

Geförderte Eigentumswohnungen!



3420 Kritzendorf,
Hauptstrasse 154-156

2 Wohnhäuser mit insgesamt 14
Wohneinheiten



Symboldarstellung

Kontakt: 01/505 87 75 DW 0
www.schoenerezukunft.at

STAND: 16.09.2019

WOHNHAUSANLAGE

**Hauptstraße 154-156
3420 Kritzendorf**

Wien, im September 2019

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Unsere Gesellschaft errichtet in Kritzendorf, auf der Liegenschaft EZ 435, Gst. Nr. 40 der KG Kritzendorf eine Wohnhausanlage mit

14 geförderte Eigentumswohnungen und 14 KFZ-Abstellplätzen im Freien

Die angegebenen Kosten sind **Fixpreise** gemäß § 15 WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

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.



Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere 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:

Sylvia MARTINAT
Romana WANITSCHKE
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.schoenerezukunft.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@schoenerezukunft.at
3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805



Diese Anlage wird mit Fördermittel
des Landes NÖ errichtet!



BAUHERR



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

Hietzinger Hauptstrasse 119
1130 Wien

Telefon: 01 / 505 87 75 DW 0 Fax: 01 / 505 87 75-5298 Internet:
<http://www.schoenerezukunft.at>
E-Mail: wohnung@schoenerezukunft.at

PLANUNG



B: schimmergasse 33 | 2500 baden F: fischerstiege 9/4 | 1010 wien
E: office@epb.co.at I: www.epb.co.at T: +43 676/480 53 94

STATIK



DIPL.-ING. ALEXANDER KAZKOW & PARTNER
GMBH
ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
Mariahilfer Straße 101/3/36
1060 Wien

Telefon: 02252 / 25 22 46 Fax: 02252 / 25 22 46-20
Internet: <http://www.kazkow-partner.at>
E-Mail: office@kazkow-partner.at

HKLS Planung

Kainer KG
Bahnhofsstraße 41
7443 Rattendorf

Telefon: 02611 / 2291
E-Mail: office@tbkainer.at
Internet: <http://www.tbkainer.at/>



TEIL-GENERALUNTERNEHMER



ZÖFA Baubüro GmbH

Hörsdorf 35
3240 Mank

Telefon: 027 55 / 89 00 Fax: 027 55 / 89 00-28
Internet: <http://www.zoefa.at>
E-Mail: office@zoefa.at

BAUPHYSIK

Christian Jachan GmbH & Co KG

Bergstraße 30
3542 Gröhl

Telefon: 0676 / 5835367
E-Mail: christian@jachan.at

ÖBA

tiess - posch & partner
baumangement gmbh
Katharinengasse 18/40
1100 Wien

Telefon: 01 / 606 01 47
E-Mail: h.posch@thiess.at

E-Planung

Anlagenplan GmbH
Erlachgasse 99/8
1100 Wien

Telefon: 01 / 8698685
E-Mail: office@anlagenplan.at
Internet: <https://anlagenplan.at/>



Kritzendorf, Hauptstraße 154-156

Verkaufsliste per 19.08.2019, Änderungen vorbehalten!

BVH:09070



Bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Stiege	Top	geförderte Wohnnutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Nutzwert Garage Abstellpl.	Nutzwert gesamt	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Balkon [m²]	Grundkostenanteil nach Nutzwert	Kaufpreis (Grund- und Baukosten)	Bezuschusstes Förderungsdarlehen nach m² VWNFL	Barkaufpreis	monatliche Belastung	Md. Kosten für G/A
1	1	75,69	83	3	86	EG	3	145,53	6,00	-	58,722	342,185	122,407,02	219.777,98	396	14 per APL
1	2	58,83	65	3	68	EG	2	106,01	6,00	-	46,431	270,564	95,140,77	175.423,23	315	14 per APL
1	3	75,61	78	3	81	I.OG	3	-	-	10,44	55,308	322,290	122,277,64	200.012,36	383	14 per APL
1	4	58,68	61	3	64	I.OG	2	-	-	11,25	43,700	254,649	94,898,19	159.750,81	304	14 per APL
1	5	83,33	89	3	92	DG	4	-	14,38	-	62,819	366,058	129,377,22	236.680,78	420	14 per APL
2	1	70,62	75	3	78	EG	3	76,99	6,00	-	53,260	310,354	114,207,74	196.146,26	365	14 per APL
2	2	51,49	59	3	62	EG	2	106,05	6,00	-	42,335	246,692	83,270,41	163.421,59	285	14 per APL
2	3	77,32	83	3	86	EG	3	102,25	6,00	-	58,722	342,185	125,043,08	217.141,92	399	14 per APL
2	4	70,45	74	3	77	I.OG	3	-	-	8,10	52,577	306,375	113,932,81	192.442,19	362	14 per APL
2	5	51,48	54	3	57	I.OG	2	-	-	8,10	38,920	226,797	83,254,24	143.542,76	271	14 per APL
2	6	51,48	54	3	57	I.OG	2	-	-	8,10	38,920	226,797	83,254,24	143.542,76	271	14 per APL
2	7	54,27	58	3	61	I.OG	2	-	-	8,10	41,652	242,713	87,766,27	154.946,73	288	14 per APL
2	8	85,88	96	3	99	DG	4	-	31,71	-	67,599	393,911	129,377,22	264.533,78	439	14 per APL
2	9	76,43	87	3	90	DG	3	-	34,10	-	61,453	358,100	123,603,76	234.496,24	408	14 per APL
14		941,56	1.016	42	1.058		536,83	110,19	54,09	54,09	722,418	4.209,670	1.507.810,63	2.701.859	4.907	199

gelbe Markierung =

Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Kontakt: 02742/22133

wohnservice@noel.gv.at

www.noel-wohnservice.at

DARLEHENS DATEN/FINANZIERUNG

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 1.507.810,63

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.

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 4.209.670, --

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 02.05.2019	€ 1.507.810,63
Eigenmittel der Kaufanwärter	€ <u>2.701.859,37</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Sept. 2019)	€ 4.209.670, --
=====	=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

€ 13,50/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m ² pro Wohnung)	€ 108.000, --
---	---------------

€ 13,50/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 105 m ² 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.

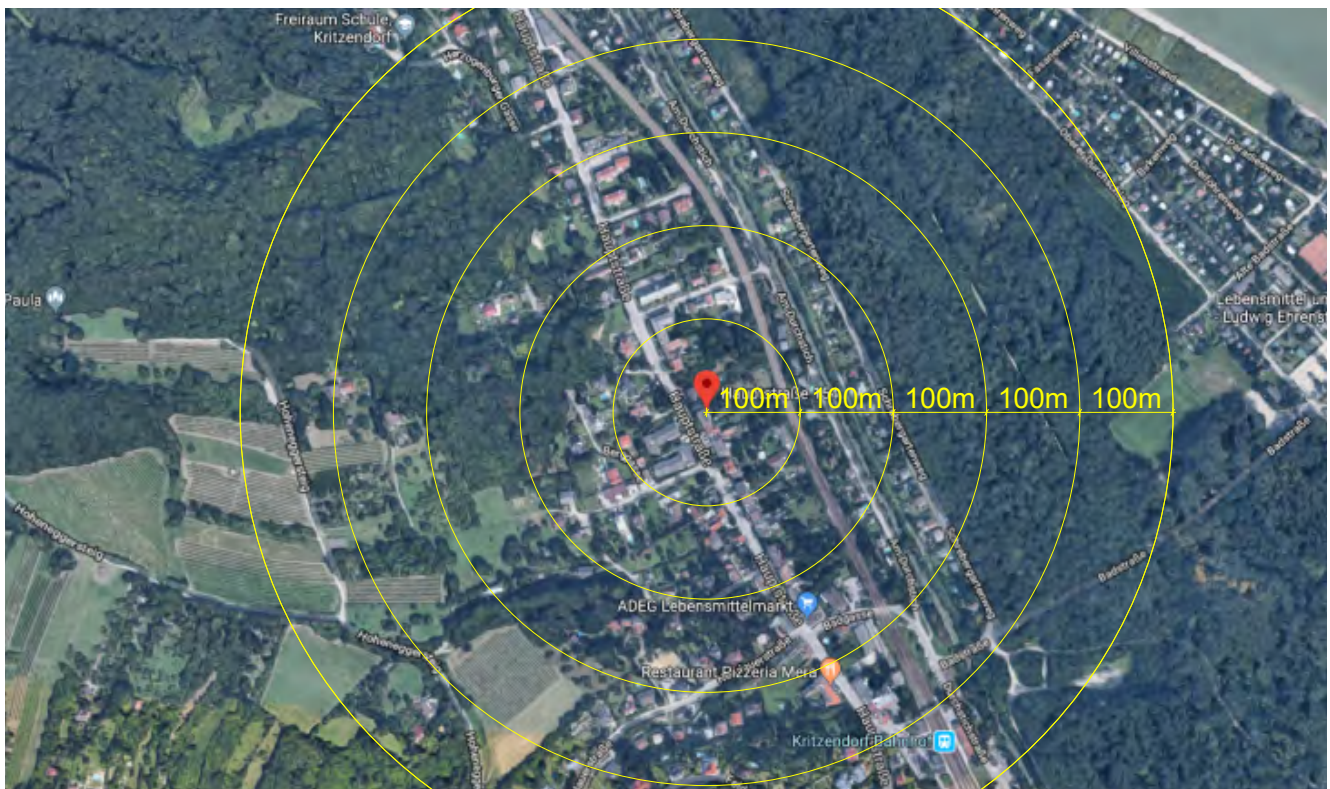
Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen 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 Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 sowie 2019.

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.

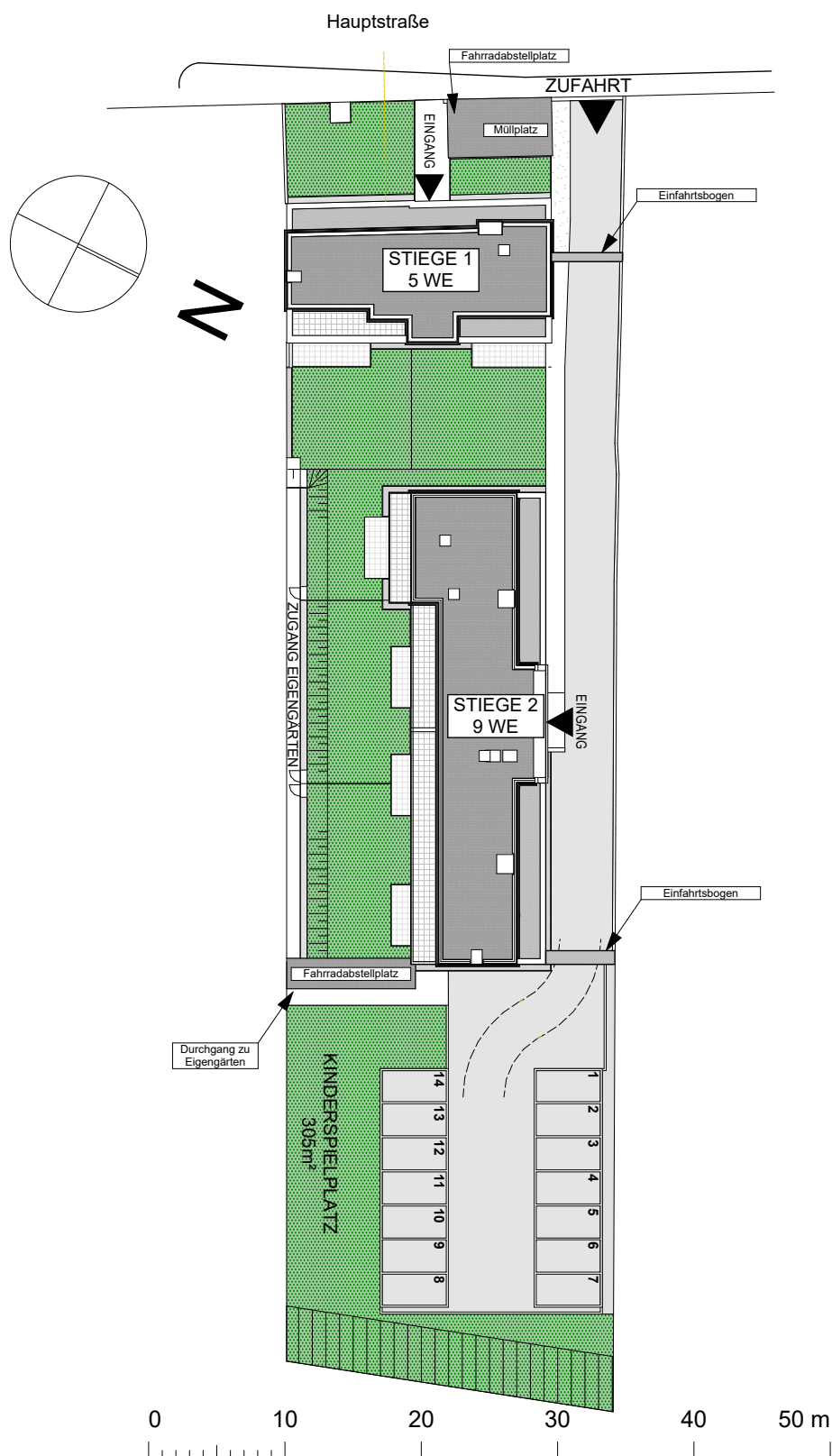
Weitere Infos erhalten Sie auf www.noel.gv.at oder über die Schönere Zukunft Ges.m.b.H.

3420 Kritzendorf, Hauptstraße 154-156

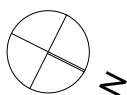




Lageplan

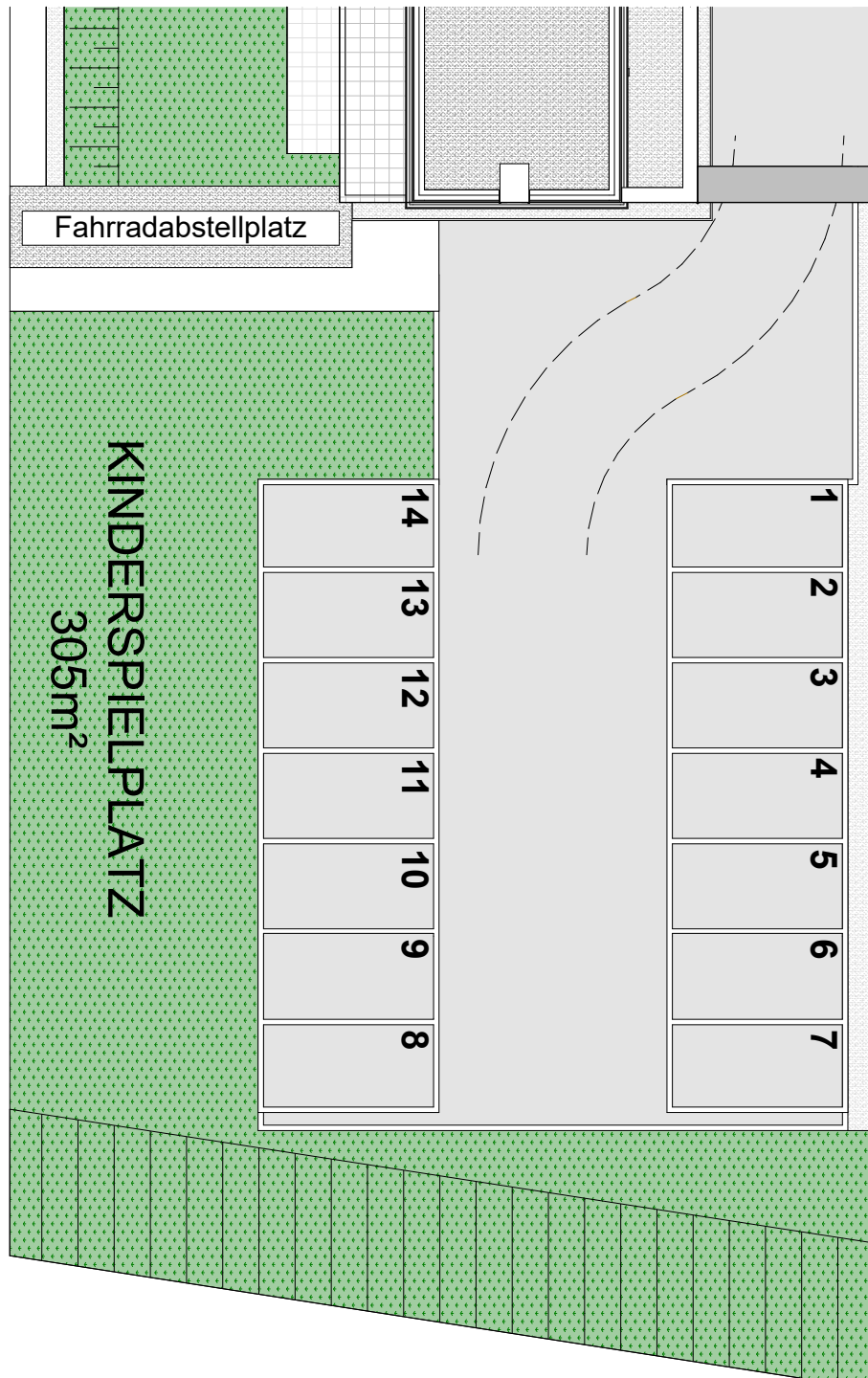


M = 1:500



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

Parkplatzübersicht



M 1:200



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

[illegible]

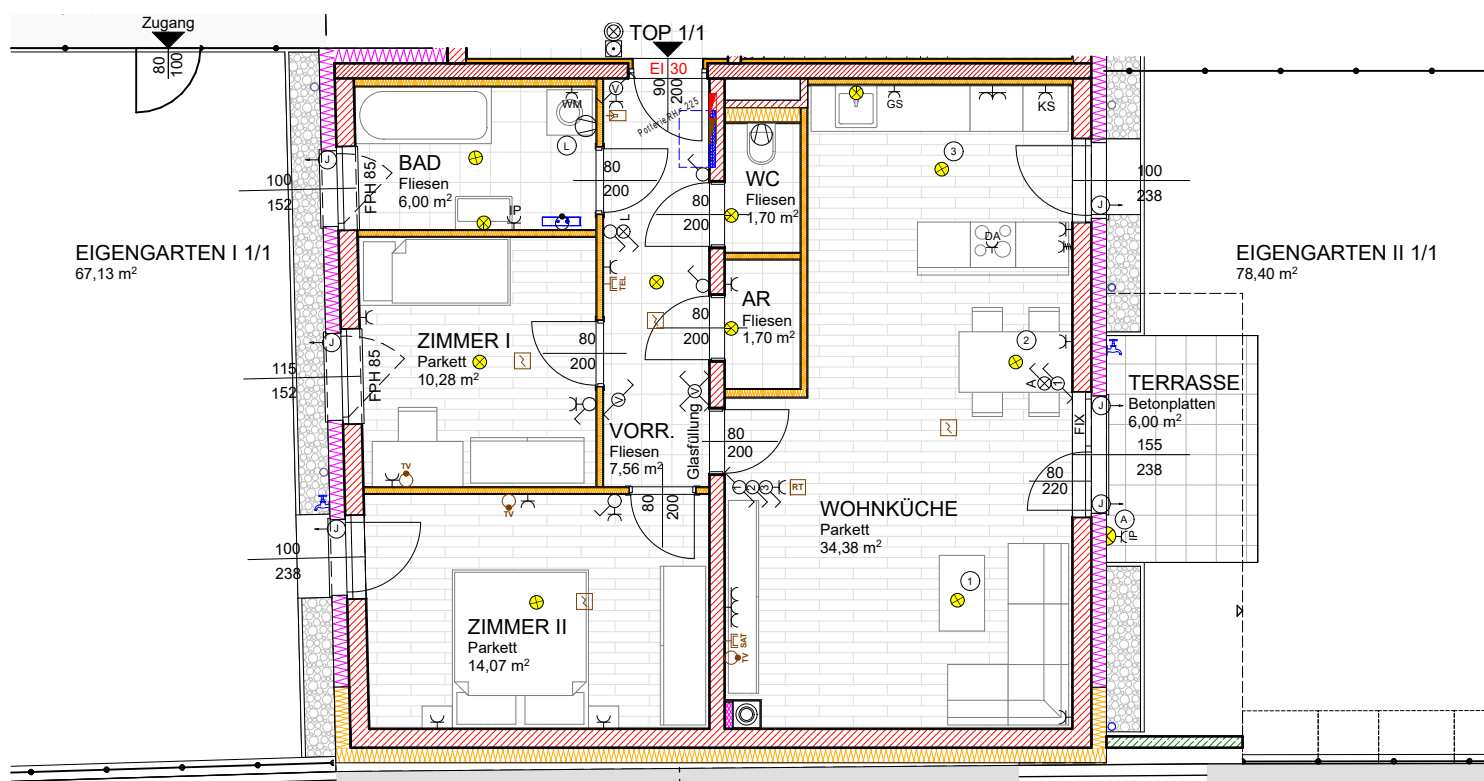
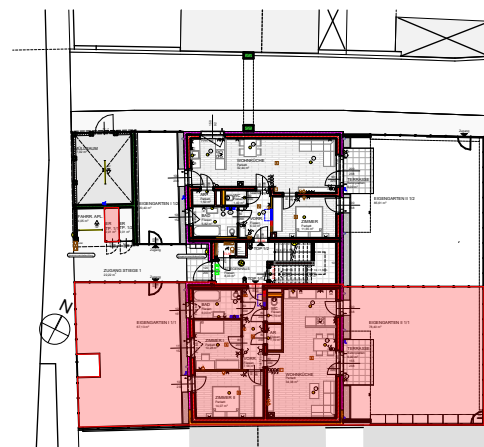
Gemeinnützige Wohn-und Siedlungsgesellschaft Schöner Zukunft Gesellschaft m.b.H., 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Stiege I - TOP I

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	75,69 m ²
Terrasse	6,00 m ²
Eigengarten I + II 1/1	145,53 m ²
Einlagerungsraum 1/1	2,01 m ²

