Geförderte Reihenhausanlage in Miete mit Kaufoption!

SCHÖNERE ZUKUNFT®

2136 Laa an der Thaya

Berggasse 54-56

SYMBOLDARSTELLUNG

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

Stand 04.12.2019

WOHNHAUSANLAGE

Bergasse 54-56
2136 Laa an der Thaya

Wien, im Okober 2019

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekardarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Laa an der Thaya auf der Liegenschaft EZ 5785 der KG Laa an der Thaya eine Reihenhausanlage mit insgesamt 8 Häuser (4 Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser) errichtet.

Es kommen

4 geförderte Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser in Miete mit Kaufoption
und 8 PKW Abstellplätze im Freien

zu Ausführung.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

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

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

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

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

Vom Betriebsrat delegiert:

Sylvia MARTINAT
Alexandra LIPPITZ
Romana WANITSCHEK

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.

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

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

Diese Anlage wird mit Fördermittel des Landes NÖ errichtet!

BAUHERR

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

1130 WIEN HIETZINGER HAUPTSTRASSE 119
TEL.: 01/505 87 75 DW 0 FAX: 01/ 505 87 75-5298

Internet: http://www.schoenerezukunft.at
E-Mail: wohnung@schoenerezukunft.at

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

DIPLOM INGENIEURIN BAUMEISTER
SLAVICA MITROVIC - PETROVIC
Hernsteiner Strasse 38, 2753 Markt Piesting
Tel: +43(0)699-10 558 590 & +43(0)699-10 562 535
Haidhofstrasse 87 / 3, 2500 Baden bei Wien
E-Mail: slavicamitrovic@drei.at

PLANUNG

Ing. Rupert Weber e.U.
Radetzkystrasse 42
Schimmergasse 33
A-2500 Baden
T 02252-252246
office@weberplan.at

TEIL-GENERALUNTERNEHMER

SCHÜLLER BAU GMBH
2153 Stronsdorf 89
Tel.: 02526/721 30
Fax: 02526/6110
Email: office@schuellerbau.at

BAUPHYSIK

BURIAN & KRAM Bauphysik GmbH
2620 Wartmannstetten, Marktplatz 7
Tel.: 02635/65813
Fax: 02635/65811
E-Mail: bauphysik@bauphysik.pro

STATIK

KATZKOW & PARTNER
Dipl.-Ing. Alexander Katzkow & Partner GmbH
Ziviltechnikergesellschaft für Bauwesen
Mariahilfer Straße 101/3/36
1060 Wien, Austria
Tel. +43/1/7181130
www.katzkow-partner.at
office@katzkow-partner.at

HT-PLANUNG

Technisches Büro Ing. Erich Strommer

TB Ing. Erich Strommer
7022 Schattendorf, Mattersburgerstraße 56
Tel.: 02686/2182
E-Mail: tb.strommer@aon.at

Laa/Thaya, Berggasse 54-56

Verkaufsliste per 16.09.2019, Änderungen vorbehalten!
BVH: 09350

Zinssatz Hypothekardarlehen ohne Annuitätenzuschuss: 0,530%
Hypothekardarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre
Bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Zinssatz Eigenmittel SZ: 3,00% + 0,10% p.a.

AfA: 2,00%

RH / Stiege	Top	geförderte Wohn-nutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Grundkosten-anteil nach Nutzwert	Baukostenanteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezuschusstes Förderungs-darlehen nach m² WNFL	Hypothekar-darlehen ohne Annuitäten-zuschuss	Eigenmittel-einsatz SZ	Eigenmittel Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, Heizkosten u. Garage/Abstellpl.	Mtl. Kosten für G/A	
RH	1	108,10	121	EG/1.OG	4	115,61	8,00	16.456	256.627	273.083	150.538,50	86.728,50	16.456,00	19.360,00	778	11	per APL
RH	2	108,10	114	EG/1.OG	4	62,51	6,75	15.504	241.781	257.285	150.538,50	73.002,50	15.504,00	18.240,00	721	11	per APL
RH	3	108,10	115	EG/1.OG	4	69,16	6,75	15.640	243.902	259.542	150.538,50	74.963,50	15.640,00	18.400,00	729	11	per APL
RH	4	108,10	122	EG/1.OG	4	158,89	8,00	16.592	258.748	275.340	150.538,50	88.689,50	16.592,00	19.520,00	786	11	per APL
DH	1	107,42	120	EG/1.OG	4	105,19	8,00	16.320	254.507	270.827	150.538,50	84.768,50	16.320,00	19.200,00	770	11	per APL
DH	2	107,42	116	EG/1.OG	4	68,75	8,00	15.776	246.023	261.799	150.538,50	76.924,50	15.776,00	18.560,00	737	11	per APL
DH	3	107,42	123	EG/1.OG	4	144,35	8,00	16.728	260.869	277.597	150.538,50	90.650,50	16.728,00	19.680,00	794	11	per APL
DH	4	107,42	122	EG/1.OG	4	176,44	8,00	16.592	258.748	275.340	150.538,50	88.689,50	16.592,00	19.520,00	786	11	per APL
	8	**862,08**	**953**			**900,90**	**61,50**	**129.608**	**2.021.205**	**2.150.813**	**1.204.308,00**	**664.417,00**	**129.608,00**	**152.480**	**6.103**	**89**	

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,-- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 14,20. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

gelbe Markierung =
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

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

DARLEHENSDATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen **€ 1.204.308,--**

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.

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

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

Hypothekardarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG gemäß § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss **€ 664.417,--**

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

Verzinsung in der Tilgungsphase: Zinsen derzeit 0,53 %
(6 Monats-Euribor) + 0,53 %p.a., kfm. gerundet auf volle 1/8 %
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H. € 129.608,--

Absetzung für Abnutzung: derzeit 2 % (tilgungsfrei)

Zinssatz: derzeit 3,00 %, jährliche Erhöhung um 0,10 % bis zum maximal möglichen Zinssatz gemäß §14 Abs.1/Zi.3 des WGG (derzeit 3,5%).

Von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. wurde ein Eigenmitteleinsatz in Höhe von € 129.608,-- getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes. Es besteht die Möglichkeit, den Eigenmitteleinsatz freiwillig im Rahmen eines erhöhten Finanzierungsbeitrages zu leisten. Desfalls verringert sich das monatliche Entgelt.

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).

Gemäß §14 Abs 7a 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.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 2.150.813,--

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 03.05.2019/3.310.721	€	1.204.308,00
Hypothekardarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	664.417,00
Eigenmittel SZ	€	129.608,00
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	152.480,00
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis September 2019)	**€**	2.150.813,00

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 hiezu 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 davorliegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

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

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

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

SYMBOLDARSTELLUNG

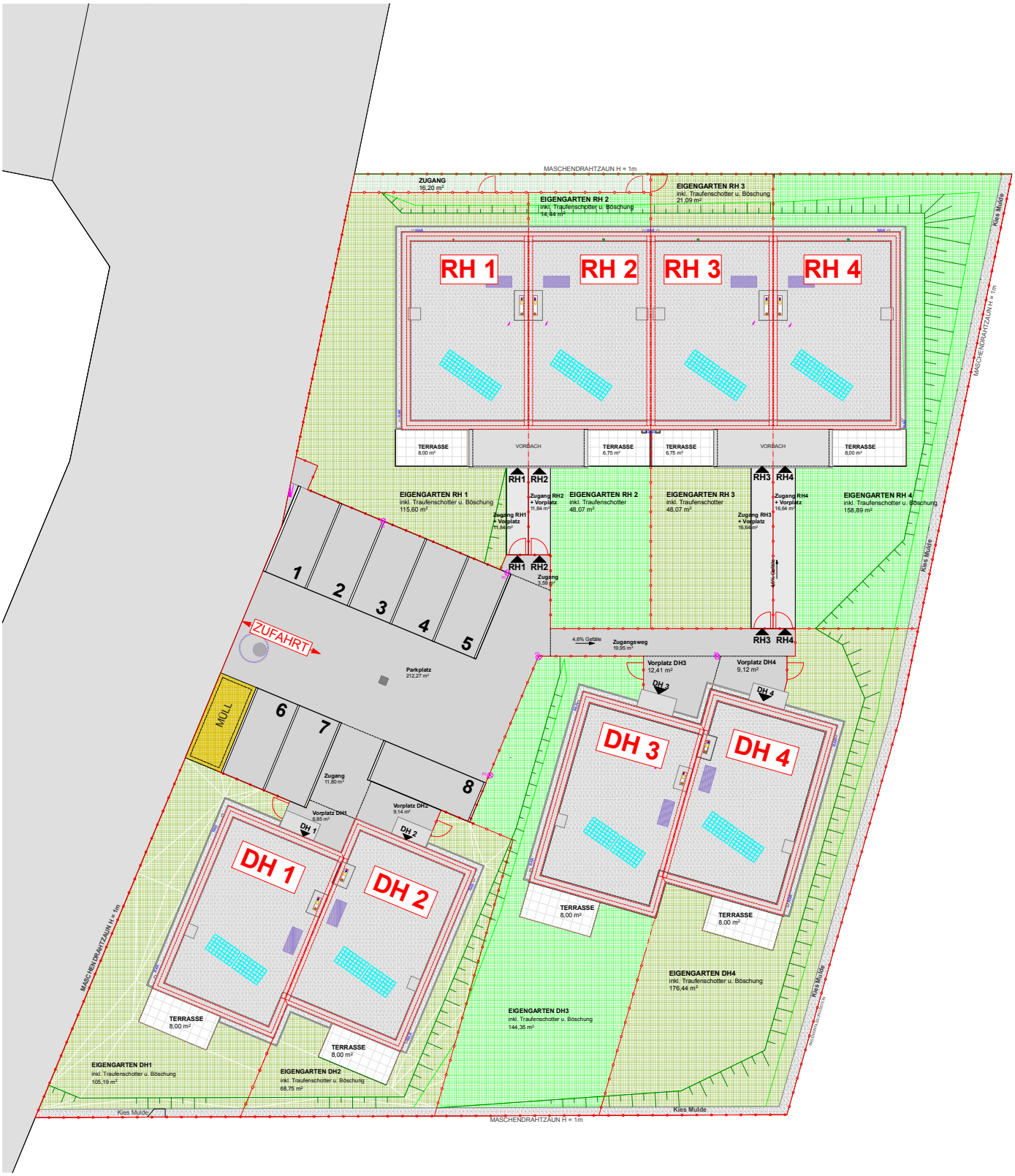
SYMBOLDARSTELLUNG

FLUGFOTO, ORTSPLAN

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

SCHÖNERE ZUKUNFT®

LAGEPLAN



ERFORDERLICHE BÖSCHUNGEN WERDEN SO MINIMAL WIE MÖGLICH AUSGEFÜHRT
DARGESTELLTER BÖSCHUNGSVERLAUF ENTSPRICHT EINEM AUSFÜHRUNGSVORSCHLAG
TATSÄCHLICHE AUSFÜHRUNG KANN ABWEICHEN

