

Gefördertes Eigenheim im Grünen

2620 Natschbach-Loipersbach, Uferstraße 65 und Steingasse 18 | 8 Reihenhäuser

www.frieden.at

Kontakt Wohnungsverkauf:
01/ 505 57 26 DW 5500,
5511, 5533, 5544



Symboldarstellung: BAUMEISTER JOSEF PANIS GmbH & Co KG

Architektur und Planung



Josef Panis GmbH & Co KG
2700 Wiener Neustadt
Domplatz 11
Tel.: +43 (0) 2622 21660
E-Mail: info@panis.at
www.panis.at

Auskunft und Vergabe



**Niederösterreichisches Friedenswerk
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.**
Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien
Tel.: +43 (0) 1 505 57 26
DW 5500, 5511, 5522, 5533, 5544
E-Mail: wien@frieden.at | www.frieden.at

Gefördertes Eigenheim im Grünen
2620 Natschbach-Loipersbach,
Uferstraße 65 und Steingasse 18
Obj. 768

Wir errichten unter Zuhilfenahme von Mitteln der NÖ Wohnungsförderung und nach den Plänen der

Josef Panis GmbH & Co KG
2700 Wr. Neustadt, Domplatz 11
Tel. +43 (0) 2622 21660
E-Mail: info@panis.at
Internet: www.panis.at

unter Durchführung der Baumeisterarbeiten der

Handler Bau Gesellschaft m.b.H
2853 Bad Schönau, Walter Handler Straße 1
Tel.: +43 (0) 2646 2278
E-Mail: office@handler-group.com
Internet: www.handler-group.com

eine Reihenhausanlage mit insgesamt 8 geförderten Eigentumshäusern samt 12 überdeckten KFZ-Abstellplätzen im Freien.

Auskunft und Vergabe

Niederösterreichisches Friedenswerk
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: +43 1 505 57 26 - 0, DW 5500, 5511, 5533 oder 5544
Telefax: +43 1 505 57 26 - 5599
E-Mail: wien@frieden.at
Internet: www.frieden.at

Die NÖ-Friedenswerk GesmbH, eine Tochtergesellschaft der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN, stellt sich vor:

Gründung

Die Gesellschaft wurde am 11.10.1951 gegründet und ist im Firmenbuch des Landesgerichtes Wiener Neustadt unter FN 126418i eingetragen.

Geschäftsführung

Dir. KommRat Mag. Peter SOMMER

Dir. Bmstr. Ing. Christoph SCHARINGER, BA MA

Aufsichtsrat

Dr. Vinzenz PIPPICH, Vorsitzender

Dkfm. Bernd SCHERZ, Vorsitzender-Stellvertreter

Abg. z. NR a. D. Günter KÖSSL

Dir. KommRat Anton MITTELMEIER

Mag. Robert RINTERSBACHER

Sitz

2351 Wr. Neudorf, Mühlfeldgasse 22

Büroadresse

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Telefon: +43 1 505 57 26 - 0

Gesetzlicher Prüfungsverband

Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

1010 Wien, Bösendorfer Straße 7

Bautätigkeit der Siedlungsgesellschaft NÖ FRIEDENSWERK

In mehr als 70-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft rund 2.500 Wohneinheiten fertig stellen.

Bautätigkeit der Baugenossenschaft FRIEDEN

In fast 75-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Genossenschaft mehr als 17.500 Wohneinheiten fertig stellen.

Allgemeines

Für das Vertragsverhältnis gelten die Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes (NÖ WFG), des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) 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. Siehe beiliegendes Kaufvertragsmuster Pkt. V.

Bauträgervertragsgesetz

Die gegenständliche Vereinbarung entspricht dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

Die Besicherung gegen den Verlust der geleisteten Zahlungen des Käufers erfolgt gemäß § 9 und § 10 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) durch die grundbücherliche Sicherstellung des Käufers in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan. Die Abwicklung des Kaufvorganges und die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages samt Wohnungseigentumsbegründung erfolgt über den bestellten Treuhänder, den Vertragsverfasser RA Mag. Martin Nepraunik. Siehe beiliegendes Kaufvertragsmuster Pkt. III.

Herstellungskosten (= Grund- und Baukosten)

Die Grund- und die Baukosten werden im Verhältnis der Nutzwerte (vorläufige Nutzwerte siehe Kaufpreis- & Finanzierungsübersicht) aufgeteilt. Die Zuteilung der Wohnbaufördermittel erfolgt nach Quadratmeter-Wohnnutzfläche, definiert durch das NÖ WFG 2005.

Die endgültigen Herstellungskosten werden anlässlich der Endabrechnung mit dem Land Niederösterreich festgestellt.

Finanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt bei dem Reihenhaus durch den aufzubringenden Barkaufpreis und durch die Übernahme des Haftungsdarlehens (= Wohnbauförderung in Form einer Objektförderung) des Landes Niederösterreich. Hierfür ist die Förderwürdigkeit der Käuferin oder des Käufers Voraussetzung. Siehe beiliegendes Kaufvertragsmuster Pkt. VI.

Zur Übernahme des Haftungsdarlehens des Landes Niederösterreich ist eine Bonitätsprüfung der finanzierenden Bank erforderlich, welche frühestens bei Rohbaufertigstellung vom Land Niederösterreich bekannt gegeben wird.

Für den nicht geförderten KFZ-Abstellplatz ist der Kaufpreis in voller Höhe zu erlegen.

Mangels Förderwürdigkeit besteht alternativ die Möglichkeit, dass die Finanzierung des Kaufpreises des Reihenhauses und des KFZ-Abstellplatzes ohne Übernahme des Haftungsdarlehens des Landes Niederösterreich erfolgen kann.

Die Zahlungsmodalitäten der jeweiligen Kaufpreise sind dem Kaufvertrag zu entnehmen. Siehe beiliegendes Kaufvertragsmuster Pkt. II.

Haftungsdarlehen des Landes Niederösterreich (Wohnbauförderung)

Die Wohnbauförderung in Form einer Objektförderung ist ein bezuschusstes Darlehen als Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von 31 Jahren. Das Darlehen wird bei einem von der NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelten Darlehensgeber aufgenommen.

Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Der Förderzinssatz beträgt vom 1. bis zum 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst.

Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht einerseits aus der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung und andererseits darin, dass das Land Niederösterreich ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz gewährt. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist lediglich der Darlehenszinssatz zu leisten.

Die Zuteilung des bezuschussten Hypothekendarlehens erfolgt nach Wohnungsgrößen, definiert durch das NÖ WFG 2005.

Bei Übernahme des Haftungsdarlehens ist die Zustimmung des Landes Niederösterreich zum Eigentumserwerb erforderlich. Diese Zustimmung wird erst nach Genehmigung der Endabrechnung erteilt.

