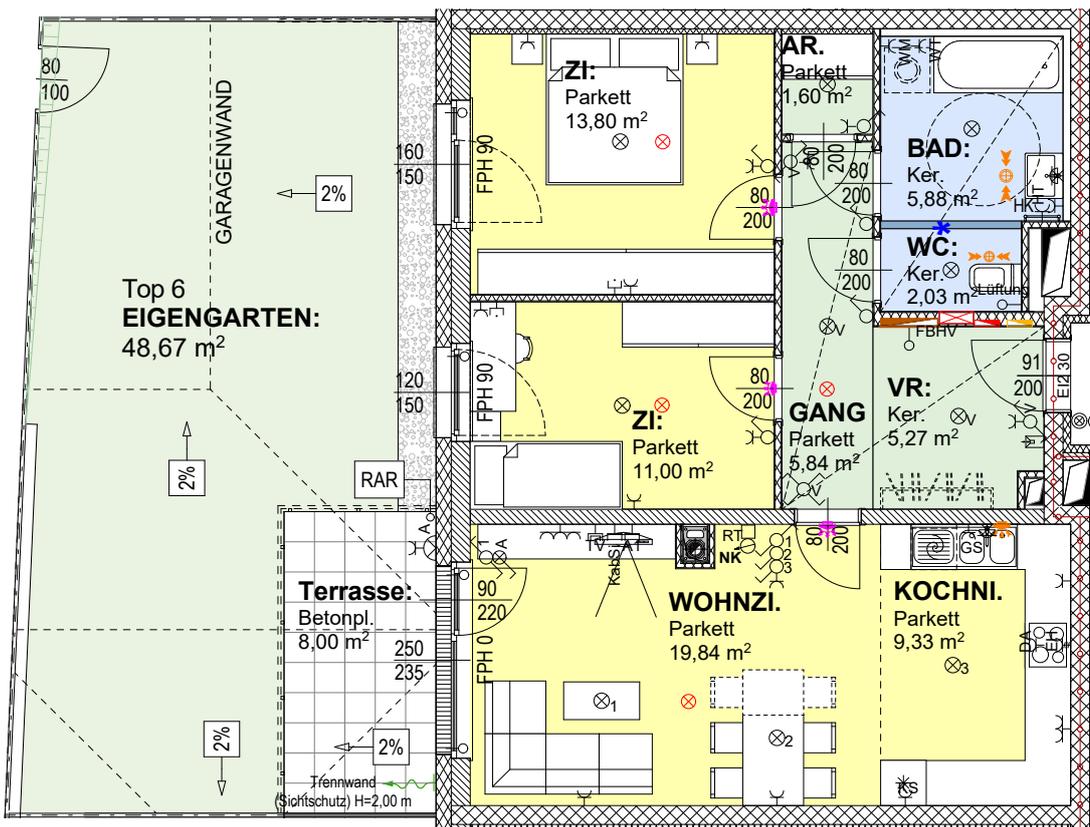
TOP 6  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>74,59m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	48,67 m <sup>2</sup>



TOP 6



TOP 6



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

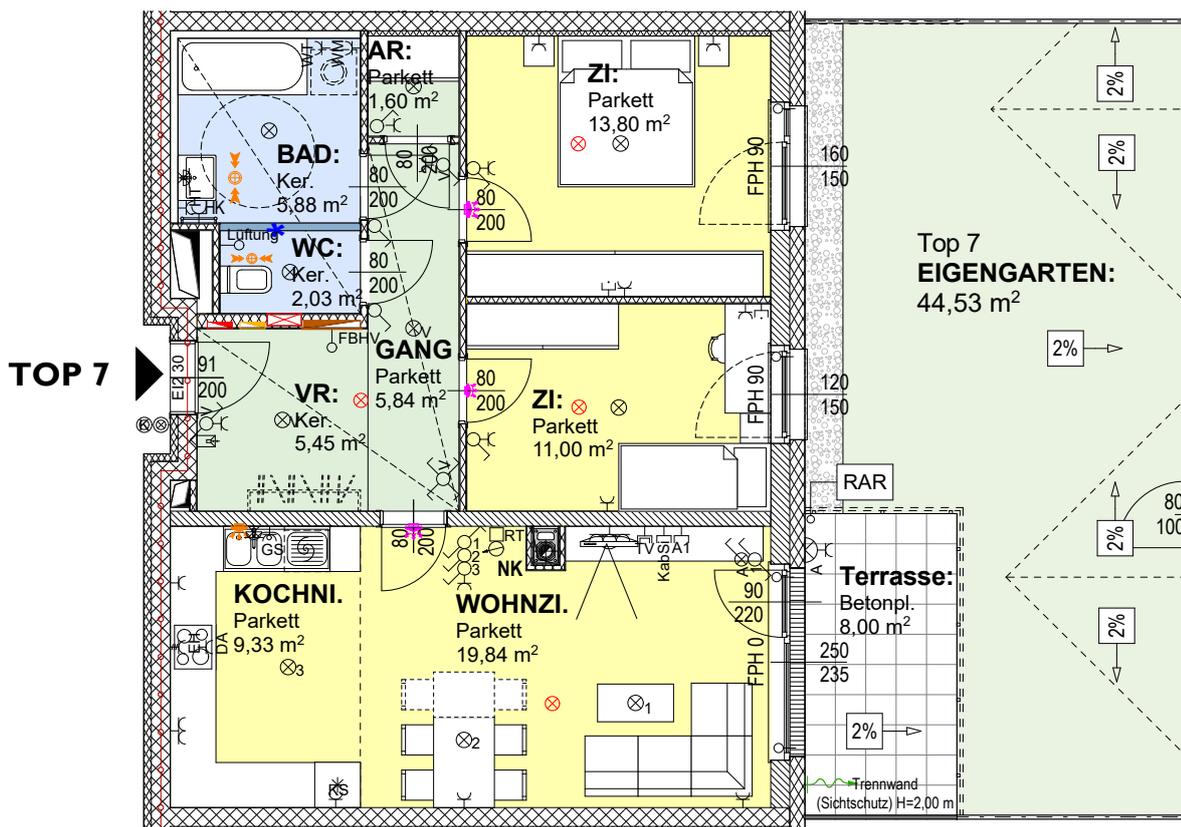
TOP 7  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>74,77 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	8,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	44,53 m <sup>2</sup>



TOP 7

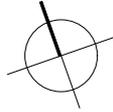


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

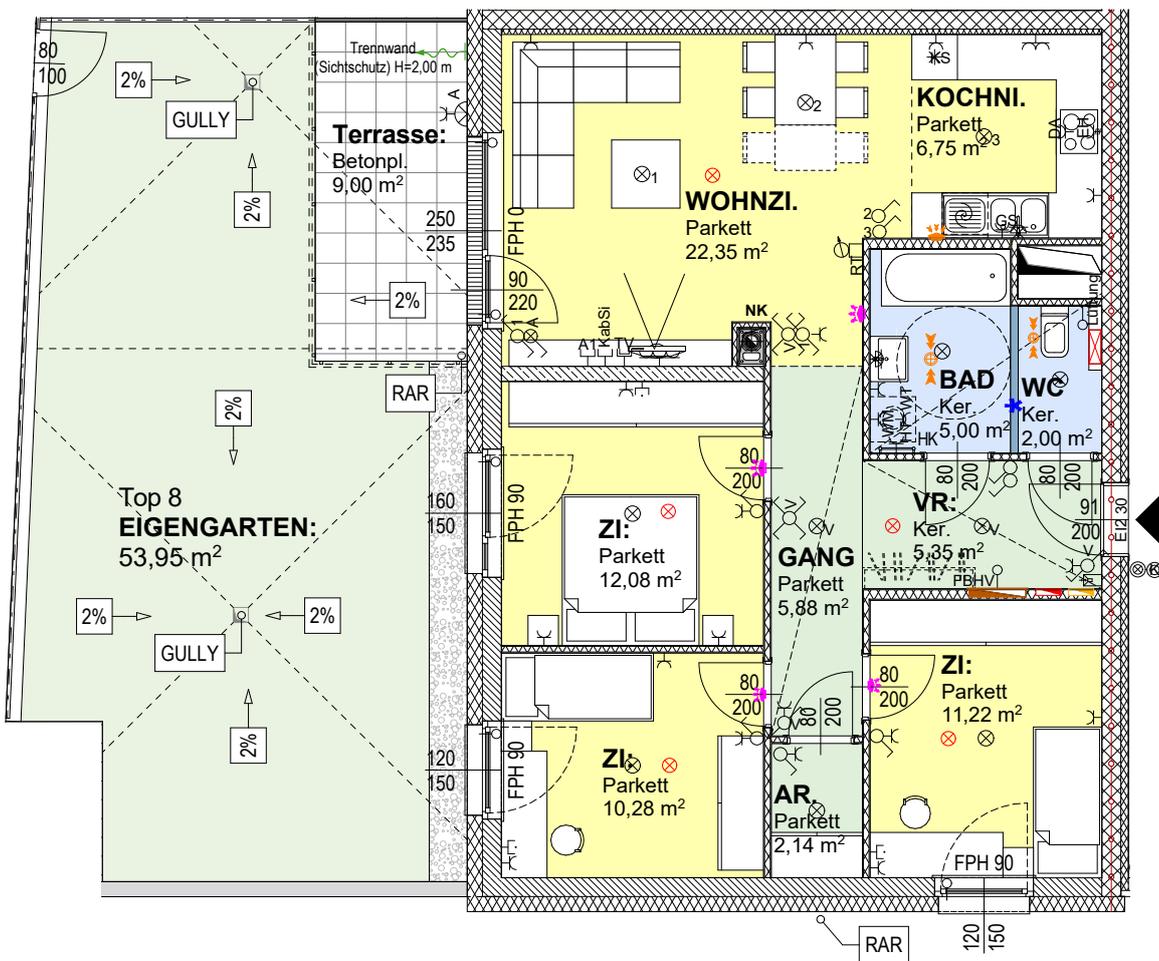
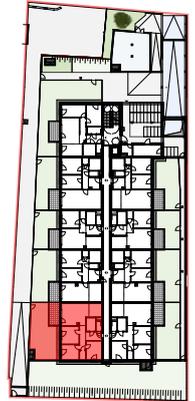
TOP 8  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

WNFL	83,05 m <sup>2</sup>
TERRASSE	9,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	53,95 m <sup>2</sup>



