

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



**2100 KORNEUBURG
DONAUSTRASSE 60**

25 WOHNHEITEN



SYMBOLDARSTELLUNG

(c) ZOOM VP.AT



**Kontakt: 01/505 87 75 DW 0
schoenererezukunft.at**

WOHNHAUSANLAGE

**Donaustraße 60
2100 Korneuburg**

Wien, im Juli 2018

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Korneuburg, auf der Liegenschaft EZ 2940 der KG Korneuburg eine Wohnhausanlage mit

25 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und 38 Garagenstellplätzen

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.

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 TSCHÉPL
Dr. Vinzenz PIPPICH
Dipl.-Ing. Peter JIRESCH
Dir. Heinrich KRAMMER
GenDir. Dr. Josef SCHMIDINGER
Mag. Michael SWOBODA

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.



HIER INVESTIERT
NIEDERÖSTERREICH.

Diese Anlage wird mit Fördermitteln des
Landes NÖ errichtet!

Bauherr



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 - 0
Email: wohnung@schoenererzukunft.at

Planung

g.o.y.a. Ziviltechniker G.m.b.H.
office@goya.at | www.goya.at
A-1070 Wien, Schottenfeldgasse 69/2.1
T +43 | 890 06 86 | F DW 15

Bauphysik

Ingenieurbüro für Bauphysik
Christian Jachan GmbH & CoKG
christian@jachan.at | www.jachan.at
A-3542 Gföhl, Bergstraße 30
T +43 676 58 35 367

Statik

Harrer & Harrer ZT GmbH
Krems / Wien
office@harrer-ing.at | www.harrer-ing.at
A-1160 Wien, Friedmannngasse 28/3-5
T +43 | 408 3444 | F DW 22

Teil-Generalunternehmer

PORR Bau GmbH
Hochbau NL Niederösterreich
niederosterreich.hb@porr.at | www.porr-group.com
A-3100 St. Pölten, Stattersdorfer Hauptstrasse 6A
T +43 50 626 2428

TGA

Gebäudetechnik Kainer GmbH
office@tbkainer.at | www.tbkainer.at
A-7443 Rattersdorf, Bahnhofstraße 41
T +43 2611 2291 | F +43 2611 2291 4

Auskunft und örtliche Bauaufsicht

**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 - 0
Email: wohnung@schoenererzukunft.at

Korneuburg, Donaustraße 60

Verkaufsliste per 27.06.2018, Änderungen vorbehalten!
BYH 09210



Zinssatz Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss: **1,000%**
Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre
Bezugsusstes Förderdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Stiege	Top	geförderte Wohn-nutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Geschoss	Zimmer	Garten inkl. Vorgarten [m²]	Terrasse [m²]	Loggia [m²]	Balkon [m²]	Grundkosten-anteil nach Nutzwert	Baukostenanteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezugsusstes Förderdarlehen nach m² WNFL	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmittel Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, Heizkosten u. Garage/Abstellpl.	Mtl. Kosten für den Garagenplatz
1	1	81,40	87	EG	3	95,78	9,44	-	-	38.395	201.081	239.476	121.811,58	74.164,42	43.500	640	33 per GAR
1	2	57,05	65	EG	2	46,36	10,70	-	-	28.686	150.233	178.919	86.866,88	59.552,12	32.500	491	33 per GAR
1	3	69,67	74	EG	3	26,11	9,11	-	-	32.658	171.034	203.692	106.082,66	60.609,34	37.000	543	33 per GAR
1	4	70,64	77	EG	3	80,20	9,54	-	-	33.982	177.968	211.950	107.559,62	65.890,38	38.500	569	33 per GAR
1	5	86,68	89	1.OG	4	-	-	-	5,98	39.278	205.704	244.982	121.811,58	78.670,42	44.500	659	33 per GAR
1	6	54,79	58	1.OG	2	-	-	4,97	-	25.597	134.054	159.651	83.425,70	47.225,30	29.000	430	33 per GAR
1	7	54,79	58	1.OG	2	-	-	5,02	-	25.597	134.054	159.651	83.425,70	47.225,30	29.000	430	33 per GAR
1	8	70,18	74	1.OG	3	-	-	4,97	-	32.658	171.034	203.692	106.859,21	59.832,79	37.000	542	33 per GAR
1	9	86,51	94	2.OG	4	-	-	-	5,98	41.484	217.260	258.744	121.811,58	89.932,42	47.000	707	33 per GAR
1	10	84,27	92	2.OG	4	-	-	-	-	40.602	212.637	253.239	121.811,58	85.427,42	46.000	688	33 per GAR
1	11	76,00	84	2.OG	3	-	-	-	-	37.071	194.147	231.218	115.721,00	73.497,00	42.000	622	33 per GAR
2	1	58,61	63	EG	2	44,47	7,59	-	-	27.803	145.610	173.413	89.242,21	52.670,79	31.500	467	33 per GAR
2	2	75,53	86	EG	3	179,29	7,90	-	-	37.954	198.770	236.724	115.005,35	78.718,65	43.000	642	33 per GAR
2	3	77,20	83	EG	3	63,38	7,85	-	-	36.630	191.836	228.466	117.548,17	69.417,83	41.500	609	33 per GAR
2	4	78,76	83	EG	3	41,10	9,02	-	-	36.630	191.836	228.466	119.923,50	67.042,50	41.500	605	33 per GAR
2	5	74,96	78	1.OG	3	-	-	-	7,03	34.423	180.280	214.703	114.137,45	61.565,55	39.000	567	33 per GAR
2	6	71,79	75	1.OG	3	-	-	-	7,13	33.099	173.346	206.445	109.310,66	59.634,34	37.500	547	33 per GAR
2	7	74,45	77	1.OG	3	-	-	-	7,13	33.982	177.968	211.950	113.360,90	60.089,10	38.500	559	33 per GAR
2	8	76,39	79	1.OG	3	-	-	-	7,13	34.864	182.591	217.455	116.314,83	61.640,17	39.500	573	33 per GAR
2	9	78,11	81	1.OG	3	-	-	-	7,13	35.747	187.213	222.960	118.933,78	63.526,22	40.500	588	33 per GAR
2	10	74,33	81	2.OG	3	-	-	-	7,03	35.747	187.213	222.960	113.178,18	69.281,82	40.500	598	33 per GAR
2	11	71,61	78	2.OG	3	-	-	-	7,13	34.423	180.280	214.703	109.036,59	66.666,41	39.000	576	33 per GAR
2	12	74,27	81	2.OG	3	-	-	-	7,13	35.747	187.213	222.960	113.086,82	69.373,18	40.500	598	33 per GAR
2	13	76,21	83	2.OG	3	-	-	-	7,12	36.630	191.836	228.466	116.040,75	70.925,25	41.500	612	33 per GAR
2	14	77,94	85	2.OG	3	-	-	-	7,12	37.512	196.459	233.971	118.674,93	72.796,07	42.500	626	33 per GAR
25		1.832,14	1.965			576,69	95,25	14,96	83,04	867.199	4.541.657	5.408.856	2.760.981,20	1.665.374,80	982.500	14.488	822

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmittelleinsatz 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.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 5.408.856,00

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 02.03.2017	€	2.760.981,20
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	1.665.374,80
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>982.500,00</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Juli 2018)	€	5.408.856,00
=====		=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

€ 13,50/m² Wohnnutzfläche/Punkt
(bis max. 80 m² pro Wohnung) € 108.000,--

€ 13,50/m² Wohnnutzfläche/Punkt
(bis max. 105 m² pro Reihenhaus) € 141.750,--

Wohnzuschuss Modell 2009

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

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

DARLEHENS DATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 2.760.981,20

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.

Verzinsung: Das Land Niederösterreich gewährt Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst.

Annuität: Die Annuitäten entnehmen Sie bitte der Beilage B der angefügten Zusicherung.

Hypothekendarlehen der Hypo Noe Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 1.665.374,80

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

Verzinsung in der

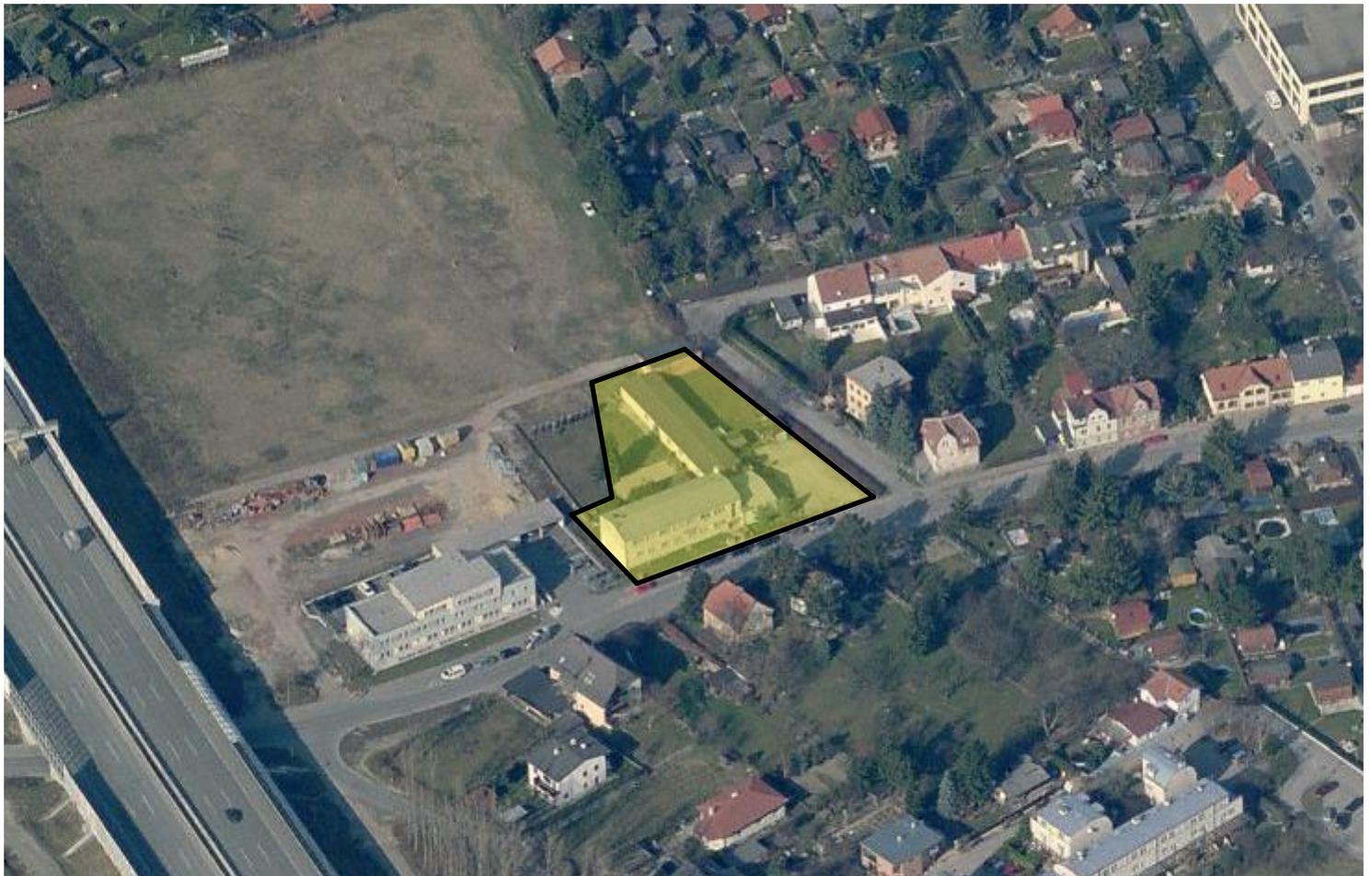
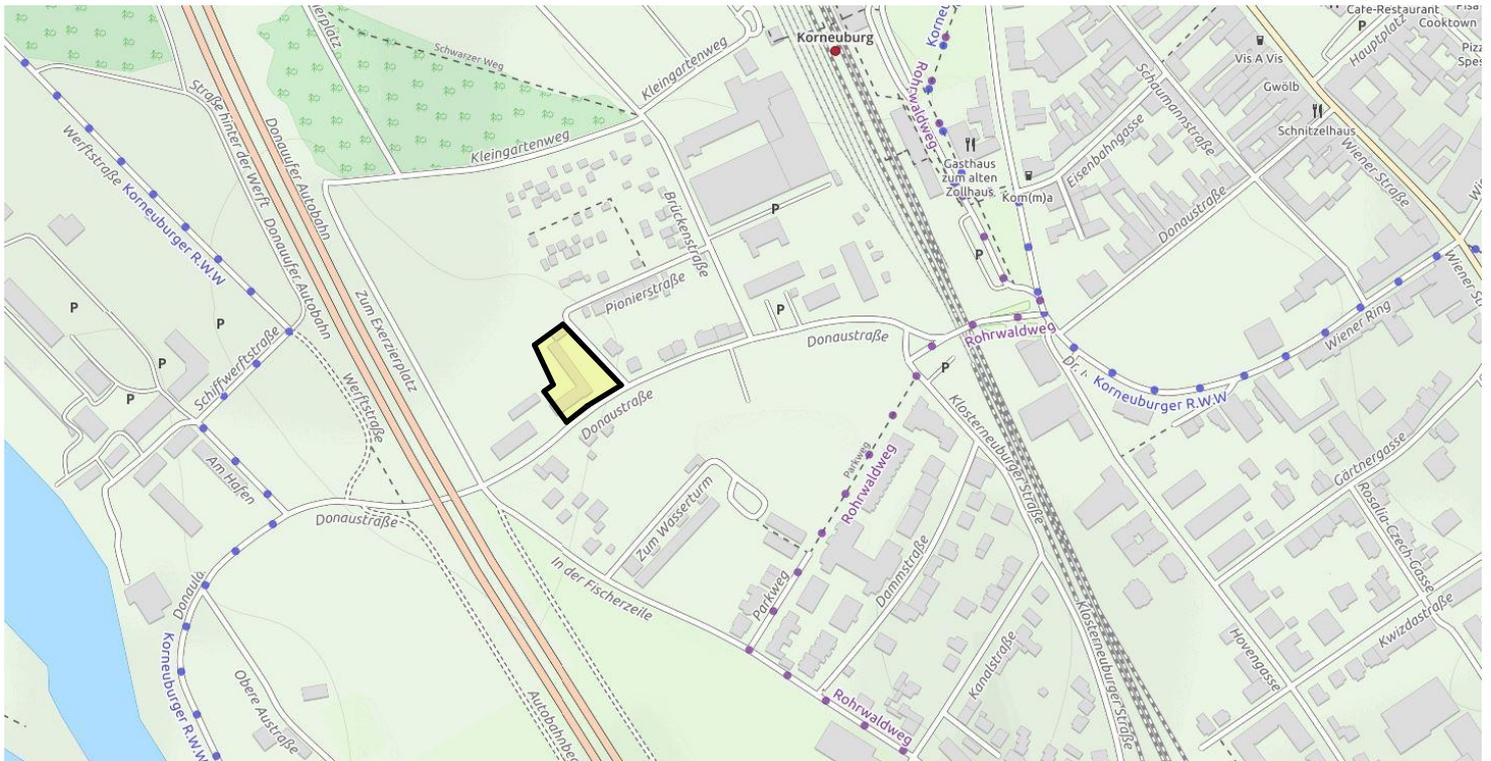
Tilgungsphase: Zinsen derzeit 1,00 %
6 Monats-Euribor + 0,66%
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

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

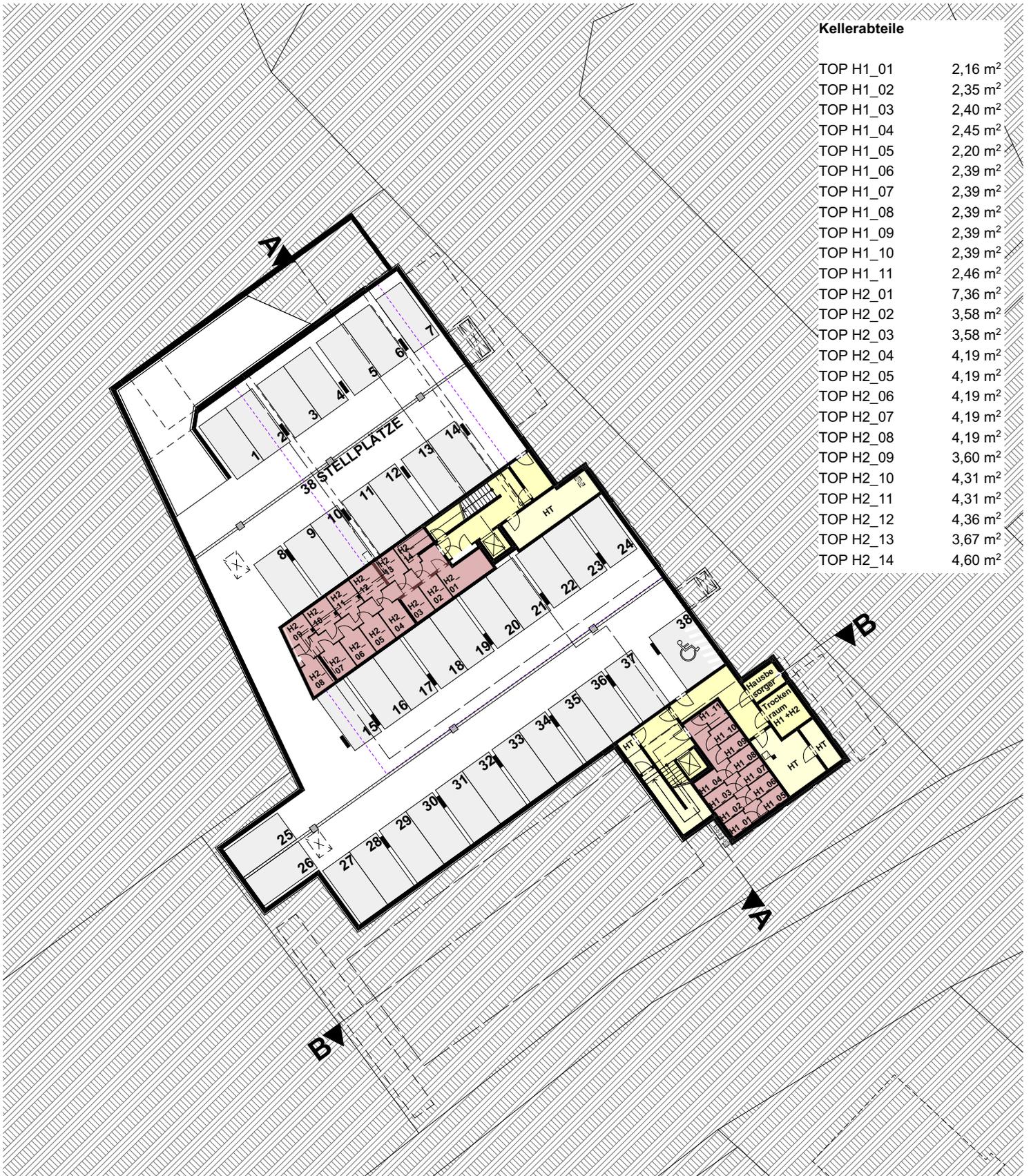
Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

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 zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel und zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln eingehoben werden.

