

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



3281 Oberndorf/Melk,
Birkenweg 22



Kontakt: 01/505 87 75 DW 5555, 5566, 5577
www.schoenerezukunft.at

WOHNHAUSANLAGE

**Birkenweg 22
3281 Oberndorf/Melk**

Wien, am 18. Oktober 2010

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Oberndorf an der Melk, auf der Liegenschaft EZ. 498 der KG. Gries eine Wohnhausanlage mit derzeit geplanten 28 Wohneinheiten errichtet.

Im zweiten Bauabschnitt kommen die **Stiegen (Häuser) 2+3** mit

8 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption

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.



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

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

Geschäftsführung: Mag. Raimund HAIDL
Mag. Peter SOMMER

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

Vom Betriebsrat delegiert:

Martina MIRTH
Alexandra LIPPITZ
Jutta KAMHUBER

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 mehr als 55-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft an die 8.000 Wohneinheiten fertig stellen.

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



Diese Anlage wird mit Fördermittel
des Landes NÖ gefördert!

BAUHERR



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

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

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

PLANUNG und BAUAUFSICHT:

WE-PLAN GmbH
Project development
Planning
Construction supervision



BAUMEISTER ING. RUPERT WEBER

SCHIMMERGASSE 33, A-2500 BADEN
TEL.: 02252/25 22 46 FAX: 02252/25 22 46-20

Internet: <http://www.weberplan.at>
E-Mail: office@weberplan.at

HAUSTECHNIK PROJEKTIERUNG

gb-plan

Haustechnische Planungsges.m.b.H

ST. GEORGENER HAUPTSTRASSE 151, A-3151 ST. GEORGEN-ST. PÖLTEN
TEL.: 02742 / 28324 FAX: 02742 / 28324-15

Internet: <http://gb-plan.at>
E-Mail: office@gb-plan.at

GENERALUNTERNEHMER



*Wir bauen das Haus
nach Ihren Wünschen!*

ZÖFA Baubüro GmbH

Hörsdorf 35
3240 Mank

Kontakt

Telefon: 027 55/89 00 Fax: 027 55/89 00-28

Internet: <http://www.zoefa.at>

E-Mail: office@zoefa.at

BVH 2262 - Oberndorf/Melk, Birkenweg BT II

Verkaufsliste per 07.10.2010 in Euro gerundet!

Darlehen Zinsen 2,50 %

Darlehen Laufzeit oAZ 35 Jahre

Darlehen Laufzeit mAZ 25 Jahre



Bei Wohnungen mit Gartenflächen ist in den Betriebskosten ein 20%iger Zuschlag entsprechend der Größe der Gartenfläche enthalten!

Stiege	Top	Nutzfläche m²	Zimmer	Orientierung	Garten m2	Grundkosten Wohnung	Grundkosten Garten	Baukosten Wohnung, Terr., Balkon, Loggia, Abstellpl. udgl.	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	WBF	Hyp_Darl. m. Annuitäten- zuschuss	Hyp_Darl. o. Annuitäten- zuschuss	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung o. Wohnzuschu ss u. Heizkosten, inkl. USt.	Kosten/ Abstell- platz
2	1	76,37	3	S	94,00	7.884	2.087	154.331	164.302	27.510	64.190	55.351	17.251	539	13
2	2	76,19	3	S	0,00	7.866	0	153.967	161.833	27.510	64.190	55.220	14.913	511	13
2	3	76,37	3	S	47,00	7.884	1.043	154.331	163.258	27.510	64.190	55.351	16.207	525	13
2	4	76,19	3	S	0,00	7.866	0	153.967	161.833	27.510	64.190	55.220	14.913	511	13
3	1	91,62	4	S	53,00	9.459	1.177	185.149	195.785	27.510	64.190	66.403	37.682	602	13
3	2	91,43	4	S	0,00	9.439	0	184.765	194.204	27.510	64.190	66.266	36.238	586	13
3	3	91,62	4	S	52,00	9.459	1.154	185.149	195.762	27.510	64.190	66.403	37.659	601	13
3	4	91,43	4	S	0,00	9.439	0	184.765	194.204	27.510	64.190	66.266	36.238	586	13
	8	671,22			246,00	69.296	5.461	1.356.424	1.431.181	220.080	513.520	486.480	211.101	4.461	104

Vergabe durch Wohnservice NÖ

DARLEHENSDATEN

Förderungsdarlehen

€ 220.080,--

- Laufzeit:** Das Darlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und werden mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.
- Annuität:** Die Annuitäten betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %.
- Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

Hypothekardarlehen der Volksbank Ötscherland

gemäß § 11 NÖ. WFG mit Annuitätenzuschuss

€ 513.520,--

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 25 Jahren. Die Schönerer Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.

Verzinsung in der

- Tilgungsphase:** Zinsen derzeit 2,5 %.

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

Hypothekendarlehen der Volksbank Ötscherland

gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 486.480,--

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

Verzinsung in der
Tilgungsphase: Zinsen derzeit 2,5 %.

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 Herstellungskosten betragen

€ 1.431.181,--.

Bedeckung der kalkulierten Herstellungskosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 23.03.2010	€ 220.080,--
Hypothekardarlehen gem. § 11 NÖ. WFG	€ 1.000.000,--
Grund- und Baukosteneigenmittel	<u>€ 211.101,--</u>
gesamte Herstellungskosten (Preisbasis Oktober 2010)	€ 1.431.181,--
=====	=====

Erläuterung zur Finanzierung:

Das förderbare Nominale beträgt z. B. bei der Bewertungszahl 15 für

Wohnungen der Kategorie I: (ab 35 m ² Wohnnutzfläche)	€ 45.920,--
Wohnungen der Kategorie II: (ab 50 m ² Wohnnutzfläche)	€ 64.120,--
Wohnungen der Kategorie III: (ab 70 m ² Wohnnutzfläche)	€ 91.700,--

Wohnzuschuss Modell 2009

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

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

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 <http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen/Wohnzuschuss-Modell-2009.html> oder über die Schöner Zukunft Ges.m.b.H.

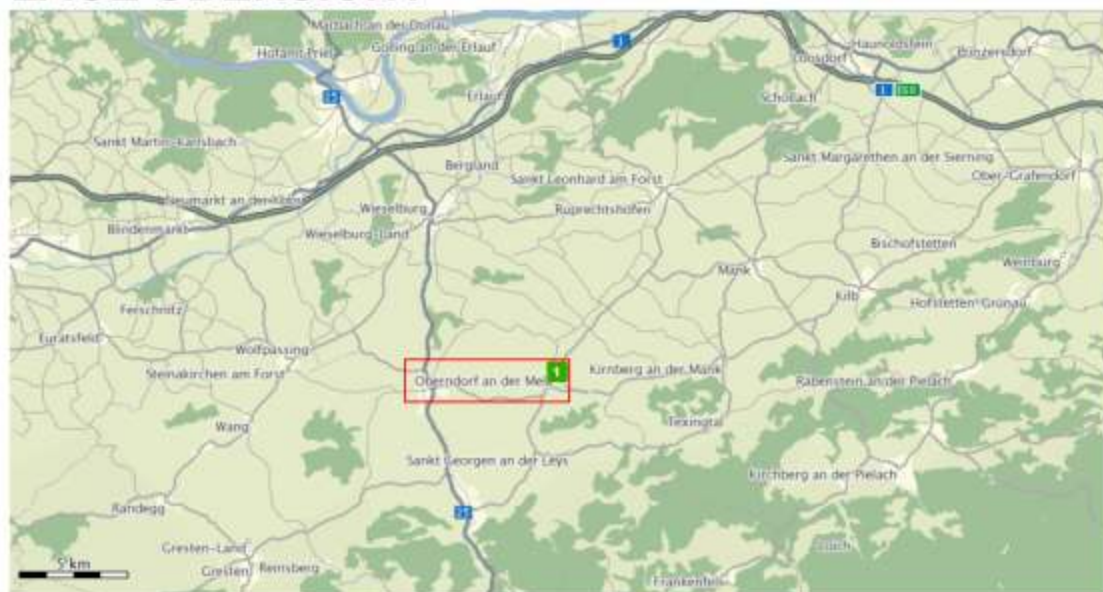
Steuerersparnis:

Die Eigenmittelzahlungen (so genannte 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.

