

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



SCHÖNERE ZUKUNFT®

**3100 St. Pölten
Kudlichstraße 52–58**



**Kontakt: 01/505 87 75 DW 5588, 5577, 5555
www.schoenerezukunft.at**

SYMBOLDARSTELLUNG (c) ZOOM VP/AT



WOHNHAUSANLAGE

**Kudlichstraße 52-58
3100 St. Pölten**

Wien, im Oktober 2015

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in St. Pölten, auf der Liegenschaft EZ 696 der KG Unterwagram eine Wohnhausanlage mit insgesamt 45 Wohnungen errichtet.

Im zweiten Bauabschnitt kommen

12 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption sowie 14 Garagenplätze

zur Ausführung.

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

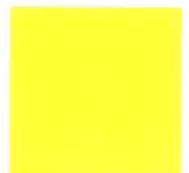
Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

www.schoenerezukunft.at

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





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

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

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

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

Vom Betriebsrat delegiert:

Mag. Herta ARNHOF-WUTTE
Romana WANITSCHKEK
Alexandra LIPPITZ

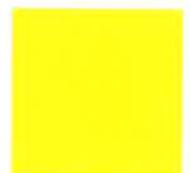
Sitz und Anschrift: 3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0

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

Bautätigkeit Zielsetzung: In 60-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft an die 9.000 Wohneinheiten fertig stellen.

www.schoenerezukunft.at

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





Diese Anlage wird mit Fördermitteln des Landes NÖ errichtet!



SCHÖNERE ZUKUNFT®

Bauherr

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
01/505 87 75 DW 5588, 5577, 5555
wohnung@schoenerezukunft.at, www.schoenerezukunft.at

Planung

Architekt Martin Feiersinger
1010 Wien, Seilerstätte 13/29, 0650/6230106, mail@martinfeiersinger.at

Bauaufsicht

Baumeister Dipl.-Ing. Slavica Mitrovic
2753 Markt Piesting, Hernsteinerstraße 38/1, 0699/10558590, 0699/10562535
slavicamitrovic@drei.at

Statik

Schindler & Partner ZT GmbH
2100 Korneuburg, Mechtlerstraße 10, 02262/62615, office@schindler-statik.at

Bauphysik

Mag. Dipl.-Ing. Dr. Harald A. Koch, Ingenieurkonsulent für technische Physik
2340 Mödling, Mozartgasse 1/2/2, 0664/3512787, kanzlei@zt-drkoch.at

Haustechnik

TB Kainer KG
7443 Rattersdorf, Bahnhofstraße 41, 02611/2291, office@tbkainer.at

Baumeister

Strabag Bau GmbH
Direktion AS, Hochbau NÖ-Bgld
3363 Neufurth-Amstetten, Rauscherstraße 10

BVH 05542 - 3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52 - 58

Verkaufsliste per 30.09.2015 in € gerundet! Änderungen vorbehalten!



Darlehen Zinsen 1,50 % 6Monats-EURIBOR + 1,10 %
 Hypothekendarlehen ohne Annuitätzuschuss - Laufzeit 35 Jahre
 bezuschusstes Förderdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

| Stiege | Top | Wohn-nutzfläche m ² | Stockwerk | Zimmer | Garten m ² | Terrasse m ² | Balkon m ² | Grundkosten Garten | Grundkosten Nutzfläche | Grundkosten-anteil nach | Baukosten Wohnung, Terr., Balkon, Loggia, Garage udgl. | Herstellkosten (Grund- u. Baukosten) | bezuschusstes Förderdarlehen | Hypothekendarlehen ohne Annuität-zuschuss | Eigenmittel gesamt | monatliche Belastung exkl. Heizkosten und Strom, inkl. USt. | Kosten für einen Garagenplatz |
|--------|-----|--------------------------------|-----------|--------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|---|--------------------|---|-------------------------------|
| 2 | 1 | 53,36 | EG | 2 | 38,1 | 7,5 | - | 2.643 | 17.465 | 150.039 | 170.147 | 61.514 | 87.022 | 21.611 | 541 | 37 | |
| 2 | 2 | 79,94 | EG | 3 | 101,1 | 12 | - | 7.014 | 26.164 | 225.141 | 258.319 | 92.156 | 131.411 | 34.753 | 820 | 37 | |
| 2 | 3 | 79,94 | EG | 3 | 82,7 | 12 | - | 5.737 | 26.164 | 225.141 | 257.042 | 92.156 | 131.411 | 33.476 | 813 | 37 | |
| 2 | 4 | 58,16 | EG | 2 | 29,5 | 7,5 | - | 2.047 | 19.036 | 163.214 | 184.297 | 67.048 | 93.695 | 23.555 | 580 | 37 | |
| 2 | 5 | 54,18 | 1. | 2 | - | - | 8,32 | - | 17.733 | 153.176 | 170.909 | 62.459 | 86.507 | 21.943 | 529 | 37 | |
| 2 | 6 | 79,76 | 1. | 3 | - | - | 9,6 | - | 26.105 | 224.076 | 250.181 | 91.948 | 125.930 | 32.303 | 764 | 37 | |
| 2 | 7 | 79,76 | 1. | 3 | - | - | 9,6 | - | 26.105 | 224.076 | 250.181 | 91.948 | 125.930 | 32.303 | 764 | 37 | |
| 2 | 8 | 49,03 | 1. | 2 | - | - | 8,32 | - | 16.047 | 139.040 | 155.087 | 56.522 | 78.707 | 19.857 | 482 | 37 | |
| 2 | 9 | 92,39 | 2./3. | 3 | - | 4,86 | - | - | 30.239 | 255.913 | 286.152 | 92.225 | 156.509 | 37.418 | 899 | 37 | |
| 2 | 10 | 99,22 | 2./3. | 4 | - | 6,56 | - | - | 32.475 | 275.470 | 307.945 | 92.225 | 175.536 | 40.184 | 980 | 37 | |
| 2 | 11 | 98,99 | 2./3. | 4 | - | 6,56 | - | - | 32.399 | 274.838 | 307.237 | 92.225 | 174.921 | 40.091 | 977 | 37 | |
| 2 | 12 | 48,75 | 2. | 2 | - | 4,2 | - | - | 15.956 | 135.813 | 151.769 | 56.200 | 75.826 | 19.744 | 471 | 37 | |
| 12 | | 873,48 | | | 251,4 | 61,18 | 35,84 | 17,441 | 285.888 | 2.445.937 | 2.749.266 | 948.626 | 1.443.404 | 357.236 | 8.621 | 439 | |

gelbe Markierung =
 Vergabe via Wohnservice Niederösterreich
 Kontakt: 02742/22133
 wohnservice@noel.gv.at
 www.noel-wohnservice.at

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmittelseinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 16,80. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätzuschuss möglich.

DARLEHENSDATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 948.626,--

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.

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

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

Hypothekendarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

gem. § 10 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 1.443.404,--

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

Verzinsung in der Tilgungsphase: Zinsen derzeit 1,5% (6 Monats-Euribor + 1,10 %) Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass der Zinssatz marktkonformen Änderungen unterliegt und daher variabel ist.

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

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

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

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 2.749.266,--

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

| | | |
|--|----------|---------------------|
| Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 13.11.2015 | € | 948.626,-- |
| Hypothekendarlehen gem. § 11 NÖ. WFG | € | 1.443.404,-- |
| Grund- und Baukosteneigenmittel | € | <u>357.236,--</u> |
| Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Juli 2015) | € | 2.749.266,-- |
| ===== | | ===== |

Erläuterung zur Finanzierung:

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

| | | |
|---|---|------------|
| € 12,80/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m ² pro Wohnung) | € | 102.400,-- |
| € 12,80/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 105 m ² pro Reihenhaus) | € | 121.600,-- |

Wohnzuschuss Modell 2009

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

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

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

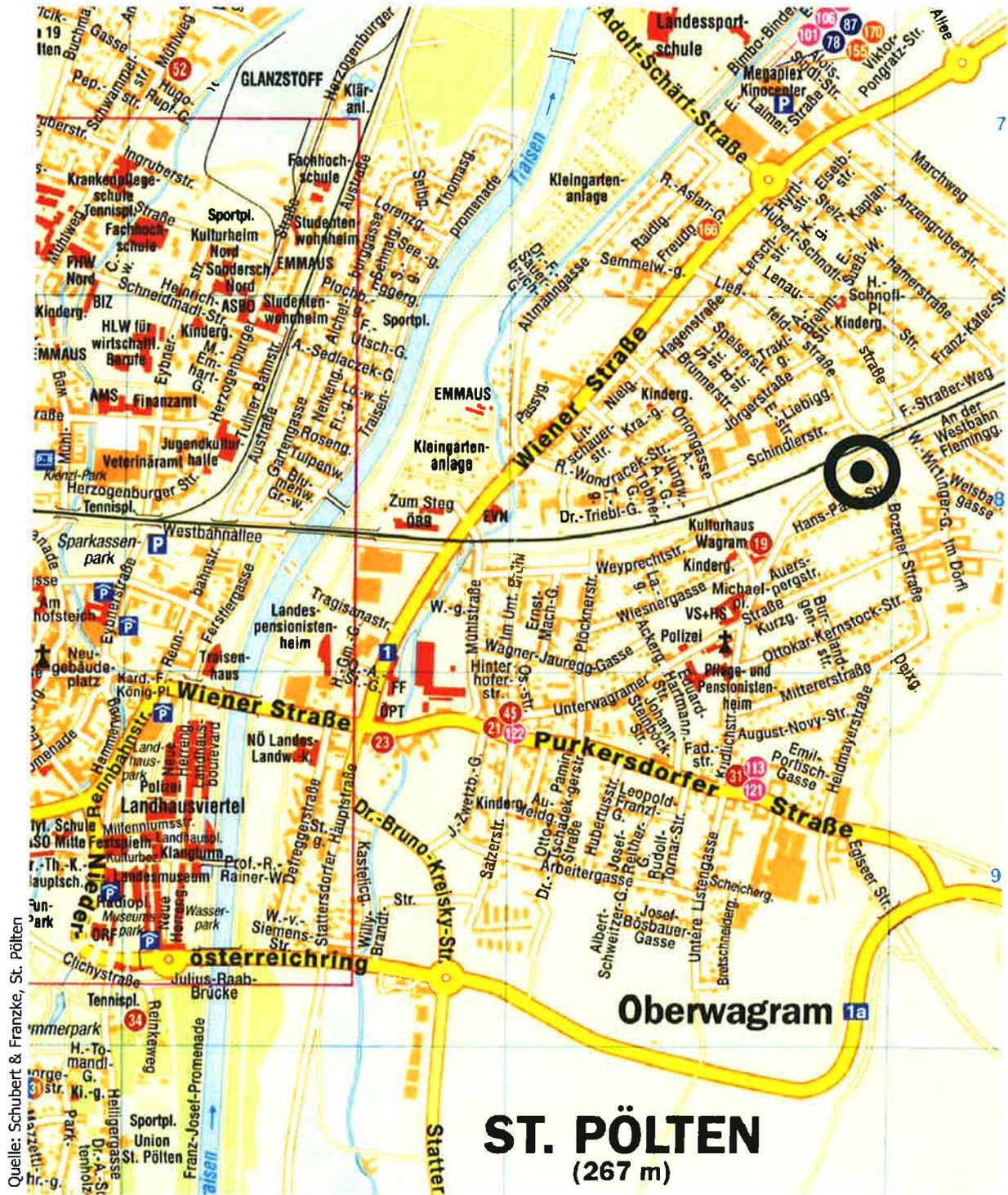
Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

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

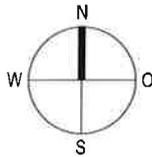
Steuerersparnis:

Die Eigenmittelzahlungen (sogenannte achtjährig gebundene Beträge) sowie nach Bezug der Wohnung die Rückzahlung von Darlehen, welche zur Schaffung von Wohnraum aufgenommen wurden, können derzeit bis zu den Höchstbeträgen als absetzbare Sonderausgaben beim Finanzamt geltend gemacht werden.