M = 1:300

5 10 15 20

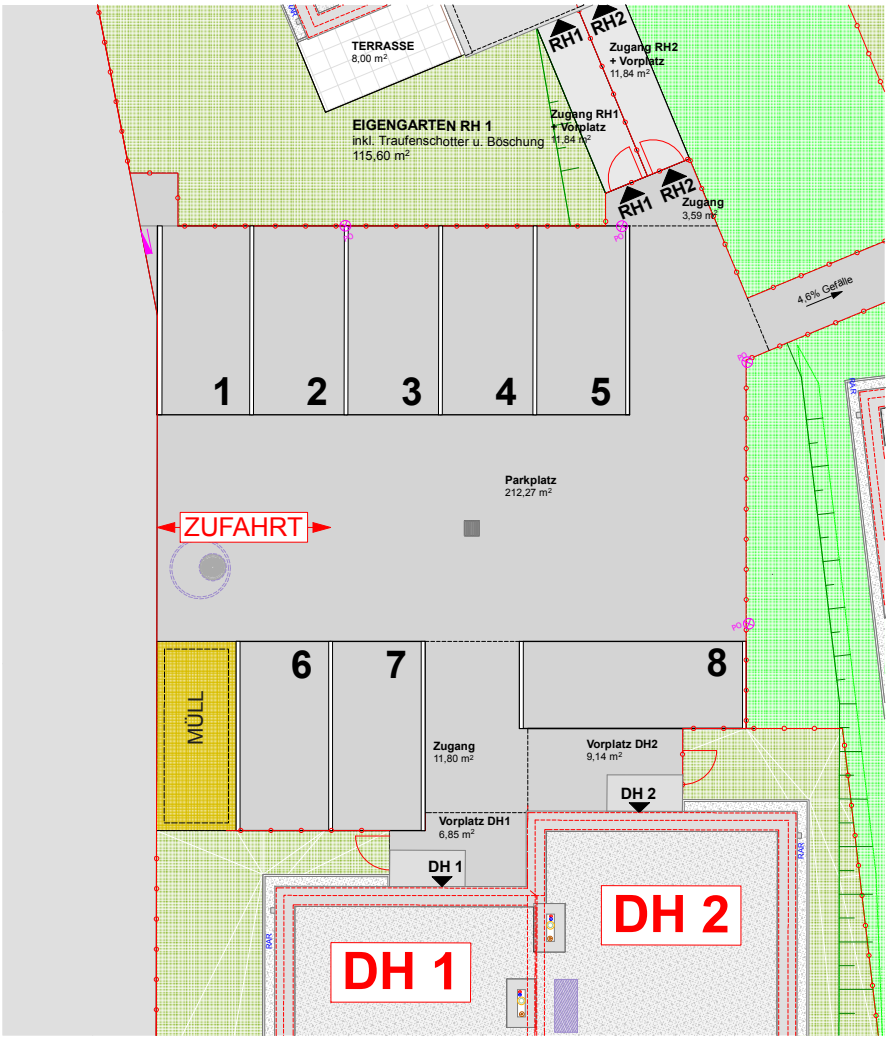
N

ASPHALTFLÄCHEN
KIESFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN

STAND: 09.07.2019

VOGELPERSPEKTIVE
GESAMT ANLAGE

ÜBERSICHT PARKPLATZ



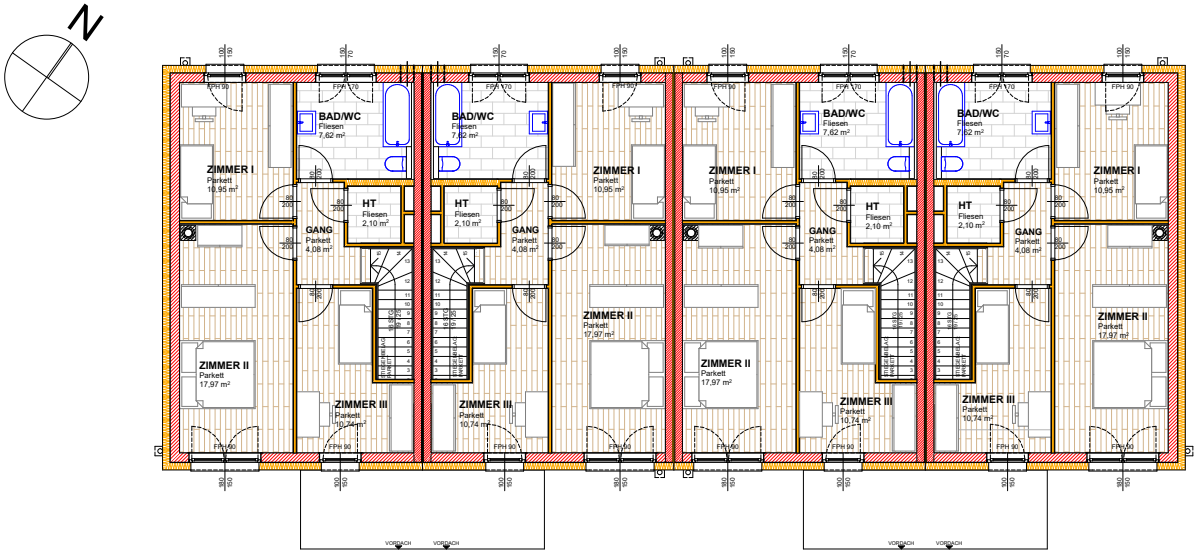
M = 1:200

5 10 15 20

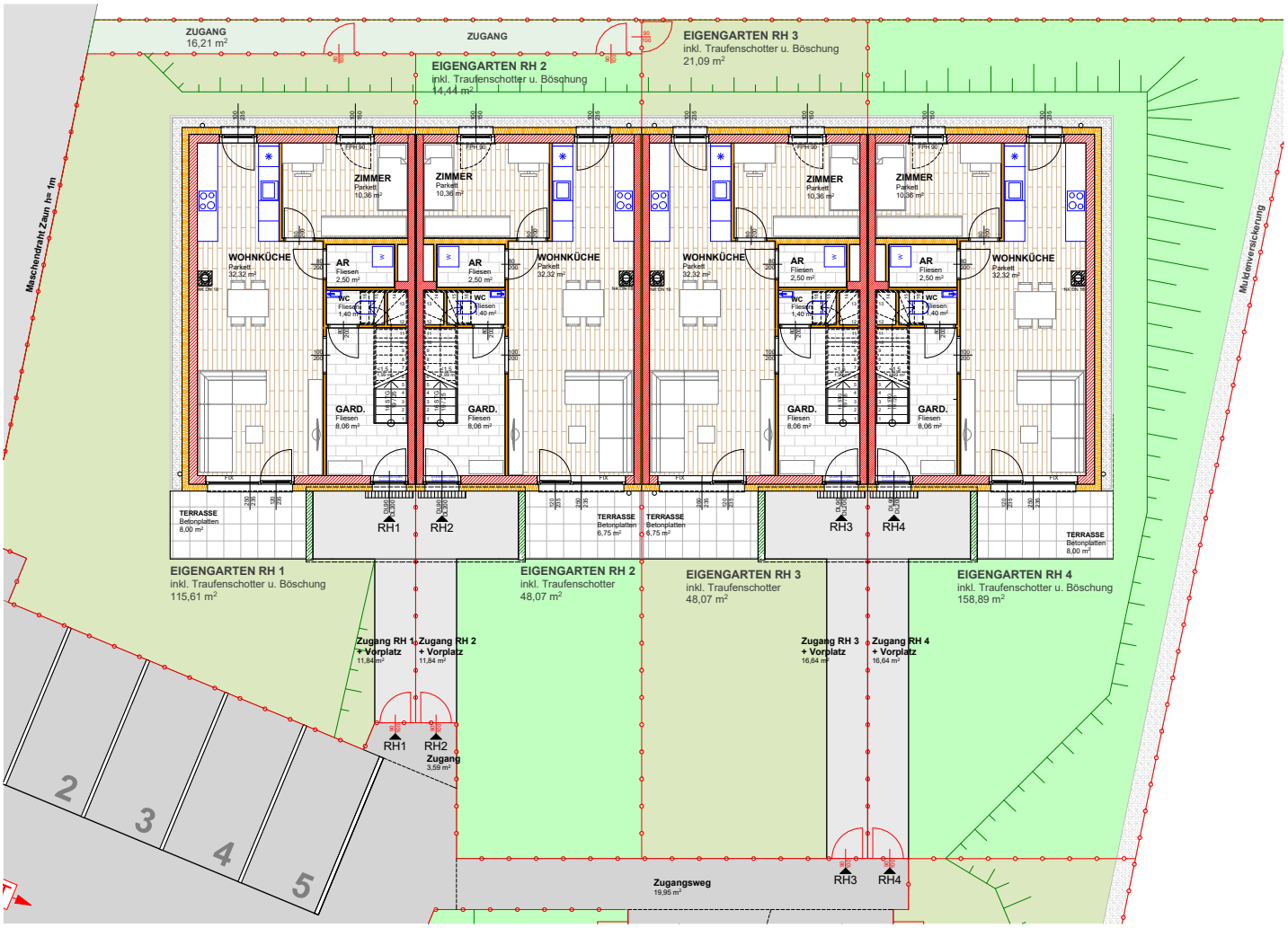
N

STAND: 09.07.2019

ÜBERSICHT REIHENHAUS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

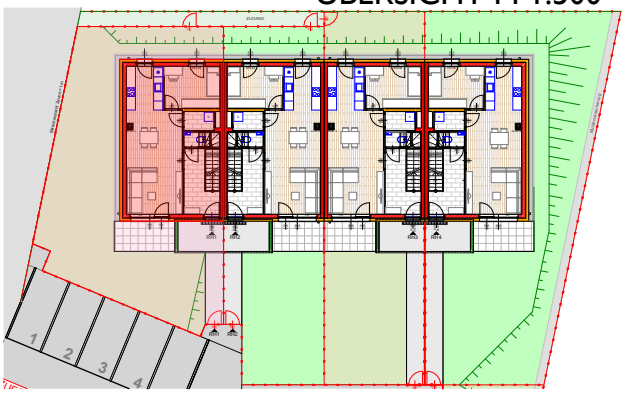
SCHÖNERE ZUKUNFT®

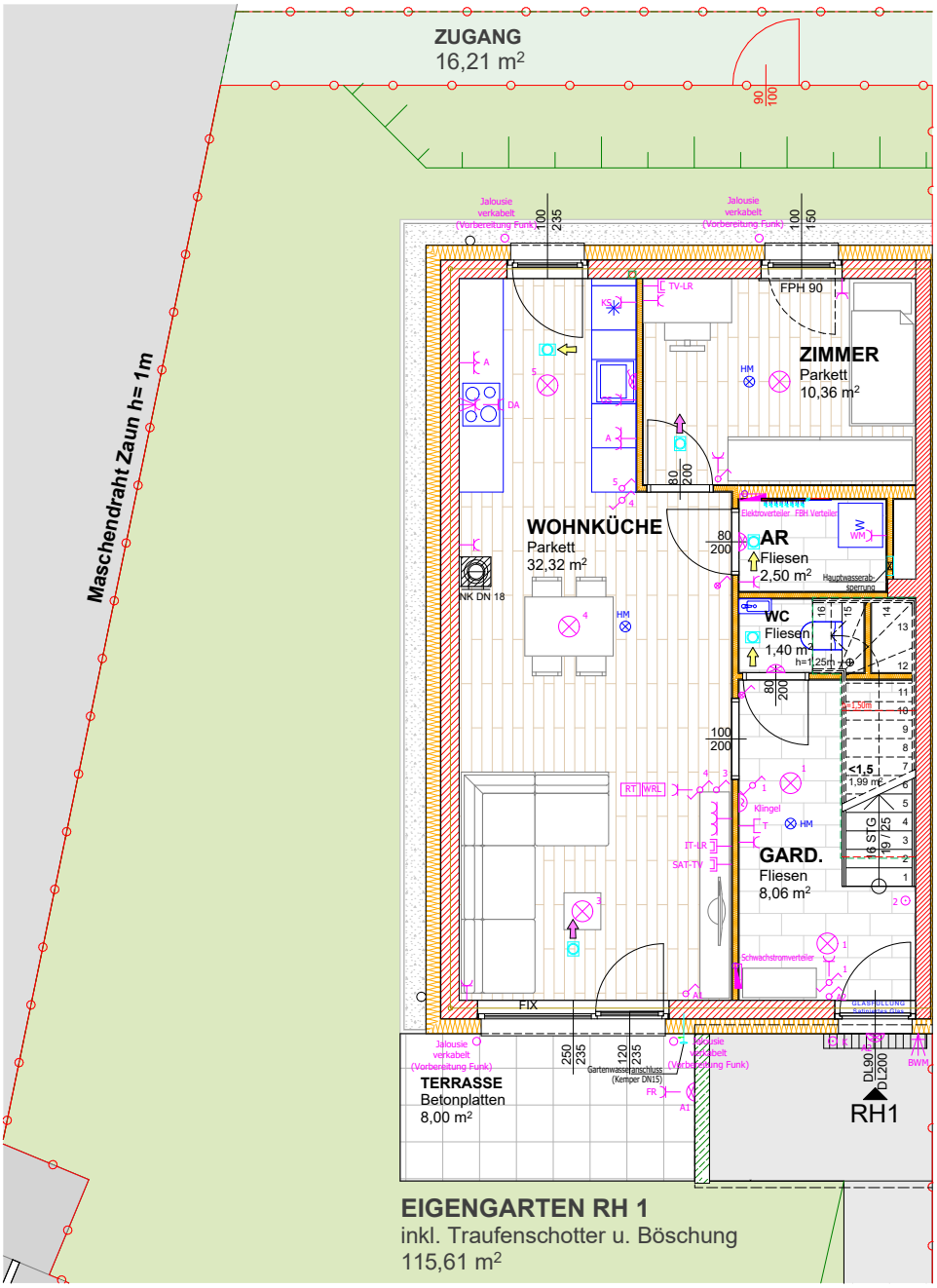
REIHENHAUS 1

ERDGESCHOSS

WNFL.	108,10m²
TERRASSE	8,00m²
GARTEN RH1	115,61m²
ZUGANG RH1	11,84m²

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 04.12.2019

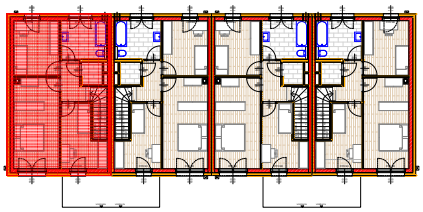
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

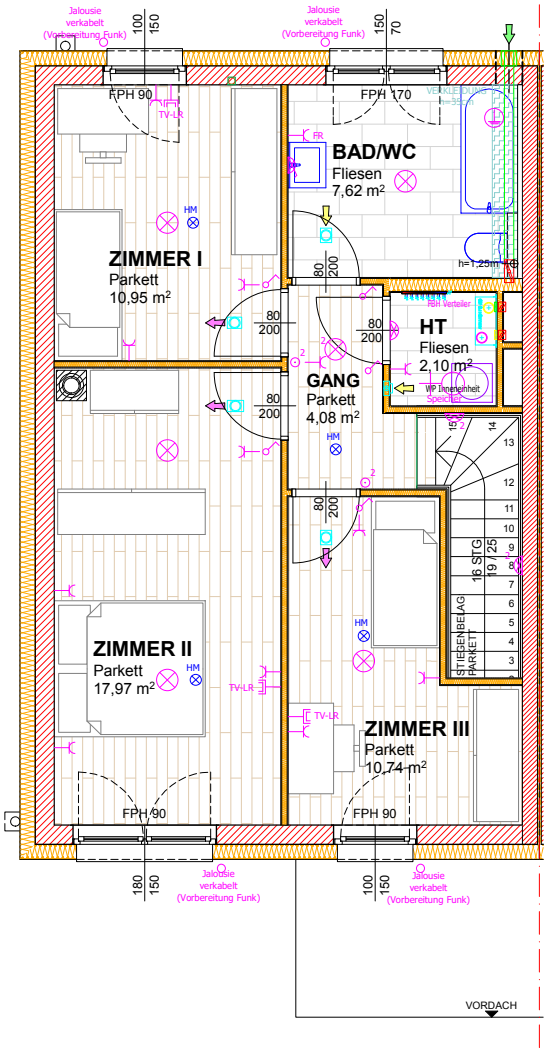
2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