FLUGFOTO



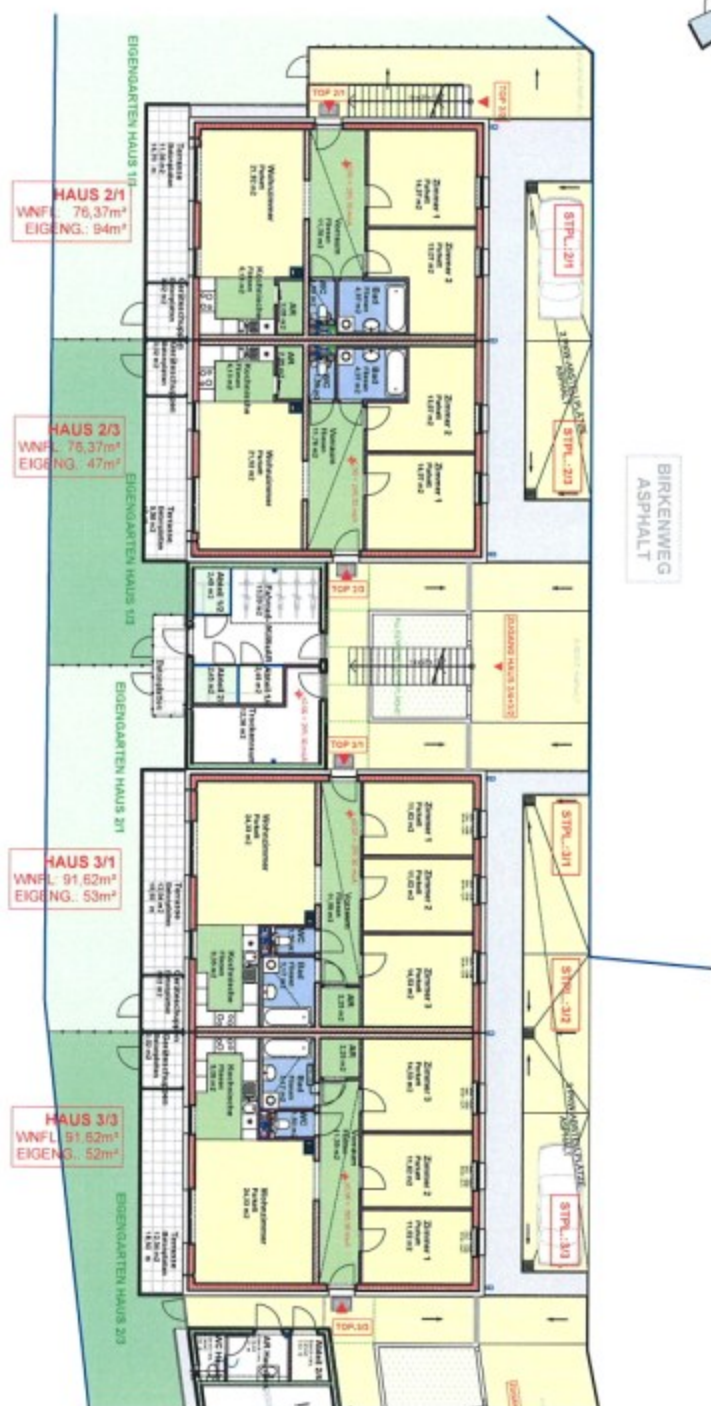
LAGE ÜBERSICHT



L
A
G
E
P
L
A
N

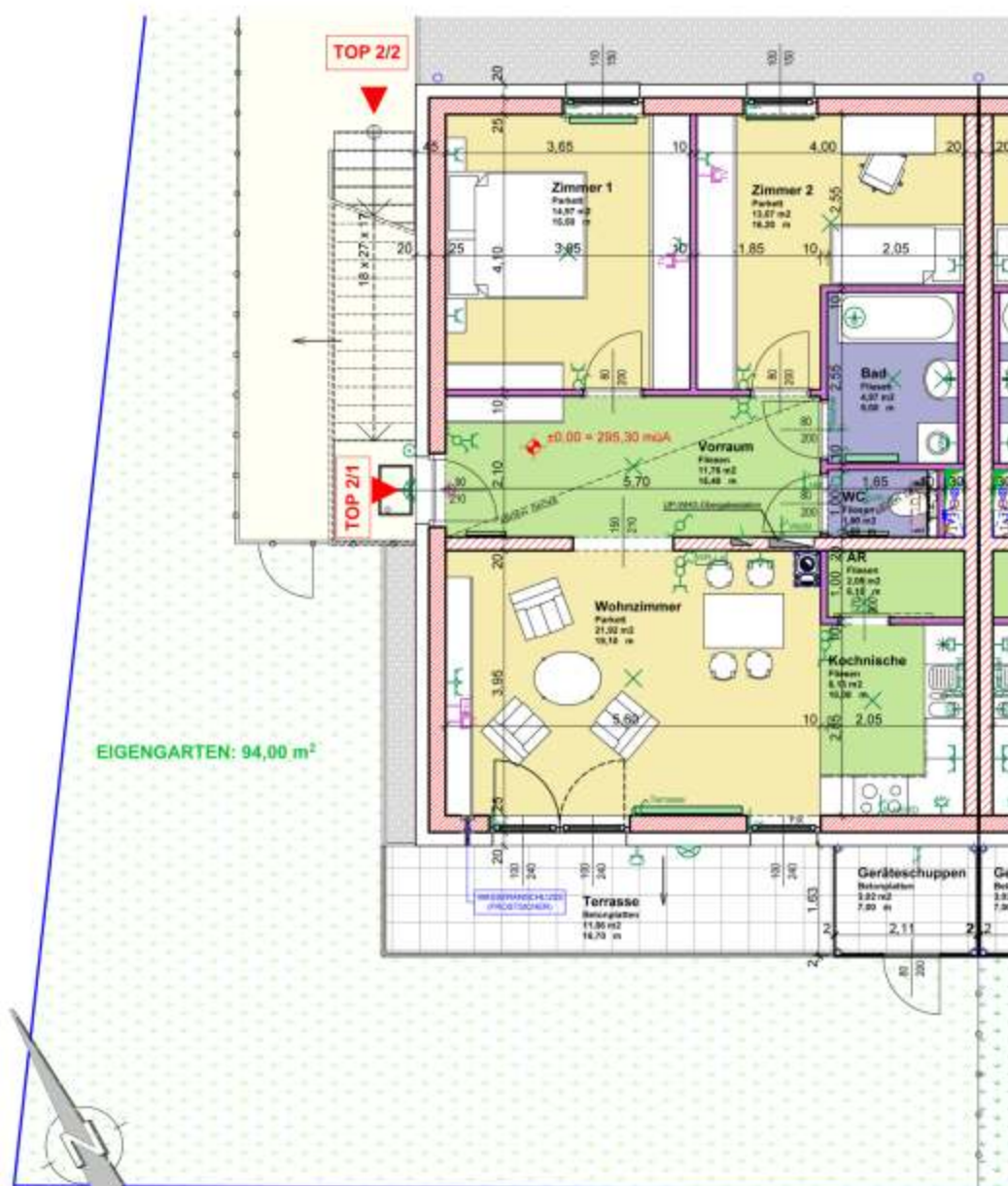


ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



HAUS 2 - TOP 1

TOP 2/1	
WFL	49,96 m ²
NFL	26,41 m ²
WNFL	76,37 m²
TERR./GS	14,08 m ²
GARTEN	94,00 m ²

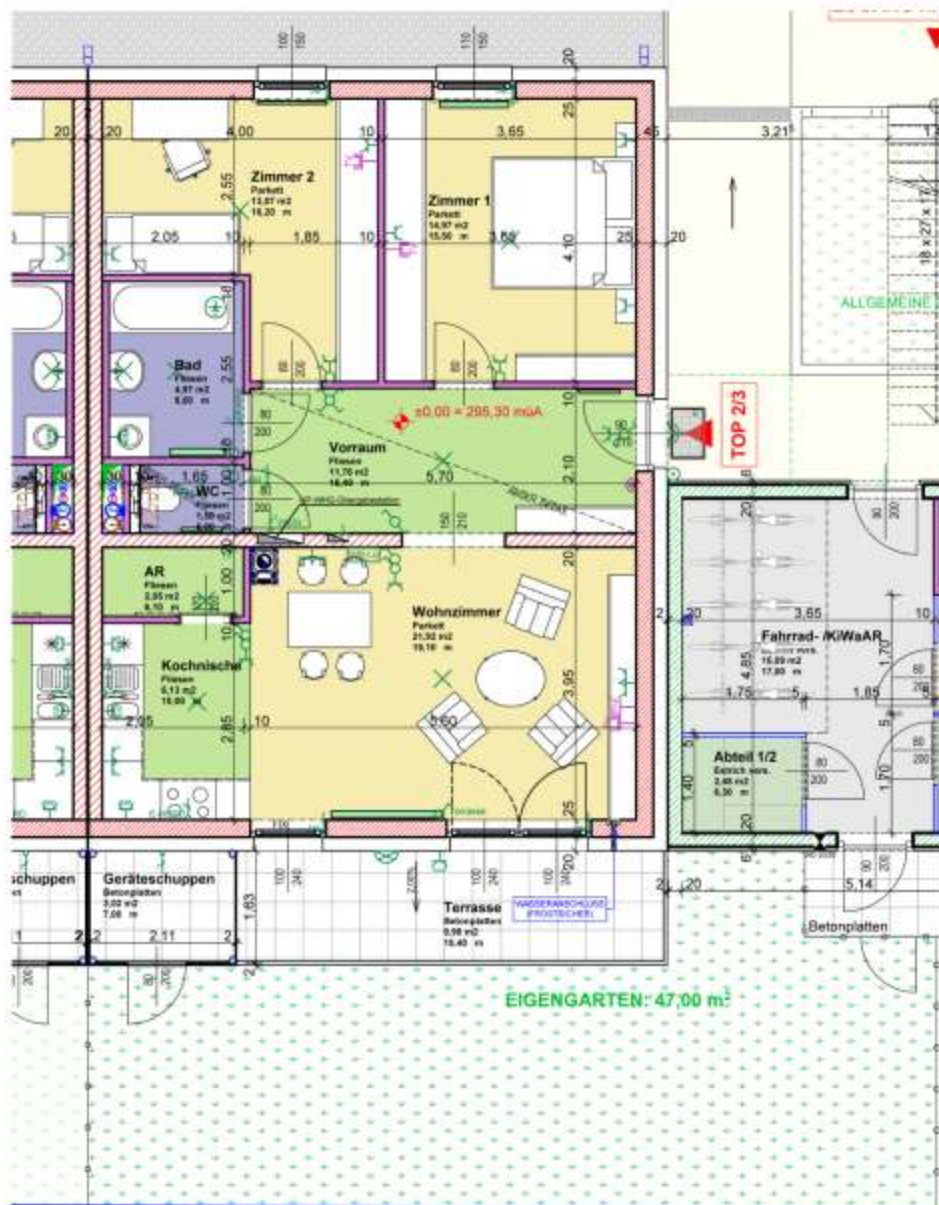


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

