

# Geförderte Wohnungen mit Kaufoption!

Stand 28.11.2016



**3400 Klosterneuburg-Weidling  
Dehmgasse 25**



Symboldarstellung

© gew. Architekt Hans-Peter Wildom MSc

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





## **WOHNHAUSANLAGE**

**Dehmgasse 25  
3400 Klosterneuburg-Weidling**

Wien, im Jänner 2017

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in St. Pölten, auf der Liegenschaft EZ 1585 der KG Weidling eine Wohnhausanlage mit

### ***6 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und 6 Abstellplätzen im Freien***

errichtet.

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

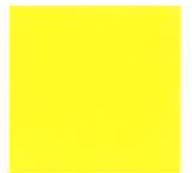
Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

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

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





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

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

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

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

**Vom Betriebsrat delegiert:**

Martina MIRTH  
Sylvia MARTINAT  
Alexandra LIPPITZ

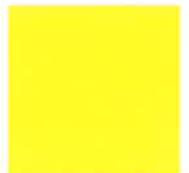
**Sitz und Anschrift:** 3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 0

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

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

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

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





**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

3400 Klosterneuburg-Weidling, Dehngasse 25



**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

Diese Anlage wird mit Fördermitteln  
des Landes Niederösterreich errichtet.



### **Bauherr**

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
01/5058775 DW 5588, 5577, 5555  
wohnung@schoenerezukunft.at, www.schoenerezukunft.at

### **Planung**

gew. Architekt Hans-Peter Wildom MSc  
Master of Science Solar Architecture  
Stadtbaumeister, Hochbauingenieur, Innenarchitekt, allgemein  
beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, zertifizierter  
Baukoordinator  
1100 Wien, Leebgasse 38, 01/602 34 05, hp.wildom@gmx.at

### **Statik**

D. I. Markus Kuhlang  
2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 5/4/22, 02236/86 0409, office@kuhlang.at

### **Bauphysik**

Stockinger & Partner  
Dipl.-HTL-Ing. Johannes Stockinger, MSc, EURM  
3130 Herzogenburg, Ossarner Ortsstraße 20  
0699/11556671, j.stockinger@sundp.at

### **Haustechnik**

RHM - Ingenieurbüro für techn. Gebäudeausrüstung  
2870 Aspang, Hammergasse 24, 02642/51125 - 0, office@rhm.at

### **Generalunternehmer**

ZÖFA Baubüro GmbH  
3240 Mank, Hörsdorf 35, 02755 8900 - 0, office@zoefa.at

### **Örtliche Bauaufsicht**

Tiess-Posch & Partner Baumanagement GmbH  
1100 Wien, Katharinengasse 18/40, 01/606 01 47, h.posch@tiess.at

Stand: 28.11.2016

# BVH 06080, 3400 Klosterneuburg-Weidling, Dehmgasse 25

Verkaufsliste per Jänner 2017 in Euro gerundet! Änderungen vorbehalten!

Darlehen Zinsen 1,00%

Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre

bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Haus	Top	Wohn-nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert	Stockwerk	Zimmer	Garten m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Grundkosten-anteil nach Nutzwert	Baukosten-anteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	bezuschusstes Förderungs-darlehen nach Wohnnutz-fläche	Hypothekar-darlehen ohne Annuitäten-zuschuss	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, exkl. Heizkosten und Strom, inkl. USt.	Kosten pro Abstellplatz
1	1	73,64	84	EG	3	135,65	11,25	-	85,035	254,662	339,697	99,681,54	122,575,46	117,440	769	12
1	2	73,92	74	1./2.OG	3	-	-	4,56	74,911	224,346	299,257	100,060,56	113,356,44	85,840	713	12
1	3	73,20	75	1./2.OG	3	-	-	4,56	75,924	227,377	303,301	99,085,94	117,215,06	87,000	727	12
2	1	73,64	89	EG	3	194,89	11,25	-	90,096	269,821	359,917	99,681,54	116,995,46	143,240	766	12
2	2	73,92	74	1./2.OG	3	-	-	4,56	74,911	224,346	299,257	100,060,56	113,356,44	85,840	713	12
2	3	73,20	75	1./2.OG	3	-	-	4,56	75,924	227,377	303,301	99,085,94	117,215,06	87,000	727	12
		441,52	471			330,54	22,50	18,24	476,801	1.427,929	1.904,730	597,656,07	700,713,93	606,360	4,415	72

gelbe Markierung =  
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

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

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

# FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 1.904.730,00**

## Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 07.11.2015	€	597.656,07
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	700.713,93
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>606.360,00</u>
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis November 2016)</b>	<b>€</b>	<b>1.904.730,00</b>
=====		=====

## **Erläuterung zur Finanzierung:**

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

€ 13,50/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m <sup>2</sup> pro Wohnung)	€	108.000,--
€ 13,50/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 105 m <sup>2</sup> pro Reihenhaus)	€	141.750,--

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 sowie 2011.

Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 4,00 pro Quadratmeter förderbare Nutzfläche und mit € 1,00 als Betriebskostenpauschale begrenzt. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Benützungsentgelte in Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich gestattet ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Für Wohnbauten, deren Benützungsbewilligung davor liegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

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

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

## DARLEHENSDATEN

### **Bezuschusstes Förderungsdarlehen**

**€ 597.656,07**

**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.

### **Hypo Noe Landesbank AG**

#### **gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss**

**€ 700.713,93**

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

**Verzinsung in der**

**Tilgungsphase:**

Zinsen derzeit 1 %.

6 Monats-Euribor + 0,88 %

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen

anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht

und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung)

mitberücksichtigt.

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

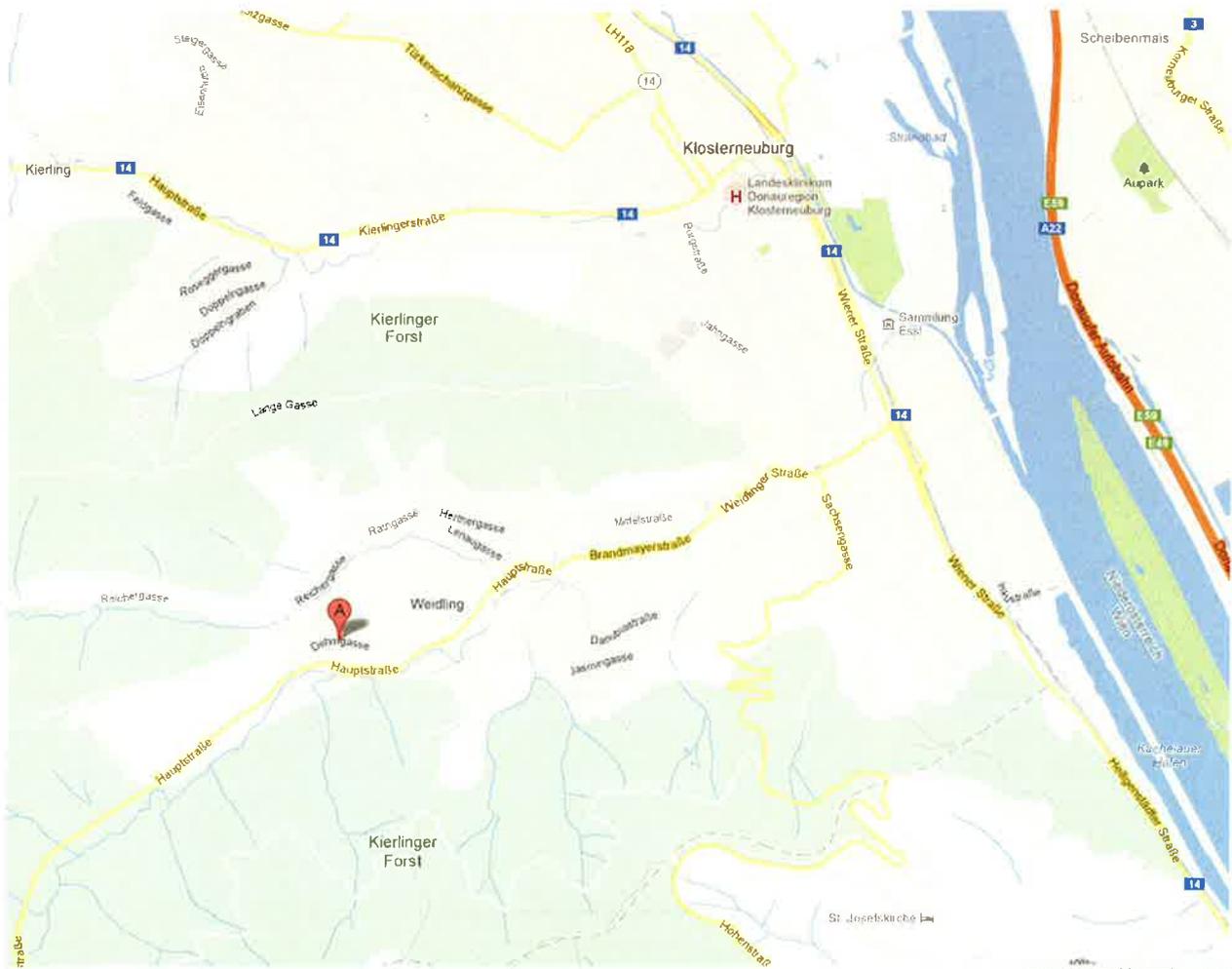
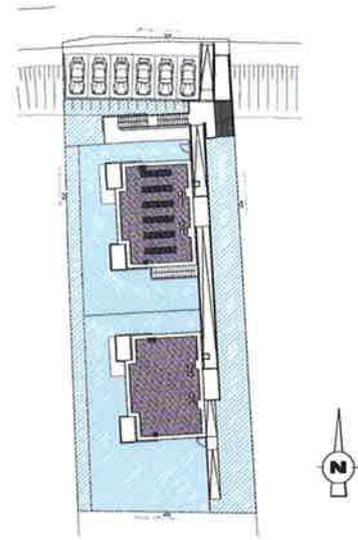
Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