TOP 8



TOP 8

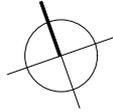


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

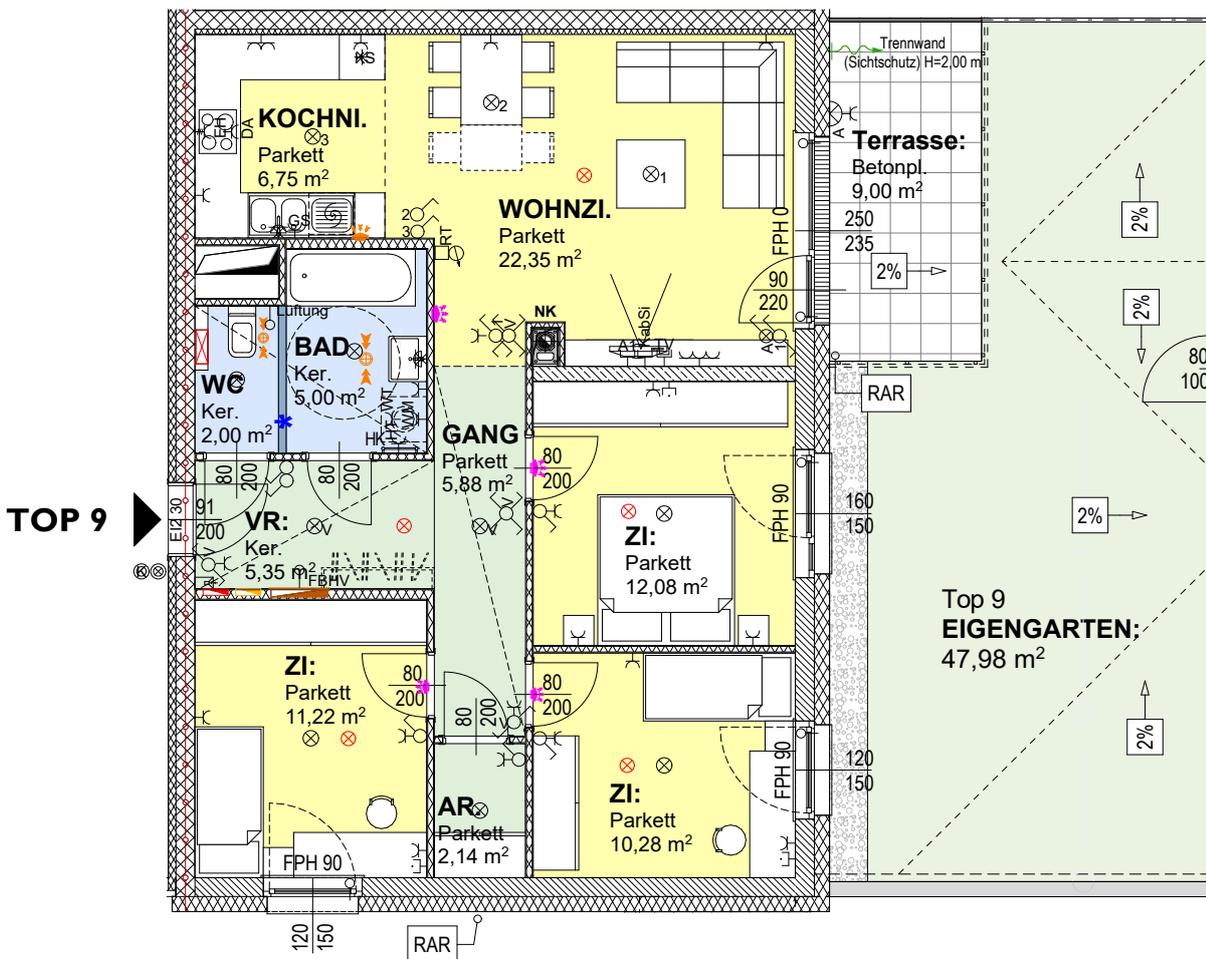
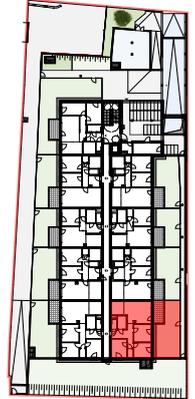
TOP 9  
ERDGESCHOSS

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>83,05 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	9,00 m <sup>2</sup>
EIGENG.	47,98 m <sup>2</sup>



TOP 9

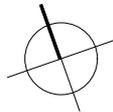


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

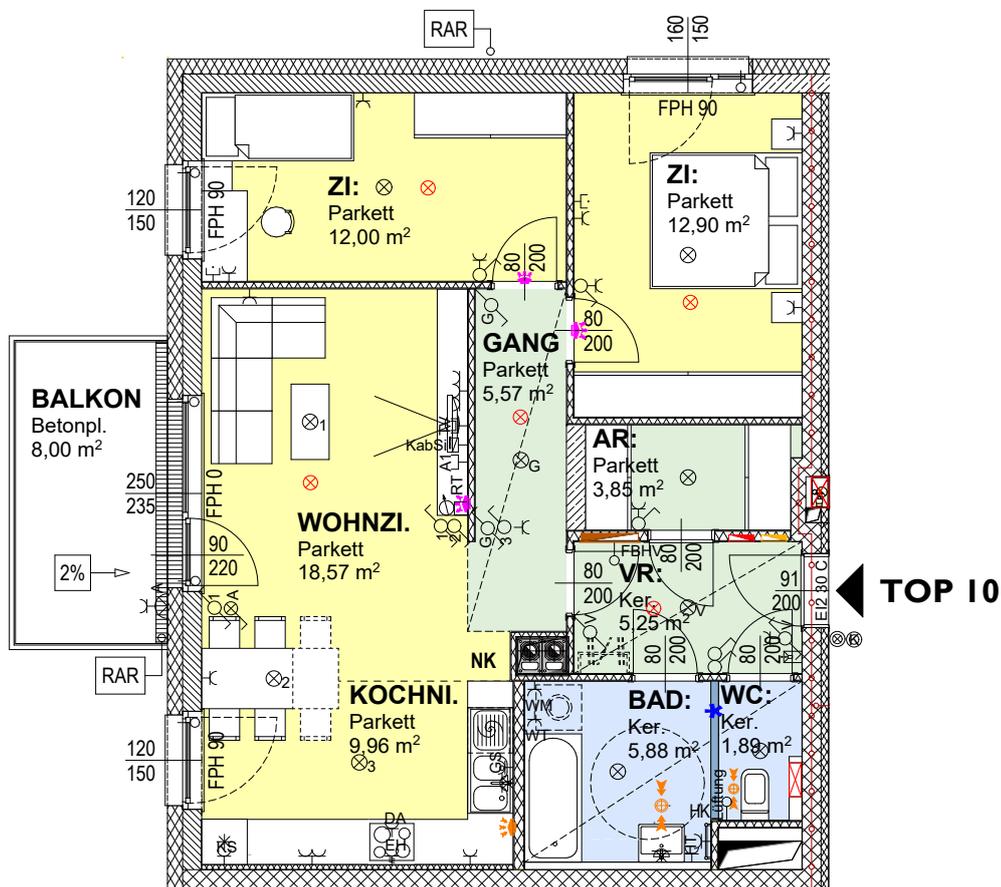
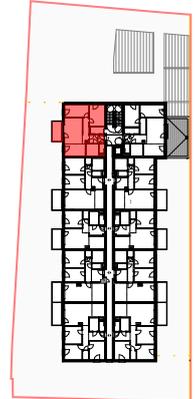
TOP 10  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>75,87 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 10

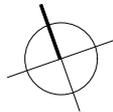


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

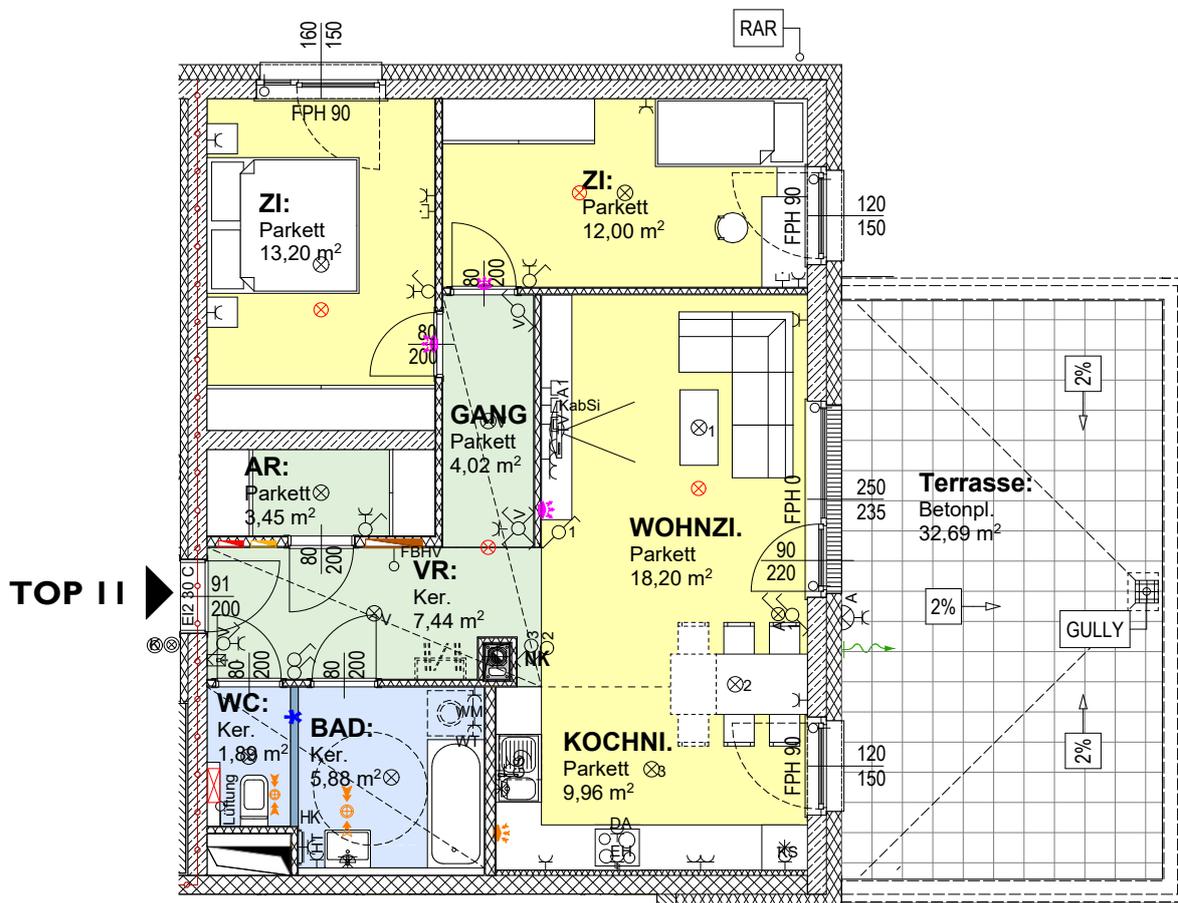
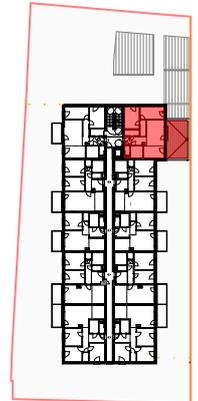
TOP II  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>76,04 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>32,69 m<sup>2</sup></b>



TOP II

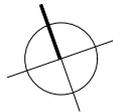


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

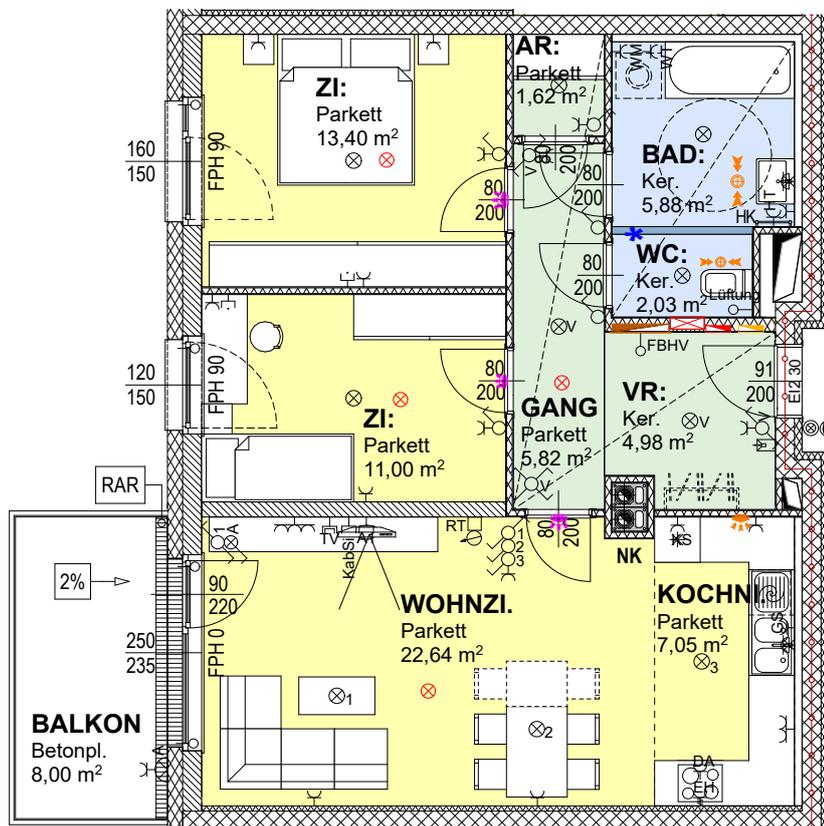
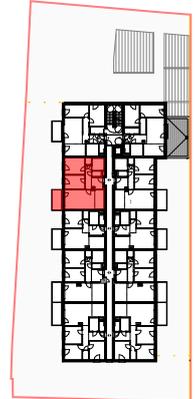
TOP 12  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>74,42 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 12