HAUS 2 - TOP 3

TOP 2/3

WFL	49,96 m ²
NFL	26,41 m ²
WNFL	76,37 m²
TERR./GS	13,00 m ²
GARTEN	47,00 m ²

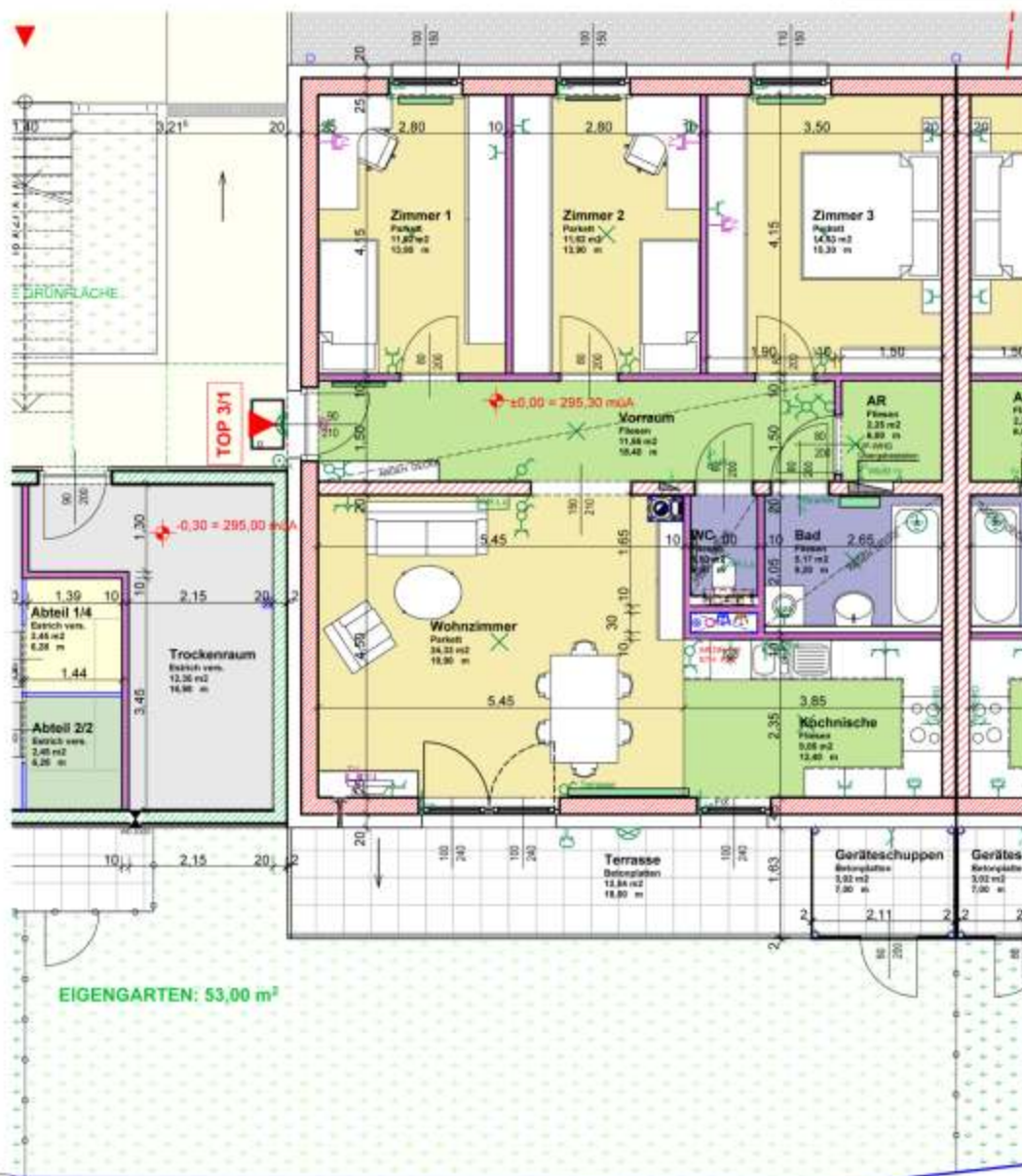


MASSSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

HAUS 3 - TOP 1

TOP 3/1

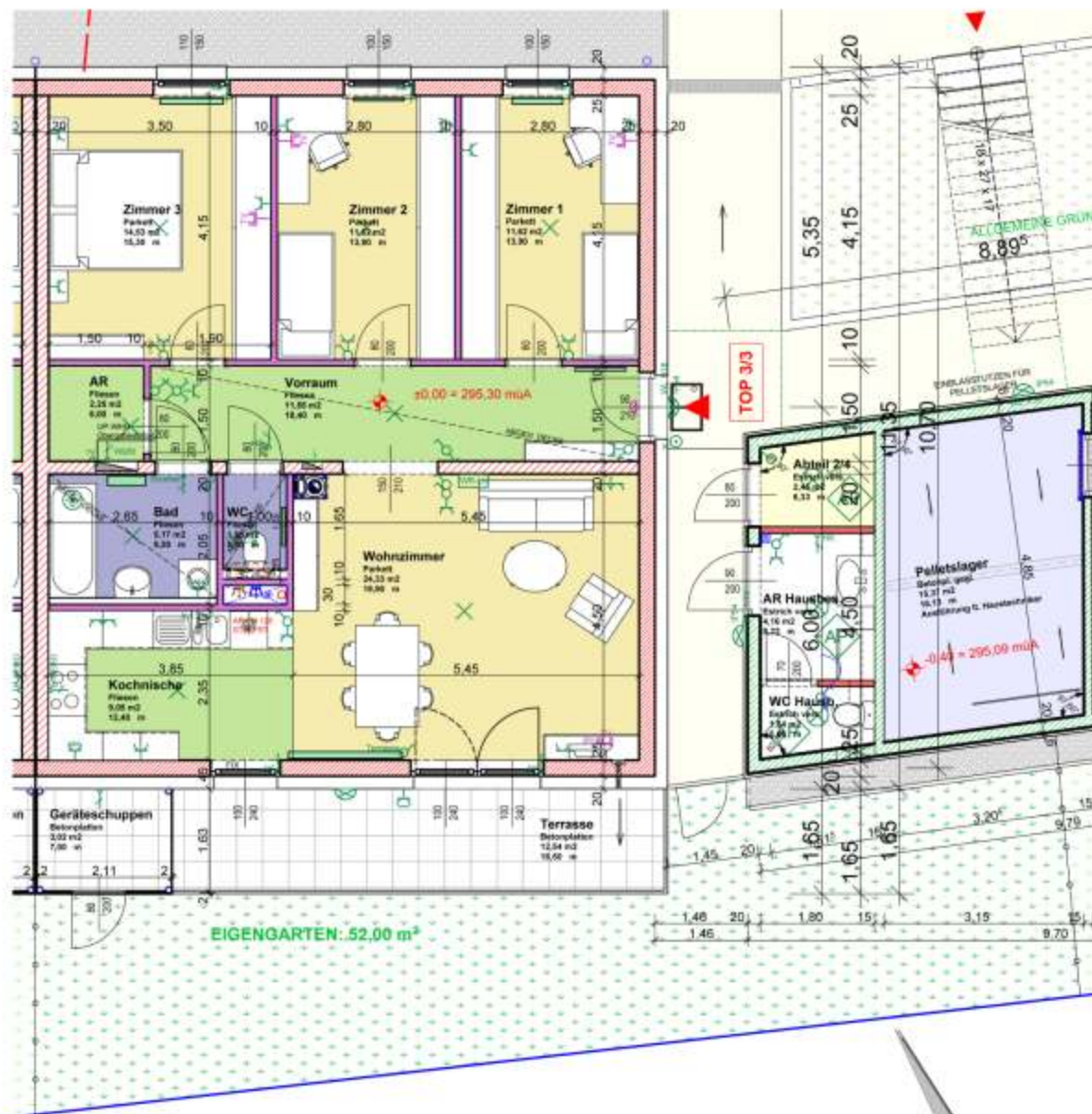
WFL	62,10 m ²
NFL	29,52 m ²
WNFL	91,62 m²
TERR./GS	15,56 m ²
GARTEN	53,00 m ²