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

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

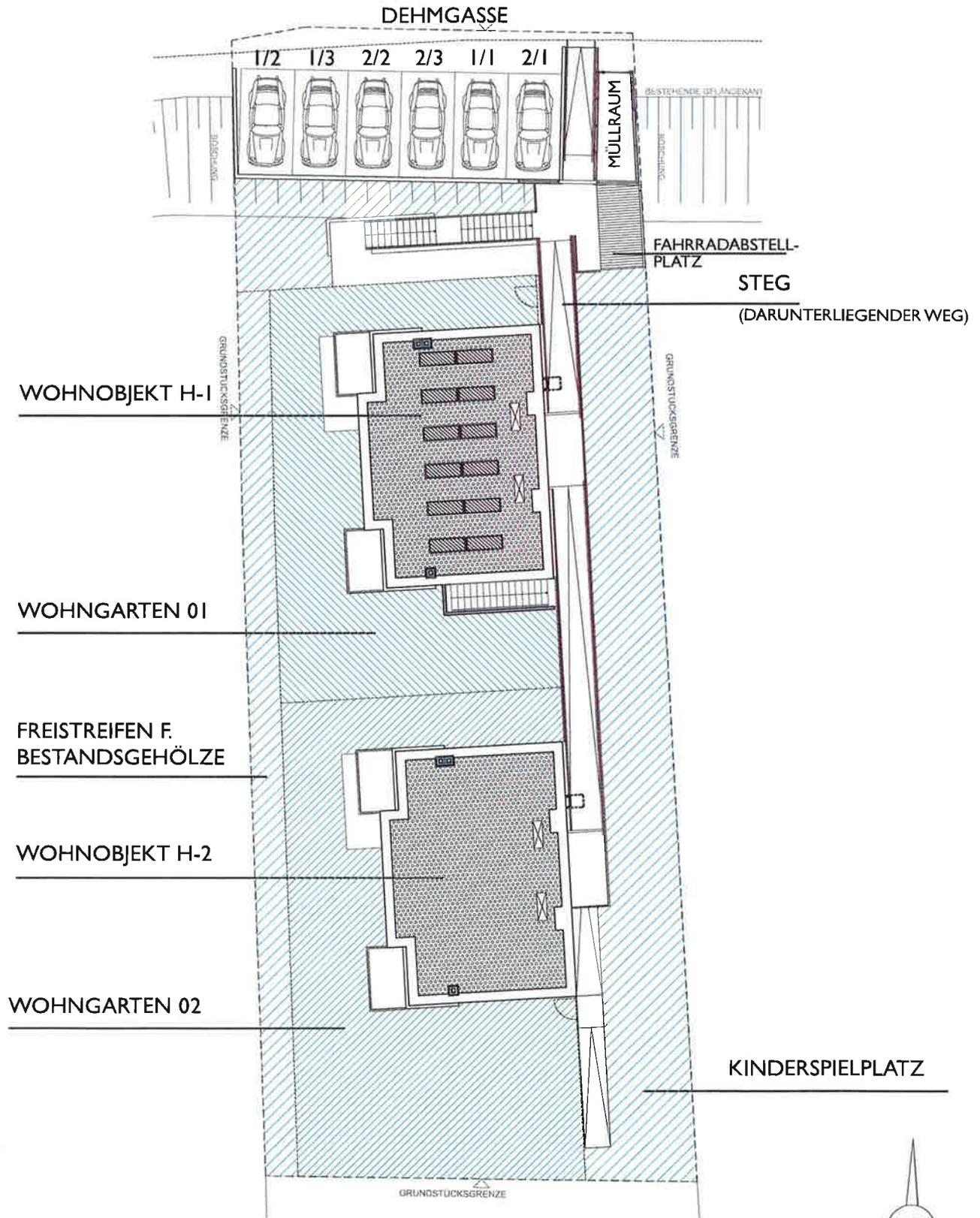


**BAUPLATZ**



**LAGEPLAN**

**SYMBOLDARSTELLUNG**



LAGEPLAN



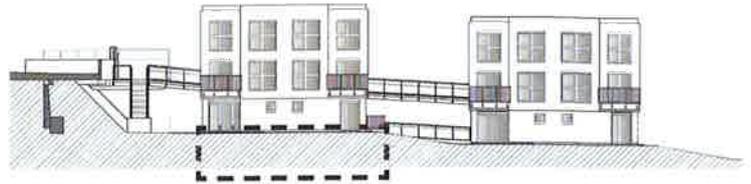
Stand: 28.11.2016





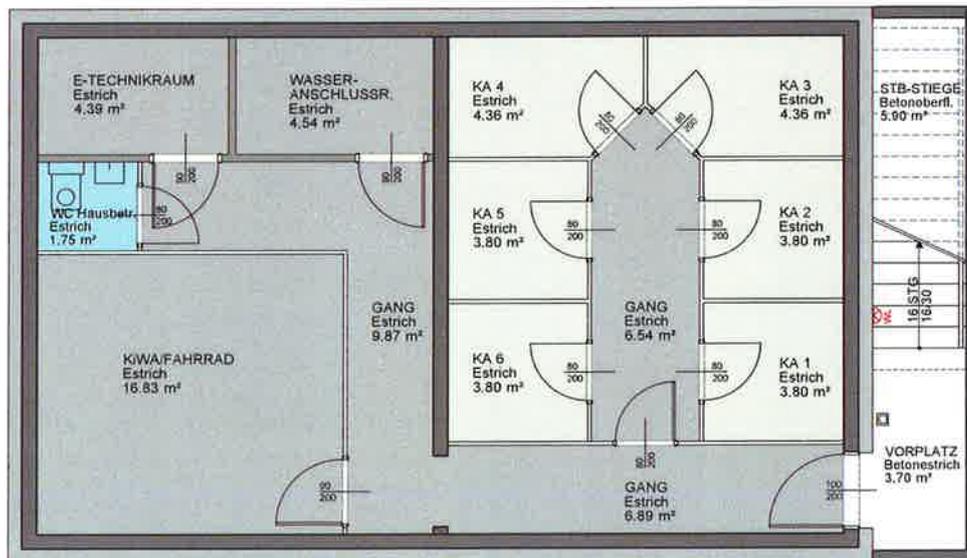
KELLER I  
Kellergeschoß

M=1:100



HAUS 1

HAUS 2



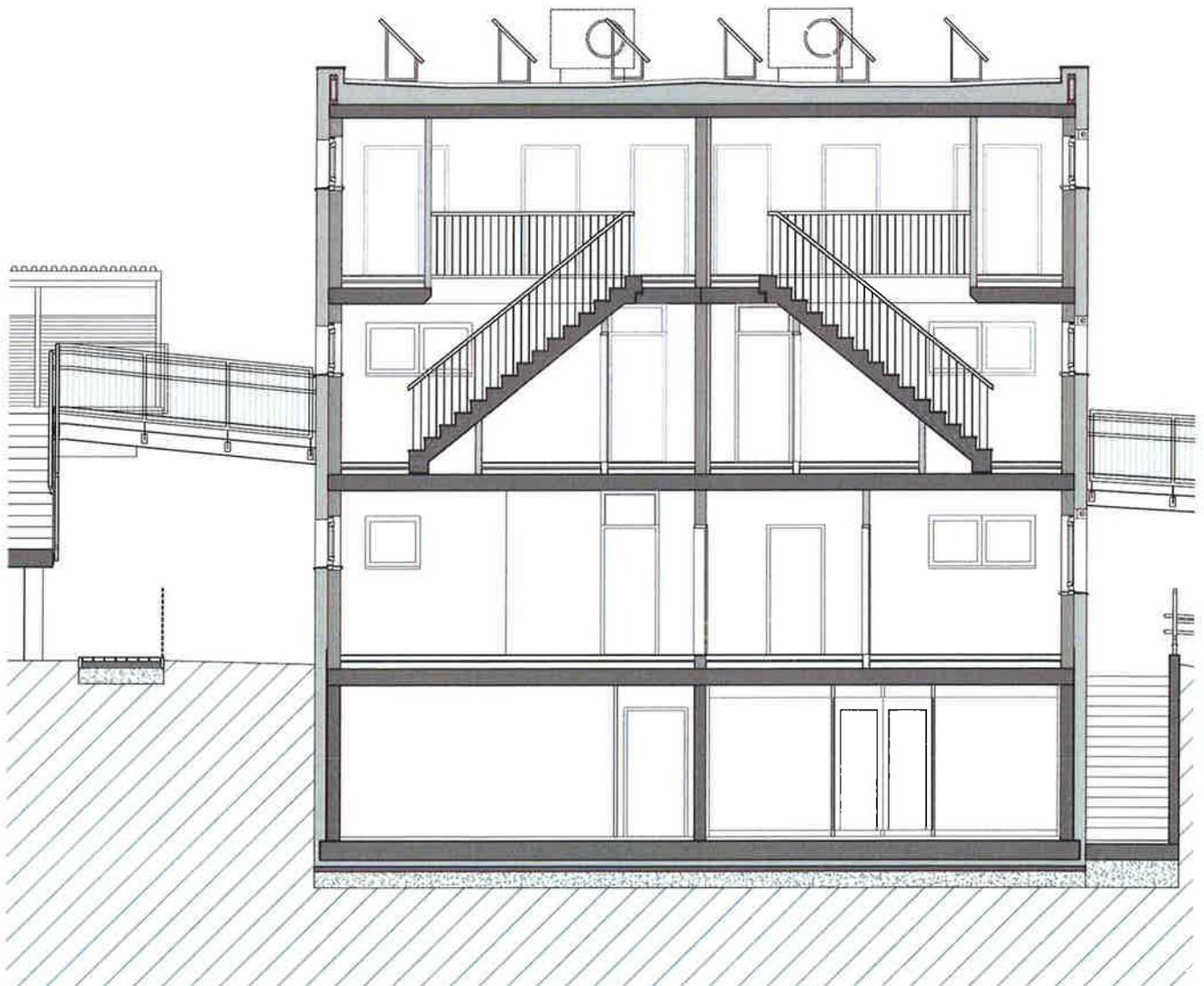
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stand: 28.11.2016



