



## 2063 Zwingendorf Bahnstraßensiedlung 347



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



## **WOHNHAUSANLAGE**

### ***Bahnstraßensiedlung 347 2063 Zwingendorf***

Wien, im April 2017

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Zwingendorf, auf der Liegenschaft EZ 281 I der KG Zwingendorf eine Wohnhausanlage mit

### ***8 geförderten Mieteinheiten mit Kaufoption und 12 Abstellplätzen im Freien***

errichtet.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

[www.schoenerezukunft.at](http://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](mailto:office@schoenerezukunft.at)  
3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805





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

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

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

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Günter TSCHEPL  
Dr. Vinzenz PIPPICH  
Dipl.-Ing. Peter JIRESCH  
Dir. Heinrich KRAMMER  
Dipl.-Ing. Hans KVASNICKA  
GenDir. Dr. Josef SCHMIDINGER

**Vom Betriebsrat delegiert:**

Martina MIRTH  
Sylvia MARTINAT  
Alexandra LIPPITZ

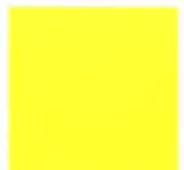
**Sitz und Anschrift:** 3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 0

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

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

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

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



## BAUHERR



SCHÖNERE ZUKUNFT®

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

Kontakt: 01/505 87 75 DW 5577, 5588  
Internet: [www.schoenererzukunft.at](http://www.schoenererzukunft.at)  
e-mail: [wohnung@schoenererzukunft.at](mailto:wohnung@schoenererzukunft.at)

### PLANUNG

Architekt Dr. Kronaus  
Landstraßer Hauptstraße 146-148  
1130 Wien  
tel.: +43 /1 / 5480015  
e-mail: [office@kronaus.com](mailto:office@kronaus.com)

### STATIK

Harrer & Harrer  
Ziviltechniker  
Braunsdorferstraße 17  
3500 Krems / Eglsee  
tel.: +43 / 2732 / 412 80  
e-mail: [office@harrer-ing.at](mailto:office@harrer-ing.at)

### BAUPHYSIK

Ingenieurbüro für Bauphysik  
Christian Jachan GmbH&CoKG  
Bergstraße 30  
3542 Gföhl  
3500 Krems / Eglsee  
tel.: +43 / 676 / 5835 367  
e-mail: [christian@jachan.at](mailto:christian@jachan.at)

### GENERALUNTERNEHMER

Schüller Bau GmbH  
2153 Stronsdorf 89  
tel.: +43 / 2526 / 72130  
e-mail : [office@schuellerbau.at](mailto:office@schuellerbau.at)

### HAUSTECHNIK HKLS

SI - Energiesysteme  
Hubertusgasse 10  
2201 Hagenbrunn  
tel.: +43 / 2246 / 34 388  
e-mail: [info@si-e.at](mailto:info@si-e.at)

### HAUSTECHNIK ELEKTRO

Mörth Elektro  
2033 Kammersdorf 105  
tel.: +43 / 2953 / 2326 - 0  
[office@elektro - moerth.at](mailto:office@elektro - moerth.at)

### BODENGUTACHTEN

Water & Waste  
Eumigweg 7  
2351 Wr. Neudorf  
tel.: +43 / 2236 / 710 344 / 0  
e-mail: [office@waterandwaste.at](mailto:office@waterandwaste.at)

### ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Architekt Dipl.- Ing. Günter Gurschl  
Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16  
3430 Tulln a.d. Donau  
Telefon: +43 / 2272 / 81899 - 0  
[office@architekt-gurschl.at](mailto:office@architekt-gurschl.at)

# BVH 09230 - Zwingendorf, Bahnstraßensiedlung 347

Verkaufsliste per Mai 2017 in €uro gerundet! Änderungen vorbehalten!



**Darlehen Zinsen 1,00%**  
**Hypothekendarlehen - Laufzeit 35 Jahre**  
**bezuschusstes Förderdarlehen - Laufzeit 31 Jahre**

Top	Wohn-nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert	Stockwerk	Zimmer	Garten m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Grundkosten- anteil nach Nutzwert	Baukosten- anteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	bezuschusstes Förderungs- darlehen nach Wohnnutz-fläche	Hypothekar- darlehen	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, exkl. Heizkosten und Strom, inkl. USt.	Kosten/ Abstellplatz
1	104,42	121	EG/I.OG	4	140,30	13,06	-	13,461	284,953	298,414	143.434,29	132.354,71	22.625	898	24
2	104,42	121	EG/I.OG	4	139,30	13,06	-	13,461	284,953	298,414	143.434,29	132.354,71	22.625	898	24
3	81,12	89	EG	4	87,04	10,64	-	9,901	209,594	219,495	109.890,28	98.479,72	11.125	675	12
4	70,06	78	EG	3	87,31	10,64	-	8,678	183,689	192,367	96.236,41	86.380,59	9.750	594	12
5	72,80	76	1.OG	3	0,00	-	10,24	8,455	178,979	187,434	100.000,15	77.933,85	9.500	569	12
6	72,80	76	1.OG	3	0,00	-	10,24	8,455	178,979	187,434	100.000,15	77.933,85	9.500	569	12
7	51,28	56	2.OG	2	0,00	6,65	-	6,230	131,879	138,109	70.439,67	60.669,33	7.000	430	12
8	51,28	56	2.OG	2	0,00	6,65	-	6,230	131,879	138,109	70.439,67	60.669,33	7.000	430	12
	<b>608,18</b>	<b>673</b>			<b>453,95</b>	<b>60,70</b>	<b>20,48</b>	<b>74,871</b>	<b>1.584.905</b>	<b>1.659.776</b>	<b>833.874,91</b>	<b>726.776,09</b>	<b>99.125</b>	<b>5.063</b>	<b>120</b>

gelbe Markierung =  
 Vergabe via Wohnservice Niederösterreich  
 Kontakt: 02742/22133  
 wohnservice@noel.gv.at  
 www.noel-wohnservice.at

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 15,45. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

## DARLEHENSDATEN

### **Bezuschusstes Förderungsdarlehen**

**€ 833.874,91**

**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.

### **Hypothekardarlehen der Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien**

**gemäß § 11 NÖ. WFG mit Annuitätenzuschuss**

**€ 726.776,09**

**Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.

**Verzinsung in der**

**Tilgungsphase:**

Zinsen derzeit 1,00 %.

6 Monats-Euribor + 0,94%

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

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

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

Nach § 14 Abs 7 WGG in der derzeit geltenden Fassung können, sofern Mieter die Kaufoption nach § 15 d WGG (Eigentumsbegründung nach 10 Jahren) nicht wahrnehmen, jene Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts eingehoben werden.

Das bedeutet, dass nach Auslaufen eines Darlehens sich die monatliche Miete nicht reduzieren wird, da die Beträge zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden und sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gutgebracht werden. Danach werden die Beträge der Rücklage zugeführt.

## FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 1.659.776,--**

### Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 09.08.2016/04.10.2016	€	833.874,91
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	726.776,09
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>99.125,00</u>
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Mai 2017)</b>	<b>€</b>	<b>1.659.776,00</b>
=====		=====

### **Erläuterung zur Finanzierung:**

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

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

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

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. I NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 sowie 2011.

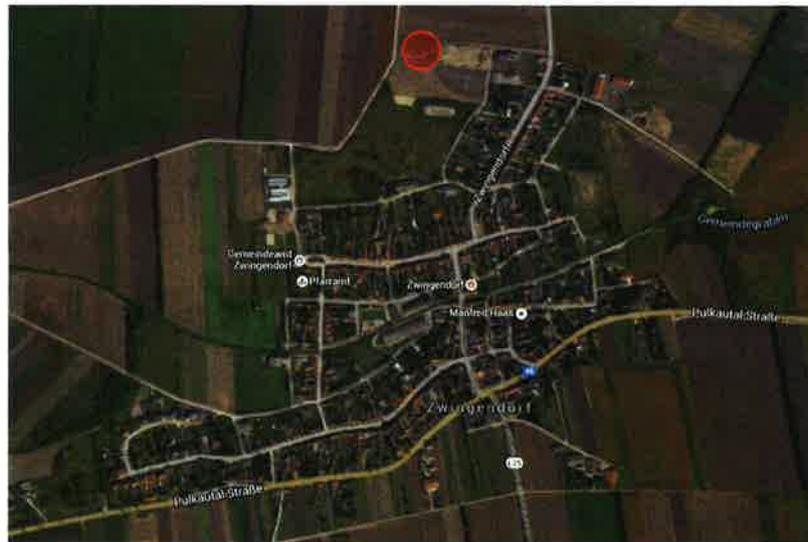
Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 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 davor liegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

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

Weitere Infos erhalten Sie auf [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) oder über die Schönere Zukunft Ges.m.b.H.