REIHENHAUS 1

OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

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

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

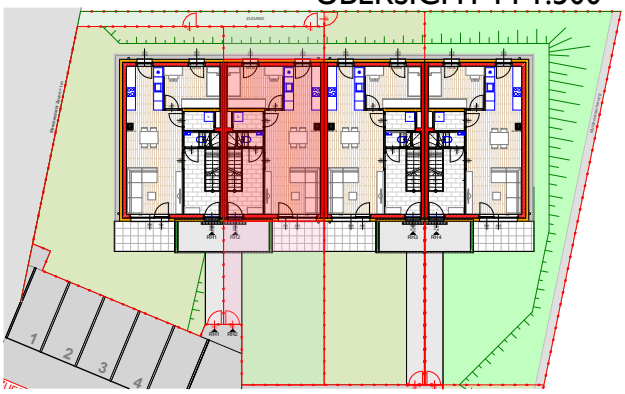
SCHÖNERE ZUKUNFT®

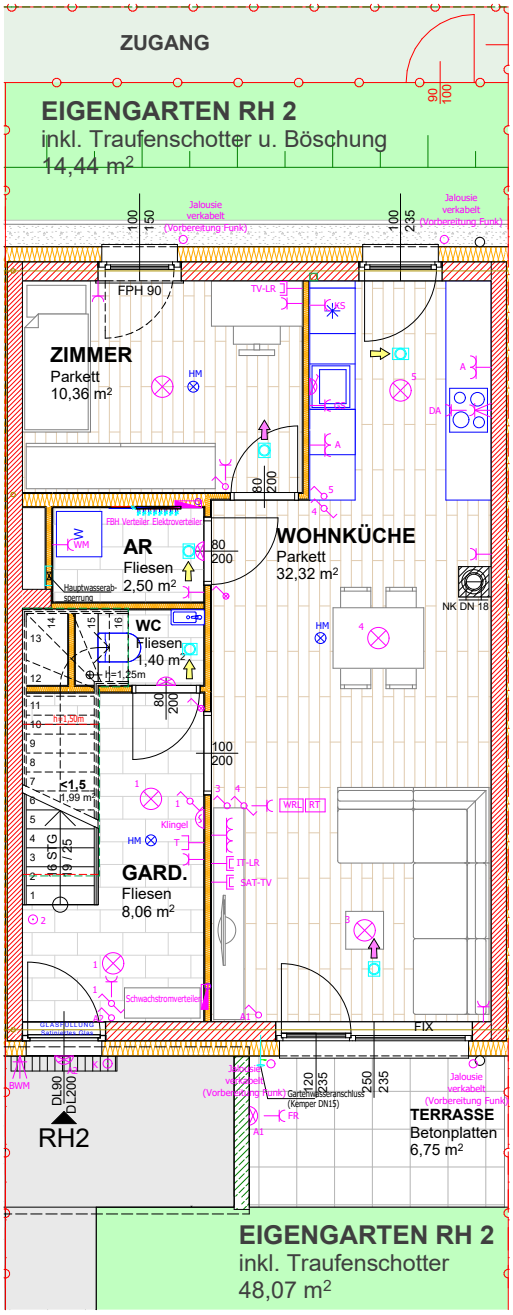
REIHENHAUS 2

ERDGESCHOSS

WNFL.	108,10m²
TERRASSE	6,75m²
GARTEN RH2	62,51m²
ZUGANG RH2	11,84m²

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 04.12.2019

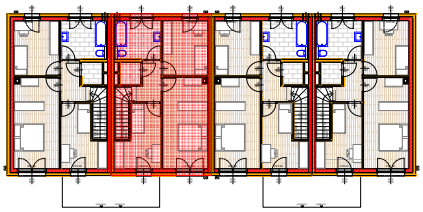
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

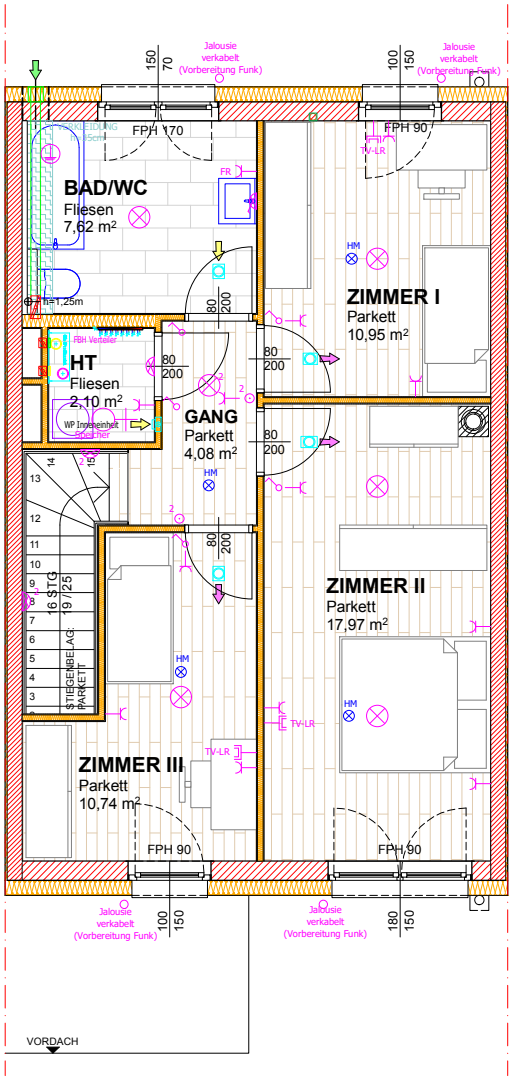
SCHÖNERE ZUKUNFT®

REIHENHAUS 2

ÜBERSICHT M 1:500



OBERGESCHOSS



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

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

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

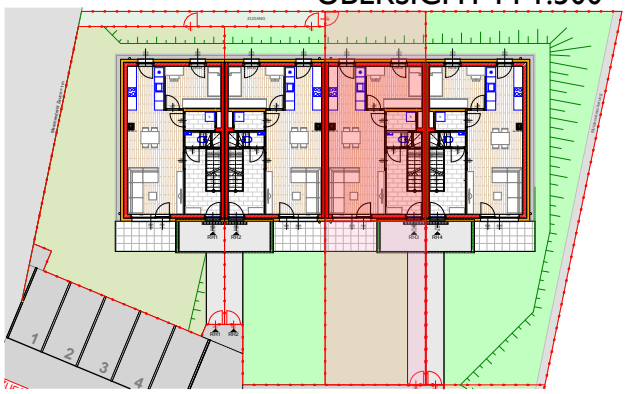
SCHÖNERE ZUKUNFT®

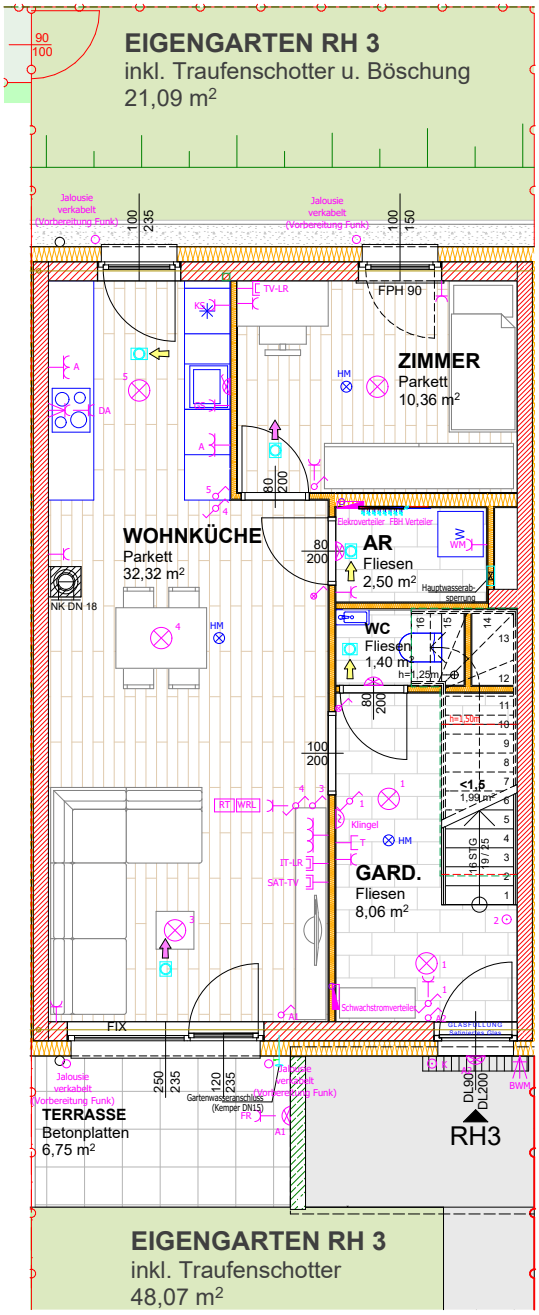
REIHENHAUS 3

ERDGESCHOSS

WNFL.	108,10m²
TERRASSE	6,75m²
GARTEN RH3	69,16m²
ZUGANG RH3	16,64m²

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 04.12.2019

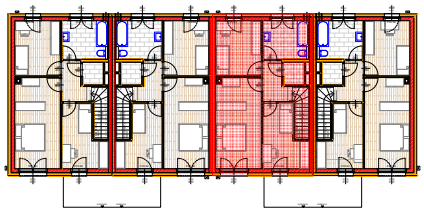
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

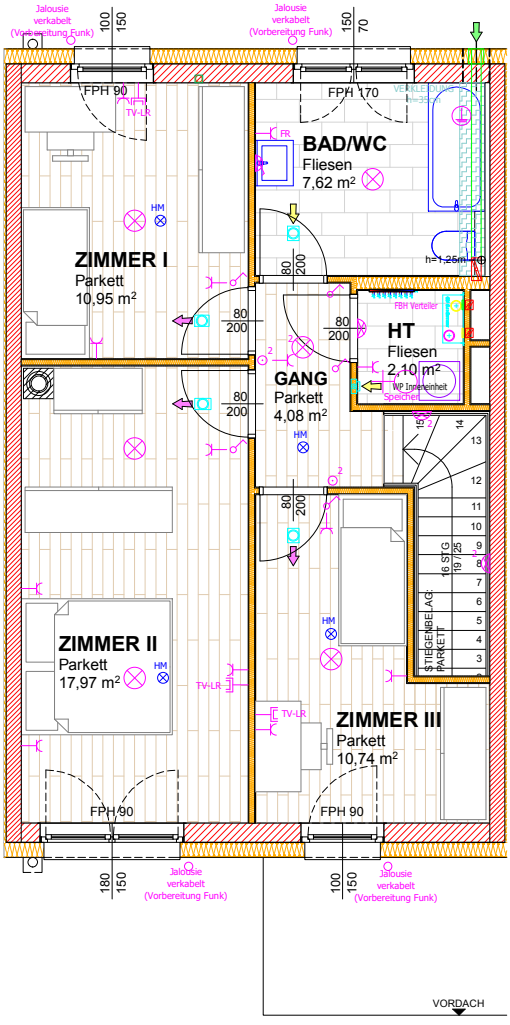
2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

REIHENHAUS 3

OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

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

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

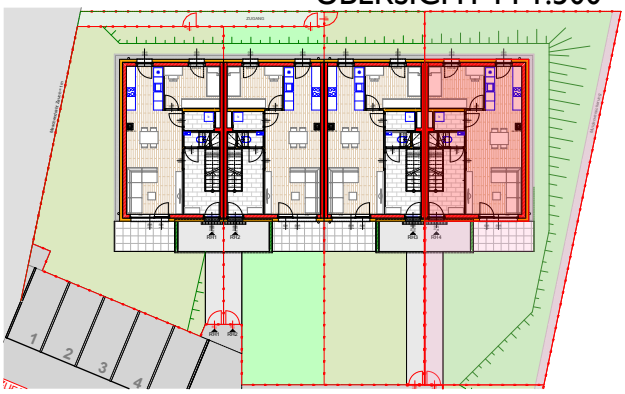
SCHÖNERE ZUKUNFT®

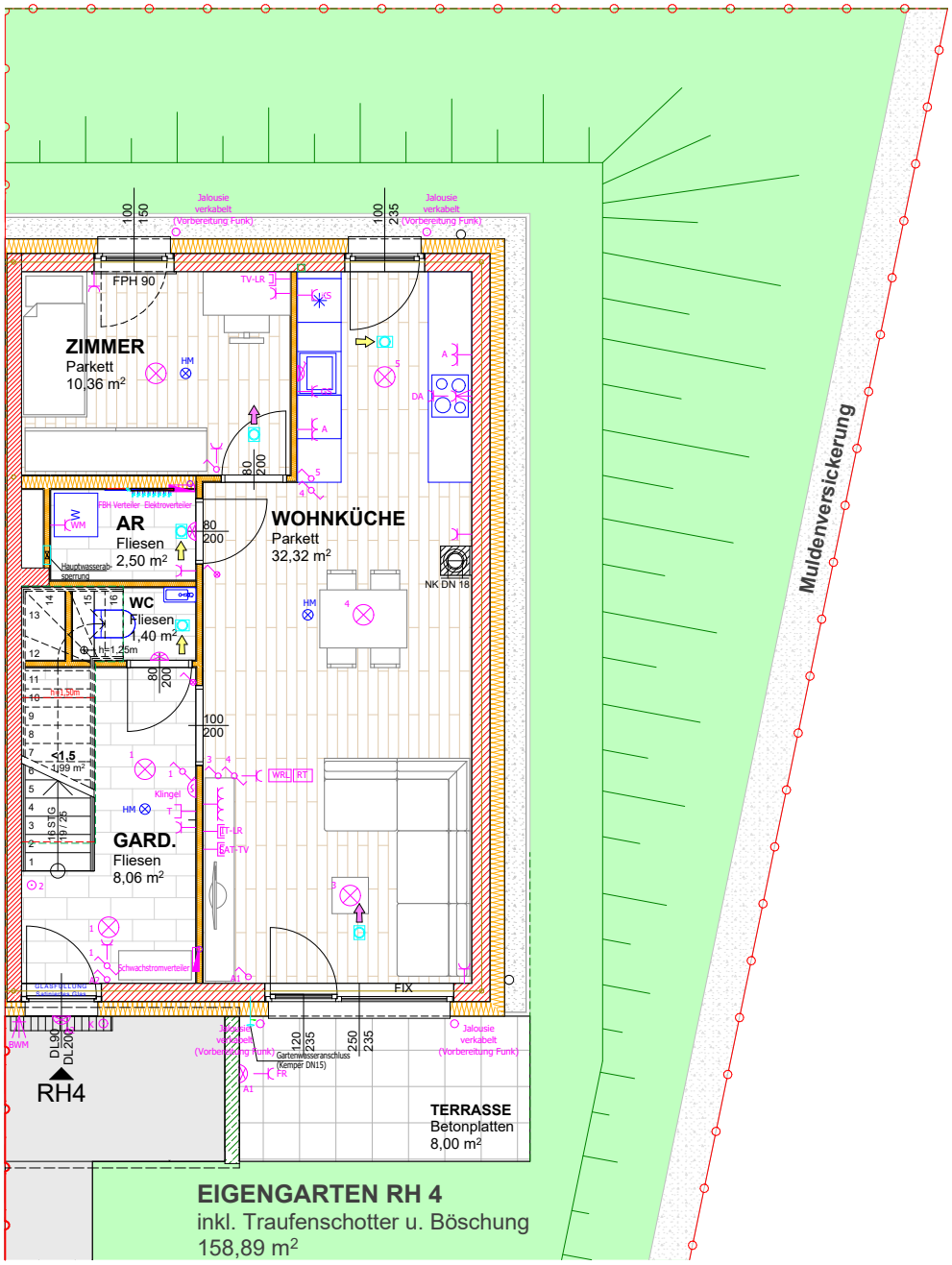
REIHENHAUS 4

ERDGESCHOSS

WNFL.	108,10m²
TERRASSE	8,00m²
GARTEN RH4	158,89m²
ZUGANG RH4	16,64m²

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 04.12.2019

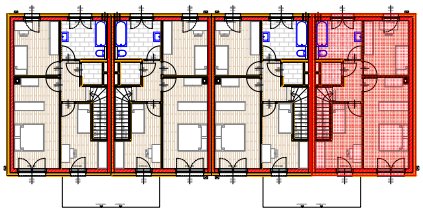
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