Kaufpreis

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis im Sinne des § 15a WGG. Die Kaufpreise der einzelnen Reihenhäuser und der KFZ-Abstellplätze werden explizit im Kaufvertrag angeführt und sind in beiliegender Kaufpreis- & Finanzierungsübersicht ersichtlich.

Im Zuge der Endabrechnung mit dem Land Niederösterreich wird die endgültige Höhe des Haftungsdarlehens festgelegt und zieht unter Umständen eine Änderung des ausgewiesenen Barkaufpreises nach sich.

Kaufabwicklung

Im Anhang finden Sie ein Musterangebot für den Erwerb des Reihenhauses inkl. dem fix zugeordneten KFZ-Abstellplatz (Beilage C 1.).

Das Originalangebot wird im Zuge der Projektbesichtigung oder -besprechung von einer Mitarbeiterin oder einem Mitarbeiter der Abteilung Wohnungsverkauf zur Unterschrift vorgelegt und anschließend an die VertragserrichterIn und Treuhänderin, die Kanzlei Nepraunik & Prammer, weitergeleitet. Nach Erhalt Ihres Angebotes wird Herr RA Mag. Nepraunik die weitere Vorgangsweise mit Ihnen abstimmen.

Des Weiteren finden Sie im Anhang das Muster des Kaufvertrages (Beilage C 2.) welches Ihnen im Original von Herrn RA Mag. Nepraunik zur Unterschrift vorgelegt werden wird.

Subjektförderung

Zum Aufwand für das Wohnen kann Eigentümerinnen oder Eigentümern eines geförderten Eigentumsheims eine Subjektförderung (= einkommensabhängiger variabler Zuschuss) für jeweils 1 Jahr zuerkannt werden. Voraussetzungen sind u.a. wenn das Reihenhaus der Hauptwohnsitz ist, nach den Voraussetzungen der NÖ Wohnungsförderung gefördert wurde und die laufende Rückzahlung des Förderungsdarlehens.

Weitere Informationen für die Berechnung entnehmen Sie bitte dem Internet unter:

https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html

Laufende monatliche Aufwendungen Reihenhaus

Die laufenden monatlichen Aufwendungen sind nach Bezug jeweils bis zum 5. des Monats zu bezahlen.

Die laufenden monatlichen Aufwendungen sind wie folgt kalkuliert:

- a) Annuitäten des Haftungsdarlehens
- a) Betriebskosten, dzt. € 1,59 / Nutzwertpunkt (NW)
- b) Verwaltungskosten gemäß Entgelttrichtlinienverordnung idgF, dzt. € 24,78 / WE
- c) Beitrag zur Rücklage, dzt. € 0,45 / Nutzwertpunkt (NW)
- d) 10% Umsatzsteuer für b) und c)

Die Höhe der kalkulierten laufenden monatlichen Aufwendungen ist aus den beiliegenden Listen und dem Kaufvertrag zu ersehen. Die jährliche Betriebskostenabrechnung wird unter Umständen eine Regulierung der kalkulierten Beträge mit sich bringen.

KFZ – Abstellplatz

Es werden insgesamt 12 überdeckte KFZ-Abstellplätze im Freien (Carports) mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindestlänge von 5,0 m errichtet.

Zu jedem Reihenhaus ist gemeinsam mit dem Reihenhaus ein fix zugeteilter KFZ-Abstellplatz mit zu erwerben. Zusätzlich kann je nach Verfügbarkeit ein weiterer Abstellplatz erworben werden. Die Vergabe erfolgt nach dem Einlangen der Angebote der Reihenhauswerber.

Der Kaufpreis und das gesonderte monatliche Entgelt sind aus beiliegender Kaufpreis- & Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

Laufende monatliche Aufwendungen KFZ-Abstellplatz

Die laufenden monatlichen Aufwendungen sind nach Bezug jeweils bis zum 5. des Monats zu bezahlen.

Die laufenden monatlichen Aufwendungen sind wie folgt kalkuliert:

- a) Betriebskosten, dzt. € 1,59 / Nutzwertpunkt (NW)
- b) Verwaltungskosten gemäß Entgelttrichtlinienverordnung idgF, dzt. € 4,96 / WE
- c) Beitrag zur Rücklage, dzt. € 0,45 / Nutzwertpunkt (NW)
- d) 20% Umsatzsteuer für a) und b)

Die Höhe der kalkulierten laufenden monatlichen Aufwendungen ist aus den beiliegenden Listen und dem Kaufvertrag zu ersehen. Die jährliche Betriebskostenabrechnung wird unter Umständen eine Regulierung der kalkulierten Beträge mit sich bringen.

Fertigstellung

Die gegenständliche Vereinbarung entspricht dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

- Voraussichtliche Fertigstellung: 31.10.2022
- Spätest mögliche Fertigstellung: 28.02.2023

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

Beilagen

Folgende Beilagen dieser Vergabeunterlagen werden Bestandteil des Kaufanbotes bzw. des Kaufvertrages:

- Beilage A: A1. Orts-, Übersichts- und Lageplan
A2. Allgemeinflächen und KFZ-Abstellplätze
A3. Grundrisse und Planlegende
- Beilage B: B1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
B2. Energieausweise
B3. Vorläufiges Nutzwertgutachten
B4. Zusicherung Wohnbauförderung
B6. Netzzugangsvertrag Strom
B7. Muster Hausverwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag
- Beilage C: C1. Muster Anbot Reihenhaus gefördert mit KFZ-Stellplatz
C2. Muster Kaufvertrag gefördert Reihenhaus mit KFZ-Stellplatz

2620 Natschbach-Loipersbach, Uferstraße 65 / Steingasse 18

Herstellungskosten- & Finanzierungsübersicht in € gerundet

8 geförderte Reihenhäuser im Eigentum

Objekt Nr.: 768

Kalkulationsgrundlage vom: 07.03.2022

Bezuschusstes Darlehen (Förderungsdarlehen)

Laufzeit: 31 Jahre

Verzinsung (variabel): 0,65%

Adresse	Geschoß	Wohnnutzfläche [m²]	Anzahl Zimmer	Garten exkl. Terrassenfläche [m²]	Terrasse [m²]	Nutzwert WE	KFZ-Abstellplatz zugeordnet	Grundkostenanteil nach NW	Baukostenanteil nach NW	Kaufpreis nach NW	Bezuschusstes Darlehen (Förderungsdarlehen) nach m² WNFL	Barkaufpreis (bei gleichzeitiger Übernahme des Förderungsdarlehens)	Laufende monatliche Aufwendungen (exkl. KFZ-Abstellplatz, Strom- und Heizkosten)
Steingasse 18/1	EG+OG	108,72	4	88,26	13,99	126	7	36.878	410.997	447.875	198.142	249.733	517
Steingasse 18/2	EG+OG	108,72	4	37,90	13,99	118	8	34.537	384.902	419.439	198.142	221.297	499
Steingasse 18/3	EG+OG	108,72	4	37,91	13,99	118	9	34.537	384.902	419.439	198.142	221.297	499
Steingasse 18/4	EG+OG	108,72	4	64,23	13,99	127	10	37.171	414.259	451.430	198.142	253.288	520
Uferstraße 65/1	EG+OG	108,72	4	77,92	13,99	125	1	36.586	407.735	444.321	198.142	246.179	515
Uferstraße 65/2	EG+OG	108,72	4	37,92	13,99	118	2	34.537	384.902	419.439	198.142	221.297	499
Uferstraße 65/3	EG+OG	108,72	4	37,92	13,99	118	3	34.537	384.902	419.439	198.142	221.297	499
Uferstraße 65/4	EG+OG	108,72	4	78,12	13,99	128	4	37.464	417.521	454.985	198.142	256.842	522
Summen		869,76		460,18	111,92	978		286.246	3.190.120	3.476.366	1.585.138	1.891.228	