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

HAUS 3 - TOP 3

TOP 3/3	
WFL	62,10 m ²
NFL	29,52 m ²
WNFL	91,62 m²
TERR./GS	15,56 m ²
GARTEN	52,00 m ²



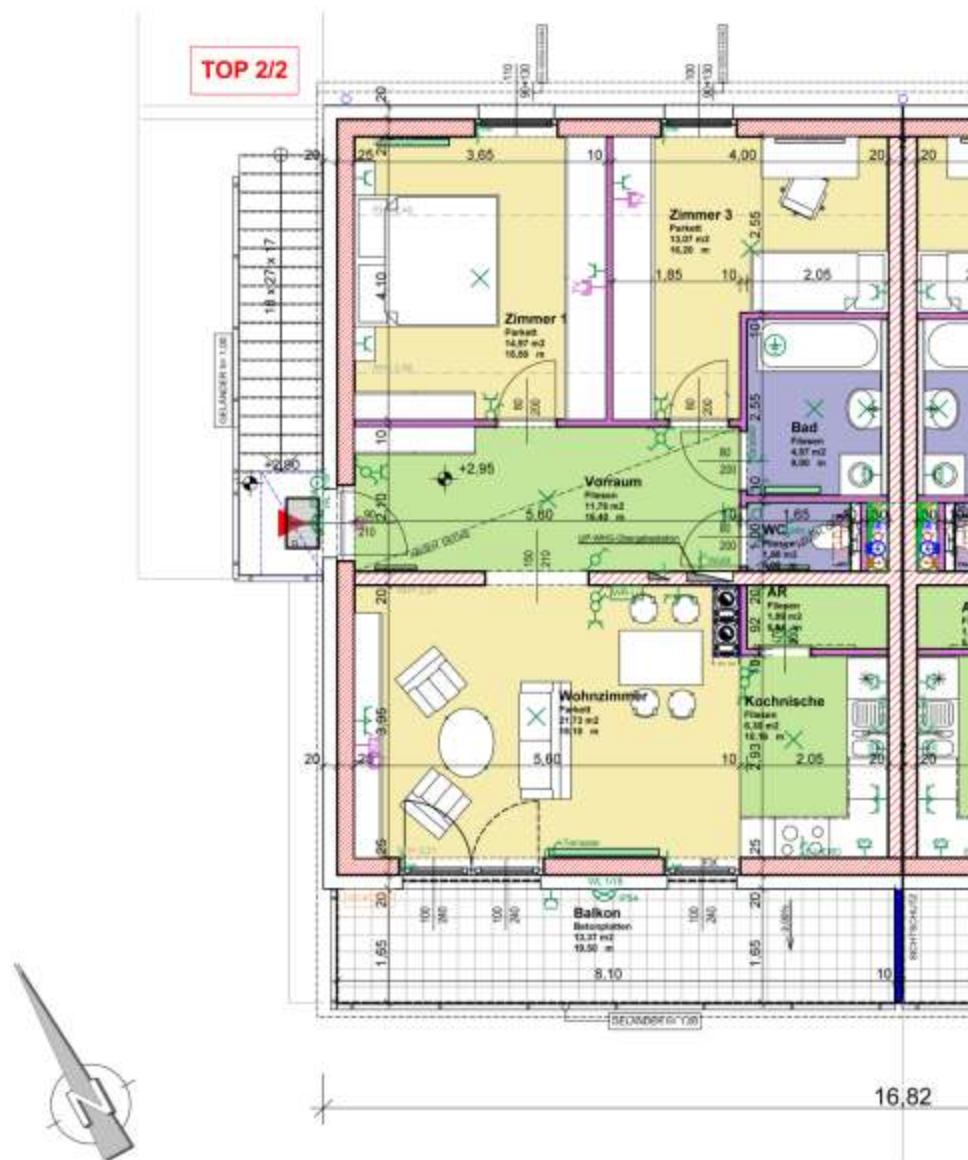
MASS E PRÜFEN. NATURMASS NEHMEN! ALLE MASS SIND
ROHBAUMMASS UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU
VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN
EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

ÜBERSICHT OBERGESCHOSS



HAUS 2 - TOP 2

TOP 2/2	
WFL	49,77 M2
NFL	26,42 M2
WNFL	76,19 M2
BALK.	13,37 M2

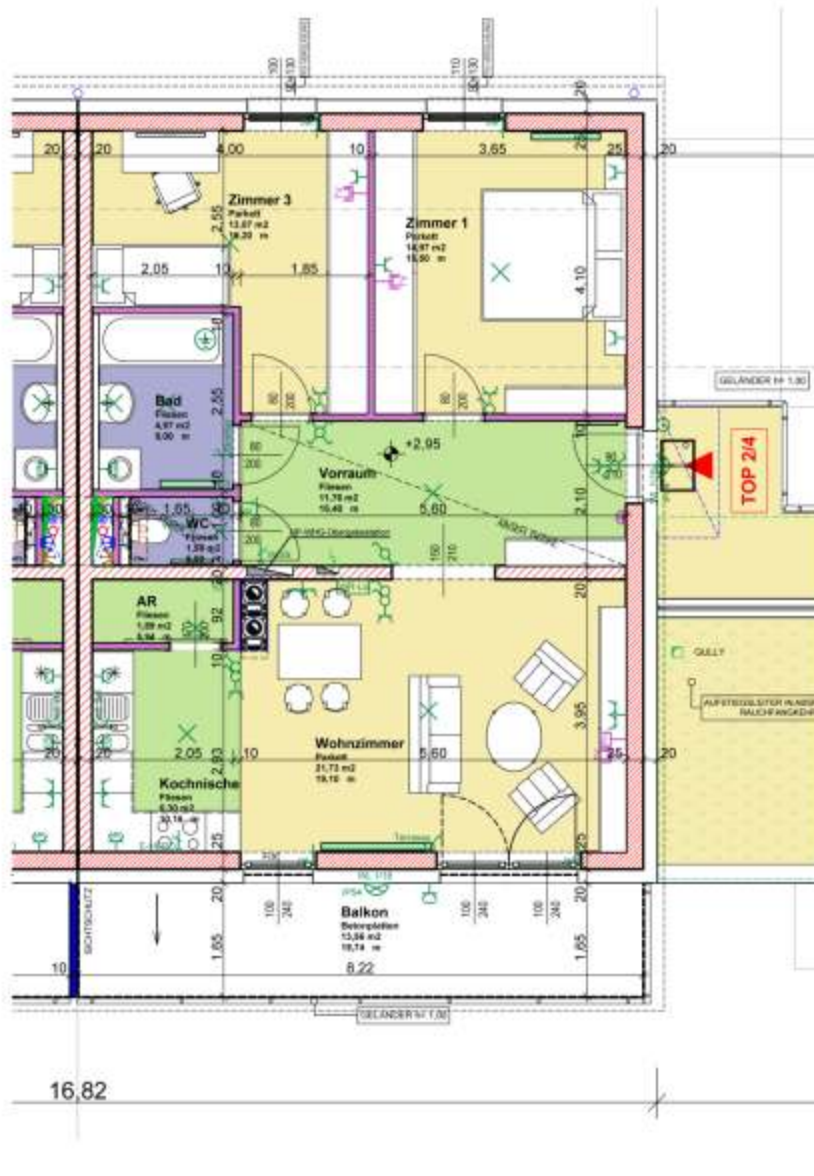


MASS E PRÜFEN. NATURMASS E NEHMEN! ALLE MASS E SIND
ROHBAUMMASS E UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU
VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN
EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

HAUS 2 - TOP 4

TOP 2/4

WFL	49,77 M2
NFL	26,42 M2
WNFL	76,19 M2
BALK.	13,56 M2

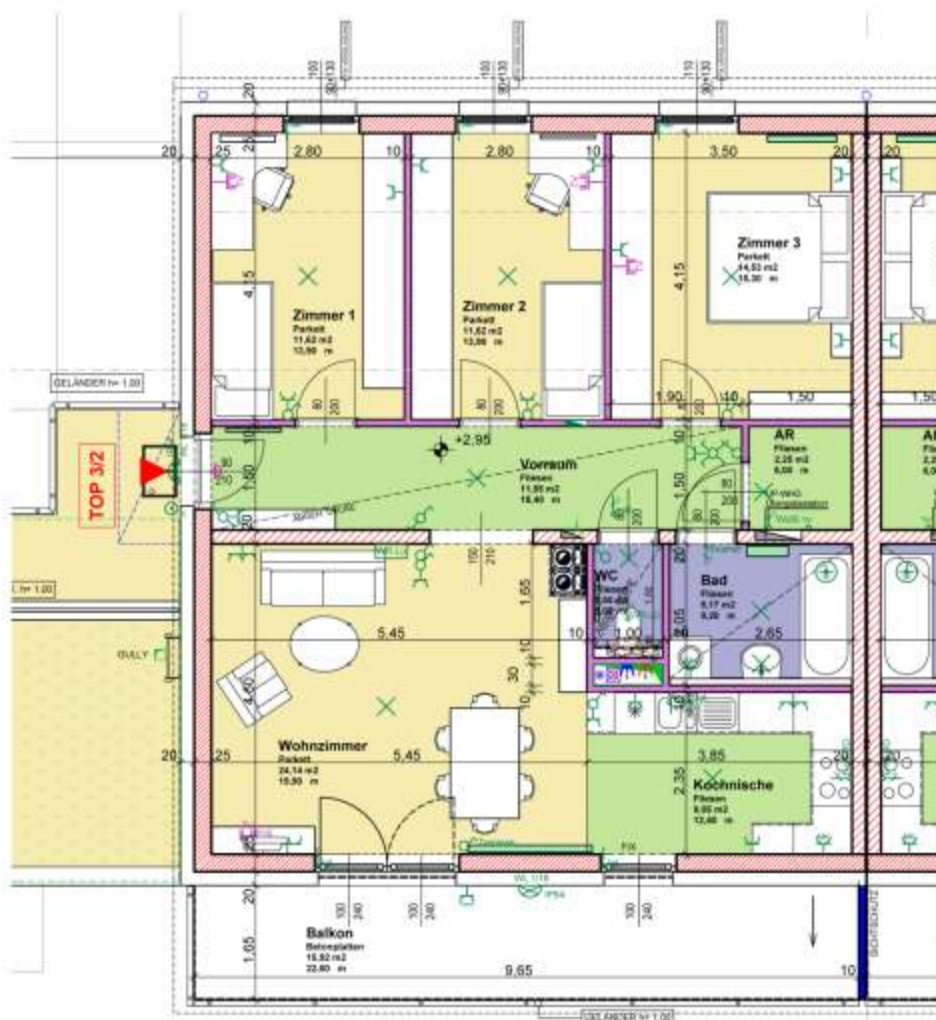


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

HAUS 3 - TOP 2

TOP 3/2

WFL	61,91 M2
NFL	29,52 M2
WNFL	91,43 M2
BALK.	15,92 M2



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

HAUS 3 - TOP 4

TOP 3/4	
WFL	61,91 M2
NFL	29,52 M2
WNFL	91,43 M2
BALK.	16,12 M2



MASS E PRÜFEN, NATURMASS NEHMEN! ALLE MASS SIND
ROHBAUMMASS UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU
VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN
EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!