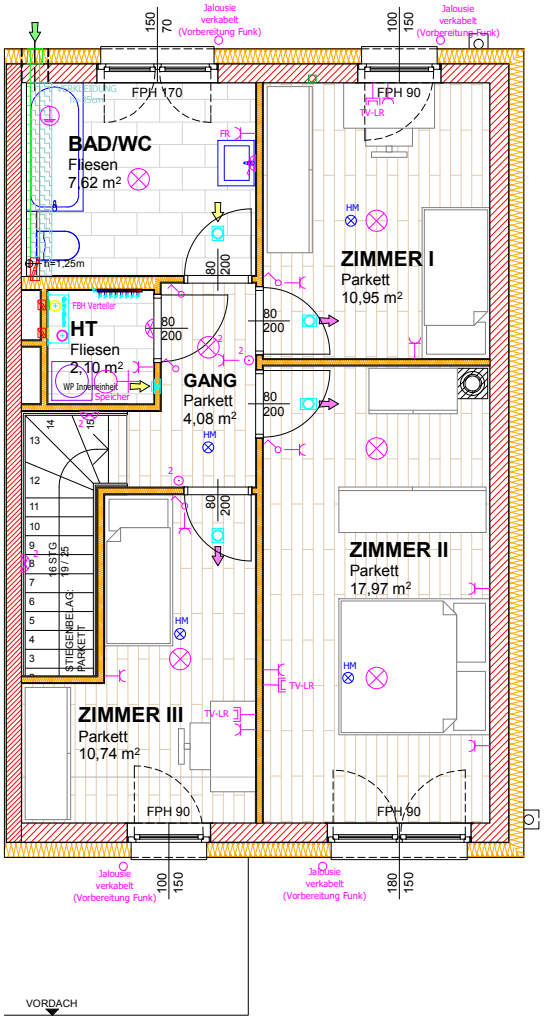
SCHÖNERE ZUKUNFT®

REIHENHAUS 4

ÜBERSICHT M 1:500



OBERGESCHOSS



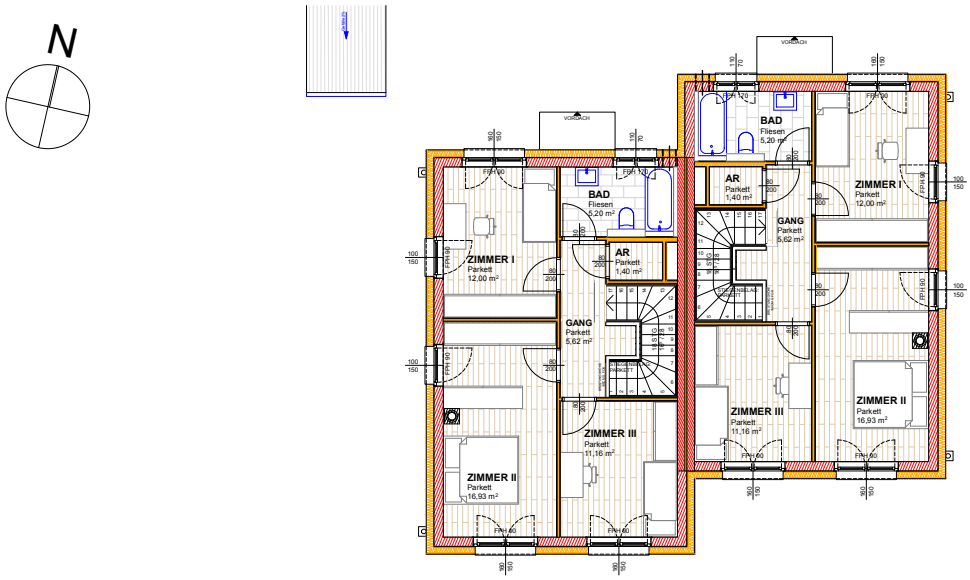
M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

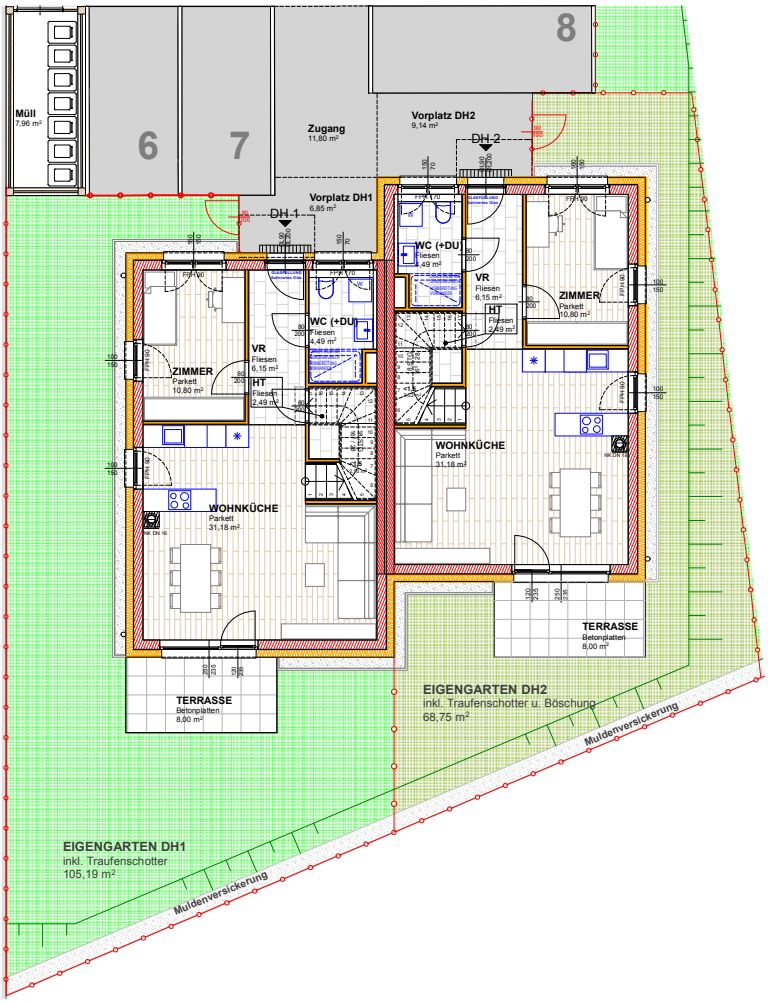
STAND: 09.07.2019

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

ÜBERSICHT DOPPELHAUS DH1 + DH2



OBERGESCHOSS DH1 + DH2



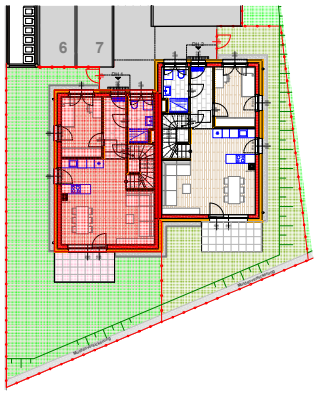
ERDGESCHOSS DH1 + DH 2

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

SCHÖNERE ZUKUNFT®

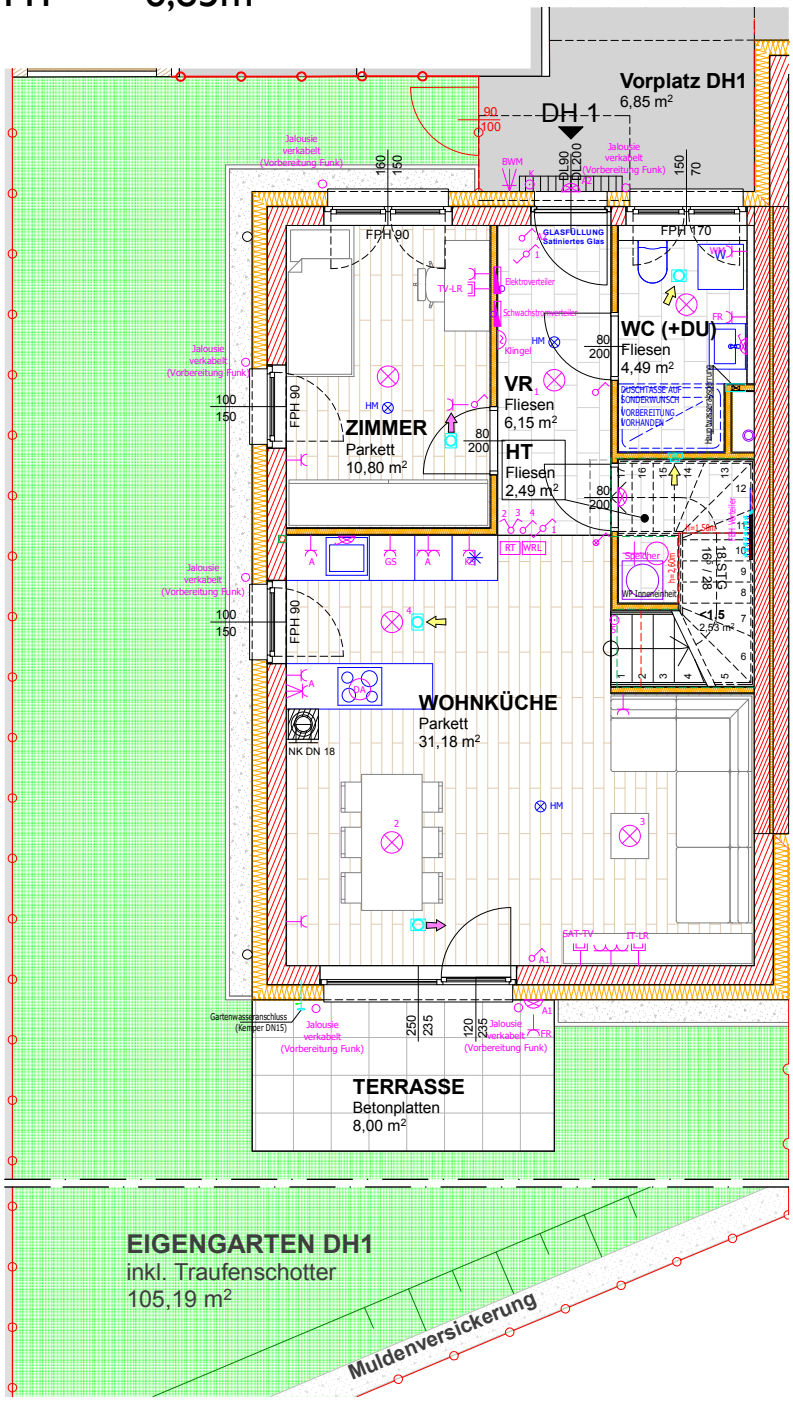
DOPPELHAUS 1

ÜBERSICHT M 1:500



ERDGESCHOSS

WNFL.	107,42m²
TERRASSE	8,00m²
GARTEN DH1	105,19m²
VORPLATZ DH1	6,85m²



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

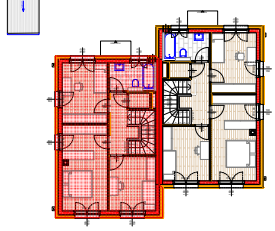
N

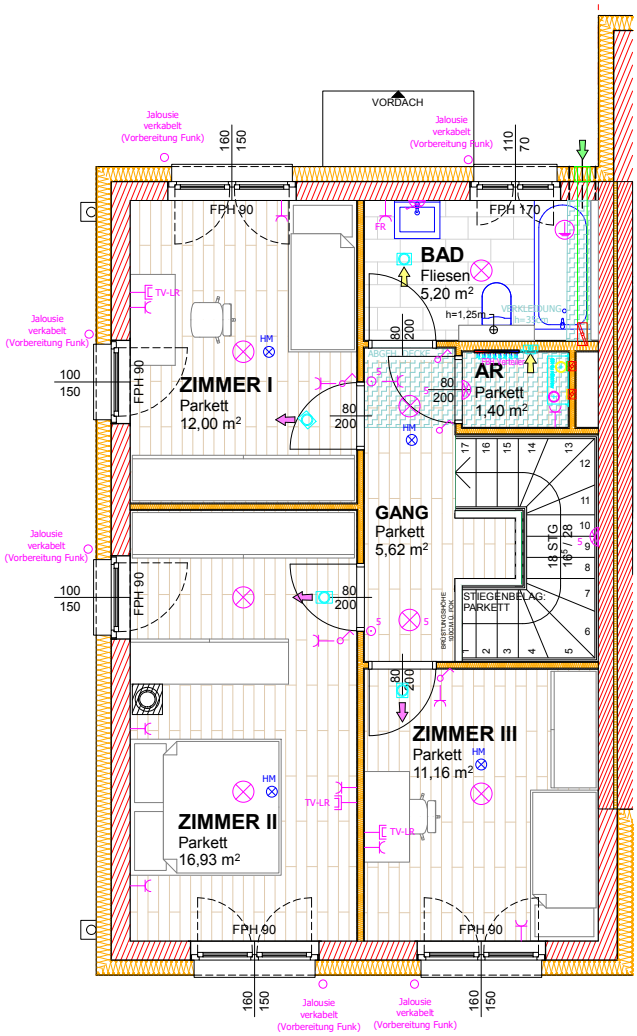
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