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit 1,80 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.



STANDORT



Kellerabteile

TOP H1_01	2,16 m ²
TOP H1_02	2,35 m ²
TOP H1_03	2,40 m ²
TOP H1_04	2,45 m ²
TOP H1_05	2,20 m ²
TOP H1_06	2,39 m ²
TOP H1_07	2,39 m ²
TOP H1_08	2,39 m ²
TOP H1_09	2,39 m ²
TOP H1_10	2,39 m ²
TOP H1_11	2,46 m ²
TOP H2_01	7,36 m ²
TOP H2_02	3,58 m ²
TOP H2_03	3,58 m ²
TOP H2_04	4,19 m ²
TOP H2_05	4,19 m ²
TOP H2_06	4,19 m ²
TOP H2_07	4,19 m ²
TOP H2_08	4,19 m ²
TOP H2_09	3,60 m ²
TOP H2_10	4,31 m ²
TOP H2_11	4,31 m ²
TOP H2_12	4,36 m ²
TOP H2_13	3,67 m ²
TOP H2_14	4,60 m ²

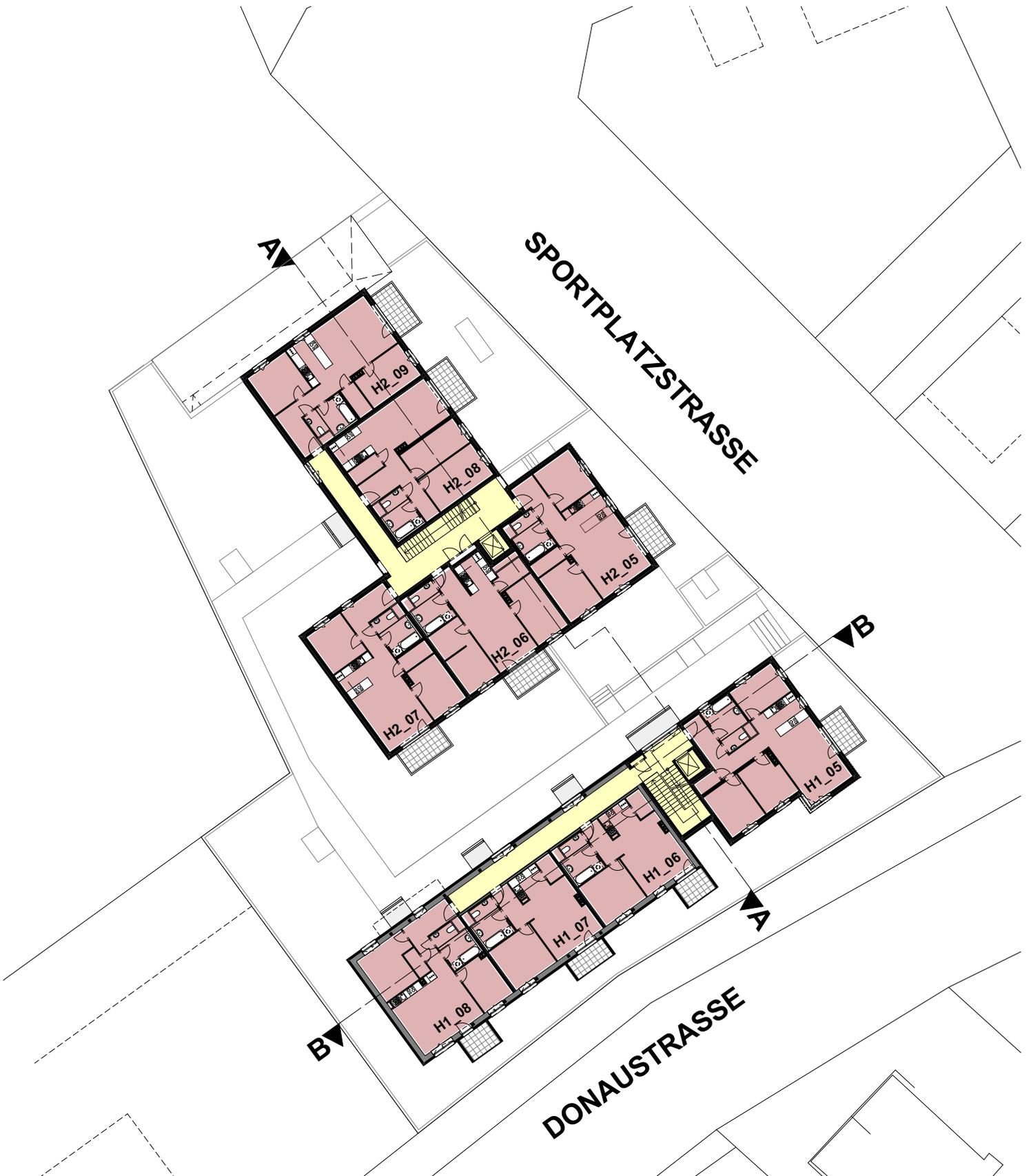
UNTERGESCHOSS

M 1:400



ERDGESCHOSS

M 1:400 0 5 10 20 30 m



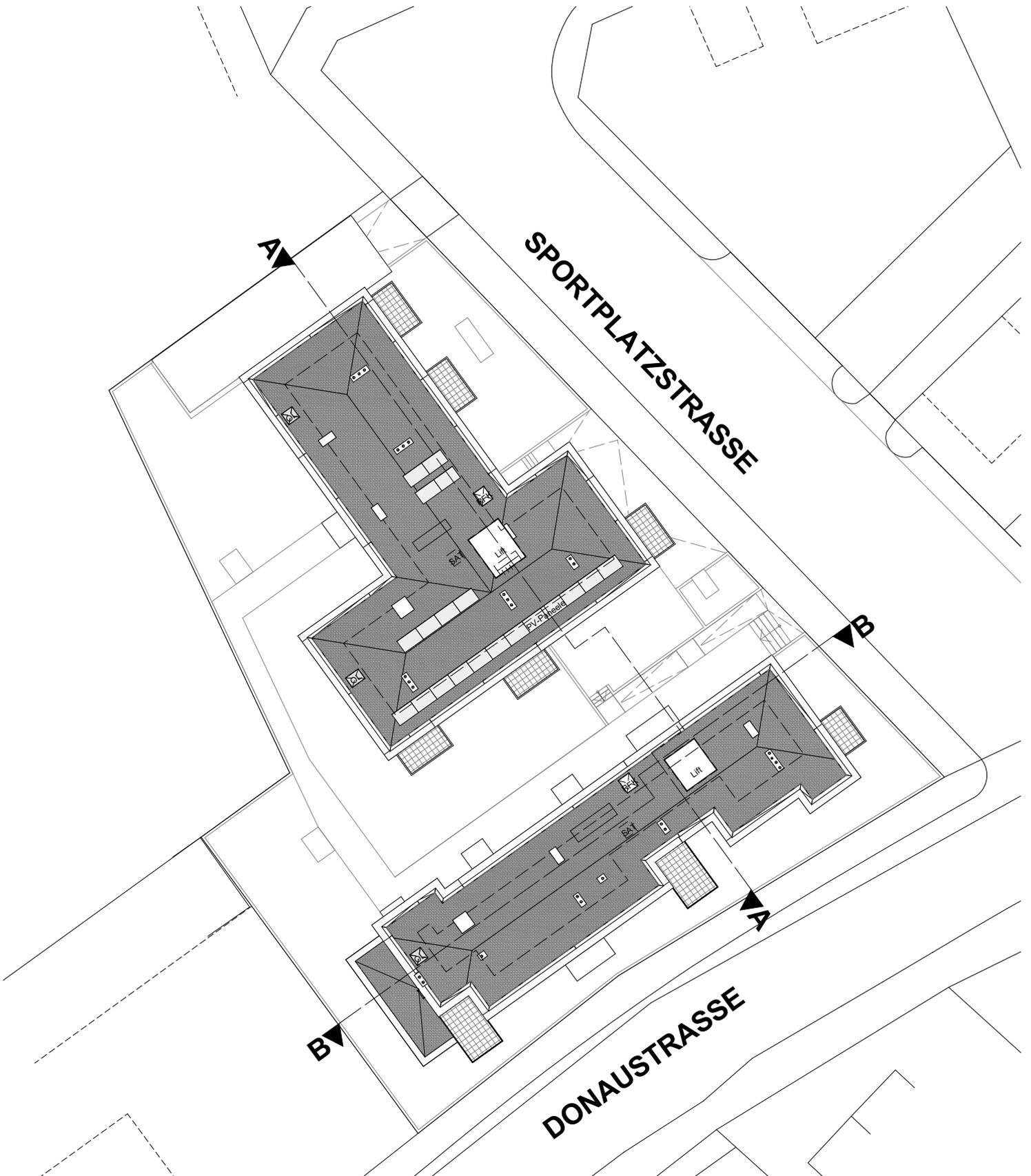
1. OBERGESCHOSS

M 1:400 0 5 10 20 30 m

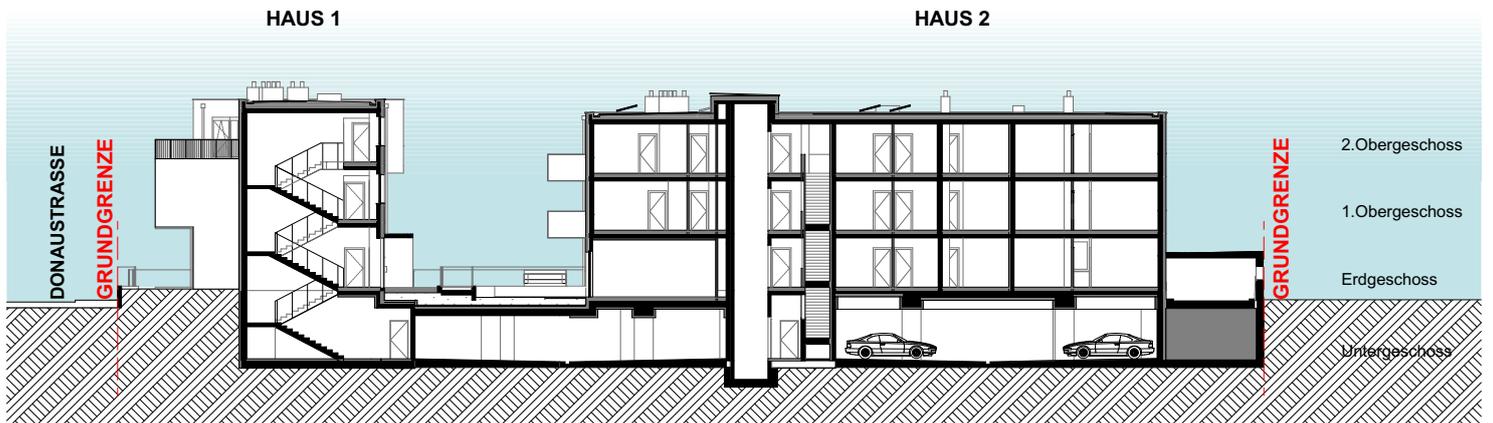
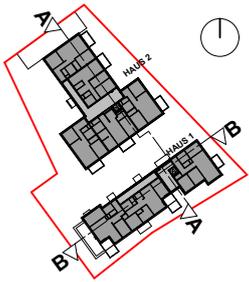


2. OBERGESCHOSS

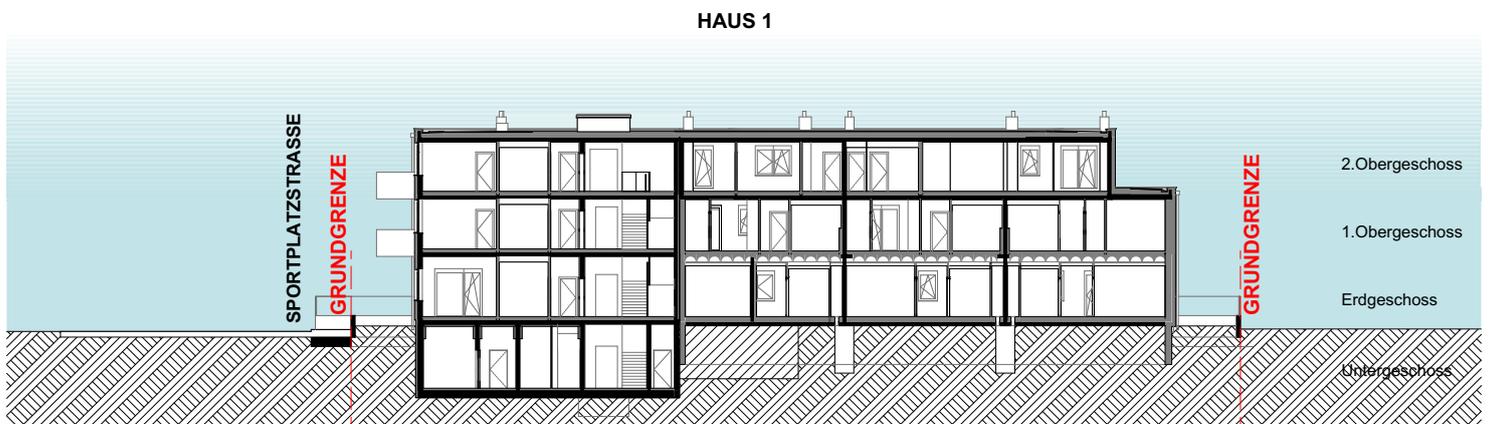
M 1:400 0 5 10 20 30 m



M 1:400 0 5 10 20 30 m



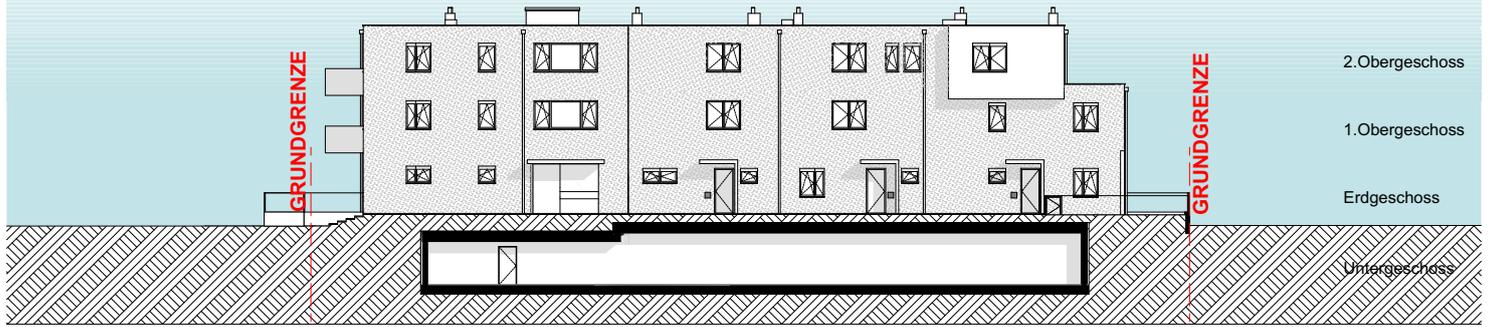
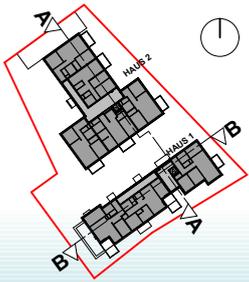
SCHNITT A



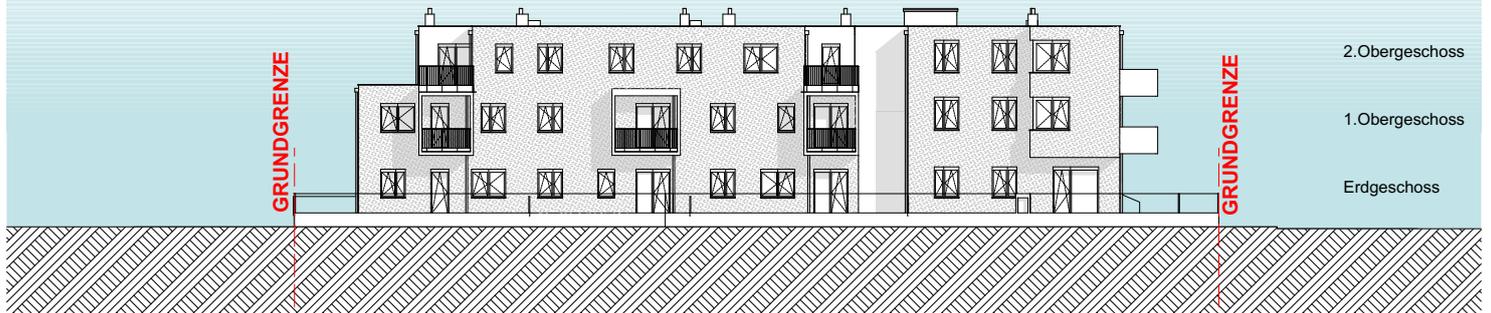
SCHNITT B

SCHNITTE

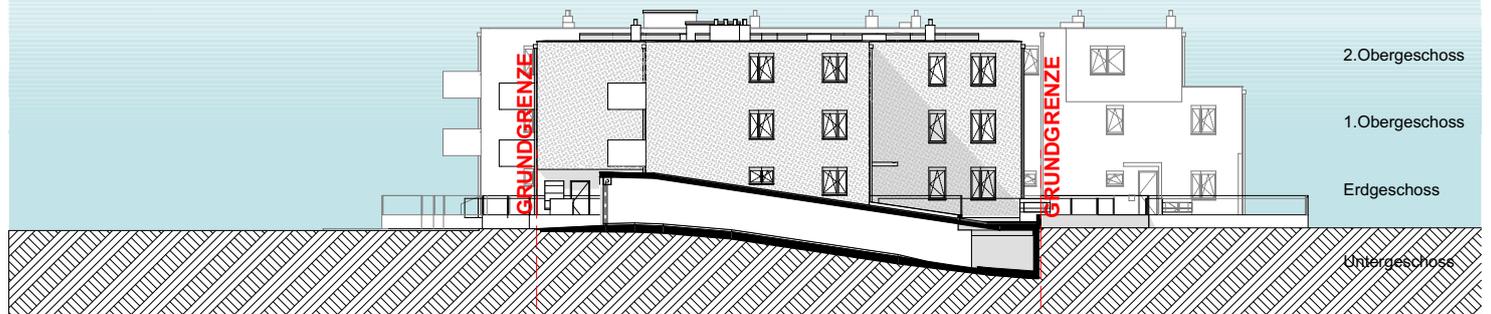
M 1:400 0 5 10 20 30 m



HAUS 1 NORDWEST



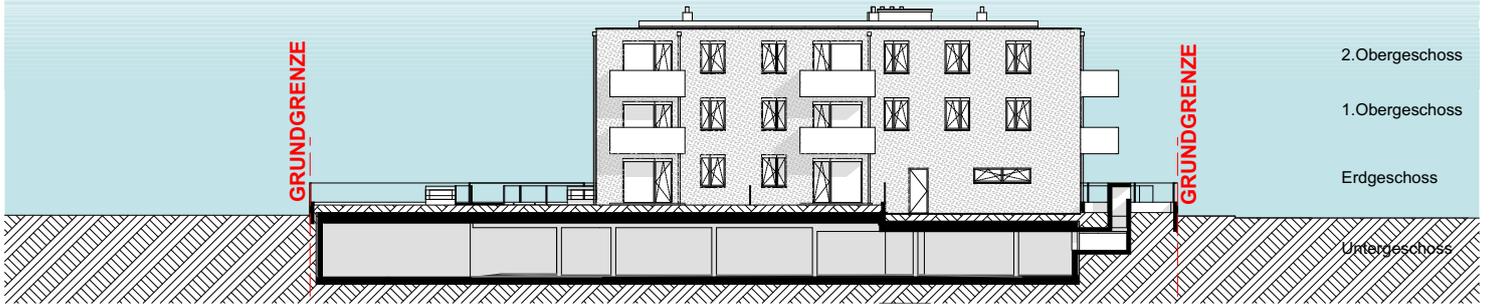
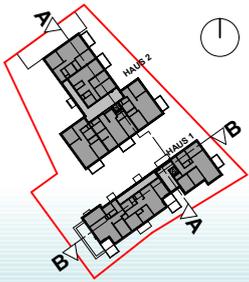
HAUS 1 SÜDOST