STRASSENPLAN



ORTSPLAN



GRUNDSTÜCK

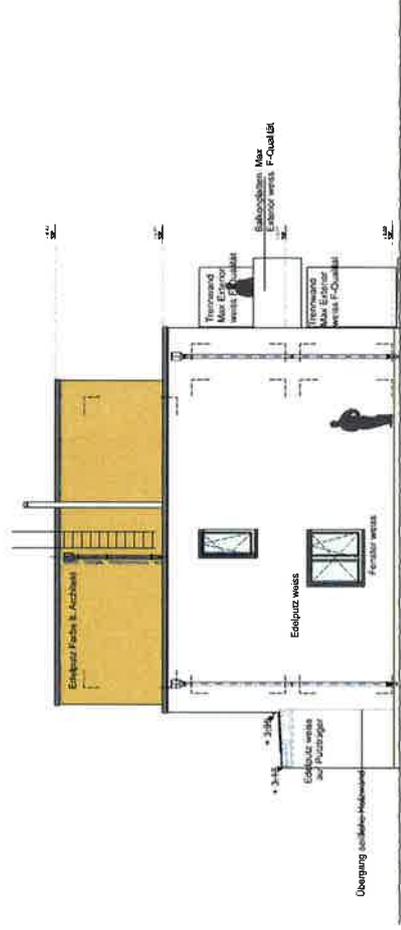


Stand 09.01.2017

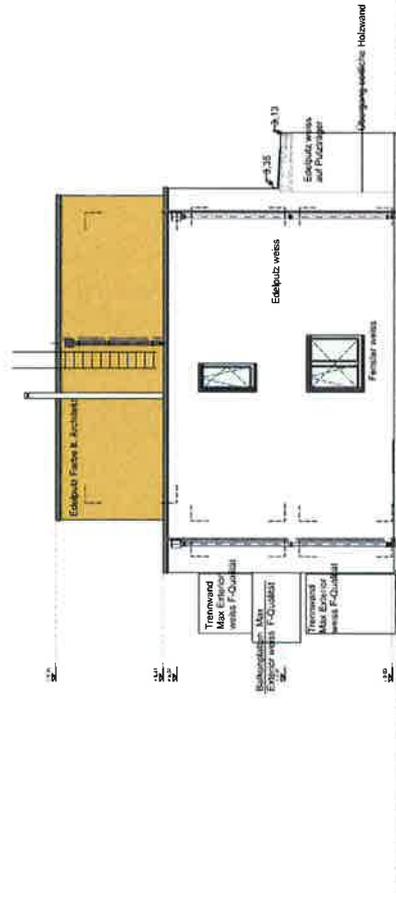


2063 ZWINGENDORF Bahnstrassensiedlung 347

ANSICHTEN  
M 1:200

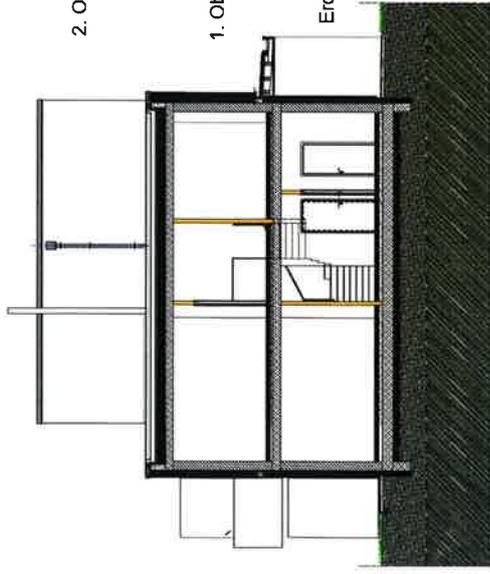
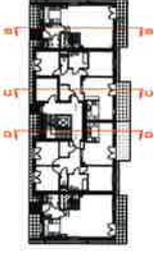


Ansicht WEST

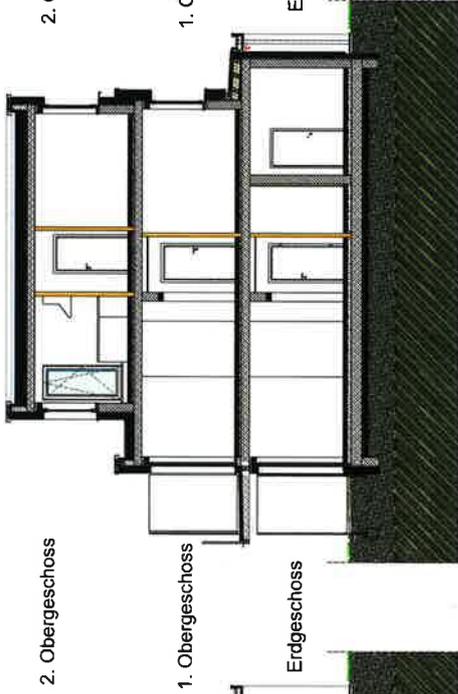


Ansicht OST

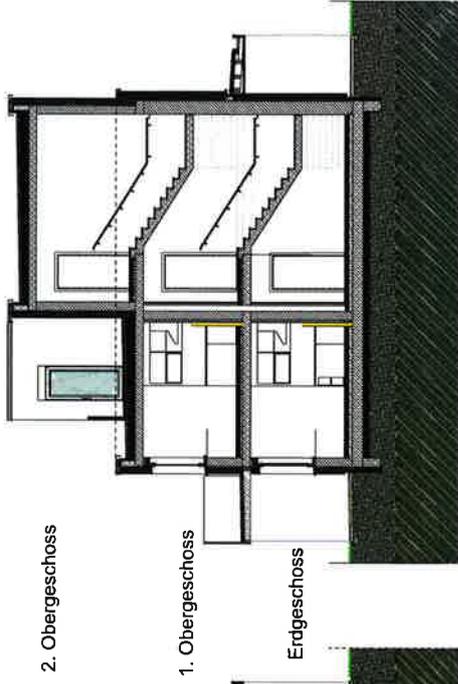
SCHNITTEN  
M 1:200



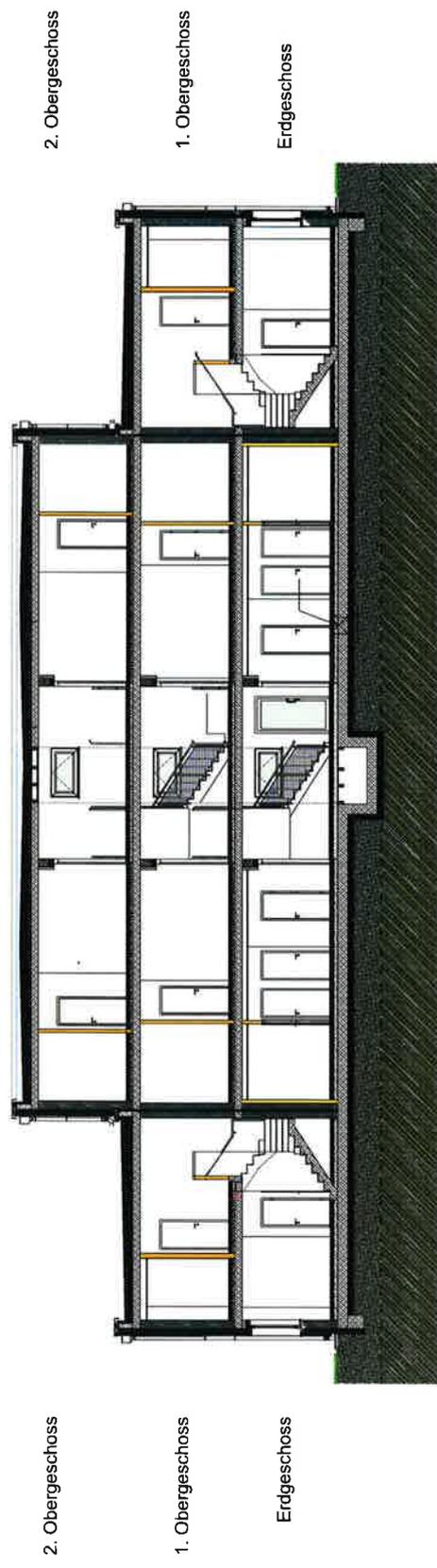
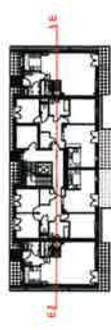
Schnitt B-B



