

WOHN-PARK REUTTE WERNER-STORF-STRASSE 7 (Block H)



Lage und Erreichbarkeit

Die neue Wohnanlage der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN liegt auf dem Grundstück 1121/1 in Reutte. Das Gebäude ist Bestandteil des weitläufigen Wohnkonzeptes „Autofreier Wohnpark Mühlerfeld“, welches aus den bereits errichteten Baukörpern Haus A, B, C, I und J, sowie den noch zu errichtenden Gebäuden D, E, F, G und H besteht.

Das Bauvorhaben auf dem ebenen Grundstück wird über die Großfeldstraße erschlossen und wächst im nächsten Bauabschnitt um einen Baukörper, welcher in der Folge mit Haus H benannt wird. Die zukünftige Anschrift dieses Gebäudes lautet Werner-Storf-Straße 7.

Die wichtigsten Details im Überblick

Dieses Bauprojekt wird in Niedrighausbauweise errichtet. Barrierefreiheit, ausreichend Parkfläche in einer Tiefgarage und eine zentrale Komfortlüftung (Be- und Entlüftung) gehören zum Standard.

Wärme- und Energiebedarf (Energieausweis):

HWB SK 11 fGee 0,43

WOHNANLAGE

Reutte, Werner-Storf-Straße 7

Lage





**Wohnanlage mit Kaufoption
in
6600 Reutte, Werner-Storf-Straße 7
BVH 5716**

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN errichtet die Wohnanlage aus Mitteln der Tiroler Wohnbauförderung, sowie mit einem Bankdarlehen und einem Eigenmitteleinsatz der BG FRIEDEN und der Wohnungswerber.

nach den Plänen von

**Architekturbüro DI Thomas Barbist
6600 Lechaschau**

Bauleitung:

**Firma Strabag AG
6600 Reutte
Tel. 05672 69110**

Kontakt Technik BG Frieden:

**Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
FRIEDEN
6063 Rum, Siemensstraße 24a
Tel. 0512/261161-401 – Ing. Marco Gruber (Abt. Technik)
e-mail: marco.gruber@friedentirol.at**

Vergabe der Wohnungen durch

**Marktgemeinde Reutte, Wohnungsamt
Tel. 05672/72300 oder Hausverwaltung@reutte.at**

in Zusammenarbeit mit der

**Gemeinnützigen Bau- und
Siedlungsgenossenschaft
FRIEDEN
6063 Rum, Siemensstraße 24a
Tel. 0512/261161-102 – Dr. Hermine Hirschvogl (Abt. Wohnungsverkauf)
e-mail: hermine.hirschvogl@frieden.at**



Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN stellt sich vor:

Gründung

Die Genossenschaft wurde am 5. November 1947 gegründet und im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter der Zahl 93318 h eingetragen.

Vorstand

Dir. Mag. Peter SOMMER, Obmann
Dir. Dr. Dietmar HÄRTING, Obmann-Stellvertreter
Dir. Bmst. Christoph SCHARINGER, Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Dr. Vinzenz PIPPICH, Vorsitzender
Dir. Bmst. Ing. Karl-Heinz STADLER, Vorsitzender-Stellvertreter
Dr. Johannes HIBLER, Vorsitzender-Stellvertreter
Min.Rat DI Mag. Arnold MIHATSCH
Dkfm. Bernd SCHERZ

Sitz und Anschrift

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Zweigniederlassung Tirol

6063 Rum, Siemensstraße 24a
Tel. 0512/261161-0

Zweigniederlassung Osttirol

9900 Lienz, Schweizergasse 37
Tel. 04852/65086

Gesetzlicher Prüfungsverband

Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband,
1010 Wien, Bösendorfer Straße 7

Bautätigkeit

In nunmehr über 70-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die FRIEDEN in Tirol mehr als 4.500 Wohneinheiten fertig stellen.

ALLGEMEINES

Für das Vertragsverhältnis gelten die Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (TWFG) des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) samt den zu diesen Gesetzen ergangenen Verordnungen.

Bauliche Abänderungen gegenüber diesen Vergabeunterlagen bzw. den Einreichplänen, die sich während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Herstellungskosten (= Grund- und Baukosten)

Die ausgewiesenen Kosten (Grund- und Baukosten) sind Fixpreise.