← TOP 12



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

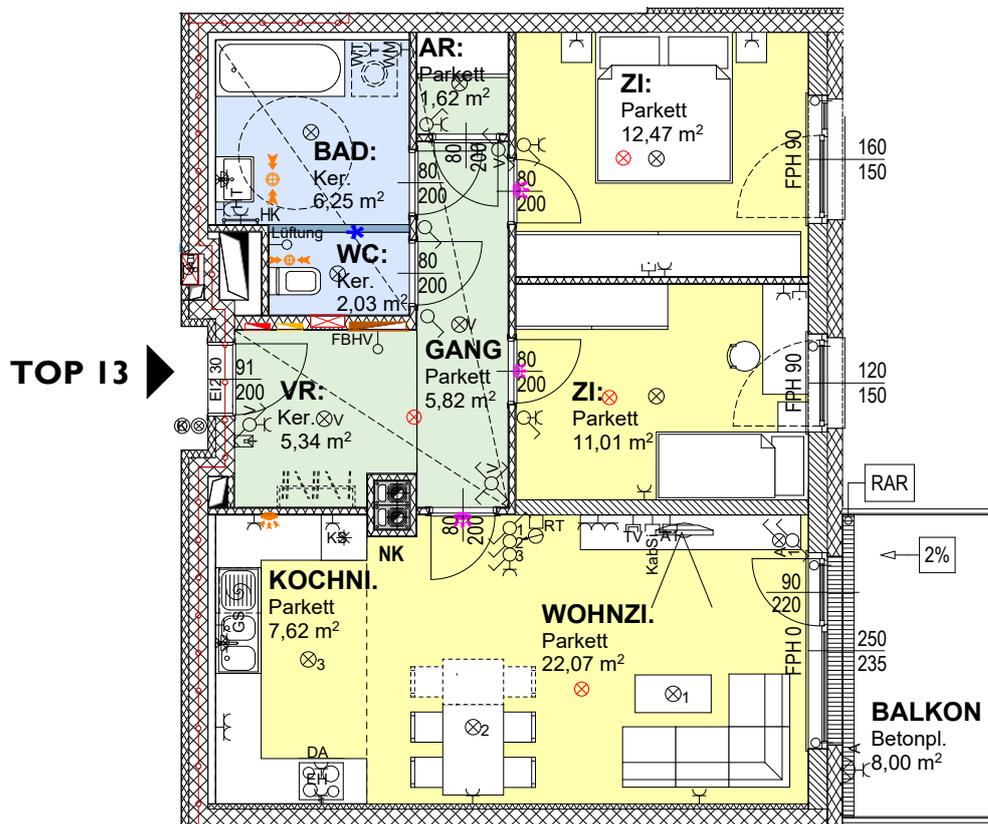
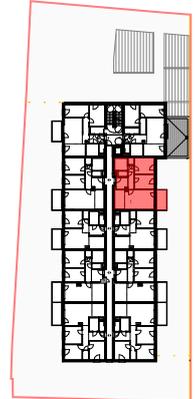
TOP 13  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>74,23 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 13

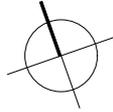


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

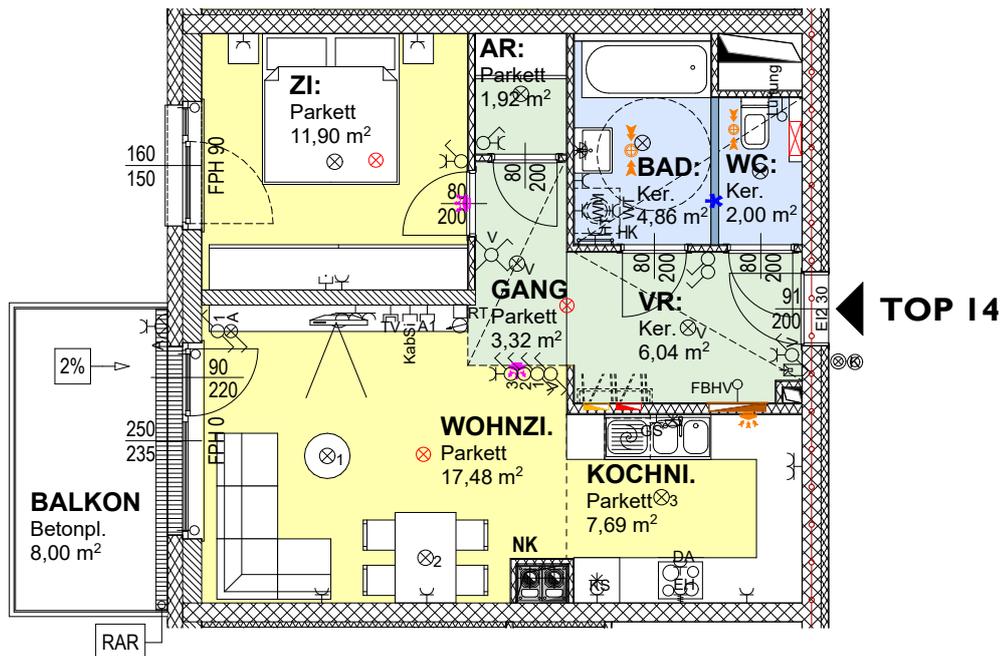
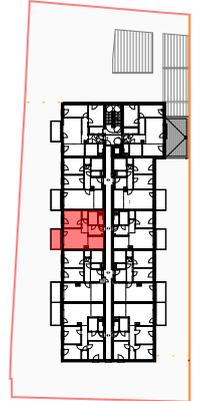
TOP 14  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>55,21 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 14

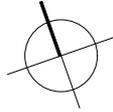


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

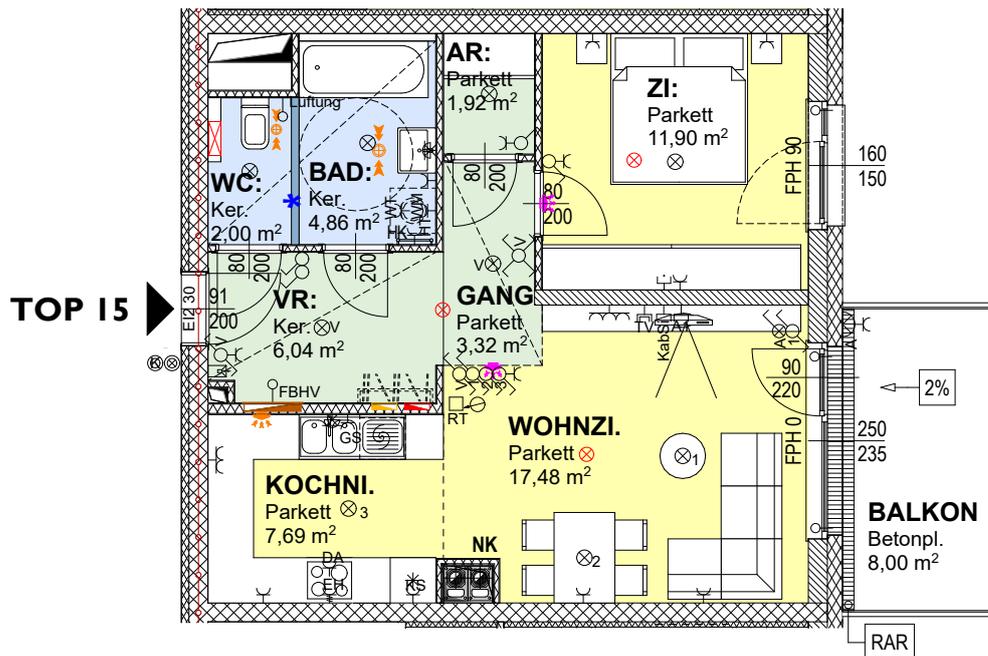
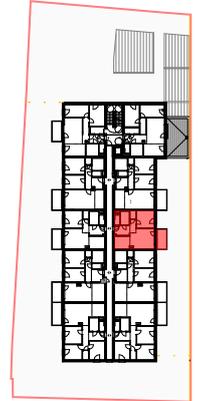
TOP 15  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>55,21 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 15

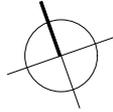


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

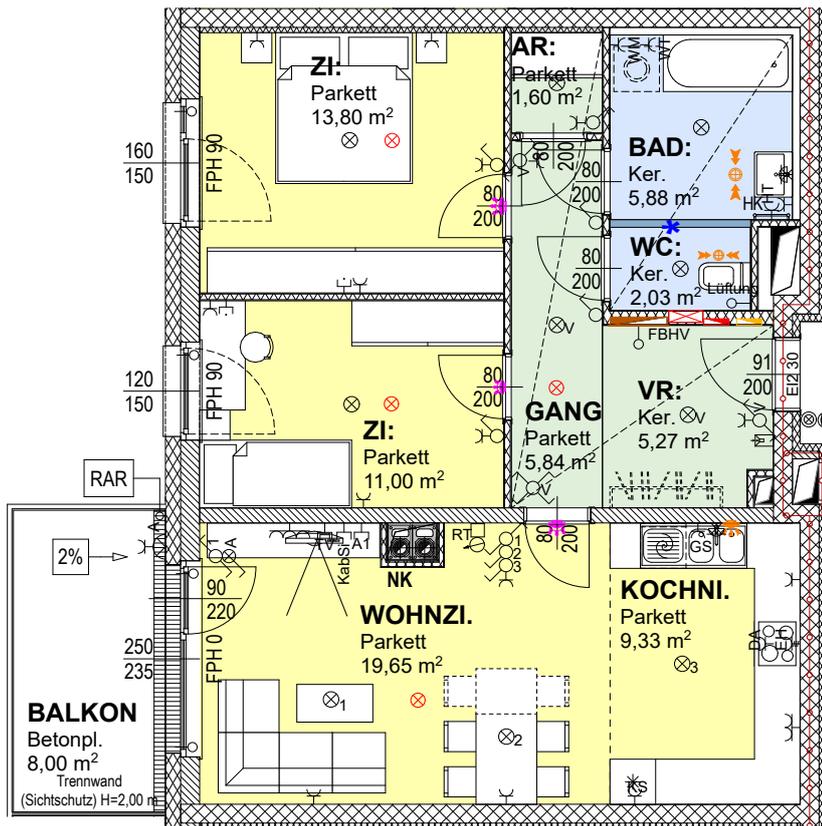
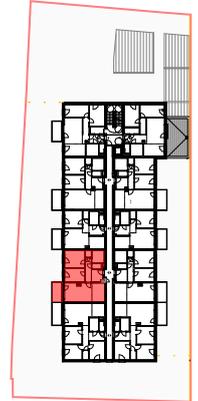
TOP 16  
I. STOCK

