



## **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 der geförderten Wohnung einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindegewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes. Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter im Wohnungsverkauf selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **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 der Wohnungen 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 Wohnungsausstattung.

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 Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.

Die Schönerer Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinder- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher, 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 seine Wohnung 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 Wohnungsübernahme 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 der Wohnung müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand wieder hergestellt werden. Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom künftigen Mieter zu tragen.

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 € 1,60/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 Befeuierungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

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

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

### **Abstellplätze**

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jeder Wohnung wurde fix ein Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die im Prospekt angeführten nicht zugeordneten Abstellplätze 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 die Wohnung 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. Der Vermieter wird einer Anbringung eines Sichtschutzes durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung ausnahmslos nur dann zustimmen, wenn er auf Kosten des Mieters ausgeführt wird und in Form einer **Strauchhecke** ausgeführt wird. Der Bepflanzung mit Tiefwurzlern, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoff Sichtschutz udgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird nicht zugestimmt werden.

Ein Sichtschutz in welcher Form immer darf nur eine **maximale Höhe von 1,50m** erreichen.

Möchte der Mieter einen Sichtschutz anbringen, so ist eine entsprechende Genehmigung von der Vermieterin - vor Beginn der gärtnerischen Gestaltung des Eigengartens - einzuholen.

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 Wohnungseigentum nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Baulichkeit. Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

02) Der Kaufpreis der Wohnung 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 diese Wohnung eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Wohnungskaufes und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen, 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 nicht anzuwenden.

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	
<i>Annahme ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 76</i>		
Kaufpreis	198.673,--	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	+ 16.521,--	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
Zuzüglich Rücklagendotierung (€ 12,-- je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche)	+856,--	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen.
abzüglich Darlehensrest(e)	-144.591,--	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	-21.204,--	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>50.255,--</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.

**Baubeginn :**

**November 2015**

**geplantes Bauende:**

**Winter/Frühjahr 2016/2017**

**voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:**

**Frühjahr 2017**