ÜBERSICHT M 1:500



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



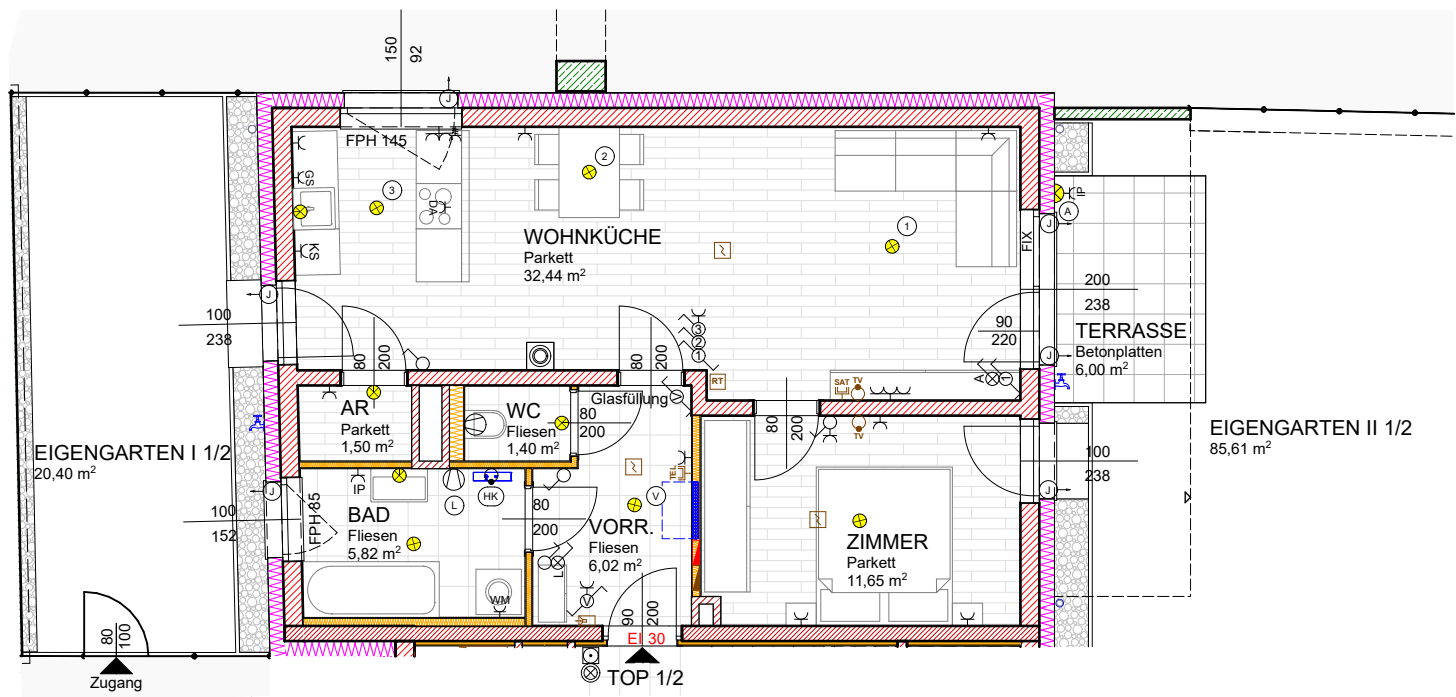
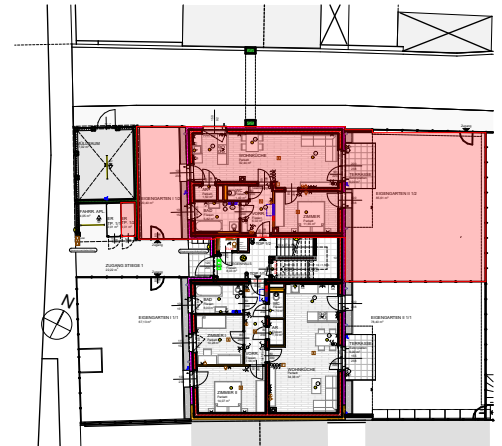
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege I - TOP 2

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	58,83 m ²
Terrasse	6,00 m ²
Eigengarten I + II 1/2	106,01 m ²
Einlagerungsraum 1/2	2,01 m ²

ÜBERSICHT M 1:500



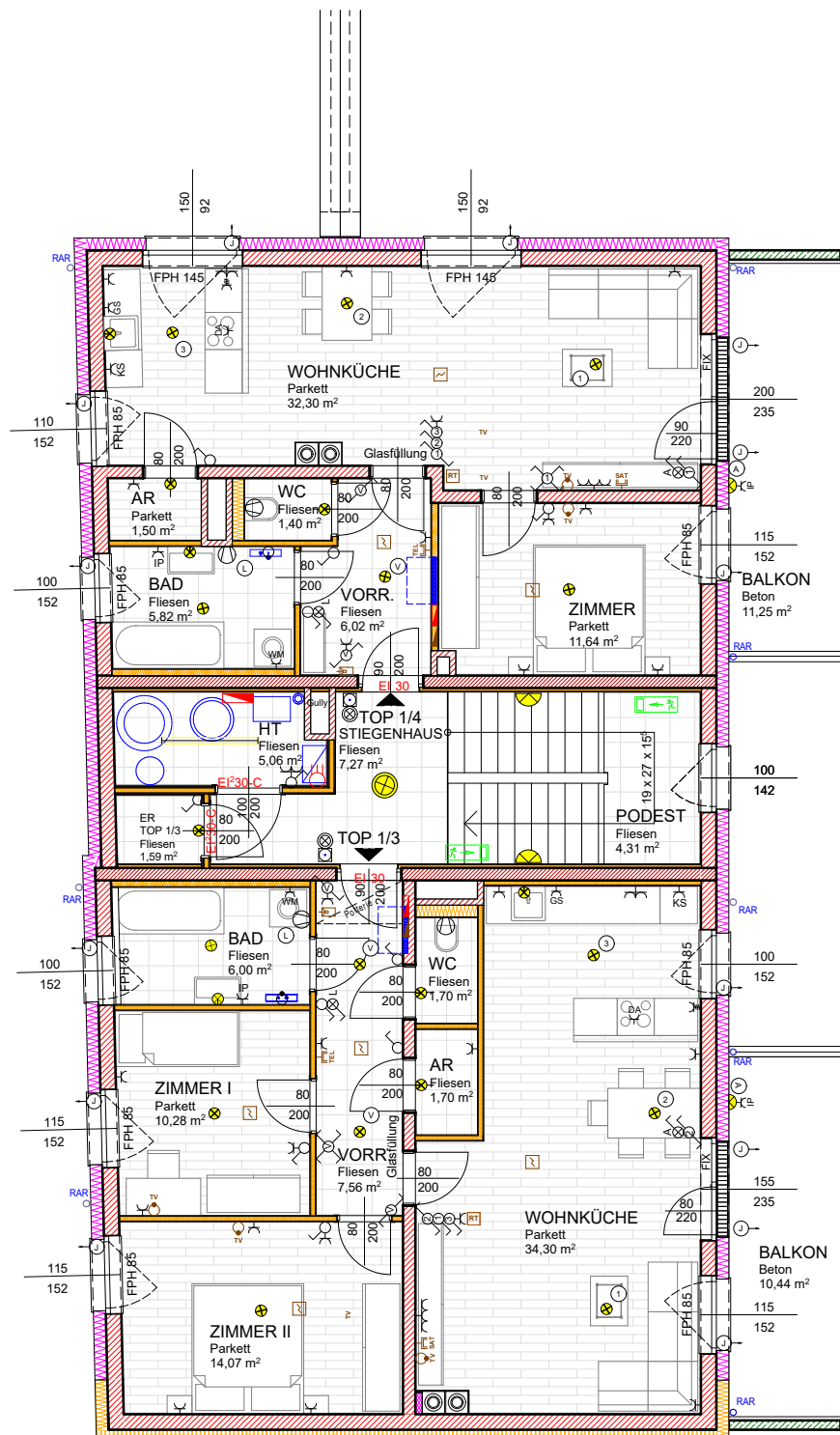
M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



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

Stiege I - Obergeschoss



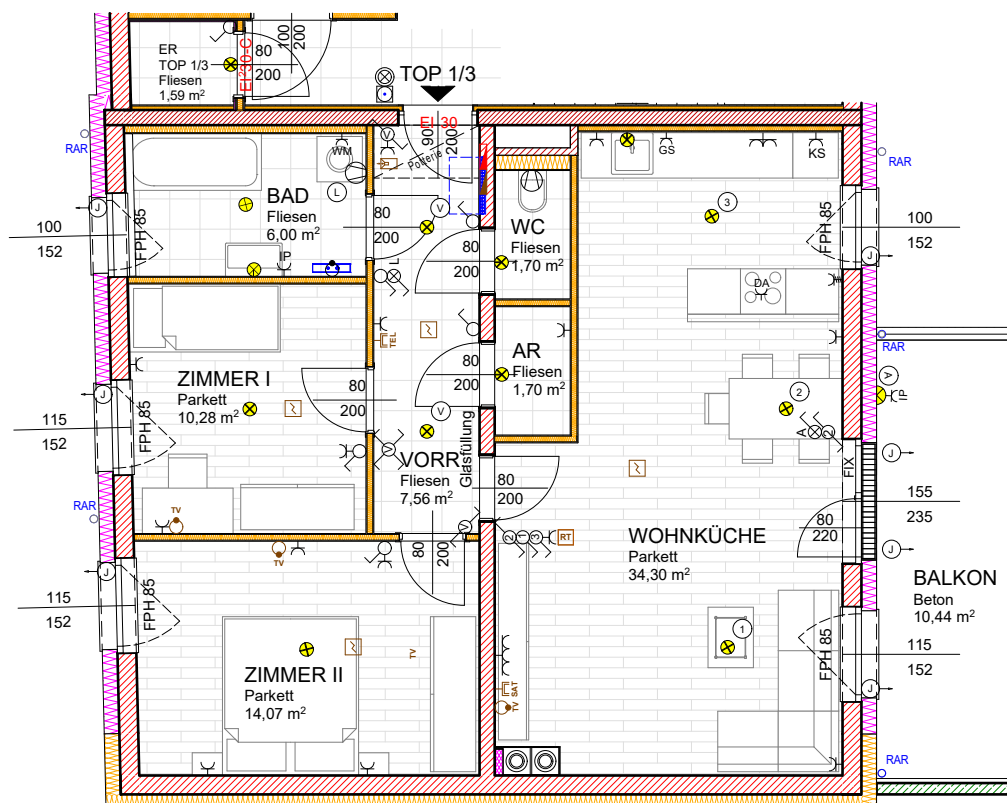
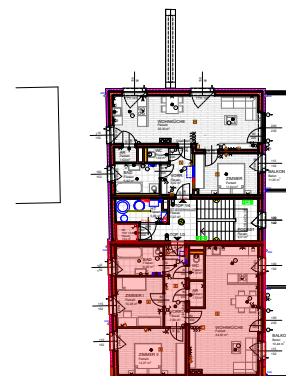
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege I - TOP 3

ÜBERSICHT M 1:500

OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	75,61 m ²
Balkon	10,44 m ²
Einlagerungsraum 1/3	1,59 m ²



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



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

Stiege I - TOP 4

OBERGESCHOSS

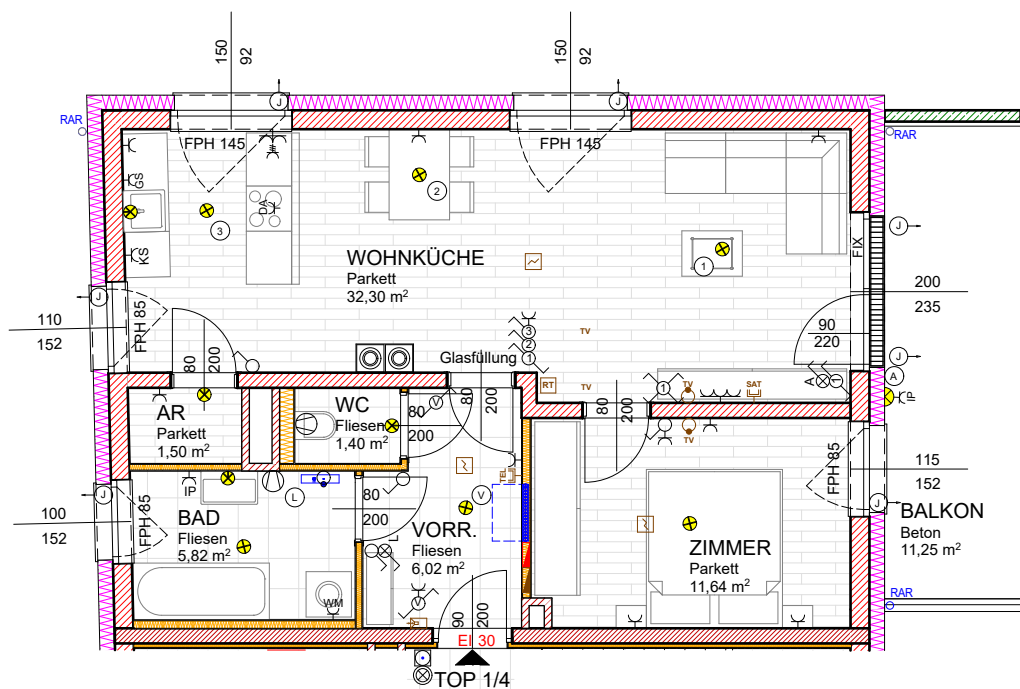
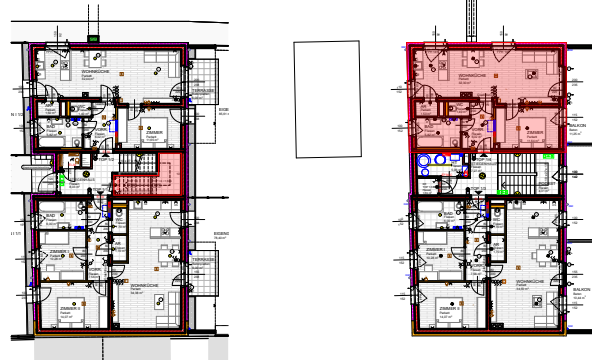
Wohnnutzfläche	58,68 m ²
Balkon	11,25 m ²
Einlagerungsraum 1/4 *	3,19 m ²
Einlagerungsraum <1,50m 1/4 *	4,82 m ²

* im Erdgeschoß

EG

OG

ÜBERSICHT M 1:500



M 1:100

0 1 2 3 4 5 m

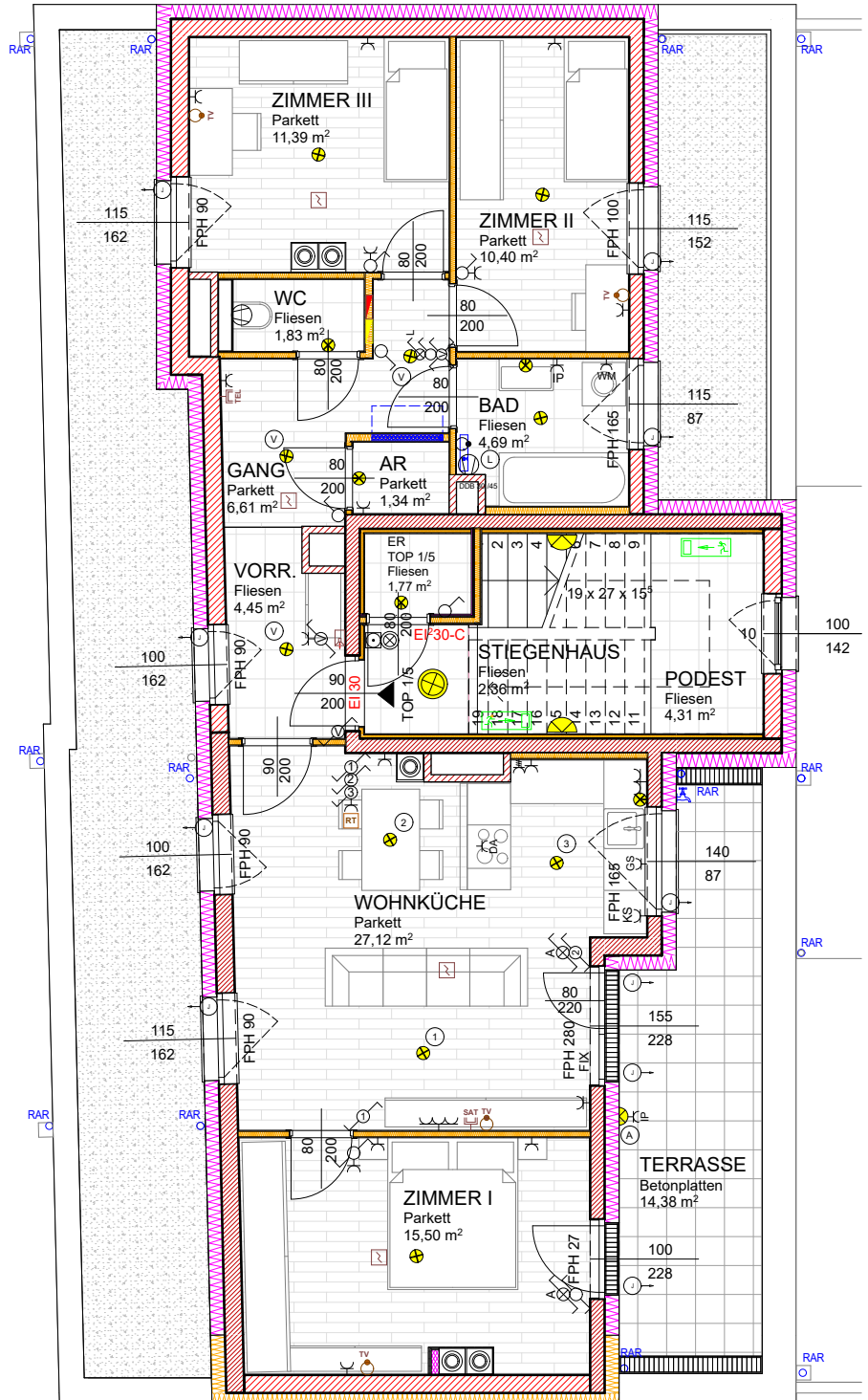


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege I - TOP 5

DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche	83,33 m ²
Terrasse	14,38 m ²
Einlagerungsraum 1/5	1,77 m ²



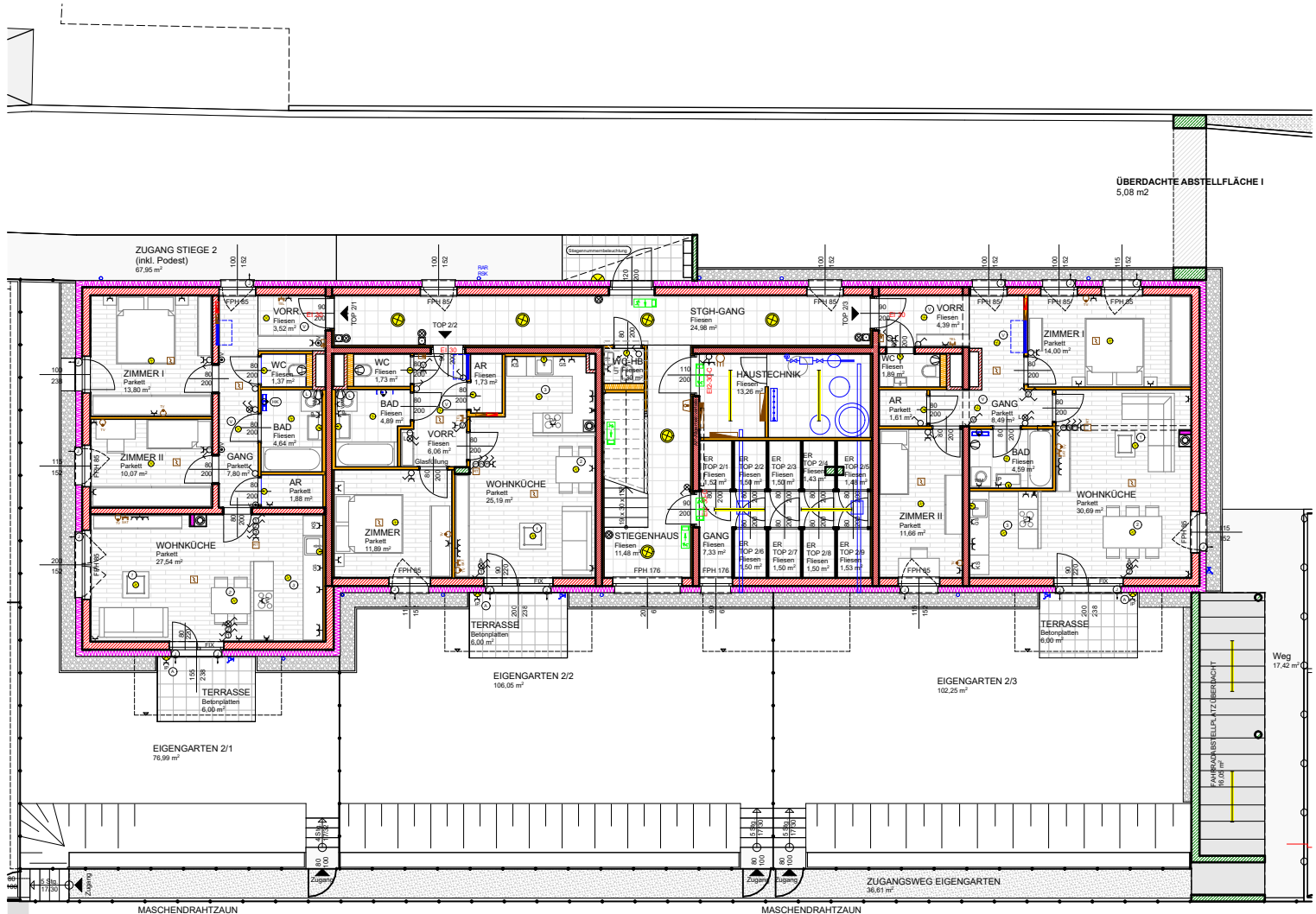
M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