2620 Natschbach-Loipersbach, Uferstraße 65 / Steingasse 18

Objekt Nr.:

768

Herstellungskosten- & Finanzierungsübersicht in € gerundet

Kalkulationsgrundlage vom:

07.03.2022

KFZ-Abstellplätze

KFZ-Stellplatz zugeordnet

KFZ-Abstellplatz	Stellplatz Nummer	Nutzwert	Grundkostenanteil KFZ-Abstellplatz nach NW	Baukosten anteil KFZ-Abstellplatz nach NW	Herstellungskosten KFZ-Abstellplatz nach NW	Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	Laufende monatliche Aufwendungen KFZ-Abstellplatz
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	1	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	2	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	3	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	4	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	5	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	6	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	7	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	8	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	9	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	10	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	11	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
KFZ Abstellplatz im Freien überdeckt	12	5	1.463	16.309	17.773	17.773	18
Summen	12	60	17.561	195.713	213.274	213.274	

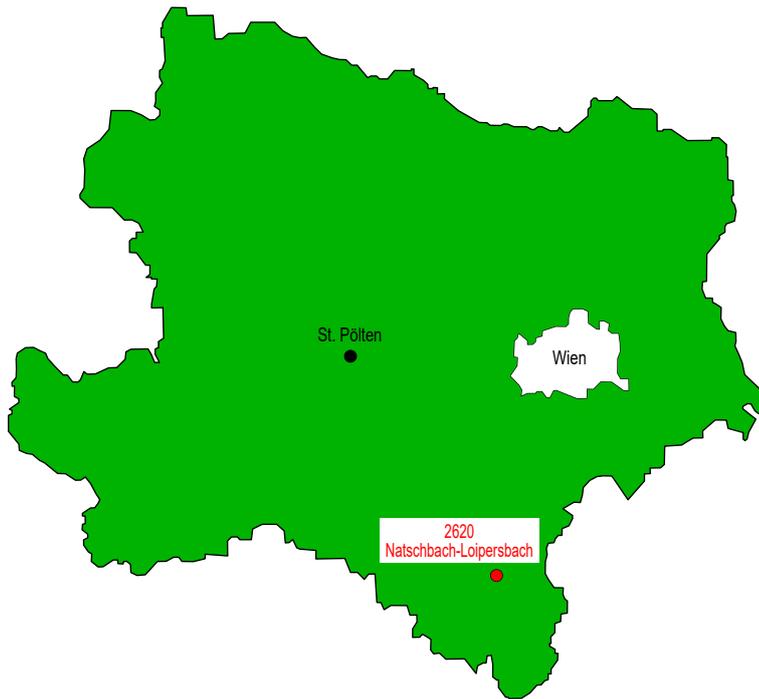
Beilage A:

A1. Übersichts-, Orts- und Lageplan

A2. Allgemeinflächen und KFZ-Abstellplätze

A3. Grundrisse und Planlegende

ÜBERSICHTSPLAN



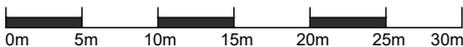
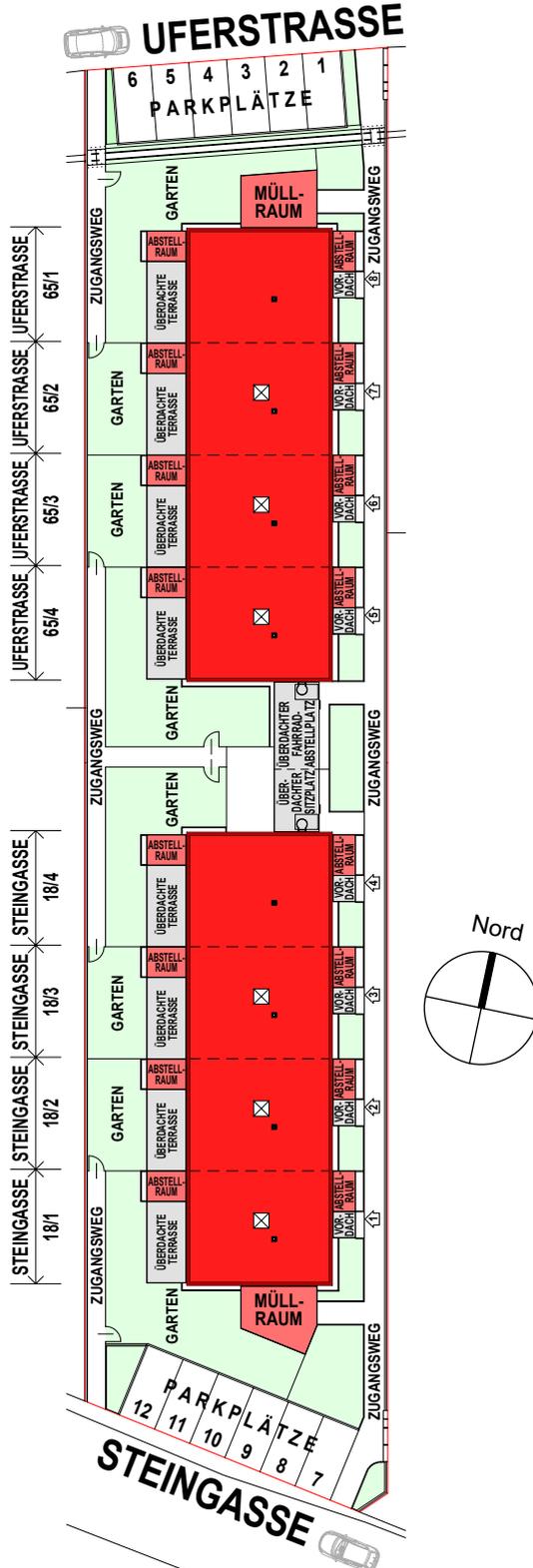
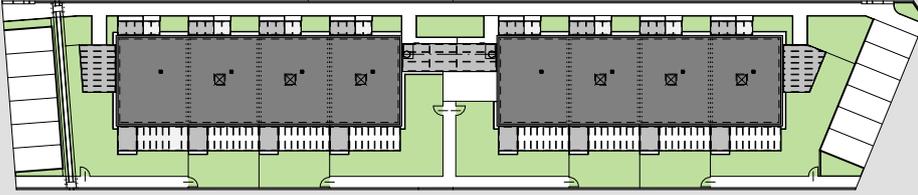
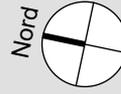
ORTSPLAN



Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



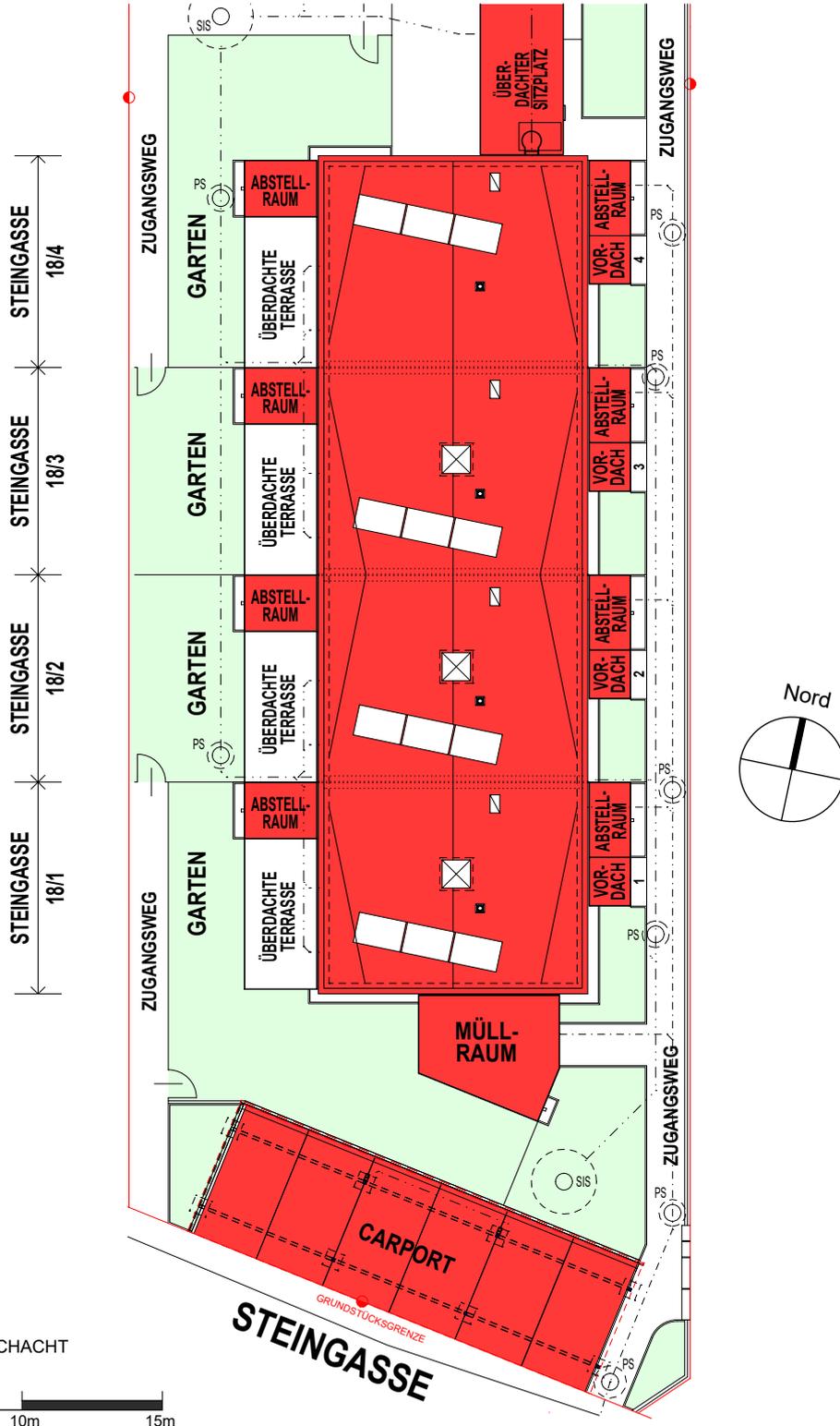
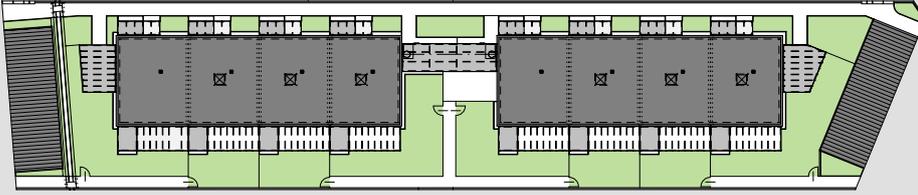
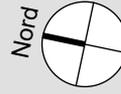
ÜBERSICHTSLAGEPLAN



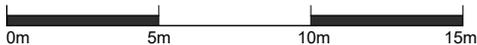
STAND: 21.04.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



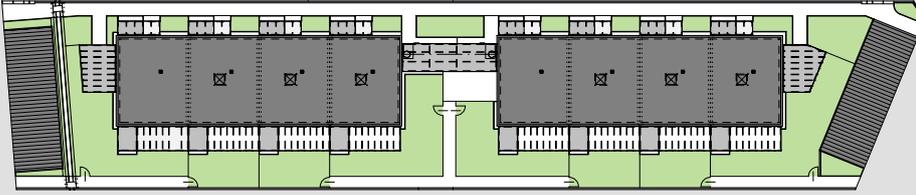
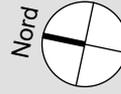
SIS: REGENWASSERSICKERSCHACHT
 PS: PUTZSCHACHT



