### Geförderte Reihenhäuser in Miete mit Kaufoption!



3442 Langenrohr Judenaustraße 31



Symboldarstellung

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



### **WOHNHAUSANLAGE**

Judenaustraße 31 3442 Langenrohr

Wien, Jänner 2021

Sehr geehrte Interessentin! Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekardarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Langenrohr, auf der Liegenschaft EZ 259 der KG Langenrohr eine Wohnhausanlage mit insgesamt 15 Reihenhäuser errichtet.

Es kommen

### I 5 geförderte Reihenhäuser mit Kaufoption,24 überdachte PKW Abstellplätze und 10 PKW Abstellplätze im Freien

zu Ausführung.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft

Gesellschaft m.b.H.

www.schoenerezukunft.at H

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Stadtbüro: I I 30 Wien, Hietzinger Hauptstraße I 19
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





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

Gründung: Die Gesellschaft wurde am 4. Jänner 1952 gegründet und im Firmenbuch des

Handelsgerichtes St. Pölten – unter der Zahl 79932y – eingetragen.

Geschäftsführung: Dir. Mag. Raimund HAIDL

Dir. Mag. Peter SOMMER

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Günter TSCHEPL

Dr. Vinzenz PIPPICH
Dir. Heinrich KRAMMER
DI Wolfgang JIRESCH
Mag. Michael SWOBODA

Michael PRIEBSCH

### **Vom Betriebsrat delegiert:**

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







### Diese Anlage wird mit Fördermitteln des Landes NÖ errichtet!

### Bauherr & örtliche Bauaufsicht

# SCHÖNERE ZUKUNFT®

### **Planung**



### Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT Ges.m.b.H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 T: +43 (1) 505 87 75-0, F: +43 (1) 505 87 75-52 98 T: +43 (2272) 81 899-0, F: +43 (2272) 81 899-30 Internet: http://www.schoenerezukunft.at e-mail: office@schoenerezukunft.at e-mail: office@architekt-gurschl.at

### **Architekt** Dipl.-Ing. Günter Gurschl

3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16

### Haustechnikplanung

### Ingenieurbüro Pölzl Ges.m.b.H

2011 Unterparschenbrunn 75 T: +43 (2267) 31 45, F: +43 (2267) 31 45 8 Internet: http://www.poelzl.com e-mail: ingenieurbuero@poelzl.com

### Bauphysik

### Burian & Kram Bauphysik GmbH

2620 Wartmannstetten, Marktplatz 7 T: +43 (2635) 65813-0 Internet: http://www.bauphysik.pro e-mail: bauphysik@bauphysik.pro

### Teilgeneralunternehmer

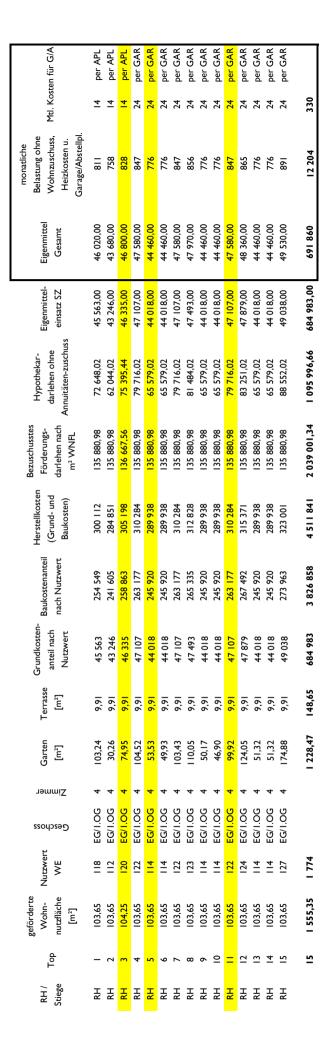
### Sandler Bau GmbH

3233 Kilb, Fohrafeld 9 T: +43 (2748) 7775-0, Fax: DW 22 Internet: http://www.sandler-bau.at e-mail: office@sandler-bau.at



Verkaufsliste per 14.01.2021, Änderungen vorbehalten! BVH: 09450 Zinssatz Hypothekardarlehen ohne Annuitätenzuschuss: 0,630% Hypothekardarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre Bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

SCHÖNERE ZUKUNFT®



Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,-- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 14,50. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

gelbe Markierung =
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

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



### **DARLEHENSDATEN**

### Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 2039001,34

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.

Verzinsung: Das Land Niederösterreich gewährt Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe

der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der

Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der

Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich

dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21.

Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst.

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

Hypothekardarlehen der Hypo Landesbank Niederösterreich und Wien gemäß § II NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss € I 095 996,66

Laufzeit: Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von

35 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei

Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die

Laufzeit anzupassen.

Verzinsung in der

Tilgungsphase: Zinsen derzeit 0,63%.

(6 Monats-Euribor) + 0,625% kfm. gerundet auf volle 1/8 %

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen

anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht

und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung)

mitberücksichtigt.



Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

€ 684 983,--

Absetzung für Abnutzung: derzeit 2 %

Zinssatz: derzeit 3,00 %,

jährliche Erhöhung um 0,10 % bis zum maximal möglichen Zinssatz

gemäß §14 Abs. I/Zi.3 des WGG (derzeit 3,5%).

Von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. wurde ein Eigenmitteleinsatz in Höhe von € 684 983,-- getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes. Es besteht die Möglichkeit, den Eigenmitteleinsatz freiwillig im Rahmen eines erhöhten Finanzierungsbeitrages zu leisten. Diesfalls verringert sich das monatliche Entgelt.

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

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

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit €1,87 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.



### **FINANZIERUNG**

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 4511841,--

### Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

=======================================	==:	
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Jänner 2021)	€	4 511 841,00
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	691 860,00
Eigenmittel SZ	€	684 983,00
Hypothekardarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	1 095 996,66
Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 08.06.2020/27.10.2020	€	2 039 001,34

### Erläuterung zur Finanzierung:

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

(bis max. 80 m <sup>2</sup> pro Wohnung)	€	108.000,
€ 13,50/m² Wohnnutzfläche/Punkt		
(bis max, 105 m <sup>2</sup> pro Reihenhaus)	€	141.750



### **Wohnzuschuss Modell 2009**

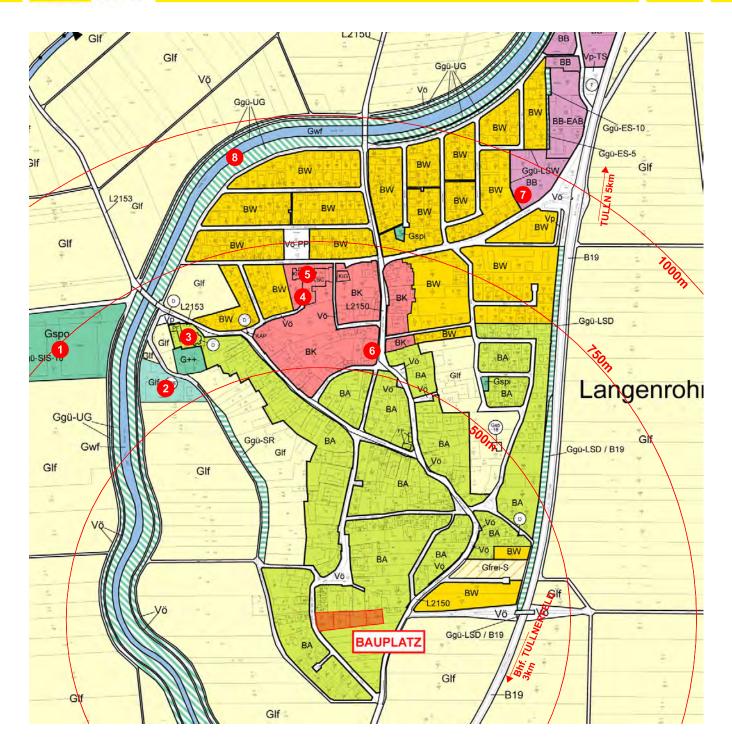
Der Wohnzuschuss "Modell 2009" ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand vom Amt der NÖ Landesregierung. Der Wohnzuschuss wird jeweils auf die Dauer von einem Jahr zuerkannt.