M = 1:100

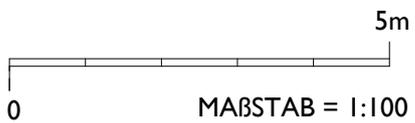
<b>WNFL</b>	<b>74,40 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 16



← TOP 16



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

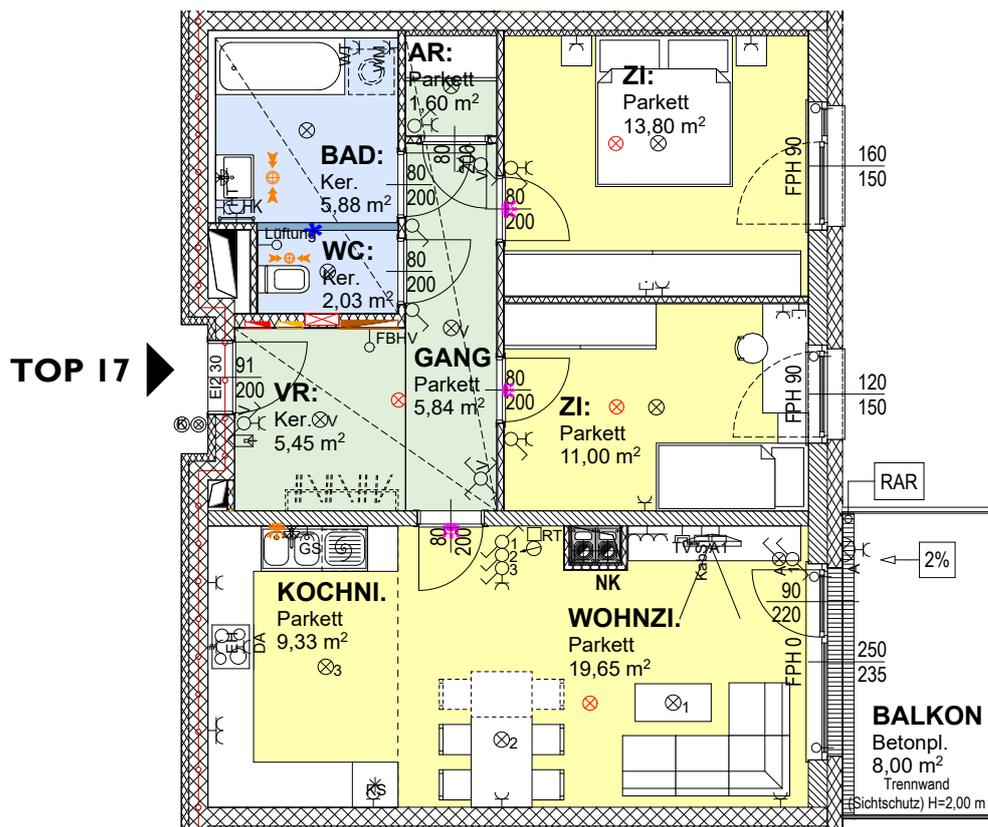
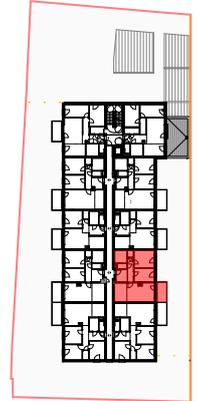
TOP 17  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>74,58 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 17

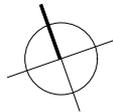


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

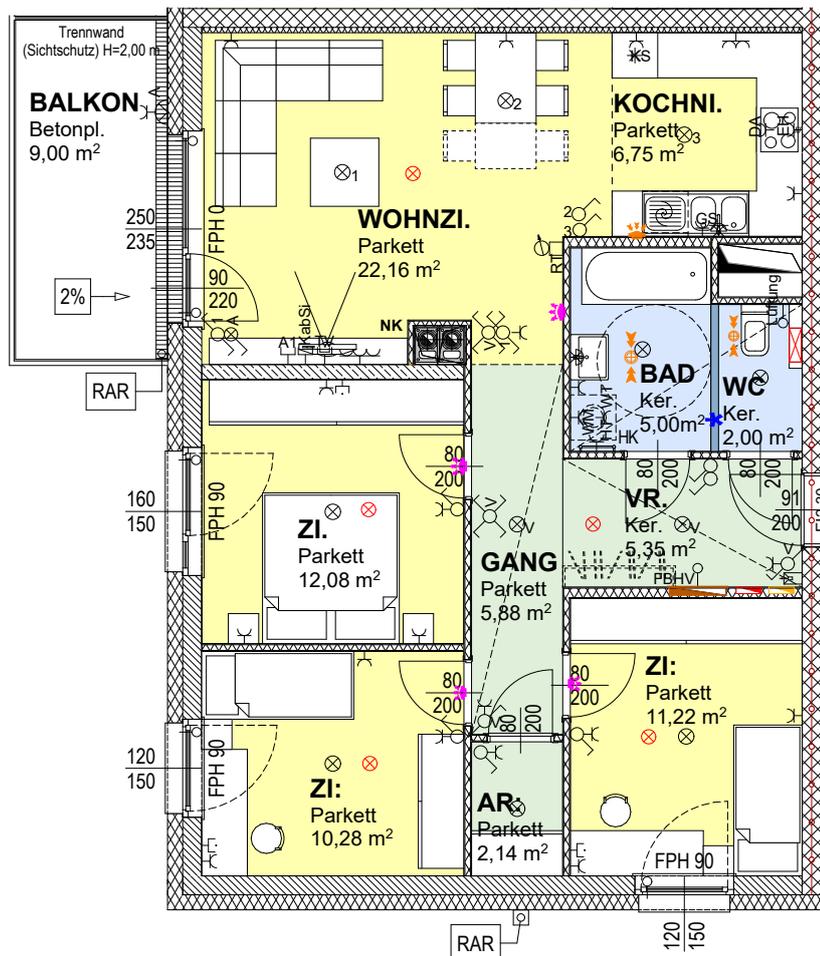
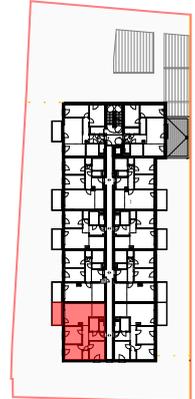
TOP 18  
I. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>82,86 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>



TOP 18



← TOP 18

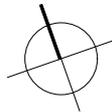


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

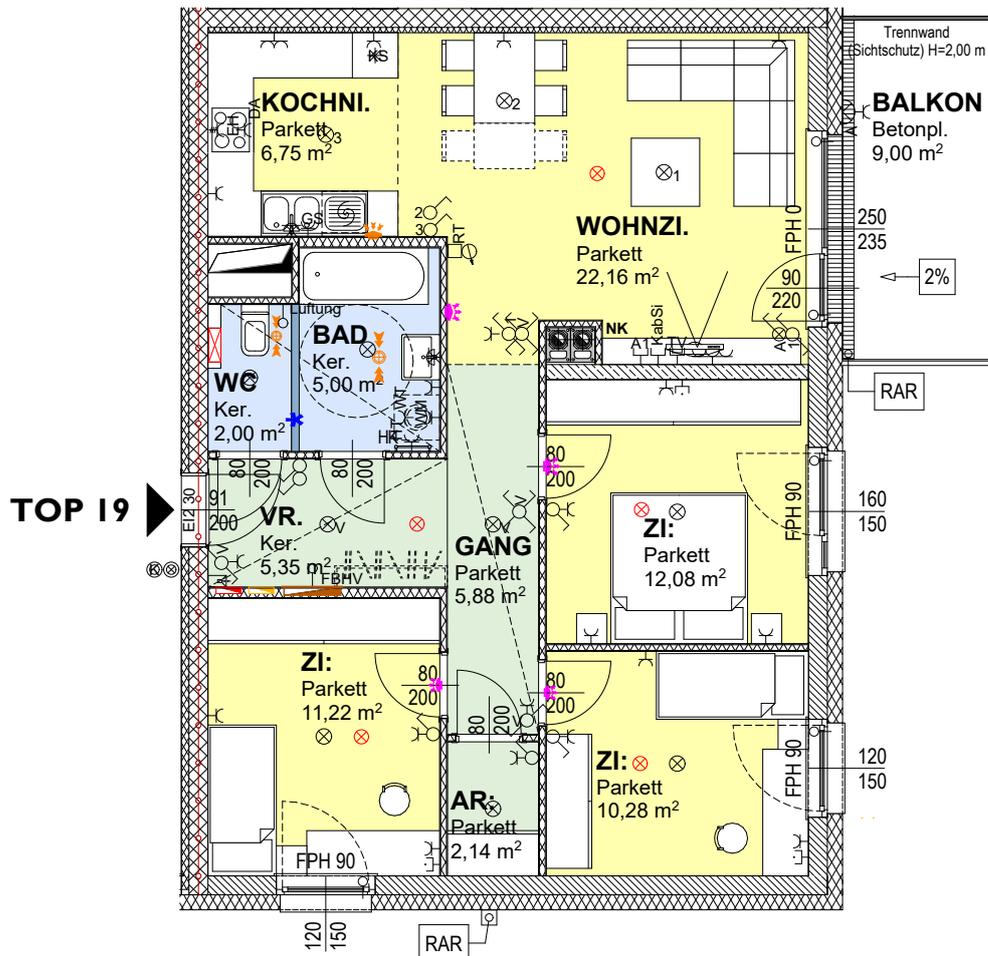
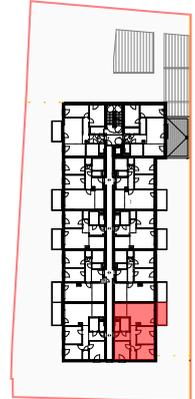
TOP 19  
I. STOCK