HAUS 2 NORDWEST

ANSICHTEN

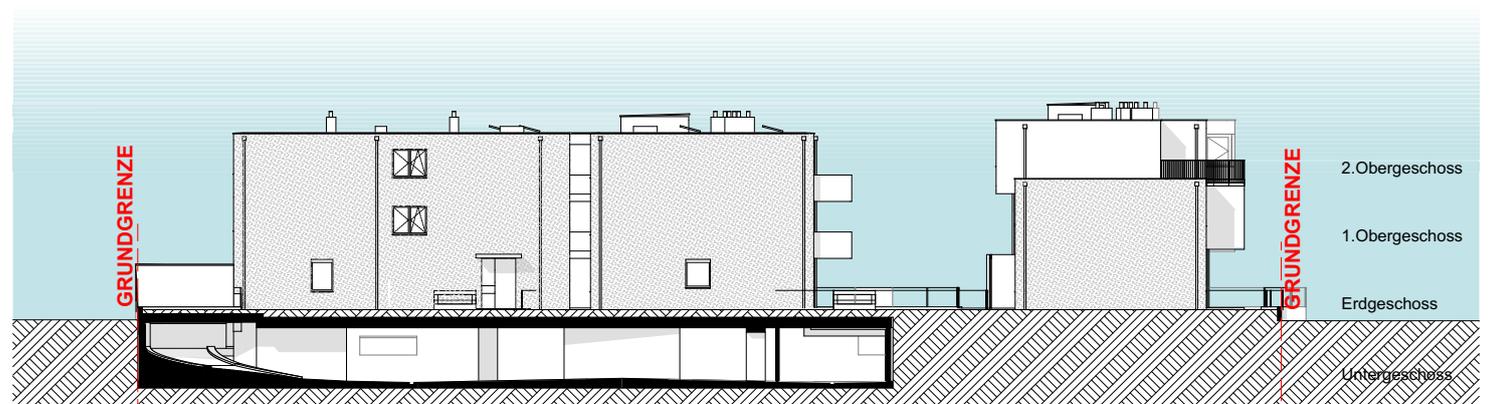
M 1:400 0 5 10 20 30 m



HAUS 2 SÜDOST



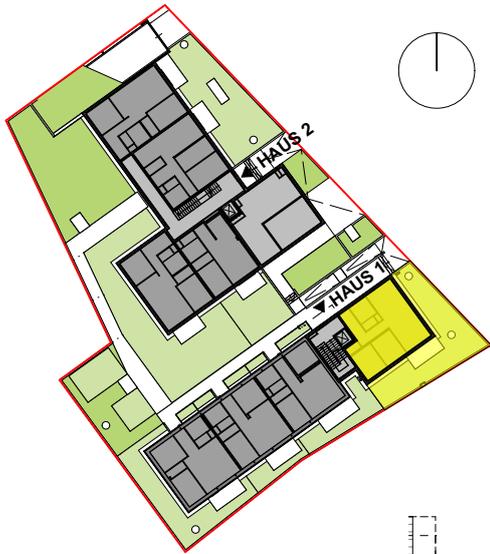
HAUS 1 UND 2 NORDOST



HAUS 2 UND 1 SÜDWEST

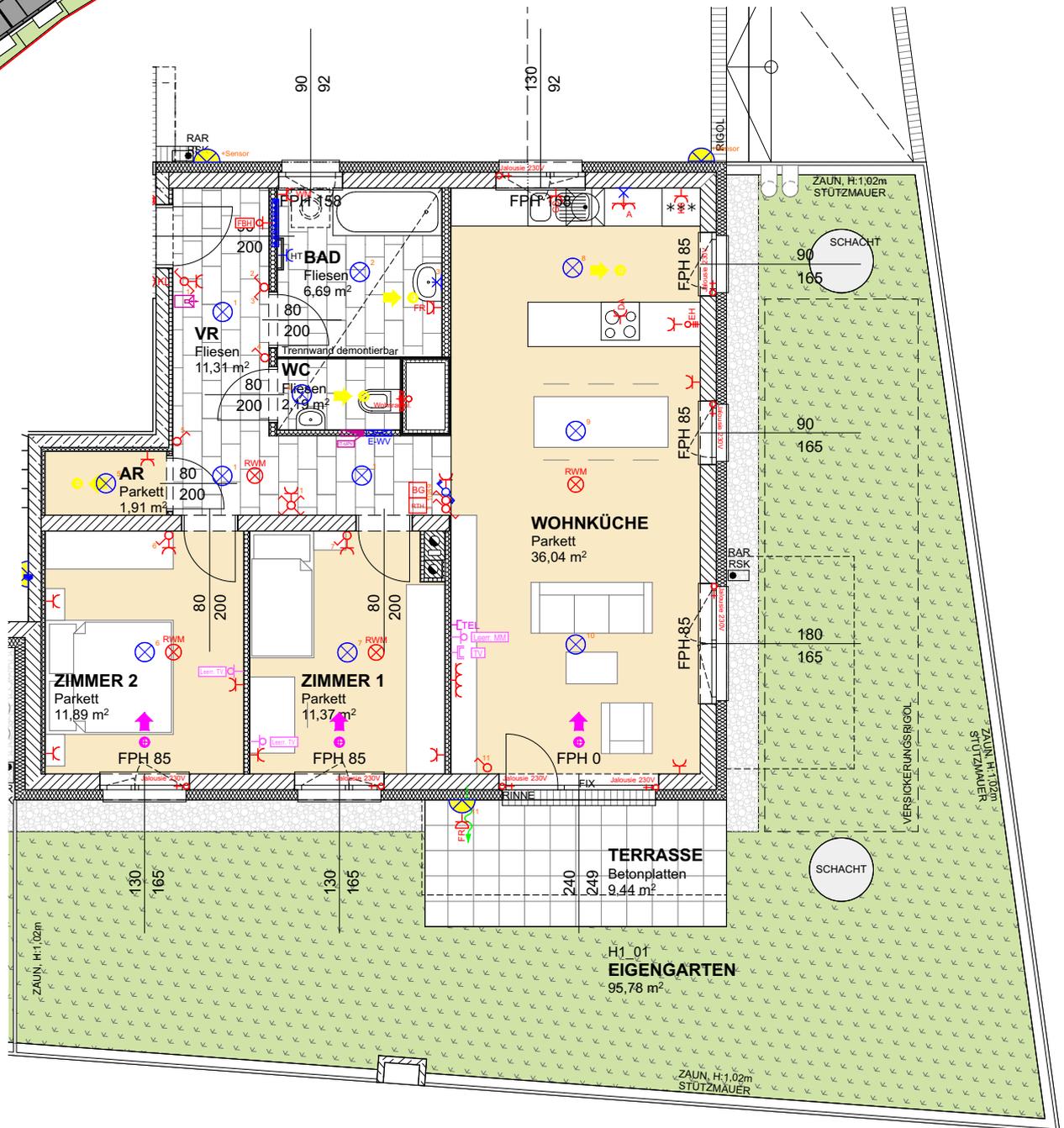
ANSICHTEN

M 1:400 0 5 10 20 30 m

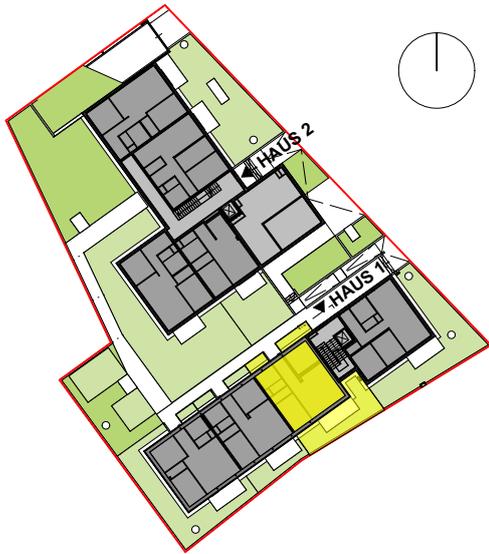


HAUS 1 ERDGESCHOSS

TOP	H1_01
Wohnnutzfläche	81,40 m ²
Terrasse	9,44 m ²
Garten	95,78 m ²
Keller	2,16 m ²

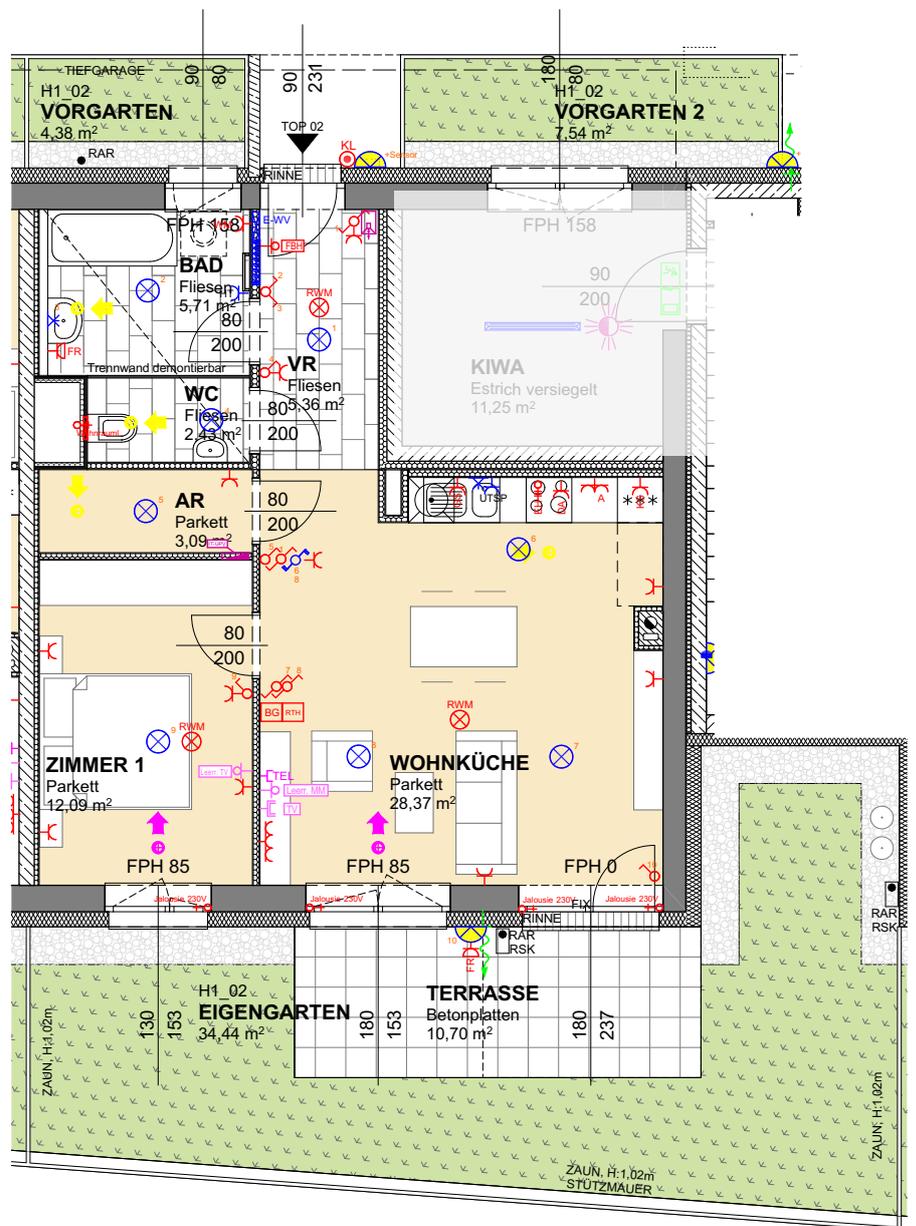


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

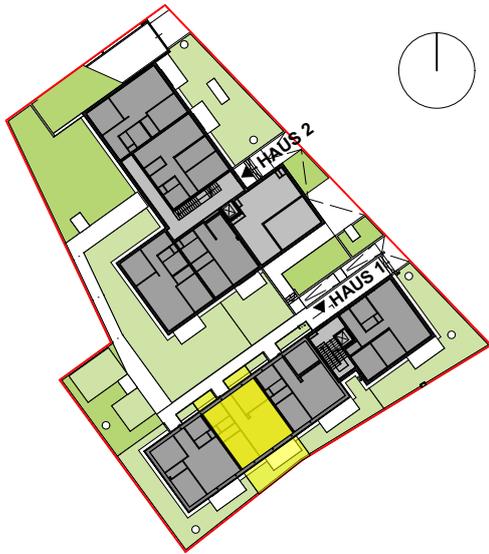


HAUS 1 ERDGESCHOSS

TOP	H1_02
Wohnnutzfläche	57,05 m ²
Terrasse	10,70 m ²
Garten	46,36 m ²
Keller	2,35 m ²

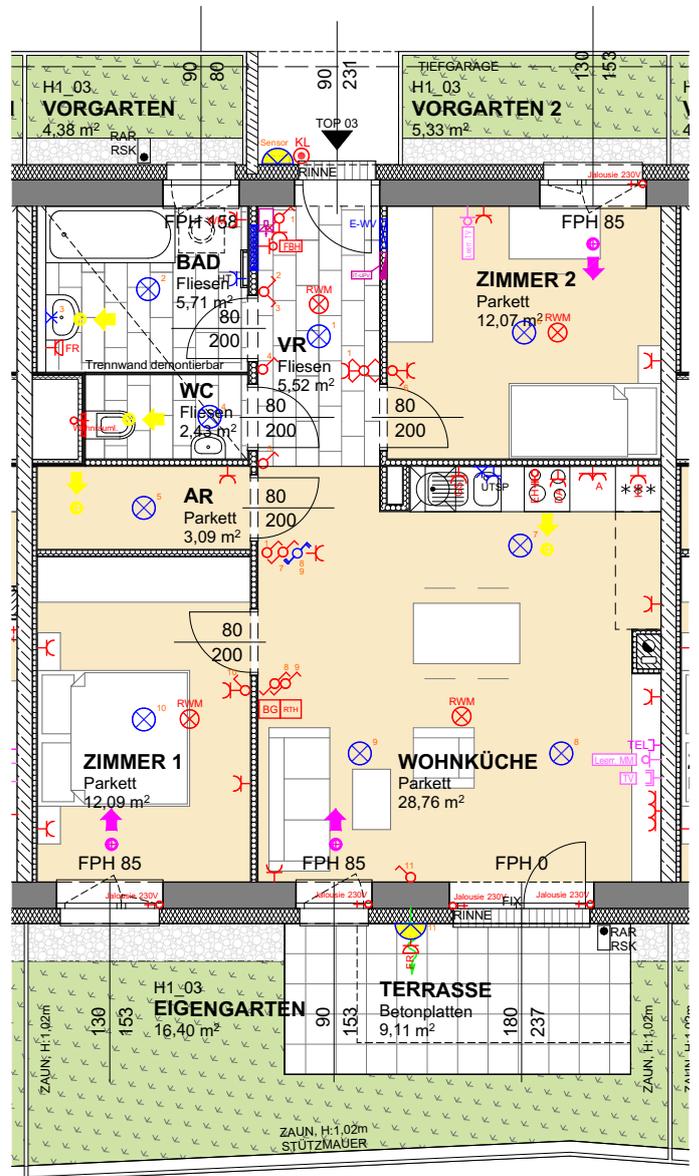


M 1:100 0 1 2 3 4 5m



**HAUS 1
ERDGESCHOSS**

TOP	H1_03
Wohnnutzfläche	69,67 m ²
Terrasse	9,11 m ²
Garten	26,11 m ²
Keller	2,40 m ²