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

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

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

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



- 1 SPORTPLATZ
- **2** TENNISPLATZ
- 3 RÖM. KATH. KIRCHE
- 4 FITNESS-CENTER

- **6** GEMEINDE, KINDERGARTEN, VOLKSSCHULE
- 6 BANK
- 7 NAHVERSORGER, POST
- 8 NAHERHOLUNGSGEBIET GR.TULLN



0 100 250 500 1000



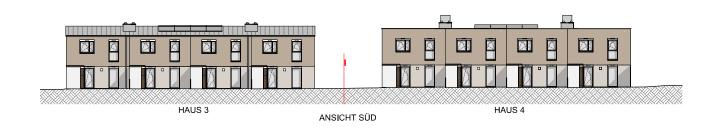




















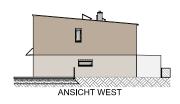
HAUS 1

HAUS 3

HAUS 4









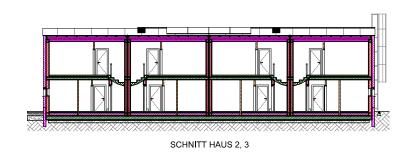


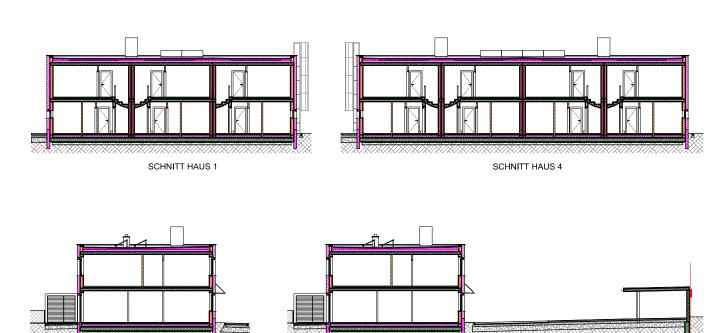


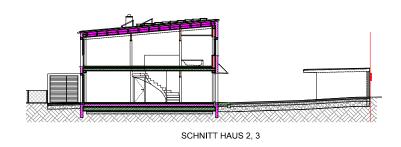




SCHNITT HAUS 4







SCHNITT HAUS 1





#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 01	
WNF:	103.65 m²
AR:	$3.29\mathrm{m}^2$
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART	.: 106.09m²





ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

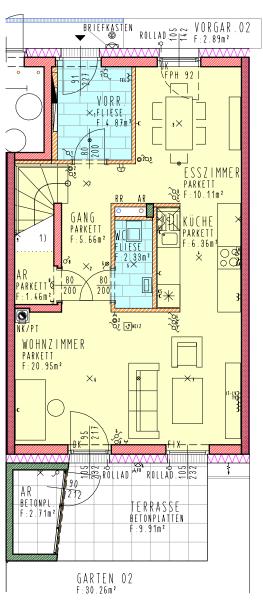
FLIESE



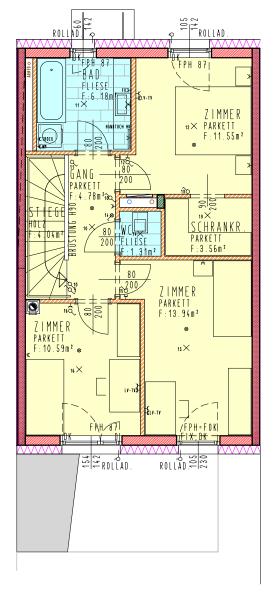
#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 02	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART	.: 33.15 m²





1) ABSTELLR. FLÄCHE H>150cm: 1,46 m² H<150cm: 2,22 m² GESAMT: 3,68 m²



ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

TAHLBETON

DÄMMUNG

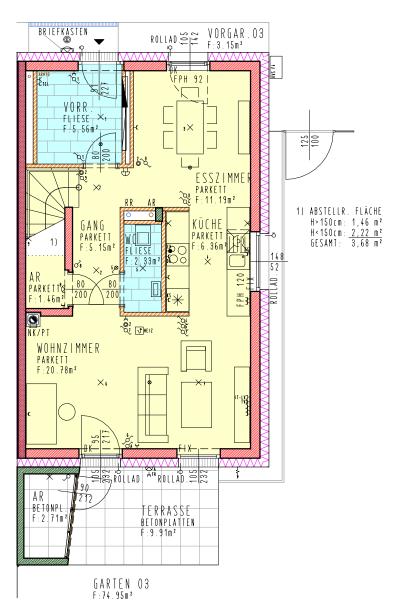
FLIESE

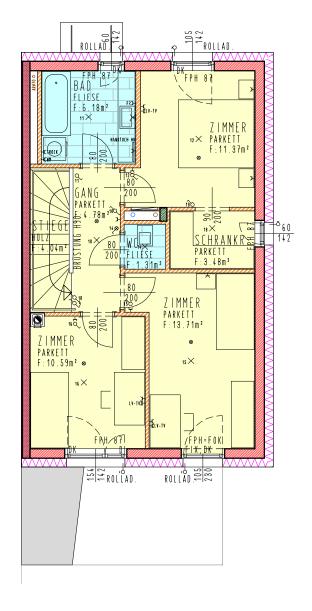


#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 03	
WNF:	104.25 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.:	78.10 m <sup>2</sup>







ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

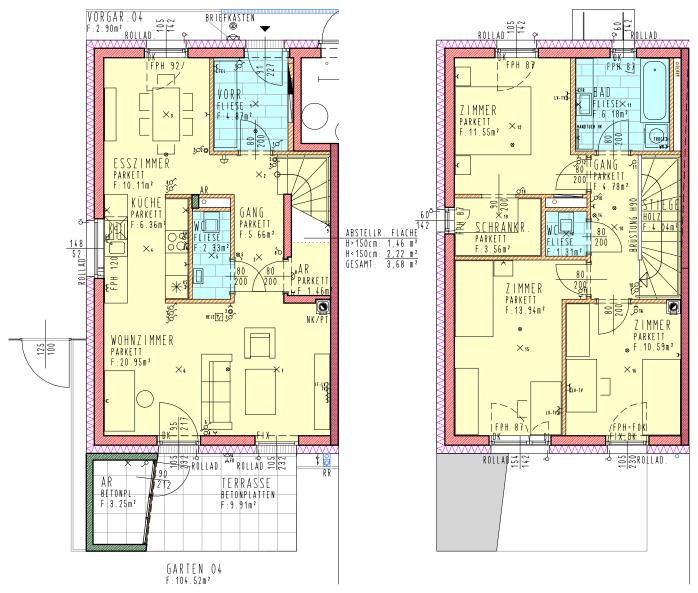
FLIESE



ÜBERSICHTSPLAN

TOP 04	
WNF:	103.65 m²
AR:	$3.25\mathrm{m}^2$
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.	: 107.42 m²





ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

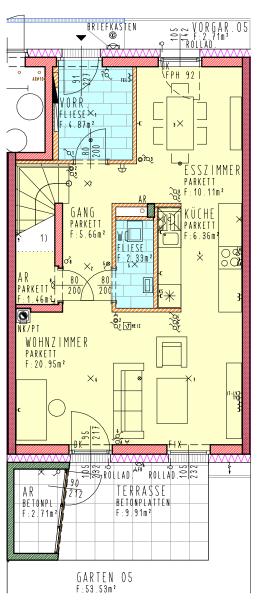
FLIESE



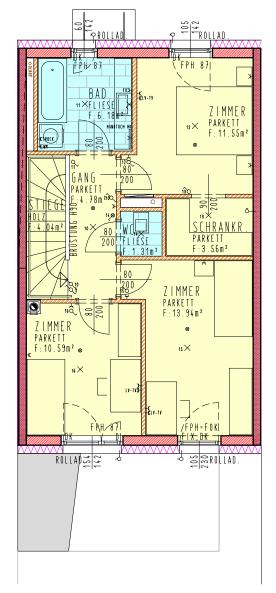
#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 05	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	$9.91$ m $^2$
GART./VORGART.:	





