Wohnanlage – Jenbach, Prantlgründe
Bauteil 1

Lage und Kurzbeschreibung

Wohnungseigentum und das Tiroler Friedenswerk errichten auf dem Grundstück 817/1, EZ 1116, KG Jenbach eine Wohnanlage mit fünf Baukörpern und insgesamt 79 Wohnungseinheiten samt Tiefgarage. In der 1. Baustufe kommt der Baukörper 1 (Frieden) und der Baukörper 5 (WE) zur Ausführung.

Im Baukörper 1 sind 19 Mietwohnungen mit Kaufoption situiert. Die Größen variieren bei den 2- bis 4-Zimmerwohnungen zwischen 43m² und 91m². Zugehörig zu jeder Wohnung sind ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Energiewerte:

HWB Ref. SK 20,7 fGEE, SK 0,56

TIROLER FRIEDENS WERK

WOHNANLAGE
Jenbach, Achenseestraße

Lageplan

Mietwohnanlage mit Kaufoption
in
6200 Jenbach, Achenseestraße
BVH 615

Die Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH als Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN errichtet das Bauvorhaben mit Mitteln der Tiroler Wohnbauförderung, einem Hypothekardarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber.

Planung:

BESTO ZT GmbH
Postgasse 7, 6200 Jenbach
☎ 05244/20 123, ✉ architekt@besto.at

GU/Bauleitung

Fa. Swietelsky AG
Neuraut 1, 6170 Zirl

Oberbauleitung:

Tiroler Friedenswerk
Gemeinnützige WohnbaugesmH
Siemensstr. 24a, 6063 Rum
Ing. Andreas Gabelsberger, ☎ 0512/261 161 – 402
✉ andreas.gabelsberger@frieden.at

Information:

Tiroler Friedenswerk
Gemeinnützige WohnbaugesmbH.
Siemensstraße 24a, 6063 Rum
Tina Meixger (Abt. Wohnungsverkauf), ☎ 0512/261161- 330
✉ tina.meixger@frieden.at

Vergabe der Wohnungen:

Marktgemeinde Jenbach
Südtiroler Platz 2, 6200 Jenbach
☎ 05244 6930, ✉: gemeinde@jenbach.at

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 Tiefgaragenplatz verrechnet.

Finanzierung

Die Finanzierung der Baukosten der Wohnanlage erfolgt aus Mitteln der Wohnbauförderung, einem Hypothekardarlehen der Hypo Tirol Bank, Eigenmitteln der Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH. und Eigenmitteln der Mieter.

Die Grundkostenanteile sind zur Gänze mit Eigenmitteln abzudecken. Mit Zuweisung der Wohnung wird ein Finanzierungsbeitrag (=Eigenmittel) von € 120,--/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 aushaftenden Grundkostenanteilen gegenzuverrechnen.

Finanzierungsbeiträge (Eigenmittel)

Die 1. Rate des Finanzierungsbeitrages ist innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Zuweisung der Wohnung durch die Tiroler Friedenswerk gemeinn. WohnbaugesmH. 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,--.
Rückzahlungskonditionen gemäß Wohnbauförderungsrichtlinien i.d.g.F.

siehe Merkblatt!

Annuitätenzuschuss:
Bei **Mietwohnungen** wird vom Land Tirol für die ersten 7 Jahre 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, **längstens 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.

Hypothekardarlehen
Laufzeit 30 Jahre mit sofortigem Tilgungsbeginn. Zu Änderungen der Laufzeit ist die Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH. berechtigt. Schwankungen dürfen die Vorgaben der Tiroler Landesregierung für Wohnkredite nicht überschreiten. Das ist derzeit ein 3-Monats- Euribor + 1,75% Aufschlag. Der Kalkulation liegt eine Annuität für das Bankdarlehen von 4,15% zugrunde. Die Vorschreibung ändert sich entsprechend der Zinssatzschwankungen.

Miete
Das monatliche Mietentgelt 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) – i)
l) Umsatzsteuer für Verwohnung
m) Tiefgarage inkl. Ust.

Das Mietentgelt 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.

Bauarbeiten-Koordinationsgesetz BGBl. 37/1999 ldgF

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

Der genaue Termin für die Schlüsselübergabe wird dem Wohnungswerber 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 Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH. 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 Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH. einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet. (§ 20 Abs. 5 Z3 WGG).

Bei Ausführung von Sonderwünschen hat der Wohnungswerber 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 Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH. 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 Tiroler Friedenswerk gemeinnützige WohnbaugesmbH. nur dann erteilt, wenn der Wohnungswerber die 1. Rate Ihres Finanzierungsbeitrages einbezahlt hat (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, August 2022/tsc