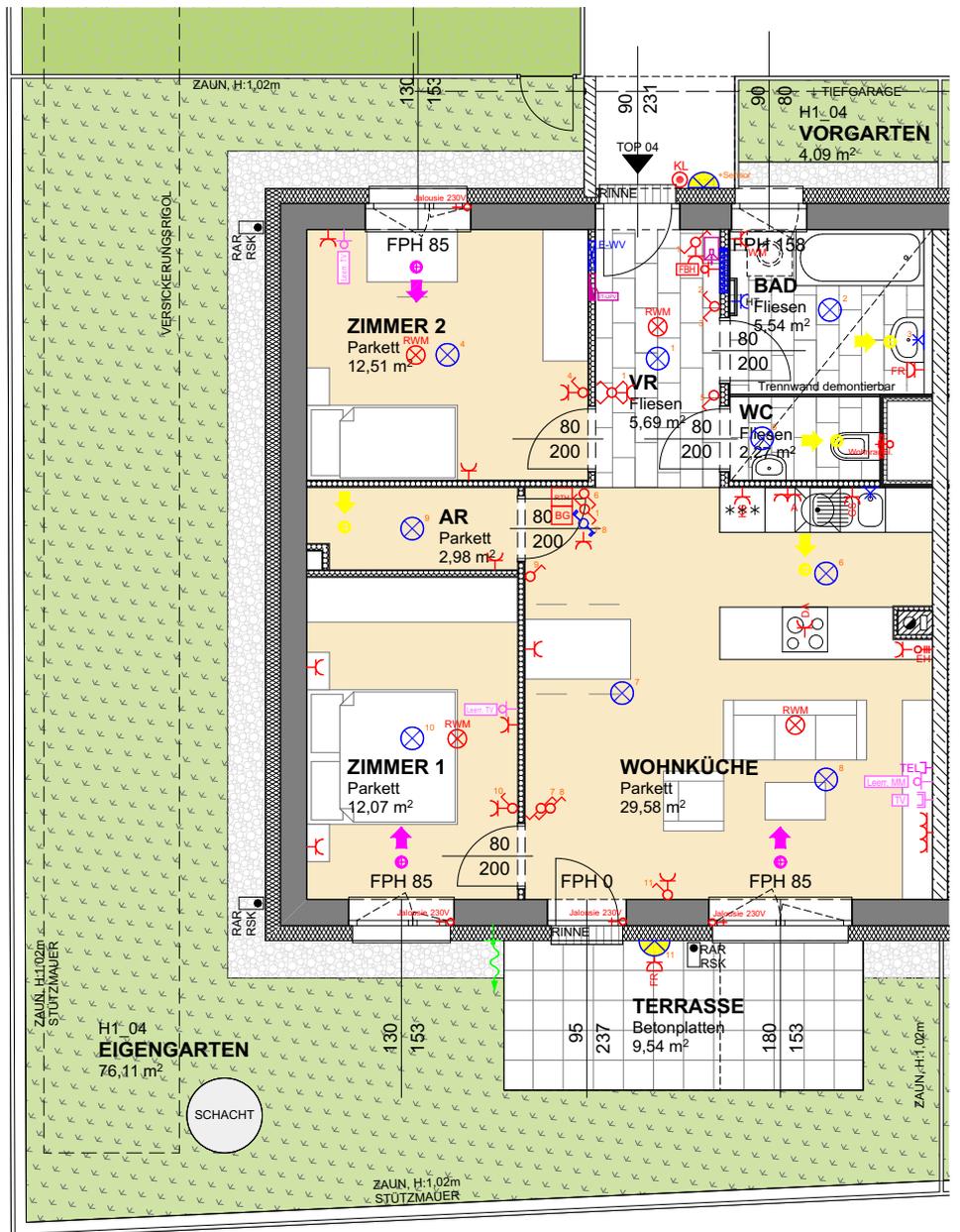


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

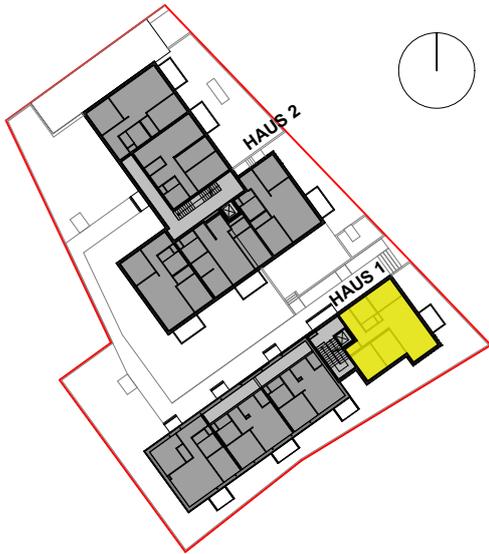


HAUS 1 ERDGESCHOSS

TOP	H1_04
Wohnnutzfläche	70,64 m ²
Terrasse	9,54 m ²
Garten	80,20 m ²
Keller	2,45 m ²

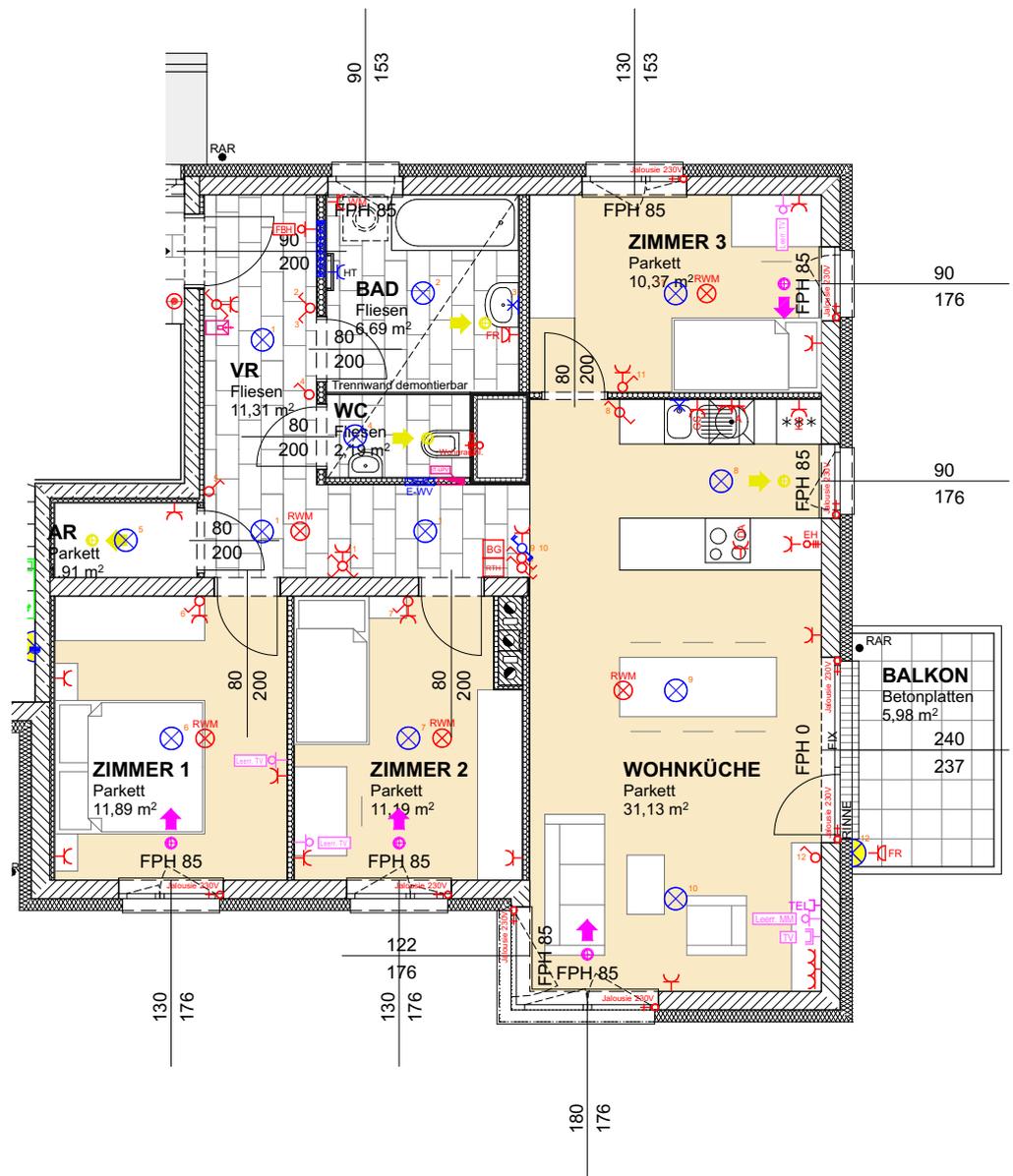


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

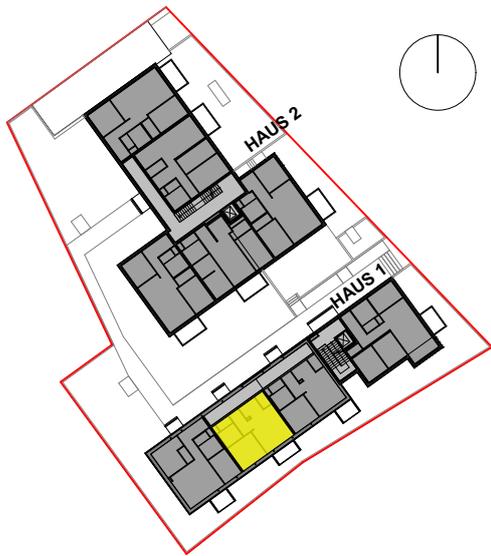


**HAUS 1
1. OBERGESCHOSS**

TOP	H1_05
Wohnnutzfläche	86,68 m ²
Balkon	5,98 m ²
Keller	2,20 m ²

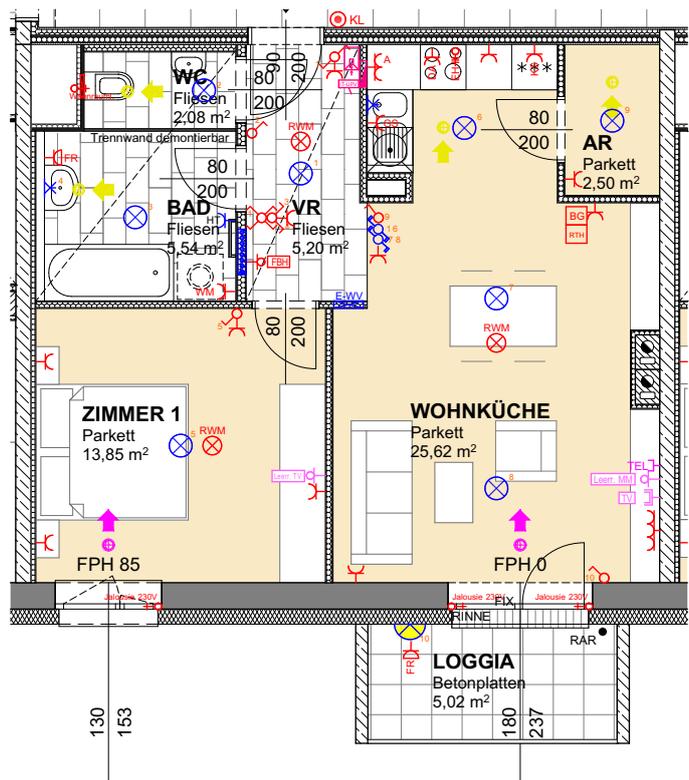


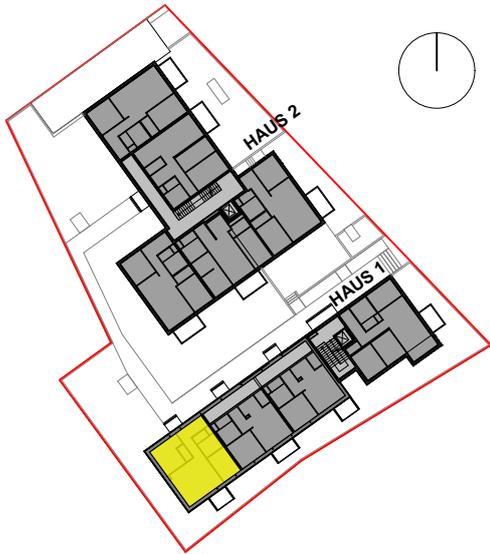
M 1:100 0 1 2 3 4 5m



HAUS 1 1. OBERGESCHOSS

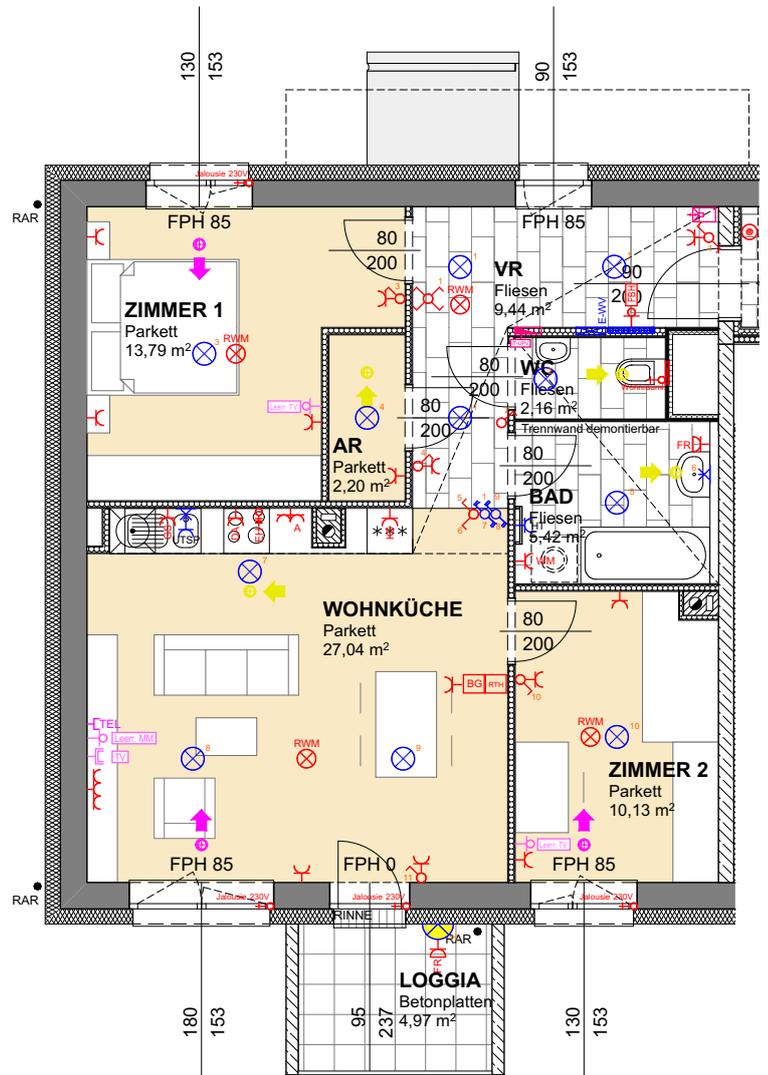
TOP	H1_07
Wohnnutzfläche	54,79 m ²
Loggia	5,02 m ²
Keller	2,39 m ²