1) ABSTELLR. FLÄCHE H>150cm: 1,46 m² H<150cm: 2,22 m² GESAMT: 3,68 m²



ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

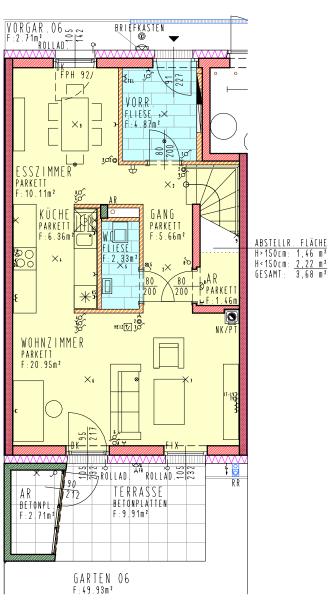
FLIESE

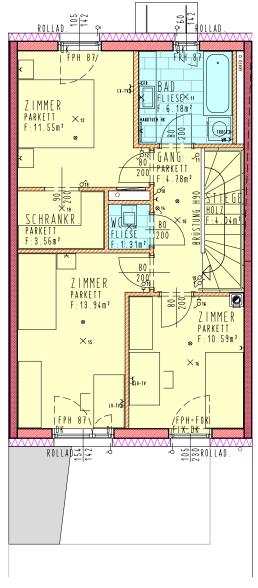


#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 06	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.	: 52.64 m <sup>2</sup>







ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

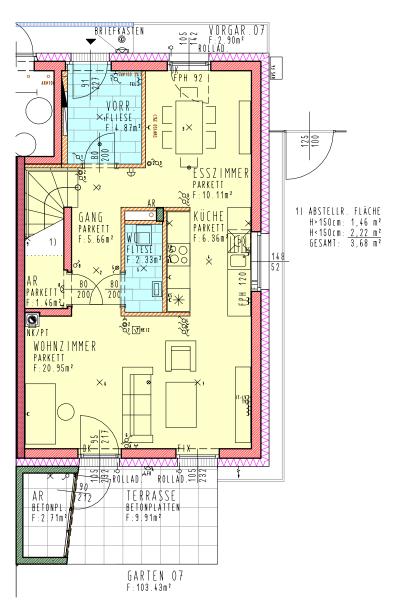
FLIESE

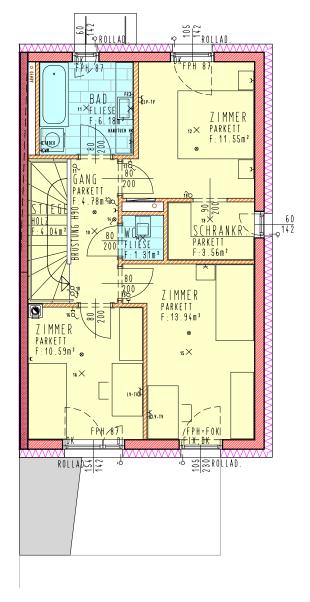


#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 07	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.	: 106.33 m²







ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

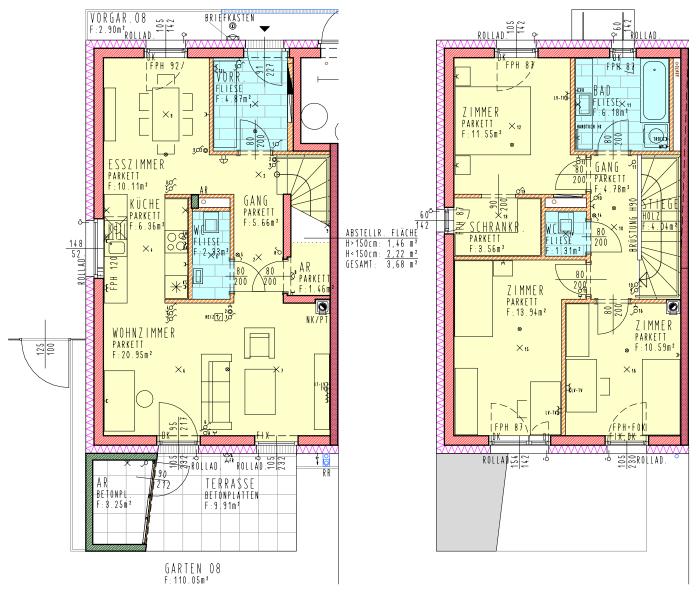
FLIESE



#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 08	
WNF:	103.65 m²
AR:	$3.25\mathrm{m}^2$
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.	: 112.95m²





ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

T 2 5

STAHLBETON

DÄMMUNG

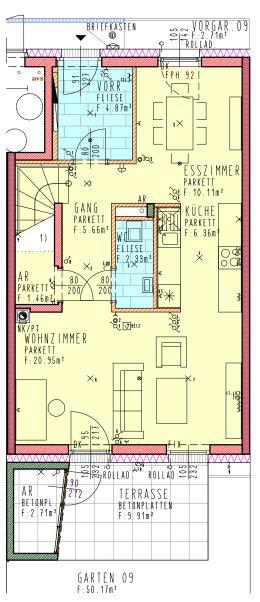
FLIESE



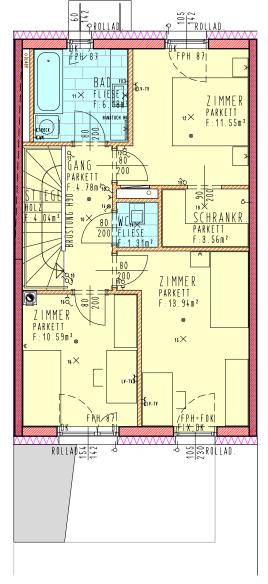
#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 09	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	$9.91$ m $^2$
GART./VORGART.:	





1) ABSTELLR. FLÄCHE H>150cm: 1,46 m² H<150cm: 2,22 m² GESAMT: 3,68 m²



ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

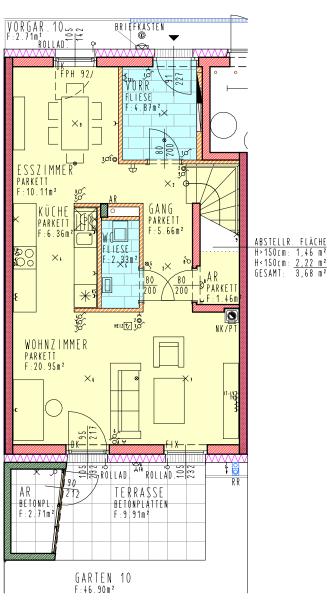
FLIESE

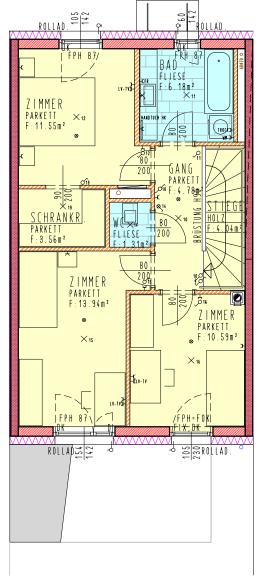


#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 10	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART	







ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

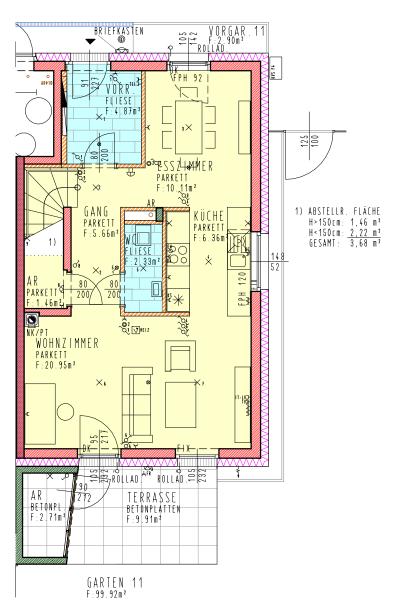
FLIESE

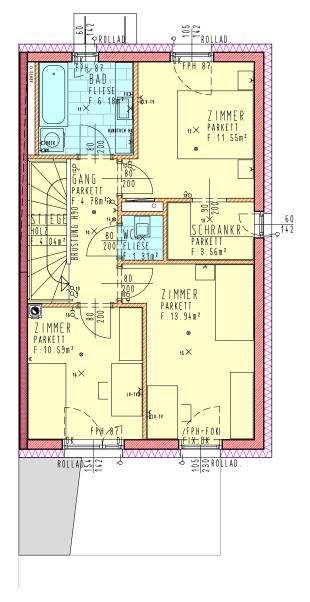


#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 11	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.	: 102.82 m²







ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

FLIESE



#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 12	
WNF:	103.65 m²
AR:	3 . 25 m ²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.	.: 126.95m²





ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

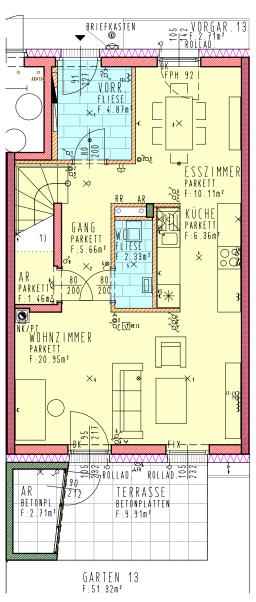




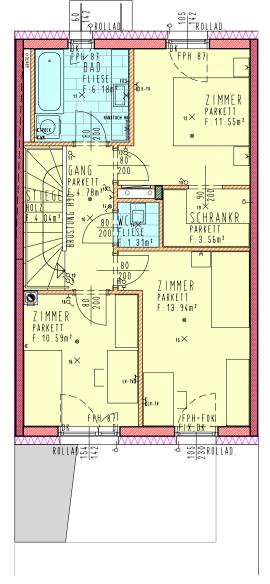
#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 13	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	9.91m²
GART./VORGART.:	54.03 m <sup>2</sup>





1) ABSTELLR. FLÄCHE
H>150cm: 1,46 m²
H<150cm: 2,22 m²
GESAMT: 3,68 m²



ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

STAHLBETON

DÄMMUNG

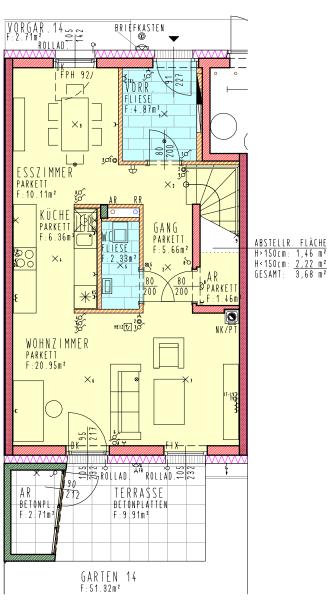
FLIESE

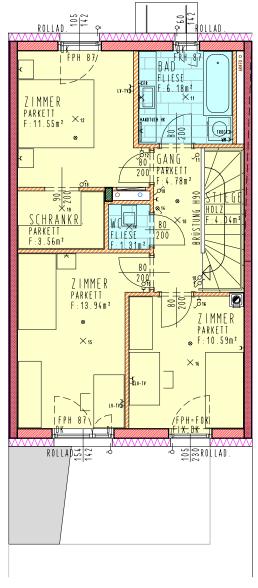


#### ÜBERSICHTSPLAN

TOP 14	
WNF:	103.65 m²
AR:	2.71m²
TERRASSE:	$9.91$ m $^2$
GART./VORGART.:	







ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

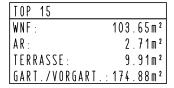
STAHLBETON

DÄMMUNG

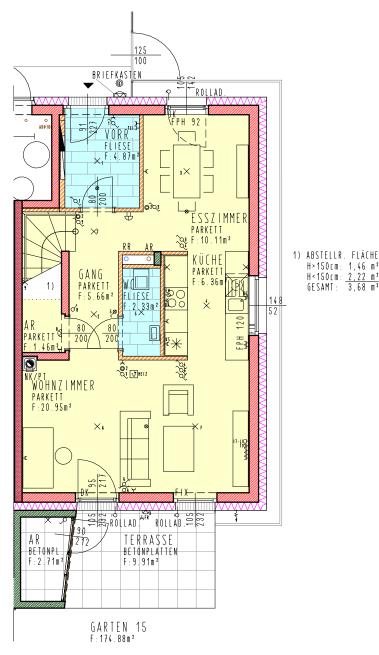
FLIESE

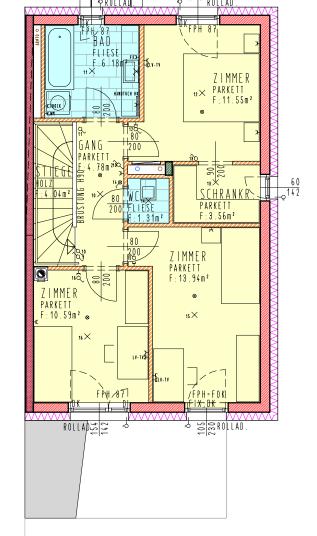


#### ÜBERSICHTSPLAN









ERDGESCHOSS OBERGESCHOSS

LEGENDE:

ZIEGEL

GIPSKARTON

PARKETT

TAHLBETON

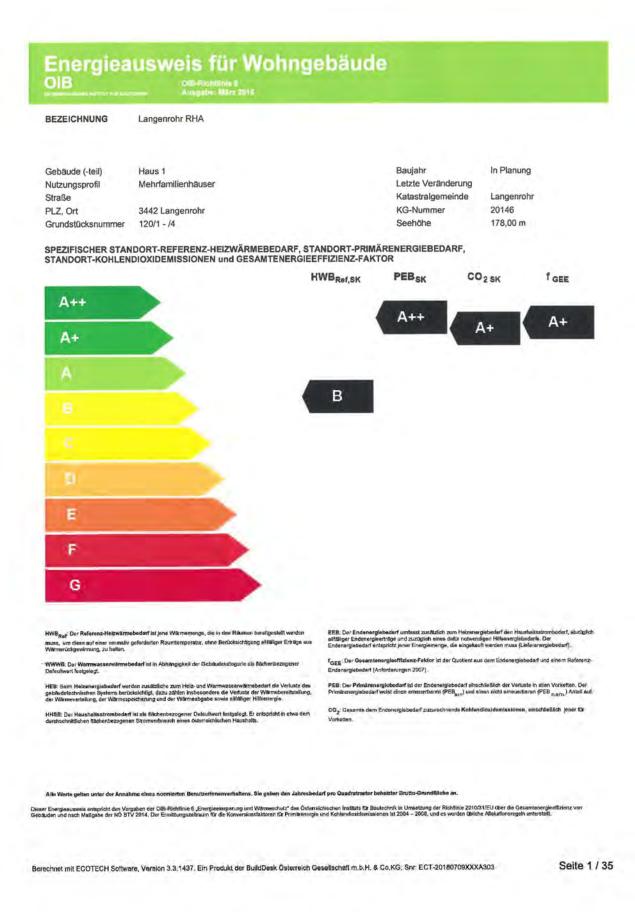
DÄMMUNG

FLIESE



Ó	AUSSCHALTER		HANDTUCHHEIZKÖRPER
$\otimes$	AUSSCHALTER BELEUCHTET		FROSTSICHERER WASSERANSCHLUSS
ý	WECHSELSCHALTER	LÜFT.GER.	LÜFTUNGSGERÄT
$\mathcal{M}$	KREUZSCHALTER		FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
0	TASTER	FPH	FERTIGE PARAPETHÖHE ÜBER FUSSBODEN
0	KLINGELTASTER	D	TÜR / FENSTER DREHFLÜGEL
¢.	BEWEGUNGSMELDER	DK	TÜR / FENSTER DREHKIPPFLÜGEL
Q <sub>1</sub>	VERROHRUNG JALOUSIE	FIX	FIXVERGLASUNG
¥	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (1-fach)	RH	RAUMHÖHE
V 	TV-DOSE	NK	NOTKAMIN
TVLV	LEERVERROHRUNG TV-DOSE	PT	PUTZTÜR
TEL T	TELEFONDOSE	AR	ABFALLROHR
TELLV	LEERVERROHRUNG TELEFONDOSE	RR	REGENROHR / REGENROHRSINKKASTEN
ΠLV —	LEERVERROHRUNG IT-DOSE	RRSK	REGENROHRSINKKASTEN
HEIZUNG V	RAUMTHERMOSTAT		
LÜFTUNG	BEDIENGERÄT WOHNRAUMLÜFTUNG		EINBAUHÖHEN
$\oplus$	GLOCKE		HÖHENANGABEN IN CM ÜBER FUSSBODEN
$\times$	DECKENAUSLASS LEUCHTE		
$\rightarrow$	WANDAUSLASS LEUCHTE		RAUMTHERMOSTAT
$\rightarrow$	WANDAUSLASS FÜR LEUCHTE DIREKT SCH	ALTBAR	LICHTSCHALTER 105
-	E-AUSLASS, 400V		
	WANDLEUCHTE		STECKDOSE 40
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	LEUCHTBALKEN		
	ELEKTROVERTEILER		WANDAUSLASS 180 °
$\otimes$	RAUCHMELDER		STECKDOSE 110 WASCHTISCH
			ARBEITSSTECKDOSE 110 KÜCHE





### Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	433,62 m²	Charakteristische Länge	1,70 m	Mittlerer U-Wert	0,18 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	346,90 m²	Heiztage	197 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	14,59
Brutto-Volumen	1.426,61 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.468 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	838,29 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit AV	0,59 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklin	na)				
Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 44,2 kWh/m²a	erfüllt	HWB <sub>MCRX</sub>	27,2	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWBek	27,2	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>®K</sub>	30,6	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	fore	0,56	
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	12.438	kWh/a	HWB <sub>ref,filk</sub>	28,7	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	12.438	kWh/a	HWBsk:	28,7	kWh/m³a
Warmwasserwärmebedarf	5.539	kWh/a	WWWB sk	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	7.613	kWh/a	HEB <sub>sk</sub>	17,6	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			BAWZ.H	0,42	
Haushaltsstrombedarf	7.122	kWh/a	HHSBsk	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	13.377	kWh/a	EEB≈	30,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	25.550	kWh/a	PEB∞	58,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	17.658	kWh/a	PEBnam.sk	40,7	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	7.892	kWh/a	PEB <sub>em.sc</sub>	18,2	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	3.692	kg/a	CO2sk	8,5	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			fore.sk	0,56	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PVExport,8K	0.0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 28.06.2019 28,06.2029 Gültigkeitsdatum

Erstellerin

Burian & Kram Bauphysik GmbH Sandra Peinsipp

GE: 19/8684

Unterschrift

Seite 2 / 35

PLZ, Ort

Grundstücksnummer



BEZEICHNUNG Langenrohr RHA

Haus 2 (Haus 3 ident) Gebäude (-teil) Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser Straße

120/1 - /4

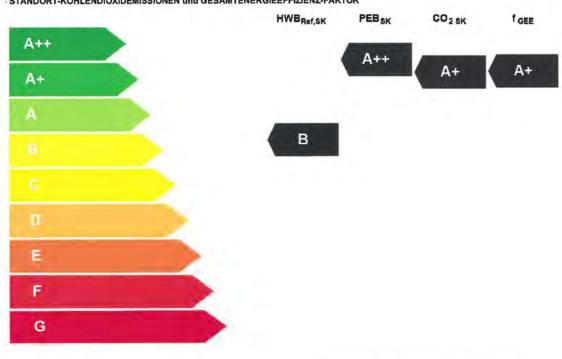
Letzte Veränderung 3442 Langenrohr

Katastralgemeinde Langenrohr KG-Nummer 20146 Seehöhe 178,00 m

Baujahr

In Planung

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ahns Berücksichögung attfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

HHSB: Der Haushaltsetrombedarf ist als Eächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen frächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichlachen Haushalts.

Disser Energieausweis entsprieht den Vorgaben der Old-Rüchtlinie 6. Energieensparung und Wittmeschutz" des Össerralchischen Instituts für Boutechnik in Umsetzung der Rüchlinie 2010/31/EU (ber die Gesan Gebäuden und nach Maßgabe der NO BTV 2014, Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaltören für Primittenergie und Kohlendissidernissionen ist 2004 – 2008, und es wurden Oxidehe Allokationsregeln un

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1437. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr. ECT-20180709XXXA303

Seite 1 / 35

### Energieausweis für Wohngebäude

CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE P

GEB	XII	DEL	ENIN	DA:	CEN
GEB	ΑU	DER		DA	I EN

Brutto-Grundfläche	575,97 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,80 m	Mittlerer U-Wert	0,19 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	460,78 m <sup>2</sup>	Heiztage	199 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	14,99
Brutto-Volumen	1.955,42 m <sup>a</sup>	Heizgradtage	3.468 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.084,46 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0.55 1/m	Norm-Außentemperatur	-14.3 °C	Soll-Innentemperatur	20.0 °C

#### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,6 kWh/m²a	erfüllt	HWB-KMK	28,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWBis	28,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEBek	30,7	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	fase	0,59	
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			

#### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	17.229	kWh/a	HWB <sub>M</sub> sk	29,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	17.229	kWh/a	HWBsx	29,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	7.358	kWh/a	WWWB <sub>sk</sub>	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	10.204	kWh/a	HEB.	17,7	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			EAWZ.H	0,42	
Haushaltsstrombedarf	9.460	kWh/a	HHSBsk	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	17.854	kWh/a	EEB=×	31,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	34.101	kWh/a	PEBsx	59,2	kWh/m²a
Primarenergiebedarf nicht erneuerbar	23.567	kWh/a	PEB	40,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf ernéuerbar	10.534	kWh/a	PEB-A,SK	18,3	kWh/m³a
Kohlendioxidemissionen	4.928	kg/a	CO2ss	8,6	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			fore.se	0,59	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PVExportisk	0,0	kWh/m³a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 28.06.2019
Gültigkeitsdatum 28.06.2029

Erstellerin

Burian & Kram Bauphysik GmbH

CS: 1918700

Sandra Peinsipp

Unterschrift

slich Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1437. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr. ECT-20180709XXXA303

Seite 2 / 35



BEZEICHNUNG Langenrohr RHA

Gebäude (-teil) Haus 4

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Straße

PLZ, Ort 3442 Langenrohr

Grundstücksnummer 120/1 - /4

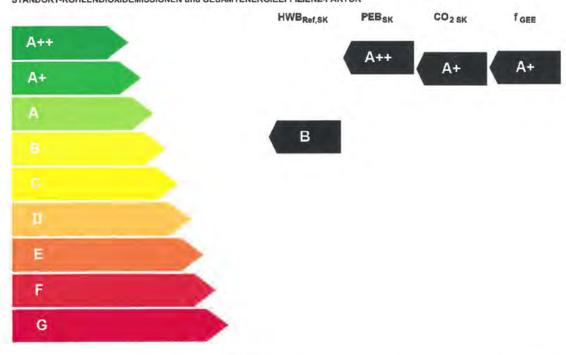
Baujahr In Planung

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Langenrohr KG-Nummer 20146

KG-Nummer 20146 Seehöhe 178,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB<sub>Ref</sub>: Der Referenz-Heisrwärmebedarf ist jene Wiltmemenge, die is den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese sul einen normatik gefordorten Raumtemperatur, ohne Berücksichägung allfälliger Enträge sus Wärmerückgeröhrung, zu halber

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebfüdekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgolegt.

HER: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwarmsbedarf die Verluste de gebäuteteighnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen Insbesondere die Verluste der Warmedereitstellung

HHSB; Der Haushaltsatrombederf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa den durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts. EEB: Der Endenergiehbederf umtaast zurätzlich zum Heitzenergiebederf den Haushaltsstrombederf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich einen daltz nahvendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf antspricht janer Energiemenge, die eingekauft warden muss (Liefeneuergiebedarf).

f<sub>GEE</sub>: Der Gesamtenergivoffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebeden und einem Referenz-Endenergiebederf (Anforderungen 2007).