M = 1:100

WNFL	82,86 m <sup>2</sup>
BALKON	9,00 m <sup>2</sup>



TOP 19



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

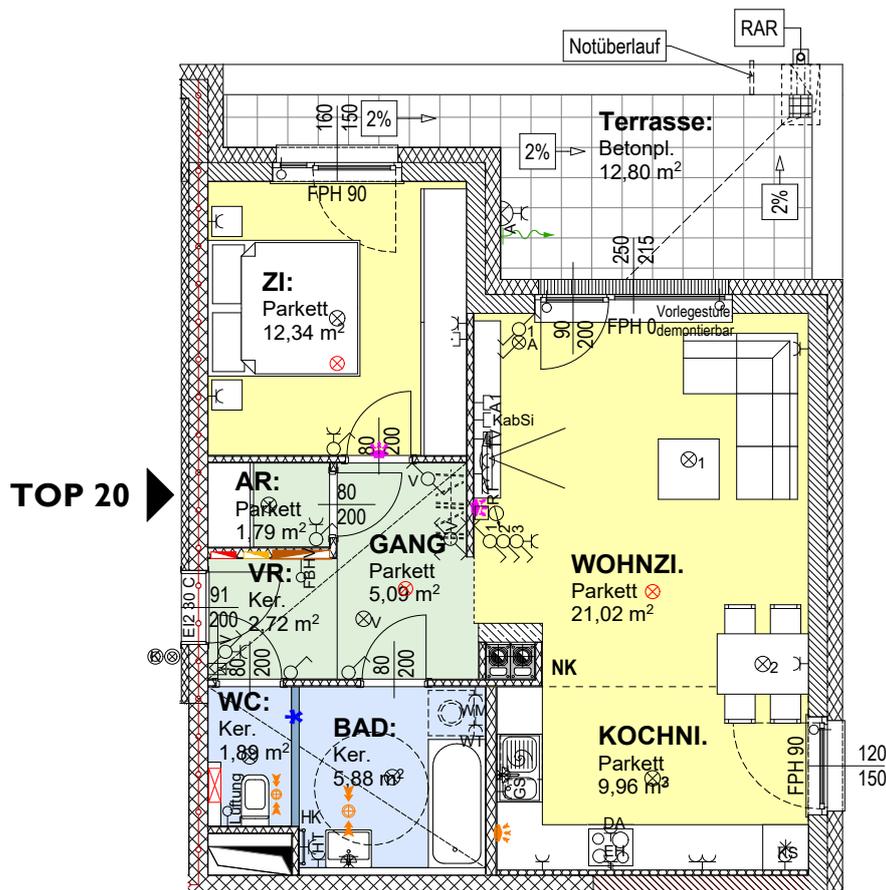
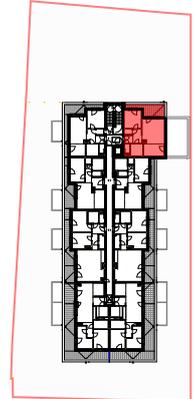
TOP 20  
2. STOCK

M = 1:100

WNFL	60,69 m <sup>2</sup>
TERRASSE	12,80 m <sup>2</sup>



TOP 20



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

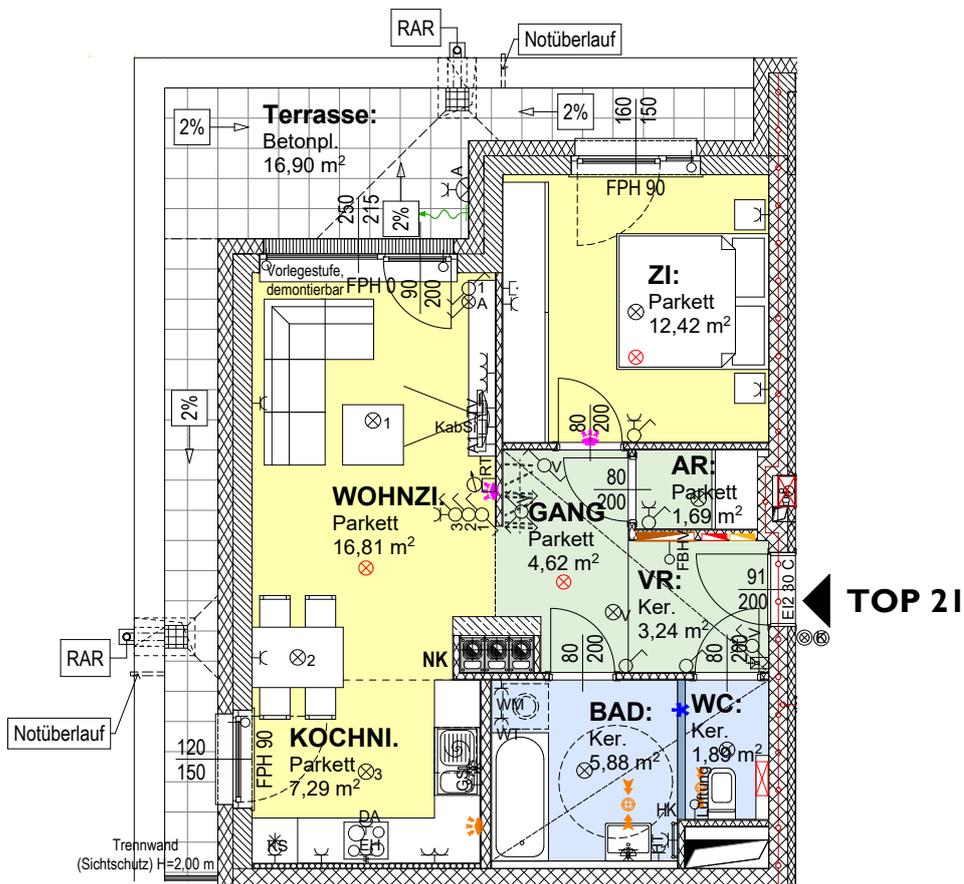
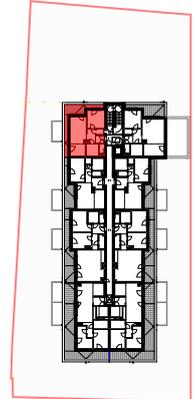
TOP 21  
2. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>53,84 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>16,90 m<sup>2</sup></b>



TOP 21

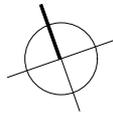


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

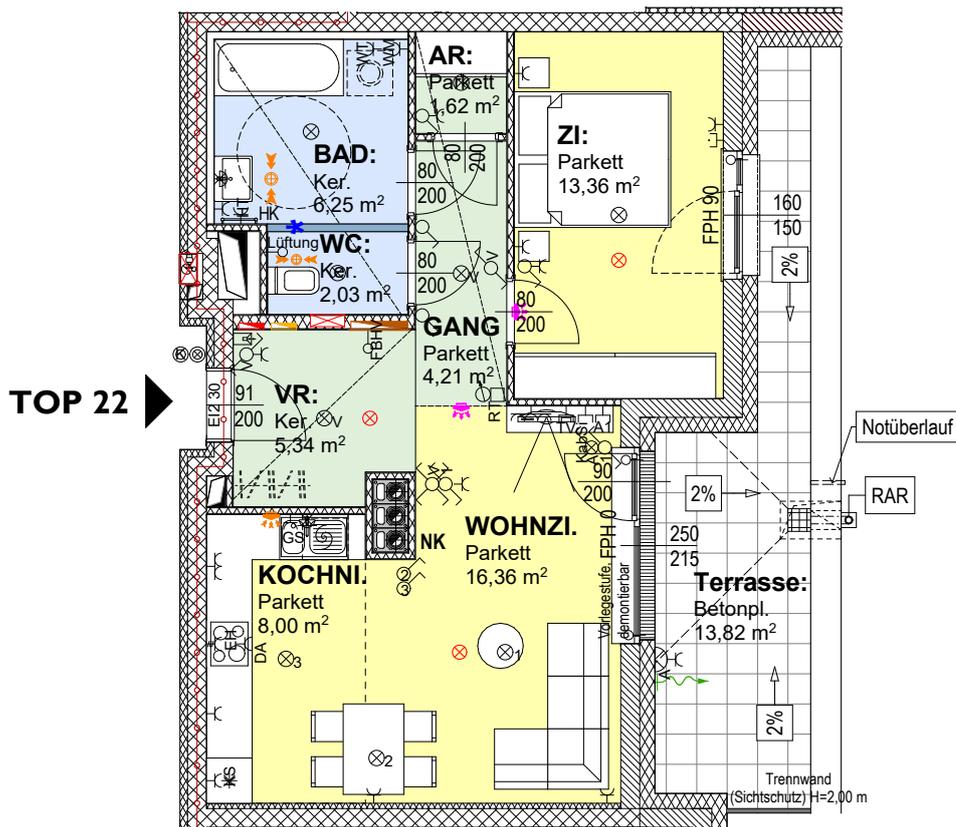
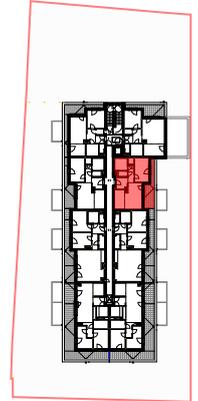
TOP 22  
2. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>57,17 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>13,82 m<sup>2</sup></b>



TOP 22

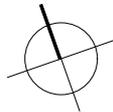


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

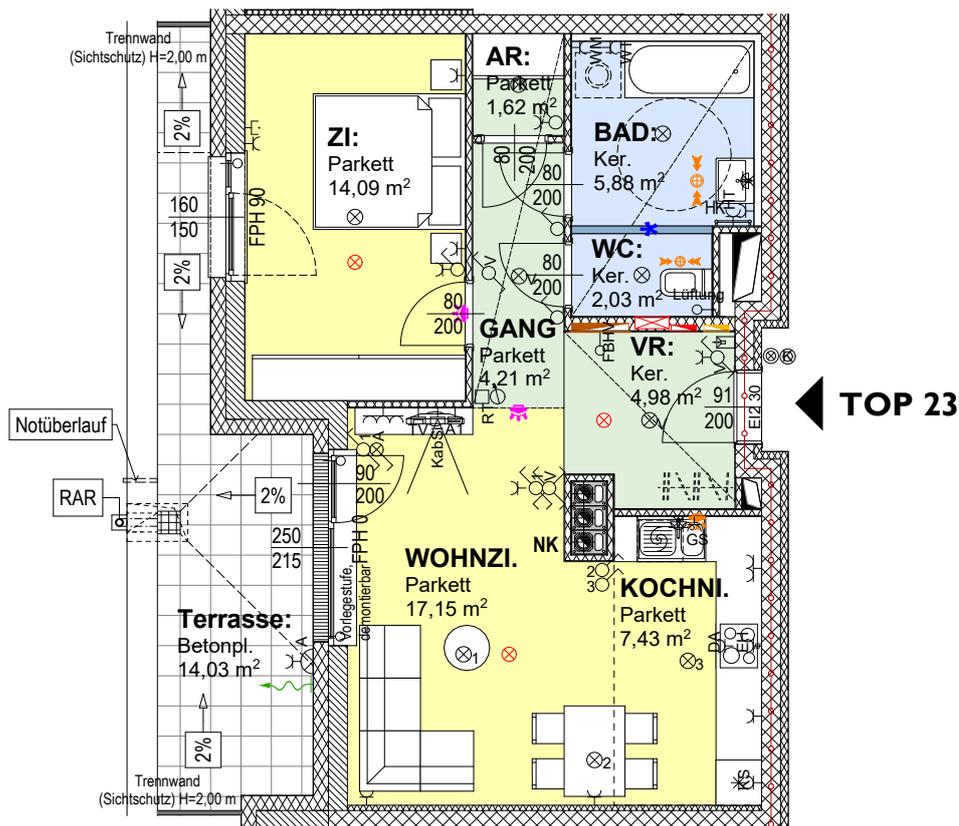
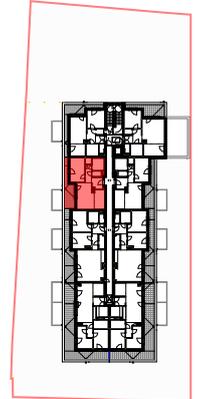
TOP 23  
2. STOCK