SCHNITT HAUS-I

M=1:100



Stand: 28.11.2016



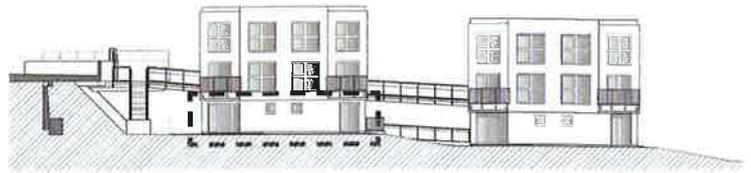
TOP I/I

M=1:100

Erdgeschoß

ANZAHL ZIMMER:

3



HAUS I

HAUS 2

WNFL:

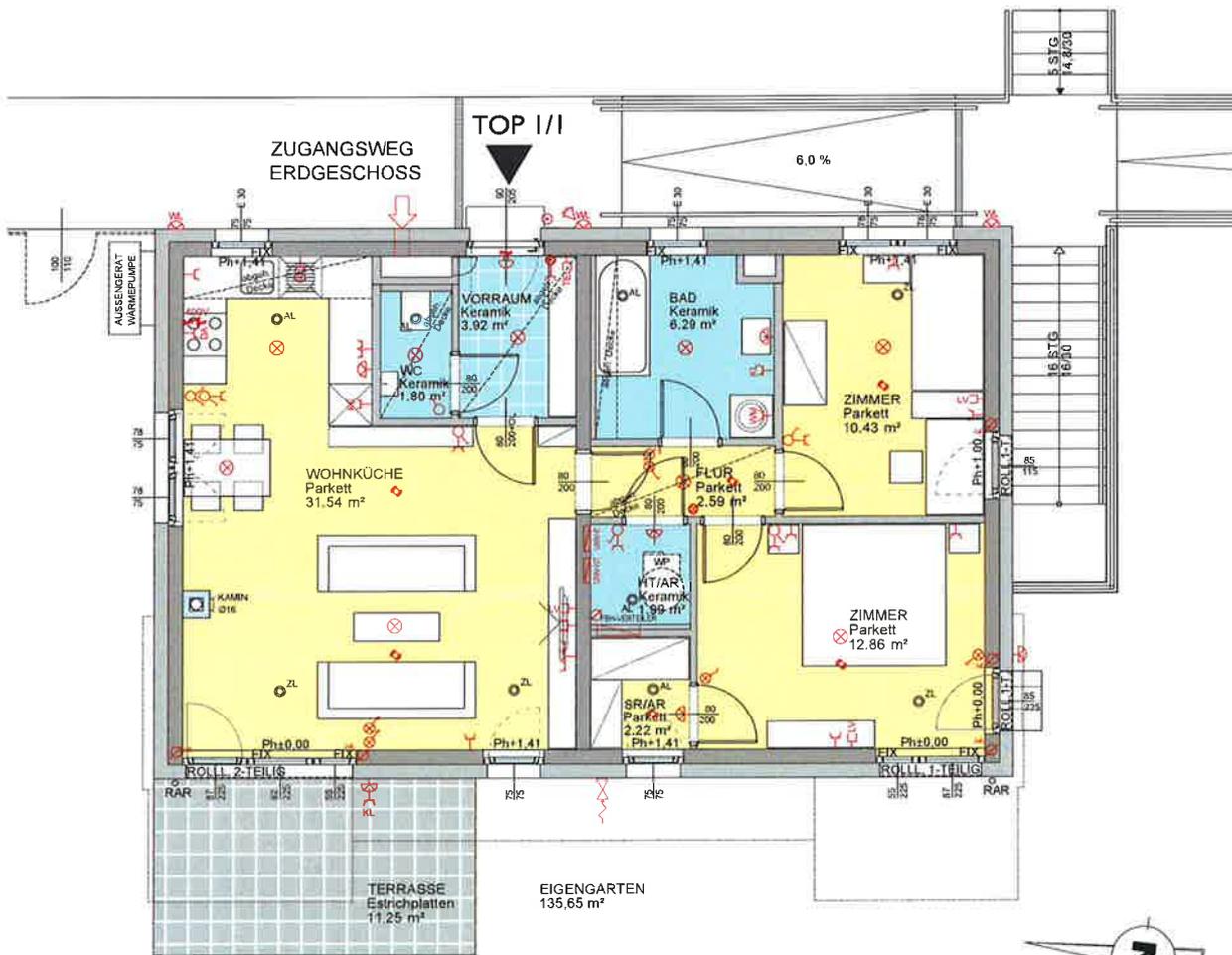
73,64 m<sup>2</sup>

TERRASSE:

11,25 m<sup>2</sup>

EIGENGARTEN: (exkl. Terr.)

135,65 m<sup>2</sup>



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

Stand: 28.11.2016



TOP 1/2

M=1:100

1. und 2. Obergeschoß

ANZAHL ZIMMER:

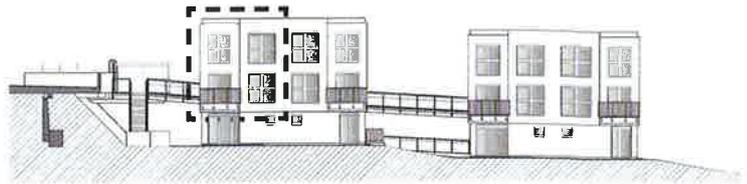
3

WNFL:

73,92 m<sup>2</sup>

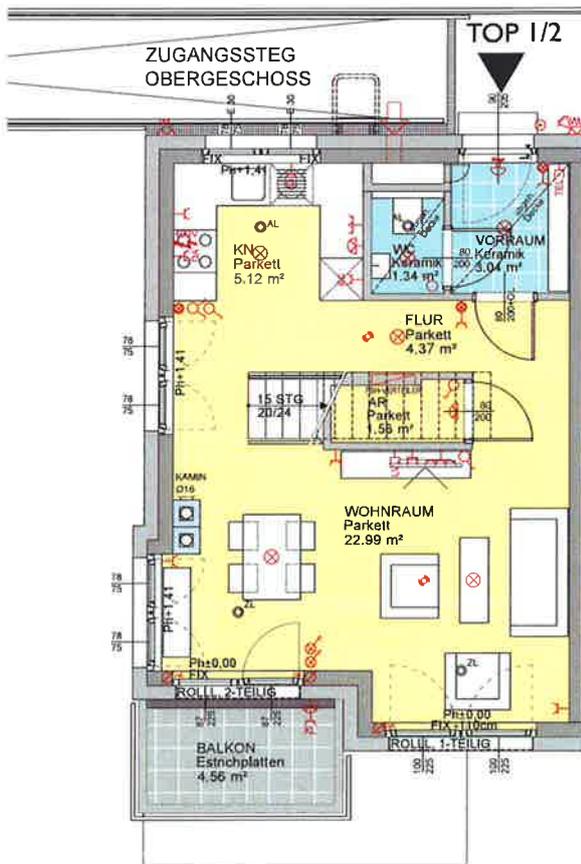
TERRASSE:

4,56 m<sup>2</sup>

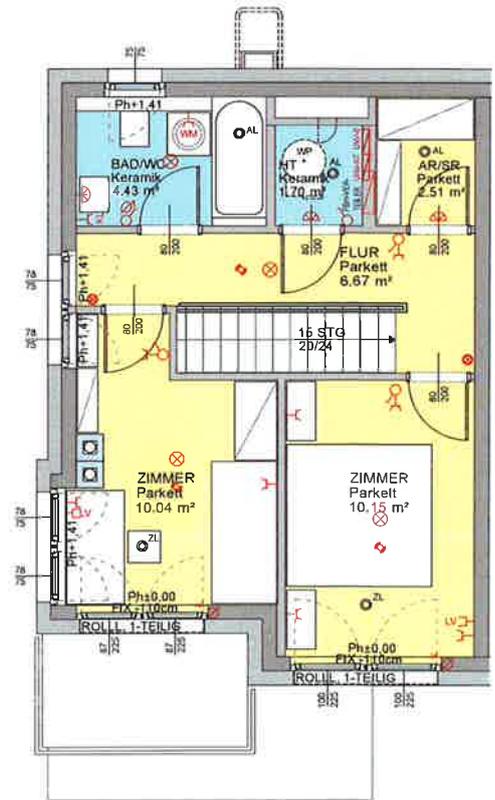


HAUS 1

HAUS 2



1. OG



2. OG



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

Stand: 28.11.2016



TOP I/3

M=1:100

1. und 2. Obergeschoß

ANZAHL ZIMMER:

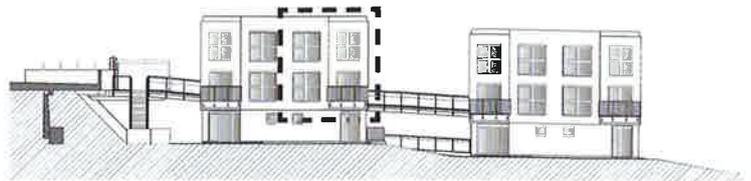
3

WNFL:

73,20 m<sup>2</sup>

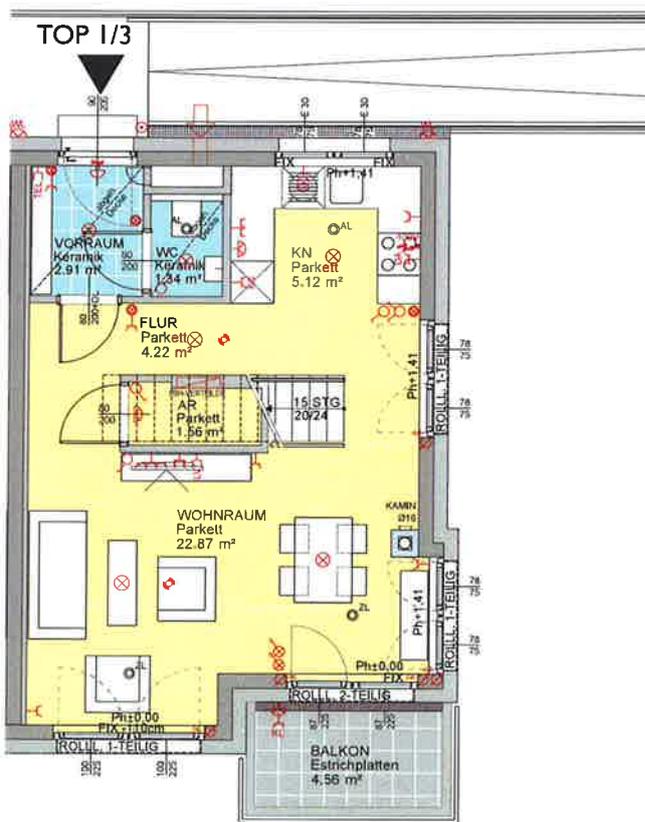
TERRASSE:

4,56 m<sup>2</sup>

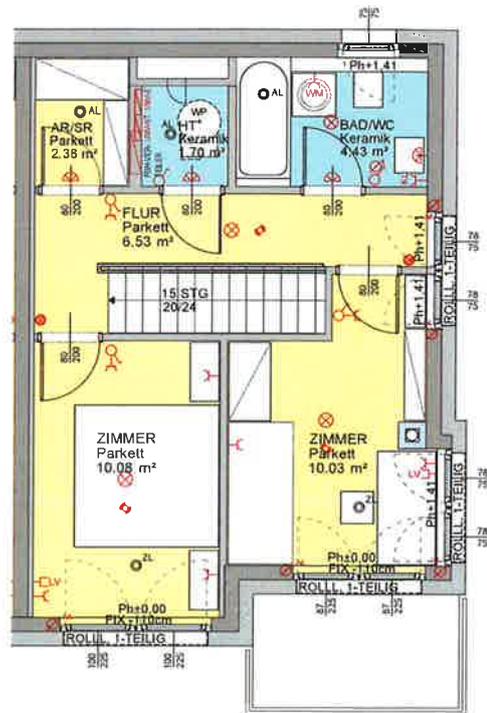


HAUS 1

HAUS 2



I. OG



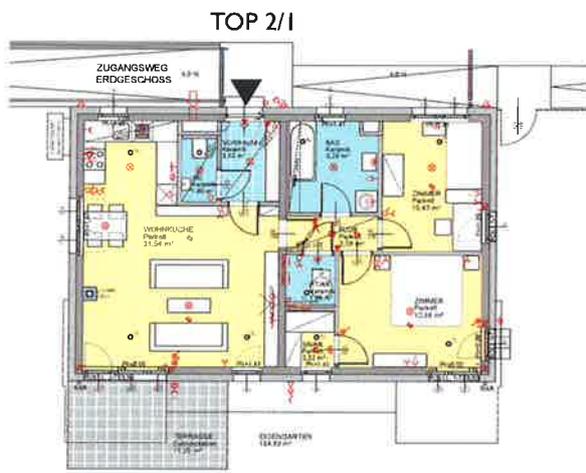
2. OG



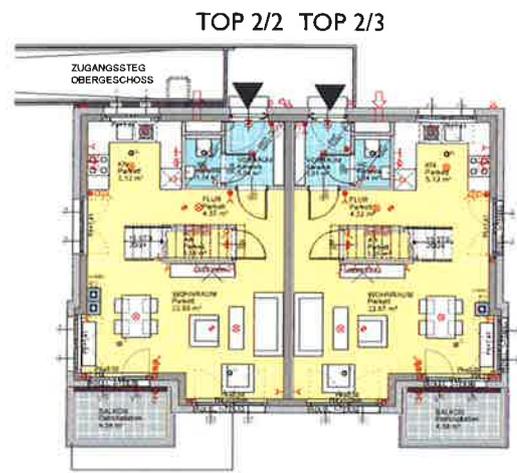
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stand: 28.11.2016