DOPPELHAUS 1

OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

N

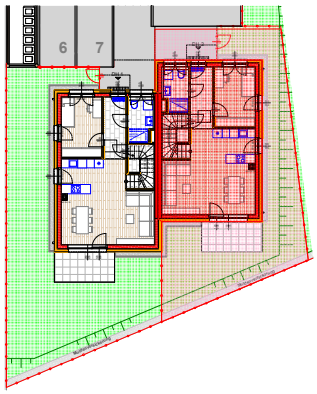
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

SCHÖNERE ZUKUNFT®

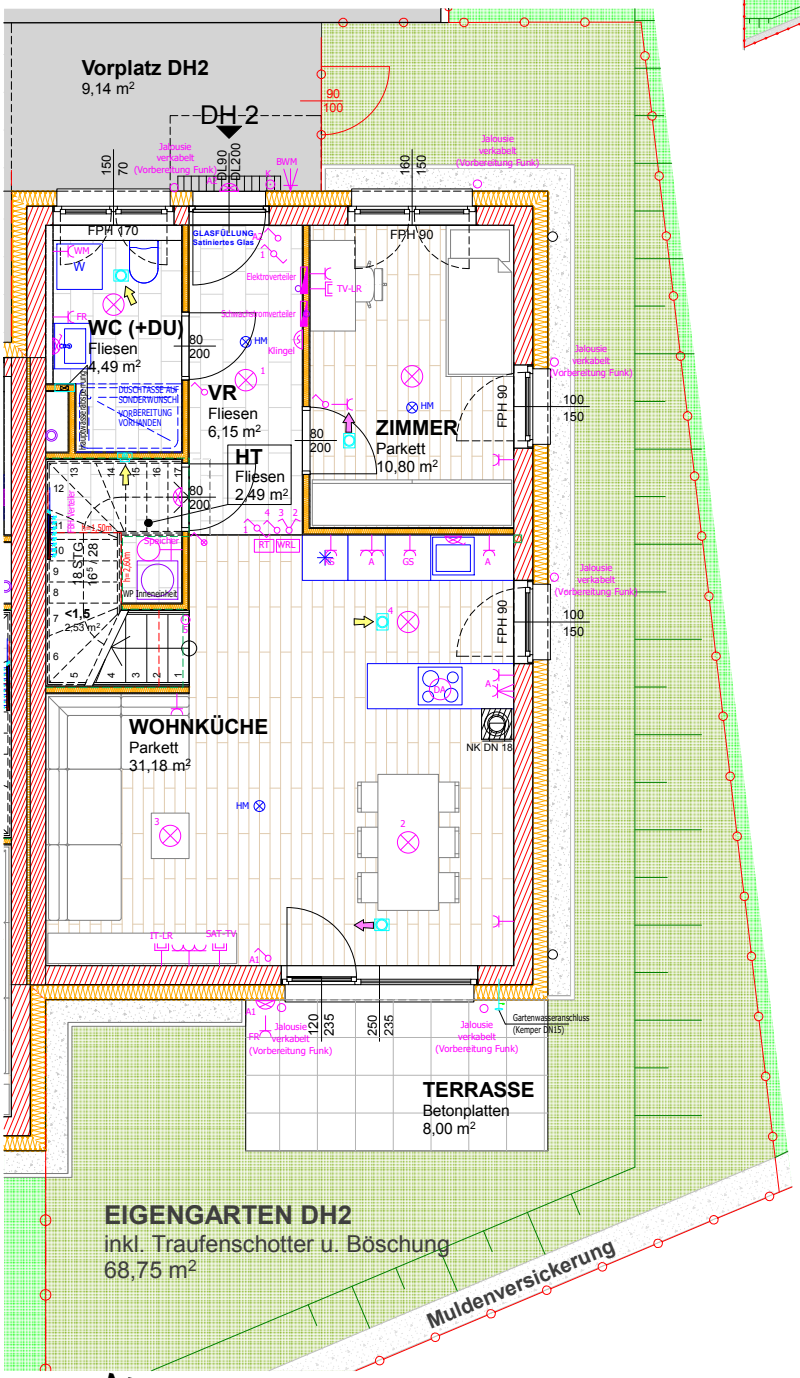
DOPPELHAUS 2

ÜBERSICHT M 1:500



ERDGESCHOSS

WNFL.	107,42m²
TERRASSE	8,00m²
GARTEN DH2	68,75m²
VORPLATZ DH2	9,14m²



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

N

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

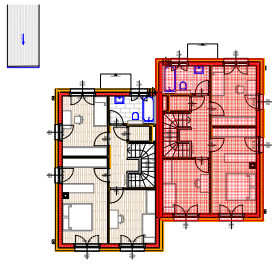
2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

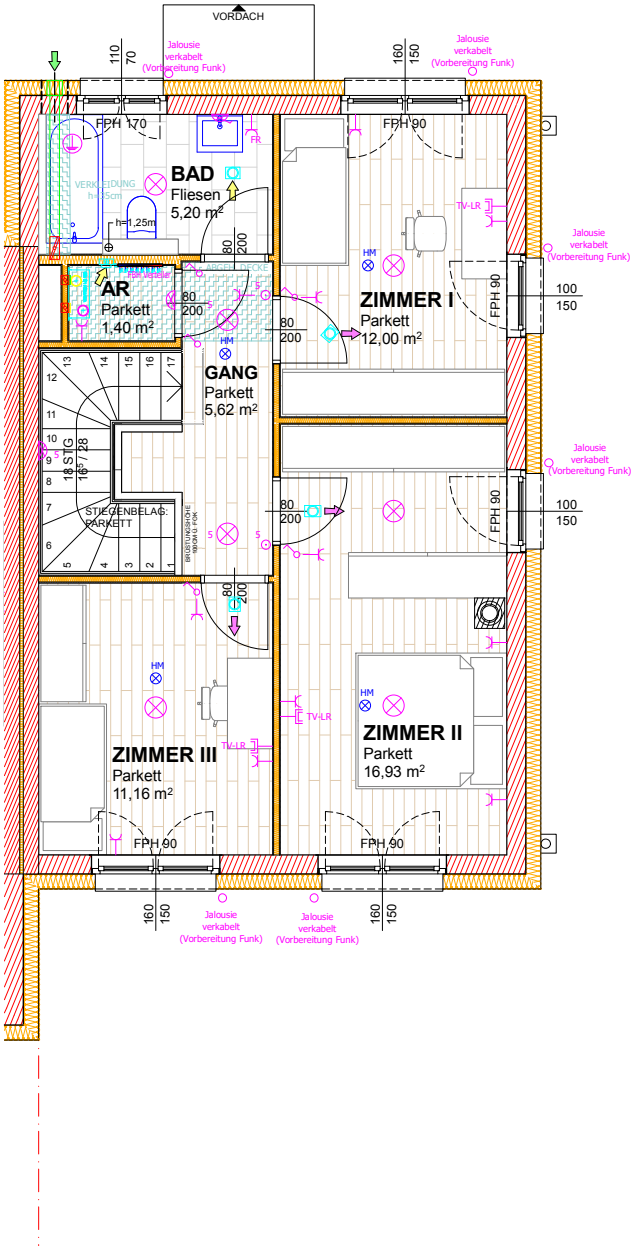
SCHÖNERE ZUKUNFT®

DOPPELHAUS 2

OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

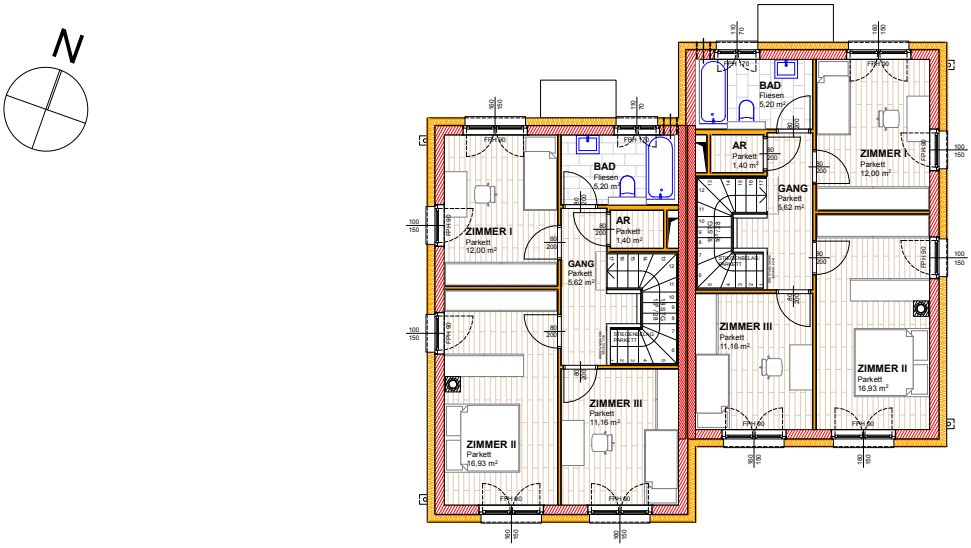
0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