Der Anteil pro Wohnung an den Gesamtbaukosten und Grundkosten wird nach Nutzwerten ermittelt.

Die während der Bauzeit aufgelaufenen Bauzinsen werden den Baukosten zugerechnet.

Die Verwaltungskosten werden pro Wohneinheit und Tiefgaragenplatz verrechnet.

Finanzierung

Die Finanzierung der Baukosten der Wohnanlage und der KFZ-Abstellplätze erfolgt aus Mitteln der Wohnbauförderung, einem Hypothekendarlehen der Tiroler Sparkasse und Eigenmitteln der BG Frieden.

Die Grundkostenanteile sind zur Gänze mit Eigenmitteln abzudecken. Mit Zuweisung der Wohnung wird ein Finanzierungsbeitrag (=Eigenmittel) von € 120,00-/m² Nutzfläche fällig (siehe Kostenaufstellung). Der Restbetrag wird gestundet. Für diesen Grundkostenanteil werden Stundungszinsen gemäß den Bestimmungen des § 14 Abs. 17 Z 3 WGG verrechnet.

Im Rahmen der Endabrechnung ist der Bauträger berechtigt Guthaben mit den ausstehenden Grundkostenanteilen gegenzurechnen.

Finanzierungsbeiträge (Eigenmittel)

Die 1. Rate des Finanzierungsbeitrages ist innerhalb von 4 Wochen nach Zuweisung der Wohnung fällig.

Die 2. Rate des Finanzierungsbeitrages wird mit Übermittlung des Mietvertrages einige Wochen vor Fertigstellung der Wohnanlage zur Zahlung vorgeschrieben.

Wohnbauförderung

Die Zuteilung des Wohnbauförderungsdarlehens und des Annuitätenzuschusses erfolgt je nach Personenanzahl und Wohnungsgröße (siehe blg. Merkblatt).

Wohnbauförderungsdarlehen: Laufzeit 35 Jahre

Die Höhe des Darlehens errechnet sich aus der förderbaren Wohnnutzfläche x € 1.270,00 Rückzahlungskonditionen gemäß Wohnbauförderungsrichtlinien i.d.g.F.

siehe Merkblatt!

Annuitätenzuschuss:

Für die ersten 7 Jahre wird ein Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,40/m² Nutzfläche und Monat und für weitere 8 Jahre ein Annuitätenzuschuss von € 0,70/m² gemäß den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes und dessen Richtlinien gewährt, längsten jedoch **bis zum Ankauf der Wohnung**. Änderungen können sich bei Fehlen der persönlichen Voraussetzungen (Einkommen, Familienstand, Größe der Wohnung usw.) ermittelt durch die Wohnbauförderungsbehörde ergeben.

Hypothekendarlehen

Laufzeit 25 Jahre mit sofortigem Tilgungsbeginn. Zu Änderungen der Laufzeit ist der Bauträger berechtigt, Schwankungen dürfen die Vorgaben der Tiroler Landesregierung für Wohnkredite nicht überschreiten. Das sind derzeit 3-Monats- Euribor + 1,75% Aufschlag. Der Kalkulation liegt eine Annuität für das Bankdarlehen von 4,40% zugrunde. Die Vorschreibung ändert sich entsprechend der Zinssatzschwankungen.

Benützungsentgelt (Miete)

Das monatliche Benützungsentgelt ist wie folgt kalkuliert:

- a) Annuitätenzahlungen
- b) abzgl. Annuitätenzuschuss
- c) Eigenmittelzinsen
- d) Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- e) Heizkostenakontierung
- f) Warmwasserakontierung
- g) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG
- h) Verwaltungskostenbeitrag
- i) Lift
- j) Rücklagen gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG
- k) Umsatzsteuer a) – j)
- l) Umsatzsteuer für Verwohnung
- m) Tiefgarage inkl. Ust.

Das Benützungsentgelt ist nach Bezug monatlich jeweils bis zum 5. des Monats zu bezahlen. Die Bau- und Betriebskostenabrechnung wird über den tatsächlichen Aufwand Aufschluss geben und unter Umständen eine Regulierung der kalkulierten Beträge mit sich bringen.

SONSTIGES

Mietvertrag mit Kaufoption

Die Ausübung der Kaufoption des Mietgegenstandes (Wohnung oder Reihenhaus) stellt sich nach derzeitiger Gesetzeslage wie folgt dar:

1. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung der in § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum.