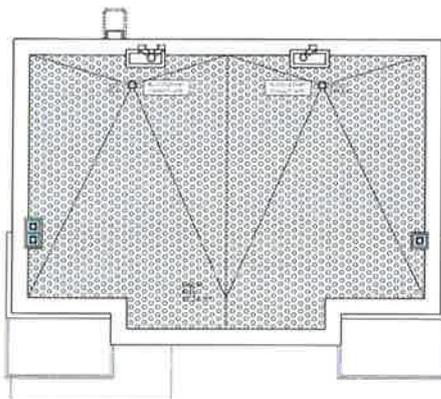
## HAUS 2 ÜBERSICHT/ ALLE GRUNDRISSSE



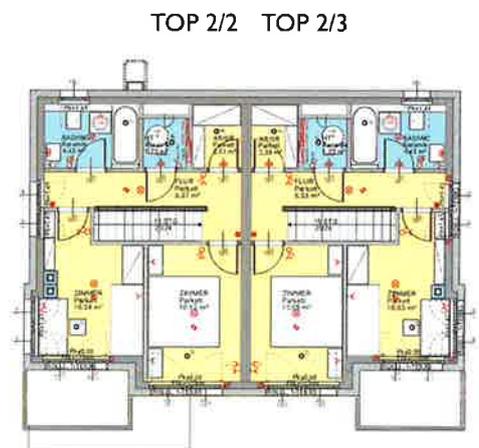
ERDGESCHOSS



I. OBERGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



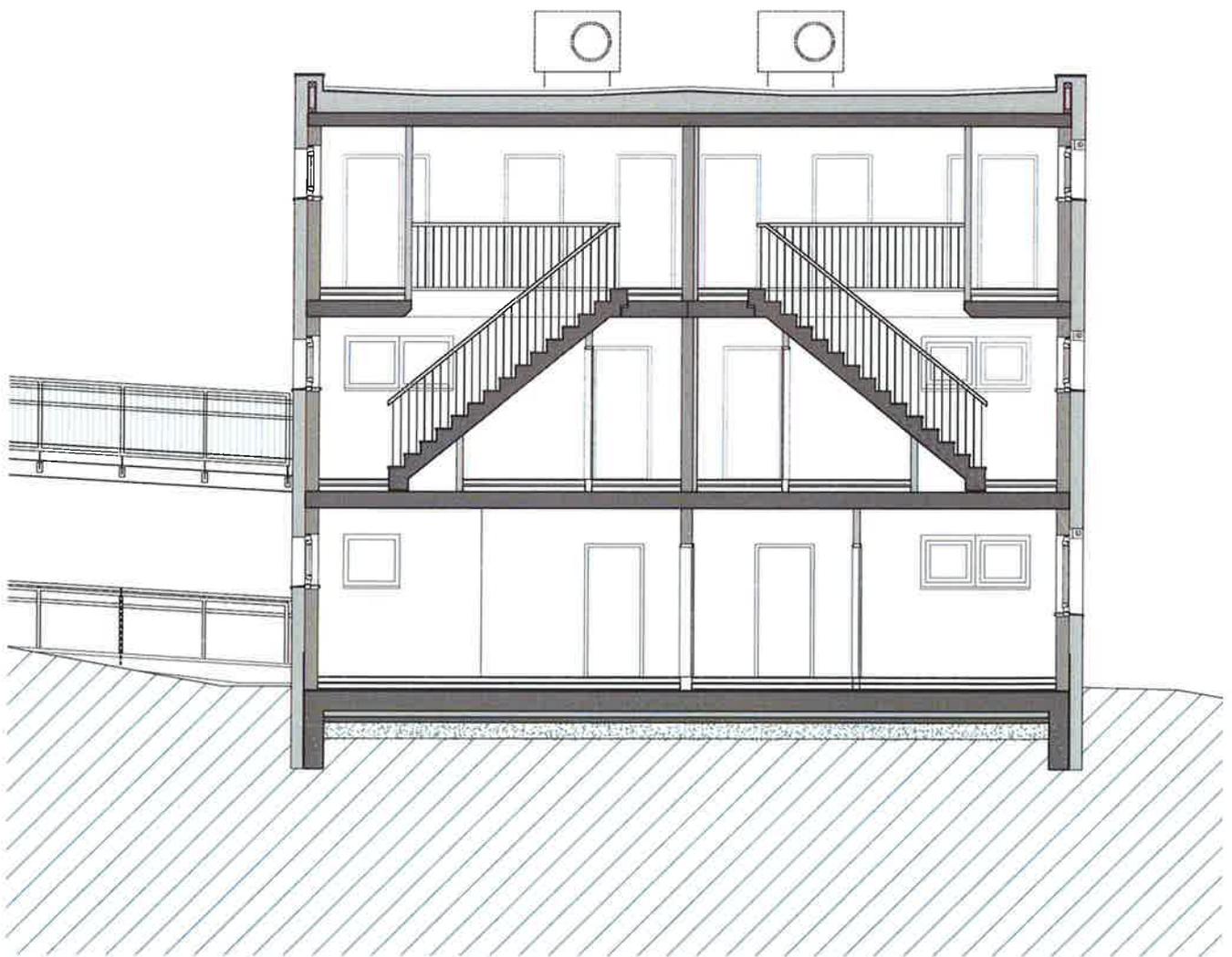
2. OBERGESCHOSS





SCHNITT HAUS-2

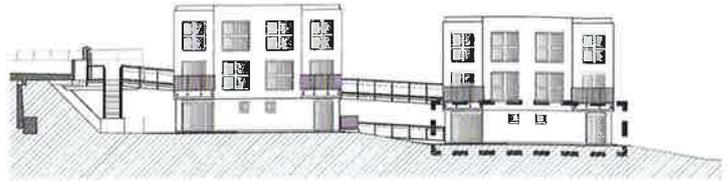
M=1:100





TOP 2/I  
Erdgeschoß

M=1:100



HAUS 1

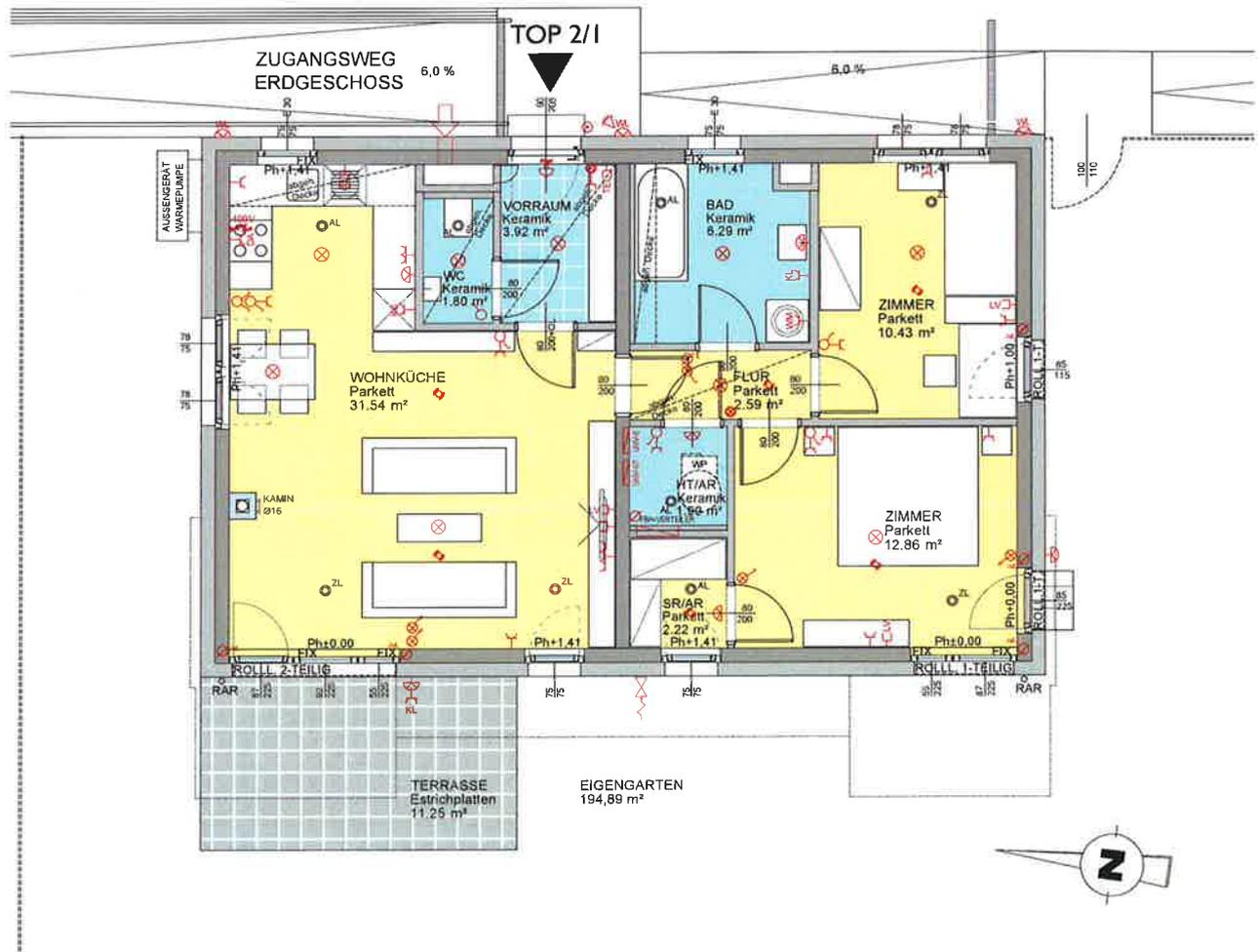
HAUS 2

ANZAHL ZIMMER: 3

WNFL: 73,64 m<sup>2</sup>

TERRASSE: 11,25 m<sup>2</sup>

EIGENGARTEN: (exkl. Terr.) 194,89 m<sup>2</sup>



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

Stand: 28.11.2016



TOP 2/2

M=1:100

1. und 2. Obergeschoß

ANZAHL ZIMMER:

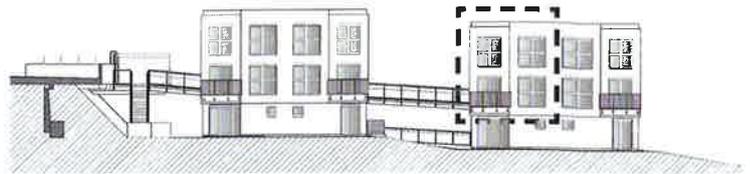
3

WNFL:

73,92 m<sup>2</sup>

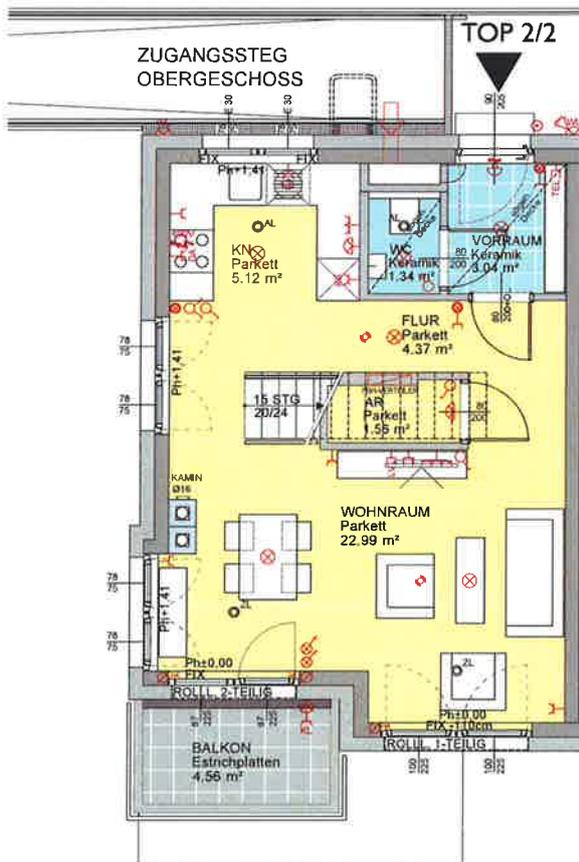
TERRASSE:

4,56 m<sup>2</sup>

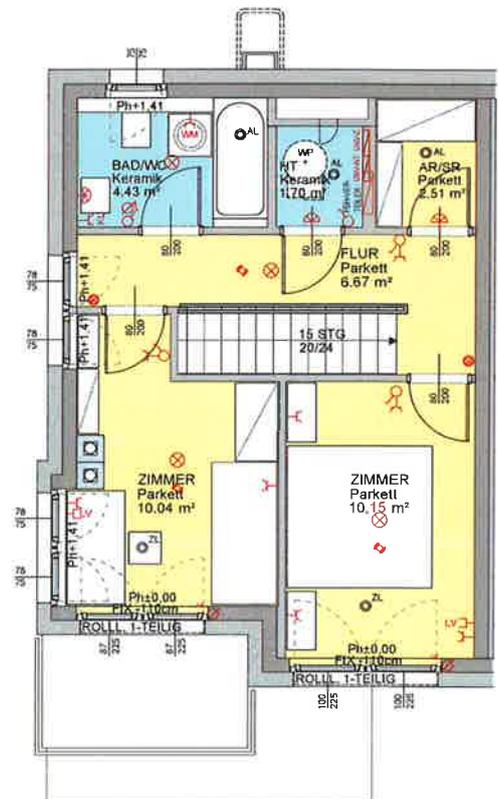


HAUS 1

HAUS 2



1. OG



2. OG



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

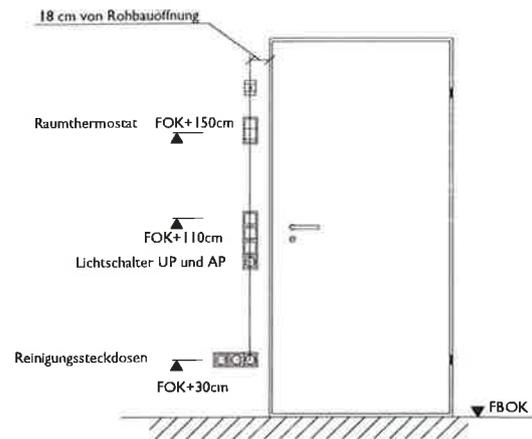
Stand: 28.11.2016





### LEGENDE:

-  Ausschalter
-  Ausschalter beleuchtet
-  Ausschalter zweip. bel.
-  Taster beleuchtet
-  Klingeltaster
-  E-Auslass Herd
-  Auslass/Leerverrohrung allgemein
-  Bewegungsmelder (180°, 360°)
-  Schutzkontaktsteckdose, 1-fach
-  Schutzkontaktsteckdose, 2-fach od. 3-fach
-  Wechselschalter
-  Serienschalter
-  Kreuzschalter
-  Nachlaufrelais
-  Auslass f. Motor Jalousie/Rolladen
-  Decken-Lichtauslass
-  Wand-Lichtauslass
-  Wandleuchte allg.
-  Brandmelder AB
-  Leerverrohrung
-  Telefon-Dose
-  Antennendose
-  E-Verteiler Starkstrom
-  E-Verteiler Schwachstrom
-  Fußbodenhzg.-Verteiler
-  Wasseranschluss
-  Zuluft kontrollierte Wohnrauml.
-  Abluft kontrollierte Wohnrauml.
-  Zuluft von aussen kontrollierte Wohnrauml.
-  Abluft nach aussen kontrollierte Wohnrauml.
-  Rolladen bauseits
-  Ph Parapethöhe über Fußboden
-  FIX Fixflügel Fenster
-  FIX-...cm Fenster geteilt, fix bis ...cm über Fußboden
-  RAR Regenabfallrohr (von Balkon)
-  KAMIN Notkamin (raumluftunabhängig)
-  E 30 Brandschutzanforderung



Wandauslässe:

-  Spiegelleuchten, Wandanbauleuchten
-  FOK+180cm Bewegungsmelder, OT Boiler

-   FOK+110cm Arbeitssteckdose Küche, Steckdose Waschtisch, Haartrockner

▼ FBOK

Abkürzungen:

- GS - Geschirrspüler
- KS - Kühlschrank
- KL - Klappdeckel
- DA - Dunstabzug
- WM - Waschmaschine
- LV - Leerverrohrung

# Energieausweis für Wohngebäude

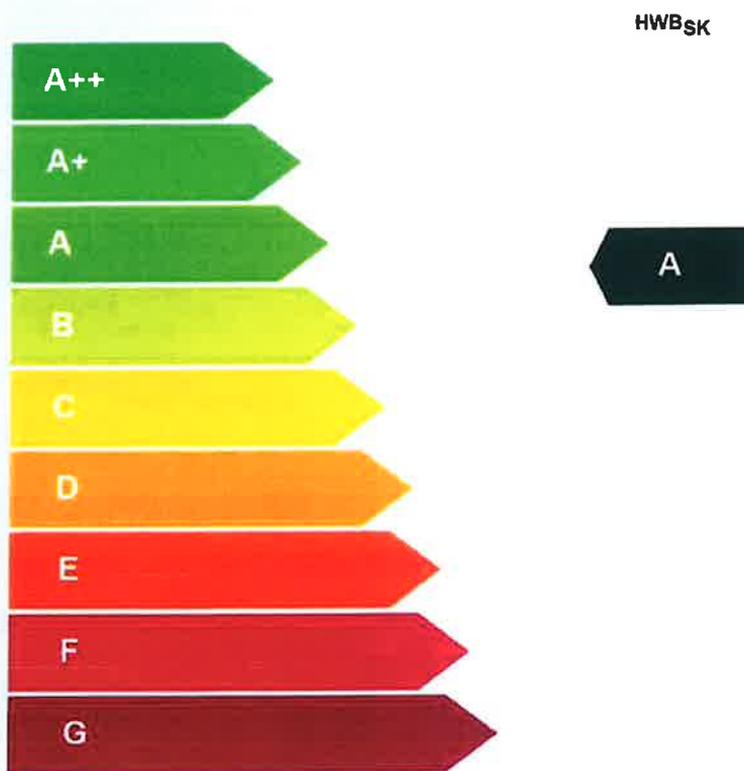
OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011



<b>BEZEICHNUNG</b>	2012-0009 BVH Dehngasse 25		
Gebäude(-teil)	Haus 1	Baujahr	2010
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Dehngasse 25	Katastralgemeinde	Weidling
PLZ/Ort	3411 Weldling	KG-Nr.	1706
Grundstücksnr.	696/1 und 696/3	Seehöhe	207 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



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

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

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

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

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

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

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

**f<sub>EE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO BTV 2014.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	294,44 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	235,55 m <sup>2</sup>	Heiztage	139 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.032,04 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.498 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	637,13 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	20,72
charakteristische Länge	1,62 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012
HWB	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a	6.851 kWh/a	23,3 kWh/m <sup>2</sup> a	45,6 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
WWWB		3.761 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>RH</sub>		-5.692 kWh/a	-19,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>WW</sub>		1.597 kWh/a	5,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB		-3.654 kWh/a	-12,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
HEB		6.959 kWh/a	23,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
HHSB		4.836 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB		10.350 kWh/a	35,2 kWh/m <sup>2</sup> a	57,6 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB		27.117 kWh/a	92,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>n,em</sub>		22.253 kWh/a	75,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>ern.</sub>		4.865 kWh/a	16,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
CO <sub>2</sub>				
f <sub>GEE</sub>	0,70		0,68	

Dieses Dokument ist digital signiert!  
Informationen zur Verifikation [www.a-trust.at](http://www.a-trust.at)



Digital unterschrieben von Johannes Stockinger  
DN: c=AT, ou=Allg. beedete/r u. gerichtl. zertifizierte/r Sachverständige/r, cn=Johannes Stockinger, sn=Stockinger, givenName=Johannes, serialNumber=906915682627, title=Dipl.-HTL-Ing.  
Datum: 2015.09.25 10:00:29 +02'00'

## ERSTELLT

GWR-Zahl 2012-0009 Haus 1

ErstellerIn

S&P - Ingenieurbüro für Bauphysik & Haustechnik  
Dipl.-HTL-Ing. Johannes Stockinger, MSc, EUR ING, EUREM