Schnitt C-C

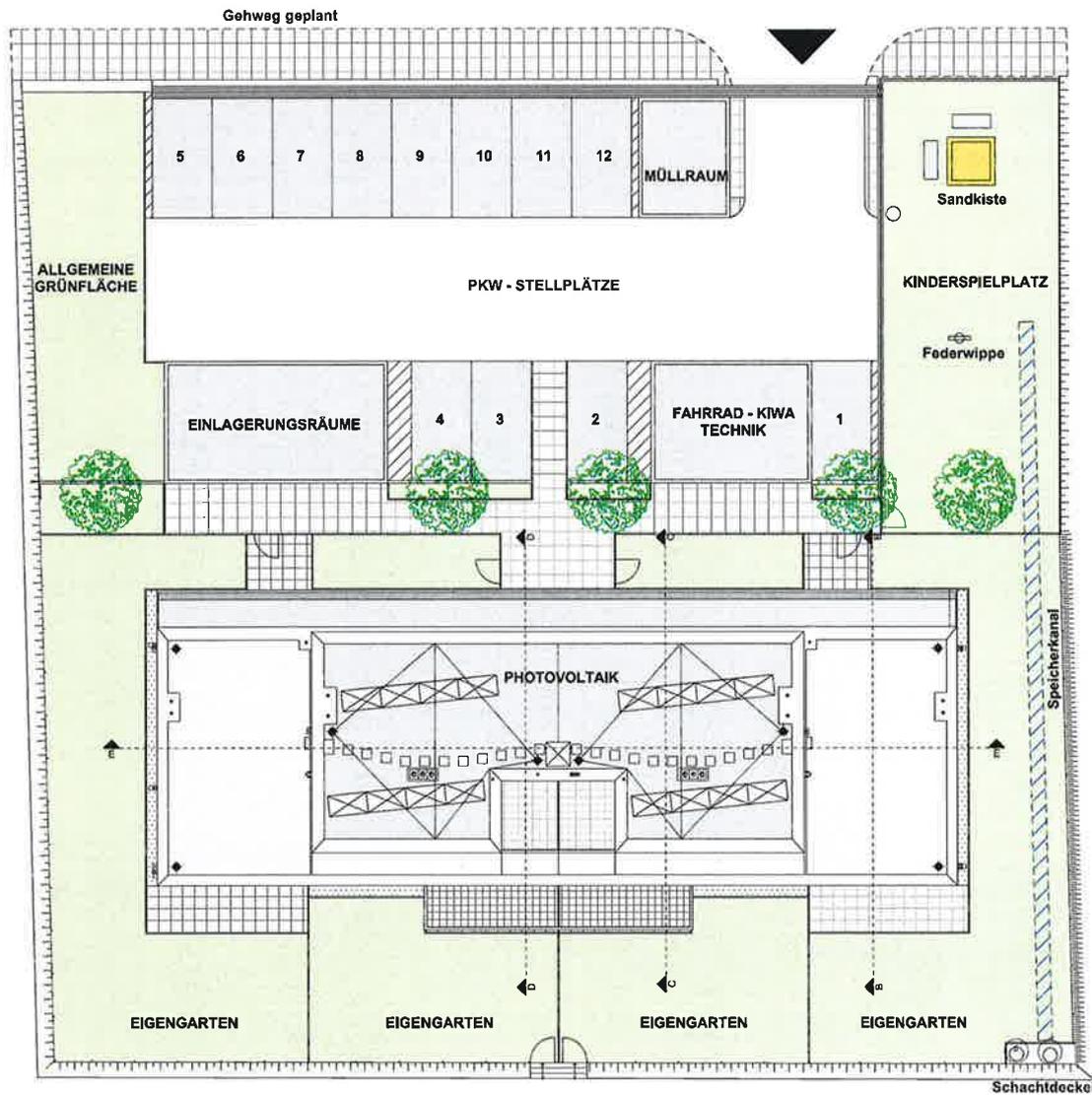


Schnitt D-D



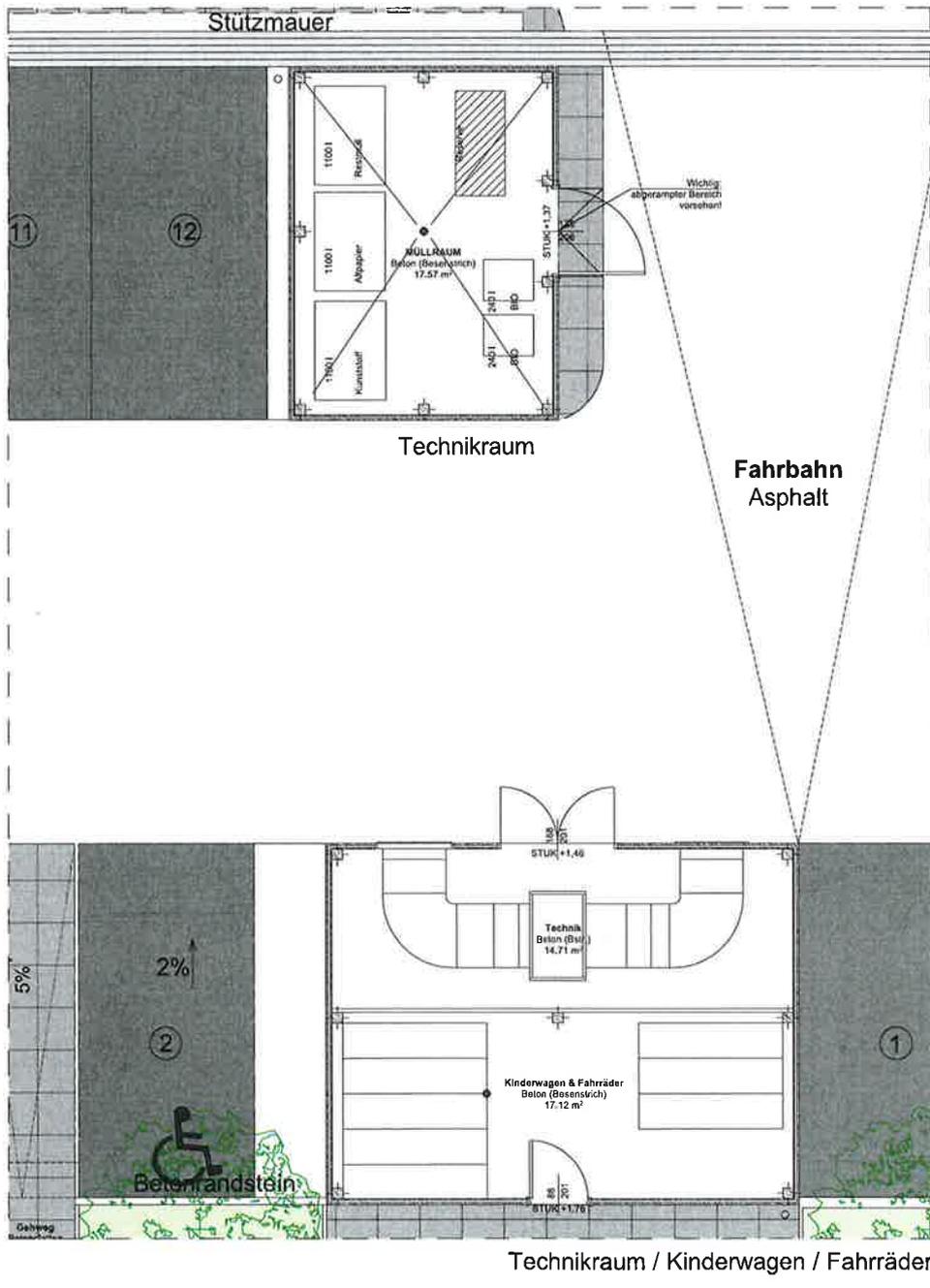
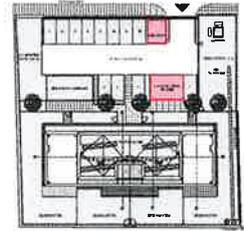
Schnitt E-E