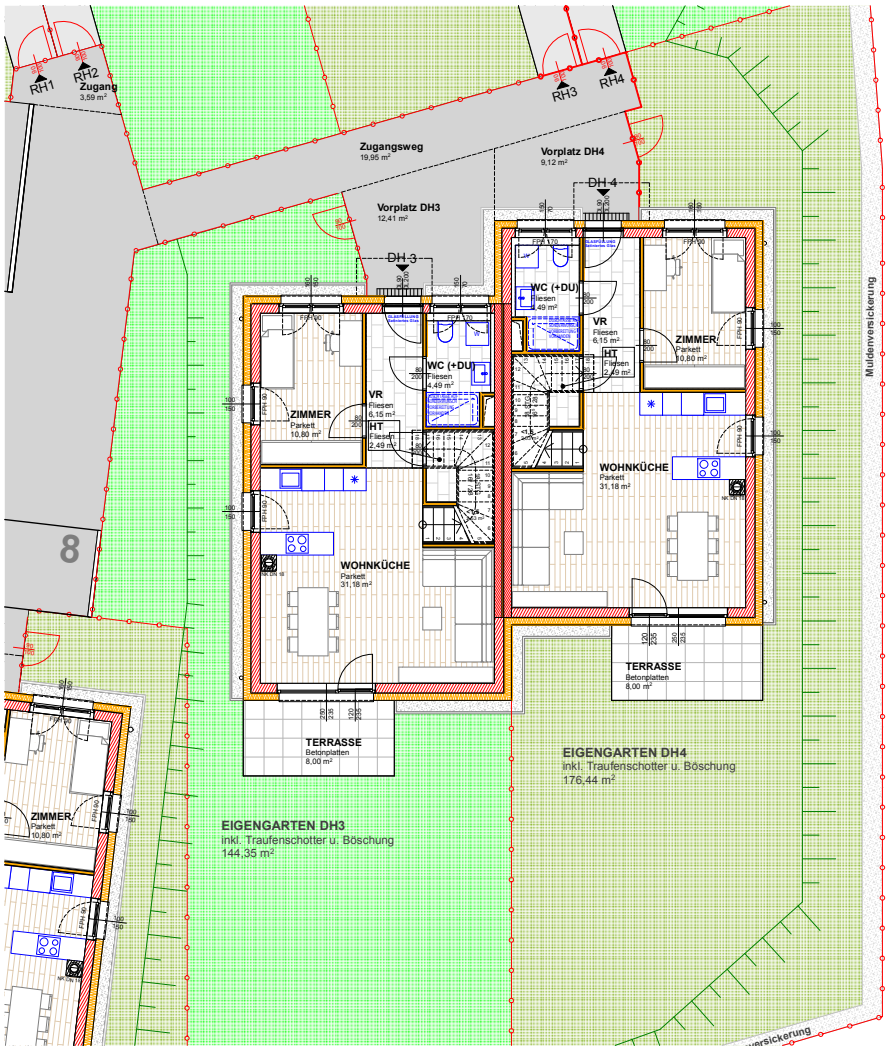
N

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

ÜBERSICHT DOPPELHAUS DH3 + DH4



OBERGESCHOSS DH3 + DH4



ERDGESCHOSS DH3 + DH4

2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

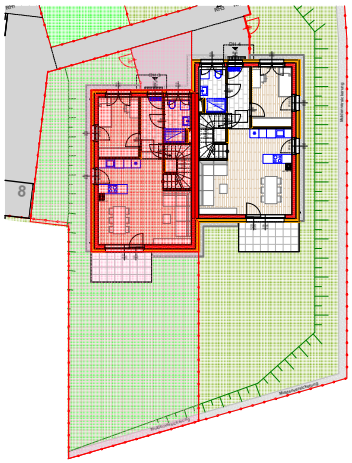
SCHÖNERE ZUKUNFT®

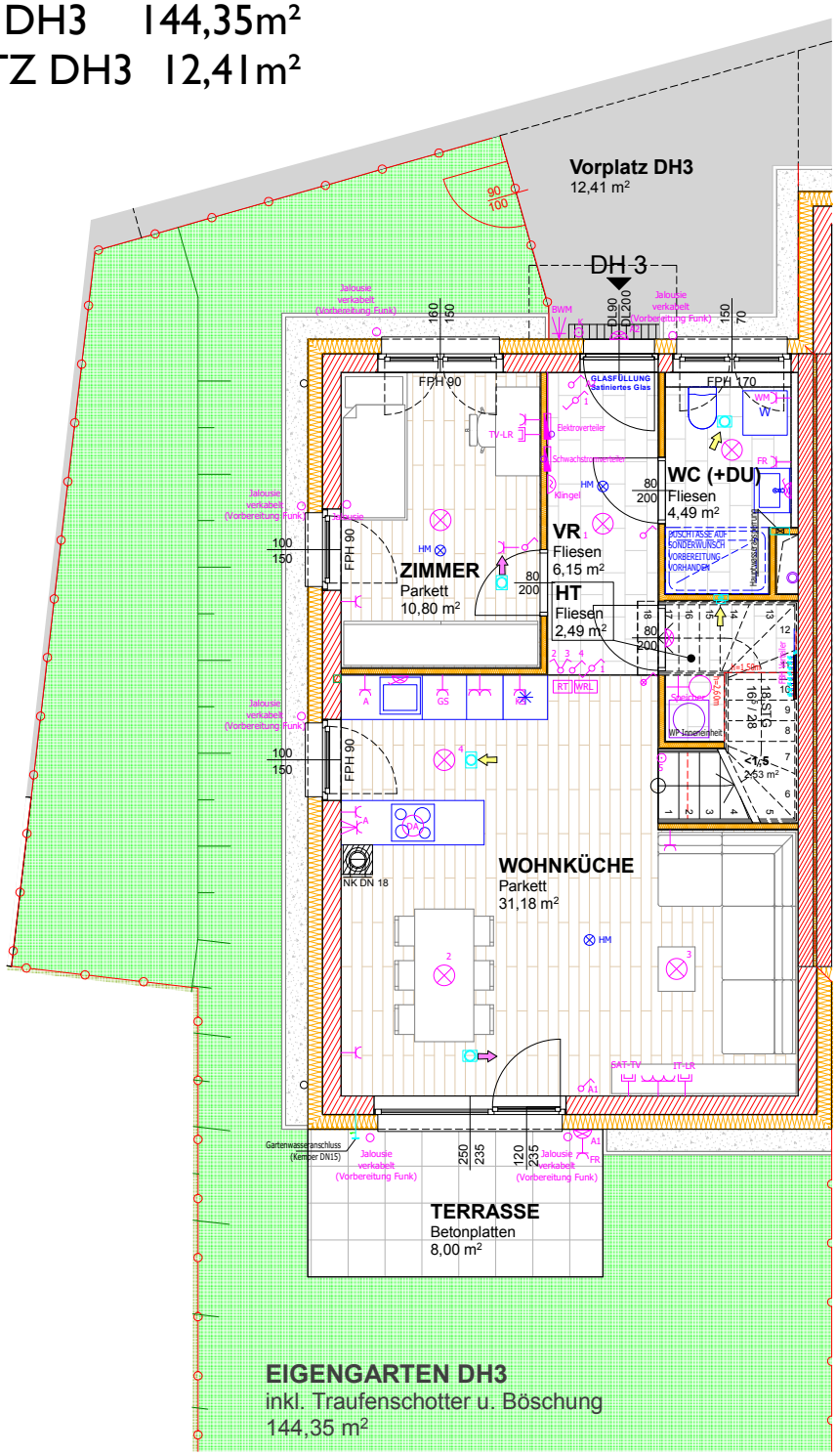
DOPPELHAUS 3

ERDGESCHOSS

WNFL.	107,42m²
TERRASSE	8,00m²
GARTEN DH3	144,35m²
VORPLATZ DH3	12,41m²

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

N

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

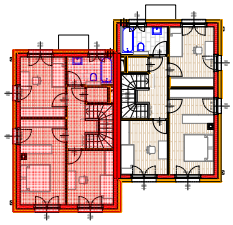
2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

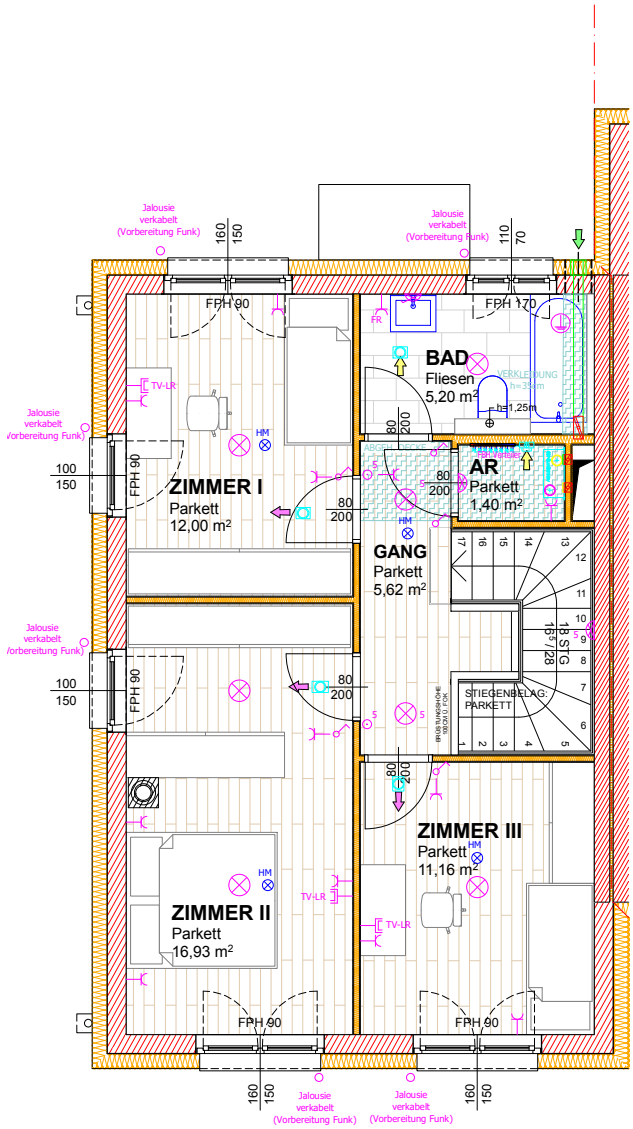
SCHÖNERE ZUKUNFT®

DOPPELHAUS 3

OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT M 1:500





M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

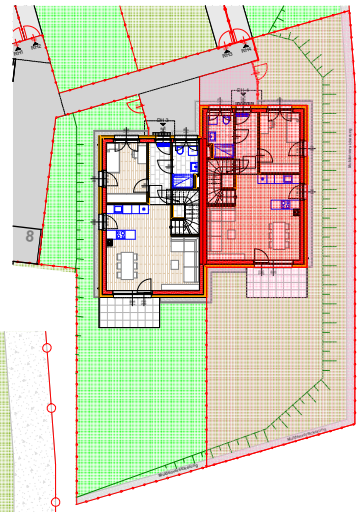
N

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

SCHÖNERE ZUKUNFT®

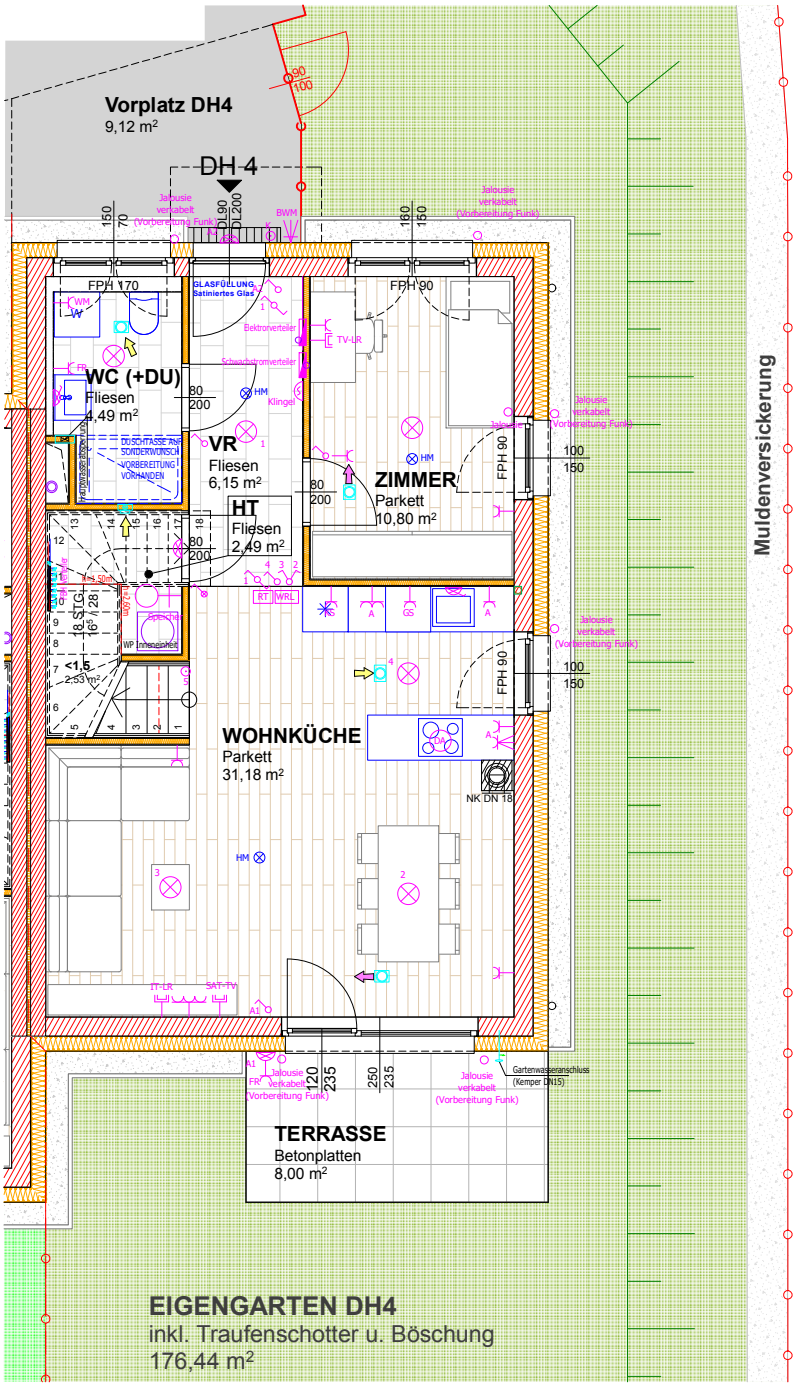
DOPPELHAUS 4

ÜBERSICHT M 1:500



ERDGESCHOSS

WNFL.	107,42m²
TERRASSE	8,00m²
GARTEN DH3	176,44m²
VORPLATZ DH3	9,12m²



M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 09.07.2019

N

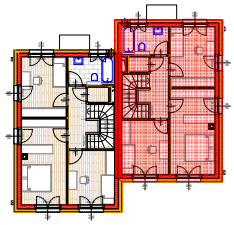
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINREICHUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