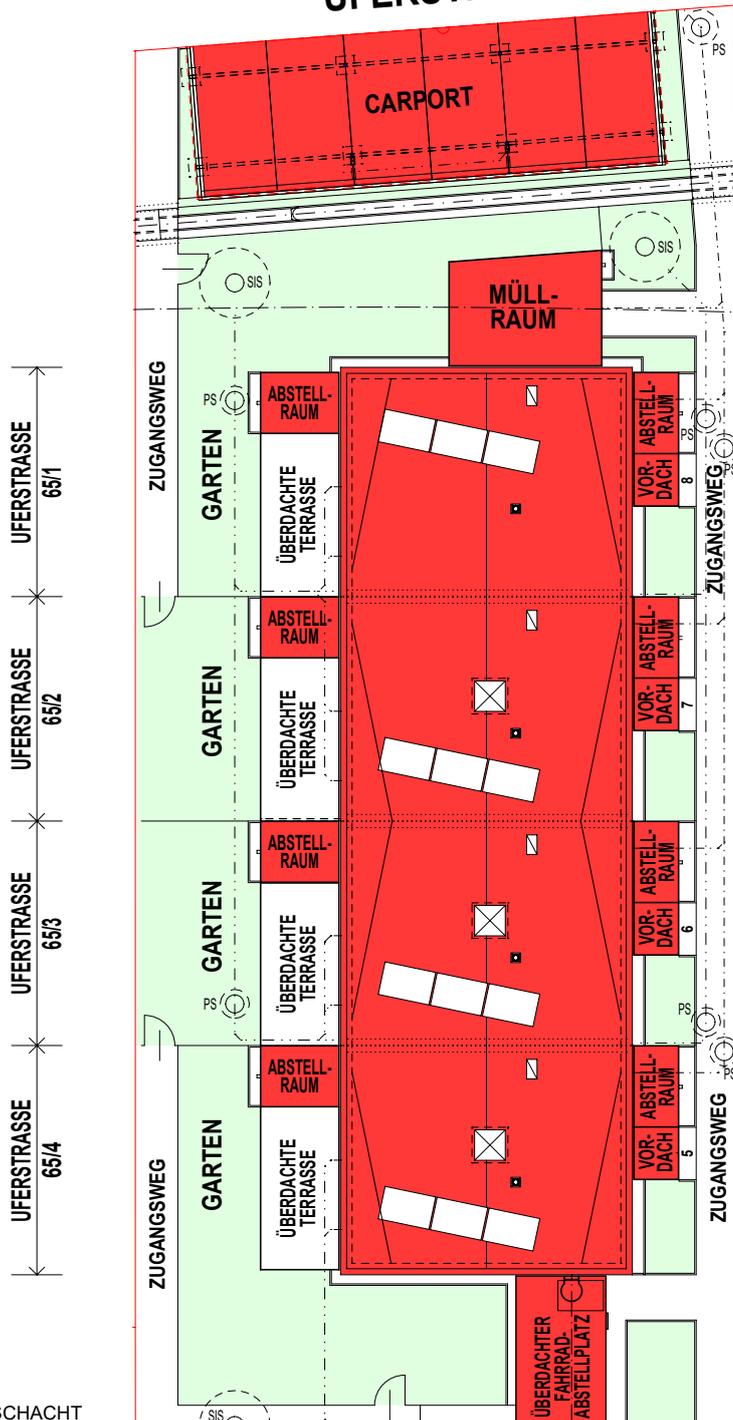
STAND: 11.01.2022

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



UFERSTRASSE



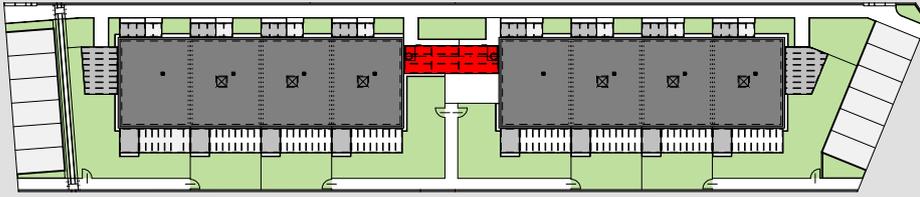
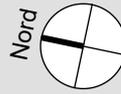
SIS: REGENWASSERSICKERSCHACHT
 PS: PUTZSCHACHT



STAND: 11.01.2022

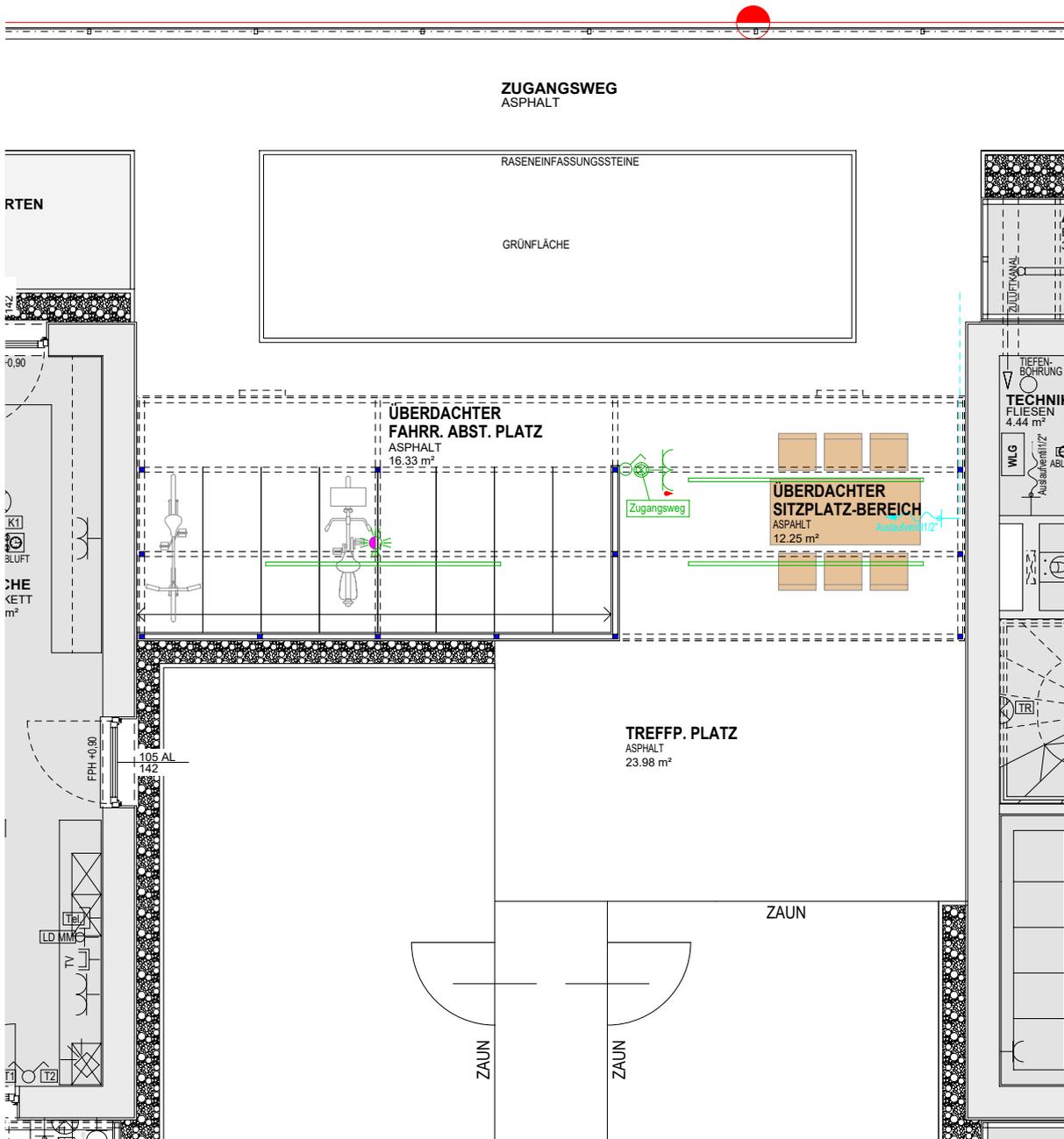
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

