

Wohnanlage – Kirchdorf, Brückenstraße 1,3,5 Bauteil 1 – Haus A + B



Kurzbeschreibung

Die geplante Wohnanlage in Kirchdorf i. Tirol Brückenstraße 1,3,5 der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden wird unter Einhaltung der energetischen Kennzahlen der Wohnbauförderungsrichtlinie errichtet und liegt auf dem Grundstück 41/2 der Gemeinde Kirchdorf i. Tirol

Die wichtigsten Details im Überblick

Die drei Baukörper sind der erste Bauteil eines Bebauungskonzeptes von der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden und der Alpenländischen gemeinnützigen WohnbauGmbH. Es entstehen hierbei im Haus A und B insgesamt 27 Mietwohnungen mit Kaufoption und im Haus C 10 Mietwohnungen sowie ein neuer Jugendtreff der Gemeinde Kirchdorf. Die Häuser A, B + C sind unterirdisch durch eine Tiefgarage miteinander verbunden. Jeder Wohnung sind ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil zugeordnet.

Haus A HWB SK 30 fGEE 0,48

Haus B HWB SK 30 fGEE 0,48

WOHNANLAGE Kirchdorf, Brückenstraße 1,3,5

Lageplan





**Wohnanlage
Kirchdorf, Brückenstraße 1 + 3
BVH 5710 mit 27 Mietwohnungen mit Kaufoption**

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.

Planung

ARGE Burtscher-Durig & Pedit Architekten
Mariahilfer Str. 51/2/2, 1060 Wien
kirchdorf@burtscherdurig.at

Oberbauleitung:

**Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
FRIEDEN**
Tel. 0512/261161-401 – Ing. Marco Gruber (Abt. Technik)
marco.gruber@frieden.at

Bauleitung:

Neuner Baumanagement GmbH
Salzburgerstr. 22b, 6380 St. Johann
05352/63070-0 oder a.neuner@ing-neuner.at

Information zu den Wohnungen:

**Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
FRIEDEN**
Tel 0512/261161- 330 - Frau Meixger Tina (Abt. Wohnungsverkauf)
tina.meixger@frieden.at

Vergabe der Wohnungen:

Gemeinde Kirchdorf in Tirol
Dorfplatz 4
Tel. 05352/63111 oder gemeinde@kirchdorf.tirol.gv.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 fast 75-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die FRIEDEN in Tirol mehr als 4.700 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.

Gesamtkosten (=Herstellungskosten = Grund- und Baukosten)

Die ausgewiesenen Kosten können sich verändern. Die endgültige Summe wird anlässlich der Endabrechnung nach Überprüfung des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung festgestellt werden.

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 KFZ-Abstellplatz verrechnet.

Finanzierung

Die Finanzierung der Baukosten der Wohnanlage und der KFZ-Abstellplätze erfolgt aus Mitteln der Wohnbauförderung, einem Hypothekendarlehen der Erste Bank, Eigenmittel der gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden und Eigenmittel der Mieter.

Die Grundkostenanteile sind zur Gänze mit Eigenmitteln abzudecken. Mit Zuweisung der Wohnung wird ein Finanzierungsbeitrag (=Eigenmittel) von € 250,--/m² Nutzfläche fällig (siehe Kostenaufstellung). Der Restbetrag wird vom Bauträger 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 aushaftenden Grundkostenanteilen gegenzuverrechnen.

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 37,5 Jahre

Die Höhe des Darlehens errechnet sich aus der förderbaren Wohnnutzfläche x € 1.400,--.
Rückzahlungskonditionen gemäß Wohnbauförderungsrichtlinien i.d.g.F.

siehe Merkblatt i.d.g.F.!

Annuitätenzuschuss:

Bei **Mietwohnungen** wird vom Land Tirol der Vermieterin ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich € 0,90 pro m² förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von 15 Jahren gewährt, längsten jedoch **bis zum Ankauf der Wohnung**. Der Zuschuss wird bei der Berechnung der Miete eingerechnet. 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 die BG Frieden 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 4,45% 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) Heizkostenabrechnung
- f) Warmwasserabrechnung
- g) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d WGG
- h) Verwaltungskostenbeitrag
- i) Lift
- j) Rücklagen gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG
- k) Umsatzsteuer der Entgeltvorschreibung von 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:

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.

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

Wir weisen darauf hin, dass das Betreten der Baustelle verboten ist. Es wird mit fortgeschrittener Bauphase für unsere zukünftigen Mieter einen gemeinsamen Besichtigungstermin geben – der Termin hierfür wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Fertigstellung

Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Sommer/Herbst 2023 erfolgen. 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 Rücktritts 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).

Rum, Januar 2022/tsc