M = 1:100

WNFL	57,39 m <sup>2</sup>
TERRASSE	14,03 m <sup>2</sup>



TOP 23

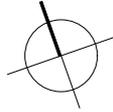


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

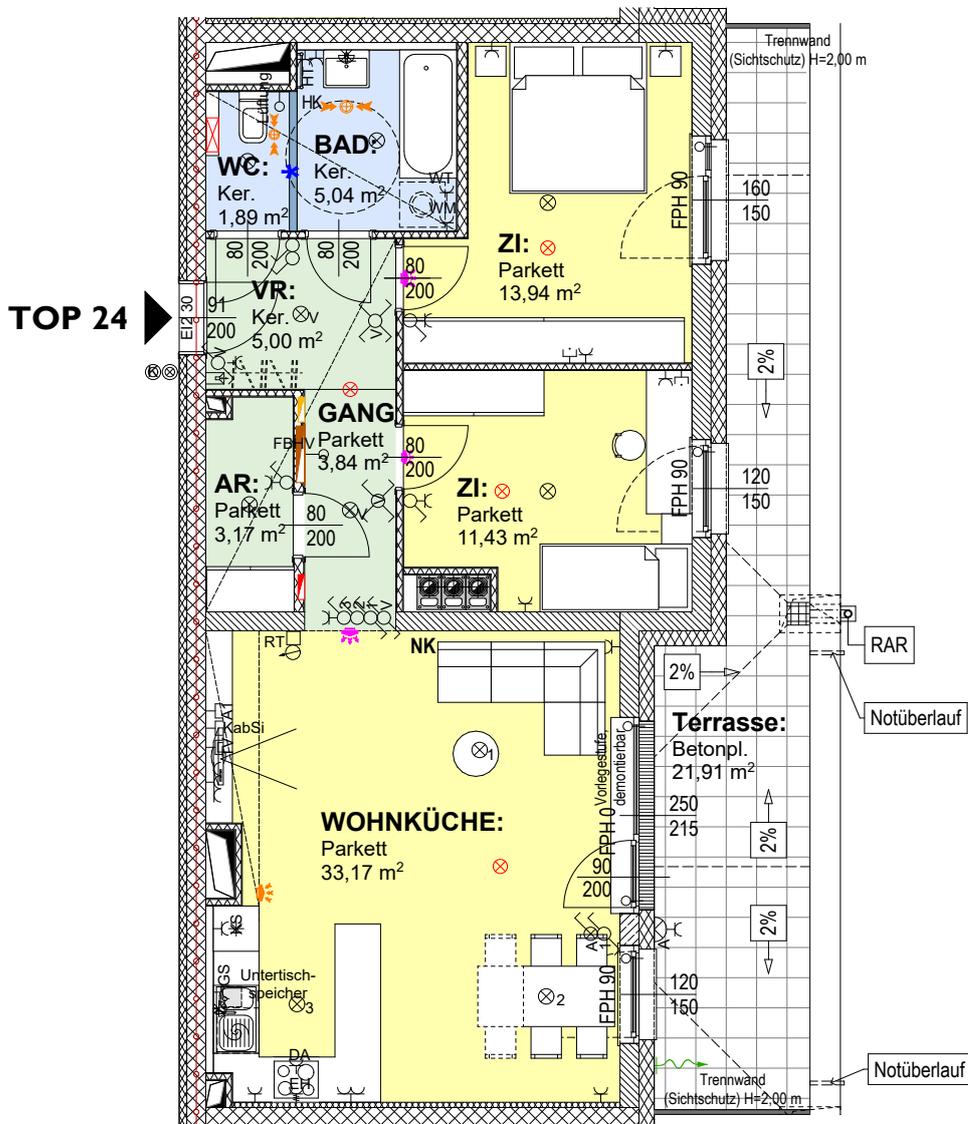
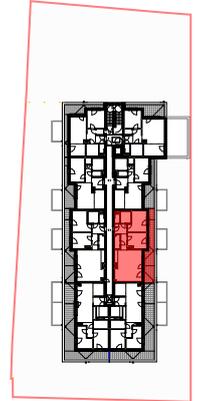
TOP 24  
2. STOCK

M = 1:100

WNFL	77,48 m <sup>2</sup>
TERRASSE	21,91 m <sup>2</sup>



TOP 24

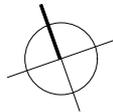


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

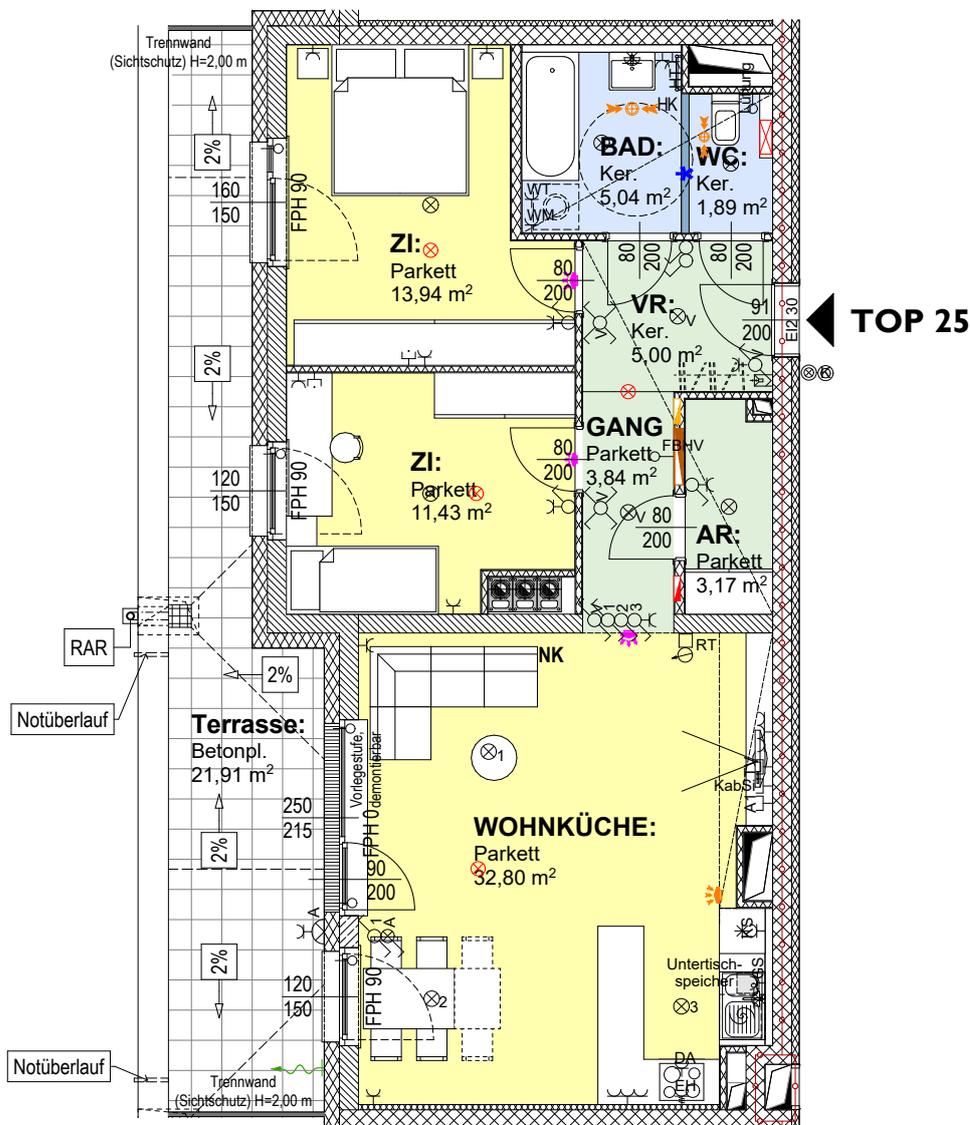
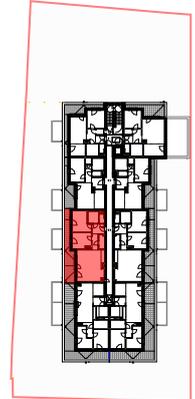
TOP 25  
2. STOCK

M = 1:100

<b>WNFL</b>	<b>77,11 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>21,91 m<sup>2</sup></b>



TOP 25



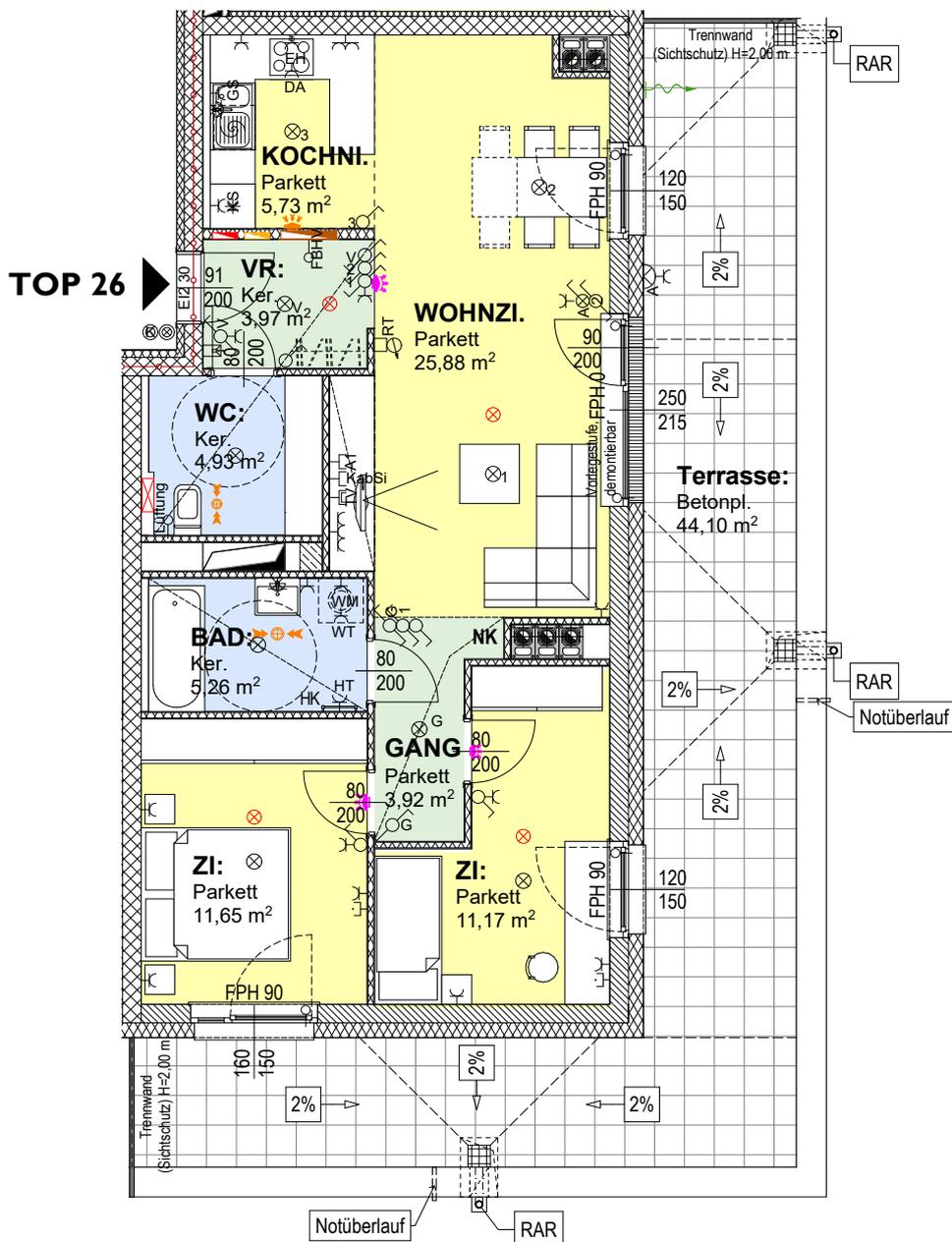
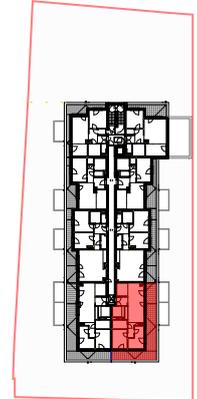
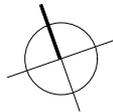
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 26  
2. STOCK