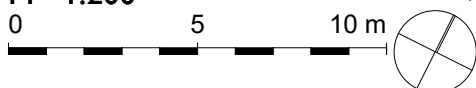


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 2 - Erdgeschoss



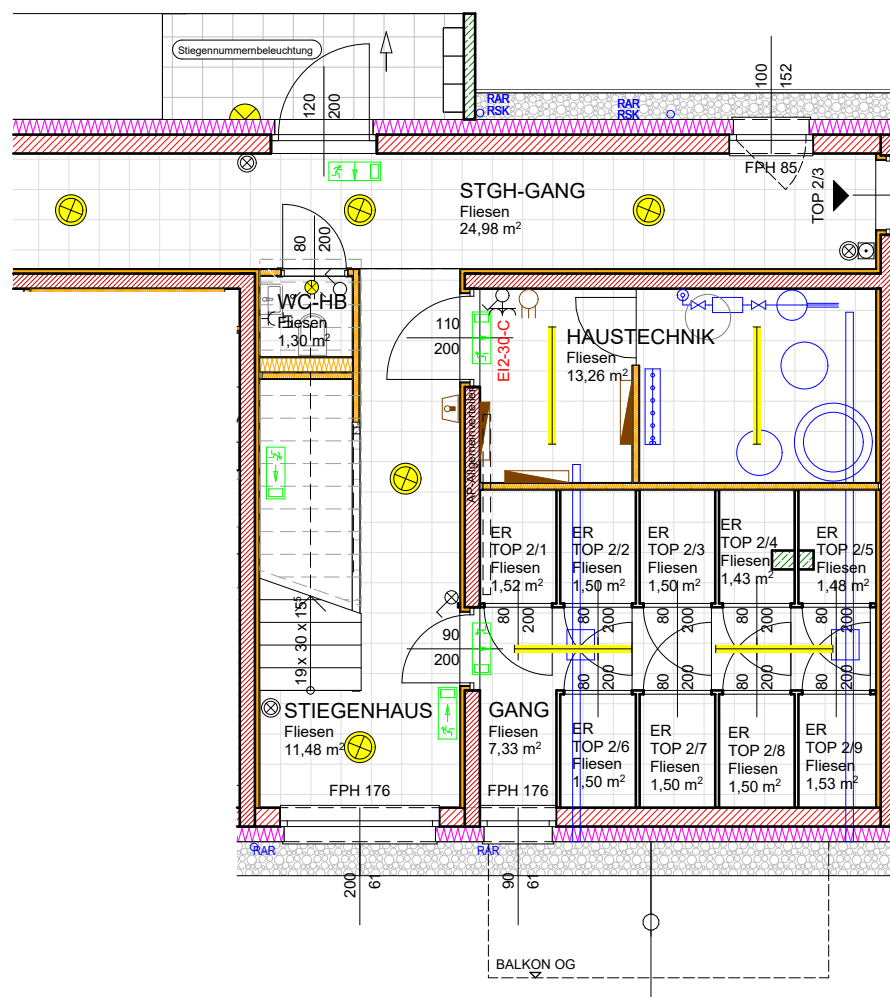
M = 1:200



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

Stiege 2 - EINLAGERUNGSRÄUME

ERDGESCHOSS



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



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

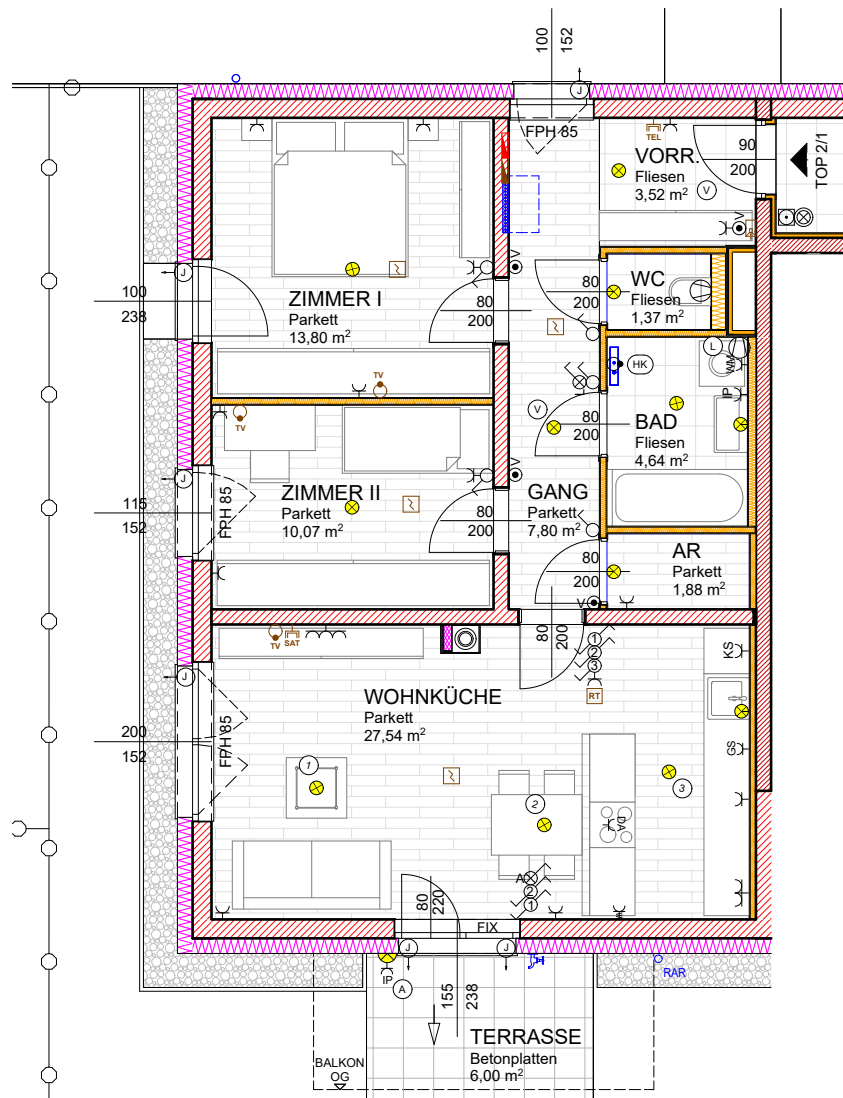
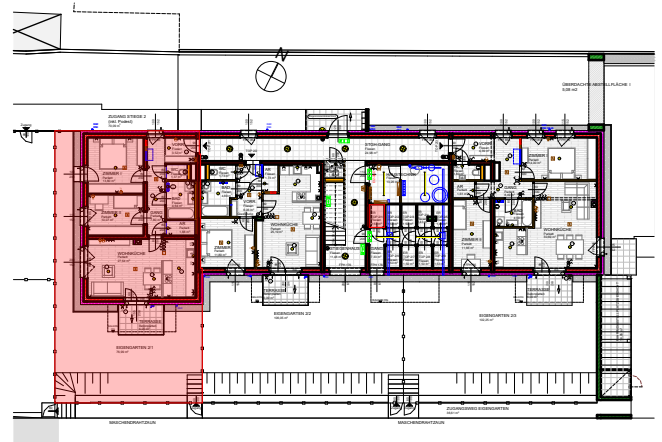
Stiege 2 - TOP I

ÜBERSICHT M 1:500

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	70,62 m ²
Terrasse	6,00 m ²
Eigengarten 2/1 *	76,99 m ²
Einlagerungsraum 2/1	1,52 m ²

* inkl. Böschung und Stufen



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



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

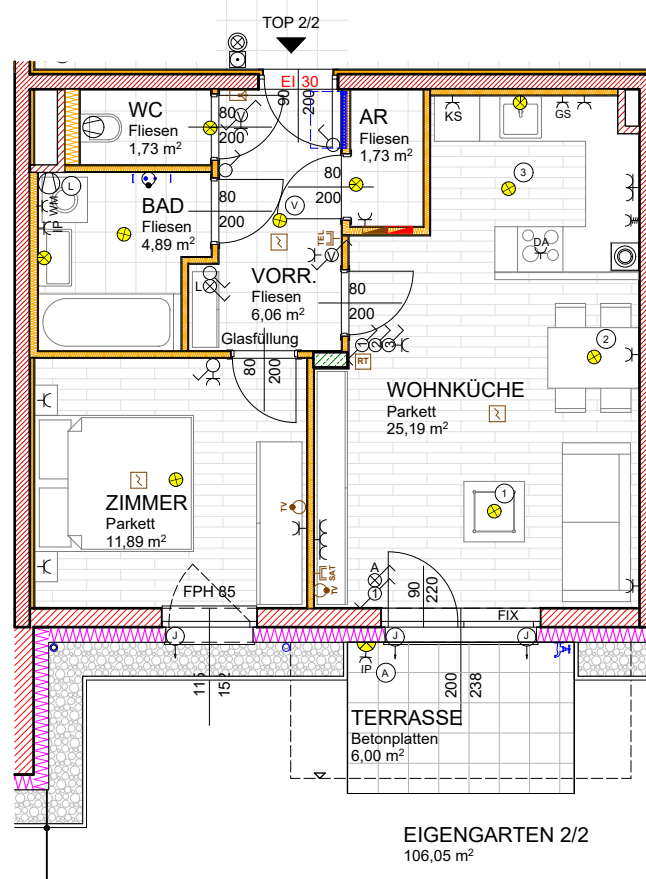
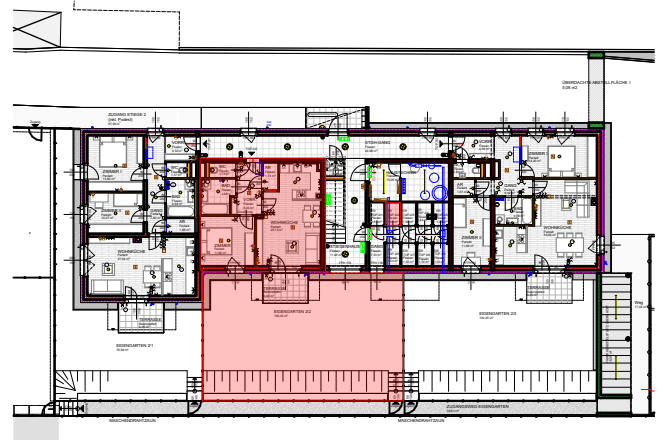
Stiege 2 - TOP 2

ÜBERSICHT M 1:500

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	51,49 m ²
Terrasse	6,00 m ²
Eigengarten 2/2 *	106,05 m ²
Einlagerungsraum 2/2	1,50 m ²

* inkl. Böschung und Stufen



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



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

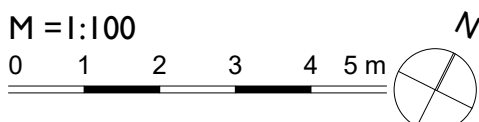
ÜBERSICHT M 1:500

The floor plan shows a large building with a complex layout. Key areas include:

- Living and Dining Areas:** A large living room (Wohnzimmer) and a dining area (Esszimmer) are located in the central part of the building.
- Kitchen:** A kitchen (Küche) is situated near the dining area.
- Bedrooms:** There are several bedrooms (Schlafzimmer) of varying sizes, some of which are highlighted in pink.
- Bathrooms:** Multiple bathrooms (Bad) are distributed throughout the plan.
- Staircases:** Several staircases (Treppen) are shown, indicating multiple levels or sections.
- Outdoor Area:** A large outdoor area (Freizeitanlage) is located at the bottom of the plan, featuring a swimming pool (Schwimmbad) and a playground (Spielplatz).
- Other Rooms:** There are also rooms labeled as "Wohnung" (apartment) and "Gemeinschaftsraum" (common room).

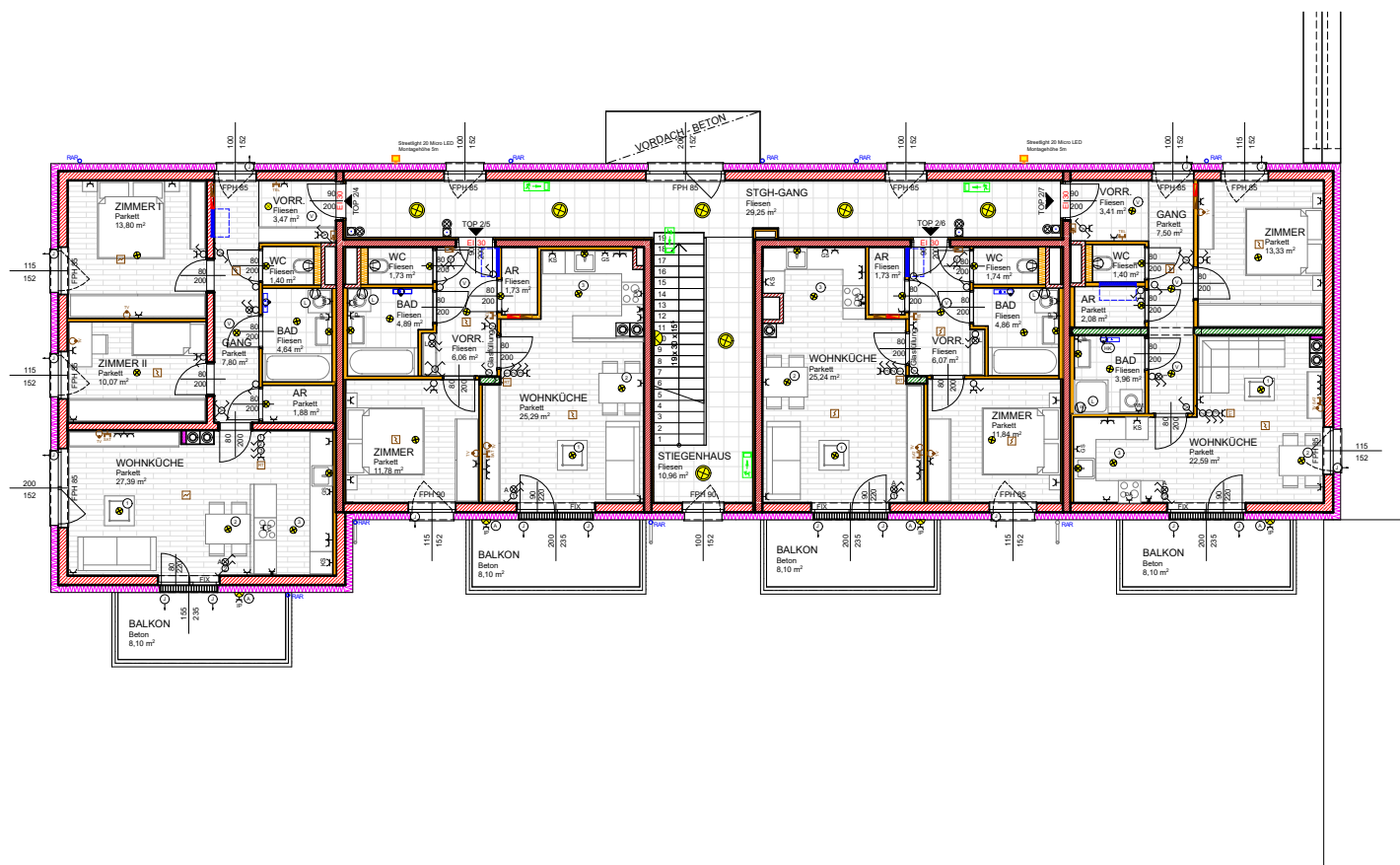
The plan is detailed with furniture, fixtures, and various symbols indicating room functions and structural elements. A scale bar is provided at the bottom left, and a north arrow is located at the top left.

* inkl. Böschung und Stufen

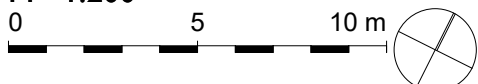


Gemeinnützige Wohn-und Siedlungsgesellschaft Schöner Zukunft Gesellschaft m.b.H., 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Stiege 2 - Obergeschoss



M = 1:200



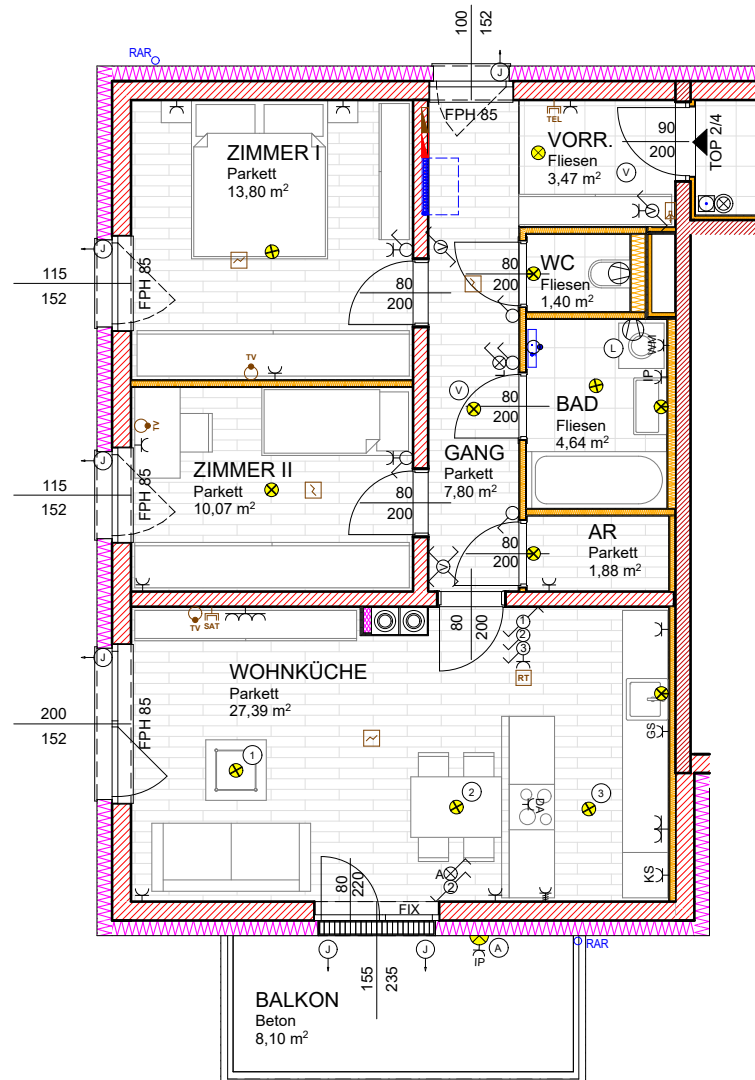
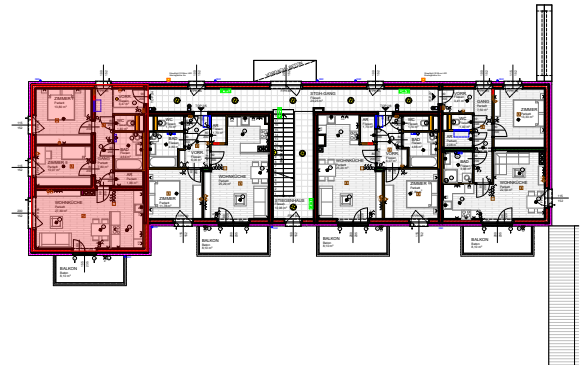
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 2 - TOP 4

ÜBERSICHT M 1:500

OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	70,45 m ²
Balkon	8,10 m ²
Einlagerungsraum 2/4	1,43 m ²



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m



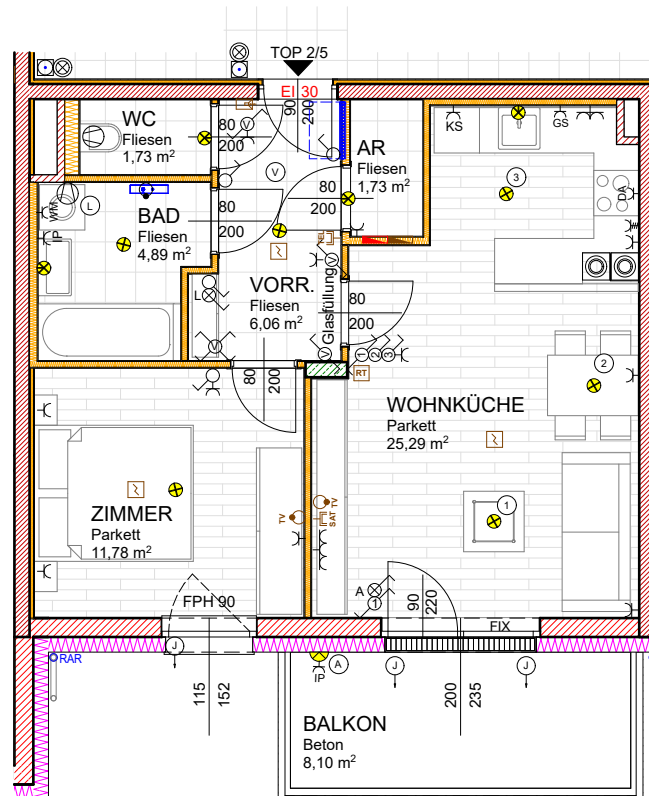
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 2 - TOP 5

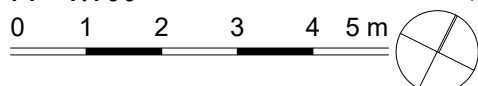
ÜBERSICHT M 1:500

OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	51,48 m ²
Balkon	8,10 m ²
Einlagerungsraum 2/5	1,48 m ²



M = 1:100



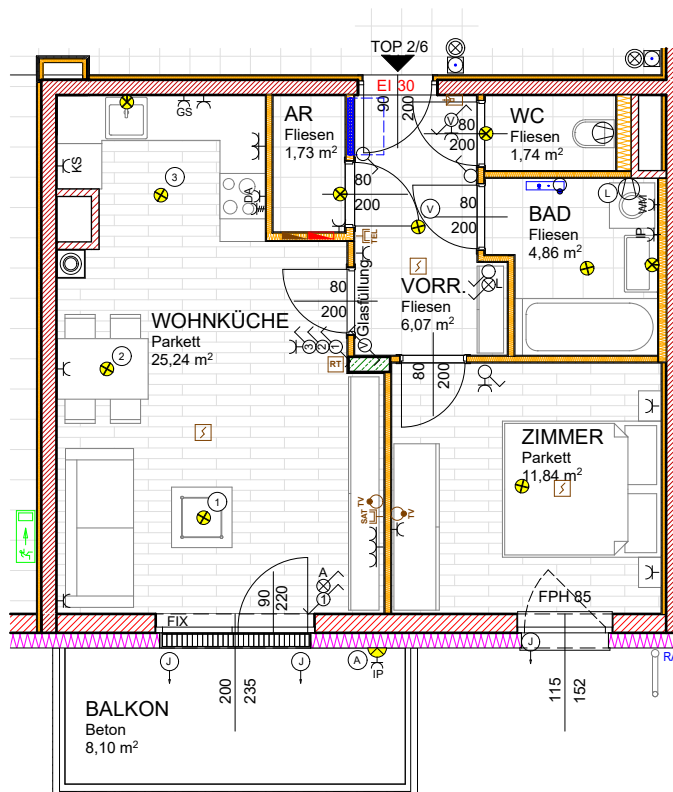
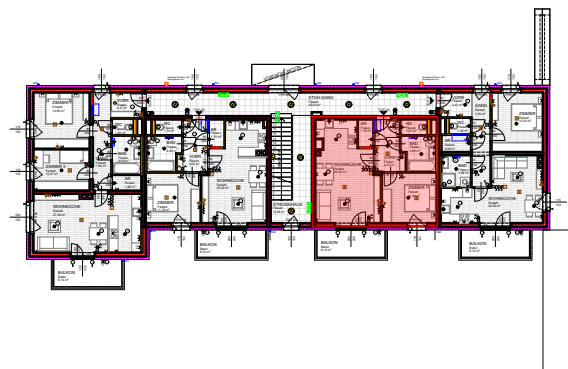
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 2 - TOP 6

ÜBERSICHT M 1:500

OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	51,48 m ²
Balkon	8,10 m ²
Einlagerungsraum 2/6	1,50 m ²