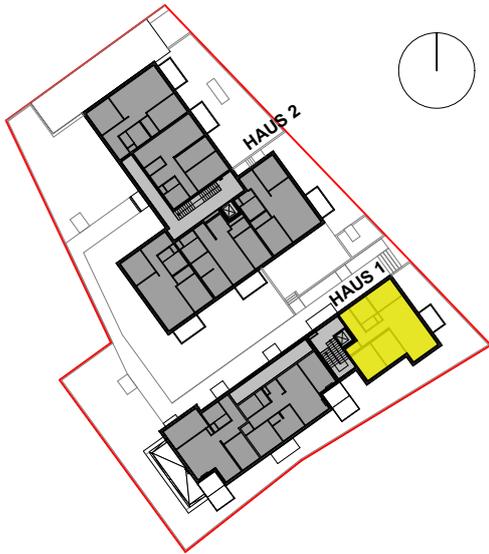


**HAUS 1
1. OBERGESCHOSS**

TOP	H1_08
Wohnnutzfläche	70,18 m ²
Loggia	4,97 m ²
Keller	2,39 m ²

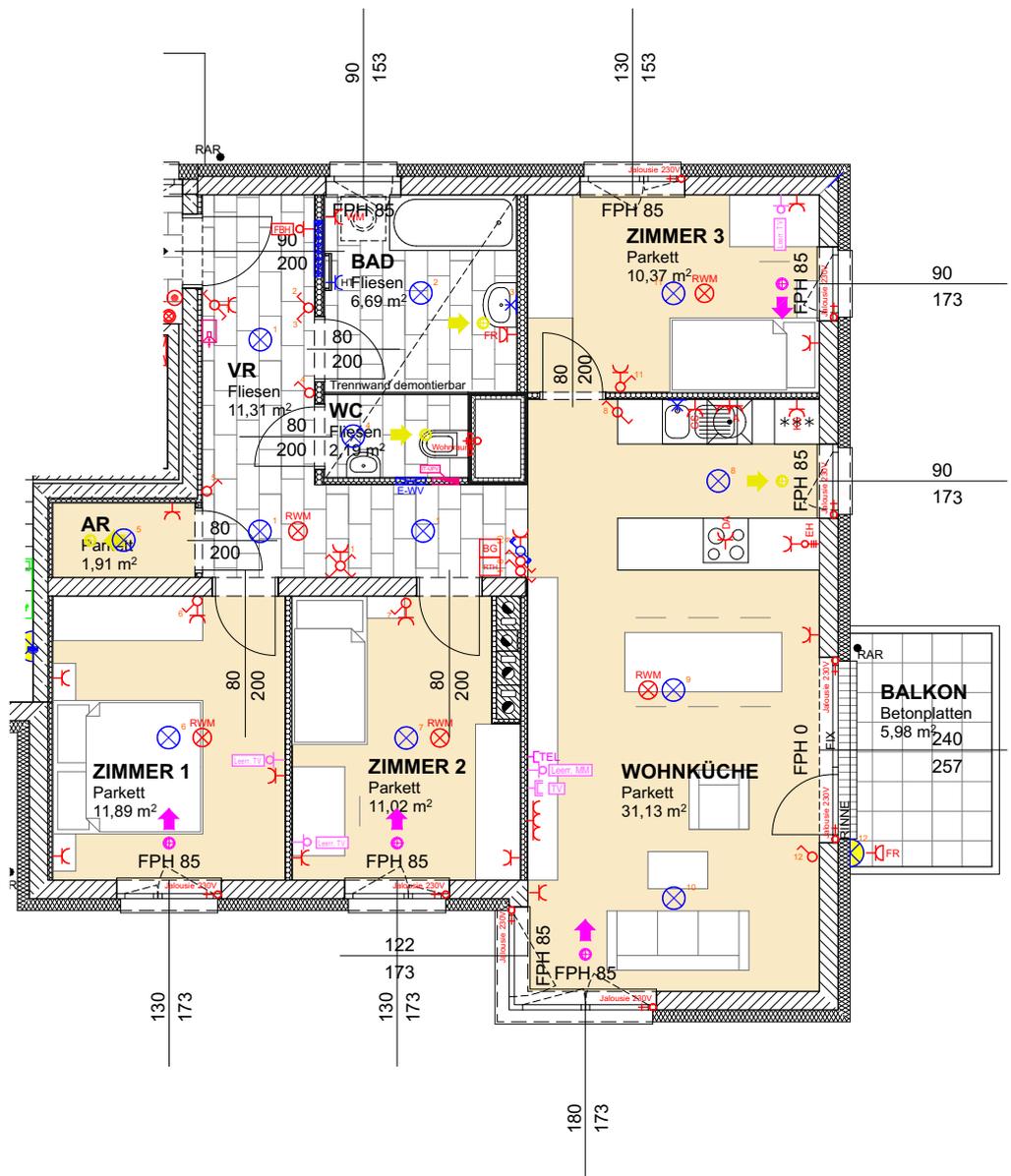


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

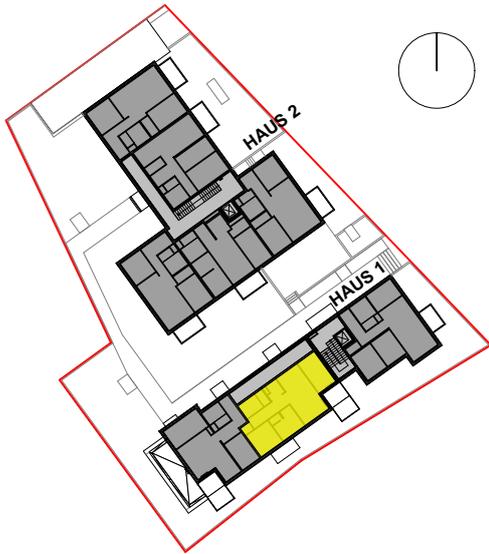


**HAUS 1
2. OBERGESCHOSS**

TOP	H1_09
Wohnnutzfläche	86,51 m ²
Balkon	5,98 m ²
Keller	2,39 m ²

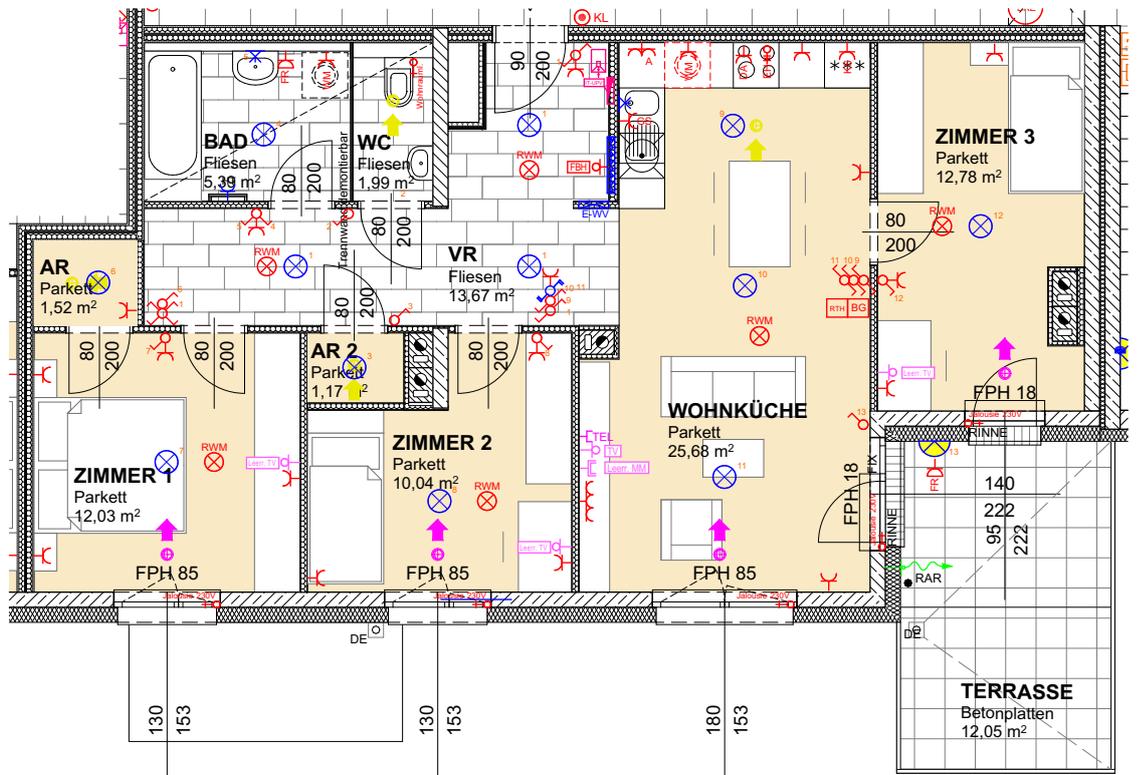


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

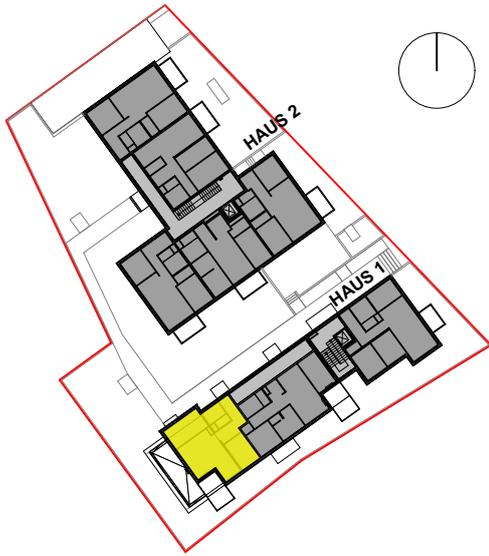


**HAUS 1
2. OBERGESCHOSS**

TOP	H1_10
Wohnnutzfläche	84,27 m ²
Terrasse	12,05 m ²
Keller	2,39 m ²

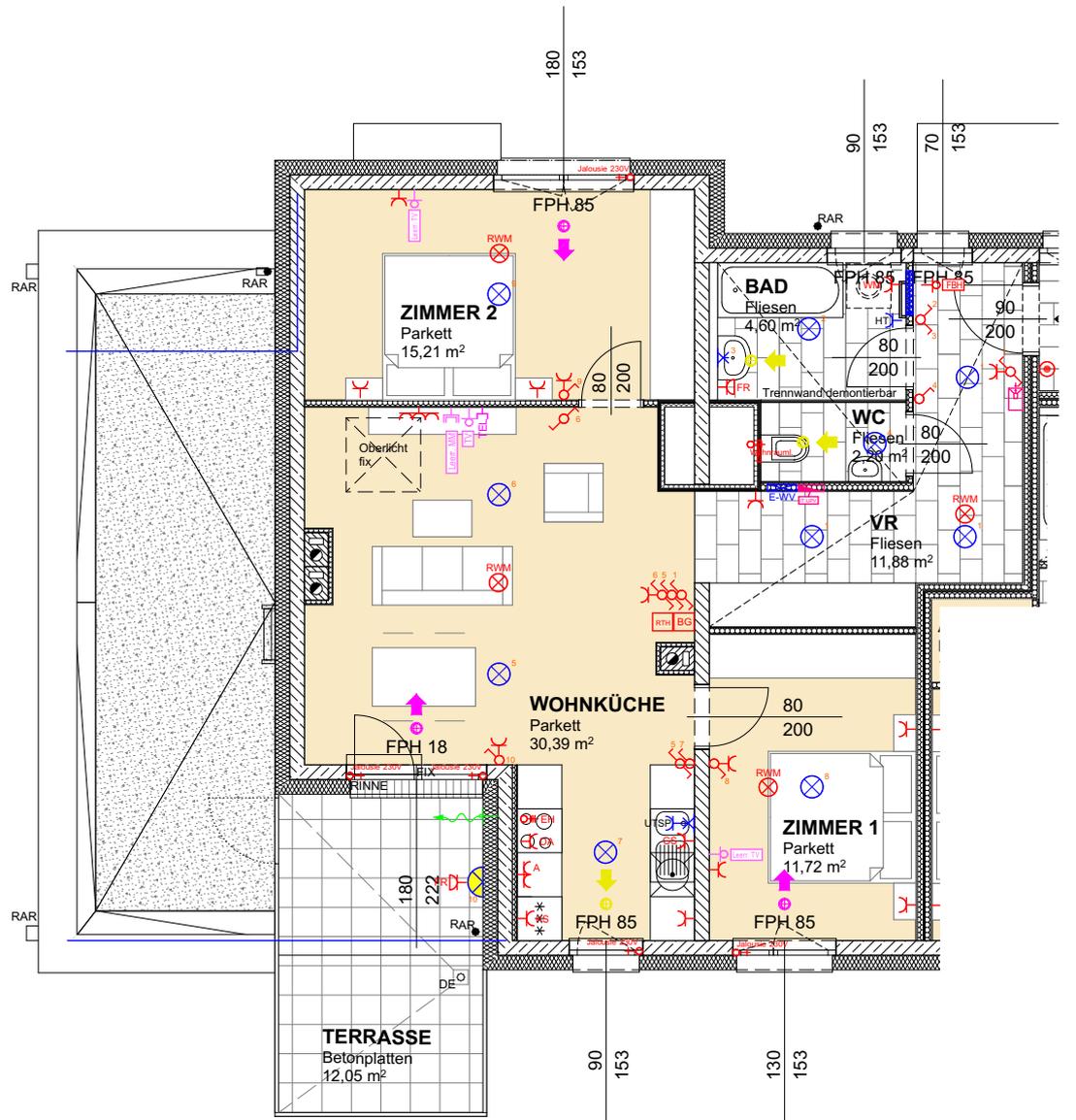


M 1:100 0 1 2 3 4 5m



**HAUS 1
2. OBERGESCHOSS**

TOP	H1_11
Wohnnutzfläche	76,00 m ²
Terrasse	12,05 m ²
Keller	2,46 m ²

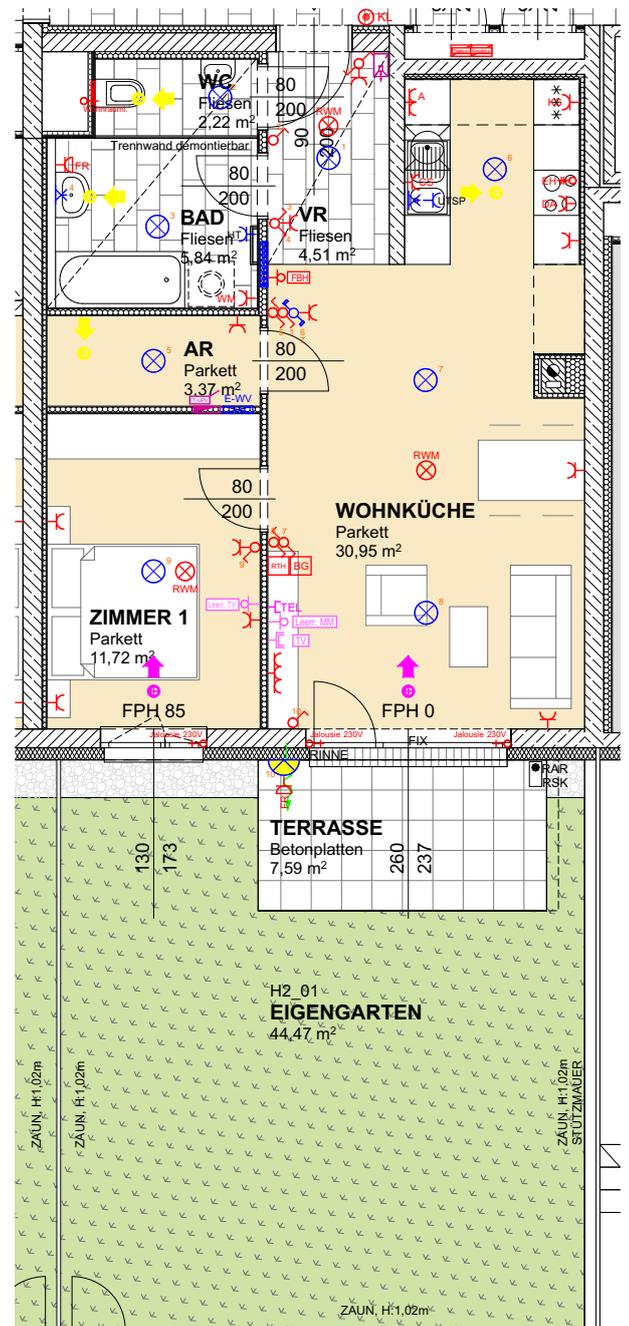


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

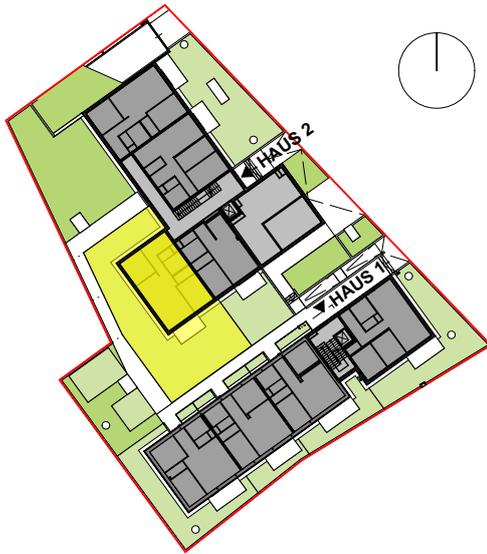


HAUS 2 ERDGESCHOSS

TOP	H2_01
Wohnnutzfläche	58,61 m ²
Terrasse	7,59 m ²
Garten	44,47 m ²
Keller	7,36 m ²

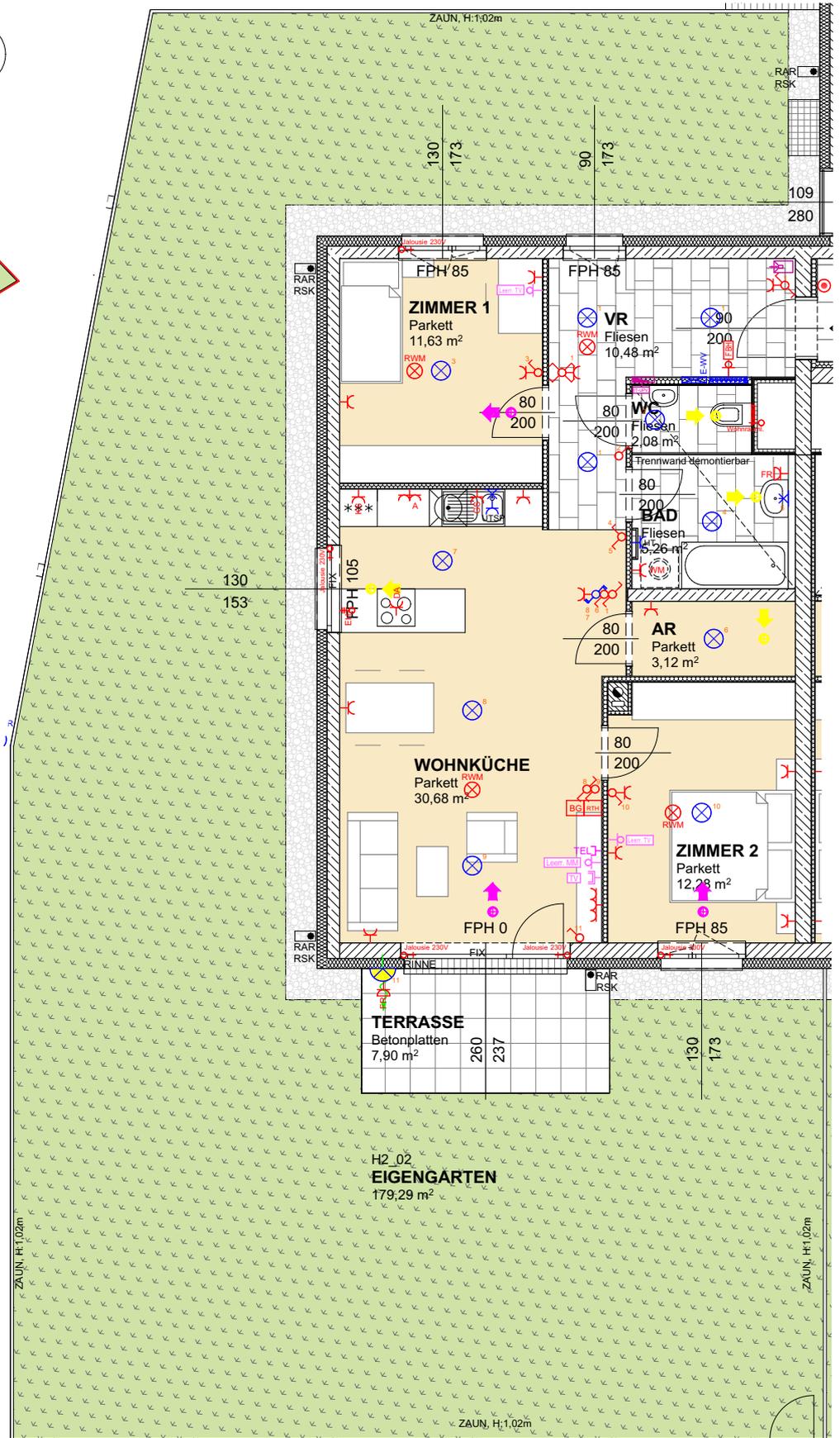


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

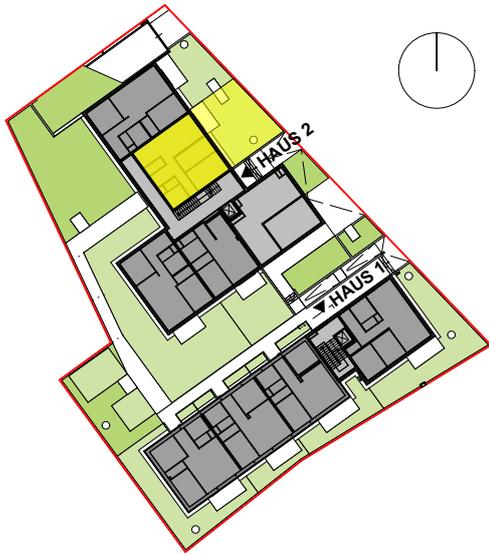


HAUS 2 ERDGESCHOSS

TOP	H2_02
Wohnnutzfläche	75,53 m ²
Terrasse	7,90 m ²
Garten	179,29 m ²
Keller	3,58 m ²