LAGEPLAN  
M 1:300



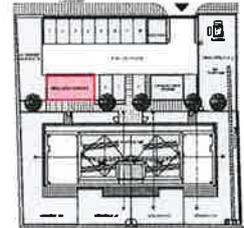
Stand 09.01.2017

MÜLLRAUM und TECHNIKRAUM / Kinderwagen / Fahrräder  
Erdgeschoss  
M 1:100

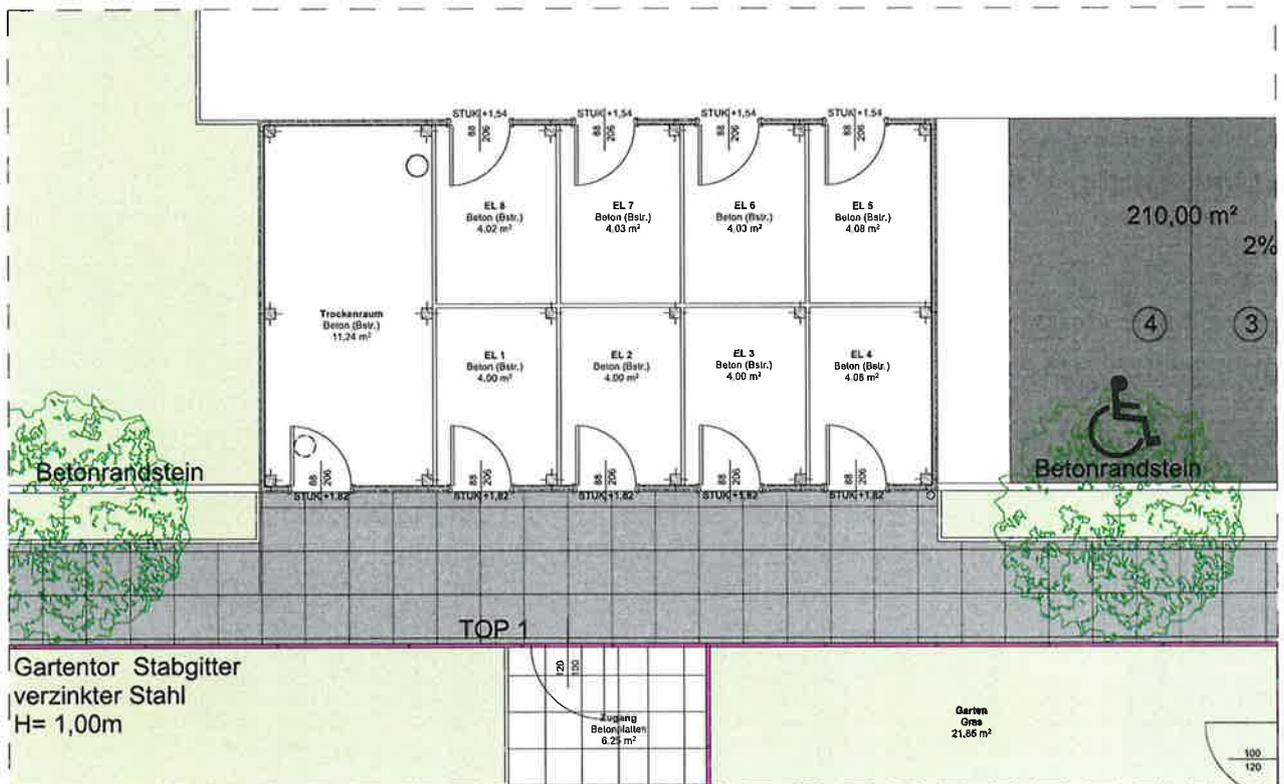


Stand 09.01.2017

ZUORDNUNG DER KELLERABTEILE  
Erdgeschoss  
M 1:100

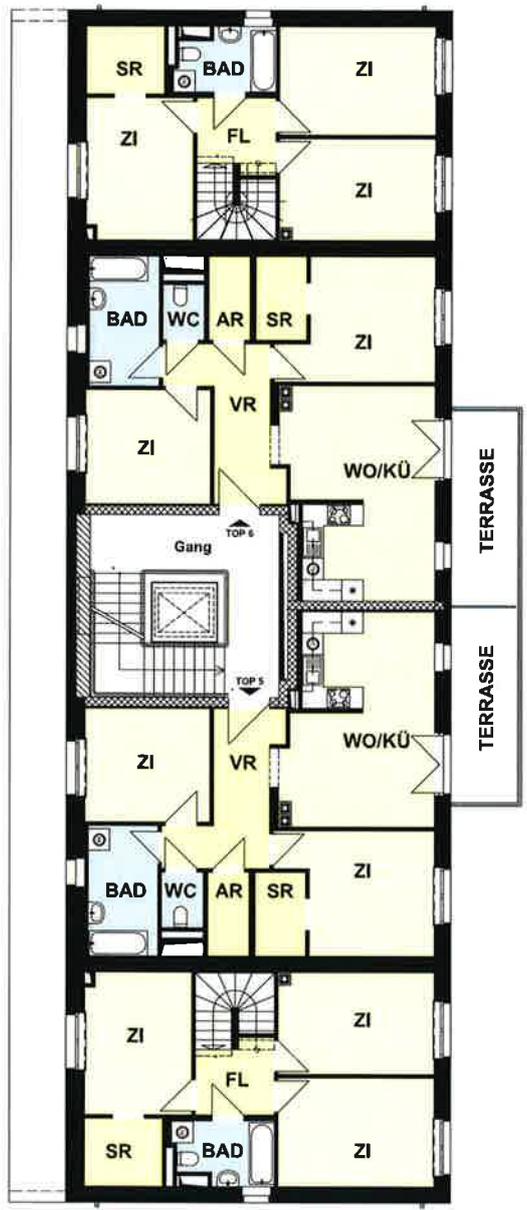


8 Einlagerungsräume



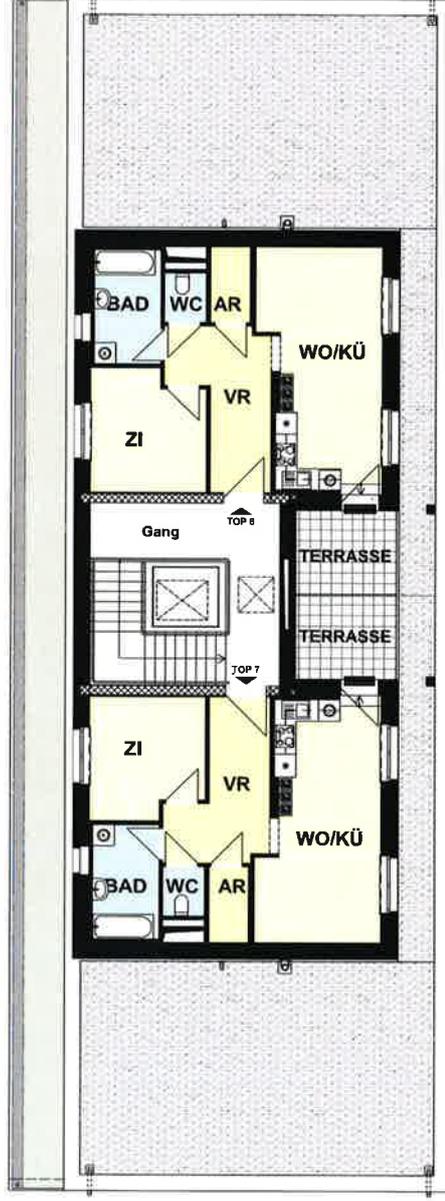
Stand 09.01.2017





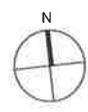
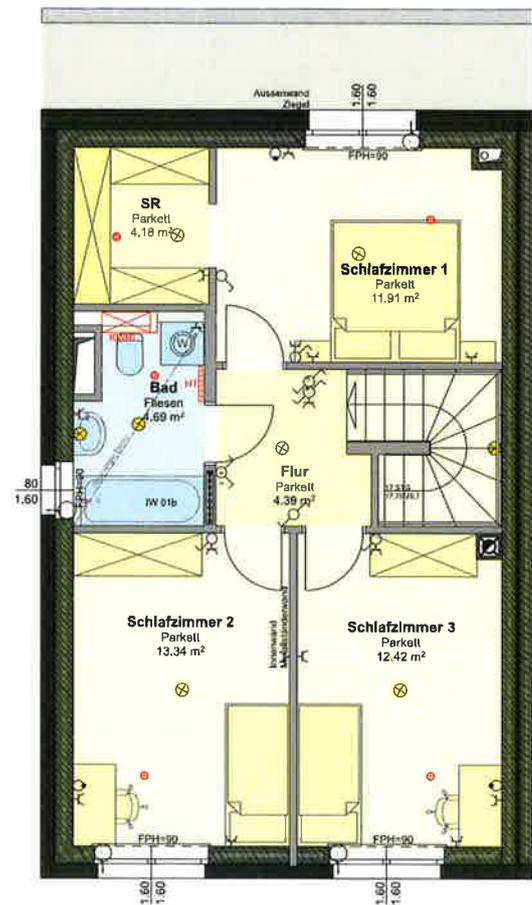
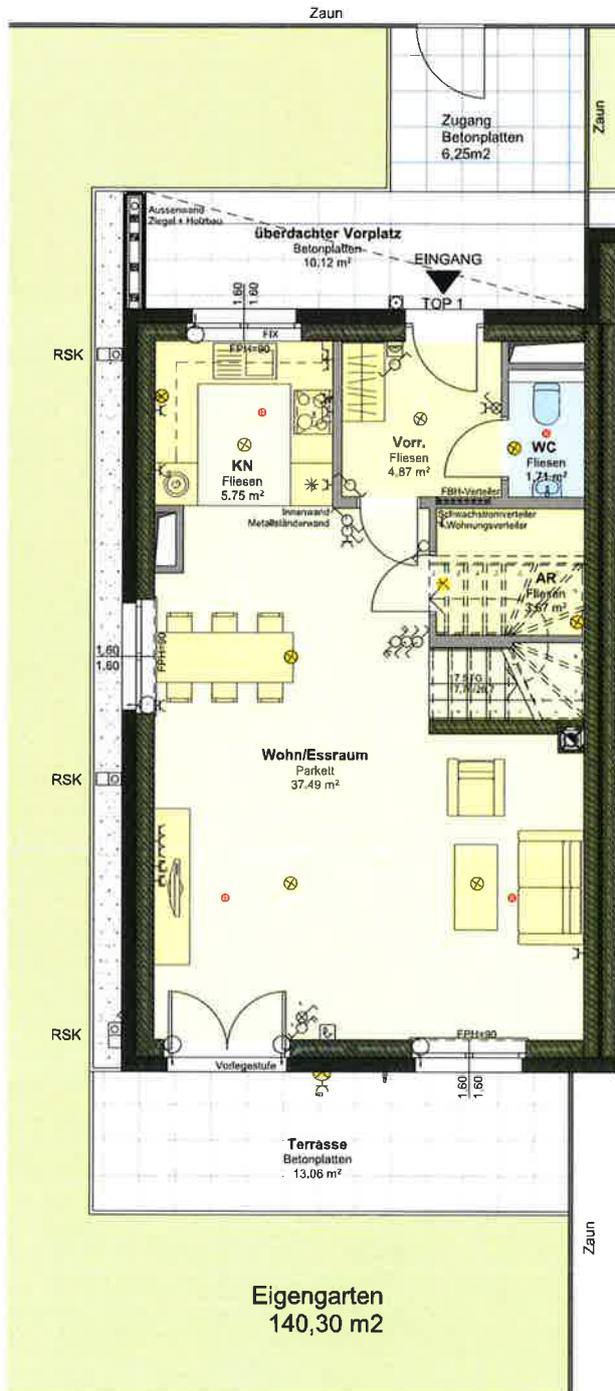
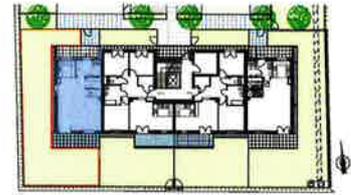
2063 ZWINGENDORF Bahnstrassensiedlung 347

ÜBERSICHT 2. OBERGESCHOSS  
M 1:200



TOP 1  
EG + 1.OG

<b>WNFL</b>	<b>104,42 m<sup>2</sup></b>
Zugang	6,25 m <sup>2</sup>
überd. Vorplatz	10,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,06 m <sup>2</sup>
Garten	140,30 m <sup>2</sup>



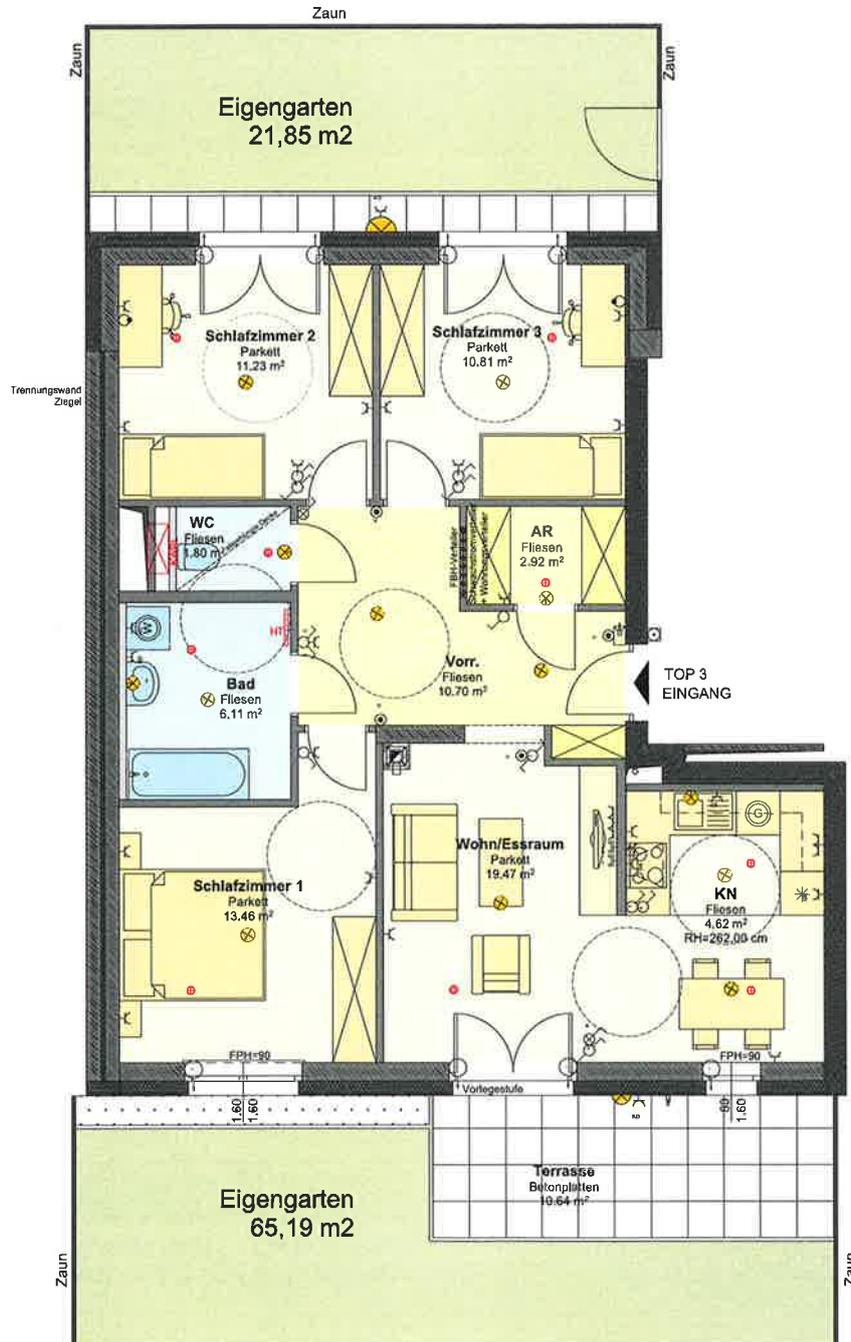
MASSSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGVOESCHLAG DES PLANERS!