M = 1:100

TOP 26

<b>WNFL</b>	<b>72,51 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>44,10 m<sup>2</sup></b>



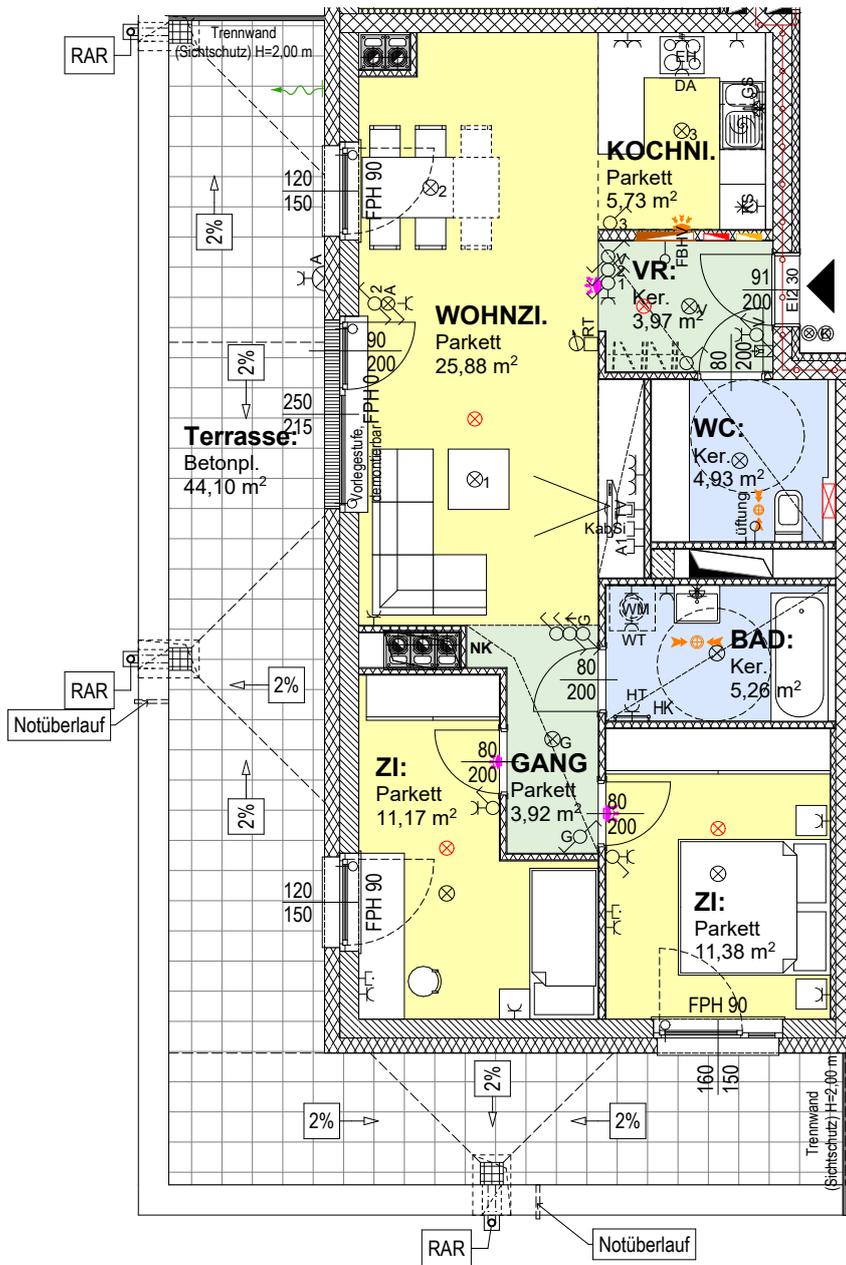
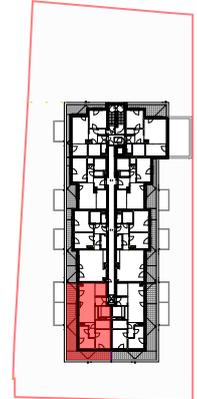
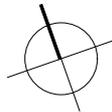
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 27  
2. STOCK

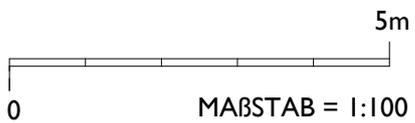
M = 1:100

TOP 27

<b>WNFL</b>	<b>72,24 m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE</b>	<b>44,10 m<sup>2</sup></b>



TOP 27



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

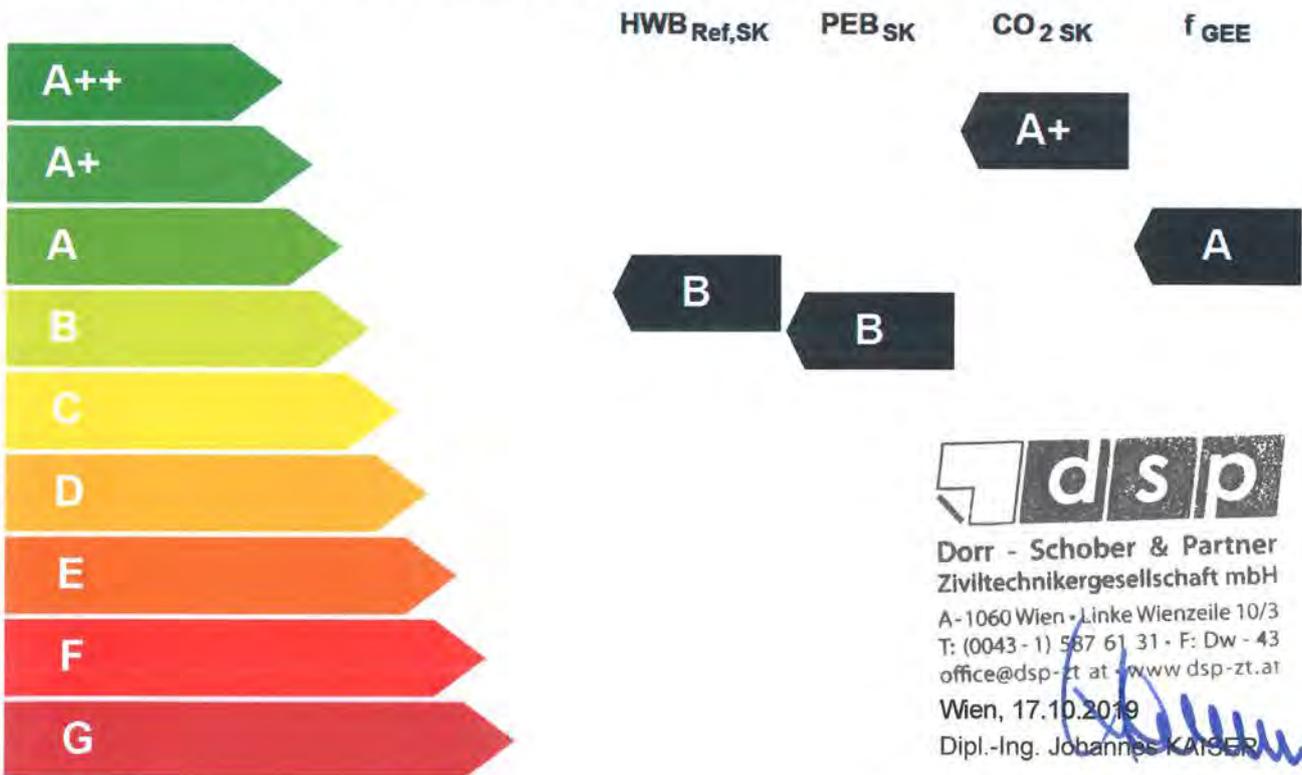
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

**BEZEICHNUNG** 1524.2 Spillern II

Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	in Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-
Straße	Landstraße 65	Katastralgemeinde	Spillern
PLZ, Ort	2104 Spillern	KG-Nummer	11138
Grundstücksnummer	84	Seehöhe	172,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**Dorr - Schober & Partner**  
Ziviltechnikergesellschaft mbH  
A-1060 Wien - Linke Wienzeile 10/3  
T: (0043 - 1) 537 61 31 - F: Dw - 43  
office@dsp-zt.at - www.dsp-zt.at  
Wien, 17.10.2019  
Dipl.-Ing. Johannes KAISER

**HWB<sub>Ref</sub>**: 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 zusätzliche 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.

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

**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<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 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<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Österreichische Gesellschaft für Energieeffizienz

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.587,02 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,47 m	Mittlerer U-Wert	0,22 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	2.069,62 m <sup>2</sup>	Heiztage	163 d	LEK <sub>γ</sub> -Wert	14,77
Brutto-Volumen	8.161,68 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.461 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.304,54 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 31,0 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>net,RRK</sub>	24,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RRK</sub>	15,1 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung 77,0 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	E/LEB <sub>RRK</sub>	71,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE</sub>	0,77
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

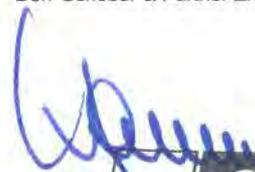
Referenz-Heizwärmebedarf	65.852 kWh/a	HWB <sub>net,SK</sub>	25,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	40.881 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	15,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	33.049 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	143.155 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	55,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,94
Haushaltsstrombedarf	42.492 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	185.647 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	71,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	312.728 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	120,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	104.631 kWh/a	PEB <sub>net,em,SK</sub>	40,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	208.098 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	80,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	20.858 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	8,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,77
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 17.10.2019  
Gültigkeitsdatum 17.10.2029

ErstellerIn Dorr-Schober & Partner Ziviltechniker-GmbH

Unterschrift



Wien, 17.10.2019  
Dipl.-Ing. Johannes KAISER

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung Energieerzeugnisse in anderen Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



**Dorr - Schober & Partner**  
Ziviltechnikergesellschaft mbH

A - 1060 Wien - Linke Wienzeile 10/3  
T: (0043 - 1) 587 61 31 - F: Dw - 43  
office@dsp-zt.at www.dsp-zt.at

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Technische Beschreibung**

- Wasserversorgung Ortswasserleitung
- Abwasserentsorgung Das Schmutzwasser wird im Straßenkanal in der Stockerauerstraße eingeleitet, das Regenwasser wird am Grundstück versickert.
- Wärmeversorgung Die Abdeckung der erforderlichen Heizlast und die Warmwasseraufbereitung werden über eine biogene Fernheizung (EVN) bewerkstelligt. Die Fernheizleitung verläuft in der Stockerauerstraße.

### **Bauausführung**

#### **Geschossmauerwerk**

- Außenwände
  - Innenputz
  - Porothem 25-38 Objekt Plan o.glw. 25,0 cm
  - Fassadendämmplatte  
Exp. Polystyrol EPS-F plus 20,0 cm
  - Silikatputz
- Wohnungstrennwände
  - Innenputz 1,5 cm
  - Porothem 25-38 SBZ Plan o.glw. 25,0 cm
  - Mineralwolle 5,0 cm
  - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,25 cm
- Gangtrennwände  
(Wohnung / Gang)
  - Innenputz 1,5 cm
  - Porothem 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
  - Mineralwolle 7,5 cm
  - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,5 cm
- Tragende Innenwände
  - Spachtelung
  - Stahlbeton 20 cm
  - Spachtelung
- Nicht tragende Innenwände
  - Gipskartonständerwände 10 cm  
(für Heizverteilerkasten erforderl.: 15 cm)

#### **Notkamine**

- Ein Notkamin je Wohneinheit.
- Fertigteilkamine, raumluftunabhängig raumseitig mit umlaufenden, freistehenden 10cm dicken Gipskartonständerwänden inkl. Dämmung.
- Kondensatablauf an den Kanal angeschlossen.