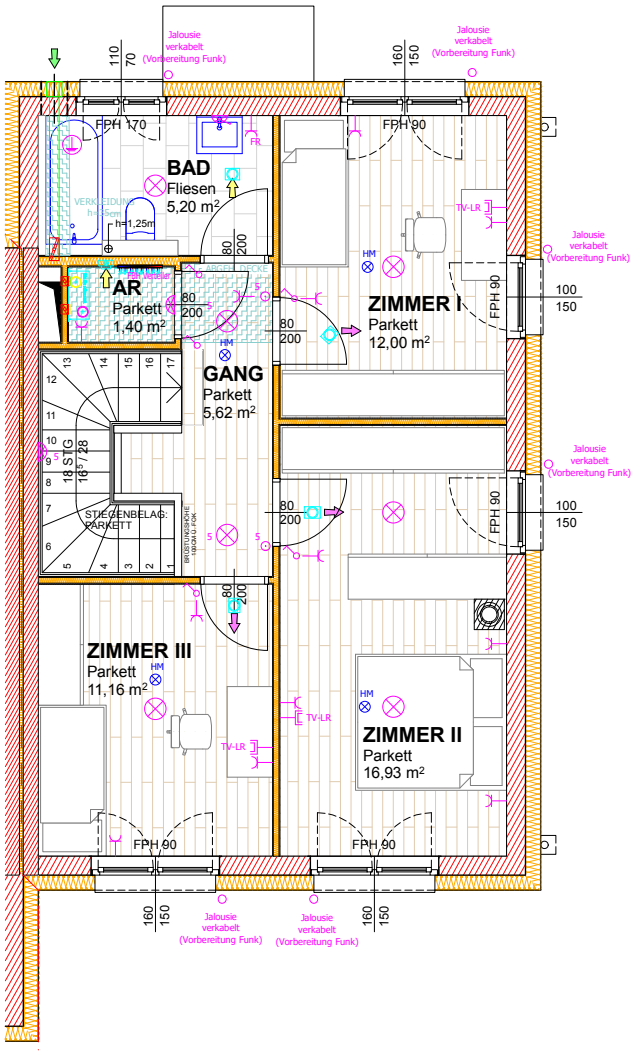
2136 Laa an der Thaya, Berggasse 54-56

DOPPELHAUS 4

OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT M 1:500





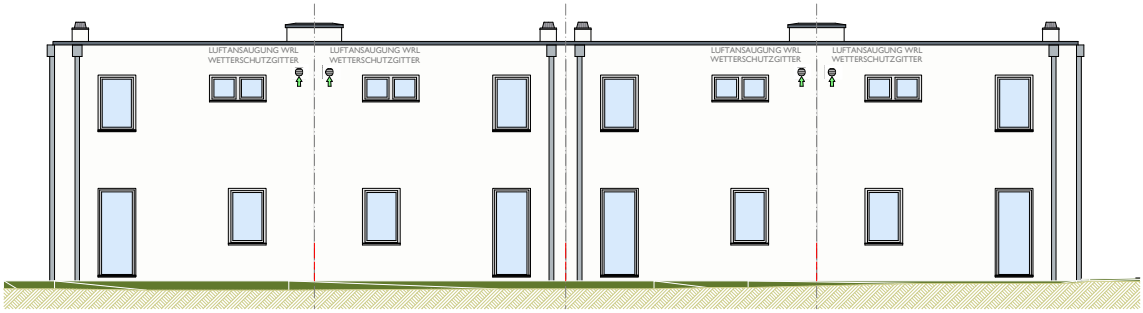
M = 1:100

0 1 2 3 4 5 m

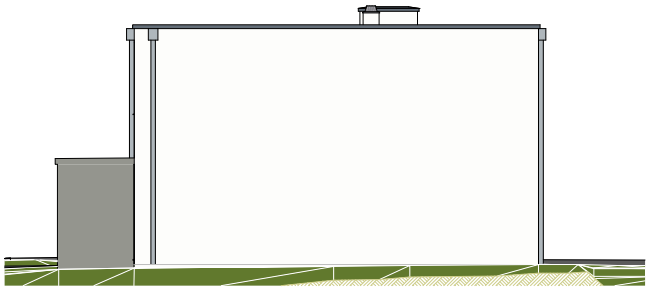
STAND: **09.07.2019**

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

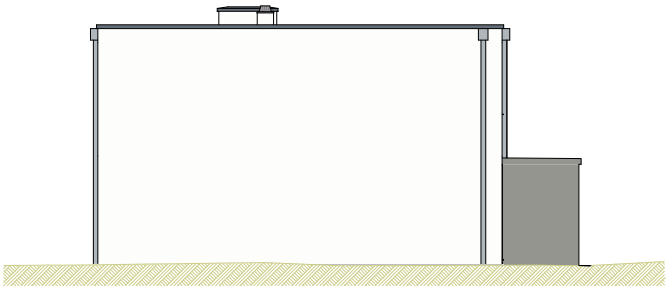
REIHENHAUS



NORDANSICHT

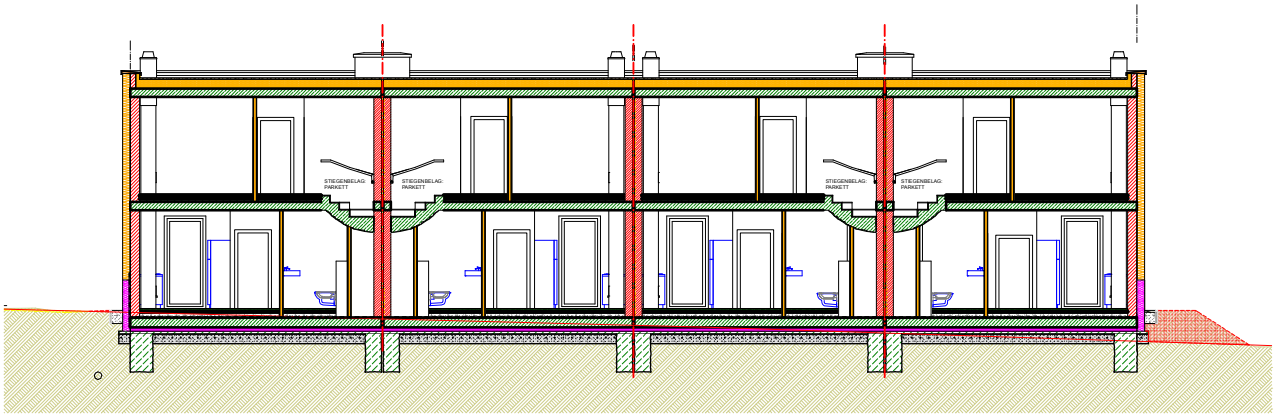


OSTANSICHT



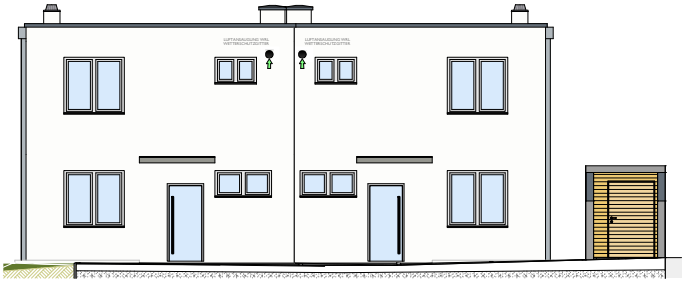
WESTANSICHT

SÜDANSICHT

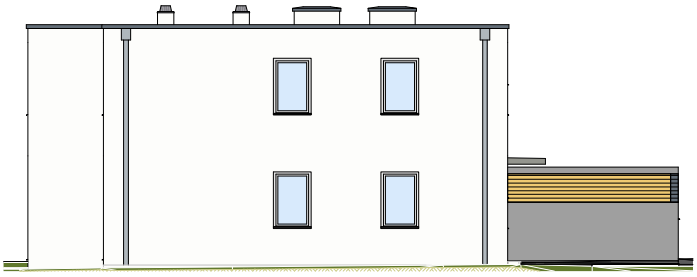


SCHNITT

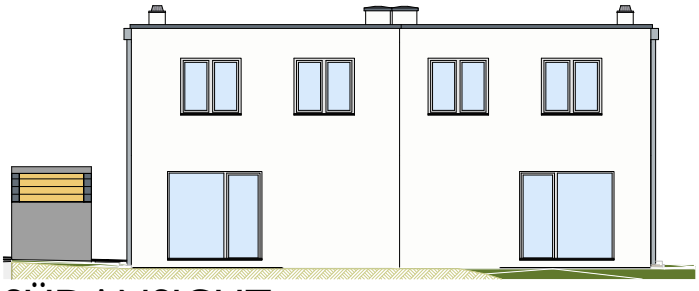
DOPPELHÄUSER



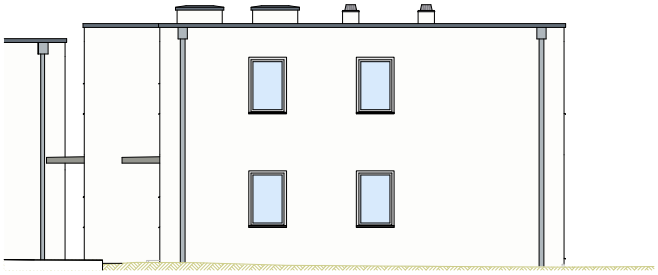
NORDANSICHT



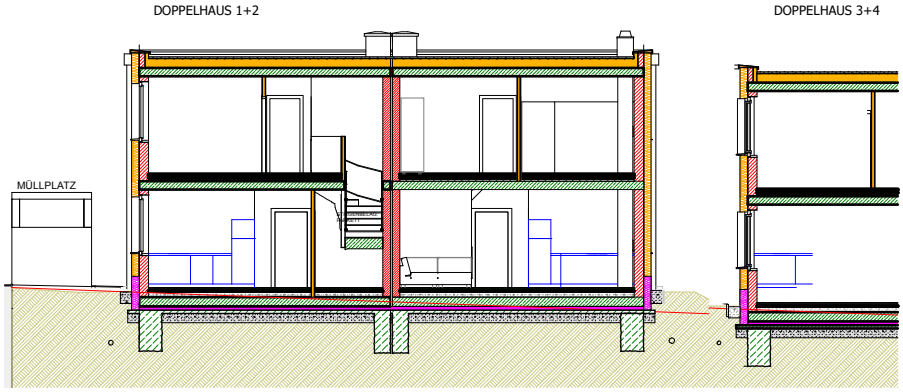
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



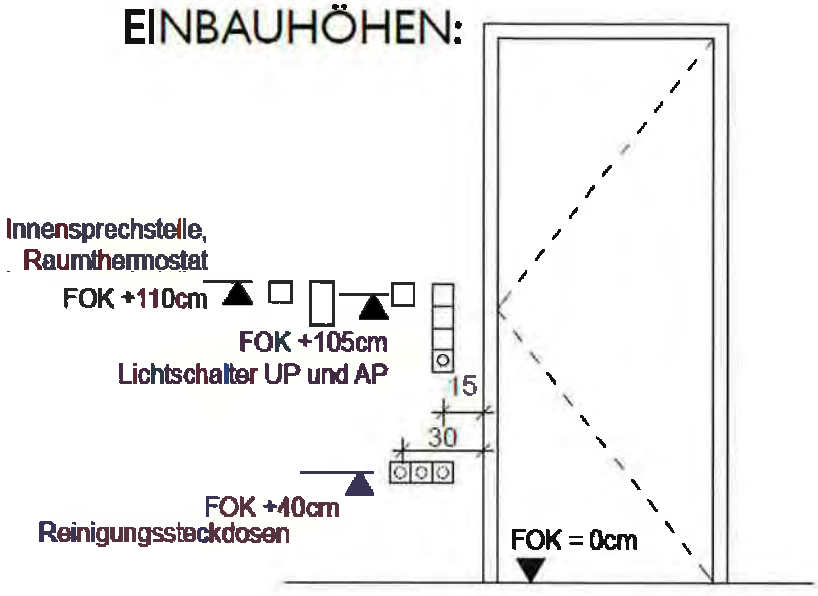
SCHNITT

LEGENDE ELEKTRO:

- WANDLEUCHTE MIT SCHALTER
- WANDLEUCHTE
- AL — WANDLEUCHTE IM AUSSENBEREICH
- DECKENLEUCHTE
- AUSSCHALTER
- AUSSCHALTER MIT LICHT
- AL — SCHALTER AUSSENLICHT
- WECHSELSCHALTER
- L — LICHTTASTER BELEUCHTET
- STECKDOSE
- A — STECKDOSE IM ARBEITSBEREICH
- KS — STECKDOSE FÜR KÜHLSCHRANK
- GS — STECKDOSE FÜR GESCHIRRSPÜLER
- WM — STECKDOSE FÜR WASCHMASCHINE
- FR — FEUCHTRAUMSTECKDOSE BAD
- FR — FEUCHTRAUMSTECKDOSE TERRASSE
- DA — DECKENAUSSLASS FÜR DUNSTABZUG

- ANSCHLUSS E-HERD
- DOPPELSTECKDOSE
- TV — ANSCHLUSS TV
- T — TELEFONANSCHLUSS
- K — KLINGELTASTER BELEUCHTET
- Klingel — KLINGEL
- WOHNUNGSVERTEILERKASTEN
- STROM / MEDIEN
- ERDUNG
- RT — RAUMTHERMOSTAT
- WRL — BEDIENEINHEIT WOHNRAUMLÜFTUNG
- DÄMMERUNGSSCHALTER
- BEWEGUNGSSCHALTER 180°
- BEWEGUNGSSCHALTER 360°
- RM — RAUCHMELDER
- Jalousie verkabelt (Vorbereitung Funk) — VERKABELUNG FÜR SONNENSCHUTZ FUNKBETRIEBEN
- LR — LEERVERROHRUNG

EINBAUHÖHEN:



LEGENDE HLS:

- HAUPTWASSERABSPERRUNG IM KAMOKASTEN
- FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
- GARTENWASSERANSCHLUSS FROSTSICHER

LEGENDE LÜFTUNG:

- AB- / ZULUFT DECKE
- ABLUFT WAND
- WOHNRAUMLÜFTUNGSGERÄT
- VERKLEIDUNG LÜFTUNGS-LEITUNG

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Allgemeine Beschreibung

Die aufgelockerte südorientierte Bebauung besteht aus 4 Reihenhäusern im Norden und 2 Doppelhäusern südlich davon.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Westen über die Berggasse.
Die Pkw-Stellplätze werden in der Mitte des Grundstücks in offener Form angeordnet.

Der Müllplatz wird als Nebengebäude im Zufahrtsbereich errichtet.
Die Reihenhäuser werden vom Süden über die Eigengärten aufgeschlossen.

Reihenhaus

Die Reihenhäuser bestehen aus Erdgeschoß und Obergeschoß und werden nicht unterkellert.
Die Grundrisse entsprechen dem gängigen Typus eines Reihenhauses.

Doppelhaus

Die Doppelhäuser verfügen über Erdgeschoß und Obergeschoß und werden ebenfalls nicht unterkellert.

Außenanlage

Figuration entsprechend dem Lageplan. Die befestigten Flächen werden mit Asphaltbelag versehen. Gärten und Grünflächen werden humusiert mit Ansaat ausgeführt.
Die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun (1,00 m Höhe) zu den Allgemeinbereichen sowie Nachbargrundstücken abgetrennt.
Entlang der östlichen (Reihenhaus 4, Doppelhaus 4) und südlichen (Doppelhaus 1-4) Grundgrenze wird eine bekieste Sickermulde für die Ableitung der Niederschlags- / Oberflächenwässer ausgeführt. Diese Mulde ist von groben Verunreinigungen zu säubern, eine Bepflanzung ist an dieser Stelle nicht zulässig.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung	Ortswasserleitung
Abwasserentsorgung	über den öffentlichen Mischkanal
Regenwasserentsorgung	über den öffentlichen Mischkanal
Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen	Strom: EVN Netz
Antennenanlage	zentrale SAT-Anlage

Lichte Raumhöhen	Erdgeschoss:	2,60 m
	Obergeschoss:	2,60 m
	Abgehängte Decke:	2,30 m

Heizung/Warmwasser

Die Wohneinheiten werden über Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit Wärme versorgt.
Dazu werden auf den Flachdächern Außeneinheiten installiert.
Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Technikräumen bzw. Abstellräumen.

Wärmeabgabe

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt witterungsgeführt vorgeregelt im Technikraum bzw. Abstellraum. In jeder Wohneinheit befindet sich ein Raumthermostat.

Wasserzählung

Für jede Wohneinheit der Reihen- / Doppelhausanlage ist jeweils ein Kaltwasserzähler vorgesehen.

Wasseranschlüsse Terrassen EG

Im Erdgeschoss werden selbstentleerende Auslaufventile (Wasserauslässe) auf den Terrassen ausgeführt.

Lüftung

Es wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung ausgeführt
Lüftungsleitungen werden in die Decke verlegt.
Zuluft: Wohnküche (Wohnbereich), Zimmer
Abluft: Wohnküche (Küchenbereich), Abstellraum, WC, Bad

In den Küchen wird ein E-Anschluss für eine Dunstabzugshaube – Umluft - vorgesehen.

Kamin

Schiedel SBD DN 18 o. gleichwertiges Produkt

E-Installationen

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

Bei der Reihen- / Doppelhausanlage wird keine Gegensprechanlage errichtet. Eine Klingel ist bei den Hauseingängen berücksichtigt.
Funkbetriebene Klingeln können bei den Gartentüren (Zugangsweg) auf Sonderwunsch nachgerüstet werden

PV-Anlage:

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine PV-Anlage errichtet.

Dach + Dachentwässerung:

Flachdach mit außenliegender Entwässerung über Rinnenkesseln und Regenrohre mit Notüberläufen.

AUSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Küche und Kochnische: Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler, E-Herd, Umluftdunstabzug
Bad: Badewanne in Kunststoff u. Waschtische aus Sanitärkeramik, Anschlussmöglichkeit einer Haushaltswaschmaschine
WC: Hänge WC

Bei den Doppelhäusern kann im WC im Erdgeschoss als Sonderwunsch eine Duschtasse montiert werden. Dafür erforderliche Anschlüsse werden vorgesehen. Um die Ausführung ist vorab schriftlich anzusuchen.