TOP 3  
EG

WOHNUNG TYP B

WNFL	81,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,64 m <sup>2</sup>
Garten	87,04 m <sup>2</sup>

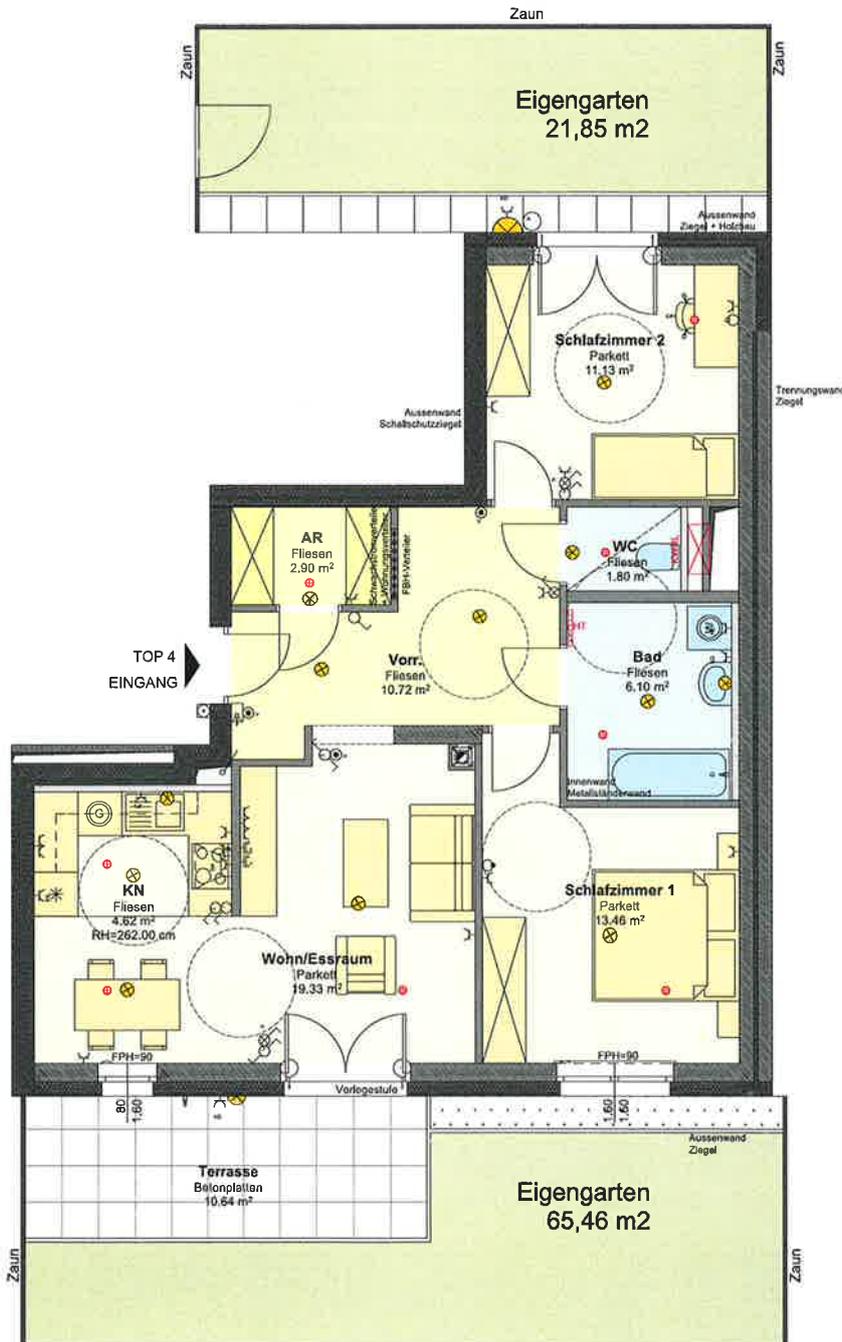


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVOESCHLAG DES PLANERS!

TOP 4  
EG

WOHNUNG TYP C

WNFL	70,06 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,64 m <sup>2</sup>
Garten	87,31 m <sup>2</sup>



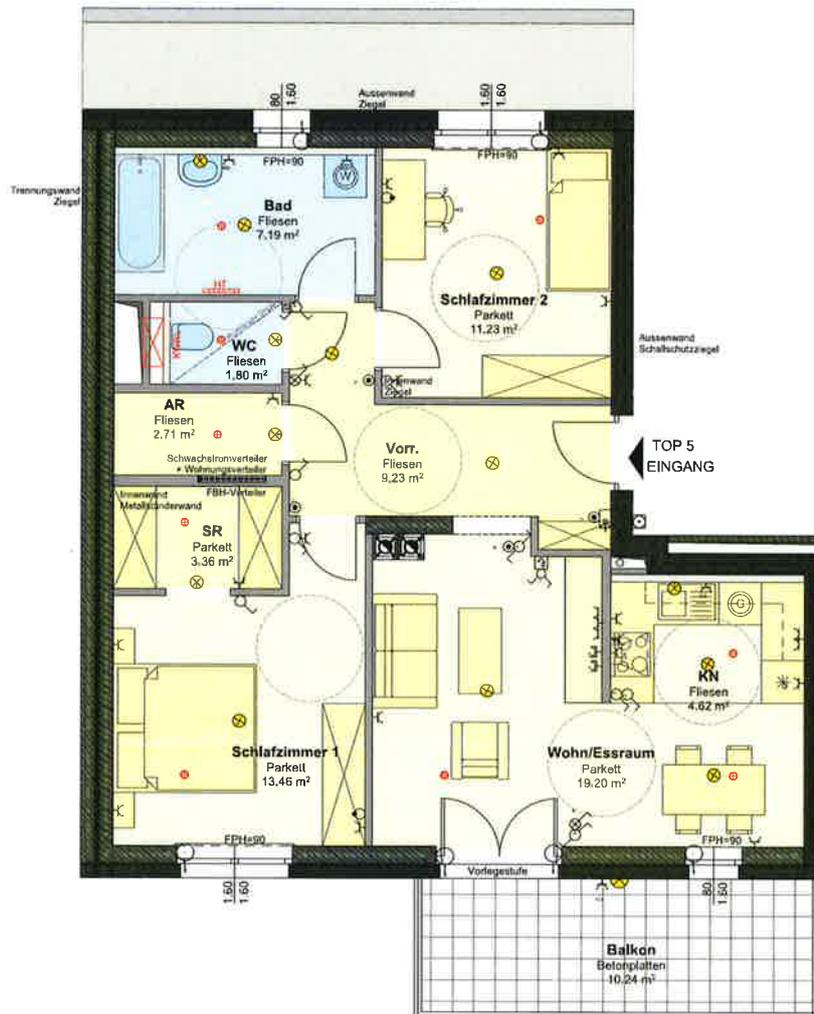
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSgegenstände SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVOESCHLAG DES PLANERS!



TOP 5  
1.OG

WOHNUNG TYP D

WNFL	72,80 m <sup>2</sup>
Balkon	10,24 m <sup>2</sup>

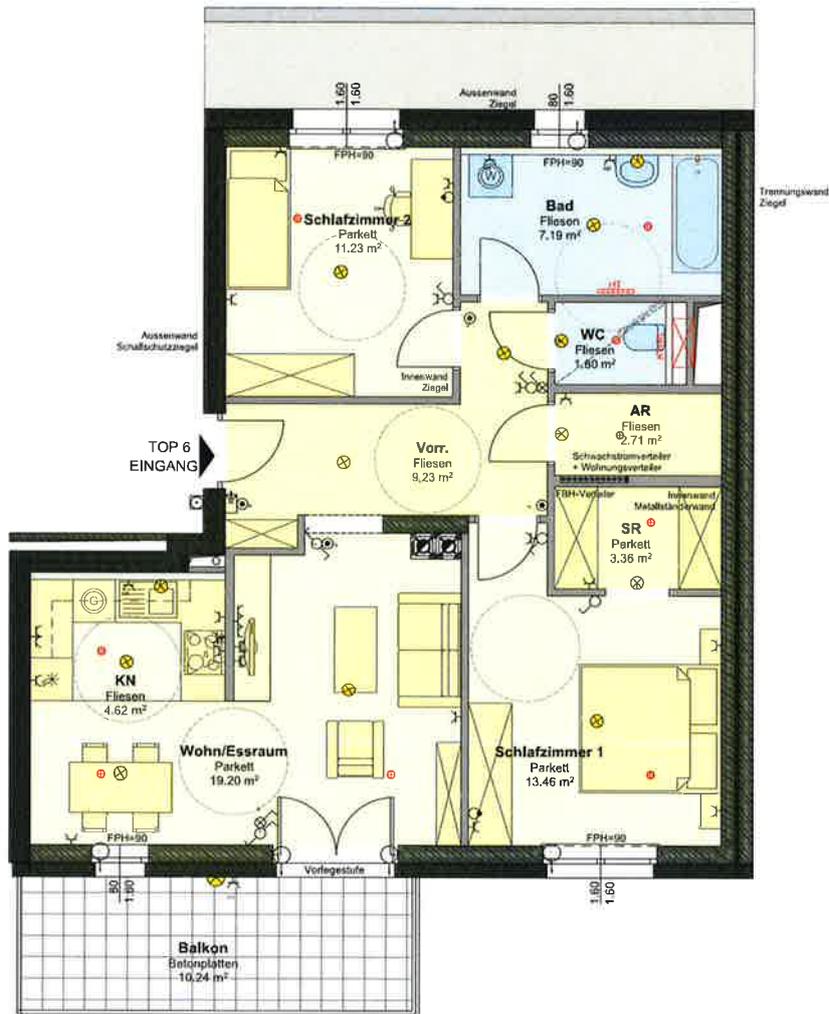
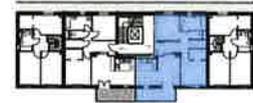