Ausstellungsdatum 25.09.2015

Unterschrift

Gültigkeitsdatum 25.09.2025

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

# Energieausweis für Wohngebäude

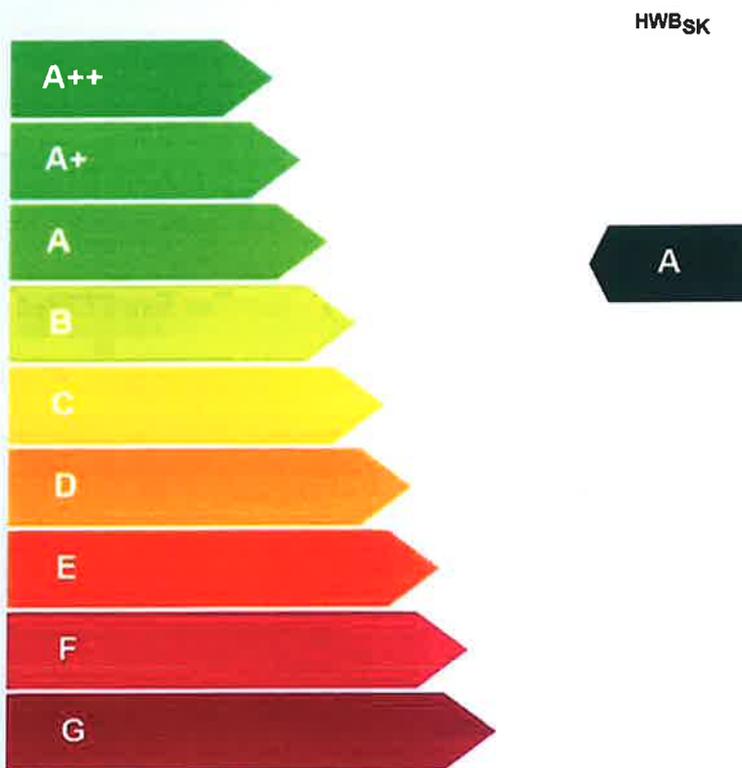
OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011



<b>BEZEICHNUNG</b>	2012-0009 BVH Dehngasse 25		
Gebäude(-teil)	Haus 2	Baujahr	2010
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Dehngasse 25	Katastralgemeinde	Weidling
PLZ/Ort	3411 Weidling	KG-Nr.	1706
Grundstücksnr.	696/1 und 696/3	Seehöhe	207 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



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

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

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

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	294,44 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	235,55 m <sup>2</sup>	Heiztage	138 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.032,04 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.498 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	637,13 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (AV)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	20,72
charakteristische Länge	1,62 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012
HWB	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a	6.804 kWh/a	23,1 kWh/m <sup>2</sup> a	45,6 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
WWWB		3.761 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>RH</sub>		-5.655 kWh/a	-19,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>WW</sub>		1.597 kWh/a	5,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB		-3.617 kWh/a	-12,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
HEB		6.948 kWh/a	23,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
HHSB		4.836 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB		10.339 kWh/a	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a	57,7 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB		27.087 kWh/a	92,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>n,ern</sub>		22.228 kWh/a	75,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>ern</sub>		4.859 kWh/a	16,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
CO <sub>2</sub>				
f <sub>GEE</sub>	0,70		0,68	

Dieses Dokument ist digital signiert!  
Informationen zur Verifikation [www.a-trust.at](http://www.a-trust.at)



Digital unterschrieben von Johannes Stockinger  
DN: c=AT, ou=Allg. beedete/r u. gerichtl. zertifizierte/r Sachverständige/r, cn=Johannes Stockinger, sn=Stockinger, givenName=Johannes, serialNumber=906915682627, title=Dipl.-HTL-Ing.  
Datum: 2015.09.25 10:02:04 +02'00'

## ERSTELLT

GWR-Zahl 2012-0009 Haus 2  
Ausstellungsdatum 25.09.2015  
Gültigkeitsdatum 25.09.2025

ErstellerIn

S&P - Ingenieurbüro für Bauphysik & Haustechnik  
Dipl.-HTL-Ing. Johannes Stockinger, MSc, EUR ING, EUREM

Unterschrift

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



## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Weidling ist ein rund 15 km<sup>2</sup> großer Ortsteil der Gemeinde Klosterneuburg in Niederösterreich und hat ca. 3100 Einwohner (Stand 2015). Die Nähe zu Wien einerseits sowie die Lage an der Donau und die Nachbarschaft von Kahlenberg und Leopoldsdorf andererseits, bieten den Bewohnern gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer Großstadt und die Ruhe naturnaher Landschaft.

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

Die Dehmgasse 25 befindet sich am westlichen Rand von Weidling in einem überwiegend mit Villen bebautem Gebiet und in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen.

Die ca. 1.055 m<sup>2</sup> große, riedenförmige Liegenschaft ist längsseitig nord-südorientiert, hat eine Neigung von ca. 6% ( $\Delta H$  ca. 1,5 hm) und eine Höhendifferenz zum (öffentlichen) AufschlieÙsbereich Dehmgasse von rd. 5,5 hm. Sie wird im Westen und Süden von Einfamilienhäusern eingefasst, im Osten befindet sich eine dreigeschoßige Wohnhausanlage.

Die Zufahrt und AufschlieÙung erfolgt über die an der Dehmgasse gelegene Schmalseite im Norden des Grundstückes.

Die neue Wohnhausanlage besteht aus zwei Gebäuden, die als „Massiv-Kuben“ mit Flach-Kiesdächern ausgebildet sind. Die drei Wohneinheiten pro Haus sind mittels ostseitig vorgelagertem Weg (im EG) und laubengangartiger Stegkonstruktion (im 1. OG) zugänglich.

Beide Häuser verfügen über je drei WohngeschoÙe, Haus 1 (nördlich gelegen) ist zusätzlich unterkellert und beherbergt die den Wohneinheiten zugeordneten Abstellräume, die Haustechnik sowie den Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum etc.

Die ost-west-ausgerichteten Wohneinheiten der beiden Häuser verfügen über je drei Zimmer und haben eine Fläche von knapp über 73 m<sup>2</sup>.

Die ErdgeschoÙwohnungen Top 1 (Haus 1) und Top 4 (Haus 2) besitzen je einen großzügigen Eigengarten mit Gartenterrasse. Die vier weiteren Wohneinheiten (Top 2 und 3 in Haus 1, Top 5 und 6 in Haus 2) erstrecken sich über zwei GeschoÙe (1. und 2. OG) und sind mit Balkonen ausgestattet.

### Kenndaten / Flächenangaben

#### Anzahl der Wohneinheiten:

Wohneinheiten	
Wohnobjekt H1	3 WE
Wohnobjekt H2	3 WE
gesamt	6 WE

#### Kinderspielplatz:

Der Kinderspielplatzbereich ist im östl. Liegenschaftsbereich im Anschluss an den AufschlieÙungsweg vorhanden

#### PKW- Pflicht- Stellplätze:

Pflichtstellplätze (im Zugangs-/Vorplatzbereich) 6 Stück

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wir ersuchen um Ihr Verständnis, dass Änderungen aufgrund technischer oder baubehördlicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung möglich sind.

### Technische Beschreibung

- Wasserversorgung Ortswasserleitung
- Abwasserentsorgung über den örtlichen Kanal in der Hauptstraße; Regenwasser wird tlw. auf Eigengrund zur Versickerung gebracht (mit Überlauf in den Ortskanal)
- Wärme-/Warmwasserversorgung Beheizung und Warmwasseraufbereitung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage



## **Bauausführung**

### Geschoßmauerwerk

- |                             |                                    |        |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| • Außenwände                | Innenputz                          |        |
|                             | Ziegel                             | 20 cm  |
|                             | Fassadendämmplatte/exp. Polystyrol | 20 cm  |
| • Wohnungstrennwände        | Silikonputz                        |        |
|                             | Innenputz                          | 1,5 cm |
|                             | Ziegel                             | 20 cm  |
| • tragende Innenwände       | gedämmte Vorsatzschale             | 7,0 cm |
|                             | Ziegel                             | 20 cm  |
| • nicht tragende Innenwände | Gipskartonständerwände             | 10 cm  |

### Notkamine

- ein Notkamin je Wohneinheit, Fertigteilkamine raumluftunabhängig
- ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter raumluftunabhängiger Ofen kann nur unter bestimmten Vorgaben (z.B. Kaminrohrverlängerung über Dach) sowie nach schriftlicher Genehmigung durch die Schönere Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden; ein Rauchrohranschluss für den Notkamin wird nicht ausgeführt

### Geschoßbecken

- Decke über Keller 25 cm Stahlbeton lt. Statik
- sonstige Decken 25 cm Stahlbeton lt. Statik über EG und 1.OG  
20 cm Stahlbeton lt. Statik über 2.OG (Flachdach)
- Raumhöhen 2,60 m im EG  
2,50 m im 1. u. 2. OG  
ca. 2,30 m in Bereichen mit abgehängten Decken (nur bei Wohnungen)

### Balkone und Gartenterrassen

- Untersichten zur Aufhellung der dahinter liegenden Räume weiß gestrichen
- Estrichplatten quadratisch (40/40 od. 50/50cm) auf den Balkonen
- Balkone werden über außenliegende Regenabfallrohre entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünfläche (Eigengärten)

### Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdachausführung

### Dachdeckung

- Kiesdeckung
- Attika- und Brüstungsabdeckungen in Alu, pulverbeschichtet, lichtgrau