Hauseingangstüre:

wärmegedämmte Konstruktion, Holz
WS-Verglasung – Sicherheitsglas

Innentüren:

Zarge: Holzumfassungszarge, seidenmatt weiß RAL 9010
Türblatt: Röhrenspan, seidenmatt lackiert RAL 9010

Fenster – u. Terrassentüren:

Kunststoff Fensterrahmen, 3- Scheiben-Verglasung

Fensterbänke:

innen: Standard Fensterbank weiß
außen: Alu

Holzfußböden:

Wohnzimmer, Zimmer, Gang:
Fertigparkett Eiche, Sockelleiste genagelt zum Boden passend

Fliesen:

Bad, WC, Küche, Vorraum, Abstellräume:
Wand Bad: raumhohe Verfliesung, weiß matt 30/60cm
Wand WC: Rückwand Spülkasten h: 1,20m, beige matt 30/60cm
Boden: beige matt in Bad und WC, 30/60cm inkl. Fliesensockel

Terrassen:

Belag: Estrichplatten im Kiesbett

Wände:

Die Außenwände bestehen aus 25cm Ziegel und einer 20cm Vollwärmeschutzfassade lt. Energieausweis.
Die Zwischenwände innerhalb einer Wohneinheit werden in Trockenbau ausgeführt - ausgenommen tragende Wände.
Anstrich mit Innendispersion, weiß, wischfest

Decken:

Stahlbeton, gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß

Stiegen in den Reihenhäusern:

Stahlbeton mit Holzbelag
Handlauf: Holz

Hinweis!

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

Abänderungen gegenüber dem Prospekt, die sich als notwendig erweisen (z.B. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche, Außenanlagen u. dgl.) 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 darf das jährliche Haushaltseinkommen nach den derzeit geltenden Bestimmungen nicht überschritten werden. Innerhalb von 6 Monaten nach Schlüsselübergabe muss die ordentliche Hauptwohnsitzbegründung durchgeführt und nachgewiesen werden. Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter Service/Förderungen.

Bautechnische Informationen

01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben bis Bauende vorbehalten.

02) Da bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. 2 bis 3 Jahre anhält, wird für diesen Zeitraum von Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.
Die Schönere Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinder- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann.

03) Den in den Ausstattungsbeschreibungen und Geräteaufstellungen bezeichneten Geräten und Materialien liegt die entsprechende Ausschreibung zugrunde. Wir behalten uns vor, gleichwertiges Material zu verwenden, falls das beschriebene Material bzw. die Geräte nicht mehr lieferbar sind.

04) Die Vermieterin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

Sonderwünsche

01) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und es dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten.

02) Der künftige 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 Ausfallshaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen und ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiteres sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen. Bei Zuwiderhandeln hat der Mieter die Schönere Zukunft zur Gänze schad- und klaglos zu halten und ist entsprechend haftungs- und ersatzpflichtig.

04) Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben. Es erfolgt daher keine Gutschrift bei Minderleistung bzw. Entfall der Standardausstattung.

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

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

Kosten/Finanzierung

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,35/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

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

02) Es ist möglich eine alternative Befeuerungsanlage (Ofen) aufzustellen, davor ist die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung. Jedem Mietgegenstand wurde ein fixer Abstellplätz zugeteilt, eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

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 Tiefwurzler, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffsichtschutz und dgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

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

Kaufoption

01) Der Mieter hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung der in § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum. Der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

02) Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Miet- oder Nutzungsvertrages stellen.

03) Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

04) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d WGG 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 wird ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

05) 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!

Musterberechnung*	**Euro**	**Euro**	**Anmerkung**
Annahme ca. 108,1 m² Wohnfläche, Nutzwert 121			
	6. Jahr	***11. Jahr***	
Herstellungskosten	273.083,00	273.083,00	Herstellungskosten**
zuzüglich 2% Rücklage	5.462,00	5.462,00	
zuzüglich die zum Ankaufs-zeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	35.928,00	23.096,00	Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	1.297,00	1.297,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
Kaufpreis	315.770,00	302.938,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Darlehensrest(e)	-220.141,00	-198.960,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentums-erwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaftung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-18.392,00	-17.424,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	**77.237,00**	**86.554,00**	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft

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

* Der Barkaufpreis ist abhängig von der zukünftigen Zinssatzentwicklung. Der Musterberechnung wurden die Darlehensparameter (Zinssatz, Laufzeit) der Verkaufsliste zugrunde gelegt.
**Die ausgewiesenen Herstellkosten können sich verändern. Die endgültige Summe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.

06) 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.

07) Zusätzlich mit dem Reihenhaus wird der zugeordnete Kfz-Abstellplatz erworben.

08) **Für Weiterverkäufe gilt:** Entsprechend §15g WGG ist zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist, als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. **Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 15 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.

09) Für Weitervermietung gilt: Entsprechend §15h WGG gilt bei zulässiger Vermietung des Wohnungseigentumobjektes für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag darf der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtsatz aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 nicht überschreiten. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25%.
ACHTUNG: bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.

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:	**April 2019**
geplantes Bauende:	**Herbst 2020**

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

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.
SCHÖNERE ZUKUNFT
Eing.: 01. Juli 2019
/Ref., Zl.

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

Beilagen

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

F2-MHWB-12/3.310.721/09
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Sandra Freistetter	14830	18. Juni 2019

Betrifft:
Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung
KG: Laa an der Thaya, EZ: 5785, Berggasse 54-56

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 18. Juni 2019 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 03.05.2019 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von 1.204.308,00 €.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 03.05.2019 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Freistetter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

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

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

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.
SCHÖNERE ZUKUNFT
Eing.: 17. Mai 2019
/Ref., Zl.

Beilagen

F2-MHWB-12/3.310.721/06
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Sandra Freistetter	14830	3. Mai 2019

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 23.05.2017 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 8 Wohnungen mit 868,96 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 5785, KG Laa an der Thaya zu.

   Die Wohnungen werden gemäß § 15 b WGG überlassen.

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

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.
   Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.
   Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.
   Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Der Anspruch auf den Zuschuss entsteht zum halbjährlichen Fälligkeitstermin. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

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

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.

4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².

5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandstandards, bei A/V Verhältnis ≥ 0,8 – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis ≤ 0,2 – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist.
   Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.

7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 8. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von 720.000,00 € zugesichert.
   Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von 484.308,00 € möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.

8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
   - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
   - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

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

bezuschusstes Förderungsdarlehen	1.204.308,00 €
Ausleihung / Hypothekardarlehen (nicht gestützt)	990.112,32 €
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	
SUMME	2.194.420,32 €

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 befügte
Person, Frau Bmstr. DI Slavica Mitrovic-Petrovic ist verpflichtet,

a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.

b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.

c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.

d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.

e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.

f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hiefür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.

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

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

IV.

1. Vom Förderungswerber ist beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.

2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbotes gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.

3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

Beilagen:
1 Pfandurkunde
Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63.7
Beilage B – Maximale Ratenbelastung
elektronisch verfügbare Drucksorten:
WB 18 Baubeginnsmeldung
MH 20 Bestätigung der Baubehörde
WB 72 Baufortschrittsmeldung
WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung
WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ Landesregierung
Dr. E i c h t i n g e r
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Beilage B

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

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.

2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.

3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß § 23 NÖ Bauordnung benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

4. Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittsmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.

2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittsmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

   Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:
   - Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
   - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).

3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen.

4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittsmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbotes und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.

2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.

3. Der in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelte Darlehensgeber kann eine (teilweise) Refinanzierung der Darlehen aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank vornehmen. In diesem Fall sind vom Darlehensnehmer jene weiteren Vorgaben der Europäischen Investitionsbank einzuhalten, welche in einem Zusatz zum Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) zwischen dem Förderungsdarlehensgeber und dem Förderungswerber rechtsverbindlich zu vereinbaren sind.

4. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Um eine kostengünstige Abwicklung sicherzustellen, erfolgt die Rückzahlung mittels SEPA-Lastschriftmandat, jährliche Kontoaufstellung und Finanzamtsbestätigung werden online zur Verfügung gestellt.

D.

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

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

2. Die während der Bauzeit aufgelaufenen Zinsen werden baukostenwirksam.

3. Eventuell aufgelaufene Habenzinsen sind dem Bau gut zu bringen.

4. Mehrkosten, die durch nicht zeitgerechtes Abberufen des Förderungsdarlehens bzw. durch nicht bedarfsgerechte Abberufung von anderen Finanzierungsmitteln einschließlich der eingesetzten Eigenmittel des Förderungswerbers entstehen, dürfen nicht baukostenwirksam werden.

5. Bei Einsichtnahme in sämtliche Originalbelege, welche das Baubankkonto und die Baukontoendabrechnung betreffen - die dem Land jederzeit gestattet werden muss – hat der Förderungswerber bei dieser Überprüfung mitzuwirken, erschöpfende Auskünfte zu erteilen und die benötigten Originalbelege einzeln vorzulegen.

E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.

2. Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.

3. Die Förderung wird gekündigt,
   wenn der Förderungsnehmer
   - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
   - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
   - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
   - ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
   - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;

- die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;

wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.

4. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.

5. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.

6. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.

7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und 4 der Zusicherung nicht erreicht werden.

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.

2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.

3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.

4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.

5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.

6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.

7. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.

8. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen" gefördert werden, verpflichtet die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.

9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.

10. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich fer-

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

11. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, soferne es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.

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

13. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.

14. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen udgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H. I.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung bekannt zu geben.

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
   (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
   (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
   1. von einer Person € 35.000,--.
   2. von zwei Personen € 55.000,--.
   Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
   Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
   1. von einer Person € 40.000,--.
   2. von zwei Personen € 65.000,--.
   Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--
   Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
   (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
   Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.

(4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Verschwägerte 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 Heeresgebührengesetzes), 23 (Bezüge der Zivildiener) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld
Abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).
6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
(2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertra-

gung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

H. II.

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

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

H. III.

Für die Wohnform „Familienwohnen" gelten weiters folgende Bestimmungen:

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

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
   Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit dem Land Niederösterreich abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.

2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
   Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreuen ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
   Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.

3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 1 Monat nachdem der Förderungsnehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.

J.

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

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung aufgewendet werden) in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu ent-

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

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

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

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

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

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

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

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

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

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

Bei Erschwernissen kann diese Höchstgrenze um die Beträge, die ein externer Gutachter – Ziviltechniker – festzustellen und zu begründen hat, erhöht werden. Erschwernisse sind z.B.: Pfahlfundierung, Stützmauern, ...

Gesamtbaukosten sind alle zur Herstellung des Bauwerkes auf der Bauliegenschaft anfallenden Kosten (Grundkosten, Abbruch, Werbung sind keine Baukosten) Auf die Zuordnung der Gesamtbaukosten zu den einzelnen Wohnungen wird kein Einfluss genommen.

Die ***reinen*** Baukosten sind die Gesamtbaukosten abzüglich

A. Baunebenkosten
- Planungs- u. Bauleitungskosten
  - Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht von Architekten, Baumeister, gemeinnützigen Bauvereinigungen
- Statikerkosten
- Kosten für sonstige Befunde oder Gutachten
- Anschlussgebühren
- Aufschließungskosten innerhalb der Bauparzelle
- sonstige öffentliche Gebühren

B. Sonstige Baukosten
- Kosten des Baukredites während der Baudauer
- Bauverwaltungskosten

Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte als das Förderungsdarlehen einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vorzulegen.

Mit Endabrechnung sind die ab Benützbarkeit der Wohnungen/Solaranlage/Photovoltaikanlage erzielten Erträge der Solaranlage/Photovoltaikanlage bekannt zu geben.

Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der 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 anerkennbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

F2-MHWB-12/3.310.721

PFANDURKUNDE

I.

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

Im folgenden kurz Schuldner genannt, bestätigt die Zusicherung der NÖ Landesregierung vom 3. Mai 2019 für die Inanspruchnahme eines Förderungsdarlehens eines Darlehensgebers, welcher den Zuschlag in der Ausschreibung zur Gewährung der Förderungsdarlehen erhält, in der Höhe von 1.204.308,00 € zum Wohnungsbau auf der Liegenschaft KG Laa an der Thaya , EZ 5785 gemäß § 10 NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 angenommen zu haben.

Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Förderungsdarlehen in der Höhe von 1.204.308,00 € auf die Dauer von 31 Jahren. Das Förderungsdarlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt.

Das Land Niederösterreich übernimmt die Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen.

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 Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und der 1.12..

II.

Zur Sicherstellung des Rückgriffsanspruches des Landes Niederösterreich gegenüber dem Darlehensnehmer aufgrund einer Inanspruchnahme der Haftung für das Förderungsdarlehen, sowie zur Sicherstellung der Nebenverbindlichkeiten, insbesondere Zinsen, Verzugszinsen, notwendige Gebühren und zweckentsprechende Auslagen und Kosten verpfändet der Schuldner gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 2005 die im Punkt I dieser Pfandurkunde näher bezeichnete Liegenschaft im Höchstbetrag von 1.445.169,60 €.

III.

Der Schuldner verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Laufzeit des Darlehens nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes Niederösterreich durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner, für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gem. § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.

IV.

Bei Zahlungsverzug hat der Schuldner, vom Fälligkeits- bis zum Leistungstag Verzugszinsen für den nicht rechtzeitig bezahlten Betrag in der Höhe von 4 % jährlich zu entrichten.

V.

Der Schuldner verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben, welche aus Anlass der Begründung, des Bestandes, der Befestigung und Beendigung des gegenständlichen Bürgschaftsverhältnisses und dessen Folgekosten erwachsen, aus eigenem zu bezahlen bzw. dem Land Niederösterreich zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung des verbürgten Darlehens infolge schuldhafter Nichterfüllung durch den Schuldner gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Schuldners.

VI.

Der Schuldner anerkennt die Bedingungen und Auflagen, enthalten in der unter gleicher Kennzahl schriftlich ergangenen Zusicherung für die Inanspruchnahme eines Förderungsdarlehens und für die Übernahme der Haftung als Bürge Zahler gemäß § 1357 ABGB für das Förderungsdarlehen. Ferner verpflichtet sich der Schuldner alle betreffenden Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.

VII.

Der Schuldner erteilt somit die Einwilligung, dass ohne weiteres ob der EZ 5785, KG Laa an der Thaya die im Punkt III dieser Pfandurkunde festgelegte Beschränkung durch das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 und das im Punkt II festgelegte Pfandrecht gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 2005 für die Forderung aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten im Höchstbetrage von 1.445.169,60 € zugunsten des Landes Niederösterreich grundbücherlich einverleibt bzw. angemerkt werde.

St. Pölten, am 3. Mai 2019

Urkund dessen nachstehende Fertigung:

Für das Land Niederösterreich
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

(Mag. Plesser)

Amt der NÖ Landesregierung Abt. F2