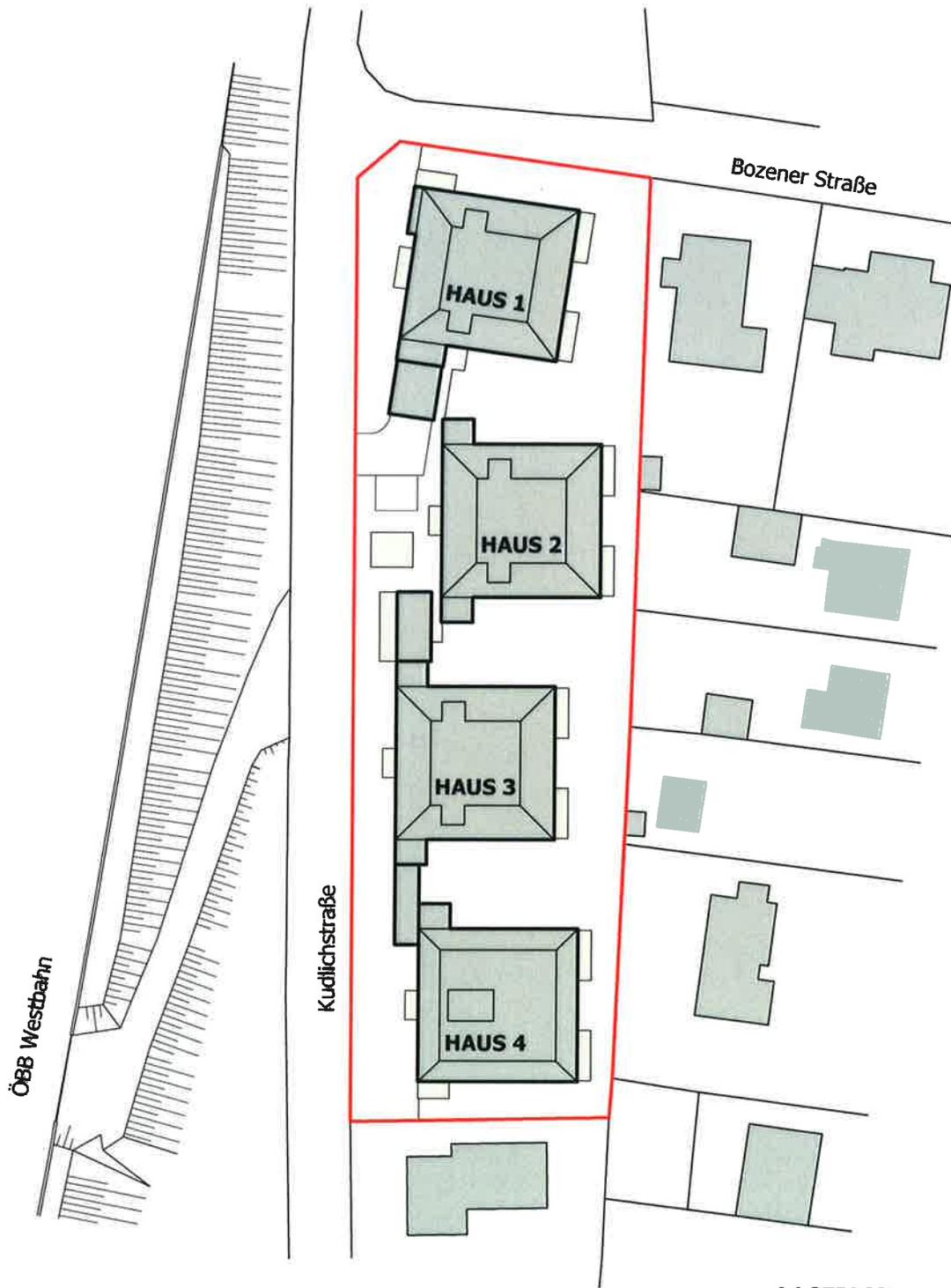
STADTPLAN



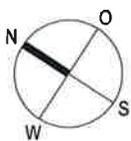
Quelle: Schubert & Franzke, St. Pölten





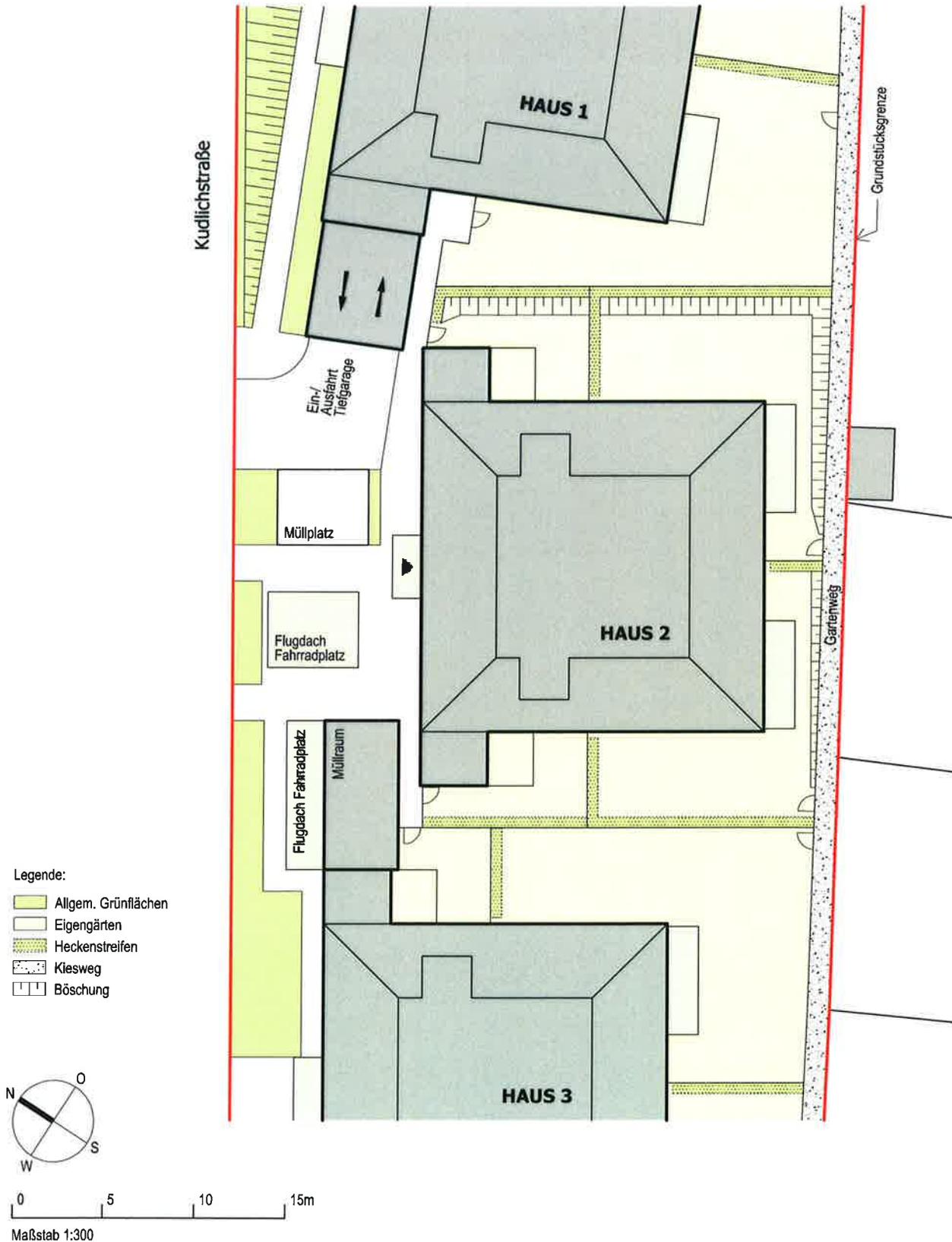


LAGEPLAN



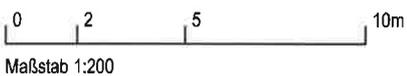
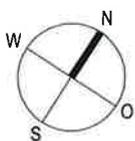
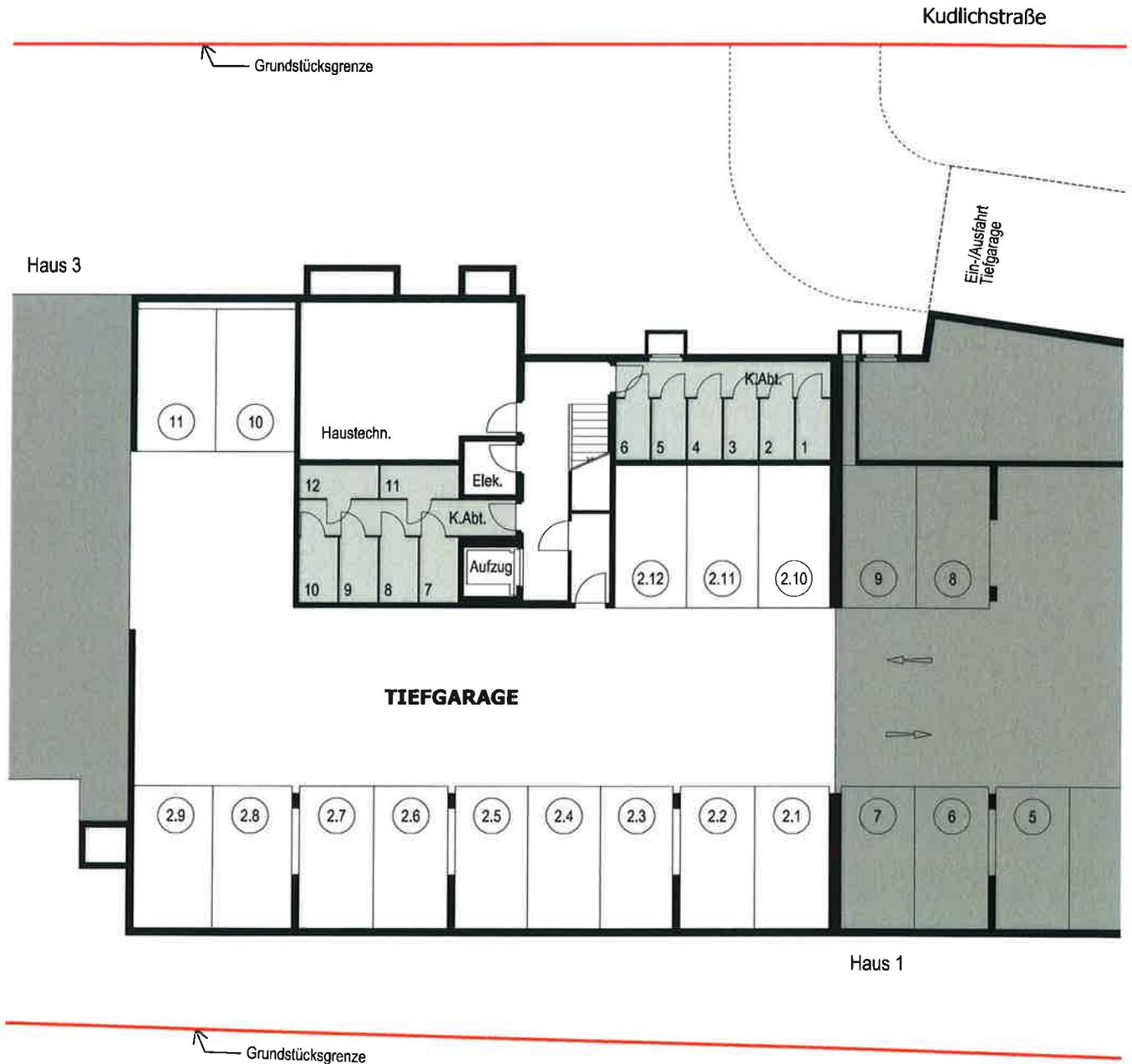
0 10 30m
Maßstab 1:750