LEGENDE Installation

	E-Verteiler
	Zählverteiler
	Ausschalter
	Bewegungsmelder
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Taster beleuchtet
	Klingeltaster
	Schukosteckdose 1-fach
	Schukosteckdose 2-fach
	Schukosteckdose 1-fach m. Klappdeckel
	Schukosteckdose Kühlschrank
	Schukosteckdose Waschmaschine mit Klappdeckel
	Schukosteckdose Geschirrspüler
	Schukosteckdose Mikrowelle
	Schukosteckdose Unterspeicher
	Herdanschlussdose
	Auslass indirekte Beleuchtung Küche
	Anschluss E-Heizkörper
	Anschluss Wohnraum-Lüftungsgerät
	Anschluss Nachheizregister
	Anschluss Wohnungsübergabestation
	Anschluss Heizstrahler
	Anschluss Jalousie
	Fernbedienung Wohnraum-Lüftungsgerät
	Potentialausgleich
	Klingel
	Anschlussdose Telefon
	Anschlussdose Kabel-TV
	auf Putz - Installation
	Heizkörper
	Wasseranschluss, Frostsicher

LEGENDE Beleuchtung

	Deckenauslass
	Wandauslass
	Feuchtraumwannenleuchte 1/28W
	Wandleuchte 1/18W IP54
	Nurglasleuchte

BAUBESCHREIBUNG

3281 OBERNDORF an der MELK
Birkenweg 22

Bauherr:



www.schoenerezukunft.at

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

Planung:

WE-PLAN GmbH
Project development
Planning
Construction supervision



Bmst.Ing. R. Weber Radetzkystrasse 42, 2500 Baden Schimmergasse 33, 2500 Baden
T +43 2252 25 22 46 F +43 2252 25 22 46 20 office@weberplan.at - www.weberplan.at

Allgemeine Beschreibung:

Die Marktgemeinde Oberndorf an der Melk mit ca. 3000 Einwohnern im Herzen des Melktales ist durch lebendiges Brauchtum, bodenständige Gastronomie, einem regen Kultur- und Veranstaltungsangebot sowie Traditionsbewusstsein und einer von Bauernhand gepflegten Naturlandschaft gekennzeichnet.

Ein Kindergarten, Schulen, Ärzte, Nahversorger und diverse Freizeiteinrichtungen vom Freizeitzentrum mit Hallenbad, Sauna und Turnhalle bis zu Tennis und Fußballplätzen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die vier in 2 Bauabschnitten geplanten Häuser liegen in ruhiger und doch zentraler Lage im Süden der Marktgemeinde.

Die Wohnhäuser bestehen aus Erdgeschoss sowie Obergeschoss. Die im Obergeschoss liegenden Wohneinheiten werden jeweils durch außen liegende Stiegenanlagen erschlossen.

Zwischen den Gebäuden sind jeweils Nebengebäude angeordnet in welchen sich Kinderwagenabstellraum, Trockenraum sowie die den Obergeschosswohnungen zugeordneten Abstellräume befinden.

Im Nebengebäude zwischen Haus 2 und 3 befindet sich die neue Pellets- Zentralheizungsanlage über welche gemeinsam mit der Solaranlage die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt.

Jede Wohnung ist mit einer Terrasse sowie Eigengarten im Erdgeschoss, bzw. Balkon im Obergeschoss ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen der Einheiten liegen bei ca. 76 m² für die Häuser 1 und 4, sowie bei ca. 91 m² für die Häuser 2 und 3.

Bauweise:

Alle Häuser werden als Niedrigenergiehäuser ausgeführt und entsprechend wärmegeklämt, um die OIB Richtlinie 6 einzuhalten. Kontrollierte Wohnraumlüftungen werden eingebaut.
Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen.
Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung sowie der Bautechnikverordnung.
Die Außenwände bestehen aus HLZ 25 cm und einer Vollwärmeschutzfassade mit 20 cm.
Die Dachgeschossdecke wird als Pultdach mit entsprechender Dämmung ausgeführt.
Als Dacheindeckung wird eine Blecheindeckung ausgeführt.
Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise ausgeführt.
Fenster und Terrassentüren in Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung.

Außenanlage

Die Figuration der Außenanlage erfolgt entsprechend dem Lageplan.
Die Stellplätze sind den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet, Reserveabstellplätze sind ausreichend vorhanden.
Einfriedungen zu den Eigengärten erfolgen mit Maschendrahtzäunen h: 0,80m.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:

Ortswasserleitung

Abwasserentsorgung:

Öffentlicher Schmutzwasserkanal: Abwässer werden in diesen eingeleitet.
Regenwasser – in öffentlichen Regenwasserkanal.

Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:

Strom, Telefon

Antennenanlage:

SAT-Anlage

Lichte Raumhöhen:

Erdgeschoss:	2,60 m
Obergeschoss	2,30 - 3,20 m

Allgemein:

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten.
Alle Arbeiten entsprechen dem letzten Stand der Technik.

Fundamente:

Fundierung entsprechend den statischen Berechnungen

Fußboden- Wandkonstruktionen:

Fußboden gegen Erdreich:

1,50 cm Belag
6,00 cm Estrich
PE-Folie
5 cm EPS-T Trittschalldämmung
7,50 Polystyrolbeton nach erf. Energieausweis
Feuchtigkeitsabdichtung
20cm Stahlbeton nach statischen Angaben
10 cm XPS Wärmedämmung
Sauberkeitsschicht

Fußboden EG-OG

1,50 cm Belag Parkett oder Fliesenbelag
6,00 cm Estrich
PE-Folie
5,00 cm EPS-T
4,50 cm Polystyrolbeton
20 cm Stahlbeton (lt. stat. Erfordernis)

Pulldach:

Blecheindeckung
Unterlagsbahn
2,50cm Vollschalung
5,00cm Hinterlüftung
30,00 WD in Dachkonstruktion
Dampfsperre
20,00 cm Stahlbeton (lt. stat. Erfordernis)

Terrassen:

4,00 cm Estrichplatten
3,00 cm Riesel
Unterbeton

Balkone:

wärmetechnische Trennung mittels Isokorb
4,00 cm Estrichplatten
3,00 cm Riesel
Feuchtigkeitsabdichtung
20,00 cm Stahlbeton im Gefälle 1,5%
(lt. stat. Erfordernis)

Außenmauerwerk:

1,50 cm Innenputz
25,00cm Wienerberger Porotherm o. gleichw.
20,00 cm EPS-FVollwärmeschutz
Silikatputz

Zwischenwand tragend:

1,50 cm Innenputz
20,00 cm Wienerberger HLZ o. gleichw.
1,50 cm Innenputz

Zwischenwand nicht tragend:

10cm Trockenbauwände

Kamine:

Notkamine: Schiedel Absolut 16 mit Lüftungsstein o. gleichwertiges Produkt.

Stiegen allgemein:

Stahlbetonlaufplatten - elastisch gelagert wärmetechnisch vom Gebäude getrennt, in Sichtbetonausführung

Geländer:

Wohnungszugänge: Metallgeländer mit senkrechten Stäben bzw. Brüstungsmauern.
Balkonbereiche: MAX-Plattenfüllungen.
Ausführungen entsprechend den einschlägigen Normen.

Traufenpflaster:

Eine Traufenausbildung erfolgt mit Grobschotter

AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände: Küche und Kochnische: Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler und für E-Herd
Bad: Badewanne u. Waschbecken
Anschluss für Haushaltswaschmaschine
WC: Hänge WC
Lüftungsgerät (Vissmann VitoVent 300 oder glw.)

Lüftung Bäder, WC`s: über kontrollierte Wohnraumlüftung

Heizungsanlage: Beheizung mittels Plattenradiatoren über die Pelletsanlage.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral bei den jeweiligen Wohnungen mittels Wohnungsübergabestationen. Diese Wohnungsübergabestationen werden ausgehend vom Pufferspeicher mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Durchflussprinzip was bedeutet, dass es weder einen Brauchwasserspeicher in der Heizzentrale noch einen Brauchwasserspeicher in den jeweiligen Wohnungen gibt.

Solaranlage:

Eine entsprechend große Solaranlage, welche auf den Dächern der Häuser 2 und 3 positioniert ist, speist die mittels der Sonne erzeugte Wärme in den zentralen Pufferspeicher ein. Da diese Solaranlage in jenen Pufferspeicher einspeist, welcher sowohl zur Heizungs- als auch zur Warmwasserversorgung dient, unterstützt die Solaranlage nicht nur die Warmwasseraufbereitung, sondern dient auch als Heizungsunterstützung. Eine optimale Ausnutzung dieser Solaranlage ist somit gegeben.

kontrollierte Wohnraumlüftung:

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. Sie tauschen exakt die erforderliche Luftmenge aus.

Durch Lüftungssysteme wird die Raumluft permanent aufgefrischt. Geruchs- und Schadstoffe werden entfernt. Wohnungslüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung übertragen zusätzlich die Wärme der verbrauchten Luft an die Frischluft. Damit sinkt der Lüftungs-Wärmebedarf erheblich – und somit die Heizkosten auf ein Minimum.