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 6  
1.OG

WOHNUNG TYP D

WNFL	72,80 m <sup>2</sup>
Balkon	10,24 m <sup>2</sup>

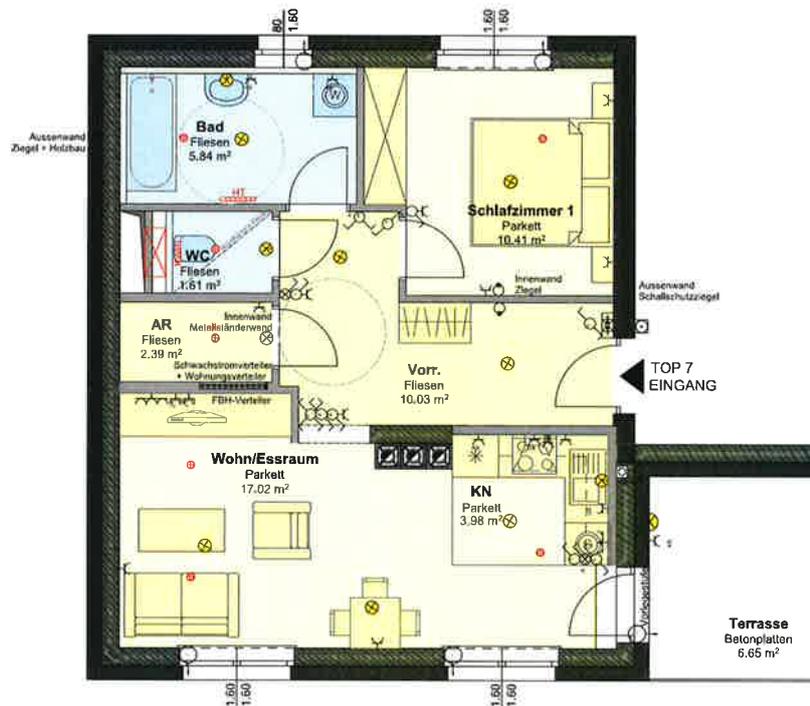


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 7  
2.OG

WOHNUNG TYP E

WNFL	51,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,65 m <sup>2</sup>

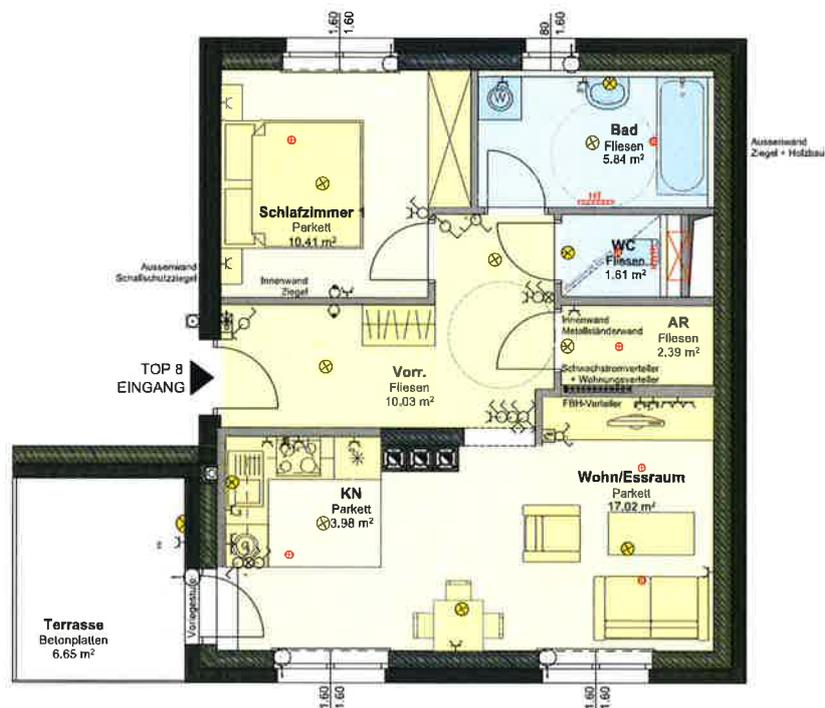


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVOESCHLAG DES PLANERS!

TOP 8  
2.OG

WOHNUNG TYP E

WNFL	51,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,65 m <sup>2</sup>

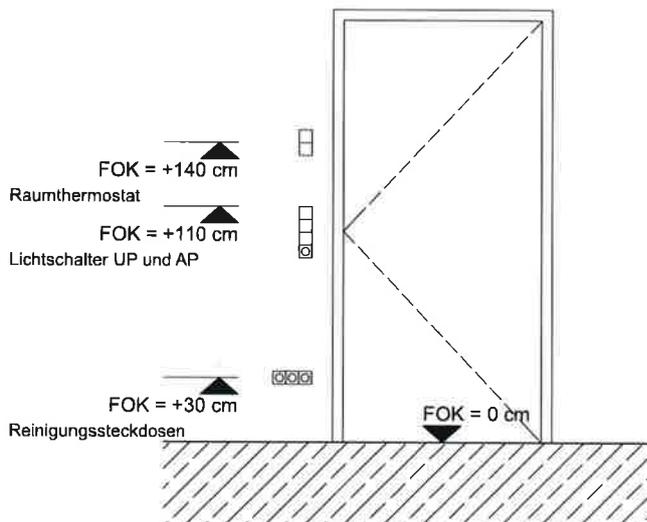


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVOESCHLAG DES PLANERS!

LEGENDE

- Heizungsthermostat
- Wahlschalter Lüftung
- Wohnungsverteiler
- Sprechanlage
- Klingeltaster
- Ausschalter
- Kreuzschalter
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Schukosteckdose mit Klappdeckel
- E- Herd Anschlussdose
- Steckdose für Umluftdunstabzug
- Steckdose für Kühlschrank
- Steckdose für Geschirrspüler
- 3-fach Schukosteckdose
- Schukosteckdose
- A1 Anschlussdose
- SAT Anschlussdose
- IT Leerdose
- Jalousienanschluss
- Wandauslass
- Wandleuchte
- Deckenauslass
- Kemperventil
- Regensinkkasten
- Zu- und Abluftöffnungen kontrollierte Wohnraumlüftung
- Gerät für kontrollierte Wohnraumlüftung
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizungsverteiler

EINBAUHÖHEN:



WANDAUSLÄSSE:

- FOK = +180 cm
  - Spiegelleuchten, Wandleuchten
  - Bewegungsmelder, OT Boiler
- FOK = +120 cm
  - ☒ Steckdose Waschtisch, Haartrockner, Schalter im Bad
- FOK = +110 cm
  - ☒ Arbeitssteckdose Küche

**BEZEICHNUNG** 2014-01-32-SZ\_Zwingendorf\_Großharras

Gebäude(-teil)	konditioniert	Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnstraßensiedlung	Katastralgemeinde	Zwingendorf
PLZ/Ort	2034 Großharras	KG-Nr.	13056
Grundstücksnr.	1519/70	Seehöhe	186 m

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)**



**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.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** 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

**ecotech**  
Niederösterreich

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	868,60 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	694,88 m <sup>2</sup>	Heiztage	188 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	2.859,38 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.476 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.505,51 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	19,23
charakteristische Länge	1,90 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	21,2 kWh/m <sup>2</sup> a	19.025 kWh/a	21,9 kWh/m <sup>2</sup> a	41,3 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		11.096 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEBRH		-13.314 kWh/a	-15,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>WW</sub>		2.717 kWh/a	3,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		-9.602 kWh/a	-11,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		20.519 kWh/a	23,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		14.267 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		34.786 kWh/a	40,0 kWh/m <sup>2</sup> a	57,6 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		97.858 kWh/a	112,7 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>n.ern</sub>		80.303 kWh/a	92,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>ern.</sub>		17.555 kWh/a	20,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>					
f <sub>GEE</sub>	0,72		0,71		

## ERSTELLT

### GWR-Zahl

Ausstellungsdatum **13.06.2016**

Gültigkeitsdatum **13.06.2026**

ErstellerIn

**IB BPH C. Jachan GmbH&CoKG**

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**

**2063 ZWINGENDORF**  
Bahnstrassensiedlung 347

### **BAUHERR:**



**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

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

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

### **PLANUNG:**

**Architekt Dr. Kronaus**

**Landstraßer Hauptstraße 146/6b  
1030 Wien  
[www.kronaus.com](http://www.kronaus.com)**

### **Einleitung:**

Großharras liegt im nördlichen Weinviertel in Niederösterreich im Hügelland südlich der Pulkau etwa auf halbem Weg zwischen Laa an der Thaya und Haugsdorf. Der zur Gemeinde gehörende Ort Zwingendorf liegt an der durch das Pulkautal führenden B45. Die 1.117 Einwohner zählende Marktgemeinde umfasst 42,65 Quadratkilometer. 2,63 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Nach dem Bau der Therme Laa und deren Eröffnung im Jahr 2004 versucht man - wie die übrigen Gemeinden des Landes um Laa - touristische Impulse zu setzen.

So wurde in den letzten Jahren gezielt ein Netz von markierten Radwegen angelegt, nachdem der europäische Weitwanderweg 630 bereits seit Jahren von Wanderern frequentiert wird. Beherbergungsbetriebe laden Gäste zum Bleiben ein. Die für die Region Weinviertel typischen Kellergassen können unter fachkundiger Führung besichtigt werden. In den

Sommermonaten kann man bei den heimischen Winzern die Offene Kellertür besuchen und bei Grünen Veltliner, Weißburgunder, Blauem Portugieser und Zweigelt die Atmosphäre der romantischen Kellergasse genießen. Die Pfarrkirche ist einen Besuch wert, da sie eine von 9 Kirchen des Malteserordens in Österreich ist und die Silberbauorgel im Kircheninneren unter Denkmalschutz steht. Um Zwingendorf befinden sich bemerkenswerte Salzstandorte mit einer spezifischen Fauna und Flora.