**ÜBERSICHT
AUSSENANLAGEN**



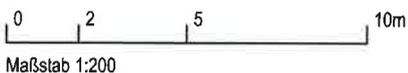
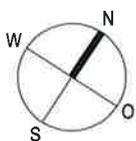
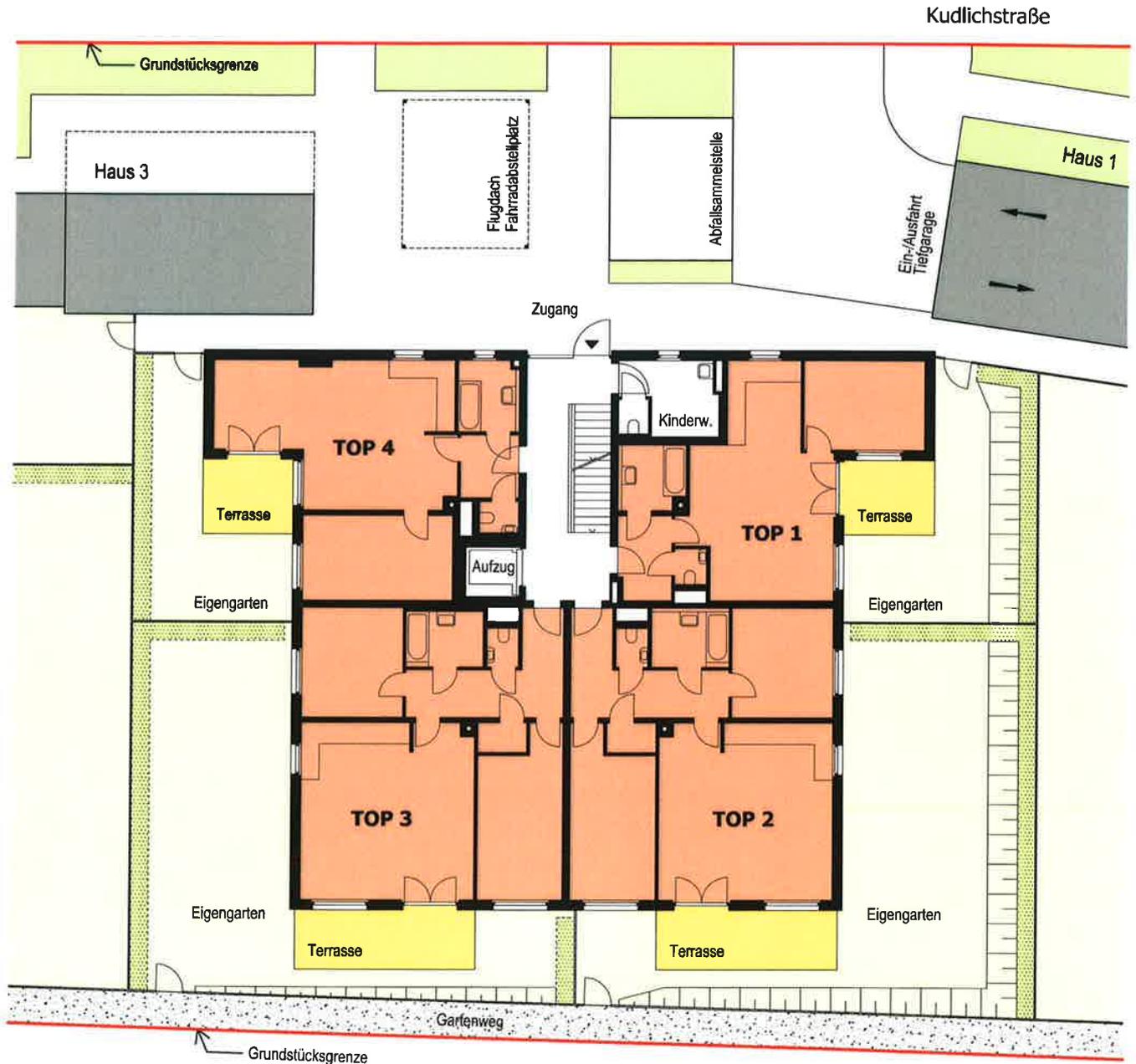
Haus 2
mit 12 Wohnungen

ÜBERSICHT
KELLERGEHOSS



Haus 2
mit 12 Wohnungen

**ÜBERSICHT
ERDGESCHOSS**



Maßstab 1:200

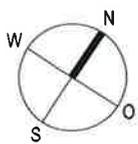
Legende:

-  Allgem. Grünflächen
-  Eigengärten
-  Heckenstreifen
-  Kiesweg
-  Böschung

Haus 2
mit 12 Wohnungen

ÜBERSICHT
OBERGESCHOSS

Kudlichstraße

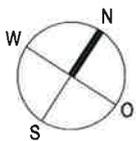


0 2 5 10m

Maßstab 1:200

Haus 2
mit 12 Wohnungen

ÜBERSICHT
DACHGESCHOSS

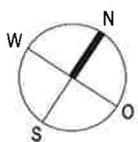
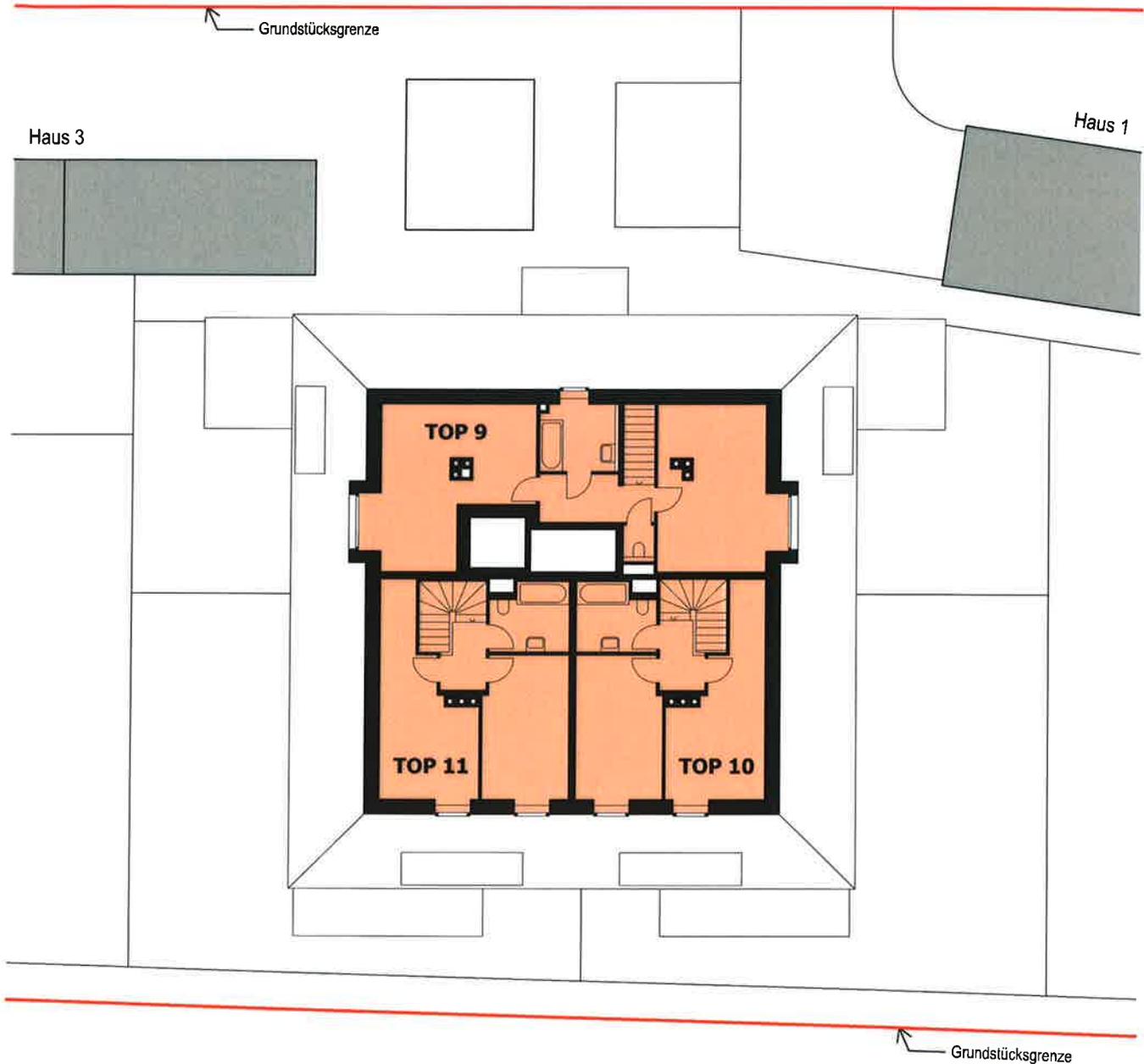


0 2 5 10m
Maßstab 1:200

Haus 2
mit 12 Wohnungen

ÜBERSICHT
MAISONNETTE-GESCHOSS
(OBERE EBENE)