M = 1:100

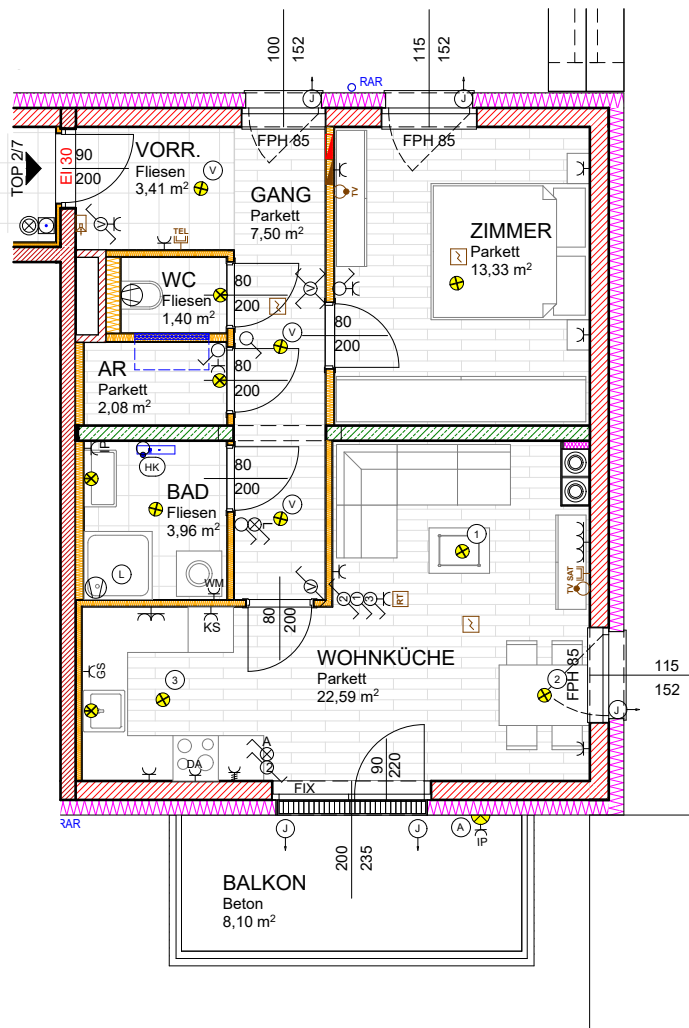
0 1 2 3 4 5 m



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

ÜBERSICHT M 1:500

Wohnnutzfläche	54,27 m²
Balkon	8,10 m²
Einlagerungsraum 2/7	1,50 m²

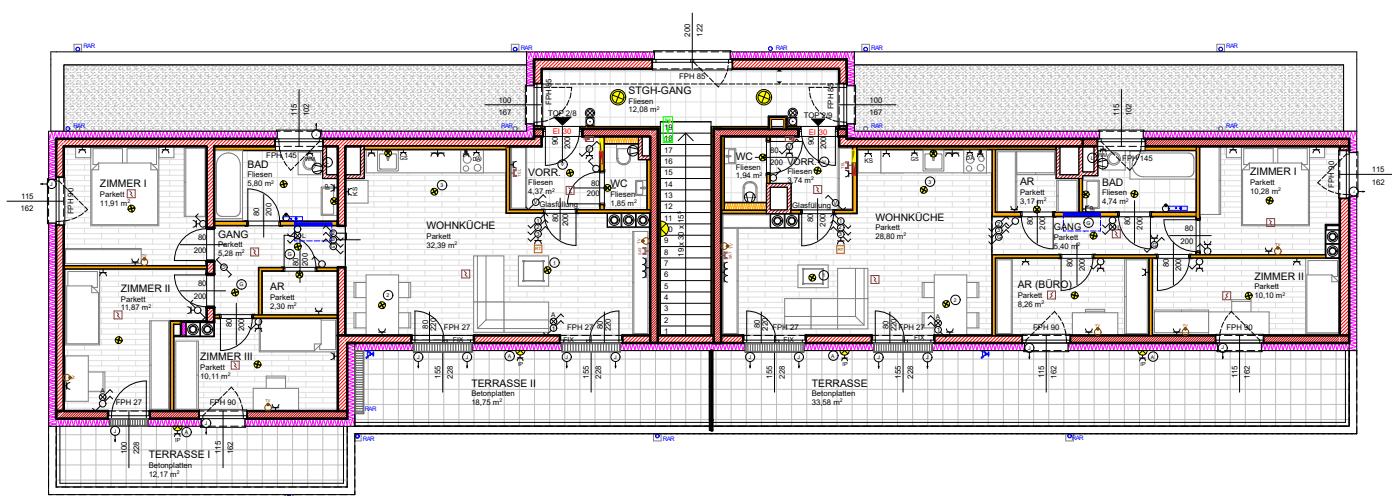


0 1 2 3 4 5 m



MASS E PRÜFEN, NATURMASS NEHMEN! ALLE MASS SIND
ROHBAUMMASS UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU
VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN
EINRICHTUNGS VORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 2 - Dachgeschoss



M = 1:200

0 5 10 m



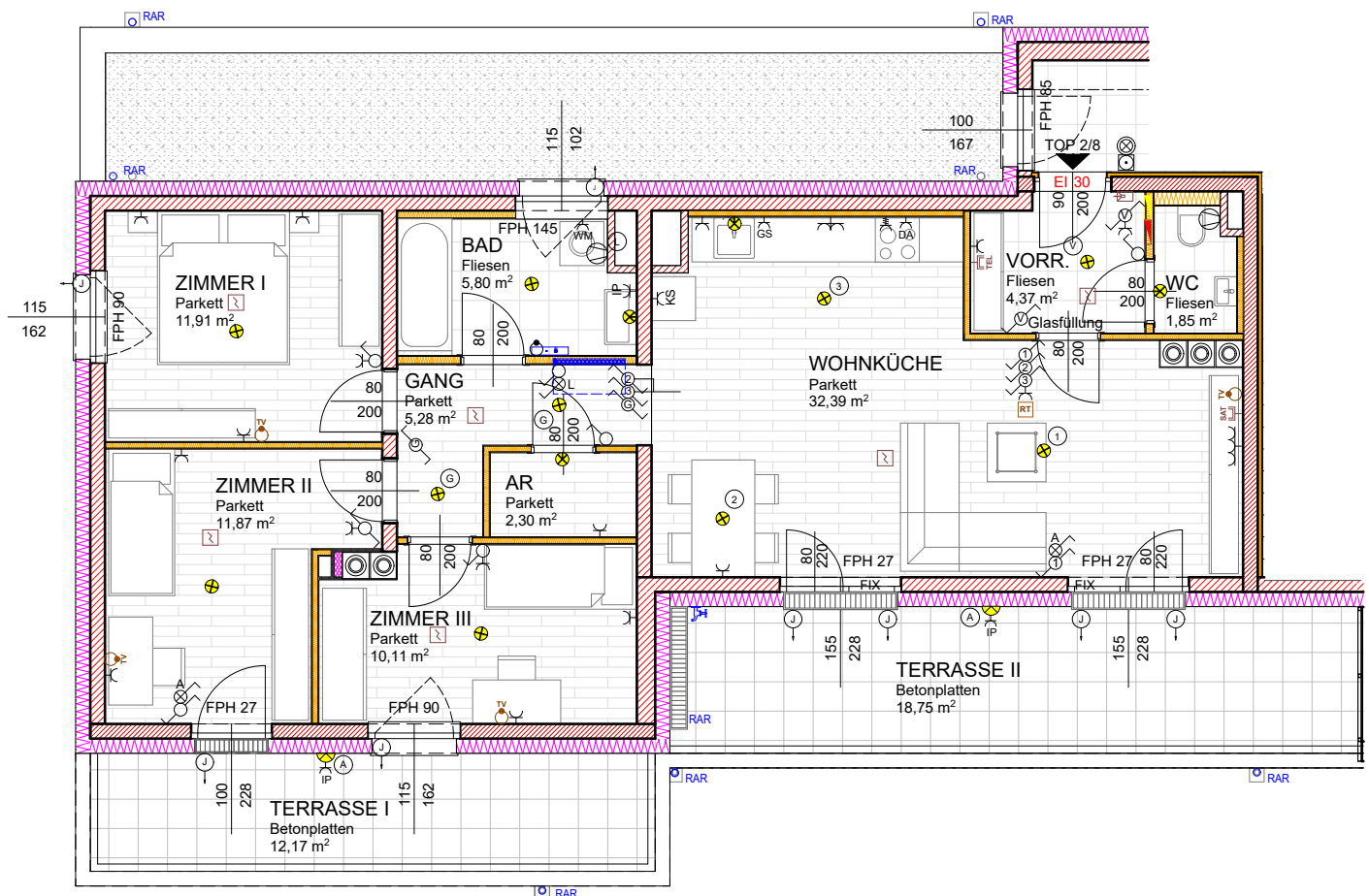
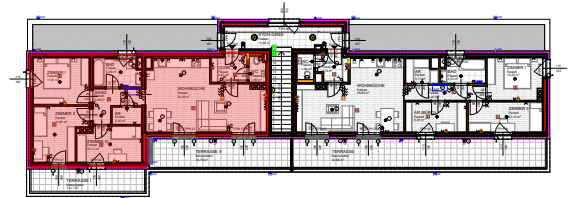
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND
ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU
VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN
EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 2 - TOP 8

ÜBERSICHT M 1:500

DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche	85,88 m ²
Terrasse I + II	30,92 m ²
Einlagerungsraum 2/8	1,50 m ²



M = 1:100

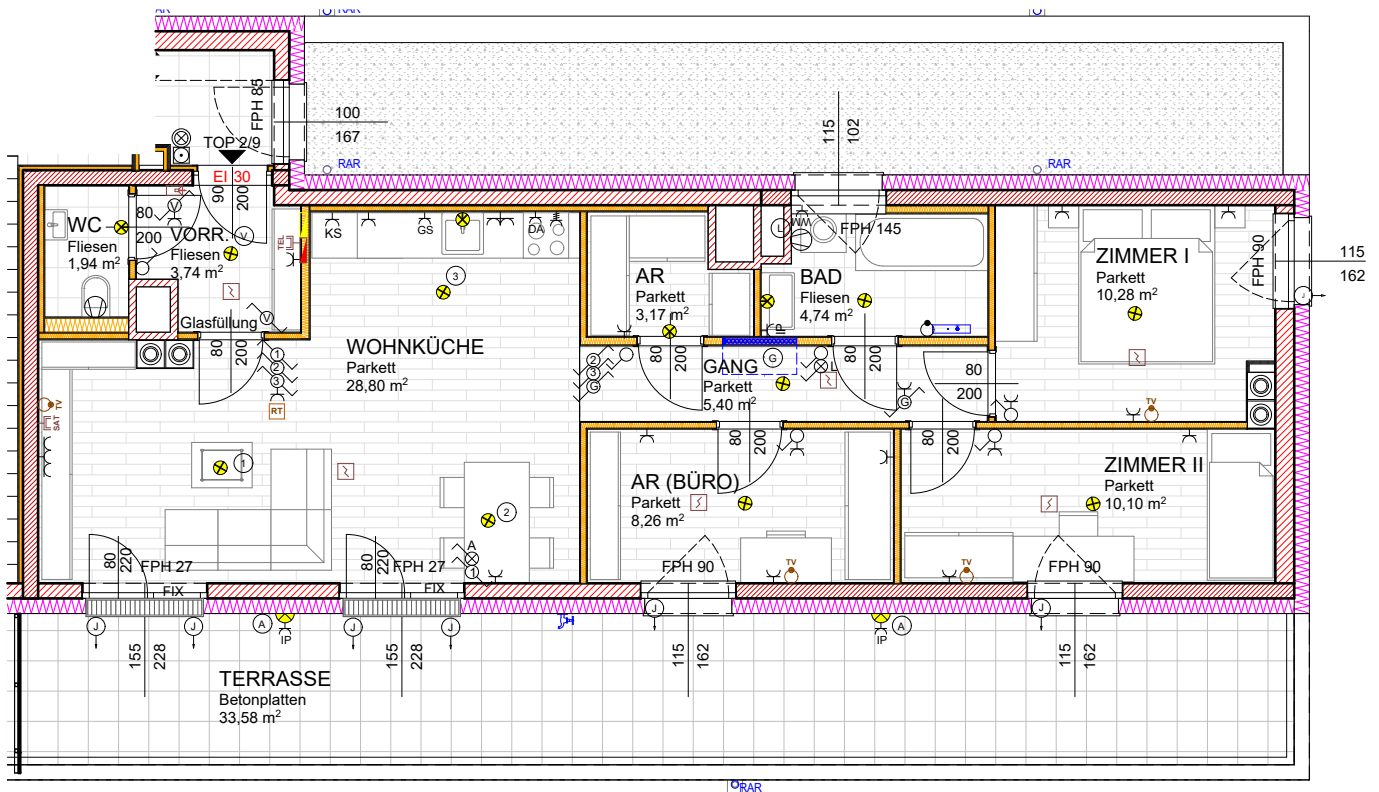
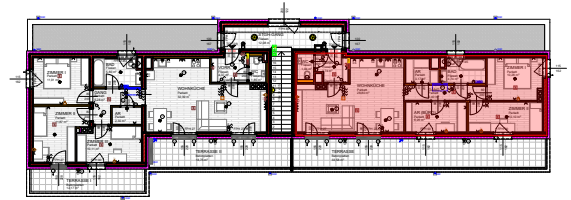
0 1 2 3 4 5 m



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

ÜBERSICHT M 1:500

Wohnnutzfläche	76,43 m²
Terrasse	33,58 m²
Einlagerungsraum 2/9	1,53 m²



A horizontal number line with tick marks at 0, 1, 2, 3, 4, and 5 m. The segment between 2 and 3 is shaded black.



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

Ansichten Stiege I



Ostansicht - Straßenseite



Westansicht - Gartenseite

M = 1:200
0 5 10 m

Ansichten Stiege 2



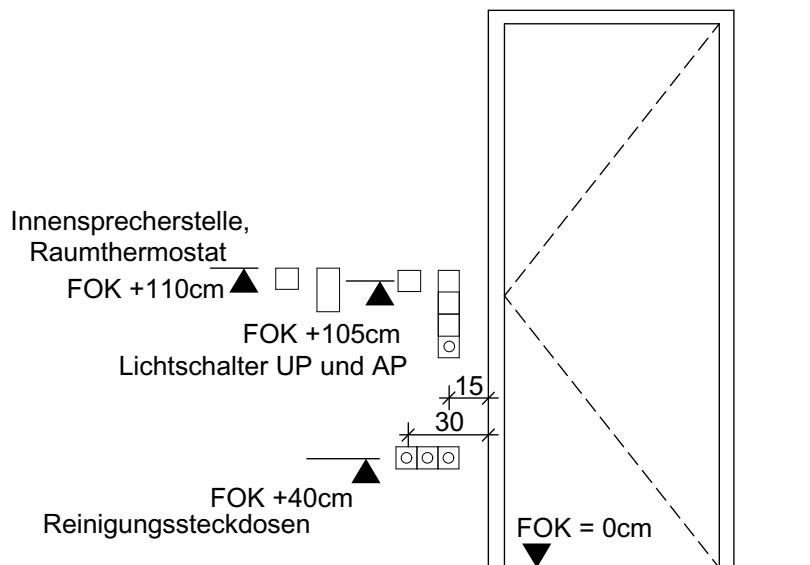
Südansicht Gartenseite



Nordansicht - Zufahrtsseite

M = 1:200
0 5 10 m

EINBAUHÖHEN



Legende Elektroinstallation

	Einfachschukosteckdose		Ausschalter
	E-Herd Auslassdose		Wechselschalter
	Doppelschukosteckdose		Ausschalter mit Kontrollleuchte
	Einfachschukosteckdose geschaltet		Serienschalter
	Einfachschukosteckdose für Dunstabzug		Kreuzschalter
	Einfachschukosteckdose für Geschirrspüler		Lüfteranschluss
	Einfachschukosteckdose für Kühlschrank		Klingeltaster
	Schukosteckdose Feuchtraum		Licht-Taster Stiegenhaus mit Orientierungsleuchte
	Einfachschukosteckdose Waschmaschine		Drehstromsteckdose/400V
	Rauchmelder Whg		Verteiler Starkstrom
	Raumthermostat		Abschlaufdose Außenjalousie
	Leerdose		Anschlußdose Telekabel
	Innenstelle Sprechanlage		Anschlußdose SAT
	Verteiler Schwachstrom		Störmeldeanzeige

Legende Baumaterialien

	Außenwand - Vorsatzschale Trockenbau - Ziegelwand - Wärmedämmung EPS
	Außenwand - Hochlochziegel - Wärmedämmung Mineralwolle
	Außenwand - Hochlochziegel - Wärmedämmung EPS
	Stahlbetonwand
	Innenwand - Hochlochziegel
	Innenwand - Trockenbau

Beleuchtung

	Deckenauslass/ Deckenleuchte		Feuchtraum Wannenleuchte
	Wandauslass		Anbauleuchten
	Wandleuchte		

Haustechnik

	frostsichere Außenarmatur		Regenabfallrohr
	Sprossenheizkörper (elektrisch)		Fußbodenheizungsverteiler

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG 2014-01-16-Kritzendorf_Hauptstraße154

Gebäude(-teil) Hauptstraße 154, Stiege 1

Baujahr 2014

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße Hauptstraße 154-156

Katastralgemeinde Kritzendorf

PLZ/Ort 3420 Kritzendorf

KG-Nr. 1705

Grundstücksnr. 38, 39/1, 39/2, 40; 37

Seehöhe 165 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB_{SK}

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Stadtgemeinde Klosterneuburg

vom 5.9.2016

1. IV/1 131-0/2014 5158

Für das Stadtamt:

Der Amtsleiter:

i.A.

Ing. Heidemarie Berger
i.V.d. Referatsleiters



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 6 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	532,17 m²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m²K)
Bezugs-Grundfläche	425,74 m²	Heiztage	177 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	1.332,26 m³	Heizgradtage	3.454 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	973,07 m²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	22,26
charakteristische Länge	1,37 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012
HWB	23,1 kWh/m²a	12.430 kWh/a	23,4 kWh/m²a	51,1 kWh/m²a erfüllt
WWWB		6.798 kWh/a	12,8 kWh/m²a	
HTEB _{RH}		-10.475 kWh/a	-19,7 kWh/m²a	
HTEB _{WW}		2.876 kWh/a	5,4 kWh/m²a	
HTEB		-7.097 kWh/a	-13,3 kWh/m²a	
HEB		12.132 kWh/a	22,8 kWh/m²a	
HHSB		8.741 kWh/a	16,4 kWh/m²a	
EEB		16.456 kWh/a	30,9 kWh/m²a	67,6 kWh/m²a erfüllt
PEB		47.233 kWh/a	88,8 kWh/m²a	
PEB _{n.ern}		38.760 kWh/a	72,8 kWh/m²a	
PEB _{ern.}		8.473 kWh/a	15,9 kWh/m²a	
CO ₂				
f _{GEE}	0,51		0,50	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 02.07.2014

Gültigkeitsdatum 02.07.2024

ErstellerIn IB BPH C. Jachan GmbH & Co KG

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich der Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG 2014-01-16-Kritzendorf_Hauptstraße154

Gebäude(-teil) Hauptstraße 156, Stiege 2

Baujahr 2014

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße Hauptstraße 154-156

Katastralgemeinde Kritzendorf

PLZ/Ort 3420 Kritzendorf

KG-Nr. 1705

Grundstücksnr. 38, 39/1, 39/2, 40; 37

Seehöhe 165 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB_{SK}

A

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Stadtgemeinde Klosterneuburg

vom 5.9.2016

1. IV/1 131-0/2014518P

Für das Stadamt:

Der Amtsleiter:

i.A.

Ing. Heidemarie Berger
i.V.d. Referatsleiters

STADTGEMEINDE
KLOSTERNEUBURG

Ein. 07. Juli 2014

Zl. 5354 Beil.

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	938,82 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	751,06 m ²	Heiztage	168 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	3.095,67 m ³	Heizgradtage	3.454 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.580,70 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	18,19
charakteristische Länge	1,96 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenzugeordnet	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012
HWB	19,2 kWh/m ² a	18.423 kWh/a	19,6 kWh/m ² a	40,5 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		11.993 kWh/a	12,8 kWh/m ² a	
HTEB _{RH}		-15.636 kWh/a	-16,7 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		3.708 kWh/a	3,9 kWh/m ² a	
HTEB		-11.316 kWh/a	-12,1 kWh/m ² a	
HEB		19.101 kWh/a	20,3 kWh/m ² a	
HHSB		15.420 kWh/a	16,4 kWh/m ² a	
EEB		30.104 kWh/a	32,1 kWh/m ² a	58,1 kWh/m ² a erfüllt
PEB		86.136 kWh/a	91,7 kWh/m ² a	
PEB _{n.ern}		70.684 kWh/a	75,3 kWh/m ² a	
PEB _{ern.}		15.452 kWh/a	16,5 kWh/m ² a	
CO ₂				
f _{GEE}	0,61		0,60	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 02.07.2014

Gültigkeitsdatum 02.07.2024

ErstellerIn IB BPH C. Jachan GmbH & Co KG

Unterschrift



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

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Allgemeine Beschreibung

Das Objekt liegt an der Hauptstraße in fußläufiger Nähe zum Bahnhof und zu diversen Einkaufsmöglichkeiten

Das Strombad Kritzensdorf ist weniger als 1 km entfernt.

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern, Stiege 1 straßenseitig, Stiege 2 hofseitig bebaut.

In der Stiege 1 befinden sich 5 Wohneinheiten in der Stiege 2 befinden sich 9 Wohneinheiten.

Seitlich der beiden Häuser wird eine Zufahrtsstraße entstehen, welche zu den Stellplätzen und Kinderspielplatz im hinteren Bereich des Grundstückes führt.

Wohnhäuser

Die beiden Wohnhäuser bestehen aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einem Staffelgeschoss (Dachgeschoss) und werden nicht unterkellert.

Im Erdgeschoss sind Eigengärten mit Terrassen, im Obergeschoss Balkone und im Staffelgeschoss großzügige Terrassen vorgesehen.

Der Müllraum für alle Wohneinheiten ist an der Hauptstraße im Zufahrtsbereich situiert.

Die Fahrräder können in einem abgetrennten Bereich neben dem Müllraum, sowie im Bereich der Stellplätze untergestellt werden.

Die Wohnungen werden jeweils durch ein zentrales Stiegenhaus erschlossen.

Die Nebenräume (HT-Raum) sind im Bereich der Stiegenhäuser untergebracht, das Hausbetreuer-WC befindet sich im Stiegenhaus des zweiten Gebäudes.

Außenanlage

Die befestigten Flächen werden mit Asphaltbelag versehen. Die Gärten und Grünflächen werden humusiert mit Ansaat ausgeführt.

Hochwasserschutz

Zum Schutz gegen Hochwasser werden die Gebäude höhenmäßig so situiert, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Stiege 1+2 mind. 30 cm über dem 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) zu liegen kommt.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung

Ortswasserleitung

Abwasserentsorgung

über den öffentlichen Schmutzwasserkanal

Regenwasserentsorgung

gedrosselt über den öffentlichen Regenwasserkanal

Anschluss an sonstige

Versorgungseinrichtungen

Strom: EVN Netz

Antennenanlage

zentrale SAT-Anlage

Lichte Raumhöhen

Erdgeschoß:	2,55 m
Obergeschoß:	2,55 m
Dachgeschoß:	2,55 m

Heizung/Warmwasser

Die Wohneinheiten werden zentral über Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit Wärme versorgt.
Die Außeneinheiten werden auf den Flachdächern situiert.

Lüftung: Die Belüftung der Wohneinheiten erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente.
Die Abluft in den Nassräumen erfolgt mechanisch.

Wärmeabgabe

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt witterungsgeführt vorgeregelt im Technikraum.

Wasseranschlüsse Gartenterrassen

Bei den Terrassen im Erdgeschoss und Dachgeschoss (eine Terrasse a Wohneinheit) werden selbstentleerende Auslaufventile (Wasserauslässe) ausgeführt.

Wasser- und Warmwasserzählung

Für jede Wohneinheit der Wohnhausanlage wird jeweils ein Warmwasser und Wärmemengenzähler vorgesehen.

Kamin

Ein Notkamin je Wohneinheit wird vorgesehen.

E-Installationen

Es ist eine einheitliche Produkt-Schalterserie vorgesehen.
Die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen (Prospekt) zu entnehmen.

PV-Anlage:

Auf dem Dach wird eine PV-Anlage errichtet.