PEB: Dar Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Vertuste in eillen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuurbaren (PEB....) Antei auf

CO<sub>2</sub>: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurschnende Kohlendickidemissionen, einschließlich Jener für

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

Dieser Energiegusweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieginsperung und Wissenschutz" des Österreichischen Institut für Bautschnik in Urmetzung der Richtlinie 2010/31/EU der die Gesamtenergiesffzierz von Gebauden und nach Matigabe den NÖ BTV 2014. Der Ermittingszeitraum für die Konversionstaktoren für Primtienergie und Kohlen-Globdemissionen ist 2004 – 2006, und as wurden übliche Allokustonstagsin unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1437. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snn: ECT-20180709XXXA303

Seite 1 / 35

# Energieausweis für Wohngebäude

\_\_\_\_\_

GEBÄUDEKENNDATEN

Mittlerer U-Wert 0,18 W/(m2K) Brutto-Grundfläche 575.97 m<sup>2</sup> Charakteristische Länge 1.77 m LEK<sub>T</sub>-Wert 198 d Bezugsfläche 460,78 m<sup>2</sup> Heiztage 14,32 Brutto-Volumen 1.894,94 m<sup>3</sup> Heizgradtage 3.468 Kd Art der Lüftung Fensterlüftung Gebäude-Hüllfläche 1.070.78 m<sup>2</sup> Klimaregion N Bauweise mittelschwer -14,3 °C Soll-Innentemperatur 20,0 °C Kompaktheit A/V 0,57 1/m Norm-Außentemperatur

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

HWB HUNK Referenz-Heizwärmebedarf Anforderung 43,1 kWh/m²a erfüllt 27.3 kWh/m²a HWB<sub>RK</sub> 27 3 kWh/m²a Heizwärmebedarf E/LEBen 30.4 kWh/m²a End-/Lieferenergiebedarf erfallt 0.58 Gesamtenergieeffizienz-Faktor Anforderung 0,85 Erneuerbarer Anteil erfüllt

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

HWB<sub>ret,SK</sub> 16.572 kWh/a 28,8 kWh/m²a Referenz-Heizwärmebedarf HWB<sub>se</sub> 16.572 kWh/a 28,8 kWh/m²a Heizwärmebedarf WWWB s Warmwasserwärmebedarf 7.358 kWh/a 12,8 kWh/m²a HEBer kWh/a kWh/m²a Heizenergiebedarf 10.043 17,4 Energleaufwandszahl Heizen **CAWZH** 0,42 kWh/a HHSBex Haushaltsstrombedarf 9.460 16,4 kWh/m²a **EEBs**k End-/Lieferenergiebedarf 17.693 kWh/a 30.7 kWh/m²a 33.794 kWh/a PEB<sub>88</sub> kWh/m²a Primärenergiebedarf 58.7 40,5 kWh/m²a Primärenergiebedarf nicht erneuerbar 23.355 kWh/a PEB Primärenergiebedarf erneuerbar 10.439 kWh/a PEB<sub>am BK</sub> 18,1 kWh/m²a CO2sk Kohlendioxidemissionen 4.883 kg/a 8,5 kg/m²a Gesamtenergieeffizienz-Faktor FOEE SK 0,58 PVExport.SK 0 kWh/a 0,0 kWh/m²a Photovoltaik-Export

ERSTELLT

GWR-Zahl ErstellerIn Burian & Kram Bauphysik GmbH
Ausstellungsdatum 28.06.2019
Gültigkeitsdatum 28.06.2029

Unterschrift

Die Energiekennzahlen diebes Energieeunweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei talls unterachiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den bier angegebenen ebweichen.

Seite 2 / 35

GZ: 1918701



# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

# Allgemeine Beschreibung:

Die Reihenhausanlage befindet sich am südlichen Ortsrand von Langenrohr, im Nahbereich des Bahnhofs Tullnerfeld - das Entwicklungsgebiet der Marktgemeinde Langenrohr, ca. 5 min. entfernt am nördlichen Rand von Langenrohr befindet sich ein Einkaufszentrum. Die insgesamt 15 Reihenhäuser sind in vier Blöcke gefasst, die sich auf den vier nebeneinanderliegenden Grundstücken von West nach Ost gliedern.

## Erschließung:

Die Erschließung der Anlage erfolgt im Westen über die Judenaustraße. Alle Reihenhäuser werden über den asphaltierten Fahr- und Fußweg nördlich der Gebäude erschlossen.

Die Gebäude sind mit Versatz ungefähr in einer Reihe angeordnet und folgen in ihrer Anordnung dem Prinzip "Nebengebäudezone – Erschließungszone – Reihenhaus – Privatgarten".

#### Reihenhäuser:

Die Reihenhäuser werden 2-geschoßig (EG+OG) ohne Keller errichtet. Die Ausrichtung der Wohneinheiten erfolgt nach Süden in der Art, dass der Wohnbereich über eine vorgelagerte Terrasse mit den Gärten in Verbindung steht. Die Erschließung in das jeweilige Reihenhaus erfolgt über die Zufahrt, bzw. dem Fußweg zugeordnete, nordseitige Eingangstüre. Im EG befinden sich ein großer Wohnraum, eine offene Küche, ein Essraum sowie ein Abstellraum und ein WC.

Im Obergeschoß befinden sich ein Bad, ein WC und drei Schlafzimmer. Die Wohnnutzfläche pro Reihenhaus beträgt ca. 103 m2.

Im Erdgeschoß an der Nordseite befinden sich von außen zugängliche Haustechnikräume für jeweils 2 oder 3 Reihenhäuser.

#### PKW-Abstellplätze:

Nördlich der Zufahrt befinden sich 24 überdachte Stellplatzeinheiten, im Zufahrtsbereich nahe des ersten Gebäudes weitere 6 Stellplätze. Jedem Reihenhaus sind zwei Stellplätze zugewiesen.

Zusätzlich befinden sich nahe der Einfahrt von der Judenaustraße 4 Gästeparkplätze.

#### Nebengebäude:

An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind langgestreckte, eingeschossige Nebengebäude situiert, in denen sich überdachte Stellplätze, der Müll- sowie der Fahrradabstellraum befinden.

#### Außenanlagen:

Zwischen den Erschließungswegen an der Nordseite und den Reihenhäusern befinden sich Vorplätze und kleine Vorgärten zur individuellen Gestaltung. Jedes Reihenhaus verfügt über einen südseitigen Garten, eine Terrasse und über einen in massiver Bauweise errichteten Gartenabstellraum. Die Gärten werden mit einem I Meter hohen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Eine Grünfläche im Norden des Grundstückes sowie 2 Sitzgruppen können gemeinschaftlich benützt werden.



# **Technische Beschreibung:**

I. <u>Anschlüsse</u>: Wasser Öffentliches Netz der Stadtgemeinde Langenrohr

Strom Niederspannungsnetz der EVN

Abwasser Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Langenrohr

Telefon Anschluss an das Netz von AI

Fernsehen Eine digitale SAT-Anlage für jeweils 2

Reihenhäuser, bei Haus I (Top I-3) für 3

Reihenhäuser

Internet Anschluss an das Netz von AI

2. <u>Fundamente</u>: Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe

3. <u>Außenwände</u>: Erd- und Obergeschoß: Massivbau in Ziegelbauweise

4. Zwischenwände: Erd- und Obergeschoß: Gipskartonständerwände

5. Deckenkonstruktion: Stahlbetondecke lt. Statik

6. <u>Dachkonstruktion</u>: Haus I (Top I-3) und Haus 4 (Top I2-I5): bekiestes Flachdach als

Warmdachkonstruktion mit Gefälledämmung aus EPS

Haus 2 (Top 4-8) und Haus 3 (Top 8-11): Pultdach als hinterlüftete

Holzsparrendachkonstruktion mit dazwischenliegender

Wärmedämmung

Vordächer über den Hauseingängen aus Verbundsicherheitsglas

7. Raumhöhen Erdgeschoss: 2,52m.

Obergeschoss:

in den Gebäuden mit Flachdach 2,52m,

in den Gebäuden mit Pultdach zwischen 2,27m und 3,15m.