Der Erwerb des Mietgegenstandes ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

2. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann gemäß § 15e Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages stellen.
3. Voraussetzung ist, dass das Land Tirol hinsichtlich der gewährten Förderung seine Zustimmung erteilt. Allfällige Änderungen, die sich bei der Förderung durch den Ankauf ergeben, sind zur Gänze zu übernehmen. Sollte das Land Tirol aus welchen Gründen auch immer die Zustimmung nicht erteilen, so ist der Kauf nur ohne Mitübernahme des Förderungsdarlehens möglich. Für den Erhalt des Förderdarlehens wird keine Haftung seitens des Bauträgers übernommen. Der Nichterhalt des Wohnbauförderungsdarlehens bedeutet zugleich eine Erhöhung des Barkaufpreises lt. Musterberechnung.
4. Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15d) Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt werden. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukosten-Endabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz.

Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft wird ein Betrag von € 12,00 pro m² Nettotonutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Auf den Kaufpreis angerechnet werden die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge lt. § 17 WGG.

Auf den Kaufpreis werden – sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt – die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge lt. § 17 WGG angerechnet.

5. Mit dem Kauf übernimmt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte alle Verpflichtungen, welche die Verkäuferin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist und wird diese diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Im Zuge des Kaufes und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen seitens des finanzierenden Kreditinstitutes kommen, was zur Folge haben kann, dass eine Überprüfung der Darlehen nicht möglich ist.

6. Darüber hinaus werden die Kosten der Eigentumsübertragung für Nutzungsgutachten, Verkehrswertgutachten, Arbeitsaufwand für Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr verrechnet. Sollte Umsatzsteuer (auch rückwirkend) anfallen, ist diese vom Käufer zu entrichten.
7. Mit dem Mietgegenstand ist auch der zugeordnete KFZ-Abstellplatz / sind auch die zugeordneten KFZ-Abstellplätze zu erwerben.
8. Für Weiterverkäufe gilt: Entsprechend § 15g WGG ist zugunsten der Verkäuferin ein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes höher ist, als der angebotene Verkaufspreis.

Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine Weiterveräußerung durch den Käufer erfolgen, so ist der Differenzbetrag aus Verkehrswert und Angebotspreis an die Verkäuferin zu bezahlen.

Für Übertragungen an nahestehende Personen (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

9. Für die Weitervermietung gilt entsprechend § 15h WGG für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag darf der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtsatz aufgrund des RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 nicht überschreiten. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25%.

Bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.

10. Die nachfolgend dargestellte Musterberechnung geht davon aus, dass die zum Zeitpunkt des Kaufes aushaftenden Darlehensreste durch die Käufer übernommen werden können und die Verkäuferin seitens der Darlehensgeber aus der persönlichen Schuldhaftung entlassen wird.

Sollte dies nicht möglich sein, ist das aushaftende Darlehen zurückzuzahlen und wirkt sich in diesem Ausmaß erhöhend auf den Barkaufpreis aus.

MUSTERBERECHNUNG Wohnung: 83,38 m ² / 90 NW KFZ-Abstellplatz: 6 NW	Ankauf im 6. Jahr (EUR gerundet)	Ankauf im 11. Jahr (EUR gerundet)	Anmerkung <i>Wohnung TOP 04 KFZ-Abstellplatz Nr. 16</i>
Herstellungskosten *	282.600,00	282.600,00	<i>Wohnung inkl. KFZ-Abstellplatz</i>
zzgl. 2% Rücklage	5.652,00	5.652,00	
zuzüglich Rücklagendotierung (€ 12,00 pro m ² Nettonutzfläche)	1.000,00	1.000,00	<i>Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen</i>
zuzüglich noch nicht berichtete Vorsteuer	34.470,00	22.160,00	
abzgl. Impulsförderung	5.002,00	5.002,00	

Kaufpreis	318.720,00	306.410,00	
abzüglich Darlehensrest(e)	224.260,00	204.700,00	<i>Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können im Falle einer positiven Bonitätsprüfung übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden.</i>
abzüglich noch nicht verwohnte Finanzierungsbeiträge (=bezahlte Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.)	9.505,00	9.005,00	
Barkaufpreis**	84.955,00	92.706,00	<i>Bei Ankauf im 6./11.Jahr nach Bezug</i>