Allgemein

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinien entsprechen dem Stand der Einreichung (Ansuchen) und werden eingehalten.

Dach + Dachentwässerung:

Flachdach mit außenliegender Entwässerung über Rinnenkesseln und Regenrohre mit Notüberläufen.

AUSSTATTUNG

<u>Sanitäre Einrichtungsgegenstände:</u>	<u>Küche und Kochnische:</u> Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler, E-Herd, E-Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug. <u>Bad:</u> Badewanne in Kunststoff od. Dusche u. Waschtische aus Sanitärkeramik, Anschlussmöglichkeit einer Haushalts- waschmaschine, E-Sprossenheizkörper in den Badezimmern. <u>WC:</u> Hänge WC
<u>Hauseingangstüre:</u>	Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung aus Sicherheitsglas
<u>Wohnungseingangstüren:</u>	weiß beschichtet, einbruchhemmend
<u>Innentüren:</u>	Zarge: Holzumfassungszarge, seidenmatt weiß Türblatt: seidenmatt weiß, Glasfüllungen werden in Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt
<u>Fenster – u. Terrassentüren:</u>	Kunststoff Fensterrahmen weiß 3- Scheiben Isolierverglasung
<u>Holzfußböden:</u>	<u>Wohnzimmer, Zimmer, Gang, Küche, tlw. Abstellräume:</u> Fertigparkett Eiche, Sockelleiste genagelt zum Boden passend
<u>Fliesen:</u>	<u>Bad, WC, Vorraum, tlw. Abstellräume:</u> Keramischer Bodenbelag 30/60 cm, inkl. Fliesensockel Wände: Bad: raumhohe Verfliesung WC: Rückwand Spülkasten (mit Bodenfliesen) Farbe Boden: beige matt in Bad und WC Farbe Wand: weiß matt
<u>Terrassen:</u>	Belag: Betonplatten im Kiesbett
<u>Fensterbänke:</u>	Innen: Standard Fensterbank Weiß Außen: Alu weiß beschichtet.
<u>Wände:</u>	Die Außenwände bestehen aus 25cm Hochlochziegel und einer 20cm Vollwärmeschutzfassade lt. Energieausweis. Das Staffelgeschoß des zweiten Hauses besteht abweichend teilweise aus 20cm Hochlochziegel. Wohnungstrennwände und Trennwand Wohnung zum Stiegenhaus werden mit Schallschutzziegel (20 cm) und gedämmter Vorsatzschale ausgeführt. Die Zwischenwände innerhalb einer Wohneinheit werden in Trockenbau ausgeführt - ausgenommen tragende Wände. Anstrich mit Innendispersion, weiß, wischfest
<u>Decken:</u>	Stahlbeton, nach Erfordernis gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß
<u>Balkon:</u>	Untersicht Balkone: Rohbeton schalrein bzw. mit Abrieb versehen.

HINWEIS!

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

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

FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

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 Wohnungswerber 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 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 Verkäuferin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

Sonderwünsche

- 01) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und es dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten.
- 02) Der künftige Wohnungswerber 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 Wohnungswerber die auf seine Wohnung entfallende Kaufpreisrate einbezahlt hat.

03) Mit der Durchführung von Sonderwünschen sind die am Bauwerk beschäftigten Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Wohnungswerbers 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 Wohnungswerbers übernommen werden. Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den, durch den künftigen Wohnungswerber, 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 Wohnungswerber 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 Kaufgegenstandes 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.

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.

Kosten/Finanzierung

01) Im Falle eines Rücktrittes nach BTVG (Bau trägervertragsgesetz) wird eine pauschalierte Bearbeitungsgebühr von € 1.500,-- zzgl. 10 % Umsatzsteuer verrechnet.

Heizung/Warmwasser/Lüftung

01) Die Belüftung der Wohneinheiten erfolgt über feuchtegesteuerte Zuluftelemente.

Vor Aufstellung einer Befeuerungsanlage (Ofen) ist die schriftliche Genehmigung des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

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

Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jedem Kaufgegenstand wurde ein fixer Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Sturmschäden. Die Wohnungswerber verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn der Kaufgegenstand 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) Die Planunterlagen sowie eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand bei der Schöneren Zukunft auf.

Sonstiges

01) Die Kosten der Eigentumsübertragung für Nutzwertgutachten, Arbeitsaufwand für Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung, Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5% vom Kaufpreis allenfalls zzgl. Anwaltshonorar) und Eintragungsgebühr (derzeit 1,1% des Kaufpreises) werden separat verrechnet.

02) Der Kaufvertrag zur Übertragung des Kaufgegenstandes in das Eigentum des Wohnungswerbers wird von Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte errichtet und verbüchert. Die Kanzlei übernimmt auch die Treuhandenschaft der finanziellen Transaktion. Hierfür werden Kosten in Höhe von 1,5% zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen vom Kaufpreis gemäß Verkaufsliste verrechnet. Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften beider Vertragsteile auf dem Kaufvertrag werden dem Wohnungswerber vom Notar nach Unterschriftsleistung verrechnet. Die Beglaubigungskosten werden nach dem Notariatstarifgesetz errechnet.

03) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen (z.B. wie insbesondere Versicherungsverträge sowie Gehsteig und sonstige Reinigungen), welche die Verkäuferin für diese Wohnhausanlage eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Im Zuge des Kaufs und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen, was zur Folge haben kann, dass die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist!

BAUABLAUF:

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

Baubeginn:
geplantes Bauende:

Herbst 2018
Frühjahr 2021

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-17/3.310.206/07

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn
Sebastian Pisker

(0 27 42) 9005

Durchwahl
14903

Datum
18.06.2019

Betrifft:

Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung
KG: Kritzendorf, EZ: 435, Hauptstraße 154-156

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 18.06.2019 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 02.05.2019 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von 1.507.810,63 €.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 02.05.2019 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Pisker

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-17/3.310.206/06

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at

Fax: 02742/9005-15800

Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: www.noe.gv.at

- www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Sebastian Pisker

14903

02.05.2019

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 - Wohnungsbau;
Zusicherung einer Objektförderung

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 23.05.2017 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 14 Wohnungen mit 943,38 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 435, KG Kritzendorf zu.

Die Wohnungen werden in Eigentum 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 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².
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 1.260.000,00 € zugesichert.
Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von 247.810,63 € möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.

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 (inklusive USt):

bezuschusstes Förderungsdarlehen	1.507.810,63 €
Ausleihung nicht gestützt	2.006.701,71 €
Sonstige Finanzierungsmittel	0,00 €

SUMME

3.514.512,34 €

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, Firma Tiess - Posch & Partner Baumanagement GmbH 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 Veräußerungsverbotes gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.
3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

Beilagen:

1 Pfandurkunde

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63.7

Beilage B – Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnsmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittsmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ Landesregierung

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

Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



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

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
 - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 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 Rohbaues einschl. letzter Geschosdecke 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 Veräußerungsverbotes und nach Vorlage des Grundbuchsatzuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbotes 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 Zusatz 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 Zuzahlung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die 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 Förderungsnahmer
 - 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 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 wertmindernd verändert oder dies zulässt;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;

- 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 nach § 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 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 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 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.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 35.000,--.
 2. von zwei Personen € 55.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 40.000,--.
 2. von zwei Personen € 65.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
 - (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, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Lebenspartner.
 - (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. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
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 Weihnachts- und Urlaubsgeld), 4a (Wohngeld), 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
Abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmeranmeldung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
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 nahe stehenden 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 diesen Richtlinien 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 Arbeitnehmeranmeldung 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

gung 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 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- 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 entgegen kommen (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 dem Land Niederösterreich 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 betreuen ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 1 Monat nachdem der Förderungsenehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.

J.

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

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen 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 ent-

halten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

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

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

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

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

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

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

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

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

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

Bei Erschwerissen kann diese Höchstgrenze um die Beträge, die ein externer Gutachter – Ziviltechniker – festzustellen und zu begründen hat, erhöht werden. Erschwerisse 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 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 anerkekbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

ANGEBOT

ZUM ERWERB

DER WOHNUNG TOP _____ STIEGE _____ (GEFÖRDERT)

UND

DES KFZ-ABSTELLPLATZES _____ (FREI FINANZIERT)

IN DER WOHNHAUSANLAGE

3420 KRITZENDORF, HAUPTSTRAßE 154 – 156

(EZ 435 KG KRITZENDORF)

KÄUFER 1: _____

Adresse: _____

SVNr./Geb.: _____ **Staatsbürgerschaft:** _____

E-Mail: _____ **Telefon:** _____

KÄUFER 2: _____

Adresse: _____

SVNr./Geb.: _____ **Staatsbürgerschaft:** _____

E-Mail: _____ **Telefon:** _____

Ich / Wir stelle / n der

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft, Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)
3100 St. Pölten, Lederergasse 8/1/L1**

hiermit das verbindliche Anbot,

- a) die Wohnung Top Stiege mit ca. m² Wohnnutzfläche (**gefördert**) samt (*Balkon mit ca. m² bzw. Terrasse mit ca. m² sowie Garten ... mit ca. m² und*) dem Abstellraum mit ca. m² als Zubehör mit einem vorläufigen Liegenschaftsanteil von ____/1.058 sowie
- b) den umseits genannten KFZ-Abstellplatz (**frei finanziert**) mit einem vorläufigen Liegenschaftsanteil von 3/1.058

zu erwerben, und zwar zu einem **Kaufpreis von EUR** _____. Es entfällt ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer, da der Käufer auf eine Optierung der Verkäuferin zur Umsatzsteuerpflicht verzichtet hat.

Zum Zeichen der Ernsthaftigkeit meines / unseres Ankaufswillens werde / n ich / wir binnen 3 Tagen nach Unterfertigung dieses Anbots eine **Anzahlung von EUR 5.000,00** auf das Anzahlungskonto des für die Abwicklung bestellten Treuhänders, Herrn Rechtsanwalt Mag. Martin Nepraunik, IBAN: AT22 1200 0504 0005 1200 bei der UniCredit Bank Austria AG (BIC: BKAUATWW) leisten.

Die sohin noch verbleibenden **restlichen Kaufpreiseigenmittel von EUR** _____ verpflichte / n ich mich / wir uns binnen 21 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien zu bezahlen.

Die Besicherung des Käufers nach dem Bau trägervertragsgesetz (BTVG) erfolgt durch die grundbücherliche Sicherstellung des Käufers in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan gemäß §§ 9 und 10 BTVG. Der Treuhänder hat den Kaufpreis daher nur gemäß den im Einklang mit vorgenannten Bestimmungen stehenden Regelungen des Punktes III. des Kaufvertrages zu verwenden.

Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von **EUR** _____ ist durch den von mir / uns gemäß § 1405 ABGB zur alleinigen schuldscheingemäßen Rückzahlung zu übernehmenden Anteil am **vom Land Niederösterreich bezuschussten Darlehen** gedeckt, wobei dieser Förderungsbetrag gemäß den geförderten Flächen der auch dem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Planung bloß vorläufig berechnet wurde und gemäß Punkt II. Abs. (4) und (5) des Kaufvertrages variabel ist.

Ich / Wir bestätige / n die Übernahme von Kopien der nachgenannten Förderungszusicherung samt Beilagen A und B und der Pfandurkunde und unterwerfe / n mich / uns den dort genannten Bedingungen sowie den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (und zwar insbesondere den Pflichten des Förderungsnehmers gemäß Abschnitt V.) und der Abschnitte I., V. und VI. der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 8. Änderung; dies allerdings mit Ausnahme der Bedingungen, die die Errichtung der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage samt Kaufobjekt betreffen. Letztere Bedingungen liegen sohin noch im Verantwortungsbereich der Verkäuferin. Insbesondere erkläre / n ich / wir, (eine) förderungswürdige Person / en im Sinne der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 8. Änderung zu sein, sohin in der geförderten Wohnung meinen / unseren Hauptwohnsitz zu begründen bzw., dass es sich bei den künftigen Bewohnern der kaufgegenständlichen Wohnung um im Sinne der vorgenannten Wohnbauförderungsbestimmungen mir / uns nahestehende und förderungswürdige Personen handelt.

Ich / Wir bestätige / n ferner von Schönerer Zukunft ein **Konvolut Verkaufsunterlagen** beinhaltend:

- Muster des Kaufvertrages, Stand 06.12.2019,
- Wohnungsplan (von mir / uns zu unterfertigen oder zu parafieren),
- Pläne der Wohnhausanlage beinhaltend die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume, die KFZ-Abstellplätze im Freien, die Allgemein- und Technikräume sowie die allgemeinen Freiflächen (von mir / uns zu unterfertigen oder zu parafieren),
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (von mir / uns zu unterfertigen oder zu parafieren),
- Zusicherung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung) vom 02.05.2019, F2-MHWP-17/3.310.206/06 samt Beilagen A und B und Schreiben vom 18.06.2019 (Nachförderung) sowie Pfandurkunde des Landes NÖ vom 23.05.2019,
- Vereinbarung über Betreuung, Service und Wartung einer Wärmepumpenanlage mit Wärmelieferung vom 18.07./06.11.2019 mit der S.I. Energiesysteme GmbH und Vereinbarung vom 04.11./06.11.2019 mit der ista Österreich GmbH
- Energieausweis vom 02.07.2014,
- Muster Hausverwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag und
- Treuhandstatut 2019 der Rechtsanwaltskammer Wien

erhalten zu haben und mit deren **Inhalt als Basis dieses Anbots** einverstanden zu sein.

Mit diesem Anbot bleibe / n ich / wir Ihnen bis zur Kaufvertragsunterfertigung im Wort.

Im Falle der Annahme meines / unseres Anbots durch Schönerer Zukunft ersuche / n ich / wir um Weiterleitung des Anbots an die Anwaltskanzlei NEPRAUNIK & PRAMMER Rechtsanwälte, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1A, Tel. 369 50 30, www.npra.at und beauftrage / n diese, den Kaufvertrag auf Basis der vorformulierten Ankaufsbedingungen (Kaufvertragsmuster) zu errichten und endauszufertigen und mir / uns zur Ansicht und Einladung zur Vereinbarung eines Unterfertigungstermins zuzusenden. Ich / Wir verpflichte / n mich / uns diesen **Kaufvertrag binnen 14 Tagen nach Vorlage der Endausfertigung zu unterfertigen**, sofern ich / wir nicht von meinem / unseren unten erläuterten, allenfalls bestehenden Rücktrittsrechten Gebrauch machen sollte / n.

Sollte / n ich / wir den Kaufvertrag aus von mir / uns verschuldeten Gründen nicht binnen 14 Tagen nach Vorlage der Endausfertigung unterzeichnen, sind Sie zur sofortigen anderweitigen Vergabe des Kaufobjekts berechtigt. Die von mir / uns geleistete Anzahlung erhalte / n ich / wir zurück. Allfällige Schadenersatzansprüche (insbesondere Ersatz Ihrer Verwaltungsspesen bzw. Vergütung der vorläufigen Objektsperre und damit Verkaufsverzögerung) bleiben Ihnen vorbehalten.

Ort, Datum

Unterschriften

AUSZUGSWEISES ZITAT DES § 5 BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

„Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5.

(1) *Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:*

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4 BTVG);

...

(2) *Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.*

...

(4) *Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.“*

AUSZUGSWEISES ZITAT DES § 3 KONSUMENTENSCHUTZGESETZ UND ZITAT DES § 3A KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

„Rücktrittsrecht

§ 3.

(1) *Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. ...*

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. ...
4. ...
5. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(5) ...

§ 3a.

(1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, daß die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wußte oder wissen mußte, daß die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluß des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist oder

3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß. “

Ort, Datum

Unterschriften

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1.) Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,
Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)
3100 St. Pölten, Lederergasse 8/1/L1

– als Verkäuferin einerseits (in der Folge kurz Schönerer Zukunft oder Verkäuferin
genannt) –

und

- 2.) Frau / Herrn, geb.
derzeit wohnhaft:

- in der Folge kurz einheitlich (sohin auch bei weiblichen Käufern oder kaufenden
Partnern) der Käufer genannt - andererseits

- 3.) über die gemäß den beiliegenden Plänen samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu
errichtenden Objekte - in der Folge kurz einheitlich „das Kaufobjekt“ genannt -, und
zwar

- a) die Wohnung Top Stiege mit ca. m² Wohnnutzfläche
(gefördert) samt (Balkon mit ca. m² bzw. Terrasse mit ca. m² sowie Garten
... mit ca. m² und) dem Abstellraum mit ca. m² als Zubehör und
b) den – ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt darstellenden – KFZ-
Abstellplatz **(frei finanziert)** mit ca. 12,50 m² (Maße jeweils gerechnet ab
Mittelachse der Bodenmarkierung) im Freien

der Wohnhausanlage

**3420 Kritzendorf, Hauptstraße 154 - 156
(EZ 435 KG Kritzendorf)**

wie folgt:

I.

**DIE VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE LIEGENSCHAFT
KAUFOBJEKT UND KAUFVORGANG**

(1) Die Schönerer Zukunft ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 435 des Grundbuches 01705 Kritzendorf mit dem Grundstück Nr. 40 im grundbücherlichen Ausmaß von 2.291 m².

(2) Auf dieser Liegenschaft errichtet die Verkäuferin als Wohnungseigentumsorganisatorin eine Wohnhausanlage bestehend nach derzeitigem Planungsstand aus 14 Wohnungen, 14 KFZ-Abstellplätzen im Freien sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen bzw. -flächen, und zwar

- a) im EG der Stiege 1: zwei Haustechnikräume;
- b) im 1. OG der Stiege 1: ein Haustechnikraum;
- c) im EG der Stiege 2: ein Haustechnikraum und ein Hausbetreuer-WC;
- d) im Freien: ein überdachter Müllplatz, zwei überdachte Fahrradabstellplätze und ein Kinderspielfeld.

Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen anderer Wohnungseigentumsobjekte als dem Kaufobjekt bleiben im Rahmen der Regelungen des Punktes V. Abs. (2) dieses Kaufvertrages vorbehalten.

(3) Für die Errichtung dieser Wohnhausanlage wurden der Verkäuferin vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung) mit Zusicherung vom 02.05.2019, F2-MHWP-17/3.310.206/06, samt Schreiben vom 18.06.2019 (Nachförderung) Wohnbauförderungsmittel zugesichert, und zwar ein bezuschusstes Darlehen als Förderungsdarlehen. Die KFZ-Abstellplätze werden hingegen frei finanziert, sohin ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet.

Für die kaufgegenständliche Wohnung wird diese vorgenannte Wohnbauförderung in Anspruch genommen (siehe im Detail Punkt VI. dieses Kaufvertrages).

(4) Nach Baufertigstellung und Vorliegen einer endgültigen, auf den tatsächlich errichteten Objekten und (Nutz)flächen basierenden Nutzwertberechnung wird an sämtlichen Wohnungen und KFZ-Abstellplätzen - unter Berücksichtigung von allfälligen Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen im Sinne des Punktes V. Abs. (2) dieses Kaufvertrages - Wohnungseigentum begründet werden (siehe im Detail Punkt XVI. dieses Kaufvertrages).

(5) Die Verkäuferin verkauft und übergibt sohin dem Käufer ____/1.058 Anteile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, wobei ____/1.058 Anteile auf die Wohnung und 3/1.058 Anteile auf den KFZ-Abstellplatz entfallen, und der Käufer kauft und übernimmt diese Anteile gemäß den Bestimmungen dieses Kaufvertrages von ihr.

(6) Bei diesen kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen handelt es sich um den nach der derzeit vorliegenden Nutzwertberechnung auf das auf Seite 1 unten genannte Kaufobjekt entfallenden Mindestanteil (Nutzwert) gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), wobei dieser Liegenschaftsanteil nach Baufertigstellung und Feststehen der errichteten (Nutz)flächen und Objekte allenfalls noch gemäß einer sodann auf dieser Basis einzuholenden neuerlichen und endgültigen, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden Nutzwertberechnung anzupassen sein wird, und zwar unentgeltlich, das heißt, ohne jede Kaufpreisnach- oder -rückzahlung.

Mit diesen, sohin allenfalls noch gemäß einem endgültigen Nutzwertgutachten zu berichtigenden, Liegenschaftsanteilen wird durch einen sodann gesondert abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002, am auf Seite 1 unten genannten Kaufobjekt verbunden werden.

II.

KAUFPREIS

ZAHLUNG AN DEN TREUHÄNDER

(1) Der Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt dem auf Seite 1 unten genannten Kaufobjekt beträgt EUR _____.

Es entfällt ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer, da der Käufer ausdrücklich und unwiderruflich darauf verzichtet hat, dass die Verkäuferin gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz zur Umsatzsteuer optiert.

(2) Von diesem Kaufpreis hat der Käufer bereits vor Abschluss dieses Kaufvertrages eine Anzahlung von EUR 5.000,00 auf das Anzahlungskonto des für die Abwicklung bestellten Treuhänders, Herrn Rechtsanwalt Mag. Martin Nepraunik, IBAN: AT22 1200 0504 0005 1200 bei der UniCredit Bank Austria AG (BIC: BKAUATWW) geleistet.

Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von EUR _____ ist durch den vom Käufer gemäß § 1405 ABGB zur alleinigen schuldscheingemäßen Rückzahlung übernommenen Anteil am vom Land Niederösterreich bezuschussten Darlehen (im Folgenden kurz „Förderungsdarlehen“ genannt) gedeckt, wobei dieser Förderungsbetrag gemäß den geförderten Flächen der auch diesem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Planung bloß vorläufig berechnet wurde und gemäß Abs. (4) und (5) dieses Vertragspunktes variabel ist.

Der Käufer verpflichtet sich, die restlichen Kaufpreiseigenmittel von EUR _____ binnen 21 Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien zu treuen Händen des vorgenannten Vertragsverfassers und Treuhänders, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, auf dessen ausschließlich für die Abwicklung dieses Kaufvertrages gesondert eingerichtetes und bei der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen deren Treuhandrevision anzumeldendes Treuhandkonto zu erlegen.

Der unwiderrufliche Auftrag der Vertragsparteien an den Treuhänder zur Verwendung der vom Käufer zu erlegenden Kaufpreiseigenmittel ist in Punkt III. dieses Kaufvertrages geregelt.

(3) Die tatsächliche Übergabe des Kaufobjekts setzt neben der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages den vorherigen gänzlichen Erlag der in Abs. (2) dieses Vertragspunktes genannten Kaufpreiseigenmittel voraus, wobei der Treuhänder über diesen Erlag uneingeschränkt verfügen können muss.

(4) Der in Abs. (1) dieses Vertragspunktes vereinbarte Kaufpreis ist ein unveränderlicher Fixpreis. Die in Abs. (2) dieses Vertragspunktes genannten Bestandteile der Förderung und der Eigenmittel sind hingegen variabel (siehe Abs. (5) dieses Vertragspunktes). Da der in Abs. (1) dieses Vertragspunktes vereinbarte Kaufpreis jedoch als fix garantiert wird und damit unveränderlich ist, wirkt sich die Anpassung der Wohnbauförderung ausschließlich dahingehend aus, dass der Käufer

- a) für den Fall, dass sein Anteil an der Wohnbauförderung geringer wird, Kaufpreiseigenmittel in Höhe dieser Verringerung (unverzinst) direkt an die Verkäuferin zu bezahlen hat bzw.
- b) für den Fall, dass sein Anteil an der Wohnbauförderung größer wird, Kaufpreiseigenmittel in Höhe dieser Vergrößerung (unverzinst) von der Verkäuferin refundiert erhält.