#### **Geschosdecken**

- Decke über Keller 40 cm STB; in der Garage: lt. SF/Statik.
- Sonstige Decken 20 cm STB, 22 cm STB

#### **Balkone**

- Balkone thermisch getrennt.
- STB-Fertigteil im Gefälle nach innen, Besenstrich
- Balkone sind über außenliegende RAR entwässert.
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten).

---

## **Aufzug**

- Tragfähigkeit mind. 630kg
- Personenanzahl mind. 8

## **Innenwandputz**

- Gipsspachtelung oder geglätteter Gipsputz.

## **Balkon- und Terrassengeländer sowie Sichtschutz-Trennelemente**

- Lochblech, pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten.
- Geländerkonstruktion Stahl, verzinkt, Niro-schrauben mit Abdeckung.

## **Entwässerung**

- Balkone werden über außenliegende RAR entwässert.
- Gartenterrassen werden in Richtung Eigengärten entwässert.
- Freiflächen wie Eigengärten, Wege etc. werden über Gullys bzw. Rigole entwässert.

## **Wohnungen**

### **Wohnungen Fenster- und Fenstertüren**

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß.
- Elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden vorgesehen.
- Obere Stockverbreiterungen zur Anbringung von optionalen Rollläden vorgesehen.
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag lt. Architektenplan.
- Holzvorlegestufe(n), Tritt- und Setz-, vor Austritten auf Dachterrassen, Gestaltung an Parkett angepasst (Eiche).
- Fenster im EG mit abspernbaren Oliven

### **Wohnungseingangstüren**

- Eingangstüren zu Gang: EI<sub>2</sub> 30 (also ohne Selbstschließer), weiß beschichtet, einbruchshemmend, Widerstandsklasse 2
- Eingangstüren zu Stiegenhaus: EI<sub>2</sub> 30-C (mit Selbstschließer), weiß beschichtet, einbruchshemmend, Widerstandsklasse 2
- Türstaffeln aus Keramik mit innenliegender Akustikdichtung R10.

### **Wohnungsinnentüren**

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter reinweiß mit reinweißer Holzarge.
- Ausführung als Röhrenspanntüre (keine Wabenfüllung).

### **Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren**

- Für alle Wohnungsaußenfenster sind Leerverrohrungen für etwaige optionale Rollläden vorgesehen.
- Innenseitig generell: Leichtmetalljalousien, reinweiß.

### **Fussböden**

- VR, WC:  
Teilweise keramischer Bodenbelag 30/60 scharfkantig, beige matt, inkl. Fliesensockel.
- Wohnräume, Schlafräume, Kochnische, Gang, AR:  
Eiche Fertigparkettboden, mind. 4 mm Nutzschrift, inkl. Sockelleiste.
- Bäder:  
Keramischer Fliesenbelag 30/60 scharfkantig, beige matt.

### **Beläge auf Balkonen und Terrassen**

- Terrassen: Estrichplatten 40/40/4 im Splittbett; glatte, helle Oberflächen.
- Balkone: Betonfertigteil-Oberfläche im Gefälle nach innen, Besenstrich.

### **Wände und Decken**

- Wände und Decken mit einfarbiger Dispersionsfarbe, wischfest ausgemalt.
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Decken-UK, ohne Bordüre, RAK 30/60 scharfkantig, weiß matt.

- Vormauerungen WC: ab FBOK 1,20 m hoch RAK 30/60, beige matt (=Bodenfliese).
- Abgehängte Gipskartondecken: In Bädern, WC, Gängen und Vorräumen

## **Haustechnik HKLS**

### **Heizung und Warmwasserbereitung**

- Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme vom örtlichen Versorger (EVN).

### **Wärmeverteilung**

- Die Wärmemengenzähler sind in den Zählernischen im WC situiert.
- Die Wärmeabgabe in den Einheiten erfolgt über Fußbodenheizung.

### **Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**

- Der erforderliche Luftwechsel in den Wohneinheiten erfolgt über dezentrale kontrollierte Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Pro Wohneinheit wird ein Kompaktlüftungsgerät ausgeführt.
- Die Frischluft-Ansaugung und die Fortluft-Ausblasung erfolgt über das Dach.
- Die Zuluft- und Abluftleitungen für die Wohnungen werden in der abgeh. Decke im WC, Gang und Bad verlegt.

### **Sanitär**

- Küche/Kochnische:  
Unterputzinstallation ohne Geräte  
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwäsche.
- Bad:  
Badewanne 170/75cm, weiß mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur,  
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphone und Kaltwasserauslaufventil, Sprossenheizkörper – elektrisch, Wannenträgern
- WC:  
Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten
- Dach- und Gartenterrasse:  
Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper).

### **Elektrotechnik**

- Wohnungsverteiler:  
Jede Wohnung erhält einen Starkstrom- und einen Schwachstromverteiler. Die Verteiler sind im Vorraum bzw. Abstellraum situiert.
- Wohnungsausstattung  
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich. Bei sämtlichen Fenstern, Loggien- bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung (Bedienung mittels Funk-Fernbedienung) vorbereitet.
- TV-Empfang  
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT Empfang (Astra) ausgestattet. In jedem Wohnzimmer befindet sich neben der SAT-Anschlussdose eine Kabel Plus und eine AI-Anschlussdose. Weiters ist in jedem Zimmer eine Leerdose situiert. Ein Aufschalten der Leerdosen in den Zimmern ist jederzeit möglich. Dafür sind von der Leerdose bis zum Schwachstromverteiler und weiter vom Schwachstromverteiler zur SAT- Verteilung im E- Steigschacht (am Gang oder Keller) Leerrohre mit Vorspanndraht hergestellt.  
Zusätzlich zur SAT-Anlage Internetanschluss möglich.

## **Kellerabteile**

- Bodenbelag Fundamentplatte, geglättet.
- Wände und Decken Rohbeton, entgratet.
- Lüftung Abluft mechanisch, Nachströmung natürlich
- Türen gegen Gang Stahltür, verzinkt, EI<sub>2</sub>-30c, lackiert, RAL 9016 Verkehrsweiß.
- Abteiltrennwände Alulamellenwände, mind. 2,00 m hoch,  
Kellerabteilbeschriftung, Vorhängeschloss.

## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

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 den 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 durch 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 gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinder- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann. Das zwischen Fensterglas und Innenjalousie (Fenster an der Ost-, Süd- und Westseite) anfallende Kondensat ist oberflächlich abzuwischen.

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 der Baufortschritt es 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 Schönerer 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, den Betriebskosten (derzeit € 2,30/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,53/m<sup>2</sup> 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 € 330,- 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 Befeuungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über Fernwärme EVN durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jede Wohnung erhält hierfür einen eigenen Wärmemengen- und Warmwasserzähler.

## Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jedem Mietgegenstand wurden zwei fixe Abstellplätze zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

## Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Glas- und Sturmschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn der Mietgegenstand länger als 72 Stunden verlassen wird sowie geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden 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 sein Eigengarten 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 1,50 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 liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand bei der Schöneren Zukunft auf.

## **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:**

**September 2020**

**geplantes Bauende:**

**Frühling/Sommer 2022**



Sie werden darauf hingewiesen, dass eine Freigabe der Haftung erst nach Einverleibung der Nachtrags-Pfandurkunde erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrag  
Freistetter



Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Finanzen**  
**Abteilung Wohnungsförderung**  
**Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1**



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



Beilagen

F2-MHWP-08/3.311.162/05

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2@noel.gv.at](mailto:post.f2@noel.gv.at)  
Fax: 02742/9005-15800    Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)    -    [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug

BearbeiterIn  
Bernhard Judmann

(0 27 42) 9005

Durchwahl  
14860

Datum  
03.12.2019

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 - Wohnungsbau;  
Zusicherung einer Objektförderung, Spillern, Landstrasse 65

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 04.12.2018 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 27 Wohnungen mit 1907,58 m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 1304, KG Spillern zu.

Die Wohnungen werden in Miete überlassen.

Zusätzlich werden 0 nicht geförderte spezifisch ausgestattete Räume und 0 nicht geförderte Wohneinheiten errichtet.

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.

Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Der Anspruch auf den Zuschuss entsteht zum halbjährlichen Fälligkeitstermin. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und der 1.12.. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. 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 und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis  $\geq 0,8$  – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis  $\leq 0,2$  – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist.  
Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 8. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 2.417.367,65 zugesichert.
8. 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):**

bezuschusstes Förderungsdarlehen	€ 2.417.367,65
Ausleihung nicht gestützt	€ 2.379.981,51
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

**SUMME** **€ 4.797.349,16**

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 DI(FH) Ernst Hofmeister als DN ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt 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 2011 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 bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis 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 gutächterlicher Form zu bestätigen.
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- 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 beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - 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 eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.
2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbot 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.

Beilagen:

1 Pfandurkunde

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63.7

Beilage B – Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen



Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

NÖ Landesregierung

Dr. E i c h t i n g e r

Landesrat

**Beilage B**

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190

## 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 einschl. 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 NÖ 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 der NÖ Landesregierung 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 bei 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 2011 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 einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
3. Der in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelte Darlehensgeber kann eine (teilweise) Refinanzierung der Darlehen aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank vornehmen. In diesem Fall sind vom Darlehensnehmer jene weiteren Vorgaben der Europäischen Investitionsbank einzuhalten, welche in einem Zu-

satz zum Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) zwischen dem Förderungsdarlehensgeber und dem Förderungswerber rechtsverbindlich zu vereinbaren sind.

4. 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.

## **D.**

1. Der Förderungswerber ist verpflichtet das bezuschusste Förderungsdarlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Alle zur Finanzierung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (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 der Förderungsnehmer
  - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) 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;
  - das Förderungsdarlehen 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;  
wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. 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 gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
- 7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und 4 der 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 2011 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe 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 10 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 Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
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 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
8. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der NÖ 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.
10. 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 fer-

ner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.

11. 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.
12. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der NÖ Landesregierung auszuführen.
13. 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.
14. 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.

## 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 udgl., 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) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist. 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 € 40.000,00
    2. von zwei Personen € 60.000,00Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00  
Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
    1. von einer Person € 45.000,00
    2. von zwei Personen € 70.000,00Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00
  - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.  
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
  - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Le-

benspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Schwägerer 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, rassistischen 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;
  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/Wohnungseigentum 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 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 „Junges Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m<sup>2</sup>
- 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
- 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.

## H. III.

Für die Wohnform „Familienwohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- Die Grundrisse müssen den Bedürfnissen von Familien entgegenkommen (Übersichtlichkeit, Raumaufteilung, Freiraum, Maximierung des nutzbaren Raumes).
- Die Wohnung muss in 4 Zimmer eingeteilt sein.
- Es werden nur Wohnungen – keine Reihenhäuser – gefördert.
- Die Familie muss aus 2 Erwachsenen und mindestens 1 Kind, oder aus 1 Erwachsenen und mindestens 2 Kindern bestehen.
- Für das Kind oder die Kinder muss zum Zeitpunkt des Bezuges Familienbeihilfe bezogen werden.

## I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.  
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 1 Monat nachdem der Förderungnehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit der NÖ Landesregierung 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 und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung 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 gutachterlicher 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	<b>1.600,00</b>	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 m<sup>2</sup> 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 und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der NÖ Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung bzw. Einrichtung zur Gesundheitsversorgung entfallenden Kosten sind der anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.