Kudlichstraße

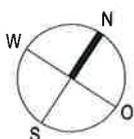
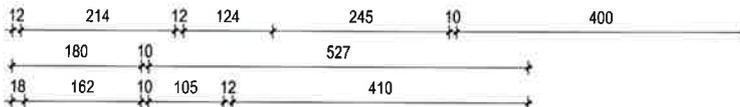
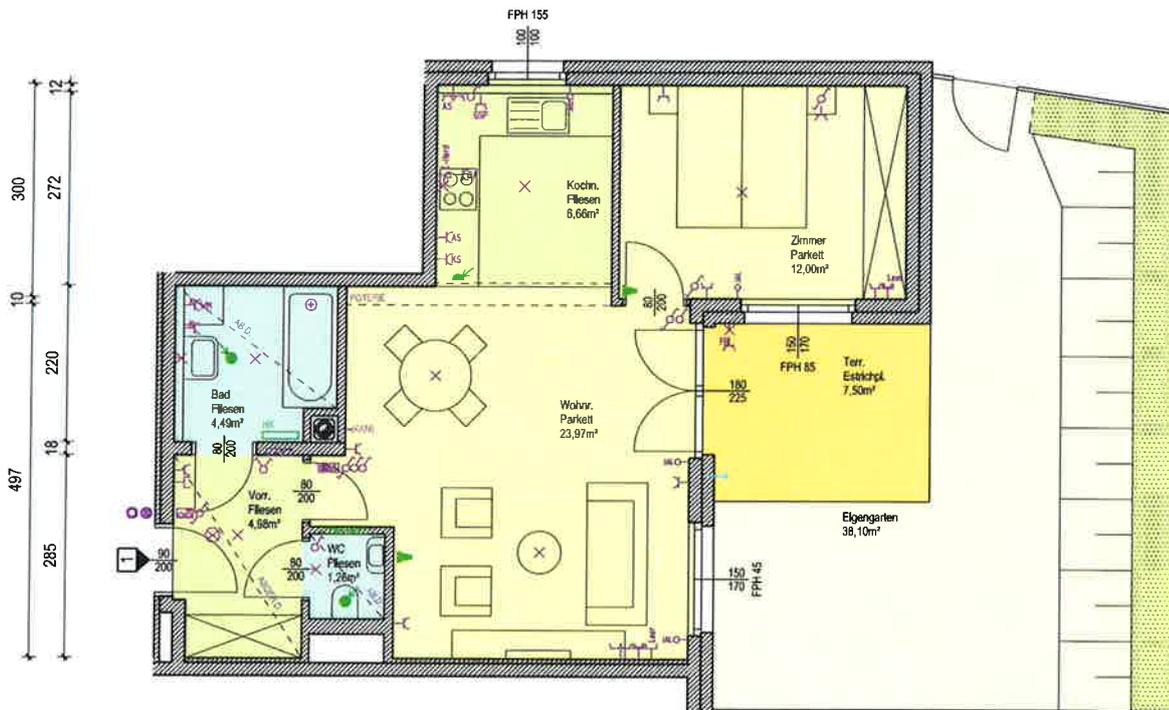
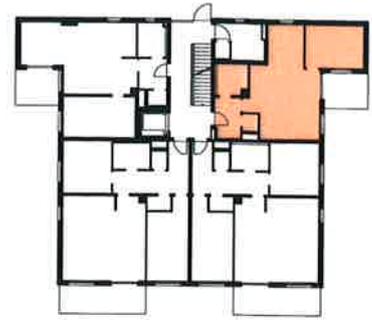


0 2 5 10m
Maßstab 1:200

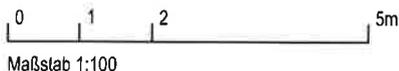
Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 1
EG
WNFL 53,36 m²
TERRASSE 7,50 m²

GARTEN 38,10 m²
(DAVON BÖSCHUNG ca. 8,0 m²)



 Böschung
 Heckenstreifen



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

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 2

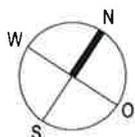
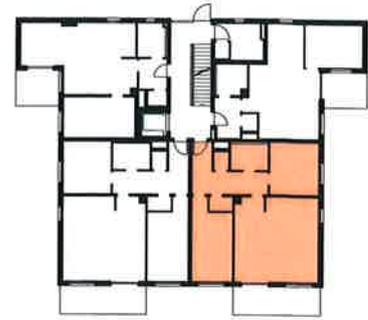
EG

WNFL 79,94 m²

TERRASSE 12,00 m²

GARTEN 101,10 m²

(DAVON BÖSCHUNG ca. 22,0 m²)



Böschung
 Heckenstreifen



Maßstab 1:100

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

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 3

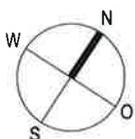
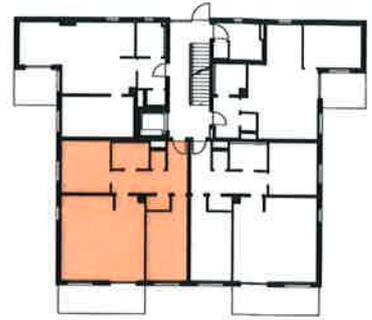
EG

WNFL 79,94 m²

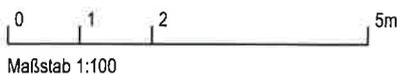
TERRASSE 12,00 m²

GARTEN 82,70 m²

(DAVON BÖSCHUNG ca. 4,5 m²)



 Böschung
 Heckenstreifen



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

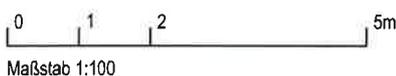
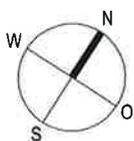
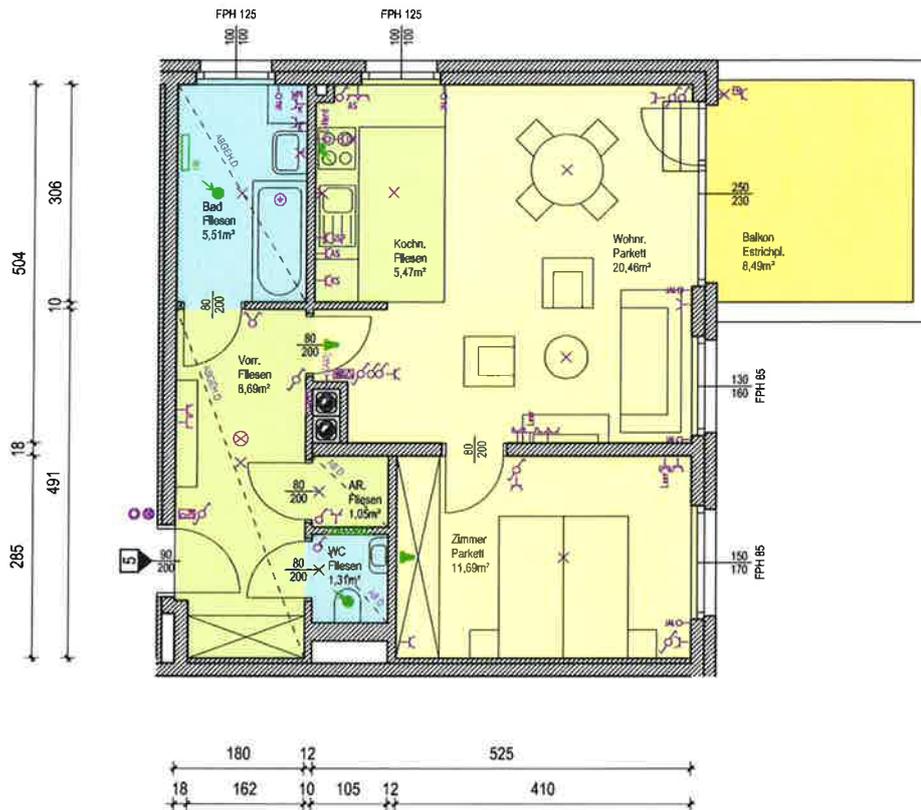
Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 5

OG

WNFL 54,18 m²

BALKON 8,32 m²



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

3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52-58

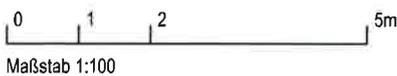
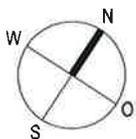
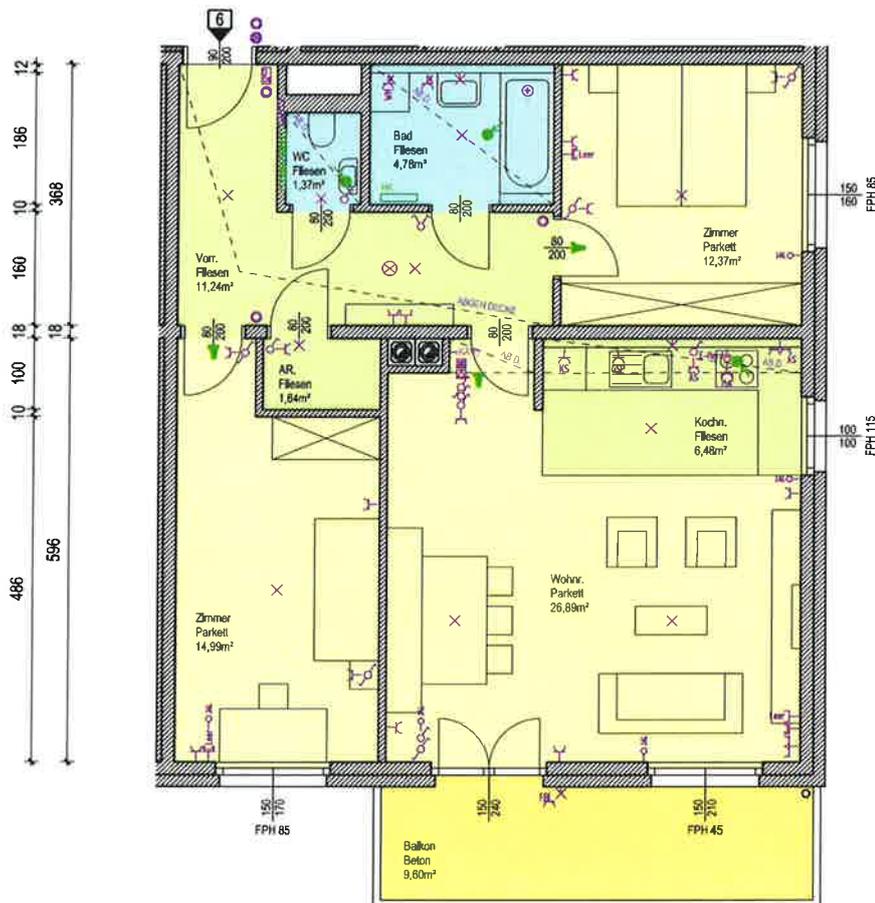
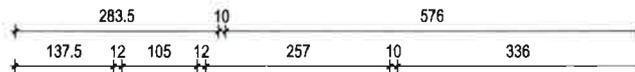
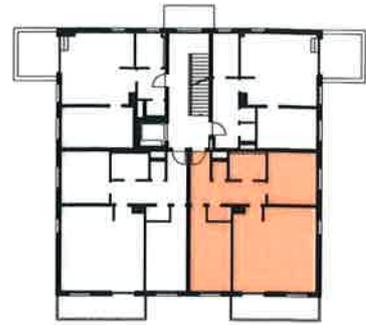
Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 6

OG

WNFL 79,76 m²

BALKON 9,60 m²



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

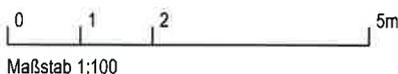
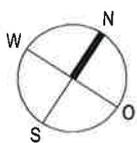
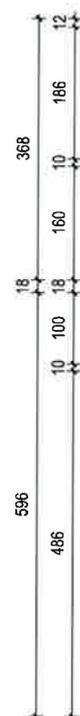
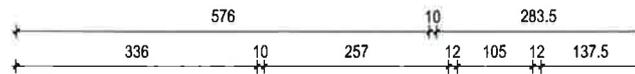
Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 7