ALLGEMEINE RÄUME



ERDGESCHOSS ALLGEMEINE RÄUME

FAHRR.ABST.PLATZ	16,33 m ²
SITZPLATZ-BEREICH	12,25 m ²
TREFFP.PLATZ	23,98 m ²



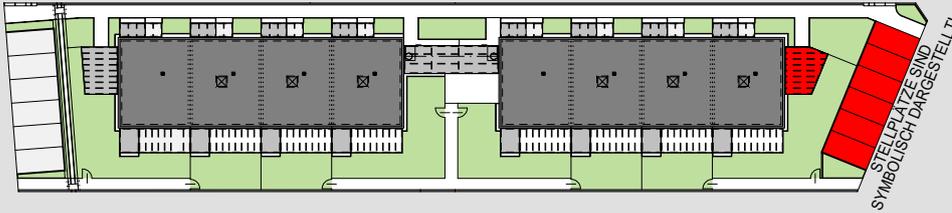
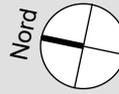
STAND: 21.04.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544

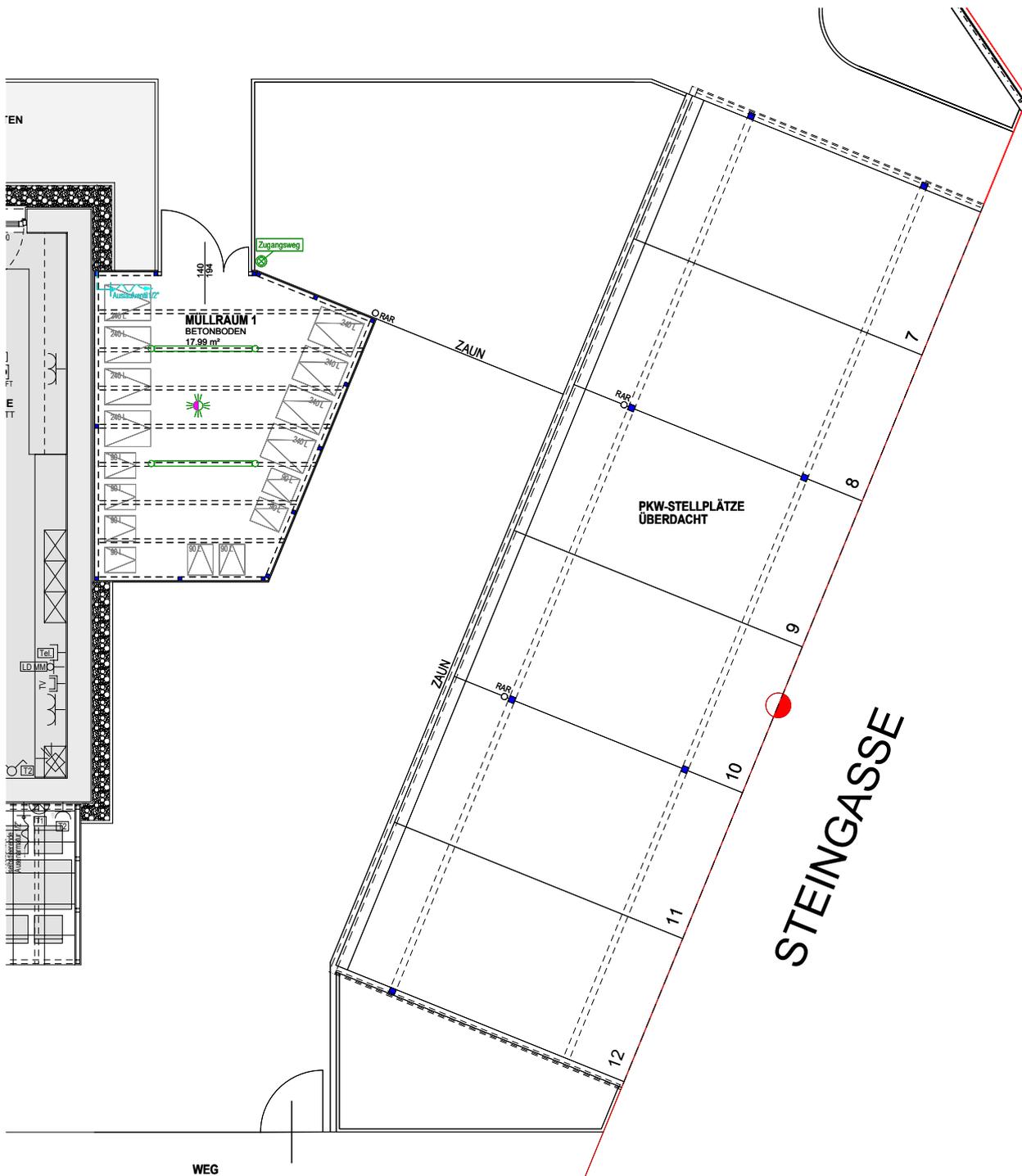


MÜLLRAUM 1 + STELLPLÄTZE STEINGASSE



ERDGESCHOSS STEINGASSE

MÜLLRAUM 1	17,99 m ²
STELLPLÄTZE	6 Stück

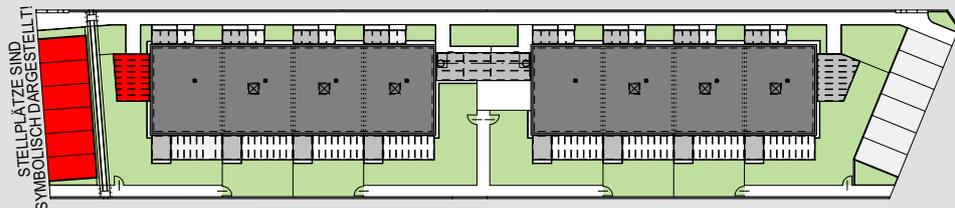
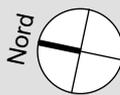