8. Wärmedämmung: Außenwand: 20 bis 22 cm WDV-Fassade aus EPS

Fußboden (EG):

7 cm Thermoschüttung

18 cm Wärmedämmung aus EPS3 cm Trittschalldämmplatten

9. Verputz/Beschichtung: Außen: Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS, färbig gestaltet

Innen:

Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Gips, Beschichtung weiß

In Nassräumen: Glättputz aus Kalk-Zement Gipskartonständerwände: Gipskartonplatten

Innen Beschichtung weiß



10. Fenster / Terrassentüren:

Fenster: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und

innen weiß, mit elektrisch bedienbaren Sonnenschutz, Schaltung über

Funkfernbedienung.

Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

Zuluftelemente im Sturzbereich der Fenster sorgen für eine automatisch

gesteuerte feuchtigkeitsabhängige Zuluftanspeisung.

Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen

weiß, mit elektrisch bedienbaren Sonnenschutz, Schaltung über

Funkfernbedienung.

Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

Sohlbänke (außen): Aluminium, Farbe weiß.

Fensterbänke (innen): Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe weiß.

Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

Außenliegender elektrischer Sonnenschutz, Farbe weiß, fernbedienbar

11. Eingangstüre: Aluminiumtüre, Farbe außen und innen weiß,

inklusive Glasausschnitt aus satiniertem Glas. Beschläge: außen Knopf, innen Drücker, Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

Sicherheitsklasse WK2.

12. <u>Innentüren:</u> Röhrenspantürblätter mit Einfachfalz, Farbe weiß

Holzumfassungszargen, Farbe weiß,

Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette

Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen

Glasausschnitt mit satiniertem Sicherheitsglas.

13. <u>Stiegen:</u> Stahlbetonstiege von EG – OG

Oberfläche: Klebeparkett in Eiche (EG – OG)

14. Geländer/Handlauf: Geländer als Brüstungsmauer mit Massivholzabdeckplatte aus Eiche

farblos lackiert (EG-OG)

Handlauf aus Eiche farblos lackiert



#### 15. Boden- und Wandbeläge:

Vorraum: Bodenfliese mit Sockel:

Bodenfliese: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt

Bad: Bodenfliese: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt

Wandfliese: 30/60cm, Farbe weiß, raumhohe Verfliesung

WC: Bodenfliese mit Sockel und Verfliesung der Vorsatzschale (1,20m) im

Bereich Spülkasten: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt

Fliesenspiegel hinter Handwaschbecken WC, 30/60cm, Farbe beige, 1/3

versetzt

Aufenthaltsräume: Klebeparkett in Eiche

Terrasse: Betonplatten

Einlagerungsräume: Wände: Beton, keine Beschichtung, teilweise Profilholz Lärche

Boden: Betonplatten

Befestigte Außenflächen: Sichtbeton mit Besenstrich

16. <u>Heizung:</u> Die Energieversorgung erfolgt über die auf den Dächern und im Bereich

der Nebengebäude untergebrachten Luft-Wasser-Wärme-pumpen. Jeweils 2 bis 3 Reihenhäuser werden von einer Wärmepumpe versorgt. Die Wärme in jeder Wohneinheit wird über ein Niedertemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) abgegeben. Die verbrauchte Wärmeenergie wird mit einzelnen Wärmemengenzählern gemessen. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen

Raumthermostat im Wohnzimmer.

Die Badezimmer sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern ausgestattet, erhalten aber keinen Elektroanschluss für den Betrieb außerhalb der

Heizperiode.

Kamin:

Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Durchmesser 16cm ist je Reihenhaus vorgesehen. Der Rauchrohranschluss an den Kamin sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht

hergestellt.

17. <u>Lüftung</u> Die Lüftung der Sanitärräume erfolgt durch Abluftventilatoren, die

nachströmende Luft wird über Türschlitze sichergestellt.

Die Ansteuerung des Einzelraumlüfters in den WC erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Der Einzelraumlüfter im Bad mit 2

Leistungsstufen (Grund- und Bedarfslüftung) und integriertem

Feuchtefühler sorgt für die permanente Grundlüftung (abschaltbar) der Wohnung. Beim Anstieg der Feuchte erhöht der Ventilator automatisch die Abluftmenge. Die Ansteuerung der höheren Stufe erfolgt durch

Feuchtefühler.

#### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser nur <u>Umluftgeräte</u> als Dunstabzug verwendet werden dürfen!



18. PV-Anlage am Dach lt. Energieprojekt

19. <u>Elektroinstallation</u>: Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen.

gemeinsame SAT-Anlage für jeweils 2 bis 3 Reihenhäuser. SAT - Dosen

lt. den beiliegenden Plänen

Küche: zusätzlich je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug,

Geschirrspüler

Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer.

Außenbeleuchtung bei Eingang und Terrassen, Klingeltaste,

Steckdose gartenseitig.

Beleuchtungskörper im Gebäudeinneren sind selbst auszuführen.

20. Sanitärinstallation: Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen

WC im Erdgeschoß: Waschbecken weiß

Tiefspülklosett (Hänge-WC)

Bad: Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm

Waschtisch weiß

Waschmaschinenanschluss

WC im Obergeschoß
Tiefspülklosett (Hänge-WC)
Terrasse: frostsicherer Wasseranschluss

Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse

#### **HINWEIS!**

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

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



# FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

# <u>Förderungswürdigkeit</u>

- 01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß den Bestimmungen der NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.
- 02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien darf das jährliche Haushaltseinkommen nach den derzeit geltenden Bestimmungen nicht überschritten werden. Innerhalb von 6 Monaten nach Schlüsselübergabe muss die ordentliche Hauptwohnsitzbegründung durchgeführt und nachgewiesen werden. Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter Service/Förderungen.

# **Bautechnische Informationen**

- 01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben bis Bauende vorbehalten.
- 02) Da bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. 2 bis 3 Jahre anhält, wird für diesen Zeitraum von Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.

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

- 03) Den in den Ausstattungsbeschreibungen und Geräteaufstellungen bezeichneten Geräten und Materialien liegt die entsprechende Ausschreibung zugrunde. Wir behalten uns vor, gleichwertiges Material zu verwenden, falls das beschriebene Material bzw. die Geräte nicht mehr lieferbar sind.
- 04) Die Vermieterin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.



#### **Sonderwünsche**

- 01) Wenn der Baufortschritt es zulässt, sind Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes möglich. Sonderwünsche müssen den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und es dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung und Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht.
- 02) Der künftige Mieter hat in allen Fällen vor Auftragserteilung der Sonderwünsche <u>die schriftliche Zustimmung der Schöneren Zukunft einzuholen.</u>

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 <u>Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Mieters</u> und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung <u>zu beauftragen</u>. Seitens der Schöneren Zukunft kann keinerlei Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und Abwicklung der Sonderwünsche des künftigen Mieters übernommen werden. Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den, durch den künftigen Mieter, ein Sonderwunsch beauftragt wurde, besteht seitens der Schöneren Zukunft keine Ausfallshaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden Türblatt kürzen und ä.m.). <u>Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen.</u> Weiteres sind die <u>am Bau beteiligten Firmen</u> insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen. Bei Zuwiderhandeln hat der Mieter die Schönere Zukunft zur Gänze schad- und klaglos zu halten und ist entsprechend haftungs- und ersatzpflichtig.
- 04) Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben. Es erfolgt daher keine Gutschrift bei Minderleistung bzw. Entfall der Standardausstattung.



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

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

# Kosten/Finanzierung

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,80/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,53/m² aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich der pauschalierten Administrationskosten von € 330,-- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen.

# Heizung/Warmwasser/Lüftung

01) Wohn- und Schlafzimmer erhalten ein Fensterzuluftelement.

Vor Aufstellung einer Befeuerungsanlage (raumluftunabhängigen 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 wurden zwei fixer Abstellplätze zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Außerdem gibt es 4 Besucherparkplätze.

# **Allgemeines**

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

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

- 02) Bei Gärten bzw. Terrassen, welche mit einem frostsicheren Wasseranschluss (Kemperventil) ausgestattet sind, ist darauf zu achten, dass während der Kälteperiode keine Schläuche angeschlossen bleiben, da die Leitung sonst nicht restlos entleerbar ist und auffrieren kann.
- 03) Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Eigengarten ohne Sichtschutz vermietet wird. Eine entsprechende schriftliche Genehmigung für die Errichtung eines Sichtschutzes ist im Vorhinein einzuholen. Die Vermieterin wird über eine Anbringung eines Sichtschutzes (maximale Höhe I,50 m) durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung der Sach- und Rechtslage entscheiden. Die Kosten für die genehmigte Ausführung hat ausnahmslos der Mieter zu tragen.