OG

WNFL 79,76 m²

BALKON 9,60 m²



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

3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52-58

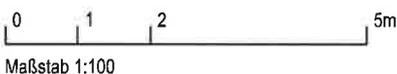
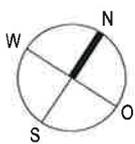
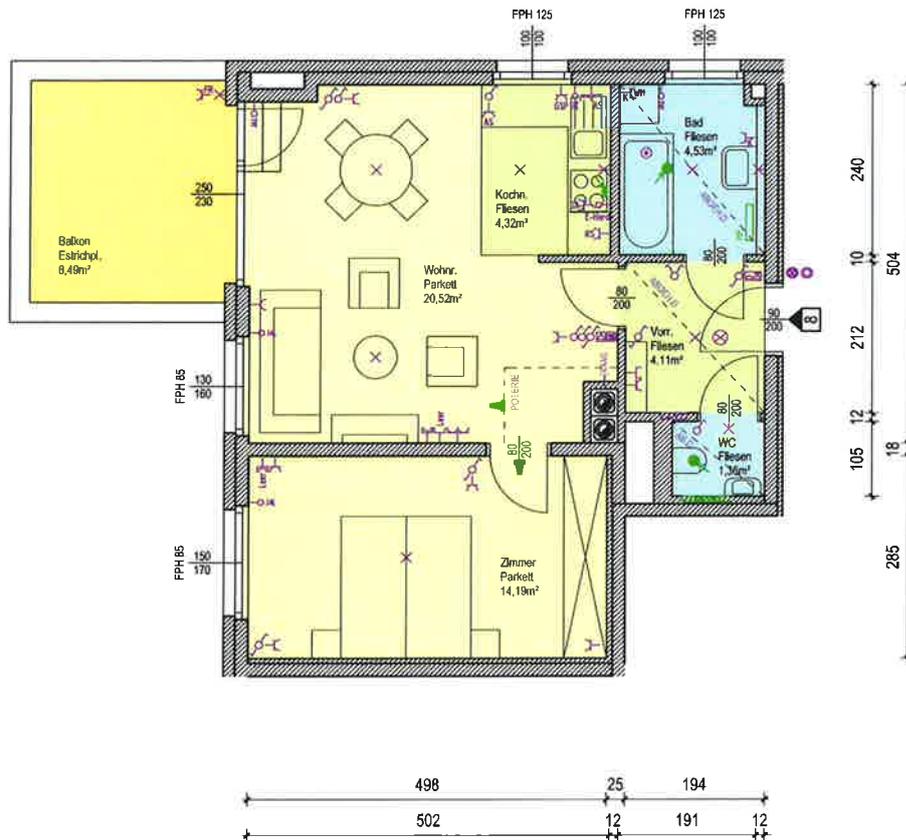
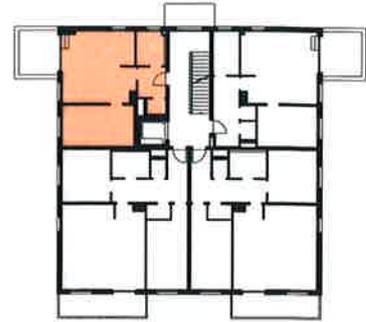
Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 8

OG

WNFL 49,03 m²

BALKON 8,32 m²



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

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 9

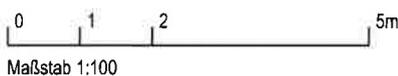
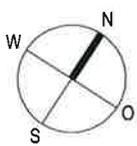
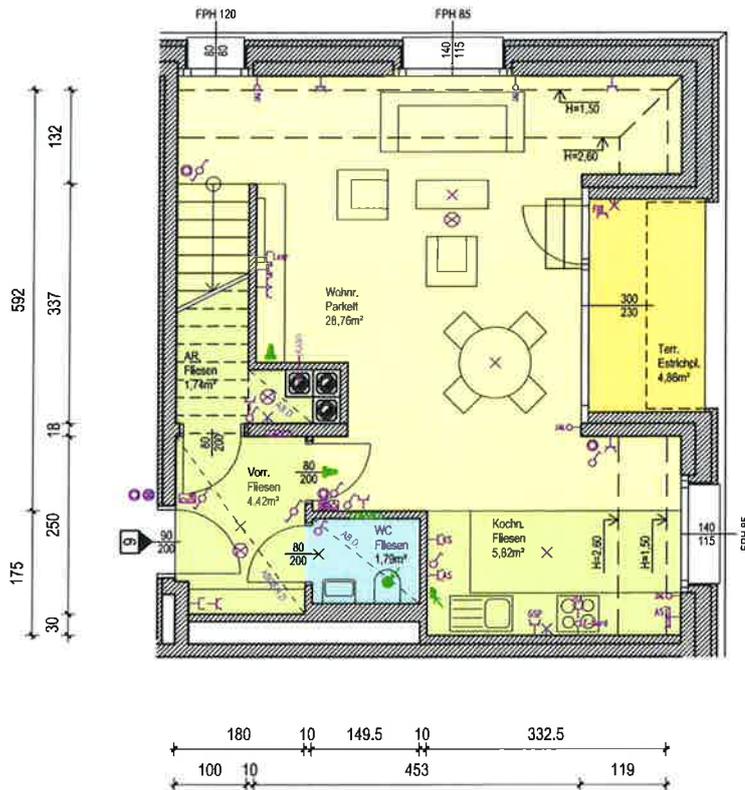
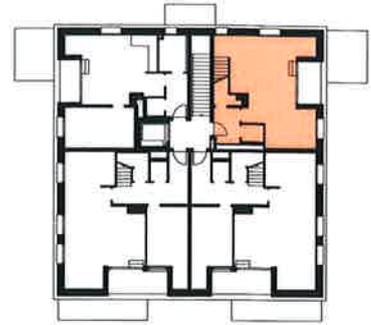
DG

WNFL UNTERE EBENE (DG) 42,53 m²

WNFL OBERE EBENE (MG) 49,86 m²

WNFL 92,39 m²

DACHTERRASSE 4,86 m²



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

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 10

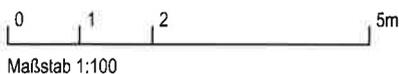
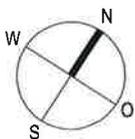
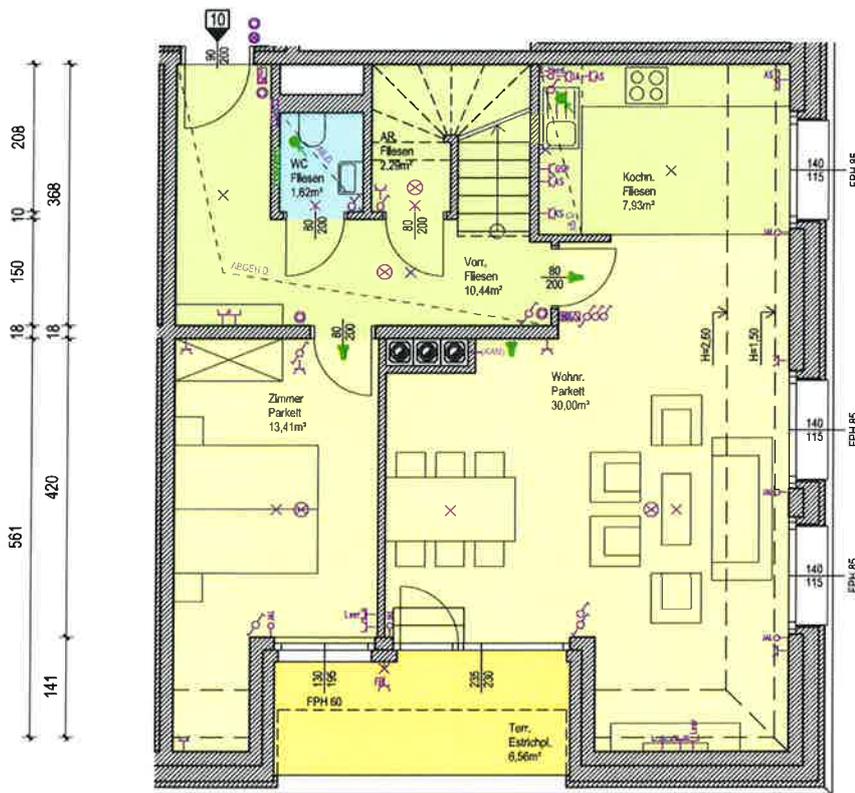
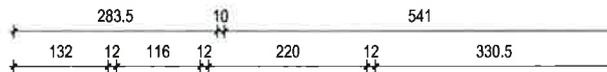
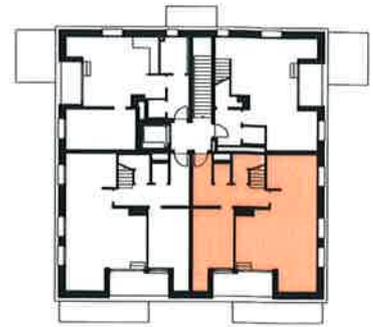
DG

WNFL UNTERE EBENE (DG) 65,69 m²

WNFL OBERE EBENE (MG) 33,53 m²

WNFL 99,22 m²

DACHTERRASSE 6,56 m²



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

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 10

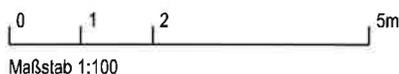
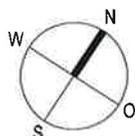
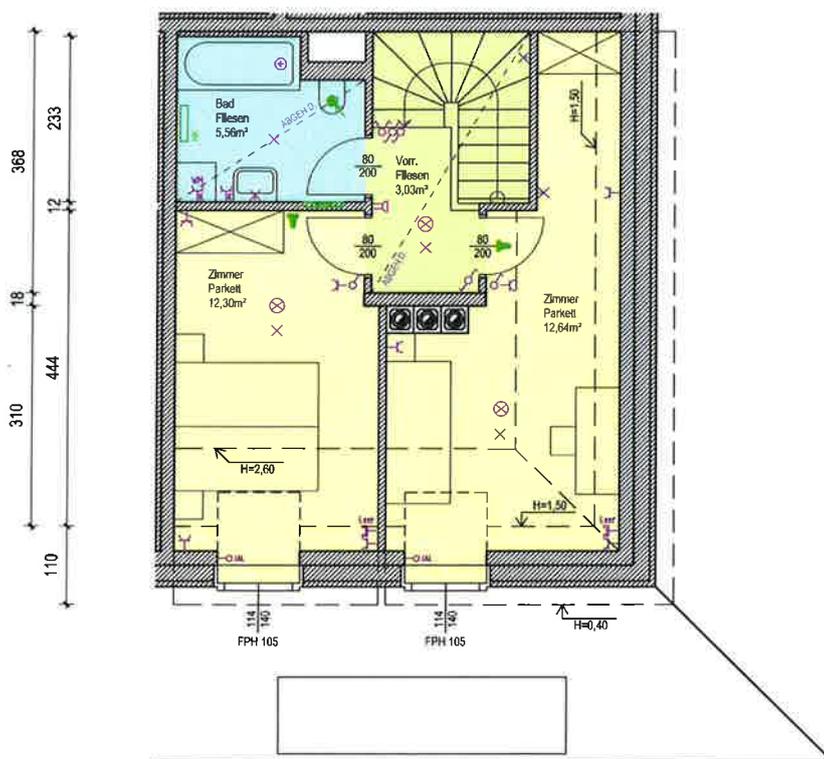
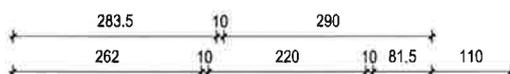
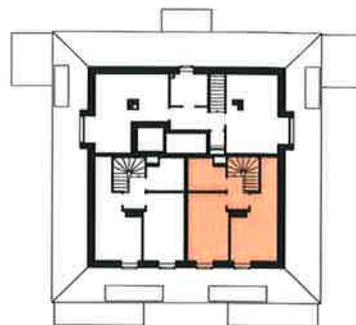
DG