Das verwendete Gerät ist ein kompaktes Wohnungslüftungs-System mit Wärmerückgewinnung. Die Abluft wird über einen Wärmetauscher geführt, der die Wärme auf die im Gegenstrom vorbeiströmende kalte Außenluft überträgt. Die Vorteile liegen auf der Hand: frische, gefilterte und vorerwärmte Luft in allen Räumen – bei geschlossenen Fenstern. Die Bewohner werden nicht durch Lärm und Staub belastet. Ein effektiver Feinfilter reinigt zudem die Zuluft.

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.

Die Vorteile auf einen Blick:

- o Sorgt für behagliches und gesundes Raumklima.
- o Spart Heizenergie und schont die Umwelt, da der Luftaustausch dem tatsächlichen Bedarf angepasst wird.
- o Komfortabler, bedarfsgerechter Betrieb der Wohnungs-lüftung über Fernbedienung.
- o Reinigung der Außenluft durch Feinfilter (Filterklasse 6) verbessert die Wohnqualität.
- o Schimmelbildung und Bauschäden durch zu hohen Feuchtigkeitsgehalt in der Luft werden vermieden.

Hauseingangstüre:	wärmegeämmte 1-flügelige Türe WS- Sicherheitsglas – mit Stangengriff Klimaklassen entsprechend Norm.
Innentüren:	Vollbautüren, weiß mit Holzzargen
Fenster – u. Balkontüren:	Kunststoff Rahmen mit Ug:1,1W/m²K, Uf: 1,3 W/m²K
Sonnenschutz:	Standardgemäß werden Innenjalousien ausgeführt. Eine elektrische Verkabelung zu sämtlichen Fenster wird ebenfalls ausgeführt, sodass jeder Mieter auf Sonderwunschbasis elektrische Rollläden montieren lassen kann.
hochwertige Fußböden:	Wohnzimmer: Parkett Zimmer: Parkett
hochwertige Fliesenböden:	Küche bzw. Kochnische, Abstellraum, Gangbereiche Großformatfliesen 30/60cm
Bäder, WC`s:	Fliesenbelag im Großformat 30/60cm Wandbelag bis Deckenunterkannte in den Bädern (ohne Bordüre) Im WC wird beim Spülkasten eine Wandverfliesungen ausgeführt, ansonsten werden nur Fliesensockeln ausgeführt.
Terrassen:	Estrichplatten im Kiesbett
Balkone:	Estrichplatten im Kiesbett

Elektroinstallationen – Wohnungsausstattung:

Vorraum:	1 Kreuzschalter 2 Wechselschalter 1 Schukosteckdose 1 Deckenauslass
WC:	1 Ausschalter 1 Lichtauslass
Abstellraum:	1 Ausschalter 1 Lichtauslass
Wohnküche:	3 Ausschalter 7-9 Schukosteckdosen 1 E-Herd Anschlussdose 1 Schuko Kühlschrank 1 Schuko Geschirrspüler 1 Antennensteckdose 1 Telefonsteckdose 1 Wandauslass im Küchenbereich 2 Deckenauslässe
Schlafzimmer:	1 Ausschalter 4 Schukosteckdosen 1 Antennensteckdose 1 Deckenauslass
Zimmer:	1 Ausschalter 3 Schukosteckdosen 1 Antennensteckdose 1 Deckenauslass
Bad:	1 Ausschalter 1 Schuko Waschautomat 1 Wandauslass 1 Deckenauslass 1 Anschlussmöglichkeit Heizstrahler
Terrasse / Loggia:	1 Ausschalter 1 Schukosteckdose mit Deckel 1 Wandauslass 1 Wasseranschlussmöglichkeit (Nur EG Wohnungen)

FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß § 13 und 14 des NÖ. Wohnungsförderungsgesetzes 2005 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Förderungswürdigkeit

Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsgesetz 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 € 28.000,-, von zwei Personen € 48.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter im Wohnungsverkauf selbstverständlich gerne zur Verfügung.

03) 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.

04) 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. Der geplante Fertigstellungstermin ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

05) 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.

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

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.

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. Durch die Beauftragung von Sonderwünschen darf die Bauführung nicht gehemmt werden.

Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben.

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.

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

07) 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.

08) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen (exklusive Hausratsversicherung) 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.

09) Eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand sowohl bei der WE-Plan GmbH, Herrn Baumeister Ing. Rupert Weber als auch bei der Schöneren Zukunft auf.

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

Die Schöneren Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinder- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Sachen gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann.

11) Planunterlagen der Wohnhausanlage liegen bei der WE-Plan GmbH, Herrn Baumeister Ing. Rupert Weber und bei der Schöneren Zukunft zur Einsichtnahme auf.

12) 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.

13) Gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter einen **Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum** nach Ablauf einer zehnjährigen Mietdauer.

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

15) Die Fassadenfärbelung auf Seite 1 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.

16) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,30/m²), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,39/m²), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

17) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 250,-- zuzüglich Umsatzsteuer rücküberwiesen.

18) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage darf vom Mieter nicht ausgeschaltet werden. Das Aufstellen und die Verwendung sämtlicher mit offenem Feuer betriebenen Befeuerungsanlagen (Öfen) ist untersagt.

SONSTIGES

01) Kaufoption - der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

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

03) Der Kaufpreis der Wohnung wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt werden. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukosten-Endabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% zum Ansatz. Zusätzlich zum Kaufpreis wird der vom Land NÖ gewährte rückzahlbare Annuitätenzuschuss verrechnet. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft wird ein Betrag von € 12,00 pro m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Auf den Kaufpreis angerechnet werden die aushaftenden Darlehensreste (inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge lt. § 17 WGG.

Musterberechnung	Euro	
Kaufpreis	200.000,00	Herstellungskosten zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	+15.000,00	
zuzüglich Rücklagendotierung (Annahme ca. 83m ² Wohnfläche)	+1.000,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e) inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	-130.000,00	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	-40.000,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	46.000,00	

04) 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.

05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diese Wohnung eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten.

B A U B E G I N N :

September 2010

voraussichtliches B A U E N D E :

Herbst/Winter 2011/12

NÖ ENERGIEAUSWEIS Deckblatt

für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MH)



Standort

Gemeinde:

Oberndorf an der Melk

Katastralgemeinde:

Oberndorf an der Melk

Einlagezahl:

... 498

Grundstücksnummer:

... 273/4

Kurzbezeichnung d. Bauvorhabens:

(Strasse - Block - Stiegenbezeichnung)

WHA Oberndorf - Haus 2... 28012010 (WBF 04)

Wohnnutzfläche [m²]: 304,86

Korrekturfaktor: 0,89

Förderungswerber

Name:

Schönere Zukunft - Gemeinn. Wohn- u. SiedlungsgmbH

Anschrift:

Hietzinger Hauptstraße 119 1130

Baubewilligung die dem Energieausweis zugrunde liegt

Zahl d. Baubewilligungsbescheides:

... 11/2010

Datum d. Baubewilligungsbescheides:

... 09.02.2010

Plan Nummer und Datum: 040025/302

Jan 2010

Wärmeschutzklassen		Energiekennzahl (standortbezogen) Bauort	Energiekennzahl (Referenzstandort 2523 Tattendorf)	Energiekennzahl (geometriekorrigiert)
Niedriger Heizwärmebedarf Hoher Heizwärmebedarf	Skalierung	HWB _{BGF}		
	HWB _{BGF} ≤ 30 kWh/(m ² a)	22 kWh/(m ² a)	21 kWh/(m ² a)	19 kWh/(m ² a)
	HWB _{BGF} ≤ 50 kWh/(m ² a)			
	HWB _{BGF} ≤ 70 kWh/(m ² a)			
	HWB _{BGF} ≤ 90 kWh/(m ² a)			
	HWB _{BGF} ≤ 120 kWh/(m ² a)			
	HWB _{BGF} ≤ 160 kWh/(m ² a)			
	HWB _{BGF} > 160 kWh/(m ² a)			

Volumenbezogener Transmissions-Leitwert P_{T,V}

0,14 W/m³K

Flächenbezogene Heizlast P₁

21 W/m²

Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}

22 kWh/(m²a)

Ausgestellt durch AU-HOF Consulting

basierend auf Leitfaden des



Datum 01.02.2010

entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach



KOM (87) 401 endg.

NÖ ENERGIEAUSWEIS Deckblatt

für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MH)



Standort

Gemeinde:

Oberndorf an der Melk

Katastralgemeinde:

Oberndorf an der Melk

Einlagezahl:

... 498

Grundstücksnummer:

... 273/4

Kurzbezeichnung d. Bauvorhabens:

(Strasse - Block - Stiegenbezeichnung)

WHA Oberndorf - Haus 2... 28012010 (WBF 04)

Wohnnutzfläche [m²]: 304,86

Korrekturfaktor: 0,89

Förderungswerber

Name:

Schönere Zukunft - Gemeinn. Wohn- u. SiedlungsgmbH

Anschrift:

Hietzinger Hauptstraße 119 1130

Baubewilligung die dem Energieausweis zugrunde liegt

Zahl d. Baubewilligungsbescheides:

... 11/2010

Datum d. Baubewilligungsbescheides:

... 09.02.2010

Plan Nummer und Datum: 040025/302

Jan 2010

Wärmeschutzklassen	Energiekennzahl (standortbezogen) Bauort	Energiekennzahl (Referenzstandort 2523 Tattendorf)	Energiekennzahl (geometriekorrigiert)
Niedriger Heizwärmebedarf			
A $HWB_{BGF} \leq 30 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$	22 kWh/(m²a)	21 kWh/(m²a)	19 kWh/(m²a)
B $HWB_{BGF} \leq 50 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$			
C $HWB_{BGF} \leq 70 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$			
D $HWB_{BGF} \leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$			
E $HWB_{BGF} \leq 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$			
F $HWB_{BGF} \leq 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$			
G $HWB_{BGF} > 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$			
Hoher Heizwärmebedarf			

Volumenbezogener Transmissions-Leitwert $P_{T,V}$

0,14 W/m³K

Flächenbezogene Heizlast P_1

21 W/m²

Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}

22 kWh/(m²a)

Ausgestellt durch AU-HOF Consulting

basierend auf Leitfaden des



Datum 01.02.2010

entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach



KOM (87) 401 endg.