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



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

# **Kaufoption**

- 01) Der Mieter hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung der in § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum. Der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.
- 02) Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Miet- oder Nutzungsvertrages stellen.
- 03) Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.
- 04) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d WGG ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten It. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentümergemeinschaft wird ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.
- 05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Kaufs und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen, was zur Folge haben kann, dass die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist!



Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung				
Annahme ca. 103,65 m² Wohnflä	ahme ca. 103,65 m² Wohnfläche, Nutzwert 114						
	6. Jahr	II. Jahr					
Herstellungskosten	289 938,00	289 938,00	Herstellungskosten**				
zuzüglich 2% Rücklage	5 799,00	5 799,00					
zuzüglich die zum Ankaufs- zeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	34 429,00	22 133,00	Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr				
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	I 244,00	I 244,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen				
Kaufpreis	331 410,00	319 114,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.				
abzüglich Darlehensrest(e)	-187 850,00	-170 573,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentums- erwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaftung übernommen werden.				
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich l% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-42 237,00	-40 014,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.				
Barkaufpreis	101 323,00	108 527,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft				

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

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

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

06) Darüber hinaus werden die Kosten der Eigentumsübertragung für Nutzwertgutachten,

Arbeitsaufwand für Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung, Grunderwerbsteuer und

Eintragungsgebühr verrechnet. Sollte Umsatzsteuer (auch rückwirkend) anfallen, ist diese vom

Erwerber zu bezahlen.

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

08) Für Weiterverkäufe gilt: Entsprechend §15g WGG ist zugunsten der SCHÖNEREN

ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt

des Angebots höher ist, als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. Sollte

innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine Weiterveräußerung durch den Käufer

erfolgen, so ist der Differenzbetrag aus Verkehrswert und Angebotspreis an die SCHÖNERE

ZUKUNFT zu bezahlen. Für Übertragungen an nahestehende Person (Ehegatten, eingetragene

Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese

Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

09) Für Weitervermietung gilt: Entsprechend §15h WGG gilt bei zulässiger Vermietung des

Wohnungseigentumobjektes für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten

Kaufvertrages der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten

Hauptmietvertrag darf der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige

Zinsperiode geltenden Richtsatz aufgrund des RichtWG, BGBI Nr. 800/1993 nicht überschreiten. Bei

einem befristeten Hauptmietvertrag verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25%.

**ACHTUNG:** bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.

**BAUABLAUF:** 

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

Mietvertrag zu entnehmen.

Baubeginn:

August 2020

geplantes Bauende:

Sommer 2022

# AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

Gruppe Finanzen Abteilung Wohnungsförderung Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft

SCHÖNERE ZUKUNFT GmbH

Hietzinger Hauptstrasse 119 121

1130 Wien

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H SCHONERE ZUKUNFT

Eing.:

09. Nov. 2020

/Ref.,

ZI.

Beilagen

F2-MHWB-17/3.311.245/07

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at

Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: www.noe.gv.at

www.noe.gv.at/datenschutz

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

14903

27.10.2020

Bezug

BearbeiterIn

Sebastian Pisker

Betrifft:

Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung

KG: Langenrohr, Judenaustraße 31 (RHA Langenrohr), EZ: 259

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 27.10.2020 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 08.06.2020 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von 2.039.001,34 €.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 08.06.2020 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Pisker

Für die Rightigkeit der Ausfer

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



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

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H SCHÖNERE ZUKUNFT 19. Juni 2020 /Ref.,

Beilagen

F2-MHWB-17/3.311.245/05

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at

Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005 Internet: www.noe.gv.at www.noe.gv.at/datenschutz

(0 27 42) 9005

BearbeiterIn Durchwahl Datum

Sebastian Pisker 14903 08.06.2020

Bezug

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 - Wohnungsbau: Zusicherung einer Objektförderung, Langenrohr, Judenaustraße 31 (RHA Langenrohr)

1.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 18.06.2019 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBI. 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 15 Wohnungen mit 1.553,88 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 259, KG Langenrohr zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen, auf die § 15 b WGG Anwendung findet, überlassen.

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

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

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

Die Haftung-wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.

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

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

- 3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
- 4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².
- 5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
- 6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandstandards, bei A/V Verhältnis ≥ 0,8 Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis ≤ 0,2 Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
- 7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 8. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 1.350.000,00 zugesichert. Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 689.001,34 möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.

#### Seite 3 von 5

- 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.

11.

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

bezuschusstes Förderungsdarlehen Ausleihung nicht gestützt Sonstige Finanzierungsmittel € 2.039.001,34 € 2.047.038,07

€ 0,00

SUMME

€ 4.086.039.41

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr Bmstr. DI (FH) Ernst Hofmeister als DN d. SG Schönere Zukunft 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 <u>nach</u> Erreichung dieser Stadien mit den hiefür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche

# Seite 4 von 5

erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

IV.

- 1. Vom Förderungswerber ist beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig firmenmäßig persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.
- 2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil und des Veräußerungsverbotes gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.
- 3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

Beilagen:

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

NÖ Landesregierung

Dr. Eichtinger

Landesrat

Für die Richtigkeit der Austertigung

# 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 NÖ 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 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 NÖ Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittsmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
- 2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittsmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 der NÖ Landesregierung 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 bei der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen.
- 4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

#### C

- 1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittsmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaus einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbotes und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
- 2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
- Der in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelte Darlehensgeber kann eine (teilweise) Refinanzierung der Darlehen aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank vornehmen. In diesem Fall sind vom Darlehensnehmer jene weiteren Vorgaben der Europäischen Investitionsbank einzuhalten, welche in einem Zu-

satz zum Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) zwischen dem Förderungsdarlehensgeber und dem Förderungswerber rechtsverbindlich zu vereinbaren sind.

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

# D.

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

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

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

#### E.

- 1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
- 2. Die NÖ 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 NÖ 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; die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
  - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.

- 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.
- 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 (BGBI.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
- 7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und 4 der Zusicherung nicht erreicht werden.

F.

- 1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.
- 2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
- 3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
- 4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
- 5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
- 6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
- 7. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
- 8. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform "Betreutes Wohnen" gefördert werden, verpflichtet die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.
- 9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der NÖ Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
- 10. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich fer-

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

- 11.Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, soferne es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
- 12. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften nicht ohne vorherige Zustimmung der NÖ Landesregierung auszuführen.
- 13. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
- 14.Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

### G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der NÖ 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. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
  - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
    - 1. von einer Person € 40.000,00
    - 2. von zwei Personen € 60.000,00

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00

Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße

- 1. von einer Person € 45.000,00
- 2. von zwei Personen € 70.000,00

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00

- (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 und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Le-

benspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie.

- (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
- (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
  - Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
  - 2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
  - 3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte;
  - 4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.
- 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:
    - 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 Weihnachtsund 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 Zivildiener) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBI, 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe –
      - Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz 2000, LGBI. 9200) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung der Einkommenssteuer, bzw. zuzüglich der erstattungsfähigen Negativsteuer.
    - Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer.
       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 nahestehenden 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 den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 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 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

## H. III.

Für die Wohnform "Familienwohnen" gelten weiters folgende Bestimmungen:

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

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

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

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

Es werden die reinen Baukosten in Summe begrenzt.

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

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

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

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

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

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

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

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

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

Die reinen Baukosten sind die Gesamtbaukosten abzüglich

#### A. Baunebenkosten

Planungs- u. Bauleitungskosten

Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht von Architekten, Baumeister,

gemeinnützigen Bauvereinigungen

Statikerkosten

Kosten für sonstige Befunde oder Gutachten

Anschlussgebühren

Aufschließungskosten innerhalb der Bauparzelle

sonstige öffentliche Gebühren

# B. Sonstige Baukosten

Kosten des Baukredites während der Baudauer

Bauverwaltungskosten

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

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

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

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