WNFL UNTERE EBENE (DG) 65,69 m²

WNFL OBERE EBENE (MG) 33,53 m²

WNFL 99,22 m²

DACHTERRASSE 6,56 m²



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

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 11

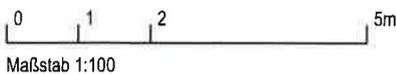
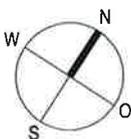
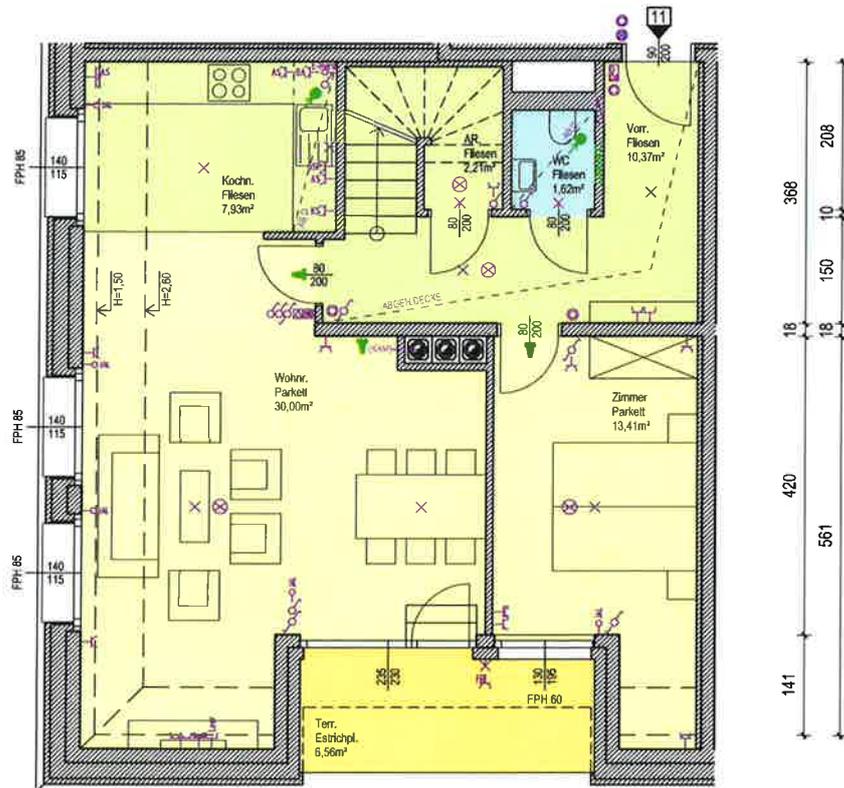
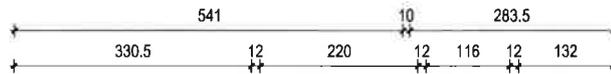
DG

WNFL UNTERE EBENE (DG) 65,54 m²

WNFL OBERE EBENE (MG) 33,45 m²

WNFL 98,99 m²

DACHTERRASSE 6,56 m²



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

3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52-58

Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 11

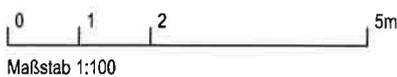
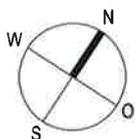
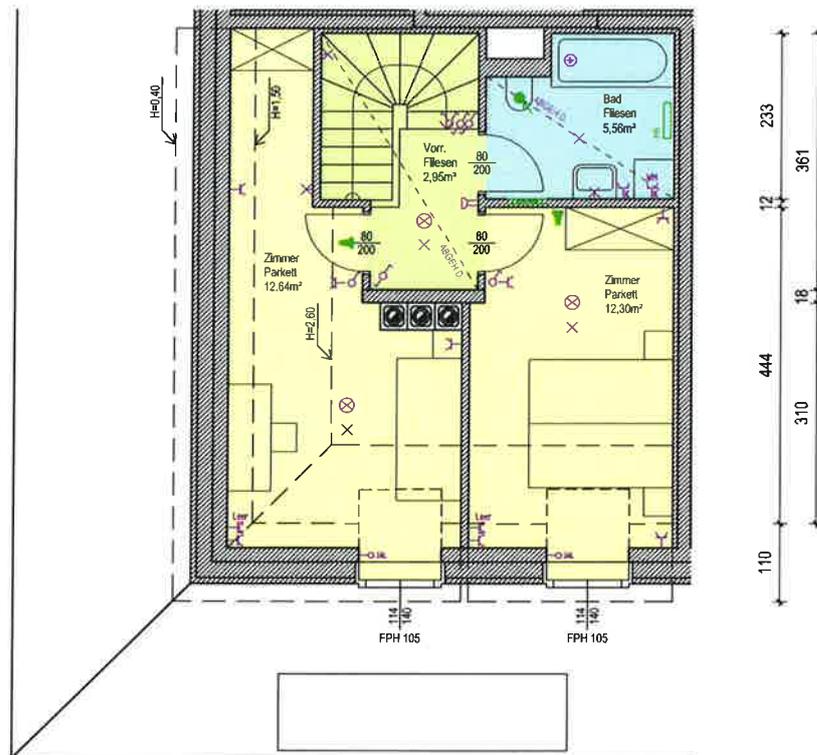
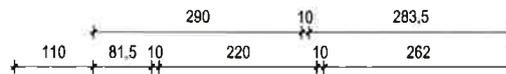
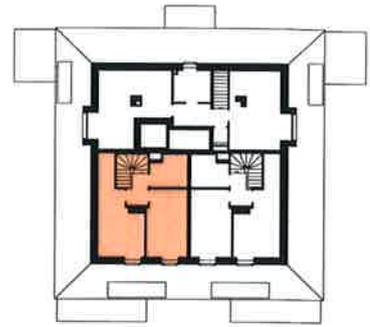
DG

WNFL UNTERE EBENE (DG) 65,54 m²

WNFL OBERE EBENE (MG) 33,45 m²

WNFL 98,99 m²

DACHTERRASSE 6,56 m²



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

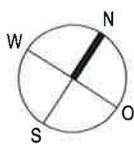
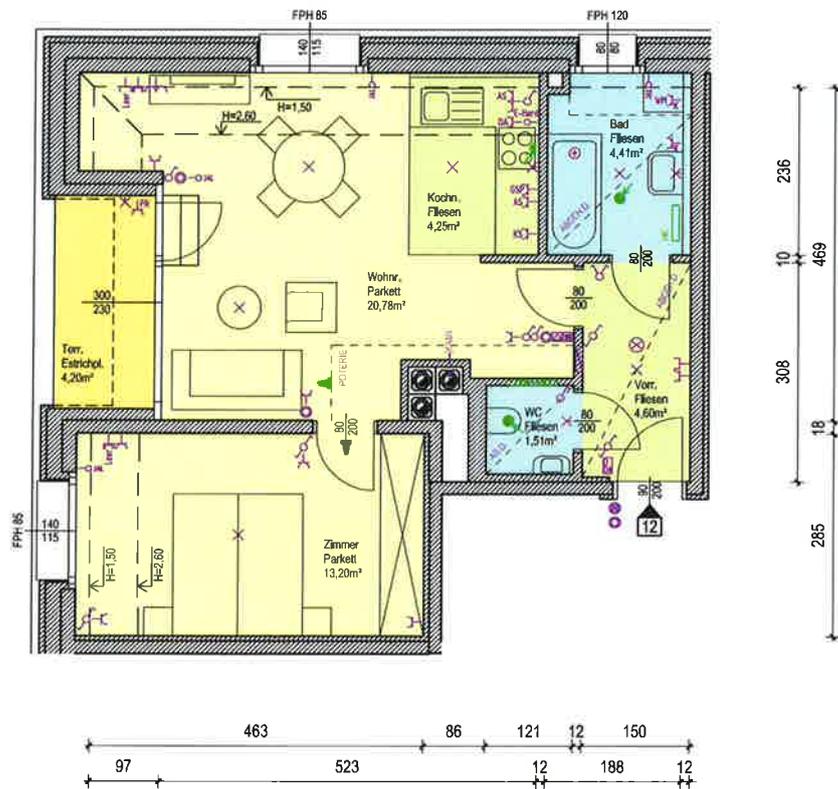
Haus 2
mit 12 Wohnungen

TOP 12

DG

WNFL 48,75 m²

DACHTERRASSE 4,20 m²



0 1 2 5m
Maßstab 1:100

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

Legende Installationen

-  Ausschalter
-  Ausschalter mit Kontrolllicht
-  Serienschalter
-  Wechselschalter
-  Taster
-  Tastschalter beleuchtet
-  Erdung, Potentialausgleich
-  Feuchtraum Schukosteckdose mit Klappdeckel
-  Schukosteckdose mit Klappdeckel
-  Schukosteckdose
-  Schukosteckdose 2-fach
-  CEE-Steckdose 400V 5x16A
-  KS Kühlschrank
-  GSP Geschirrspüler
-  DA Dunstabzug
-  AS Arbeitsschuko
-  WM Waschmaschine
-  Bewegungsmelder
-  Bewegungsmelder 360°
-  Geräteanschluss/-auslass allgemein
-  Raumthermostat
-  Regler Wohnraumlüftung
-  Zuluft (Kontrollierte Wohnraumlüftung)
-  Abluft (Kontrollierte Wohnraumlüftung)
-  Schlüsselschalter
-  TV-Steckdose
-  TEL-Steckdose
-  E-Verteiler
-  FBH-Verteiler
-  HK Heizkörper-Handtuchwärmer
-  Auslaufventil (bei Eigengärten)
-  Rauchwarnmelder
-  Wandlichtauslaß
-  Deckenlichtauslaß
-  Außensprechstelle Audio
-  Innengegensprechstelle Audio
-  Türöffner
-  Klingeltaster
-  Läutwerk
-  JAL  Jalousie-Taster (nur Verkabelung, kein Schalter!)
-  JAL  Jalousie-Anschlussdose
-  BRE  BRE-Taster
-  BRE  BRE-Anschluss
- BRE BRE-Zentrale
- BRE Lüftungstaster BRE (Schlüsselschalter)

Abkürzungen

- KG Kellergeschoss
- EG Erdgeschoss
- OG Obergeschoss
- DG Dachgeschoss
- MG Maisonette-Geschoss (obere Ebene)
- WNFL Wohnnutzfläche
- TERR Terrasse
- K.Abt. Kellerabteil
- FPH Fertige Parapethöhe
- AB.D. Abgehängte Decke
- (KAM) Kaminputztür
-  Heckenstreifen