Der Käufer hat eine allfällige Kaufpreiseigenmittelnachzahlung binnen vier Wochen nach Erhalt der Förderungsendabrechnungsbestätigung an die Verkäuferin zu leisten bzw. ist die Verkäuferin ebenso binnen vier Wochen nach Erhalt der Förderungsendabrechnungsbestätigung verpflichtet, dem Käufer eine allfällige Refundierung von Kaufpreiseigenmitteln zu leisten.

(5) Gemäß Abschnitt VI § 30 Abs. (1) NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien in der Fassung der 8. Änderung wird das förderbare Nominale nach einem Punktesystem ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl nach den Tabellen der vorgenannten Regelung wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des Abschnitt I § 1 Z 7 der vorgenannten Wohnbauförderungsrichtlinien (im Folgenden kurz „geförderte Fläche“ genannt) multipliziert, wobei 1 Punkt mit EUR 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².

Für die gegenständliche Wohnhausanlage wurden 133 Punkte vom Land Niederösterreich anerkannt. Gemäß der Förderungszusicherung wurde das Förderungsdarlehen im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt. Das ergibt ein Förderungsdarlehen in Höhe von EUR 1.617,22 pro m² geförderte Fläche (bis max. 80 m² pro Wohnung).

Die Schönerer Zukunft sagt ausdrücklich zu, dass sich diese Punkteanzahl im Zuge der Förderungsendabrechnung nicht verändert. Der in Punkt II. Abs. (2) dieses Kaufvertrages genannte Anteil am Förderungsdarlehen ändert sich daher ausschließlich im Ausmaß der geförderten Fläche, welches Ausmaß nach Baufertigstellung auf Basis der Bestandspläne durch eine nach den Förderungsbestimmungen befugte Person gutachterlich festzustellen ist. Etwaige

sich aus der Flächenprüfung und Förderungsendabrechnung ergebende Korrekturen dieses Anteils an der Wohnbauförderung gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Käufers, d.h. dass dieser letztendlich jenen Anteil am Förderungsdarlehen zu übernehmen bzw. verzinsen und zu tilgen hat, der sich aus dieser Flächenprüfung und Förderungsendabrechnung ergibt.

Sollte sich dieser variable Kaufpreisteil verringern und dadurch eine Eigenmittelnachzahlung des Käufers in entsprechender Höhe fällig werden (siehe Absatz (4) dieses Vertragspunktes), so garantiert die Verkäuferin dem Käufer jedoch eine Begrenzung dieser allfälligen Eigenmittelnachzahlung mit insgesamt maximal 5 % der in diesem Kaufvertrag genannten vorläufigen Wohnbauförderung. Erhöht sich jedoch die Wohnbauförderung und hat daher die Verkäuferin dem Käufer geleistete Kaufpreiseigenmittel in entsprechender Höhe zu refundieren, so ist diese Refundierungsverpflichtung zu Gunsten des Käufers nicht begrenzt.

(6) Ansonsten hat der Käufer noch die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie des späteren Wohnungseigentumsvertrages, etwaige eigene Kreditkosten sowie die Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr zu bezahlen (siehe auch Punkt XVII. Abs. (2) dieses Kaufvertrages).

III.

TREUHÄNDIGE ABWICKLUNG DER KAUFPREISEIGENMITTEL LASTENFREISTELLUNG BZW. WEITERLEITUNG AN DIE VERKÄUFERIN

(1) Die Besicherung des Käufers nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) erfolgt durch die grundbücherliche Sicherstellung des Käufers in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan gemäß §§ 9 und 10 BTVG.

(2) Die Vertragsparteien bestellen den Vertragsverfasser, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, unwiderruflich zum Treuhänder für die Abwicklung der Kaufpreiseigenmittel samt Haftrücklass und die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages samt Wohnungseigentumsbegründung sowie dessen Kanzleipartner RA Mag. Wolfgang Prammer, RA Dr. Leonhard Göbel und RA Dr. Franz Reinthaler zu Treuhänder-Stellvertretern.

Auch die Refundierung von bezahlten Kaufpreiseigenmitteln bei allfälliger Auflösung dieses Kaufvertrages hat ausschließlich über den genannten Treuhänder bzw. dessen genannte Stellvertreter zu erfolgen, welcher diesfalls auch für die erforderliche Bereinigung des Grundbuchstandes zu sorgen hat (z.B. Löschung der allenfalls bereits erfolgten Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 und von für den Käufer sonst vorgenommenen Grundbuchseintragungen wie etwa Pfandrechten).

(3) Die Vertragsparteien beauftragen den Treuhänder unwiderruflich, die gemäß Punkt II. dieses Kaufvertrages bei ihm zu erlegenden Kaufpreiseigenmittel erst nach Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages und Sicherstellung der zukünftigen Einverleibung des Mit- und Wohnungseigentumsrechtes des Käufers ob den - mit Ausnahme der Wohnbauförderungsbelastungen des Landes Niederösterreich (C LNRN 4a und 5a) und allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte –

lastenfreien kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen gemäß dem Ratenplan des folgenden Abs. (4) zu verwenden.

Diese Sicherstellung erfolgt durch Verbücherung einer vom Vertragsverfasser und bestellten Treuhänder mittels gesonderter Urkunde zur veranlassenden Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 (sofern möglich) im Range der vom Treuhänder zu begründenden Rangordnung gemäß § 42 Abs. (1) WEG 2002 und dem Abschluss einer Lastenfreistellungsvereinbarung gemäß § 9 Abs. (3) BTVG mit allfälligen Gläubigern von Pfandrechten, die der vorgenannten Zusage im Rang vorgehen.

(4) Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien unwiderruflich beauftragt, die bei ihm zu erlegenden Kaufpreiseigenmittel nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. (3) dieses Vertragspunktes in nachstehenden Raten erst nach Vorliegen folgender weiterer Voraussetzungen zunächst zur allfälligen Lastenfreistellung zu verwenden und die sodann verbleibenden restlichen Kaufpreiseigenmittel (zuzüglich von der Treuhandkonto-führenden Bank allenfalls gewährter Erlagszinsen abzüglich Erlagsspesen, sofern diese in den allfälligen Erlagszinsen Deckung finden) an die Verkäuferin auszubezahlen:

- a) EUR (das sind 10 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Baubeginn der Wohnhausanlage aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung,
- b) EUR (das sind 30 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches der Wohnhausanlage,
- c) EUR (das sind 20 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Fertigstellung der Rohinstallationen der Wohnhausanlage,
- d) EUR (das sind 12 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung der Wohnhausanlage,
- e) EUR (das sind 17 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Bezugsfertigstellung der Wohnhausanlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Kaufobjekts, welche dem Treuhänder durch ein vom Käufer unterfertigtes Übergabeprotokoll nachzuweisen wäre (Scan oder Kopie genügt),
- f) EUR (das sind 9 % der Kaufpreiseigenmittel abzüglich der Differenz zwischen 2 % des Kaufpreises und 2 % der Kaufpreiseigenmittel, das sind 2 % des Förderungsdarlehens) nach Fertigstellung der Gesamtanlage und
- g) EUR (das sind 2 % des Kaufpreises) nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des Kaufobjektes, sofern dieser Teilbetrag nicht gemäß Punkt V. Abs. (6) des Kaufvertrages anderweitig zu verwenden ist, oder nach vorherigem Erlag einer Haftrücklassgarantie (siehe Punkt V. Abs. (6) dieses Kaufvertrages zum Thema Haftrücklass).

Die anteilige Übernahme des Förderungsdarlehens durch den Käufer wird ebenfalls erst in den Zeitpunkten und zu den Prozentanteilen bewirkt, in welchen der Treuhänder nach den Bestimmungen dieses Kaufvertrages zur Weiterleitung der Kaufpreiseigenmittelnraten berechtigt ist; dies mit Ausnahme der letzten 2 % des Förderungsdarlehens, deren Übernahme bereits mit der Rate gemäß lit. f) bewirkt wird.

(5) Die Vertragsparteien beauftragen den Treuhänder zur Feststellung des Baubeginns der

Wohnhausanlage aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie des Erreichens der in in Abs. (4) dieses Vertragspunktes genannten Baufortschritte (mit Ausnahme der Übergabe des Kaufobjekts) einen Ziviltechniker oder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen beizuziehen.

(6) Wie zuvor festgehalten wird die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhandtschaft im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien), sohin nach den Bestimmungen des *Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“*, abgewickelt. Die Vertragsparteien dieses Kaufvertrages bestätigen, dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Kenntnis gebracht wurde.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäß § 10a Abs. (5) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut der Treuhänder der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. (1) lit. g) RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandschaften betreffenden Unterlagen einschließlich des von ihm nach § 10a Abs. (1) RAO zu führenden Verzeichnisses zu ermöglichen hat.

Die Vertragsparteien verpflichten sich,

- a) die Treuhandmeldung an die RAK Wien Zug um Zug mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages sowie
- b) allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch den Treuhänder

zu unterfertigen (persönlich bzw. firmenmäßig samt Firmenstempel) und diesem zu übermitteln.

Der Treuhänder hat des Weiteren zum Zweck der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismus-finanzierung den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Bankwesengesetz (BWG), Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG) sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f RAO) zu entsprechen. Den Treuhänder treffen außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten zum Zwecke der Ermittlung einer allfälligen Anwendbarkeit des Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes (GMSG) und des FATCA-Abkommens mit den USA.

Die Vertragsparteien entbinden den Treuhänder daher insoweit von seiner anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist, damit dieser die ihn nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem Bankwesengesetz, dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz, dem Gemeinsamer Meldestandard-Gesetz und dem FATCA-Abkommen betreffende Offenlegungs- und Meldepflichten gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien als Treuhandeinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann. Die Vertragsteile erteilen unwiderruflich ihre Zustimmung

dazu, dass der Treuhänder erforderlichenfalls die entsprechenden Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilt. Sie verpflichten sich des Weiteren, dem Treuhänder über Ersuchen unverzüglich sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Erfüllung der den Treuhänder bzw. die anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden Kredit- und Finanzinstituten treffenden Dokumentations-, Offenlegungs- und Meldepflichten notwendig sind, zur Verfügung zu stellen.

Sollten der Treuhänder und/oder die genannten Kredit- und Finanzinstitute, sei es auch während der Abwicklung dieses Kaufvertrages, zur Ansicht gelangen, dass ihre weitere Tätigkeit aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Vorgaben nicht (mehr) zulässig ist und eine Abwicklung dieses Kaufvertrages entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages daher unmöglich wird, werden sich die Vertragsparteien innerhalb angemessener Frist bemühen, eine andere, zumutbare Form der Abwicklung zu vereinbaren. Im Hinblick auf seine Gesamtverantwortung für die Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und seine Verpflichtungen gegenüber anderen Käufern und finanzierenden Banken bedarf diese Änderung der Abwicklung jedenfalls der Zustimmung des Treuhänders.

IV.

FERTIGSTELLUNG DES KAUFOBJEKTS BZW. DER GESAMTANLAGE ÜBERGABE UND ÜBERNAHME DES KAUFOBJEKTS VERTRAGSSTICHTAG

(1) Die Fertigstellung und Übergabe dieser Wohnhausanlage ist für Ende des Jahres 2020 vorgesehen. Die Verkäuferin sagt den 31.03.2021 als spätesten Termin für die Übergabe des in der mit diesem Vertrag bedungenen Ausstattung fertig gestellten Kaufobjekts und für die Fertigstellung der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage (insbesondere Hausein- bzw. -zugänge, Zufahrt zu den KFZ-Abstellplätzen, die genannten Allgemeinräume und -flächen) zu.

(2) Anlässlich der Fertigstellung des Kaufobjekts wird die Verkäuferin den Käufer schriftlich zur Übernahme einladen, und zwar spätestens 4 Wochen vor dem Übergabetermin. Der Käufer hat nach Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages jedoch nur dann Anspruch auf die Übergabe des Kaufobjekts, wenn er die Kaufpreiseigenmittel zur Gänze beim Treuhänder erlegt hat und der Treuhänder ohne Beschränkungen über den Kaufpreiserlag im Sinne dieses Kaufvertrages verfügen kann. Für den Fall, dass der Käufer diesem Erfordernis nicht fristgerecht (siehe Punkt II. Abs. (2) dieses Kaufvertrages) nachkommt, ist die Verkäuferin berechtigt, die Übernahme auf einen späteren als den ursprünglich bekannt gegebenen Termin zu verlegen.

(3) Führt der Käufer die vorgenannte Übernahme des Kaufobjekts trotz schriftlicher Aufforderung aus einem von ihm schuldhaft verursachten Grund nicht durch, so gilt sie dennoch nach Ablauf des Monats der angebotenen Übergabe durch die Verkäuferin als erfolgt und ist der Käufer daher ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung sämtlicher Kosten des Kaufobjekts (Aufwendungen gemäß Abs. (5) unten) verpflichtet.

(4) Die tatsächliche Übergabe ist mit einem von beiden Vertragsteilen zu unterfertigendem Übergabeprotokoll zu dokumentieren. Dieses Übergabeprotokoll ist sodann von der Verkäuferin an den Treuhänder zu übermitteln und dient gemäß Punkt III. Abs. (4) lit e) dieses Kaufvertrages als Auszahlungsvoraussetzung für den bei tatsächlicher Übergabe fälligen Teil der Kaufpreiseigenmittel, sofern nicht zuvor die Bezugsfertigstellung der Wohnhausanlage vom gemäß Punkt III. Abs. (5) dieses Kaufvertrages beigezogenen Ziviltechniker bzw. Sachverständigen bestätigt worden sein sollte. Wird das Kaufobjekt vereinbarungsgemäß vor Bezugsfertigstellung übergeben, kommt es für diese Auszahlung des bei der tatsächlichen Übergabe fälligen Teils der Kaufpreiseigenmittel lediglich darauf an, dass der Käufer das Kaufobjekt tatsächlich übernommen hat. Übernimmt der Käufer das Kaufobjekt ist diese Auszahlungsvoraussetzung auch dann erfüllt, wenn im Übergabeprotokoll Mängel - die freilich im Rahmen der Gewährleistung von der Verkäuferin noch zu beheben sind - festgehalten sein sollten.

(5) Als Stichtag für den Übergang von Vor- und Nachteilen sowie von Nutzen und Gefahr am Kaufobjekt wird der Tag der tatsächlichen Übergabe bzw. in den Fällen gemäß Abs. (3) dieses Vertragspunktes der auf den Tag der angebotenen Übergabe folgende Monatsletzte, 24:00 Uhr vereinbart. Ab diesem Stichtag hat der Käufer auch die auf das Kaufobjekt entfallenden Aufwendungen (siehe auch Punkt XI. dieses Kaufvertrages) zu tragen.

V. GEWÄHRLEISTUNG, HAFTRÜCKKLASS ÄNDERUNGSRECHT

(1) Der Käufer bestätigt sich über Lage und Umgebung der Wohnhausanlage durch Besichtigung an Ort und Stelle sowie über Lage, Grundriss und vorgesehene Ausgestaltung des Kaufobjekts und der Wohnhausanlage durch Einsicht in die diesem Kaufvertrag beigegebenen Pläne der Wohnung und der gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung genau informiert zu haben, sohin insbesondere hinsichtlich der Situierung der Ein- bzw. Zugänge der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage, des Kaufobjekts und der Einlagerungsräume, der Zufahrt zu den KFZ-Abstellplätzen sowie der diversen Technik- und Allgemeinräume bzw. -flächen.

Insbesondere nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass die Wohnhausanlage im Osten an Bahngleise der ÖBB anschließt. Die Einwirkungen des Eisenbahnbetriebes (wie insbesondere Lärm, Erschütterungen, sekundärer Luftschall) sind vom Käufer zu dulden (siehe dazu im Detail Punkt XV. dieses Kaufvertrages).

(2) Die Verkäuferin ist berechtigt, die Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung der Neubau-Anlage samt Außenanlagen zu ändern sowie Zusammenlegungen oder Teilungen - allenfalls auch unter Einbeziehung bzw. Schaffung von Allgemeinflächen (z.B. Gangflächen) – und Umwidmungen einzelner anderer Wohnungseigentumsobjekte (z.B. von Wohnungen in Arztpraxen, Büros etc. und umgekehrt) vorzunehmen, sofern

a) die öffentlich rechtlichen, sohin insbesondere die baurechtlichen Erfordernisse

- eingehalten werden,
- b)** betreffend das Kaufobjekt und die für den Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage weder die Zugänge noch die Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werden und die zugesagten Qualitäten und Funktionen erhalten bleiben,
 - c)** das äußere Erscheinungsbild der Wohnhausanlage nicht beeinträchtigt wird,
 - d)** die Gesamtcharakteristik des Projektes gewahrt bleibt und
 - e)** die Änderungen (inklusive allfälligen Zusammenlegungen, Teilungen oder Widmungsänderungen) dem Käufer auch sonst zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Zudem verpflichtet sich die Verkäuferin, bei all diesen Änderungen die Interessen des Käufers angemessen zu berücksichtigen. Eventuelle Kosten dieser Änderungen trägt die Verkäuferin.

(3) Die in diesem Vertrag samt Beilagen genannten Ausmaße des Kaufobjekts sowie der gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage (Allgemeinräume und -flächen) sind lediglich auf- bzw. abgerundete Planmaße (Rohbaumaße) und können die tatsächlichen errichteten Naturmaße

- a)** bei der Wohnung um bis zu +/- 3 % der Nutzfläche gemäß Wohnungseigentumsgesetz,
- b)** beim KFZ-Abstellplatz um bis zu +/- 3 % der Nutzfläche gemäß Wohnungseigentumsgesetz, wobei die baurechtliche Mindestfläche jedenfalls eingehalten werden muss,
- c)** bei baulich mit der Wohnung verbundenen Freiflächen, sohin allfälligen Balkonen und Terrassen um bis zu +/- 3 % der Gesamtfläche dieser Freiflächen und
- d)** bei Einlagerungsräumen, allfälligen Eigengärten sowie den gewöhnlich nutzbaren Teilen der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage jeweils um bis zu +/- 5 % der für Räume und Freiflächen gesondert zu bewertenden Flächen

abweichen, ohne dass diese Abweichungen den Inhalt dieses Kaufvertrages berühren.

(4) Die Verkäuferin leistet dem Käufer dafür Gewähr, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile - mit Ausnahme der Wohnbauförderungsbelastungen des Landes Niederösterreich (C LNRN 4a und 5a) und allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte – völlig lasten- und bestandfrei und zum Verrechnungsstichtag frei von jedweden Abgabenrückständen in das Eigentum des Käufers übergehen.

(5) Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufobjekts sowie der allgemeinen Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage haftet die Verkäuferin im Rahmen der Bestimmungen dieses Vertrages sowie der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungs- und Schadenersatzbestimmungen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft im Hochwasserabflussgebiet der Donau liegt, und zwar zum Teil im 30-jährlichen und zum Teil im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich. Das heißt, es besteht nach den wasserrechtlichen Bestimmungen die Gefahr einer Überflutung bei 30-jährlichem bzw. 100-jährlichem

Hochwasser. Die Verkäuferin hat die wasserrechtliche Bewilligung der Errichtung der Wohnhausanlage eingeholt. Die Wohnhausanlage ist so zu errichten, dass die Fußbodenoberkante der Aufenthaltsräume mindestens 30 cm über dem Stand des 100-jährlichen Hochwassers zum Zeitpunkt der wasserrechtlichen Bewilligung zu liegen kommt. Weitere Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen werden von der Verkäuferin ausdrücklich nicht zugesagt. Insbesondere liegt das Niveau der KFZ-Abstellplätze samt Zufahrt unter der Grenze für 100-jährliches Hochwasser. Es wird dringend empfohlen, bei drohendem Hochwasser alle Fahrzeuge von den Stellflächen zu entfernen. Siehe dazu auch Punkt XV. dieses Kaufvertrages.

Schließlich wird festgehalten, dass das Kaufobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die Barrierefreiheit des Kaufobjektes gemäß BGStG wird somit seitens der Verkäuferin ausdrücklich nicht zugesichert.

(6) Zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung räumt die Verkäuferin dem Käufer für die Dauer von drei Jahren ab tatsächlicher Übergabe des Kaufobjektes einen Hafrücklass im Ausmaß von 2 % des im Punkt II. Abs. (1) dieses Kaufvertrages genannten Kaufpreises ein.

Der Verkäuferin steht es frei, diesen Hafrücklass entweder auf dem Treuhandkonto des Treuhänders zu belassen oder durch Übergabe einer auf den Käufer lautenden Garantie eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens, das zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt ist, an den vorgenannten Treuhänder abzulösen, wobei diese Garantie eine Laufzeit von zumindest drei Jahren und drei Monaten ab tatsächlicher Übergabe des Kaufobjektes haben muss.

Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, sowie dessen Kanzleipartnern und Treuhänder-Stellvertretern, RA Mag. Wolfgang Prammer, RA Dr. Leonhard Göbel und RA Dr. Franz Reinthaler, den einseitig unwiderruflichen Auftrag, mit dem bei ihm erlegten Hafrücklass bzw. der allenfalls bei ihm erlegten Hafrücklassgarantie ausschließlich wie folgt zu verfahren:

- a)** Legt der Käufer dem Treuhänder einen rechtskräftigen gerichtlichen Titel (z.B. Urteil oder Vergleich) vor, gemäß welchem dem Käufer ein Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzanspruch ziffernmäßig zugesprochen wird (z.B. Preisminderung, Kostenersatz), und hat die Verkäuferin die entsprechenden Zahlungen (inklusive allenfalls zugesprochener Zinsen und Prozesskosten) nicht innerhalb der im Urteil festgesetzten Frist geleistet, ist der Treuhänder verpflichtet, dem Käufer den noch aushaftenden Betrag aus dem bei ihm erliegenden Hafrücklass bzw. unter Ziehung der bei ihm allenfalls erlegten Hafrücklassgarantie auf ein vom ihm bekannt zu gebendes Konto zu bezahlen.
- b)** Legt der Käufer dem Treuhänder einen rechtskräftigen gerichtlichen Titel (z.B. Urteil oder Vergleich) vor, gemäß welchem die Verkäuferin einen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzanspruch des Käufers durch Erbringung einer Leistung (Verbesserung) zu erfüllen hat, und macht geltend, dass die Verkäuferin diese Leistung nicht innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist erbracht hätte, ist der Treuhänder verpflichtet, dem Käufer

entweder den bei ihm erliegenden Hafrücklass im für die Ersatzvornahme erforderlichen Ausmaß oder die allenfalls erlegte Hafrücklassgarantie auszufolgen, damit dieser durch die (teilweise) Inanspruchnahme des Hafrücklasses bzw. der Hafrücklassgarantie die Ersatzvornahme der zugesprochenen Leistungen bezahlen sowie die allenfalls zugesprochenen Zinsen und Prozesskosten decken kann.