Seit 1675 gibt es in Großharras das Gasthaus „zur Traube“, welches als Treffpunkt der ansässigen Bevölkerung diente. 1927 erwarb die Familie Holzer den Betrieb, der noch bis heute unter dem Namen Landgasthaus Holzer besteht und ein Treffpunkt für gesellschaftliche Ereignisse sowie ein Kommunikationszentrum für die ansässige Kultur und Wirtschaft darstellt.

### **Umgebung und umgebende Bebauung:**

Das gegenständliche Planungsgrundstück 1519/70 befindet sich in Zwingendorf, nördlich der Gemeinde Grossharras in Niederösterreich. Es liegt im Norden einer Wohnhaussiedlung und wird im Süden von einem Naturschutzgebiet mit einem Teich begrenzt. Die umliegenden Grundstücke sind laut Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet und können in Zukunft bebaut werden.

### **Das Grundstück:**

Das Grundstück selbst ist eben, länglich zugeschnitten und erstreckt sich von West nach Ost. Gemäß zugrundeliegendem Flächenwidmungsplan wird das Planungsgebiet durch die zukünftigen Zufahrtsstraßen rund um das Grundstück erschlossen. Das bestehende Niveau wird vor Baubeginn ca. 50 cm angehoben.

### **Umgebende Bestandsbebauung:**

Die umgebende Bestandswohnbebauung ist vorwiegend zweigeschossig. Sie zeichnet sich durch eine relative Kleingliedrigkeit aus. Im direkt umgebenden Einzugsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes finden sich unterschiedliche Dachformen und Ausgestaltungen.

### **Gebäude:**

Die Wohnhausanlage ist 3-geschossig konzipiert und verfügt über einen zurückspringenden und somit überdachten Eingangsbereich. Im zentralen Baukörper befinden sich 6 Wohneinheiten und 2 reihenhausartige Wohneinheiten an den Gebäudeenden.

### **Wohnungsmix:**

1 x 4-Zimmer-Wohnung	ca. 81 m <sup>2</sup>
3 x 3-Zimmer-Wohnung	ca. 70-73 m <sup>2</sup>
2 x 2-Zimmer-Wohnung	ca. 51 m <sup>2</sup>
2x reihenhausähnliche Wohneinheit	ca. 105m <sup>2</sup>

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG:**

**Abwasserentsorgung:** öffentliches Kanalnetz (Schmutzwasserkanal)

**Regenwasser:** Regenwasser wird über einen Speicherkanal in das öffentliche Kanalnetz (Regenwasserkanal) geleitet

**Wasser:** öffentliche Wasserleitung

**Strom:** EVN

### **Heizung:**

Die Abdeckung der erforderlichen Heizlast und die Warmwasserbereitung werden über Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen bewerkstelligt. Die Wärmepumpe wird im freistehenden Gebäude neben den Fahrrad- und Kinderwagenraum positioniert.

### **Luft/Wasser-Wärmepumpe:**

Bei der Ansaugung der Außenluft über ein Ansauggitter an der Wärmepumpe wird diese in die Wärmepumpe transportiert. Nach Abkühlung der Luft in der Wärmepumpe wird die Außenluft wieder über ein gegenüberliegendes Ausblasgitter an die Umgebung abgegeben. Die dabei gewonnene Energiemenge dient zur Aufheizung des Heizungswassers.

Trotz der monovalenten Auslegung der Wärmepumpenanlage in Bezug auf die Heizlast des angeführten Objektes wurden im Heizkreis Zusatz-E-Patronen vorgesehen, die neben der Abdeckung fehlender Heizleistungen bei auftretenden Kältespitzen, auch als Ausfallssicherheit im Störfall dienen. Über erdverlegte Leitungen ist die Wärmepumpe mit dem Technikraum im EG verbunden. Dort befinden sich auch neben der Regelung der Heizungs-Pufferspeicher und die Warmwasser-Speicheranlage.

### **Wärmeverteilung:**

Die Anspeisung der Wärmeverteilung erfolgt intern über einen Steigschacht im Stiegenhaus zu den Wohneinheiten. Ausgenommen davon sind die beiden reihenhausartigen Wohneinheiten. Diese werden direkt vom Technikraum über erdverlegte Leitungen versorgt. Über ein Niedertemperaturheizsystem (Fußbodenheizung) wird die Wärme abgegeben (gezählt über einzelne Kleinwärmemengenzähler in den Wohneinheiten).

### **Warmwasser:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Haustechnikraum mittels eines 500 Liter-Warmwasserspeichers. Jede Wohnung erhält einen eigenen Warmwasserzähler. Die Wärmeversorgung erfolgt ebenfalls über die im freistehenden Gebäude neben den Fahrrad- und Kinderwagenraum aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpe. Aufgrund der zentralen Warmwasserbereitung und der damit verbundenen Wege zu den Entnahmestellen wird eine Zirkulationsleitung errichtet.

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt vom örtlichen Wasserleitungsnetz.

### **Wasserverteilung:**

Die Versorgung der Wohneinheiten Kaltwasser-, Warmwasser und Zirkulation erfolgt über die entsprechend planlich vorgesehenen Steigschächte. Die Versorgung der beiden reihenhausartigen Einheiten erfolgt wie bei der Heizung, direkt vom Technikraum über erdverlegte Leitungen.

### **Lüftung:**

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt dezentral mit einem kompakten Wohnraumlüftungsgerät pro Wohneinheit. Frischluft-, bzw. Fortluft werden jeweils über die Fassade angesaugt bzw. über Dach ausgeblasen. Die Geräte verfügen über einen Luft/Luft Gegenstromplattentauscher zur Wärmerückgewinnung. Die Steuerung erfolgt über eine zentral situierte Raumbedieneinheit. Die Luftverteilung erfolgt mittels Sternverteiler und flexiblen Kunststoffrohren in der Rohdecke eingelegt, Zu- und Ablufttellerventile in den Wohneinheiten.

### **Sanitär:**

Jede Wohnung ist grundsätzlich mit einer WC-Einheit, einer Badewanneneinheit, eine Waschtischeinheit und mit einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwasch und einen Geschirrspüler vorhanden.

Die Handwaschbecken im WC kommen nur bei den reihenhausähnlichen Wohneinheiten zur Ausführung.

### **Photovoltaikanlage:**

Es wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 500 Wp / Wohneinheit am Flachdach errichtet. Der damit erzeugte Strom kann bei Bedarf direkt verbraucht werden (Wärmepumpe) und wird bei Überschuss in das Netz der EVN eingespeist. Hierfür wird ein Zähler im Technikraum installiert.

### **TV:**

Gemeinschafts-SAT-Anlage, TV-Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, in den Schlafzimmern wird eine Leerverrohrung vorbereitet.

### **Telefon:**

Telefonvorbereitung für jede Wohneinheit (neben TV-Anschluss). Versorgung über A1.

### **Kamin:**

Einzügiger Kamin Schiedel SBD mit Luftzug für den Betrieb von **raumluftunabhängigen** Feuerstätten für feste Brennstoffe, dreischalig, DN 16 cm. Der **Rauchrohranschluss wird nicht ausgeführt**.

Die Verbrennungsluft wird über den gedämmten Luftzug zugeführt. Die Abgasführung der Rauchgase erfolgt über den Kaminzug. Rauchfangkehrerzugang: RFK-Leiter vom Flachdach

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung durch die Schönerer Zukunft** sowie dem zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden.

**Raumhöhen:** ca. 2.60m

### **WANDAUFBAUTEN:**

**Außenwand:** 25 cm Porotherm + 20 cm EPS F

**Trennwand reihenhausartige Wohneinheit:** 2x20 cm Porotherm, dazwischen 5 cm Trennfugenplatte

**Innenwand nicht tragend:** Gipskartonständerwände, Verstärkung der Küchenrückwände (im Bereich der Oberschränke) mit Schichtholzplatten

**Decken:** 22cm STB-Elementdecke (lt.Statik)

**Stiegen (Allgemeinbereich):** Stahlbetonfertigteiltreppe elastisch gelagert  
Oberfläche: Fliesenbelag (Tritt- und Setzstufen), anthrazit  
Geländer: Stabstahlgeländer mit aufgesetztem Handlauf

**Stiege Reihenhäuser:** Stahlbetonfertigteiltreppe halb gewandelt mit Holztrittstufe und Setzstufe wie Parkett

**Terrasse:** Stahlbetonplatte  
Betonplatten Format 50x50cm in Kiesbett

**Zugang:** Pflastersteine Format 10x20 cm in Kiesbett

<b><u>Dachkonstruktion:</u></b>	Flachdach – Warmdach / Foliendach
<b><u>Loggiaüberdachung:</u></b>	Holzkonstruktion mit Aluverblechung Untersicht verputzt auf Putzträgerplatte
<b><u>Dachentwässerung:</u></b>	Flachdach: Entwässerung nach außen: Rinnenkessel angeschlossen seitlichen Abgang mit Abfallrohre. Nebengebäude: Rinnenkessel angeschlossen an seitlichen Abgang mit Abfallrohre.
<b><u>Müllplatz, Einlagerungsräume u. Technik- und Fahrradabstellraum:</u></b>	Holzsteherkonstruktion mit horizontaler Lärchenholzschalung geschlossen ausgeführt. Foliendach auf Sparren und OSB-Platten, Technikraum ist mit einer Zuluft und Abluft mittels Wickelfalzrohr über Dach ausgestattet. Alle überdacht.
<b><u>Traufenpflaster:</u></b>	Traufenschotter mit Raseneinfassungssteinen
<b><u>Außenanlage:</u></b>	Figuration entsprechend dem Lageplan, Freiflächen werden humusiert und besät. Die Einfriedung der Liegenschaft erfolgt mittels Maschendrahtzaun (Höhe ca. 1,00 m)

## **AUSSTATTUNG:**

<b><u>Fußböden:</u></b>	
Wohnzimmer, Zimmer:	Parkettboden – Eiche
Kochnische, Vorraum:	Fliesenbelag im Großformat 30/60 cm, beige <b>außer Top 7 und 8 – Kochnische Parkett Eiche!</b>
Abstellraum:	Fliesenbelag im Großformat 30/60 cm, beige
WC, Bad:	Fliesenbelag im Großformat 30/60 cm, beige
Terrasse:	Betonplatten im Kiesbett Format 50/50 cm Vorlegestufen wie Parkett
Technikraum:	Estrich versiegelt
Trennwände/Balkongeländer:	MAX-Exterior
Wände und Decken:	Alle Räume sind mit weißer Innendispersionsfarbe gemalt. Wandfliesen im Bad bis Deckenunterkante, Großformat 30/60 cm, weiß matt, im WC Verfließung des Unterputzspülkastens sowie Fliesensockel (beige), keine Wandverfließung, bei den reihenhausartigen Einheiten „Fliesenspiegel“ im Bereich des Handwaschbeckens

### Fenster und Türen:

Fenster, Terrassen-, Balkontüren: Kunststofffenster weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und Innenjalousien.