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

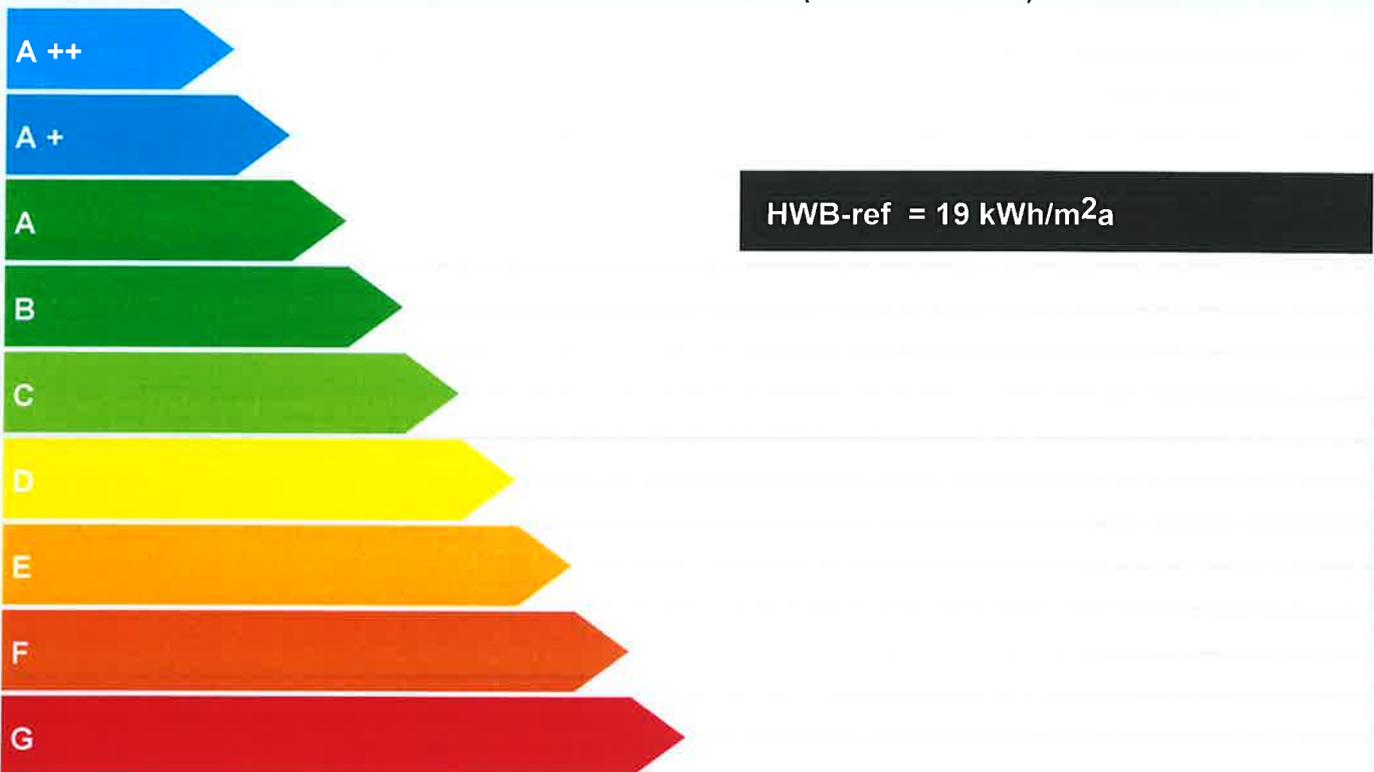
OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

ecOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDE

| | | | |
|-------------|--|-------------------|-------------|
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus | Erbaut | 2011 - 2013 |
| Gebäudezone | | Katastralgemeinde | Unterwagram |
| Straße | Kudlichstrasse 52-60/Haus 2 | KG-Nummer | 19599 |
| PLZ/Ort | 3100 Sankt Pölten | Einlagezahl | 696 |
| Eigentümer | Gemeinützige Wohn-u.Siedlungsges. Schönerer Zukunft Ges.m.b.H. | Grundstücksnummer | 71/3 |

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

| | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| ErstellerIn | DI.Dr. Harald A. Koch | Organisation | Ing.Kons.f.techn.Physik |
| ErstellerIn-Nr. | | Ausstellungsdatum | 07.06.2014 |
| GWR-Zahl | | Gültigkeitsdatum | 07.06.2024 |
| Geschäftszahl | 042/10/2008 | Unterschrift | |

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a 1
EA-WG
25.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

ecOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEDATEN

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.195,40 m ² |
| beheiztes Brutto-Volumen | 3.767,0 m ³ |
| charakteristische Länge (lc) | 2,44 m |
| Kompaktheit (A/V) | 0,41 1/m |
| mittlerer U-Wert (Um) | 0,34 W/m ² K |
| LEK-Wert | 23 |

KLIMADATEN

| | |
|--------------------------|----------|
| Klimaregion | N |
| Seehöhe | 265 m |
| Heizgradtage | 3559 Kd |
| Heiztage | 164 d |
| Norm-Außentemperatur | -13,0 °C |
| mittlere Innentemperatur | 20 °C |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

| | Heizwärmebedarf | | Heiztechnikenergiebedarf | | Endenergiebedarf | |
|----------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|
| | kWh/a | kWh/m ² a | kWh/a | kWh/m ² a | kWh/m ² a | |
| HWB | 22.223 kWh/a | 18,59 kWh/m ² a | 24.824 kWh/a | 20,77 kWh/m ² a | 39,33 kWh/m ² a | erfüllt |
| WWWB | | | 15.271 kWh/a | 12,78 kWh/m ² a | | |
| HTEB-RH | | | -15.844 kWh/a | -13,25 kWh/m ² a | | |
| HTEB-WW | | | 19.485 kWh/a | 16,30 kWh/m ² a | | |
| HTEB | | | 37.043 kWh/a | 30,99 kWh/m ² a | | |
| HEB | | | 53.110 kWh/a | 44,43 kWh/m ² a | | |
| EEB | | | 53.110 kWh/a | 44,43 kWh/m ² a | 118,21 kWh/m ² a | erfüllt |
| PEB | | | | | | |
| CO2 | | | | | | |

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebenen Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

2

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3100 ST. PÖLTEN, Kudlichstraße 52-58

Bauherr:



SCHÖNERE ZUKUNFT®

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Tel. 01/505 87 75-0

www.schoenerezukunft.at

Planung:

Architekt Martin Feiersinger

1010 Wien, Seilerstätte 13/29, www.martinfeiersinger.at

Allgemeine Beschreibung:

St. Pölten ist mit knapp 52.000 Einwohnern die größte Stadt Niederösterreichs und seit 1986 auch Landeshauptstadt. Das Marktrecht erhielt St. Pölten bereits um 1050, die Erhebung zur Stadt erfolgte 1159. Mit Enns und Wien zählt St. Pölten damit zu den ältesten Städten Österreichs.

St. Pölten ist in elf Stadtteile gegliedert, darunter das seit 1923 eingemeindete Wagram, das heute als beliebter Wohnstadtteil gilt und sich im Osten des Stadtzentrums befindet. Entlang der Kudlichstraße, die mitten durch Wagram verläuft, befinden sich wichtige Einrichtungen wie das Kulturhaus Wagram, ein Kindergarten, die Volks- und Hauptschule, die Pfarrkirche hl. Michael wie auch ein Pensionistenheim.

Der Bahndamm der Westbahnstrecke befindet sich nördlich der Kudlichstraße und wurde vor wenigen Jahren mit Lärmschutzwänden abgeschirmt. Nach Ausbau der neuen Westbahn wird der Güterverkehr künftig nicht mehr durch St. Pölten geführt, sondern über die Güterzugsumfahrung verlaufen.

Der Wohnungsbau besteht aus vier freistehenden Häusern, die im Untergeschoss mit einer Tiefgarage verbunden sind. Die Errichtung erfolgt in einzelnen Bauabschnitten, beginnend bei Haus 1 an der Ecke Kudlichstraße und Bozener Straße. Im Sommer 2013 wurde das erste Haus mit elf Wohnungen bezogen. Die Häuser 2 und 3 werden jeweils zwölf Wohnungen enthalten und das vierte, um einen Stock niedrigere Haus, wird zehn Wohnungen umfassen.

Bauweise:

Der Wohnungsbau wird in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt. Sämtliche geforderten U-Werte nach OIB Richtlinie 6 werden eingehalten bzw. unterschritten und im Rahmen der NÖ-Wohnbauförderung mit Energieausweis dokumentiert. Die Luftdichtheit wird durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen. Die Ausführung erfolgt mit einem erhöhten baulichen Schallschutz unter Einhaltung der ÖNORM B 8115. Die Außenwände werden in Massivbauweise aus Beton mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Die Steildächer sind mit Aluminiumblech eingedeckt und die Flachdächer mit Kies beschüttet. Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise ausgeführt. Sämtliche Fenster und Terrassentüren bestehen aus Kunststoffprofilen mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung.

Außenanlage:

Die Häuser sind entlang der Kudlichstraße versetzt angeordnet, damit differenzierte Freiräume gebildet werden und ein aufgelockerter Gesamteindruck entsteht. Die Zugänge zu den einzelnen Häusern erfolgen von der Kudlichstraße aus, ebenso die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage. Sämtliche Stellplätze befinden sich in der Garage, der Vorgarten im Norden ist als allgemeine Grünfläche nutzbar. Die Gärten im Osten, Süden und Westen der Häuser sind hingegen als Eigengärten den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet und mit Maschendrahtzäunen und Hecken begrenzt. Jedes Haus hat im Eingangsbereich einen eigenen überdeckten Fahrradabstellplatz (Häuser 2 und 3) bzw. Fahrradraum (Häuser 1 und 4).

Die Kinderwagenräume befinden sich direkt bei den Hauseingängen. Der Müllplatz liegt bei der Garageneinfahrt, ein weiterer Müllraum ist bei Haus 3 vorgesehen. Die Kleinkinderspielflächen befinden sich bei den Häusern 3 und 4.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:

Ortswasserleitung

Abwasserentsorgung:

Öffentlicher Schmutzwasserkanal.
Regenwasser wird auf Eigengrund versickert.

Anschluss an sonstige

Versorgungseinrichtungen:

Strom, Telefon

Antennenanlage:

zentrale SAT-Anlage

Lichte Raumhöhen:

| | |
|--|--------|
| Erdgeschoss und Obergeschoss | 2,60 m |
| Dachgeschosse (Dachschräge beachten) | 2,60 m |
| Bereiche mit abgehängten Decken (kontrollierte Wohnraumlüftung) | 2,30 m |

Allgemein:

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten; alle Arbeiten erfolgen entsprechend dem letzten Stand der Technik.

Bauteile:

| | |
|----------------------|---|
| Fundierung: | Dichtbetonplatte entsprechend den statischen Berechnungen |
| Außenwände: | Außenputz Wärmedämmverbundsystem 16 cm Betonwand 18 cm Spachtelung |
| Trennwände: | Vorsatzschale (stiegenhausseitig) 7 cm Betonwand 18 cm Spachtelung |
| Tragende Innenwände: | Spachtelung Betonwand 18 cm Spachtelung |

2. Bauabschnitt: Haus 2 mit 12 Wohnungen

| | |
|---------------------------|--|
| Nichttragende Innenwände: | Gipskartonplatten 1,25 cm Metallständerprofile, dazwischen Wärmedämmung 7,5 cm Gipskartonplatten 1,25 cm |
| Decken: | Bodenbelag 1 cm Heizestrich 7 cm PE-Folie Trittschalldämmung 3 cm Gebundene Beschüttung 5 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung |
| Steildächer: | Blechdach Schalung 2,4 cm Hinterlüftung 6 cm Dachbahn (diffusionsoffen) Schalung 2,4 cm Wärmedämmung zwischen gekreuzter Lattung 12+10 cm Dampfsperre Stahlbeton 20 cm Spachtelung |
| Flachdächer: | Kies 5 cm Filterschicht Wärmedämmung XPS 20 cm Wikazell super 0,5 cm Isolierung 1 cm Gefällebeton (ca.2%) 3-15 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung |
| Dachterrassen: | Betonplatten im Splittbett 7 cm Gummigranulat + PE-Folie (diffusionsoffen) Wärmedämmung XPS 20 cm Wikazell super 0,5 cm Isolierung 1 cm Gefällebeton (2%) 3-8 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung |
| Balkone: | Stahlbetonfertigteile mit Gefälle, thermisch getrennt |
| Notkamine: | Ahrens LAF 16 mit Frischluftkanal |

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

| | |
|------------------------------|--|
| Allgemeine Stiegen: | Stahlbeton-Fertigteilstiegen, elastisch gelagert |
| Stiegen in Dachmansionetten: | Holzstiegen, elastisch gelagert |
| Terrassenbelag: | Betonplatten 50/50 cm im Splittbett |
| Traufpflaster: | Grobschotter 16/32 |

AUSSTATTUNG

| | |
|-----------------------------------|--|
| Sanitäre Einrichtungsgegenstände: | <u>Küchen:</u> Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler und für E-Herd (ohne Geräte) <u>Bad:</u> Badewanne und Waschbecken Anschluss für eine Haushaltswaschmaschine (ohne Gerät) <u>WC:</u> Hänge-WC, Handwaschbecken |
| Lüftung Bäder, WCs: | über kontrollierte Wohnraumlüftung |
| Heizungsanlage/Warmwasser: | Luft-Wasser-Wärmepumpe - die Wärmeenergie wird der Umgebungsluft entzogen und über einen Wärmetauscher dem Gebäude sowohl für die Heizung als auch Warmwasseraufbereitung zur Verfügung gestellt. Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper im Bad |

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung:

Der für die Gesundheit und Behaglichkeit, aber auch zur Vermeidung von Bauschäden wichtige natürliche Luftwechsel, ist bei Niedrigenergiehäusern durch die dichte Bauweise nicht mehr gegeben. Die bisher praktizierte Lüftung durch Öffnen der Fenster ist hingegen kaum kontrollierbar und nicht mehr zeitgemäß, denn sie wirkt der angestrebten Energieeinsparung entgegen. Deshalb werden im Niedrigenergiehaus Wohnungslüftungs-Systeme eingesetzt, welche exakt die erforderliche Luftmenge austauschen, die Raumluft permanent auffrischen und Geruchs- und Schadstoffe entfernen. Wohnungslüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung übertragen zusätzlich die Wärme der verbrauchten Luft an die frisch eingeführte Luft. Damit sinkt der Lüftungs-Wärmebedarf – somit können die Heizkosten reduziert werden.