- c) Den Vertragsparteien steht es offen, bei Meinungsverschiedenheiten über vom Käufer geltend gemachte Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche – anstelle das Gericht anzurufen - gemeinsam einen Sachverständigen zu bestellen, der die strittige Frage für die Vertragsparteien bindend klärt. Sofern im Einzelfall eine solche Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien getroffen werden sollte, ist der Treuhänder entsprechend zu informieren und wäre analog den vorangehenden lit. a) und b) verpflichtet.
- d) Ist am Ende der 3 Jahresfrist ein Gerichtsprozess oder ein Sachverständigenverfahren gemäß lit. c) zwischen den Vertragsparteien über einen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzanspruch des Käufers anhängig, aber noch nicht (rechtskräftig) entschieden, ist der Treuhänder verpflichtet, den zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Hafrücklass auch weiterhin auf seinem Treuhandkonto zu belassen bzw. für den Fall, dass der Hafrücklass durch eine Hafrücklassgarantie abgelöst wurde, die Hafrücklassgarantie zu ziehen und den Hafrücklass auf ein von ihm geführtes Treuhandkonto zu erlegen, wobei er jedoch zuvor der Verkäuferin die Gelegenheit zu geben hat, den prompten Erlag des Hafrücklasses aus eigenem, sohin ohne Inanspruchnahme einer allenfalls erlegten Hafrücklassgarantie, zu bewerkstelligen. Der Treuhänder hat diesen Erlag je nach Ausgang des anhängigen Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzprozesses der Verkäuferin bzw. dem Käufer auszufolgen. Für letztlich dem Käufer zugesprochene Beträge stehen diesem auch die Erlagszinsen zu. Ansonsten sind die Erlagszinsen der Verkäuferin gutzubringen.
- e) Sofern der Treuhänder weder von der Verkäuferin noch vom Käufer über ein Gerichtsurteil, eine Sachverständigenentscheidung oder einen anhängigen Gerichtsprozess im Sinne der obigen lit. a) bis d) informiert wird, hat der Treuhänder die bei ihm erliegende Bankgarantie nach Ablauf von drei Jahren ab dem Tag der tatsächlichen Übergabe unverzüglich an die Verkäuferin zurück zu stellen.

VI.

WOHNBAUFÖRDERUNG

(1) Dem Käufer ist durch Übernahme der Zusicherung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung) vom 02.05.2019, F2-MHWP-17/3.310.206/06, samt Schreiben vom 18.06.2019 (Nachförderung) bekannt, dass für die Errichtung von 14 Wohnungen Wohnbauförderungsmittel zugesichert wurden.

(2) Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das finanzierende Kreditinstitut wird in einem in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 vorgesehenen Vergabeverfahren ermittelt. Dementsprechend steht auch der Darlehenszinssatz erst nach Durchführung des vorgenannten Vergabeverfahrens fest.

Die Förderungsleistung des Landes Niederösterreich besteht allerdings nicht nur in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung, sondern werden vom Land Niederösterreich ab dem Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Förderungsdarlehens auch Zuschüsse in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und dem Förderzinssatz gewährt. Der Käufer wird daher höchstens mit dem nachgenannten Förderzinssatz belastet. Liegt der Darlehenszinssatz erwartungsgemäß unter dem Förderzinssatz, ist vom Käufer lediglich der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im ersten bis zum fünften 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 01.06. und der 01.12.. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B der an den Käufer in Kopie übergebenen Zusicherung.

Gemäß der vorgenannten Förderungszusicherung wurde das Förderungsdarlehen im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

(3) Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen der vorgenannten Zusicherung samt Beilagen A und B und der Pfandurkunde sowie den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (und zwar insbesondere den Pflichten des Fördernehmers gemäß Abschnitt V.) und der Abschnitte I., V. und VI. der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 8. Änderung; dies allerdings mit Ausnahme der Bedingungen, die die Errichtung der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage samt Kaufobjekt betreffen. Letztere Bedingungen liegen sohin noch im Verantwortungsbereich der Verkäuferin.

Der Käufer hat zur Kenntnis genommen, dass neben dem zur Sicherstellung des ihm gegenüber bestehenden Rückgriffsanspruches des Landes Niederösterreich aufgrund einer allfälligen Inanspruchnahme der Haftung für das Förderungsdarlehen sowie zur Sicherstellung der Nebenverbindlichkeiten, insbesondere Zinsen, Verzugszinsen, notwendige Gebühren und zweckentsprechende Auslagen und Kosten im Grundbuch eingetragenen Pfandrecht des Landes Niederösterreich im Höchstbetrag von EUR 1.809.372,76 (C LNR 5a) auch noch ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs.(3) NÖ WFG 2005 für das Land Niederösterreich eingetragen ist (C LNR 4a), sodass jeder Weiterverkauf der gegenständlichen Wohnung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes Niederösterreich bedarf.

(4) Die 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. Die Förderung wird unter anderem gekündigt, wenn der Förderungsnehmer

- seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
- Bedingungen und Auflagen der vorgenannten Zusicherung nicht erfüllt oder einhält;
- ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen im Sinne der Förderungsbestimmungen handelt;
- die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat.

Die Förderung wird auch gekündigt, 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.

(5) Der Käufer erklärt an Eides Statt eine förderungswürdige Person im Sinne der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 8. Änderung zu sein, sohin in der geförderten Wohnung seinen Hauptwohnsitz zu begründen bzw., dass es sich bei den künftigen Bewohnern der kaufgegenständlichen Wohnung um im Sinne der vorgenannten Wohnbauförderungsbestimmungen dem Käufer nahestehende und förderungswürdige Personen handelt. Der Käufer sagt zu, dem Vertragsverfasser über Aufforderung zum Zwecke der Einholung der notwendigen Zustimmungserklärung des Landes Niederösterreich bzw. nachfolgenden Grundbuchsdurchführung die notwendigen Unterlagen (wie Erklärung über die persönlichen Verhältnisse, Einkommensbelege, Nachweis der Aufgabe der Vorwohnung etc.) zur Verfügung zu stellen.

VII.

TRAGUNG DER AUFWENDUNGEN

(1) Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage sind verpflichtet, ihre - nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu berechnenden - Anteile an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und den Beiträgen zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen und die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

(2) Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage (z.B. Fahrradabstellplätze, Kinderspielfeld) entbindet die Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, anteilig zum Betrieb sowie zur Wartung, Erhaltung und allfälligen Verbesserung dieser Anlagen beizutragen.

VIII.

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

- (1) Sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft sind ebenso wie allfällige Erträge (z.B. aus der Überschusseinspeisung der Photovoltaikanlagen in das öffentliche Stromnetz) grundsätzlich auf alle Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufzuteilen.
- (2) Von der Aufteilung nach Nutzwerten werden folgende Ausnahmen vereinbart:
- a) Das Honorar für die ordentliche Verwaltung sowie der Kostenersatz bei Kündigung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist linear pro Wohnungseigentumsobjekt mit einem einheitlichen Satz pro Wohnungseigentumsobjekt (unabhängig von dessen Ausmaß oder Nutzwert) vorzuschreiben (siehe Punkt X. dieses Vertrages).
 - b) Allfällige mit der Tätigkeit eines Wohnungseigentümers im Zusammenhang stehende nicht abzugsfähige Vorsteuern sind vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer alleine zu tragen (siehe Punkt XI. Abs. (5) dieses Vertrages),
 - c) Die Kosten der Wärmelieferung für Raumheizung und Warmwasser der Wohnhausanlage werden nach den Bestimmungen des Punktes XII. dieses Vertrages aufgeteilt und verrechnet.
 - d) Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren samt Verglasung sowie der Eingangstüren und Außenbeschattungen haben die Wohnungseigentümer für ihre Wohnungseigentumsobjekte jeweils alleine zu tragen (siehe Punkt XIII. Abs. (4) dieses Vertrages).
- (3) Für die Aufteilung der Aufwendungen sind vorerst die Nutzwerte der auch diesem Kaufvertrag zugrunde liegenden vorläufigen Nutzwertberechnung heranzuziehen. Sofern diese Nutzwerte im Zuge der formellen Wohnungseigentumsbegründung noch gemäß einem endgültigen Nutzwertgutachten korrigiert werden sollten, hat die Hausverwaltung ab dem der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden Kalenderjahr auch ihren Aufteilungsschlüssel entsprechend diesen endgültigen Nutzwertanteilen zu korrigieren, wobei Nach- oder Rückverrechnungen aufgrund der Anpassung des Aufteilungsschlüssels für abgelaufene Abrechnungsperioden ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für das Hausverwaltungshonorar (sofern nach Nutzwerten aufgeteilt) und die Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002.
- (4) Sollten zukünftig allenfalls durch eine rechtskräftige verwaltungsbehördliche oder gerichtliche Entscheidung oder eine Gesetzesänderung andere Aufteilungsschlüssel oder auch Abrechnungseinheiten festgesetzt werden, gelten diese geänderten Aufteilungsschlüssel und / oder Abrechnungseinheiten sodann auch für das gegenständliche Vertragsverhältnis.

IX.

RÜCKLAGE

- (1) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Beiträge zur Speisung einer Rücklage der gegenständlichen Anlage nach § 31 WEG 2002 (für künftige Erhaltungsarbeiten etc.) in Höhe

von derzeit EUR 0,30 pro Monat und 1 Nutzwertanteil - d.h. bis zu einer allfälligen bedarfsbedingten Anhebung durch die Hausverwaltung bzw. einer etwaigen abändernden Mehrheitsentscheidung der Eigentümergemeinschaft – zu bezahlen. Diese Beiträge sind von der Hausverwaltung einzuheben.

(2) Bei der Festlegung bzw. Anhebung dieser Beiträge ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen der Liegenschaft Bedacht zu nehmen.

X. VERWALTER

(1) Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Gesellschaft m.b.H. wird hiermit mit der Verwaltung dieser Wohnhausanlage beauftragt, und zwar bis zum Ende der auf den Erstbezug folgenden dritten vollen Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr). Danach verlängert sich dieser Verwaltungsvertrag jeweils bis zum Ende der nächsten Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr), sofern der Verwaltungsvertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode gekündigt wird.

(2) Das Honorar dieser Hausverwaltung wird in Anwendung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bzw. dessen Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) bemessen, und zwar für die ordentliche Verwaltung jährlich

- a)** pro Wohnung mit dem in § 6 Abs. (1) Z 1 lit. b) ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten, gemäß den Bestimmungen der ERVO wertgesicherten bzw. vom jeweils zuständigen Bundesminister letztverlautbarten Honorarsatz, betragend per April 2019 EUR 288,84 und
- b)** pro KFZ-Abstellplatz im Freien 20 % des vorgenannten Wohnungssatzes (siehe § 6 Abs. (1) Z 3 lit. b) ERVO),

jeweils zzgl. USt..

Wie schon in Punkt VIII. Abs. (2) lit. a) dieses Vertrages ausgeführt, wird dieses Honorar für die ordentliche Verwaltung der Wohnhausanlage nicht nach dem in Punkt VIII. Abs. (1) vereinbarten Nutzwertschlüssel auf die Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt, sondern wird dieses Hausverwaltungshonorar unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert der Wohnungseigentumsobjekte pro Wohnung bzw. KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen verrechnet.

(3) Für die Betreuung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 7 ERVO steht dem Verwalter des Weiteren ein Honorar in Höhe der in § 7 ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten Honorarsätze zu. Das Entgelt des Verwalters für die Betreuung von der Eigentümergemeinschaft beschlossener Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ist jeweils gesondert zu vereinbaren, wenn diese Maßnahmen vom Anwendungsbereich des § 7 ERVO nicht umfasst sind.

Dabei ist das so berechnete Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungen in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt VIII. Abs. (1) dieses Vertrages im Verhältnis der Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

(4) Für den Fall der Aufkündigung durch die Wohnungseigentümer ist der Verwalter berechtigt, als Entschädigung für die Mehrarbeit anlässlich der Verwaltungsübergabe das dreifache Monatshonorar der ordentlichen Verwaltung zuzüglich Umsatzsteuer zu beanspruchen, wobei diese Entschädigung wie das Honorar der ordentlichen Verwaltung unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert der Wohnungseigentumsobjekte pro Wohnung bzw. KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen zu verrechnen ist.

(5) Der Käufer hat diese Verwalterbestellung samt Honorarvereinbarung zustimmend zur Kenntnis genommen und sagt ferner zu, in sämtliche im Zuge der Bauherstellung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge (z.B. betreffend Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Wärmelieferung und -verrechnung, Betrieb, Wartung und Erhaltung der technischen Anlagen, wie z.B. der Photovoltaikanlagen auf den Dächern beider Stiegen) einzutreten und über Aufforderung auch noch eine gesonderte Verwaltervollmacht an den Verwalter zu unterfertigen.

XI.

MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN / ABRECHNUNG

(1) Ab dem Verrechnungsstichtag gemäß Punkt IV. Abs. (5) des Kaufvertrages hat der Käufer über Vorschreibung seinen Anteil an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und Beiträgen zu einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen, und zwar zu Händen des jeweiligen Hausverwalters.

(2) Jedem Wohnungseigentümer werden von der Hausverwaltung jeweils voraussichtlich hinreichende Pauschalbeträge für die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten (für den Erstbezug kalkuliert mit EUR 2,10 zuzüglich Ust. pro 1 Nutzwertanteil und Monat) sowie das Verwaltungshonorar und die Beiträge zur Rücklage monatlich vorgeschrieben werden. Diese vorgeschriebenen Beträge sind jeweils bis zum fünften Tag eines jeden Monats im Vorhinein auf ein vom vorschreibenden Verwalter bekannt zu gebendes, für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf ein ebenso einsehbares Anderkonto zu bezahlen.

(3) Die Abrechnung dieser Aufwendungen erfolgt sodann einmal jährlich durch den Verwalter der Liegenschaft, und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.

(4) Hält ein Wohnungseigentümer Termine zur Zahlung von Beträgen an die Eigentümergemeinschaft (Betriebskosten, Hausverwaltungshonorar, Beiträge zur Rücklage, u.a.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis - unbeschadet des Ersatzes sonstiger

Säumnisfolgen (z.B. Mahnspesen, Anwaltskosten etc.) - Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten.

(5) Im Hinblick auf die aktuellen umsatzsteuerlichen Bestimmungen wird die Hausverwaltung davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen auch tatsächlich zu Wohnzwecken und nicht zu unternehmerischen Zwecken (wie z.B. als Büro, Ordination) genutzt werden. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Hausverwaltung über eine allfällige, für die Eigentümergemeinschaft steuerlich relevante Nutzungsänderung seiner Wohnung unverzüglich unter Anschluss entsprechender Nachweise zu informieren und der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf deren Nachweispflicht gegenüber den Finanzbehörden zudem auf Verlangen die notwendigen Auskünfte und Nachweise zu (über)geben. Die Hausverwaltung wird für den Fall, dass Wohnungen nicht zu Wohnzwecken sondern unternehmerisch genutzt werden, für diese Wohnungen gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz 1994 die Option zur Regelbesteuerung ausüben, sofern gesetzlich möglich. Sollte der Wohnungseigentümer allerdings seine Wohnung nicht nahezu ausschließlich (im Sinne von § 6 Abs. (2), letzter Absatz UStG idF des 1. StabG 2012, BGBl I 22/2012) für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und damit nach aktueller Rechtslage die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein, verpflichtet er sich sämtliche der Eigentümergemeinschaft daraus entstehenden Nachteile, wie z.B. Entfall der Vorsteuerabzugsberechtigung und Berichtigung von geltend gemachten Vorsteuern, auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Für die Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die schon wegen ihrer Widmung nicht zur Verwendung für Wohnzwecke bestimmt sind (wie z.B. allenfalls zukünftig Ordinationen, Büros etc.), gelten ebenfalls die vorgenannten Informations- und Nachweispflichten sowie für den Fall, dass die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein sollte, auch die vorgenannten Ausgleichs- bzw. Ersatzpflichten.

XII.

HEIZUNG, WARMWASSERAUFBEREITUNG, KALTWASSER

(1) Die Wohnungen werden zentral über Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen mit Wärme versorgt. Die Außeneinheiten werden auf den Dächern der Wohnhausanlage situiert.

(2) Für diese Wärmelieferung aber auch für die Betriebsführung der Anlagen wurde von der Schönerer Zukunft mit der S.I. Energiesysteme GmbH die *Vereinbarung über Betreuung, Service und Wartung einer Wärmepumpenanlage mit Wärmelieferung* vom 18.07./06.11.2019 abgeschlossen. S.I. Energiesysteme GmbH wiederum hat mit der auch von der Schönerer Zukunft mitgefertigten Vereinbarung vom 04.11./06.11.2019 die ista Österreich GmbH mit der Wärmeabgabe an die Wohnungseigentümer und der Verrechnung beauftragt. Die vorgenannten Vereinbarungen wurden dem Käufer in Kopie übergeben und werden von diesem ausdrücklich übernommen.

(3) Die Festlegung und Verrechenbarkeit einzelner Kostenkomponenten, deren Zuordnung, Trennung, Aufteilung, Tragung durch die einzelnen Wohnungseigentümer und Abrechnung

wird gemäß den Bestimmungen der vorgenannten Vereinbarungen sowie den dem Käufer bekannten Bestimmungen des im Muster übergebenen *Einzelwärmeliefervertrages* vereinbart. Der Käufer verpflichtet sich, zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsbezug) vorgenannten Einzelwärmelieferungsvertrag mit der ista Österreich GmbH abzuschließen, sodass die Abrechnung und Verrechnung der Kosten dieser Wärmeversorgung zukünftig gemäß den Bestimmungen dieser Verträge direkt zwischen diesem Unternehmen und dem Käufer erfolgt.

(4) Die Kosten des aus dem öffentlichen Leitungsnetz bezogenen Kaltwassers und die Abwasserkosten werden unabhängig vom Verbrauch der Wohnungseigentumsobjekte in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt VIII. Abs. (1) dieses Kaufvertrages im Verhältnis der Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt.

XIII.

NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE DER WOHNHAUSANLAGE UND DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

(1) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur wechselseitigen Rücksichtnahme und pfleglichen Behandlung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.

(2) Um Haftungs- bzw. Betreuungspflichten der Wohnungseigentümer soweit wie möglich einzuschränken, hat die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der allgemeinen Teile des Hauses, wie z.B. der Hausein- und -zugänge, der Stiegenhäuser, der Allgemeinräume und -flächen und der Gehsteige (inklusive der Schneeräumung samt Streuung und Eisfreihaltung) geeignete Personen bzw. Servicefirmen zu bestellen.

(3) Die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts kommt seinem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Jeder Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die für sein Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- (sofern vorhanden) und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

(4) Es wird ausdrücklich vereinbart, dass auch die Fenster und Balkon - bzw. Terrassentüren samt Verglasung sowie die Eingangstüren und Außenbeschattungen (z.B. Markisen, Rollläden, Jalousien, Raffstores) als Teile der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zu behandeln sind und sich daher die vorgenannte Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Wohnungseigentümer (einschließlich der Verpflichtung zur Erneuerung) auch auf die Fenster und Balkon - bzw. Terrassentüren samt Verglasung sowie Eingangstüren und Außenbeschattungen ihrer Wohnungseigentumsobjekte erstreckt, wobei das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt werden darf. Allenfalls abgeschlossene Versicherungen sind zu berücksichtigen (z.B. Glasbruch).

Zudem erteilen sich die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bereits jetzt wechselseitig die ausdrückliche Zustimmung zur Montage von Außenbeschattungen, wie insbesondere Markisen, Rollläden, Raffstores, wobei ein allfälliger Schattenwurf keinesfalls andere Wohnungseigentumsobjekte erreichen (es sei denn die betroffenen Wohnungseigentümer stimmen zu) und die Außenbeschattung das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen darf.

Die Montage ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute nach dem jeweiligen Stand der Technik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht wird. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich verpflichtet, diese ihre Außenbeschattungen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen. Die Regelung des Punktes XIV. Abs. (2) lit. f) dieses Kaufvertrages gilt sinngemäß.

(5) Festgehalten wird, dass den Wohnungen in den Erdgeschoßen jeweils Eigengärten und Terrassen sowie den übrigen Wohnungen jeweils Balkone oder Terrassen zugeordnet sind, wobei diese Eigengärten, Terrassen und Balkone unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genützt werden können. Die Wohnungseigentümer haben allerdings dafür zu sorgen, dass durch diese Nutzung allgemeine Teile des Hauses nicht beschädigt werden (so insbesondere beim Pflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. in den Eigengärten im Nahbereich der Baukörper).

Die Errichtung auch nur vorübergehend bestehender Baulichkeiten in Eigengärten oder auf Terrassen bedarf jeweils der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer; dies allerdings mit Ausnahme der Errichtung je einer Gerätehütte im Ausmaß von maximal 6 m² bebauter Fläche (ohne Fundament, nur Unterbau) und einer maximalen Höhe von 2,50 m in Eigengärten, die keiner Zustimmung bedarf.

(6) Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere Büro-, Kanzlei- oder Ordinationstätigkeiten. In derartigen Fällen darf jedoch Kunden-, Parteien- und Lieferantenverkehr nur an Werktagen im Zeitraum von 06:00 bis 20:00 erfolgen. Ordinationstätigkeiten dürfen zudem ausschließlich in Erdgeschoßwohnungen ausgeübt werden. Sittenwidrige Tätigkeiten sind ebenso unzulässig wie kurzzeitige Vermietungen von Wohnungen (über Airbnb oder ähnliche Plattformen bzw. Vermittler) und die sonstige Nutzung von Wohnungen zu touristischen Zwecken, unabhängig ob selbst oder durch Dritte ausgeübt. Vermietungen sind kurzzeitig, wenn die Mietdauer durchgehend dreißig Tage nicht überschreitet.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines entsprechenden Geschäftsschildes im Hauseingangsbereich, sofern dieses das übliche Ausmaß nicht überschreitet.

Auf die Regelungen des Punktes VIII. Abs. (2) lit. b) in Verbindung mit Punkt XI. Abs. (5) dieses Vertrages zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Wohnungseigentumsobjekten bei unternehmerischer Nutzung wird hingewiesen.

XIV. KÜHLSYSTEME/KLIMAAANLAGEN

(1) Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erteilen sich bereits jetzt wechselseitig die ausdrückliche Zustimmung zur Herstellung von Klimasystemen mit auf Balkonen oder Terrassen aufzustellenden Außenkühlgeräten.

(2) Bei der Ausstattung von Wohnungen mit Klimasystemen haben die jeweiligen Wohnungseigentümer folgende Vorgaben einzuhalten:

- a)** Die Montage von Kühlsystemen samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen erfolgt auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers.
- b)** Allenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen. Ebenso sind allfällige Anzeige- oder Meldepflichten gegenüber Behörden einzuhalten.
- c)** Die Montage ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute nach dem jeweiligen Stand der Technik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht und beim zukünftigen Betrieb jede Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von Kühlsystemen mit Außenkühlgeräten gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, vermieden wird.
- d)** Die Außenkühlgeräte müssen sichtgeschützt im Bodenbereich der Balkone bzw. Terrassen aufgestellt bzw. montiert werden. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses darf nicht beeinträchtigt werden. Die Montage von Außenkühlgeräten an einer Außenmauer ist unzulässig.
- e)** Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen sowie dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Kühlsysteme keine Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von derartigen Anlagen gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, und kein Schaden am Haus verursacht wird.
- f)** Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich auch verpflichtet, Mehrkosten, die allenfalls bei der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage durch das Vorhandensein ihrer Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen verursacht werden (z.B. durch vorübergehendes Entfernen und Wiederanbringen von Anlagenteilen), jeweils alleine zu tragen. Sind die allfälligen Mehrkosten nicht einzelnen Kühlsystemen verursachergerecht zuordenbar, sondern sind diese untrennbar

durch mehrere Kühlsysteme bedingt, sind diese Mehrkosten unter den betroffenen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.