STAND: 21.04.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

REIHENHAUSANLAGE NATSCHBACH-LOIPERSBACH
 UFERSTRASSE 65 / STEINGASSE 18

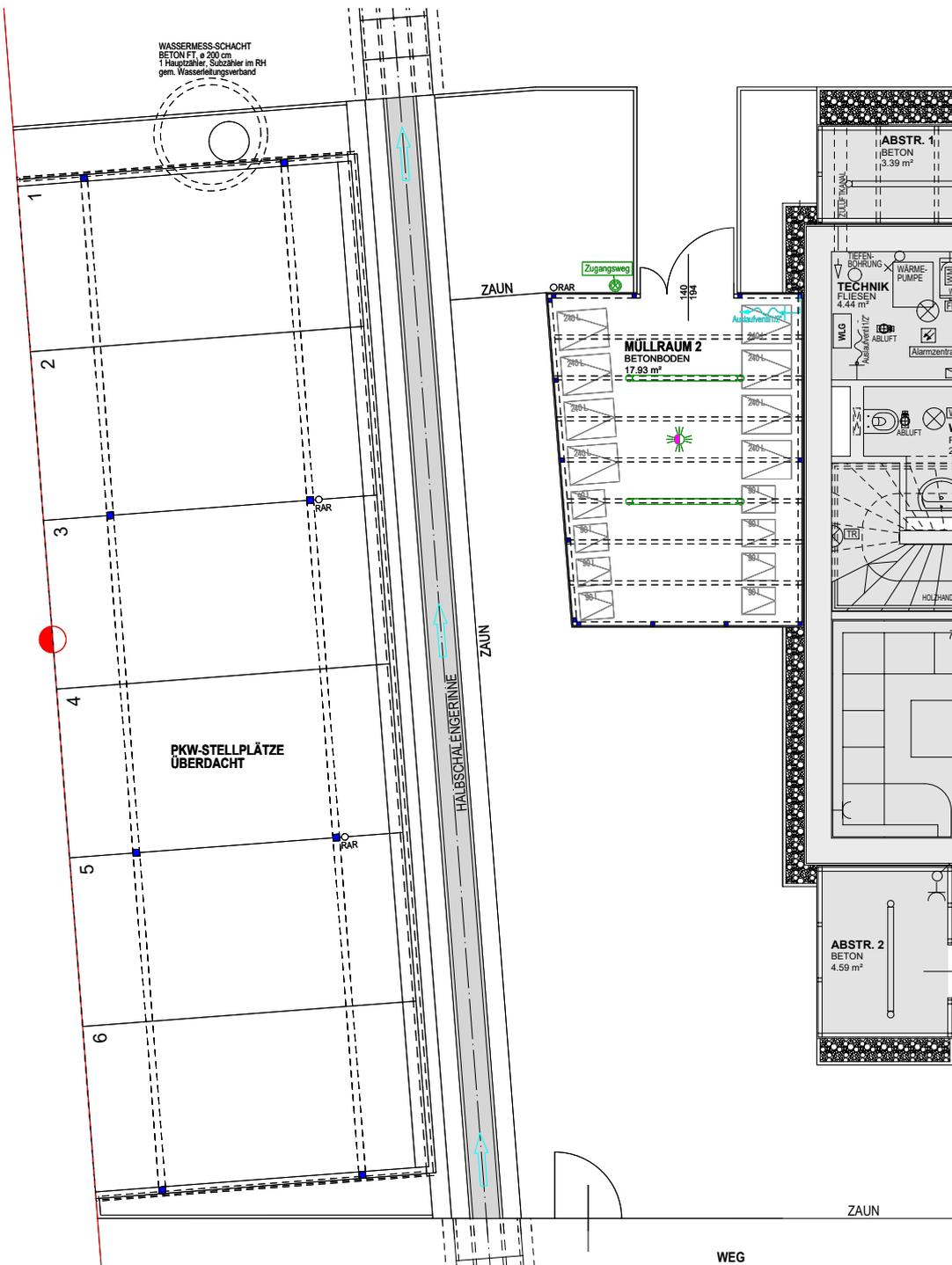
MÜLLRAUM 2 + STELLPLÄTZE
 UFERSTRASSE



ERDGESCHOSS
 UFERSTRASSE

MÜLLRAUM 2	17,93 m ²
STELLPLÄTZE	6 Stück

UFERSTRASSE



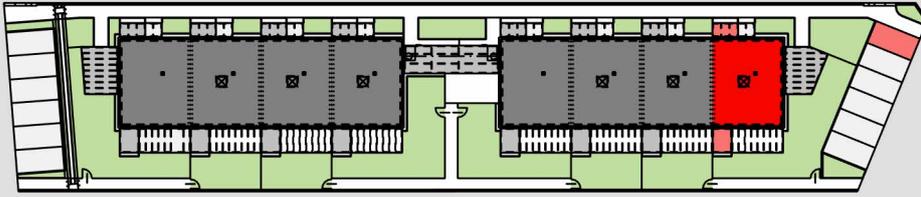
STAND: 21.04.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wient@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544