Der nachträgliche Einbau von Außenrollläden ist **optional auf Sonderwunsch möglich**. Die Leerverrohrung bis zum nächsten Anschlusspunkt ist vorbereitet, Steuerung erfolgt mittels Funkfernbedienung.

**ACHTUNG VORGABE:** Farbe Rollläden RAL 9010 weiß, Fabrikat Roma/Pento bzw. optisch und technisch gleichwertiges Produkt.

Wohnungseingangstüre: Stahlzarge weiß, Holztürblatt weiss

Innentüren: Röhrenspanntür furniert, Holzumfassungszarge, weiß  
Wohnzimmertüre mit Glaseinsatz

### Sanitäre Einrichtung:

Wohnküche: Anschluss für Geschirrspüler und Küchenspüle  
**ACHTUNG! Dunstabzug nur mit Umluftbetrieb möglich!**

WC: Flachspül-Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

Bad: Einbauwanne 170/75 weiß Acryl einschließlich Ab- und Oberlaufgarnitur mit Einhandmischer Brauseset und Wandbrausehalter, 1 Stk. Waschtisch einschließlich Einhandmischerbatterie mit Ablaufgarnitur, Waschmaschinenanschluss

Kontrollierte Wohnraumlüftung: Wandanbringung im WC (Top Nr.3-6)  
bzw. im Bad (Top Nr.1 und 2)

Technikraum: Inneneinheit Wärmepumpe samt Heizungskomponenten  
Warmwasserspeicher, Wechselrichter Photovoltaikanlage

### Außenanlagen:

Garten: Wasseranschluss - Kemperventil selbstentleerend

Bepflanzung: **ACHTUNG!** Im **Garten von Top 2** befindet sich in ca. 60 cm Tiefe ein Kanalrohr DN 600 zwecks Ableitung des Regenwassers! Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist möglich bitte jedoch vorher mit einem Fachmann (Gärtner) Rücksprache halten!

Kleinkinderspielplatz: Sandkiste, Sitzgelegenheit, Federwipptier

### Elektroinstallationen:

Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Wohneinheiten geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der Elektro-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen.

**Änderungen vorbehalten!**



## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß den Bestimmungen der NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in dem geförderten Mietgegenstand einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes. Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter in der Wohnungsvergabe selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **Bautechnische Informationen**

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

02) Für qualitative, sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für Abweichungen von Produkten und Qualitäten, soweit sie der Norm entsprechen, kann keine Gewähr geleistet werden.

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

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

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

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

06) 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.

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

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

### **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 dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten.

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

Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird seitens der Schöneren Zukunft nur dann erteilt, wenn der künftige Mieter von dem auf sein Mietobjekt entfallenden Finanzierungsbeitrag mindestens den ersten Teilbetrag einbezahlt hat und der Mietvertrag unterzeichnet wurde.

03) Mit der Durchführung von Sonderwünschen sind die am Bauwerk beschäftigten Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Mieters und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung zu beauftragen. Seitens der Schöneren Zukunft kann keinerlei Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und Abwicklung der Sonderwünsche des künftigen Mieters übernommen werden. Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den durch den künftigen Mieter ein Sonderwunsch beauftragt wurde, besteht seitens der Schöneren Zukunft keine Ausfallhaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiters 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.

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

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

### **Kosten/Finanzierung**

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,45/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,50/m<sup>2</sup> aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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

### **Heizung/Warmwasser/Lüftung**

01) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage soll vom Mieter nicht ausgeschaltet werden, um insbesondere einen Nachteil für den Mietgegenstand wie z.B. Schimmelbildung vorzubeugen. Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist aus technischen Gründen ausschließlich die Verwendung eines raumluftunabhängigen Ofens möglich. Vor Aufstellung einer Befeuerungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit einem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird.

Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Energiedienstleistungsunternehmen durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

### **Abstellplätze**

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Den Wohnungen Top 3-8 wurde fix ein Abstellplatz zugeteilt. Die reihenhausartigen Maisonette-Wohnungen Top 1 und 2 erhalten jeweils 2 KFZ-Abstellplätze. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die nicht zugeordneten Abstellplätze Nr. 1 und 2 stehen zur freien Verfügung und werden nicht vermietet.

## Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

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

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

03) Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Eigengarten ohne Sichtschutz vermietet wird. **Eine entsprechende schriftliche Genehmigung für die Errichtung eines Sichtschutzes ist im Vorhinein einzuholen.** Die Vermieterin wird über eine **Anbringung eines Sichtschutzes (maximale Höhe 1,50 m)** durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung der Sach- und Rechtslage entscheiden. Die Kosten für die genehmigte Ausführung hat ausnahmslos der Mieter zu tragen.

Der Bepflanzung mit Tiefwurzlern, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutz udgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

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

## Kaufoption

01) Gemäß § 15 c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter (sofern die erforderlichen Grund- und Baukosteneigenmittel einbezahlt wurden) einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Baulichkeit. Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

02) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentümergemeinschaft kann ein Betrag von € 12,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben werden. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

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

04) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand 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!

05) Entsprechend §15g WGG ist im Grundbuch zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren eine Weiterveräußerung durch den Käufer erfolgen, so ist der Differenzbetrag aus Verkehrswert und Angebotspreis an die SCHÖNERE ZUKUNFT zu bezahlen.

Für Übertragungen an nahestehende Person (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	
<i>Annahme ca. 104,42m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 121</i>		
Kaufpreis	304.382,--	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	+ 25.646,--	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
Zuzüglich Rücklagendotierung (€ 12,-- je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche)	+ 1.253,--	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen.
abzüglich Darlehensrest(e)	- 228.218,--	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaftung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	- 20.363,--	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>82.700,--</b>	

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	
<i>Annahme ca. 51,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 56</i>		
Kaufpreis	140.871,--	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	+ 11.869,--	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
Zuzüglich Rücklagendotierung (€ 12,-- je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche)	+ 615,--	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen.
abzüglich Darlehensrest(e)	- 108.834,--	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaftung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	- 6.300,--	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>38.221,--</b>	

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

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

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

### **BAUABLAUF:**

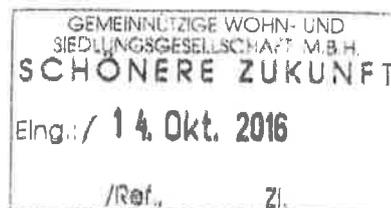
Das geplante Bauende ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin, etwaige Verzögerungen im Bauablauf sind möglich. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

<b>Baubeginn :</b>	<b>Oktober 2016</b>
<b>geplantes Bauende:</b>	<b>Winter 2017</b>
<b>voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:</b>	<b>Frühjahr 2018</b>

**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-12/3.310.352/19  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2kanzleimh@noel.gv.at](mailto:post.f2kanzleimh@noel.gv.at)  
Fax 02742/9005-15395 Internet: <http://www.noel.gv.at>  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Sandra Freistetter	14830	04. Oktober 2016

Betrifft:  
Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung  
KG: Zwingendorf, EZ: 2811

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 04. Oktober 2016 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 09.08.2016 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von € 833.874,91.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 09.08.2016 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrag  
Freistetter

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

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



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



Beilagen

F2-MHWP-12/3.310.352/16

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2kanzleimh@noel.gv.at](mailto:post.f2kanzleimh@noel.gv.at)  
Fax 02742/9005-15395 Internet: <http://www.noel.gv.at>  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug

BearbeiterIn  
Sandra Freistetter

(0 27 42) 9005

Durchwahl Datum  
14830 9. August 2016

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 04.11.2014 und 15.12.2015 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 8 Wohnungen mit 608,32 m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 2811, KG Zwingendorf zu.

Die Wohnungen werden gemäß § 15 b WGG 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. 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 Kapitiltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis  $\geq 0,8$  – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis  $\leq 0,2$  – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 786.755,27 zugesichert. Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 47.119,64 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 (exklusive USt):**

bezuschusstes Förderndarlehen	€ 833.874,91
Ausleihung / Hypothekendarlehen (nicht gestützt)	€ 1.086.125,09
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	

**SUMME** € 1.920.000,00

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr Arch. Dipl.-Ing. Günter Gurschl ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.

- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

#### IV.

1. Vom Förderungswerber ist beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.
2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbot es 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 63.6

Beilage B - Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittsmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung



NÖ LANDESREGIERUNG  
Mag. JOHANNA MIKL-LEITNER  
Landeshauptmann-Stellvertreterin

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

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
  - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 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 Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zu gunsten 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. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Gruppe Bank AG.

## D.

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

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

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

## E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
  - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
  - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
  - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
  - ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
  - 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. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
5. 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.
6. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
7. 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.
8. 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.
9. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet sicherzustellen, dass durch den zukünftigen Nutzer einer Wohnung eine Vereinbarung über ein Betreuungspaket mit der vor Zusicherung bekanntgegebenen Organisation abgeschlossen wurde bzw. die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales organisiert wurde.
10. 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.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
12. 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.

13. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
14. 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.
15. 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, rassischen 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 (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienen) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld  
Abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
    2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag 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 Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
    2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
    3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
    4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
    5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

## H. II.

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

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m<sup>2</sup>
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

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

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.