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

1 Originalschuldchein einschließlich 2 Leerformulare MH – NEU 101
elektronisch verfügbare Drucksorten:

Baubeginnmeldung WB 18

Drucksorte für Baufortschrittsmeldungen WB 72 FM 93

Beilage A

Drucksorte hinsichtlich AZ-Anforderung WBWS 1

Bestätigung der Baubeh. MH 20 FM 93

Bestätigung hinsichtlich FCKW-freie Produkte MH 46 FM 93

Drucksorte hinsichtlich § 11 NÖ WFG MH 75 FM 93

Drucksorte Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung MH 80

Drucksorte Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen MH 81

Beilagen

F2-B-MH-16/316877/004

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005

In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Bezug

Bearbeiter (0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Waltraud Haas

15647

23. März 2010

Betrifft

NÖ WFG-Errichtung; "Förderungsmodell MH - NEU"; Zusicherung einer Basisförderung einerseits in Form eines verzinsten Förderungsdarlehens und andererseits in Form eines konstanten, rückzahlbaren und verzinsten Zuschusses sowie eines nicht rückzahlbaren Zuschusses

I.

1. Die NÖ Landesregierung sichert Ihnen aufgrund der in der Regierungssitzung vom 15.02.2005 beschlossenen Bewilligung gemäß § 18 des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes, LGBl. 8304-10 (NÖ WFG) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 18. Dezember 2001 beschlossenen Richtlinien für das "Förderungsmodell MH - NEU" (Sonderaktion gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990, LGBl. 8304/1-4) unter Berücksichtigung der Bewilligung der Übergangsregelung vom 22.11.2005 namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung enthaltenen Auflagen und Bedingungen, zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf der Liegenschaft

EZ 498 , KG Gries, mit einer Nutzfläche gemäß § 3 Z. 8

NÖ WFG von 667,88 (WE) + 0,00 (Ord.) m²

mit	0	Wohnungen und	0	Ordinationen Kategorie I
und	0	Wohnungen und	0	Ordinationen Kategorie II
und	8	Wohnungen und	0	Ordinationen Kategorie III

zur zur Überlassung als Wohnungen, Gem. § 15 b WGG ein mit 1% verzinstes Förderungsdarlehen gemäß Punkt IV der oben angeführten Richtlinien sowie einen jährlichen, konstanten Zuschuss zu den Annuitäten auf die Dauer von längstens 25 Jahren zu. Der Zuschuss zu einem Darlehen im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales ist mit 1 % verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20 % ist nicht rückzahlbar.

2. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30 % des förderbaren Nominales nach Punkt III Z.1 der oben angeführten Richtlinien zuerkannt.

Stand II/2009

MH 100

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr und 16 - 18 Uhr; St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A - Gmünd

Zum Nahzonentarif erreichbar über ihre Bezirkshauptmannschaft + Durchwahlklappe bzw. mit 109 die Vermittlung
Telefax (0 27 42) 9005/15395 – FS 15507 - E-mail: post.f2kanzleimh@noel.gv.at – Internet: <http://www.noel.gv.at> - DVR: 0059986

3. Der rückzahlbare und verzinst sowie der nicht rückzahlbare Zuschuss hat auf die Dauer von 25 Jahren ein Ausmaß von jährlich 5 % eines Darlehens gem. § 11 NÖ WFG. Das förderbare Nominale beträgt bei Erreichen der Bewertungszahl 40 € 32.800,- bei einer Wohnung Kategorie I, € 45.800,- bei einer Wohnung Kategorie II und € 65.500,- bei einer Wohnung Kategorie III. Dieses förderbare Nominale erhöht sich ab der Bewertungszahl 39 laut Beilage C zu den Richtlinien für das „Förderungsmodell MH-NEU“ und beträgt bei der Bewertungszahl 15 € 45.920,- bei einer Wohnung Kategorie I, € 64.120,- bei einer Wohnung Kategorie II und € 91.700,- bei einer Wohnung Kategorie III. Der Zuschuss wird gemäß Pkt. III dieser Richtlinie im Ausmaß von 70 % des förderbaren Nominales zuerkannt.
4. Aufgrund der(s) vorgelegten NÖ Energieausweise(s) wurde für dieses Bauvorhaben eine Bewertungszahl von 12 für Block 1, 12 für Block 2 festgestellt, sodass eine Basisförderung in Form eines rückzahlbaren und verzinsten sowie eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Gesamtbetrag von insgesamt € 19.257,00 jährlich und eine Basisförderung in Form eines verzinsten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von € 165.060,00 zugesichert wird. Die endgültige Höhe der Förderungsbeträge ergibt sich aufgrund des NÖ Energieausweises für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern gemäß Pkt. V Z.4 dieser Zusicherung.
- Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren Zuschussbetrages von € 6.419,00 und eines weiteren Förderungsdarlehens von € 55.020,00 sowie von 2 Wohneinheiten möglich. Ein Rechtsanspruch über diese Beträge und die Wohneinheiten erwächst erst mit Regierungsbewilligung.**

II.

Der Förderung wurde folgender Finanzierungsplan exklusive USt. zugrunde gelegt:

(A) Finanzierung der geförderten Wohnungen (Ordinationen)		
1) Förderungsdarlehen gem. Pkt. IV der Richtl. „MH-NEU“	€	220.080,00
2) Hypothekardarlehen gem. § 11 NÖ WFG basisgestützt	€	513.520,00
3) Hypothekardarlehen gem. § 11 NÖ WFG nicht gestützt	€	716.400,00
4) Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	€	0,00
(B) Finanzierung der nicht geförderten Wohnungen (Ordinationen) sowie der sonstigen spezifisch ausgestatteten Räume (wie z.B. landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Räume oder Büroräume)		
1) Hypothekardarlehen	€	0,00
2) Eigenmittel	€	0,00
3)	€	0,00
(C) Gesamtbaukosten	€	<u>1.450.000,00</u>

Über die Höhe der Basisförderung in Form eines Zuschusses, der Basisförderung in Form eines Förderungsdarlehens, der sonstigen Finanzierungsmittel und der anerkannten Gesamtbaukosten ergeht nach Genehmigung der Endabrechnung eine gesonderte Verständigung.

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Firma WE Plan GmbH ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den der Landesregierung vorgelegten, baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrundegelegten Kostenberechnung sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG und der NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 unter Berücksichtigung der Richtlinien für das "Förderungsmodell MH - NEU" auszuführen bzw.
- b) über jede Änderung vor deren Ausführung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Pläne mit dem Nachweis des baubehördlichen Konsenses, wenn eine bescheidmäßige Erledigung erfolgt, dem Amt 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 unter Berücksichtigung der im NÖ Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffen zu achten.
- d) die Verpflichtung gem. Punkt X/1 dieser Zusicherung einzuhalten.

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

IV.

- 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 FM 93), dass das Bauwerk gemäß § 23 NÖ Bauordnung 1996 benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

V.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums "Keller mit Decke" (bei nicht unterkellerten Bauvorhaben, „Erdgeschoss mit Decke“) und bei Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 FM 93 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Der Baufortschrittmeldung „Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl“ ist mittels amtlichen Formblatt MH 46 FM 93 die Erklärung hinsichtlich FCKW-, HFCKW- bzw. HFKW-freie Produkte anzuschließen. Sowohl die Baufortschrittmeldungen als auch die Erklärung hinsichtlich FCKW-, HFCKW- bzw. HFKW-freie Produkte muss von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Spätestens mit der Baufortschrittmeldung gem. Pkt 1., „Fertigstellung des Rohbaues“, müssen in der Regel mit der Drucksorte MH 75 FM 93 Nachweise gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG, dass sämtliche zur Finanzierung des Bauvorhabens herangezogenen Darlehen den Bestimmungen des § 11 NÖ WFG entsprechen (siehe Pkt. IX/4) und der Beschluss des Grundbuchsgerichtes über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes NÖ gemäß § 32 Abs. 1 NÖ WFG vorgelegt werden.
3. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in dieser Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72 FM 93). Nach Fertigstellung des Kellers samt Decke (bei nicht unterkellerten Bauvorhaben nach Fertigstellung des Erdgeschosses samt Decke) werden 40% und nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbotes und nach Vorlage des Grundbuchsatzuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens im ausreichenden Range werden weitere 55 % ausbezahlt.

Die restlichen 5% werden nach Genehmigung der Endabrechnung angewiesen. Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vor Auszahlung von 95% des Förderungsdarlehens vorzulegen.

Auf die Bestimmungen des § 18 NÖ WFG wird verwiesen, wonach die Förderungszahlungen eingestellt werden, solange der Förderungswerber (oder sein Beauftragter) seine Verpflichtungen nicht erfüllt oder einhält.

4. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 FM 93 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei Änderungen während der Bauzeit je ein NÖ Energieausweis für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern 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 MH 81)

VI.