Auch außerhalb der Heizperiode braucht man auf die Vorteile der kontrollierten Be- und Entlüftung nicht zu verzichten – dank temperaturgesteuerter Bypass-Schaltung wird die im Sommer unerwünschte Wärmetauscher-Funktion überbrückt und kühle Nachtluft in die Wohnräume geleitet (keine „Klima-Funktion“).

Die Vorteile auf einen Blick:

- behagliches und gesundes Raumklima
- spart Heizenergie und schont die Umwelt, da der Luftaustausch dem tatsächlichen Bedarf angepasst wird
- komfortabler, bedarfsgerechter Betrieb der Wohnungslüftung
- Reinigung der Außenluft durch Feinfilter verbessert die Wohnqualität
- Schimmelbildung und Bauschäden durch zu hohen Feuchtigkeitsgehalt in der Luft werden vermieden

2. Bauabschnitt: Haus 2 mit 12 Wohnungen

| | |
|---------------------------|--|
| Eingangstüren: | Doppelfalztüren mit Holzzargen, weiß |
| Innentüren: | Röhrenspantüren mit Holzzargen, weiß |
| Fenster- u. Balkontüren: | Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung |
| Sonnenschutz: | Standardgemäß werden Innenjalousien ausgeführt. Eine elektrische Verkabelung zu sämtlichen Fenster wird ebenfalls ausgeführt, sodass jeder Mieter auf Sonderwunschbasis elektrische Außenrollläden montieren lassen kann. |
| hochwertige Fußböden: | Wohnzimmer: Parkett Eiche Zimmer: Parkett Eiche |
| hochwertige Fliesenböden: | Küchen, Abstellräume, Gangbereiche, Bäder, WCs Großformatfliesen 30/60cm, Boden: anthrazit, Wände: weiß matt Wandbelag bis Deckenunterkannte in den Bädern (ohne Bordüre) Im WC wird beim Spülkasten eine Wandverfliesungen ausgeführt, ansonsten werden nur Fliesensockeln ausgeführt. |

Elektroinstallationen – Wohnungsausstattung:

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

Änderungen vorbehalten!



FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

Förderungswürdigkeit

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

02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-.

Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter im Wohnungsverkauf selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Bautechnische Informationen

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

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

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

04) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den künftigen Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

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

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

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

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

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

Sonderwünsche

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

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

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

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

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

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

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

Kosten/Finanzierung

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,60/m²), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,43 m²), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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

Heizung/Warmwasser/Lüftung

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

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

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

Garagen/Abstellplätze

Die Kfz-Garagenplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jeder Wohnung wurde fix ein Garagenplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die im Prospekt angeführten freien Garagenstellplätze können zusätzlich um € 37,00 inkl. USt./Monat angemietet werden.

Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

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

02) Bei Gärten bzw. Terrassen, welche mit einem **frostsicheren Wasseranschluss** (Kemperventil) ausgestattet sind, ist darauf zu achten, dass während der Kälteperiode **keine Schläuche angeschlossen bleiben**, da die Leitung sonst nicht restlos entleerbar ist, und auffrieren kann.

03) Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Eigengarten ohne Sichtschutz vermietet wird. Der Vermieter wird einer Anbringung eines Sichtschutzes durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung ausnahmslos nur dann zustimmen, wenn er auf Kosten des Mieters ausgeführt wird und in Form einer **Strauchhecke** ausgeführt wird. Der Bepflanzung mit Tiefwurzlern, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutz udgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird nicht zugestimmt werden.

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

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

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

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

Kaufoption

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

02) Der Kaufpreis der Wohnung (inkl. Rückzahlungsbeträge lt. Pauschalierungsverordnung) wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft kann ein Betrag von € 12,00 pro m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben werden. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

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

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

| Musterberechnung* | Euro | |
|---|------------------|---|
| <i>Annahme ca. 49,03 m² Wohnfläche</i> | | |
| Kaufpreis | 158.189,00 | Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage |
| zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer | 12.514,00 | <u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr |
| zuzüglich Rücklagendotierung | 588,00 | Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen |
| abzüglich Darlehensrest(e) | -111.115,00 | Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden. |
| abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge | -17.871,00 | Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt. |
| Barkaufpreis | 42.305,00 | |

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

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

| Musterberechnung* | Euro | |
|---|------------------|---|
| <i>Annahme ca. 98,99 m² Wohnfläche</i> | | |
| Kaufpreis | 313.382,00 | Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage |
| zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer | 24.735,00 | <u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr |
| zuzüglich Rücklagendotierung | 1.188,00 | Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen |
| abzüglich Darlehensrest(e) | -216.893,00 | Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden. |
| abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge | -36.082,00 | Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt. |
| Barkaufpreis | 86.330,00 | |

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

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

BAUABLAUF:

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

Baubeginn :

Februar 2015

geplantes Bauende:

Sommer/Herbst 2016

voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:

Herbst/Winter 2016

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



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



Beilagen

F2-MHWP-23/3.310.223/04

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn
Sabine Schwarz

(0 27 42) 9005

Durchwahl

14002

Datum

13. November 2014

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 04.03.2014 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 12 Wohnungen mit 874,48 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 696, KG Unterwagram zu.

Die Wohnungen werden gemäß § 15 b WGG überlassen.

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.
Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.
Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.

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

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

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 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 Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards bei Bewilligung bis 31.12.2011 bei A/V-Verhältnis $\geq 0,8$ – Energiekennzahl 45; A/V-Verhältnis $\leq 0,2$ – Energiekennzahl 25 und bei Bewilligung ab 01.01.2012 bei A/V Verhältnis $\geq 0,8$ – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis $\leq 0,2$ – Energiekennzahl 20) als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist.
Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 5. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 948.625,92 zugesichert.
8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird, oder
 - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

Der Förderung wurde folgender Finanzierungsplan Exklusive USt. zugrunde gelegt:

| | |
|---|--------------------|
| (A) Finanzierungsplan geförderte Wohnungen / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung: | |
| bezuschusstes Förderungsdarlehen | € 948.625,92 |
| Ausleihung nicht gestützt | € 1.551.374,08 |
| Eigenmittel der zukünftigen Bewohner | € 0,00 |
| Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel | € 0,00 |
| Summe | € 2.500.000,00 |
| (B) Finanzierungsplan nicht geförderte Flächen | |
| Ausleihung / Hypothekdarlehen | € 0,00 |
| Eigenmittel der zukünftigen Bewohner | € 0,00 |
| Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel | € 0,00 |
| Summe | € 0,00 |
| SUMME | € 2.500.000,00 |

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Frau Baumeister DI Slavica Mitrovic-Petrovic ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Bewilligungen sowie Pläne mit dem Nachweis des baubehördlichen Konsenses, wenn eine bescheidmäßige Erledigung erfolgt, vorzulegen. Erfolgt keine bescheidmäßige Erledigung, genügt die einfache schriftliche Erklärung der befugten Person, dass der baubehördliche Konsens eingeholt wurde bzw. geprüft wurde, dass dies gem. § 17 NÖ Bauordnung 1996 nicht erforderlich ist.
- 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 der baubehördlichen Bewilligung auszuführen, vor allem auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten und bei Änderungen **VOR AUSFÜHRUNG** die erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen gemäß NÖ Bauordnung 1996 einzuholen. Die entsprechenden Unterlagen und Nachweise werden vor Ausführung der NÖ Landesregierung vorgelegt.

- f) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- g) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- h) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- i) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

IV.

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

Beilagen:

1 Pfandurkunde

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 57

Beilage B - Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ LANDESREGIERUNG
Mag. WOLFGANG SOBOTKA
Landeshauptmann-Stellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



Beilage B

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

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß § 23 NÖ Bauordnung 1996 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 Geschosdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Energieausweis für den Wohnungsbau / ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
 - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Energieausweis für den Wohnungsbau, 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 WB 72 bekannt zu geben.

C.

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

D.

1. Der Förderungswerber ist verpflichtet das bezuschusste Förderungsdarlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Alle zur Finanzierung 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 (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

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

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

E.

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

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

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
5. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
6. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
7. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
8. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet sicherzustellen, dass durch den zukünftigen Nutzer einer Wohnung eine Vereinbarung über ein Betreuungsgrundpaket mit der vor Zusicherung bekanntgegebenen Organisation abgeschlossen wurde.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
10. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner 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, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
12. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
13. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.

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

G.

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

H. I.

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

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
 - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 35.000,--
 2. von zwei Personen € 55.000,--Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
 - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
 - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Lebenspartner.
 - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
 - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
 1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/Wohnungseigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
 - (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:

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

H. II.

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

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 55 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit dem Land Niederösterreich abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreuen ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 3 Monate nachdem der Förderungnehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.
Innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Freischaltung auf der Webplattform hat das Land Niederösterreich das unbeschränkte Vorschlagsrecht.
Danach sieht das Land Niederösterreich von der Ausübung des Vorschlagsrechtes ab, sofern vom Förderungnehmer ein Interessent namhaft gemacht wird.
4. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede vierte nach Erstbezug freiwerdende Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, bei denen dem Bauträger die Vergabemöglichkeit nicht zusteht, beispielsweise Wohnungen im Wohnungseigentum, Dienstnehmerwohnungen, Wohnungen, bei denen nach MRG oder aufgrund der Satzungen ein Weitergaberecht besteht.
5. Die Daten der Wohnung gemäß Punkt 4., insbesondere Größe, Lage, aussagekräftige Angaben über die Kosten, Fertigstellungsdatum, Angaben zur Umgebung und Beschreibung des Objektes, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl der Räume und Grundriss sind dem Land spätestens ab der Verfügbarkeit zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten.
Dabei ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Diese Angaben sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
6. Das gemäß Punkt 4. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet spätestens 1 Monat nachdem die Wohnung auf der Webplattform des Landes Niederösterreich freigeschalten worden ist.

J.

Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 benützt werden darf, eine Endabrechnung vorlegen.

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet werden) in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

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

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

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

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