XV.
BESONDERE HINWEISE
FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

(1) Die Wohnhausanlage schließt im Osten an Bahngleise der ÖBB an. Die Errichtung der Wohnhausanlage bedurfte daher der Zustimmung der ÖBB. Bei Erteilung der Zustimmung musste die Schönerer Zukunft (im Folgenden „der Konsenswerber“ genannt) den ÖBB für sich und ihre Rechtsnachfolger unter anderem Folgendes zusagen:

- 1. Der Konsenswerber verzichtet auf den Ersatz aller Schäden, die durch den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Eisenbahn an gegenständlicher Wohnhausanlage entstehen, es sei denn, dass der Schaden durch die ÖBB-Infrastruktur AG oder deren Bedienstete in Ausübung ihres Dienstes vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet wurde.*
- 2. Der Konsenswerber verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gemäß § 364/364a ABGB und § 19 Abs. (2) Eisenbahngesetz sowie zukünftigen inhaltsgleichen Regelungen, die der Bahnbetrieb – auch im Hinblick auf eine derzeit abzusehende Entwicklung der Zugsfrequenz – üblicherweise mit sich bringt (Zugsfahrten, Vershubarbeiten, Bau- und Bahnerhaltung etc.) für jetzt und alle Zeiten.*

Aufgrund des nahen Bahnbetriebes ist im gegenständlichen Bereich mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen. Weiters können auch Erschütterungen oder sekundärer Luftschall auftreten. Es wird daher darauf hingewiesen, dass vom Konsenswerber keine Ansprüche gegen die ÖBB-Infrastruktur AG aus dem Titel Lärm- bzw. Erschütterungsschutz geltend gemacht werden können. Allenfalls erforderliche Maßnahmen betreffend Lärm- und Erschütterungsschutz sind vom Konsenswerber auf seine Kosten zu setzen.

- 3. Der Konsenswerber hat der ÖBB-Infrastruktur AG sämtliche Schäden und Kosten zu ersetzen, welche dieser durch den Bau, Bestand, Betrieb oder die Auflassung der gegenständlichen Wohnhausanlage entstehen und die ÖBB-Infrastruktur AG im Falle von Ersatzansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten; sofern jedoch ein Allein- oder Mitverschulden der ÖBB-Infrastruktur AG am Eintritt des Schadens vom Konsenswerber bzw. Rechtsnachfolger nachgewiesen werden kann, nur bis zur Höhe des nicht von der ÖBB-Infrastruktur AG verschuldeten Schadensausmaßes.*

Diese Ersatzpflicht besteht insbesondere für innerhalb von drei Jahren nach Abschluss der Arbeiten auftretende Setzungen am Bahnkörper und Beschädigung von Kabeln, Rohren und sonstigen Leitungen sowie Grundverunreinigungen.

4. *Die Behebung der Schäden wird im Einvernehmen mit der ÖBB-Infrastruktur AG vom Konsenswerber oder von der ÖBB-Infrastruktur AG auf Kosten des Konsenswerbers durchgeführt, wobei auch Kosten infolge von Betriebsbehinderungen, Restschäden sowie etwaigen Mehrkosten für Sofortreparaturen vom Konsenswerber zu tragen sind.*
5. *Sollte der Konsenswerber die Durchführung der Arbeiten an Dritte (Auftragnehmer, Arbeitnehmer) übertragen, so entbindet ihn dies nicht von der vollen Haftung gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG.*
6. *Der Konsenswerber wird die von ihm im Rahmen der Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger überbinden.*

Die den Wohnungseigentumsvertrag unterfertigenden Käufer nehmen diese Zusagen ausdrücklich zur Kenntnis, treten in diese ein und verpflichten sich, diese Zusagen schriftlich auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und auch diese zur schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten.

(2) Auch an dieser Stelle wird festgehalten, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft im Hochwasserabflussgebiet der Donau liegt, und zwar zum Teil im 30-jährlichen und zum Teil im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich. Das heißt es besteht die Gefährdung einer Überflutung bei 30-jährlichem bzw. 100-jährlichem Hochwasser.

Es wird dringend empfohlen, bei drohendem Hochwasser alle Fahrzeuge von den Stellflächen zu entfernen.

XVI.

VERTRAGSZWECK

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

(1) Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile, wie vorerwähnt, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum am auf Seite 1 unten genannten Kaufobjekt. Diese formelle Wohnungseigentumsbegründung wird erst nach Vorliegen der Wohnbauförderungsendabrechnung mit dem Land Niederösterreich und der endgültigen (sohin nach Baufertigstellung und Feststehen der errichteten (Nutz)flächen und Objekte allenfalls noch auf dieser Basis anzupassenden, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden) Nutzwertberechnung, d.h. dem Feststehen der endgültigen Liegenschaftsmiteigentumsanteile sämtlicher wohnungseigentumstauglicher und so gewidmeter Objekte der gegenständlichen Wohnhausanlage mittels eines gesonderten Wohnungseigentumsvertrages erfolgen.

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird

- a) neben der Wiederholung der Punkte VII. bis XV. dieses Kaufvertrages über die Aufteilung der Aufwendungen, Rücklage, Verwaltung, Objektnutzung etc.

- b)** die Berichtigung der vorläufigen Nutzwerte aus den abgeschlossenen Kaufverträgen gemäß der vorgenannten endgültigen Nutzwertberechnung, welche auch allfällige der Verkäuferin vorbehaltene Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen (siehe Punkt V. Abs. (2) dieses Kaufvertrages) umfasst und gemäß § 9 Abs. (1) WEG 2002 von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen gutachterlich zu ermitteln ist,

enthalten. Eine über die letztgenannte Nutzwertberichtigung hinausgehende inhaltliche Änderung dieses Kaufvertrages erfolgt im – ansonsten rein formalen und nur der Grundbuchsdurchführung dienenden – Wohnungseigentumsvertrag nicht.

Die in den Punkten VII. bis XIV. dieses Kaufvertrages getroffenen Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sind anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 32 Abs. (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

- (2)** Die Vertragsparteien verpflichten sich für sich und ihre Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft wechselseitig und überdies gegenüber allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der Liegenschaft, an dieser unverzüglich nach Vorliegen der Wohnbauförderungsendabrechnung und der in Absatz (1) genannten endgültigen Nutzwertberechnung Wohnungseigentum zu begründen, wobei dem Käufer bzw. seinen allfälligen Rechtsnachfolgern das Wohnungseigentum an dem mehrfach erwähnten, auf Seite 1 unten genannten Kaufobjekt, allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft bzw. deren allfälligen Rechtsnachfolgern jedoch das Wohnungseigentum an sämtlichen übrigen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten der gegenständlichen Wohnhausanlage einzuräumen ist.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin sowie allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung die Verpflichtung zur Wohnungseigentumsbegründung gemäß diesem Vertragspunkt inklusive der nachgenannten Vollmacht ebenso wie die gegenständliche Überbindungsverpflichtung selbst auf seine allfälligen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft (z.B. Käufer, Geschenknehmer) schriftlich zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten. Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer bei einer allfälligen Weiterveräußerung vor Wohnungseigentumsbegründung dafür zu sorgen, dass dem mehrfach genannten Vertragsverfasser und dessen nachgenannten Kanzleipartnern eine grundbuchsfähige, also notariell beglaubigte Vollmacht im Umfang des Abs. (3) dieses Vertragspunktes eingeräumt und übermittelt wird.

- (3)** Zur Sicherstellung der Erfüllung dieser Verpflichtung und zur Vermeidung einer etwaigen Verzögerung dieser zukünftigen Wohnungseigentumsbegründung z.B. durch Ortsabwesenheit oder sonstige Ver- oder Behinderung einer Vertragspartei, erteilen die Vertragsparteien hiermit – und aus abwicklungstechnischen Gründen auch nochmals mit gesonderter Urkunde – dem Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, geb. 23.09.1973, sowie dessen Kanzleipartnern und Treuhänderstellvertretern, RA Mag. Wolfgang Prammer,

geb. 19.06.1967, RA Dr. Leonhard Göbel, geb. 30.09.1979, und RA Dr. Franz Reinthaler, geb. 05.11.1978, je einzeln für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft allgemeine und - sohin auch länger als 3 Jahre geltende – Spezialvollmacht mit dem nachstehend bezeichneten Inhalt und dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, alle zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und zur Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten dieser Anlage gemäß diesem Kaufvertrag und dem vorgenannten Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung dieser Liegenschaft noch erforderlichen oder ihm zweckmäßig erscheinenden

- a) Schritte zu setzen, wie z.B.
 - Einholung der endgültigen Nutzwertberechnung,
 - allfällig erforderliche Anteilsberichtigungen gemäß dieser endgültigen Nutzwertberechnung,
- b) Urkunden, wie z.B.
 - die gesonderte Urkunde zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums am Kaufobjekt zugunsten des Käufers gemäß § 40 (2) WEG 2002 aber auch Urkunden zur grundbücherlichen Löschung dieser Zusage,
 - den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag gemäß den Absätzen (1) und (2) oben,
 - Urkunden zur allenfalls aufgrund der endgültigen Nutzwertberechnung erforderlichen Berichtigung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile und Bezeichnung des Kaufobjekts (z.B. Top Nummer entsprechend Bestandsplänen) zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und allfälliger vom Käufer unterfertigter Pfandbestellungsurkunden, oder Eingaben (z.B. Grundbuchsgesuche) zu verfassen, zu fertigen, und durchzuführen - dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens - sowie
- c) alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, den genannten Rechtsanwälten alle hierzu etwa weiters erforderlichen Erklärungen oder Unterlagen (wie z.B. Staatsbürgerschaftsnachweis) über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen. Die Vertragsparteien stimmen der elektronischen Speicherung dieses Kaufvertrages sowie sämtlicher weiteren zur Grundbuchsdurchführung notwendigen Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive ausdrücklich zu.

(4) Die Verbücherung des Miteigentums des Käufers an der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt aus abwicklungstechnischen Gründen voraussichtlich erst im Zuge der allgemeinen Wohnungseigentumsbegründung.

(5) Bis zu dieser formellen Begründung von Wohnungseigentum erfolgt die Objektsnutzung durch den Käufer aus dem Titel der Anwartschaft auf das Wohnungseigentum

und verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich auf die allfällige Geltendmachung einer Zivilteilung der Liegenschaft.

XVII. ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

(1) Der Käufer erklärt an Eides Statt österreichischer Staatsbürger zu sein.¹

(1) Der Käufer ist Staatsbürger _____, weshalb die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages durch die Erteilung der Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz aufschiebend bedingt ist. Sollte der gegenständliche Kaufvertrag von der zuständigen Behörde nicht binnen 5 Monaten ab Vertragsunterfertigung rechtskräftig genehmigt werden, ist die Verkäuferin berechtigt von diesem Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zurückzutreten.

Im Falle des Rücktritts sind allfällige beim Treuhänder bereits erlegte Kaufpreisteile dem Käufer zu refundieren, dies allerdings unverzinst und abzüglich desjenigen Betrages, der im seinerzeitigen Angebot für den Fall, dass der Kaufvertrag vom Käufer nicht abgeschlossen wird, als Ersatz der bisherigen Verwaltungsspesen bzw. Vergütung der vorläufigen Wohnungssperre und damit Verkaufsverzögerung für die Verkäuferin vereinbart wurde. Sollte der bisherige Treuhänderlag dafür nicht ausreichen, ist der Käufer verpflichtet der Verkäuferin die Differenz auf den vorgenannten Ersatzbetrag binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe eines Empfängerkontos zu bezahlen. Das mit diesem Kaufvertrag vereinbarte Honorar des Vertragserrichters reduziert sich bei Nicht-Erteilung der Genehmigung auf 0,5 % des Kaufpreises plus USt. und bisher aufgewendete Barauslagen (Archivierungsentgelte, Gebühren des Genehmigungsverfahrens), wobei von diesem Honorar die Vertragserstellung, die Abwicklung einer allfälligen Treuhandschaft für eine Käuferfinanzierung und die Vertretung

¹ Bei Endausfertigung des Kaufvertrages anzupassen, wenn der Käufer über eine andere Staatsbürgerschaft verfügt. Staatsangehörige, die aufgrund des Völker- oder Gemeinschaftsrechtes österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, bedürfen keiner Genehmigung. Derzeit gemäß der NÖ Grundverkehrsverordnung: Königreich Belgien, Republik Bulgarien, Königreich Dänemark, Bundesrepublik Deutschland, Republik Estland, Republik Finnland, Französische Republik, Hellenische Republik, Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland, Republik Irland, Republik Island, Italienische Republik, Republik Kroatien, Republik Lettland, Fürstentum Liechtenstein, Republik Litauen, Großherzogtum Luxemburg, Republik Malta, Königreich der Niederlande, Königreich Norwegen, Republik Polen, Portugiesische Republik, Rumänien, Königreich Schweden, Schweizerische Eidgenossenschaft, Republik Slowenien, Slowakische Republik, Königreich Spanien, Tschechische Republik, Republik Türkei, Republik Ungarn, Republik Zypern.

Ebensowenig benötigen juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, Vereine, Stiftungen oder Fonds in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, in Ausübung des freien Dienstverkehrs oder in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit einer Genehmigung, soweit sie sich auf eine im EG-Vertrag oder im Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) genannten Freiheiten berufen, und sie diesen Umstand gegenüber dem Grundbuchsgericht eidesstattlich erklären, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist. Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

des Käufers im erstinstanzlichen Verfahren bei der Ausländergrunderwerbsbehörde umfasst ist. Die bis dahin angefallenen notariellen Beglaubigungsspesen sind vom Käufer zu tragen und werden – soweit bereits bezahlt - nicht refundiert.

Der Käufer erklärt des Weiteren, allenfalls auch noch mittels gesondertem Formular, im Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung,

- a) das Kaufobjekt auf eigene Rechnung zu erwerben und damit auch wirtschaftlicher Eigentümer zu werden, die erforderlichen Nachweise zur Verfügung zu stellen, sowie
- b) weder selbst eine politisch exponierte Person im Sinne des § 8f Abs. (2) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) zu sein, sohin insbesondere
 - kein Staatschef, Regierungschef, Minister, stellvertretender Minister oder Staatssekretär,
 - kein Parlamentsabgeordneter oder Mitglied vergleichbarer Gesetzgebungsorgane;
 - kein Mitglied von Führungsgremien politischer Parteien;
 - kein Mitglied von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann;
 - kein Mitglied von Rechnungshöfen oder Leitungsorganen von Zentralbanken;
 - kein Botschafter, Geschäftsträger oder hochrangiger Offizier der Streitkräfte;
 - kein Mitglied von Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorganen staatseigener Unternehmen;
 - kein Direktor, stellvertretender Direktor oder Mitglied eines Leitungsorgans oder vergleichbarer Funktionär bei einer internationalen Organisation,
- c) noch mit solchen Personen im Sinne des § 8f Abs. (3) RAO familiär verbunden zu sein (Ehegatte, einem Ehegatten gleich gestellte Person, Lebensgefährte, Kind, Ehegatte, einem Ehegatten gleich gestellte Person oder Lebensgefährte des Kindes, Vater oder Mutter) oder ihnen sonst im Sinne des § 8f Abs. (4) RAO nahezustehen, wie insbesondere durch geschäftliche Verbindungen.

(2) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Käufer. Diese sind:

- a) die Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % der Gegenleistung gemäß Grunderwerbsteuergesetz),²

² **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wird als Bemessungsgrundlage die „Gegenleistung“ gemäß Grunderwerbsteuergesetz, also der Kaufpreis herangezogen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel derzeit die 3,5 %ige Grunderwerbsteuer auch von den Anwaltskosten (siehe Abs. (2) lit. c) dieses Vertragspunktes) vorgeschrieben wird. Nach Ansicht des Treuhänders sind die Anwaltskosten allerdings nicht Bestandteil der „Gegenleistung“ gemäß Grunderwerbsteuergesetz und daher auch nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen. Bis zur Klärung dieser Rechtsfrage durch die Höchstgerichte muss aber mit entsprechenden Vorschriften

- b) die gerichtliche Grundbuchseintragungsgebühr (derzeit 1,1 % des Werts des einzutragenden Rechts gemäß Gerichtsgebührengesetz³),
- c) die Anwaltskosten für die Errichtung sowohl dieses Kauf- als auch des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages, die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises und die Grundbuchsdurchführung (inklusive der Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentumsrechtes an den Käufer gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 sowie einer allfälligen Pfandrechteintragung für vom Käufer zur Finanzierung seines Kaufes aufgenommene Hypothekendarlehen) von
- pauschal 1,5 % des Kaufpreises
 - zuzüglich USt und
 - Barauslagen (Grundbuchseingabegebühren, Entgelt zur Grundbuchsdurchführung gesetzlich vorgeschriebenen elektronischen Archivierung von Urkunden sowie Kontoführungsspesen, sofern diese nicht durch allfällige Erlagszinsen gedeckt sind, 3 Grundbuchauszüge),
- zahlbar zu 50 % nach Abschluss dieses Kaufvertrages und Durchführung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 im Grundbuch, der Rest nach Verbücherung des formellen Wohnungseigentumsrechtes des Käufers und
- d) die Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunden bzw. Unterschriften, welche vom beglaubigenden Notar jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem Käufer direkt in Rechnung zu stellen sind.

(3) Der Käufer erteilt dem mehrfach genannten Vertragsverfasser und Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, hiermit auch den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr und hat daher den zur Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel erforderlichen Abgabebetrag von insgesamt EUR _____ binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf das Gebührenanderkonto des Vertragsverfassers IBAN: AT11 1200 0006 9805 7759 bei der UniCredit Bank Austria AG, BIC: BKAUATWW, zu erlegen.

gerechnet werden. Wird die derzeit 3,5 %ige Grunderwerbsteuer auch von den Anwaltskosten vorgeschrieben, hat diese höhere Grunderwerbsteuer der Käufer zu tragen. Es steht dem Käufer selbstverständlich frei ein Rechtsmittel gegen eine solche Vorschreibung zu erheben. Hierzu ist festzuhalten, dass die Erhebung eines solchen Rechtsmittels nicht durch den Treuhänder erfolgt und auch nicht von dessen Honorar umfasst ist. Regelmäßig wird eine Bekämpfung der Vorschreibung auch wirtschaftlich nicht sinnvoll sein.

³ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grundbuchseintragungsgebühr wird als Bemessungsgrundlage der „Wert des einzutragenden Rechts“ gemäß Gerichtsgebührengesetz, sohin der in Punkt II. Abs. (1) genannte Kaufpreis herangezogen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich die Justizverwaltung der vorgenannten Ansicht der Finanzverwaltung anschließt und ebenfalls die Anwaltskosten in die Bemessungsgrundlage der Grundbuchseintragungsgebühr einbezieht. Bis zur allfälligen Klärung dieser Rechtsfrage durch die Höchstgerichte muss daher mit entsprechenden Vorschreibungen gerechnet werden. Wird die derzeit 1,1 %ige Grundbuchseintragungsgebühr auch von den Anwaltskosten vorgeschrieben, hat diese höhere Grundbuchseintragungsgebühr der Käufer zu tragen. Es steht dem Käufer selbstverständlich frei ein Rechtsmittel gegen eine solche Vorschreibung zu erheben. Hierzu ist festzuhalten, dass die Erhebung eines solchen Rechtsmittels nicht durch den Treuhänder erfolgt und auch nicht von dessen Honorar umfasst ist. Regelmäßig wird eine Bekämpfung der Vorschreibung auch wirtschaftlich nicht sinnvoll sein.

(4) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die vorläufig beim Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, treuhändig erlegt bleibt und nach der von ihm nach Baufertigstellung und Vorliegen der endgültigen Nutzwertberechnung vorzunehmenden Grundbuchsdurchführung (inkl. der grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte der Anlage) sodann dem Käufer zusteht. Bis dahin erhält er eine Abschrift bzw. über Wunsch und auf eigene Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften. Die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

XVIII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilt die Verkäuferin, die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y), hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen jedoch nicht auf ihre Kosten im Eigentumsblatte der Liegenschaft EZ 435 des Grundbuches 01705 Kritzendorf das Eigentumsrecht zu _____/1.058 Anteilen für Frau / Herrn, geb., einverleibt werden könne.

Beilagen:

- Wohnungsplan
- Lageplan
- Plan Parkplatzübersicht
- Geschosspläne
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wien, den

in Vollmacht für die Verkäuferin
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft, Gesellschaft m.b.H.

der Käufer

der Treuhänder
RA Mag. Martin Nepraunik

Hausverwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag

Hiermit bevollmächtigen und bestellen wir die

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)
mit dem Sitz in 3100 St. Pölten, Lederergasse 8/1/LI
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119**

zum Verwalter der Liegenschaft **3420 Kritzendorf, Hauptstraße 154-156 EZ 435, KG 01705 Kritzendorf**. An dieser Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Für die Verwaltungstätigkeit und überhaupt gelten die Bestimmungen des ABGB, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF (WEG 2002), insbesondere jene des § 20 („Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“) und § 28 WEG 2002 („Ordentliche Verwaltung“).

Der Verwalter ist bevollmächtigt die Personenvereinigung (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) im Abgaben- und Abgabenstraßverfahren bezüglich aller die Einheitswertfeststellung und die Umsatzsteuer betreffenden Angelegenheiten vor den Verwaltungs- und Finanzbehörden zu vertreten, Erklärungen abzugeben, Zustellungen aller Art anzunehmen und Rechtsmittel zu ergreifen und zurückzuziehen, Rückstellungsanträge zu stellen sowie Geld und Geldeswert in Empfang zu nehmen (insbesondere gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 UStG 1994 in der jeweils gültigen Fassung).

Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H. mit dem Abschluss und der Aufkündigung von Bestandverträgen mit Miteigentümern.

Der Verwalter ist eine gemeinnützige Bauvereinigung gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Das Verwaltungshonorar wird entsprechend den Bestimmungen der Entgelttrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit idgF (ERVO) in Höhe des jeweils zulässigen Entgeltes verrechnet. Bei Beendigung des Verwaltungsvertrages gebührt dem Verwalter für Abschluss- und Übergabearbeiten ein dreifaches Monatsentgelt.

Der Verwalter kann eine von ihm zu wählende Person mit gleichen Rechten und Pflichten als Substituten bestellen.

Der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet sich, der Verwaltung einen allfälligen Eigentümerwechsel oder Änderung seiner Korrespondenzadresse unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Von diesem Vertrag abweichende oder ergänzende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

....., am
(Ort) (Datum)

.....
(Unterschrift des Wohnungseigentümers, bei
Eigentümerpartnerschaft beider Wohnungseigentümer)

Bitte um freiwillige Bekanntgabe von

Telefon privat:

Telefon tagsüber:

Email-Adresse:

Kontaktperson bei Nichterreichbarkeit im Notfall:

Name:

Adresse:

.....