11. Der Grundkostenanteil in Höhe von € „siehe Zuweisungsscheiben“ ist zur Gänze mit Eigenmitteln abzudecken. Für die Finanzierung der Grundkosten wird mit Zuweisung der Wohnung ein Anteil von € „siehe Zuweisungsschreiben“ sofort zur Zahlung fällig. Der Restbetrag von € „siehe Zuweisungsschreiben“ wird bis zur Eigentumsbegründung gestundet. Für den durch das Unternehmen vorzufinanzierenden Grundkostenanteil werden Eigenmittelzinsen gemäß den Bestimmungen des § 14 Abs. 1 Z 3 WGG verrechnet.

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

**Der Barkaufpreis ist abhängig von der zukünftigen Zinsentwicklung.

Mitgliedschaft zur Genossenschaft:

Die Baugenossenschaft Frieden ist eine gemeinnützige Genossenschaft und wir können entsprechend der Genossenschaftssatzungen Wohnungen nur an Genossenschaftsmitglieder vergeben. Für die Aufnahme in die Genossenschaft sind einmalig 4 Genossenschaftsanteile à € 72,-- und eine einmalige Beitrittsgebühr in Höhe von € 72,-- somit insgesamt € 360,-- bzw. € 432,-- (bei zwei Mietern) erforderlich. Dieser Betrag gelangt mit Zuweisung der Wohnung zur Vorschreibung.

Bauarbeiten-Koordinationsgesetz BGBl. 37/1999 IdgF

Da das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten ist, ersuchen wir Sie, falls Sie eine Besichtigung wünschen, mit der Bauleitung zwecks Terminvereinbarung Kontakt aufzunehmen.

Fertigstellung

Der genaue Termin für die Schlüsselübergabe wird Ihnen drei Monate vor dem tatsächlichen Übergabetermin schriftlich bekannt gegeben.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Siehe beiliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Sonderwünsche

Sonderwünsche können nur ausgeführt werden, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und darüber hinaus der FRIEDEN rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Der zukünftige Mieter ist verpflichtet, mit der Durchführung von Sonderwünschen die am Bau tätigen Unternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen kann aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zur Schlüsselübergabe leider nicht gestattet werden.

Vor Auftragserteilung und während der Gewährleistung ist die schriftliche Zustimmung der FRIEDEN einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet. (§ 20 Abs. 5 Z3 WGG).

Bei Ausführung Ihrer Sonderwünsche haben Sie selbst darauf zu achten, dass der Baufortschritt nicht gehemmt wird und dass entsprechend dem allgemeinen Baufortschritt die Sonderwünsche zeitgerecht – jedenfalls aber vor Schlüsselübergabe - fertig gestellt werden.

Die FRIEDEN leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen. Reduzieren sich die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung durch Ausführung eines Sonderwunsches (Minderleistung), erhält der Wohnungswerber keine Gutschrift.

Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird von Seiten der FRIEDEN nur dann erteilt, wenn Sie die 1. Rate Ihres Finanzierungsbeitrages einbezahlt haben (siehe auch Rücktritt).

Rücktritt

Im Falle des Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhalten Sie Ihre einbezahlten Finanzierungsbeiträge abzüglich einer Rücktrittsgebühr von € 300,- umgehend rücküberwiesen. Sonderwünsche sind mit den Professionisten direkt zu verrechnen. Im Falle des Rücktrittes besteht kein Anspruch auf Ersatz der Sonderwünsche (der frühere Zustand ist gegebenenfalls wiederherzustellen).

Bei Rücktritt nach Schlüsselübergabe erfolgt die Rückzahlung der einbezahlten Finanzierungsbeiträge entsprechend den Bestimmungen des § 17 WGG (= einbezahlter Finanzierungsbeitrag abzüglich 1% „Verwohnung“ pro Jahr). Eine Rücktrittsgebühr fällt dann nicht an.

Fallen durch einen Rücktritt des (zukünftigen) Mieters Kosten für den Rückbau von Sonderwünschen an, so werden diese mit den einbezahlten Finanzierungsbeiträgen gegenverrechnet.

(§ 20 Abs. 5 Z3 WGG).