### Fassadengestaltung

- 20 cm Vollwärmeschutzfassade mit Silikonputz

### Innenwandputz

- Gipsspachtelung oder geglätteter Gipsputz; in den Nassgruppen wird Kalk-Zementputz verwendet

### Balkon- und Terrassengeländer

- Stahlstab-Konstruktion

### Entwässerung

- Flachdächer über innenliegendes Regenabfallrohr entwässert
- Parkplatz, Zugangsweg/-steg, Vorplatz, Müllraum etc. über Rigole und Gullys entwässert
- Balkone über außenliegende Regenabfallrohre entwässert
- Gartenterrassen in Richtung Eigengärten entwässert

### Abwasserbeseitigung

- Einleitung des Schmutzwassers in den Ortskanal Hauptstraße
- Regenwasserretention tlw. auf Eigengrund



## WOHNUNGEN

### Fenster- und Fenstertüren

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, verkehrsweiß
- innenseitig generell Leichtmetalljalousien mit Endloskette, reinweiß
- elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von Rollläden vorgesehen; Fenster mit installierten Rollläden lt. Plan
- obere Stockverbreiterung zur Anbringung von Rollläden vorgesehen
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag
- Fenster im EG mit absperzbaren Oliven
- Fenster zu Zugangswegen im EG u. I.OG: E30, Fix-Verglasung

### Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI<sub>2</sub>30, weiß beschichtet, einbruchshemmend, Widerstandskl. 2

### Wohnungsinnentüren

- Röhrenspantüre mit beschichteter Oberfläche, Türblätter reinweiß und mit reinweißer Stahlzarge
- Vorraumtüre H-Zarge mit (Glas-)Oberlichte

### Heizung

- Heizenergie wird dezentral von je einer Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Wohneinheit erzeugt
- die Außengeräte der Erdgeschoßwohnungen befinden sich an der Fassade, die der Obergeschoßwohnungen auf dem Flachdach
- die Wärmepumpen selbst stehen in den HT-Räumen der jeweiligen Wohnungen
- das Heizsystem ist in allen Räumen eine Fußbodenheizung

### Sanitär-Installation

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| • Küche/Kochnische      | Unterputzinstallation ohne Geräte<br>Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwasch  |
| • Bad                   | Stahlblecheinbauwanne 170/75, weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur; Wannenfüll- und Brausearmatur;<br>Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil |
| • WC                    | Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten sowie Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss   |
| • Terrassen und Balkone | selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung   |

### Lüftung

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dezentrale Anlagen je Wohnung; Abluftleitungen werden von den Wohnungen in den Installationsschächten über Dach geführt; Frischluft wird über die Fassade angesaugt
- in den Wohnungen erfolgt die kontrollierte Lüftung über Zuluft- und Ablufttellerventile
- die Zuluft- und Abluftleitungen werden großteils in der Decke bzw. in den abgehängten Decken geführt

### Elektro-Installationen

- die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im E-Technikraum im Keller Haus I
- Wohnungsverteiler: siehe Plan
- Wohnungsausstattung:  
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich. Für den Anschluss eines Dunstabzuges ist eine Deckendose vorgesehen (nur Umluftbetrieb möglich). Bei Fenstern, Balkonen- bzw. Terrassentüren mit Rollläden sind Elektro-Anschlüsse für deren Betätigung vorgesehen (Funkschalter).
- TV-Empfang:  
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT-Empfang im Wohnzimmer ausgestattet. In den Zimmern sind Leerrohre.



#### Böden/Verfliesung

- Wohnräume: Parkett Eiche
- Vorraum, AR, Bad, WC: keramische Fliesen 30 x 60 cm  
in Bädern: Wände raumhoch verfliesen - Farbe weiß matt, Boden (hell-)grau  
im WC: Boden – Farbe (hell-)grau, nur Vorsatzschale Spülkasten verfliesen, Farbe weiß matt  
im AR: nur Boden inkl. Sockel verfliesen, Farbe (hell-)grau  
im Vorraum: nur Boden inkl. Sockel verfliesen, Farbe beige

#### Photovoltaik-Anlage

- jeder Wohnung sind 2 Module (zusammen 0,5kWp) zugeordnet; System: Eigenverbrauch mit Überschuss-Einspeisung in das öffentliche Stromnetz; Aufstellung am Dach des Hauses I.

## **AUSSENANLAGEN**

- Einfriedung Grundgrenzen: 1,50 m Maschendrahtzaun auf Betonsockel oder Punktfundament; moosgrün
- Einfriedung Eigengärten: 1,00 m wie vor, mit versperrbarer Geküre
- 1,50m breiter Wuchsstreifen für Bestandsgehölze an westlicher Grundstücksgrenze
- Kinderspielplatz (Situierung ist dem Lageplan zu entnehmen)

#### Wasseranschlüsse

- alle Gartenterrassen erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemperventil)

**Änderungen vorbehalten!**



## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

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

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

### **Bautechnische Informationen**

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

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

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

04) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum

vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den künftigen Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

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

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

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

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

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

### **Sonderwünsche**

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

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

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

03) Mit der Durchführung von Sonderwünschen sind die am Bauwerk beschäftigten Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Mieters und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung zu beauftragen. Seitens der Schöneren Zukunft kann keinerlei Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und Abwicklung der Sonderwünsche des künftigen Mieters übernommen werden. Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den durch den künftigen Mieter ein Sonderwunsch beauftragt wurde, besteht seitens der Schöneren Zukunft keine Ausfallhaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiters sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen.

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

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

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

### **Kosten/Finanzierung**

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,80/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,50/m<sup>2</sup> aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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

### **Heizung/Warmwasser/Lüftung**

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

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

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

### **Abstellplätze**

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

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

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

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

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

## Kaufoption

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

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

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

04) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Kaufs und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen, was zur Folge haben kann, dass die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist!

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

Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	
<i>Annahme ca. 73,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 74</i>		
Kaufpreis	305.242,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	20.191,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung	887,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e)	-174.953,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-77.256,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>74.111,00</b>	

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	
<i>Annahme ca. 73,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 89</i>		
Kaufpreis	367.115,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	24.284,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung	884,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e)	-177.337,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-128.916,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>86.030,00</b>	

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

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

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

**BAUABLAUF:**

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

**Baubeginn:**

**Mai 2016**

**geplantes Bauende:**

**Frühjahr 2018**

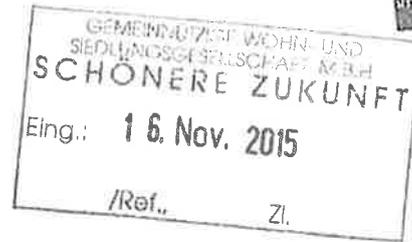
**voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:**

**Frühjahr 2018**

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



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



Beilagen

F2-MHWP-20/318368/07

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Sabine Schwarz

14002

9. November 2015

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 04.11.2014 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 6 Wohnungen mit 447,18 m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 1585, KG Weidling zu.

Die Wohnungen werden gemäß § 15 b WGG überlassen.

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

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.

Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

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

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis  $\geq 0,8$  – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis  $\leq 0,2$  – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist.  
Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 597.656,07 zugesichert.

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

II.

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

bezuschusstes Förderndarlehen	€ 597.656,07
Ausleihung / Hypothekendarlehen gestützt	€ 0,00
Ausleihung nicht gestützt / Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG	€ 702.343,93
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	€ 0,00
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

**SUMME** € 1.300.000,00

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Firma tiess-posch & partner baumanagement GmbH ist verpflichtet,

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

- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

#### IV.

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

Beilage B - Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ LANDESREGIERUNG  
Mag. WOLFGANG SOBOTKA  
Landeshauptmann-Stellvertreter

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 Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
  - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen.
  4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

## C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
3. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Gruppe Bank AG.

## D.

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

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

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

## E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
  - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
  - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
  - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
  - ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
  - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;
  - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
4. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
5. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.

6. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und 4 der Zusicherung nicht erreicht werden.

## F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
5. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
6. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
7. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
8. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
9. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet sicherzustellen, dass durch den zukünftigen Nutzer einer Wohnung eine Vereinbarung über ein Betreuungspaket mit der vor Zusicherung bekanntgegebenen Organisation abgeschlossen wurde.
10. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
12. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.

13. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
14. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
15. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

## G.

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

## H. I.

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

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
  - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
  - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
    1. von einer Person € 35.000,--.
    2. von zwei Personen € 55.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--  
Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
    1. von einer Person € 40.000,--.
    2. von zwei Personen € 65.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--  
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
  - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.  
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
  - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und Lebenspartner.
  - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
  - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
    1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;

2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
  3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/Wohnungseigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
    1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988 zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachts- und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienen) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld Abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
    2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.  
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
    3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
    4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.  
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
    5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
      - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
      - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).
    6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
    7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
  - (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
    1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
    2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
    3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
    4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
    5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

## H. II.

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

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

### I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.  
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit dem Land Niederösterreich abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.  
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreuen ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.  
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 3 Monate 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 enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

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

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

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

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung bzw. Einrichtung zur Gesundheitsversorgung entfallenden Kosten sind der anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.