1. Die Annuitätenzuschüsse werden frühestens ab Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde freigegeben. Die Rückzahlung beider Förderungsbeträge beginnt mit dem Monatsersten des siebenten auf die Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde folgenden Monats und ist halbjährlich. Die erste Anforderung der Annuitätenzuschüsse ist jedenfalls mit der Drucksorte WBWS 1 vorzunehmen. Die Freigabe der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das projektbezogene Darlehensverrechnungskonto.
2. Die Höhe des Annuitätenzuschusses darf die tatsächlich zu leistende Annuität nicht übersteigen. Gem. § 29 NÖ WFG werden Zuschüsse nur für die Rückzahlung von Hypothekendarlehen geleistet. Laufende Zuschüsse werden nur geleistet, solange der Förderungswerber seinen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommt.
3. Der Nachweis für den rechtmäßigen Bezug des Annuitätenzuschusses ist mit der Drucksorte WBWS 1 ehestmöglich, jedoch spätestens bis zur Endabrechnung zu führen. Weiters ist der Förderungswerber verpflichtet, bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Annuitätenzuschüsse dem Grunde und der Höhe nach mitzuwirken und dem Land alle erforderlichen Nachweise zu erbringen. Hält sich der Förderungswerber nicht an seine Verpflichtungen, können die Zuschüsse eingestellt werden.
4. Die endgültige Höhe des Hypothekendarlehens, für das Annuitätenzuschuss gewährt wird, kann erst nach Genehmigung der Endabrechnung festgestellt werden. Ein möglicherweise zuviel angewiesener Annuitätenzuschuss wird rückgefordert.

VII.

1. Der Förderungswerber hat spätestens mit Annahme der Zusicherung für das eingangs genannte Bauvorhaben ein eigenes Baubankkonto bei einem Bankinstitut zu eröffnen. Bei mehreren Liegenschaftseigentümern ist die Baukontobekanntgabe von sämtlichen Förderungswerbern zu unterfertigen. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur soweit sie sich auf Gesamtbaukosten im Sinne des NÖ WFG und der NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 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. Die durch Einstellung der Förderungszahlungen gemäß Punkt VIII direkt oder indirekt entstandenen Zinsen und Kosten hat der Förderungswerber zu tragen.

2. Die während der Bauzeit aufgelaufenen Zinsen werden baukostenwirksam.
3. Eventuell aufgelaufene Habenzinsen sind dem Bau gutzubringen.

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 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.

VIII.

1. Die Förderungsleistungen werden solange eingestellt, solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält
2. Die Zusicherung ist vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
3. Die Förderung ist zu kündigen, wenn ein Kündigungsgrund gegeben ist. Zuschüsse können ab Eintritt des Kündigungsgrundes zurückgefordert werden.
4. Die Förderung wird gekündigt,

wenn der Förderungsnehmer

- seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderungsleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist ohne wichtige Gründe nicht einhält;
- Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
- das Förderungsdarlehen oder das mit Zuschuss gestützte Darlehen gemäß § 11 NÖ WFG 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. geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen gemäß dieser Richtlinie 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.
- wenn
 - a) das mit Zuschuss gestützte Darlehen zurückgezahlt wurde
 - b) der Verpflichtete hinsichtlich des mit Zuschuss gestützten Darlehens seine Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht leistet. Punkt VIII. 1. bleibt unberührt.

Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung oder die Einstellung der Zuschüsse umfassen.

Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.

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 Zuschüsse werden eingestellt und sind diese und das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückzuerstatten, 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.

IX.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG, und der NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen Richtlinien für das "Förderungsmodell MH - NEU" sowie der am 22.11.2005 beschlossenen Änderungen gemäß der Übergangsregelung einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
3. Der Förderungswerber verpflichtet sich, dass bei der Errichtung des Bauvorhabens nach Möglichkeit nur FCKW-, HFCKW- und HFKW-freie Produkte zum Einsatz kommen.
4. Auf die Bestimmungen des § 11 NÖ WFG wird hingewiesen, wonach ein zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderliches Darlehen entweder ein Bausparkassendarlehen oder ein Darlehen sein muss, das folgende Voraussetzungen erfüllt:
 - a) Hypothekendarlehen;
 - b) Mindestlaufzeit 20 Jahre - da der Zuschuss auf die Dauer von 25 Jahren gewährt wird, empfiehlt sich eine 25jährige Laufzeit des Darlehens;
 - c) Die Verrechnung der Zinsen höchstens halbjährlich und dekursiv erfolgt;
 - d) Die effektiven Kosten des Darlehens ausschließlich in der Verrechnung von Zinsen bestehen; die Zinsen dürfen jährlich höchstens 1 % über der im Inland zur öffentlichen Zeichnung aufgelegten Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren liegen; die letzte Bundesanleihetranche mit einer Laufzeit von mindestens 8 Jahren des Kalenderjahres ist jeweils maßgeblich für das gesamte Folgejahr; bei mehreren Bundesanleihetranchen ist diejenige mit der niedrigsten Nominalverzinsung maßgebend;
 - e) Eine Vereinbarung über einen festen Zinssatz mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren innerhalb der festgesetzten Grenzen des obigen Punktes d möglich ist;

Die Bestimmung der Punkte c und d gelten auch für die Vor- sowie Zwischenfinanzierung von Hypothekendarlehen, jedoch nicht von Bausparkassendarlehen. Der Jahreszinssatz und die Gesamtbelastung sind entsprechend dem § 33 BWG, BGBl.Nr. 532/1993 dem Darlehensnehmer schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Bei einer Umschuldung des Hypothekendarlehens oder Bauspardarlehens muss eine kontokorrentmäßige Abrechnung netto erfolgen. Der Förderungswerber verpflichtet sich, vor Einverleibung solcher Pfandrechte der Landesregierung nachzuweisen, dass das Darlehen diesen Bestimmungen entspricht. Die Einhaltung dieser Bestimmungen

ist durch Vorlage einer entsprechenden Erklärung mit der Drucksorte MH 75 FM 93 vor Einverleibung des Pfandrechts für dieses Darlehen, in der Regel spätestens bei Rohbaufertigstellung, nachzuweisen.

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. Der Förderungswerber soll bei der Vergabeart Miete die geförderten Wohnungen den Mietern frühestens zehn Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Wohnungseigentum anbieten. Eine zusätzliche Förderung ist anlässlich dieser Übertragung ausgeschlossen.
7. 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.
8. 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 § 32 Abs. 1 NÖ WFG zugunsten des Landes NÖ im Grundbuch einverleiben zu lassen. Auf die Bestimmung des § 32 Abs. 4 NÖ WFG wird hingewiesen, wonach das Veräußerungsverbot gem. § 32 Abs. 1 frühestens nach Ablauf von 8 Jahren nach seiner Einverleibung, auch wenn die Zuschüsse schon vor Ablauf von 8 Jahren eingestellt oder das Förderungsdarlehen zurückgezahlt wurden, gelöscht werden kann.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
10. Der Förderungswerber verpflichtet sich auf Dauer der Förderung, die Mietzinse, sofern solche in Betracht kommen, im Sinne des § 31 NÖ WFG festzusetzen.

X.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten und 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.
2. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den Bestimmungen laut Beilage A.
3. 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.
4. Die Förderungswerber hat die Verpflichtung, 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 der Landesregierung bekannt zu geben.

XI.

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 die Gesamtbaukosten gem. § 5 NÖ WFG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 2 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 zu enthalten.

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

Die 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. Ordination entfallenden Kosten sind der anerkannten Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

XII.

1. Vom Förderungswerber ist beiliegender Originalschuldschein, der für die Darlehens- und Zuschusszuerkennung maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen, während auf den Abschriften des Schuldscheines der Name des Förderungswerbers in Maschin- oder Blockschrift mit dem Beisatz e.h. (eigenhändig) anzuführen ist. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine handelsgerichtliche Bestätigung nachzuweisen.
2. Unter Vorlage des Originalschuldscheines ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil (§ 21 NÖ WFG) - und des Veräußerungsverbotens gemäß § 32 Abs. 1 NÖ WFG zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen. Die Antragstellung hat so zu erfolgen, dass der Originalschuldschein in der Urkundensammlung des Grundbuchsgerichtes verbleibt.
3. Bei Bauvorhaben mit mehr als vier Wohnungen ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel ersichtlich zu machen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln durch das Land Niederösterreich gefördert wird.

NÖ LANDESREGIERUNG

Mag. WOLFGANG SOBOTKA

Landeshauptmann-Stellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

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

I. Förderungswürdigkeit

(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 € 28.000,--.

2. von zwei Personen € 48.000,--.

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 der Abs. 4 und 5 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 7) in das Eigentum übertragen werden.
§ 8 Abs. 2 gilt sinngemäß.

(4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein.

(5) Wohnungen, deren Errichtung nach Abschnitt VI oder vergleichbaren früheren diesbezüglichen Bestimmungen gefördert sind, dürfen

a) auch von

1. gemeinnützigen Bauvereinigungen,

2. Gebietskörperschaften,

3. Immobiliengesellschaften im mehrheitlichen Eigentum von Gemeinden (Kommunalimmobilien-gesellschaft) nach einer Bestandsdauer des Objektes von mindestens zehn Jahren erworben werden, jedoch nur dann, wenn sie an Personen weitergegeben werden sollen, die zum Zeitpunkt des Beginns der Benützung förderungswürdig sind.

b) auch von

1. österreichischen Staatsbürgern oder gleichgestellten Personen oder

2. juristischen Personen mit dem Sitz im Inland oder in einem anderen EWR-Mitgliedstaat erworben werden, jedoch nur dann, wenn Sie an Dienstnehmer weitergegeben werden sollen.

Die in lit. a und in § 3 Abs. 1 Z. 4 NÖ WFG 2005 genannten juristischen Personen dürfen auch Wohnheime erwerben.

(6) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf nach Abschnitt VI geförderte Dienstnehmerwohnungen.

- (7) 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.

II. 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 Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.

Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhalts-pflichtigen 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 Lohnzettels der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.