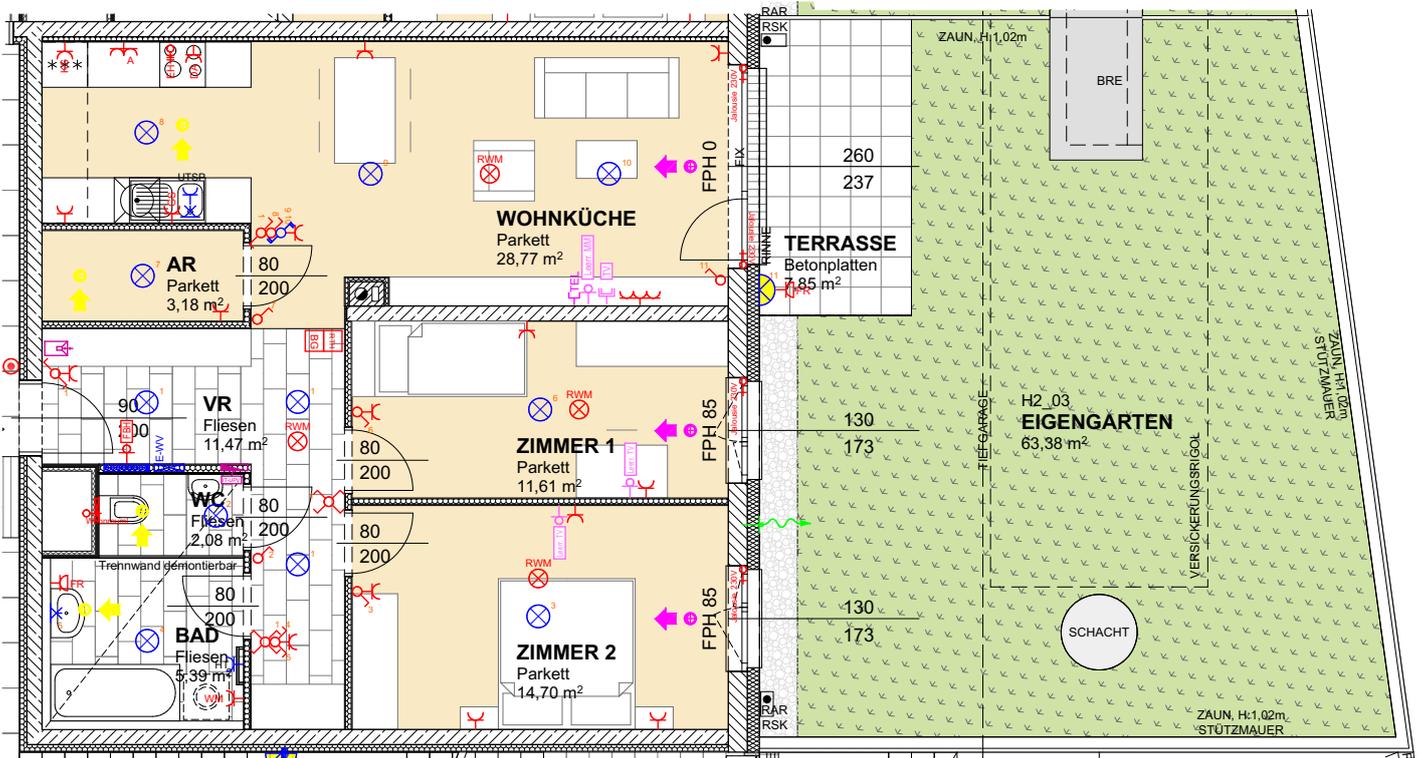


M 1:100 0 1 2 3 4 5m



**HAUS 2
ERDGESCHOSS**

TOP	H2_03
Wohnnutzfläche	77,20 m ²
Terrasse	7,85 m ²
Garten	63,38 m ²
Keller	3,58 m ²

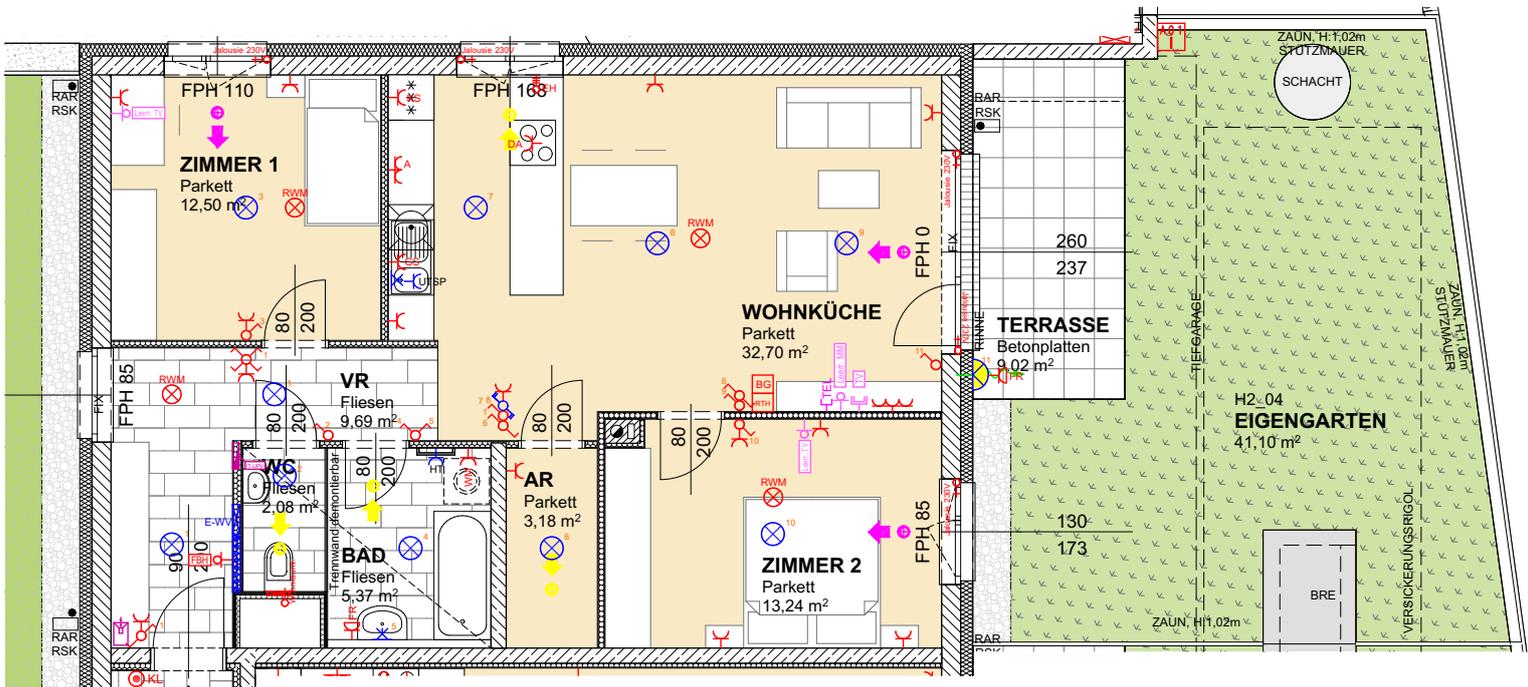


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

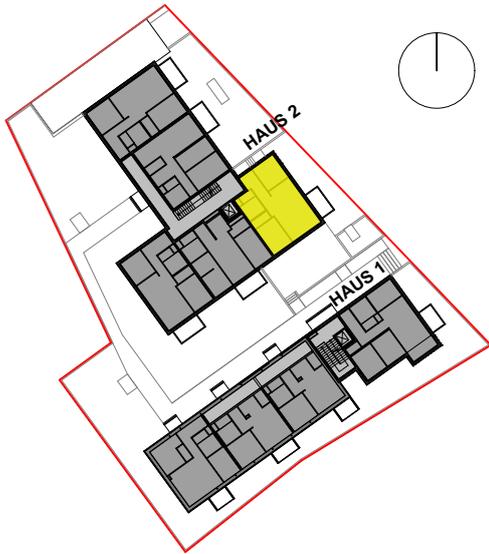


HAUS 2 ERDGESCHOSS

TOP	H2_04
Wohnnutzfläche	78,76 m ²
Terrasse	9,02 m ²
Garten	41,10 m ²
Keller	4,19 m ²

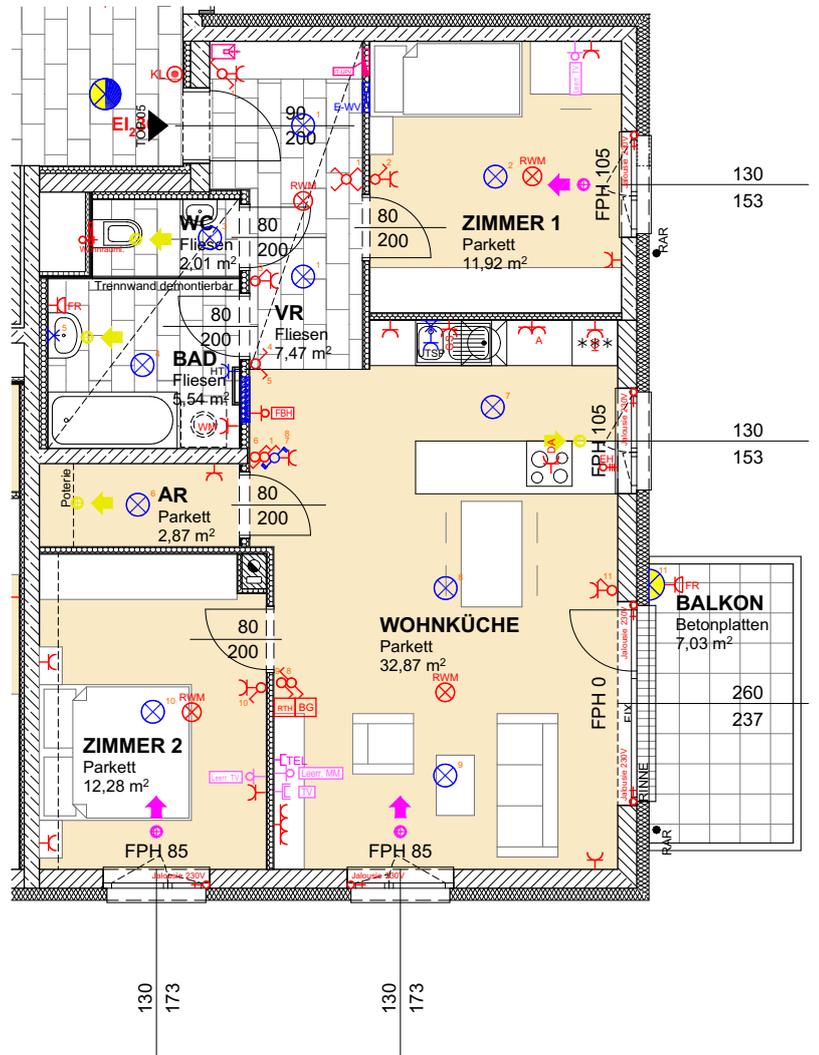


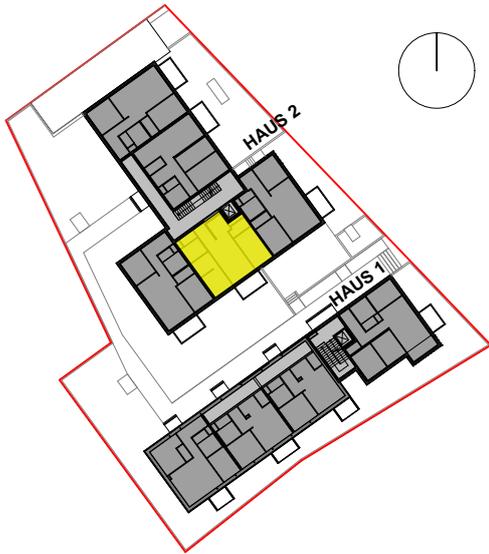
M 1:100 0 1 2 3 4 5m



**HAUS 2
1. OBERGESCHOSS**

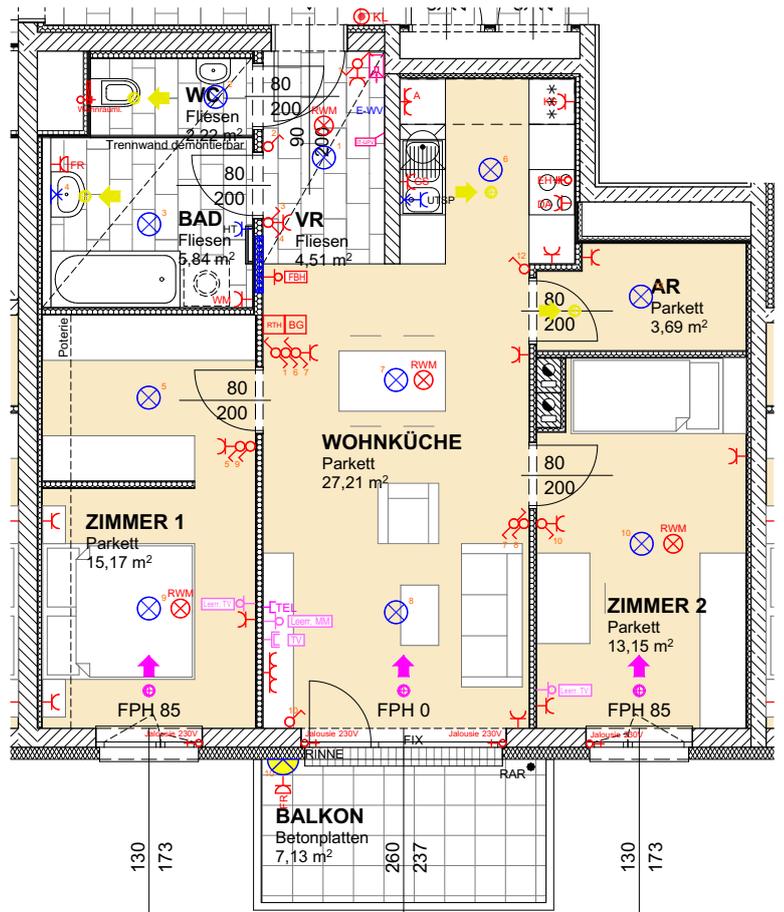
TOP	H2_05
Wohnnutzfläche	74,96 m ²
Balkon	7,03 m ²
Keller	4,19 m ²



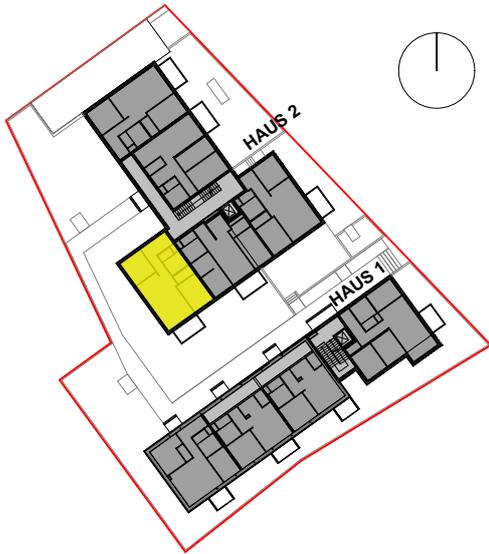


HAUS 2
1. OBERGESCHOSS

TOP	H2_06
Wohnnutzfläche	71,79 m ²
Balkon	7,13 m ²
Keller	4,19 m ²

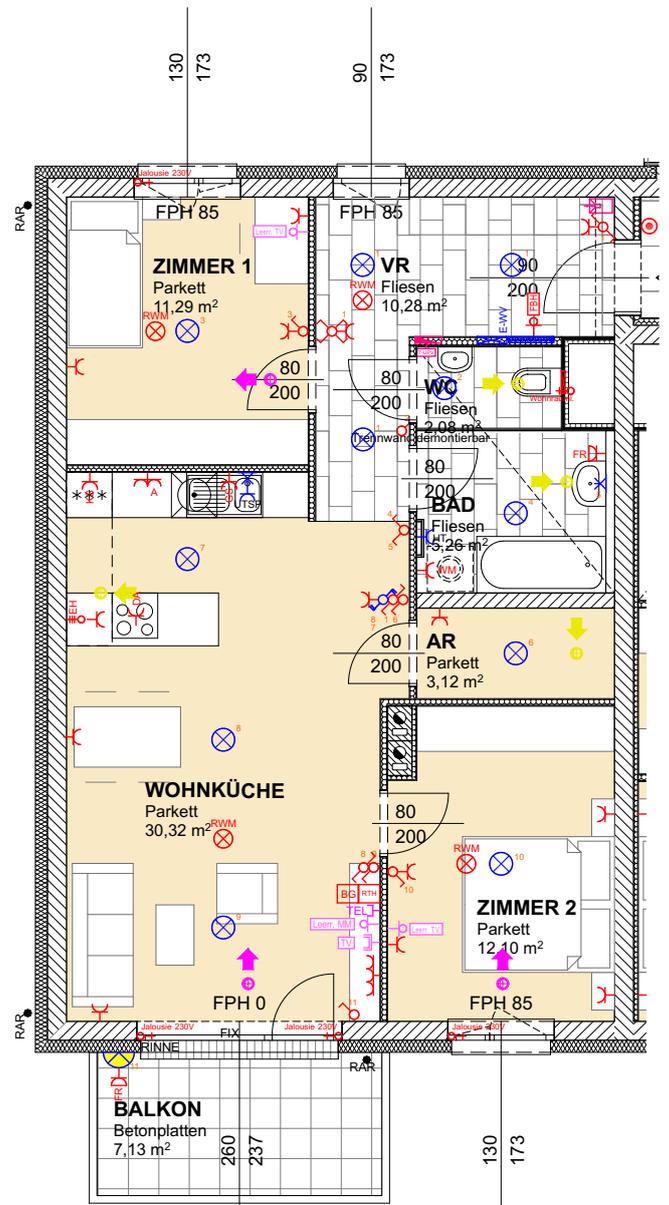


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

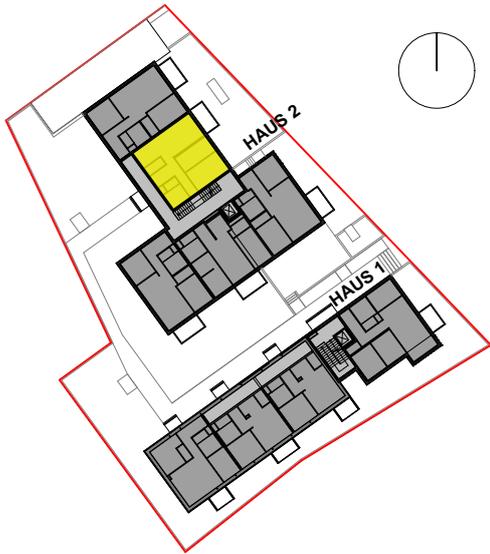


**HAUS 2
1. OBERGESCHOSS**

TOP	H2_07
Wohnnutzfläche	74,45 m ²
Balkon	7,13 m ²
Keller	4,19 m ²

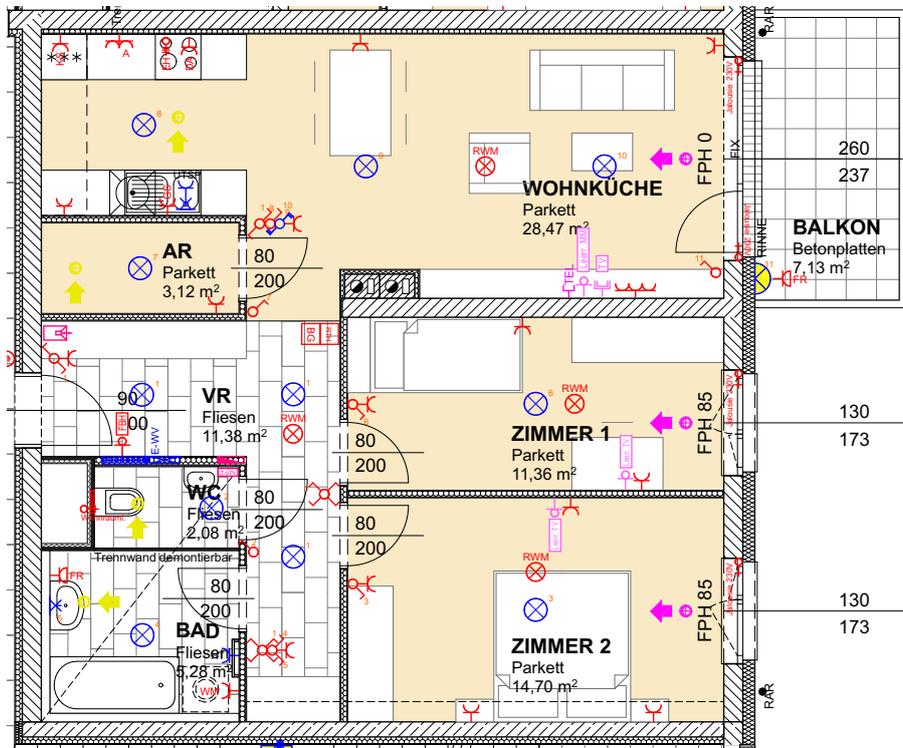


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

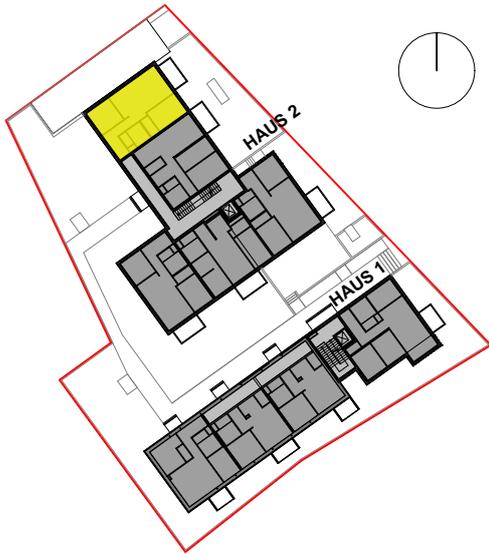


HAUS 2
1. OBERGESCHOSS

TOP	H2_08
Wohnnutzfläche	76,39 m ²
Balkon	7,13 m ²
Keller	4,19 m ²

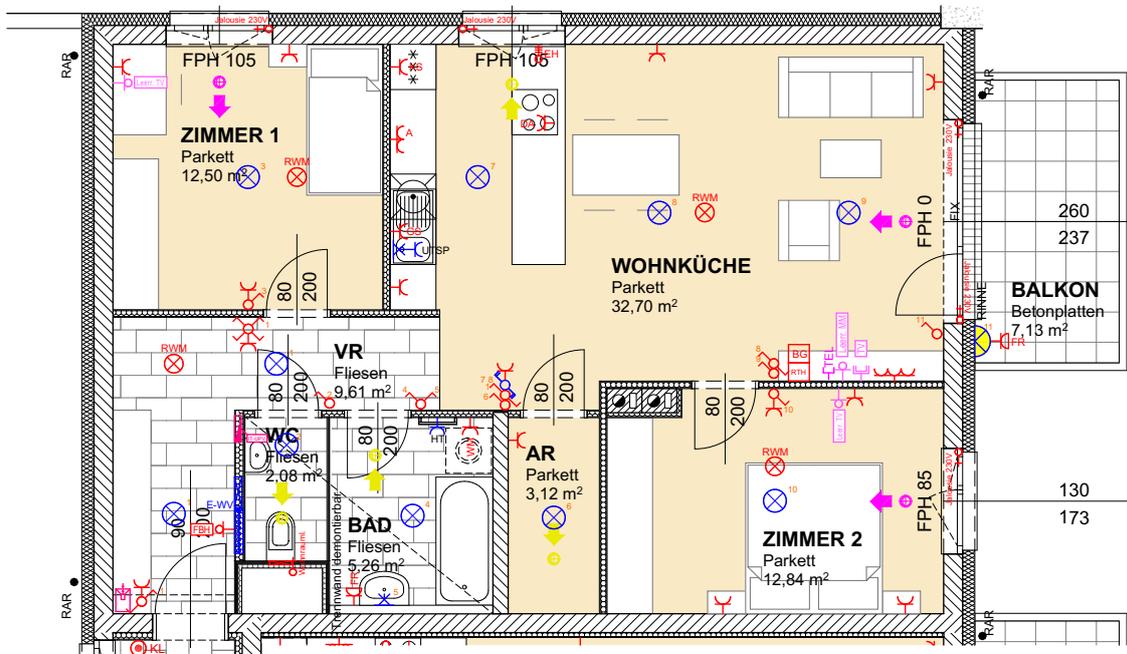


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

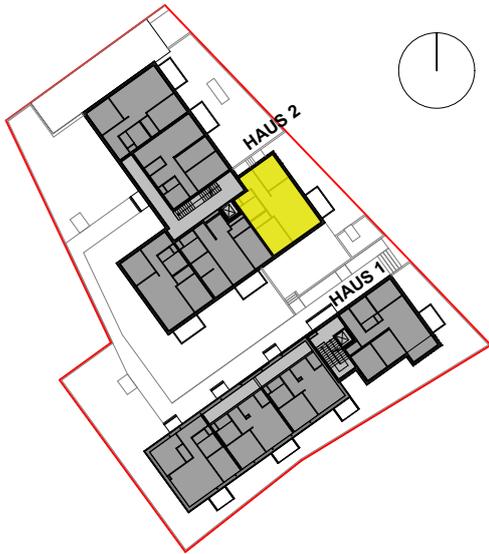


HAUS 2
1. OBERGESCHOSS

TOP	H2_09
Wohnnutzfläche	78,11 m ²
Balkon	7,13 m ²
Keller	3,60 m ²

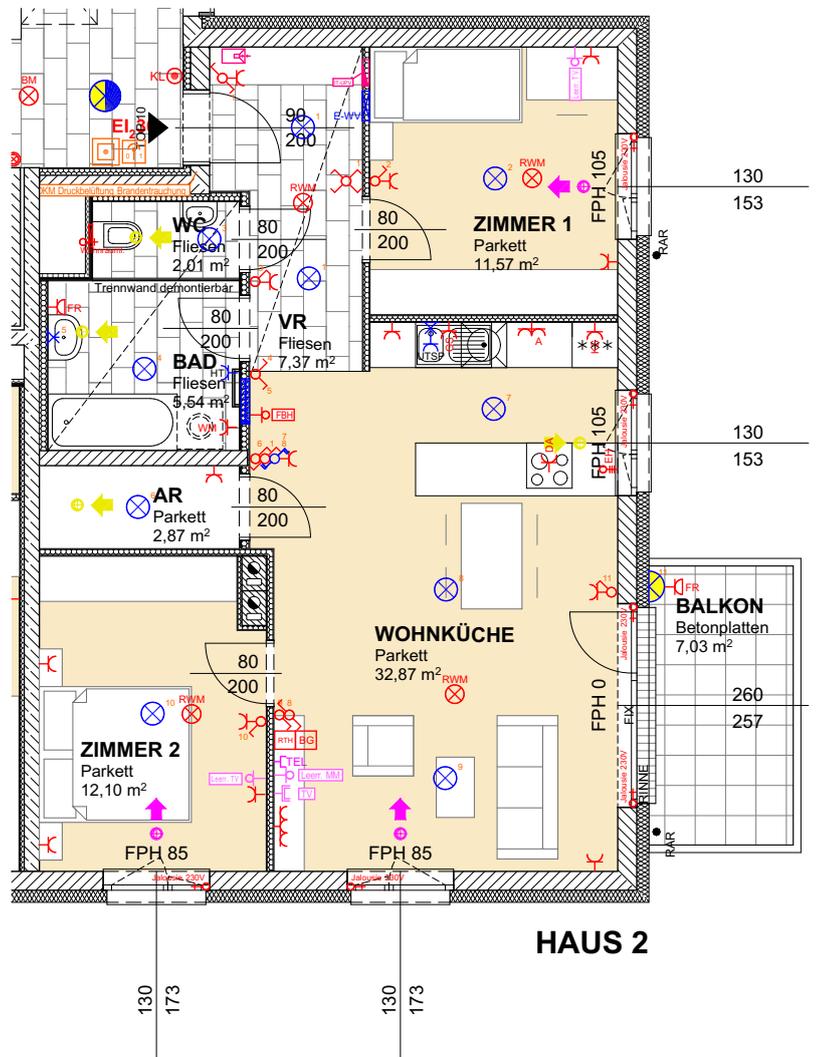


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

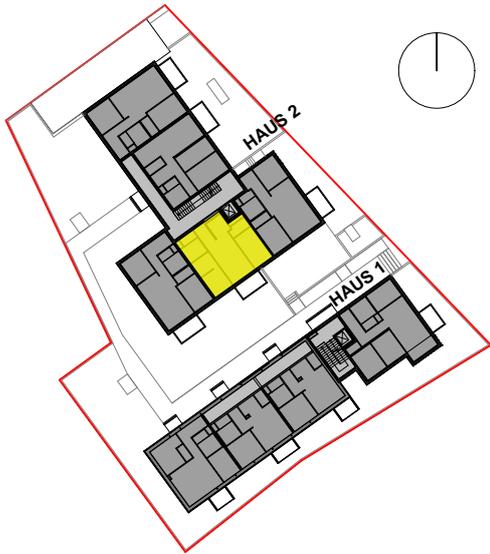


HAUS 2 2. OBERGESCHOSS

TOP	H2_10
Wohnnutzfläche	74,33 m ²
Balkon	7,03 m ²
Keller	4,31 m ²

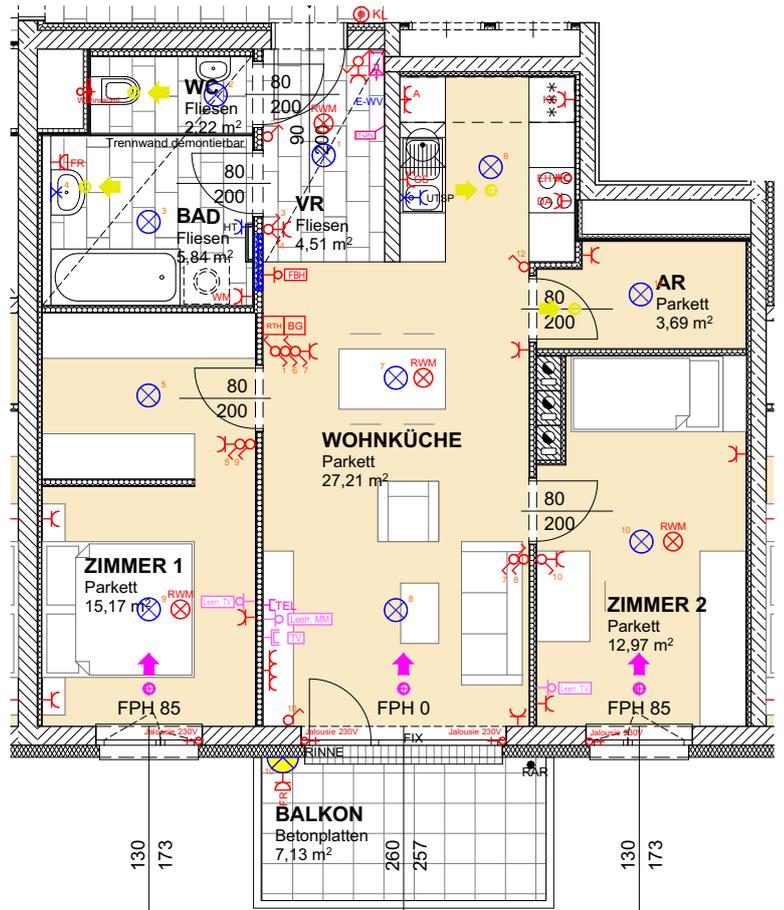


M 1:100 0 1 2 3 4 5m

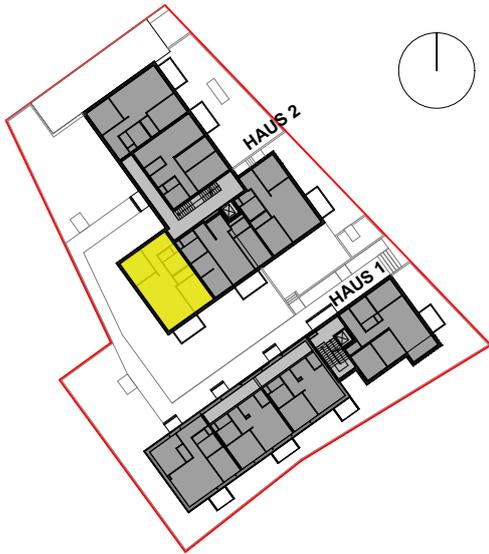


**HAUS 2
2. OBERGESCHOSS**

TOP	H2_11
Wohnnutzfläche	71,61 m ²
Balkon	7,13 m ²
Keller	4,31 m ²

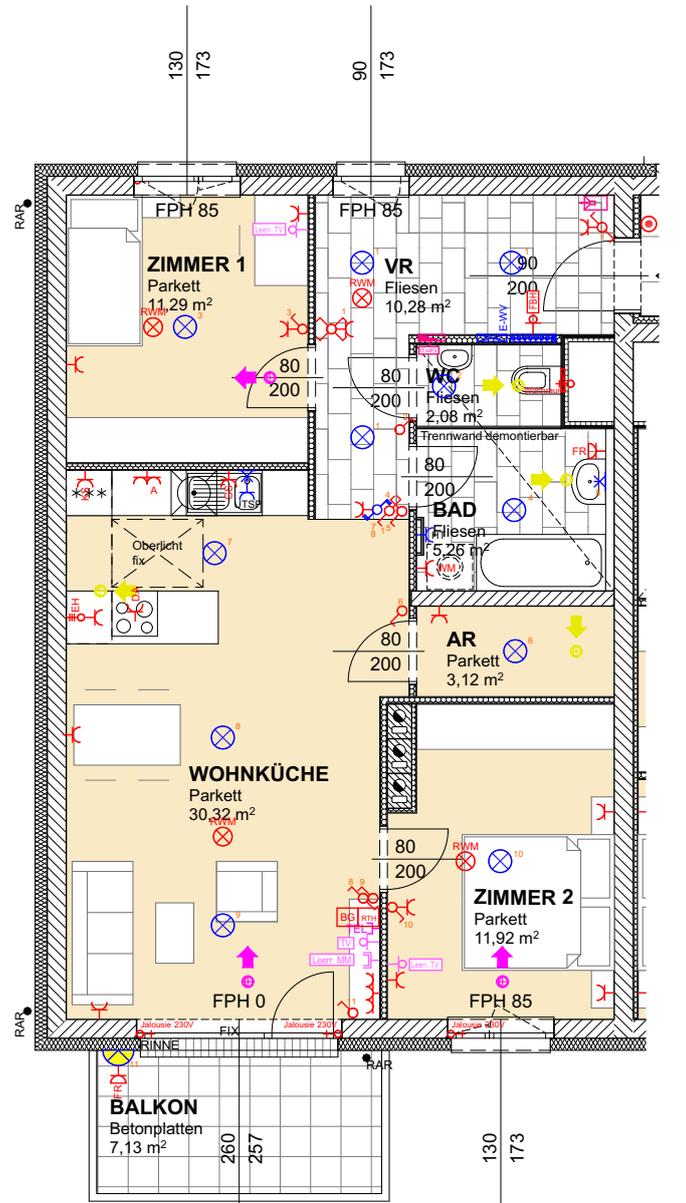


M 1:100 0 1 2 3 4 5m



**HAUS 2
2. OBERGESCHOSS**

TOP	H2_12
Wohnnutzfläche	74,27 m ²
Balkon	7,13 m ²
Keller	4,36 m ²



M 1:100 0 1 2 3 4 5m

E- Legende

- Ausschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Klingeltaster
- Schukosteckdose 230V
- GS=Geschirrspüler,
- KS=Kühlschrank,
- DA=Dunstabzug,
- Schukosteckdose 230V mit Klappdeckel;
- WM=Waschmaschine,
- FR=Feuchtraum
- Doppelschukosteckdose 230V
- A=Arbeitssteckdose,
- Dreifachschukosteckdose 230V
- E Anschluss
- E Anschluss 230V Jalousie
- E Anschluss Fußbodenheizungsverteiler
- E Anschluss kontroll. Wohnraumlüftung
- E-Herd-Anschlussdose 400V
- Deckenauslass Licht
- Wandauslass Licht
- E-Verteiler
- Schutzerdung
- Wandleuchte
- IT-UPV Medien-Verteiler
- Sat Steckdose
- Telekom Dose
- IT Leerdose m. Blinddeckel
- IT Leerdose m. Blinddeckel
- Innensprechstelle Wohnung
- Außensprechstelle
- RTH Raumthermostat
- BG Bediengerät kontr. Wohnraumlüftung
- RWM=Rauchwarnmelder (akkubetrieben)
- Bewegungsmelder
- Sicherheitsleuchte (Aufheller)
- Handtuchtrockner

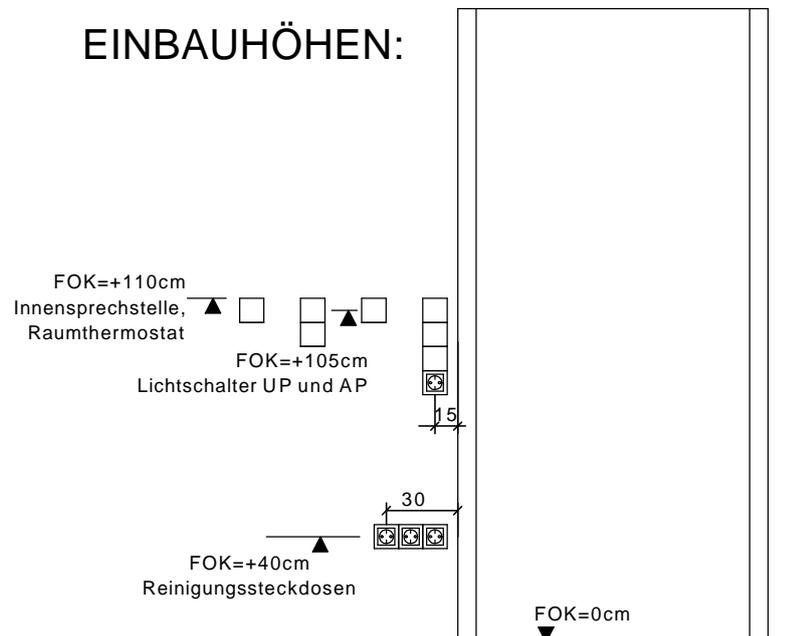
HLS- Legende

- Zuluftventil
- Abluftventil
- Fußbodenheizungsverteiler
- KW-Auslaufventil (Kemperventil 1/2" frostsicher)
- UTSP Untertischspeicher

WANDAUSSLÄSSE:

- Spiegelleuchten
FOK=+180cm
- Steckdose Waschtisch
FOK=+110cm
- Arbeitssteckdose Küche
FOK=+110cm

EINBAUHÖHEN:



Energieausweis für Wohngebäude

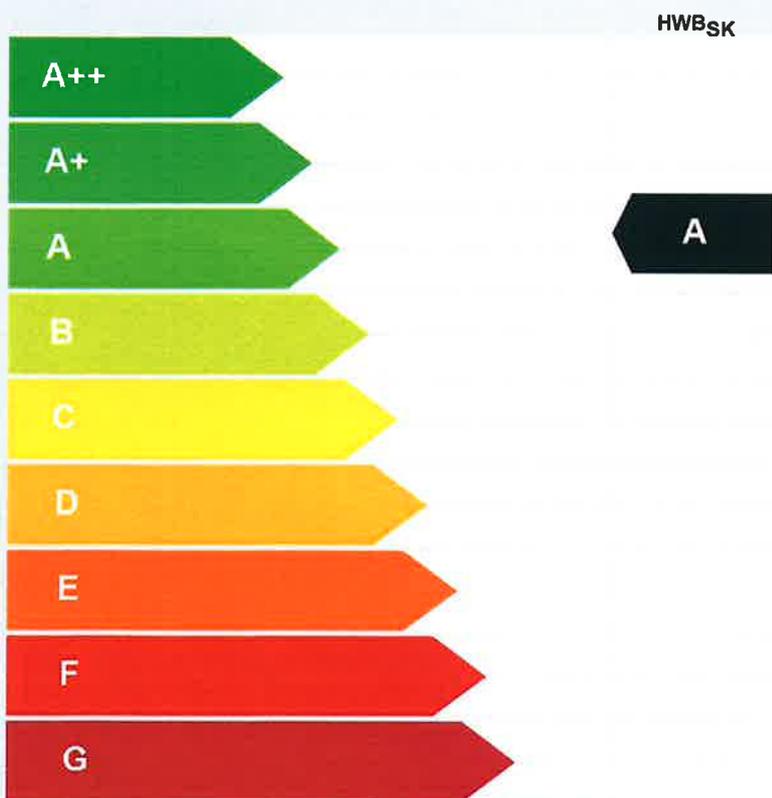
ecOTECH
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	2014-02-SZ_Korneuburg		
Gebäude(-teil)	Donaustraße60 - Bestand - Haus 1	Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Donaustraße 60	Katastralgemeinde	Korneuburg
PLZ/Ort	2100 Korneuburg	KG-Nr.	11006
Grundstücksnr.	589/10	Seehöhe	165 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 6 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.178,01 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	942,41 m ²	Heiztage	179 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	4.006,38 m ³	Heizgradtage	3.454 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.868,42 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,47 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	17,37
charakteristische Länge	2,14 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

HWB	17,4 kWh/m ² a	21.191 kWh/a	18,0 kWh/m ² a	38,4 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		15.049 kWh/a	12,8 kWh/m ² a	
HTEBRH		11.893 kWh/a	10,1 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		23.178 kWh/a	19,7 kWh/m ² a	
HTEB		35.870 kWh/a	30,4 kWh/m ² a	
HEB		72.110 kWh/a	61,2 kWh/m ² a	
HHSB		19.349 kWh/a	16,4 kWh/m ² a	
EEB		88.381 kWh/a	75,0 kWh/m ² a	90,3 kWh/m ² a erfüllt
PEB		119.443 kWh/a	101,4 kWh/m ² a	
PEB _{n.ern}		58.441 kWh/a	49,6 kWh/m ² a	
PEB _{ern.}		61.002 kWh/a	51,8 kWh/m ² a	
CO ₂				
f _{GEE}	0,74		0,73	

ERSTELLT

ErstellerIn

IB BPH C. Jachan GmbH & Co KG

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 30.01.2017

Unterschrift

Gültigkeitsdatum 30.01.2027

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.

Energieausweis für Wohngebäude

ecotech
Niederösterreich

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG 2014-02-SZ_Korneuburg

Gebäude(-teil) **Donaustraße60 - Neubau - Haus 2**

Baujahr **2017**

Nutzungsprofil **Mehrfamilienhäuser**

Letzte Veränderung

Straße **Donaustraße 60**

Katastralgemeinde **Korneuburg**

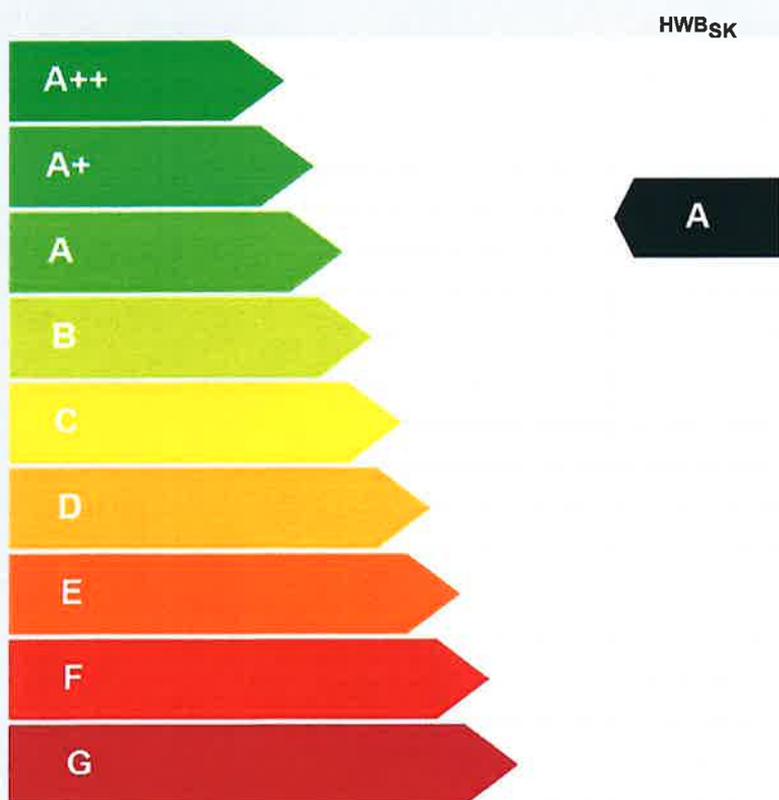
PLZ/Ort **2100 Korneuburg**

KG-Nr. **11006**

Grundstücksnr. **589/10**

Seehöhe **165 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.

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

f_{GE}: 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 BTV 2014.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.458,89 m²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,23 W/(m²K)
Bezugs-Grundfläche	1.167,11 m²	Heiztage	175 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	4.783,59 m³	Heizgradtage	3.454 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	2.073,65 m²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	16,02
charakteristische Länge	2,31 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

HWB	15,3 kWh/m²a	23.023 kWh/a	15,8 kWh/m²a	36,8 kWh/m²a erfüllt
WWWB		18.637 kWh/a	12,8 kWh/m²a	
HTE_BRH		15.390 kWh/a	10,5 kWh/m²a	
HTE_BWW		27.874 kWh/a	19,1 kWh/m²a	
HTE_B		44.189 kWh/a	30,3 kWh/m²a	
HEB		85.849 kWh/a	58,8 kWh/m²a	
HHSB		23.962 kWh/a	16,4 kWh/m²a	
EEB		105.787 kWh/a	72,5 kWh/m²a	88,8 kWh/m²a erfüllt
PEB		144.076 kWh/a	98,8 kWh/m²a	
PEB_{n.ern}		71.101 kWh/a	48,7 kWh/m²a	
PEB_{ern.}		72.976 kWh/a	50,0 kWh/m²a	
CO₂				
f_{GEE}	0,74		0,73	

ERSTELLT

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

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum **30.01.2017**

Unterschrift

Gültigkeitsdatum **30.01.2027**



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

2100 KORNEUBURG

Donaustraße 60

Bauherr:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

www.schoenerezukunft.at

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

Planung:

SOYA
group of young architects

**g.o.y.a. ZT-GmbH
Schottenfeldgasse 69
1070 Wien
www.goya.at**

Allgemeine Beschreibung:

Korneuburg ist die Bezirksstadt des gleichnamigen Bezirks in Niederösterreich mit ca. 14.000 Einwohnern. Korneuburg liegt im Weinviertel an der Donau, 12 km nordwestlich von Wien. Supermarkt, Kindergarten, Schulen, öffentliche Bushaltestelle, S-Bahnanschluss sowie Apotheke, Ärzte und das Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Für die Fahrt innerhalb der Stadtgrenzen können der Ortsbus und das kostengünstige Stadttaxi empfohlen werden.

Über einen eigenen Anschluss der A22, Donauuferautobahn ist die Wiener Stadtmitte mit dem PKW in nur 25 Minuten zu erreichen. Mit der S-Bahn erreichen Sie die Wiener Stadtmitte bequem in weniger als 30 Minuten.

Bauweise:

Beide Häuser werden als Niedrigenergiehäuser mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt.

Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen.

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung sowie der Bautechnikverordnung.

Haus 1 ist ein Bestandsgebäude, das bis auf die Grundmauern komplett erneuert wird. Die bestehenden Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Stärke von 20 cm.

Die Außenwände des Neubaus Haus 2 bestehen aus 25 cm Ziegelhochlochsteinen (bzw. nach statischer Erfordernis aus 20 bzw. 25cm Stahlbeton) und einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Stärke von 16 cm.

Die Dächer werden als Flachdächer mit einer der Bauphysik entsprechenden Wärmedämmung ausgeführt.

Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise ausgeführt. Fenster und Terrassentüren sind aus Kunststoffprofilen und hochwertiger Wärmeschutzverglasung.

Anlage:

Im Haus 1 werden 11 und im Haus 2 werden 14 Wohneinheiten errichtet. Es werden 2, 3 und 4-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 55 bis 86 m² angeboten. Alle Erdgeschoß-Wohnungen haben einen Eigengarten, alle Wohnungen in den Obergeschoßen haben einen Balkon bzw. eine Loggia. Pro Wohneinheit wird 1 KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Die Kellerabteile (pro Wohneinheit steht ein Kellerabteil zur Verfügung) befinden sich in den jeweiligen Kellern der einzelnen Häuser. In jedem Haus befindet sich im Erdgeschoß ein Kinderwagenabstellraum. Im Haus 2 ist der Kinderwagenabstellraum mit dem Fahrradabstellraum kombiniert, hier befindet sich auch der zentrale Müllraum der Wohnhausanlage. Im westlichen Teil des Grundstückes wird ein Kinderspielplatz errichtet.

Die Konfiguration der Außenanlagen sowie Eigengärten erfolgt entsprechend dem Lageplan.

Einfriedungen zu den Eigengärten erfolgen mit Maschendrahtzäunen, Höhe: ca. 1,20m.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

<u>Wasserversorgung:</u>	Ortswasserleitung
<u>Abwasserentsorgung:</u>	Öffentlicher Schmutzwasserkanal Regenwasser wird auf Eigengrund versickert.
<u>Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:</u>	Strom, Telefon
<u>Antennenanlage:</u>	zentrale SAT-Anlage
<u>Lichte Raumhöhen:</u>	Haus 1 Erdgeschoss Bestandsumbau: 2,84 m [2,54 m] Erdgeschoss Neubau: 3,19 m [2,89 m] Obergeschoss 2,60 m [2,30 m] Haus 2 Erdgeschoss: 2,62 m [2,32 m] Obergeschoss 2,62 m [2,32 m] [] ...in Bereichen mit abgehängten Decken (kontrollierte Wohnraumlüftung)
<u>Allgemein:</u>	Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten; alle Arbeiten erfolgen entsprechend dem jeweils letzten Stand der Technik

Wandkonstruktionen:

Außenmauerwerk (2OG über Bestand):	1,50 cm Innenputz 20 cm Stahlbeton 20 cm Wärmedämmung Außenputz
Abgehängte Decken:	30 cm; in Bad & WC, teilweise im Vorraum
Wohnungstrennwände:	vorwiegend Stahlbetonwände mit Vorsatzschale
Trennwände innerhalb Wohnung:	Stahlbeton- oder Trockenbauwände
Kamine:	Kamine: Notkamin Ø 16cm mit Thermoluftzug

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann **nach schriftlicher Genehmigung** durch die Schönerer Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

AUSSTATTUNG

Allgemein

Wohnungseingangstüren:	gefalztes Türblatt aus Hartfaserplatte mit weißen Schichtstoffplatten
Innentüren:	Röhrenspanplatte, weiß
Fenster – u. Balkontüren:	Kunststoff, weiß, 3-fach-Isolierverglasung
Sonnenschutz:	innen liegende Jalousien, weiß
Fußboden Stiegenhaus:	Großformatfliesen 30/60cm
Fußboden Wohnung:	Wohnküche, Zimmer, AR Fertigparkett Eiche 2,5mm
Wände Fliesen Wohnung:	Vorraum, Bad, WC (Wandbereich hinter WC: bis Unterkante Revisionstür Lüftungsgerät) Großformatfliesen 30/60cm, 1/3-versetzt, beige matt Bad (raumhoch): Großformatfliesen 30/60cm, weiß
Terrassen, Loggien, Balkone:	Belag: Betonplatten 40/40 im Kiesbett Geländer: Flachstahlgeländer mit senkrechten Stäben (verzinkt) bzw. Formrohr (verzinkt) mit Lochblechfüllung (weiß pulverbeschichtet) Höhe 102 cm
Einzäunung Eigengärten & Grundgrenze:	Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun (als Absturzsicherung geeignet) inkl. Türen, verzinkt, Rasenrandsteine
Traufpflaster:	Ausbildung erfolgt mit Grobschotter

Haustechnikinstallationen

Sanitäre:	<u>Küche und Kochnische</u> : Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler, und für E-Herd (ohne Geräte) Verstärkung Wände Küche Oberschränke <u>Bad</u> : Badewanne und Waschbecken
Einrichtungsgegenstände:	- Kunststoffbadewanne, Farbe Weiß, Größe 170x75 cm - Waschbecken, Farbe Weiß, Breite 65 cm Anschluss für eine Haushaltswaschmaschine (ohne Gerät) <u>WC</u> : Hänge WC, Lüftungsgerät der kontrollierte Wohnraumlüftung

Mietergärten und Terrassen:	Selbstentleerendes Auslaufventil
Lüftung Wohnung:	über kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, es werden dezentrale Lüftungsgeräte ausgeführt
Heizungsanlage:	Beheizung mittels Fußbodenheizung über eine Biogas-Brennwertanlage, Regelbar über Thermostat im Wohnzimmer; Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer;

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Biogas-Brennwertanlage im Haus I. Beide Häuser werden von dort aus mit Warmwasser versorgt. In den Sanitärschächten der jeweiligen Wohnung werden ein Warmwasserzähler und die Warm- u. Kaltwasserabsperrungen vorgesehen.

Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach von Haus 2 sind monokristalline PV-Module installiert. Die Anlage wird im Netzparallelbetrieb betrieben und hat eine Leistung von 7,5kWp. Sie wird zur Beleuchtung der Garage, für die E-Mobilität und zur Unterstützung der Warmwasserbereitung eingesetzt, Überschüsse werden ins öffentliche Stromnetz eingespeist.

Elektroinstallationen – Wohnungsausstattung:

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

HINWEIS!

Kinderspielplatz

- Die tatsächliche Ausführung der Spielgeräte wurde noch nicht festgesetzt. Sämtliche Grafiken sind daher als Symboldarstellung anzusehen.

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

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



FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

Förderungswürdigkeit

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 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 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 wiederhergestellt werden. Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom künftigen Mieter zu tragen.

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

Kosten/Finanzierung

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,70/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,51/m² aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich der pauschalierten Administrationskosten von € 330,- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen. Sollte der Finanzierungsbeitrag nicht geleistet worden sein, so werden die Administrationskosten gesondert in Rechnung gestellt.

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 Rauchfangekehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. 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. Jedem Mietgegenstand wurde fix ein Garagenplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die zusätzlichen Garagenplätze können angemietet werden.

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 Kunststoffschutzes 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,--/m² 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.

Musterberechnung*	Euro	
Annahme ca. 76,39 m ² Wohnfläche, Nutzwert 79		
Kaufpreis	221.804,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	16.433,00	Annahme: Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	917,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e)	-150.849,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-35.550,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	52.755,00	

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 Schuldhafung 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:
geplantes Bauende:

September 2017
Frühjahr/Sommer 2019

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



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



Beilagen

F2-MHWP-08/3.618.164/07

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

15647

2. März 2017

- Bezug

BearbeiterIn

Waltraud Haas

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011- Wohnungssanierung;

Zusicherung einer Objektförderung, Bauort: **Korneuburg, Donaustrasse 60 / Sportplatzstraße**

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 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 und den in der Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung nach Abschnitt VII Förderung der Wohnungssanierung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 für 25 Wohnungen mit 1.837,04 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 2940, KG Korneuburg zu.

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 Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Arbeitsumfanges von mindestens 50% laut Kostenberechnung zur Zusicherung 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.

Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten historischen Gebäuden gilt § 37 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in Höhe von € 2.208.784,95 zugesichert.
Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens von € 552.196,25 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.

I.a

Für **ALLE** Wohnungen gelten die Bestimmungen laut Punkt H. II. der Beilage A. Diese sind als Wohnungen, auf die § 15 b WGG Anwendung findet, zu vergeben.

II.

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

bezuschusstes Förderungsdarlehen	€ 2.760.981,20
Ausleihung nicht gestützt	€ 2.339.018,80
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

SUMME **€ 5.100.000,00**

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 Bmst. Dipl.Ing. (FH) Ernst Hofmeister als DN ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- f) 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.
- g) 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 handelsgerichtliche 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 WBWS 56

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WBWS 63.6

Beilage B – Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WBWS 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WBWS 72 Baufortschrittsmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ LANDESREGIERUNG

Mag. JOHANNA MIKL-LEITNER
Landeshauptmann-Stellvertreterin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Beilage B

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

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WBWS 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen. 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 zugrunde liegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Durchführung des Arbeitsumfanges von 30% laut Kostenberechnung zur Zusicherung ist " ist mittels amtlichen Formblatt WBWS 72 einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. über Kostenänderungen, 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 " Durchführung von mindestens 30% des Arbeitsumfanges" mittels amtlichen Formblatt WBWS 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 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 dieser Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung WBWS 72. Nach Durchführung des Arbeitsumfanges von mindestens 30% laut Kostenberechnung für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie nach Vorlage eines Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100% nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
3. 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 Baubankkontoendabrechnung 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 Förderungsenehmer
 - 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 und 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. 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 Betreuungsgrundpaket 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.

Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet und dies nachgewiesen wird. Diese Voraussetzung entfällt bei geförderten Dienstnehmerwohnungen.

H. II.

Für die Förderungswürdigkeit der nach Punkt I.a dieser Zusicherung geförderten Wohnungen gelten folgende Bestimmungen:

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.

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 %.

- (2) 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, Schwägernte 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 Zivildienstler) 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 Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.

Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.

3. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.

4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:

a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;

b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).

6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.

7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

- (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei

1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der 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. III.

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

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

I.

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 anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.