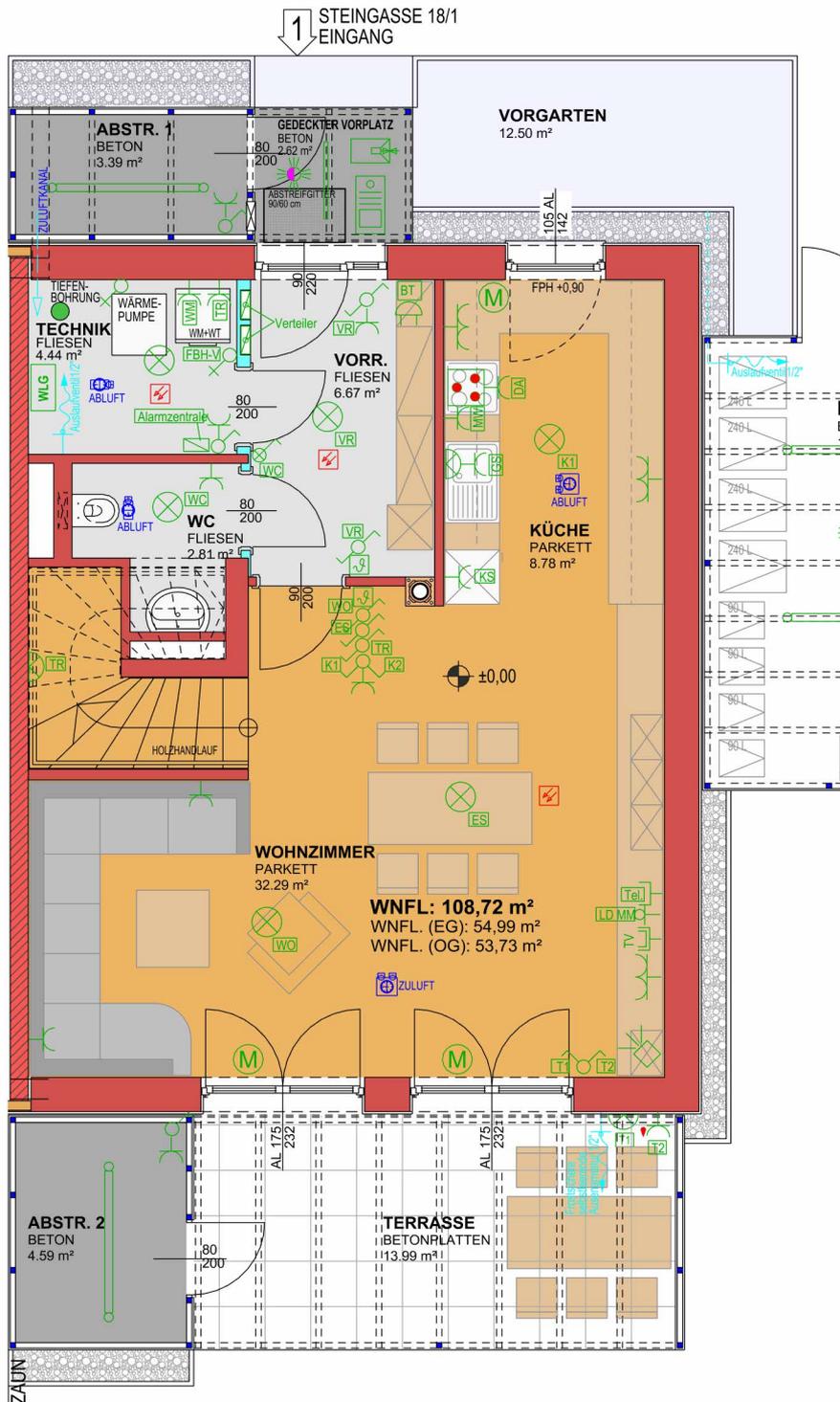


STEINGASSE 18/1 ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS
 STEINGASSE 18/1

WOHNNUTZFLÄCHE 4 ZIMMER	108,72 m ²
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUENSCHOTTER	88,26 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²



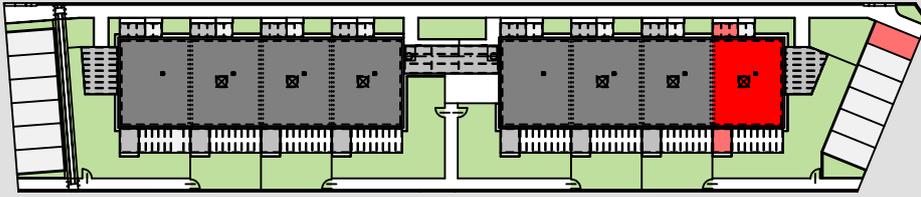
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

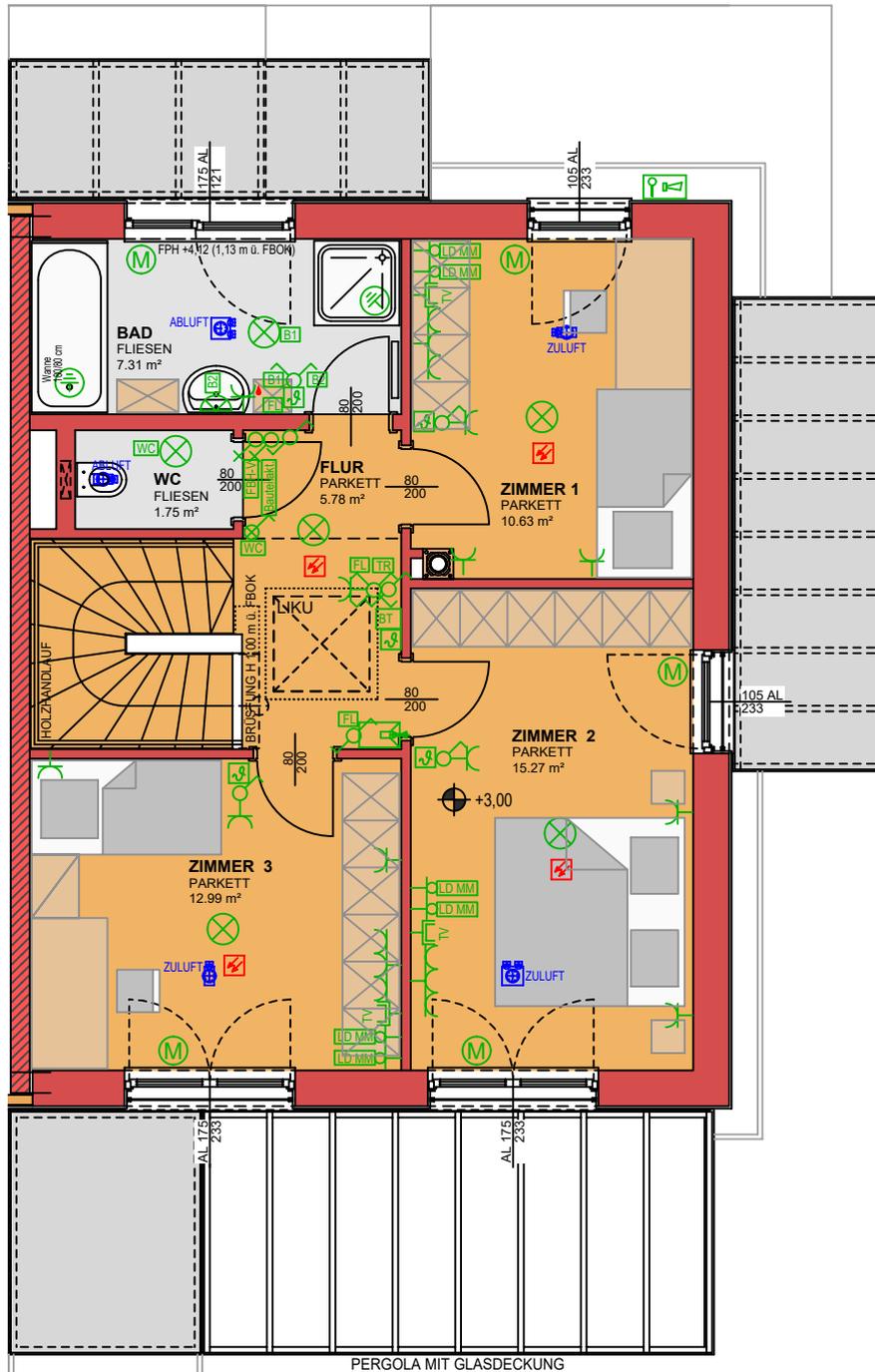
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



STEINGASSE 18/1 OBERGESCHOSS



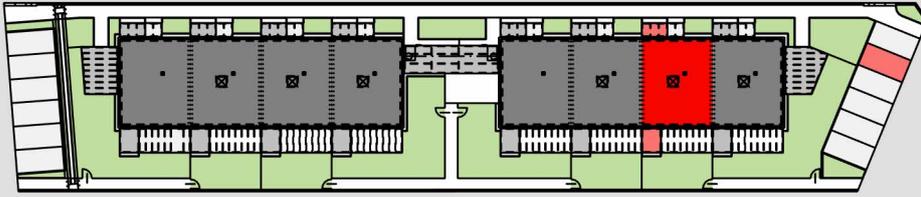
OBERGESCHOSS
STEINGASSE 18/1



STAND: 14.09.2021

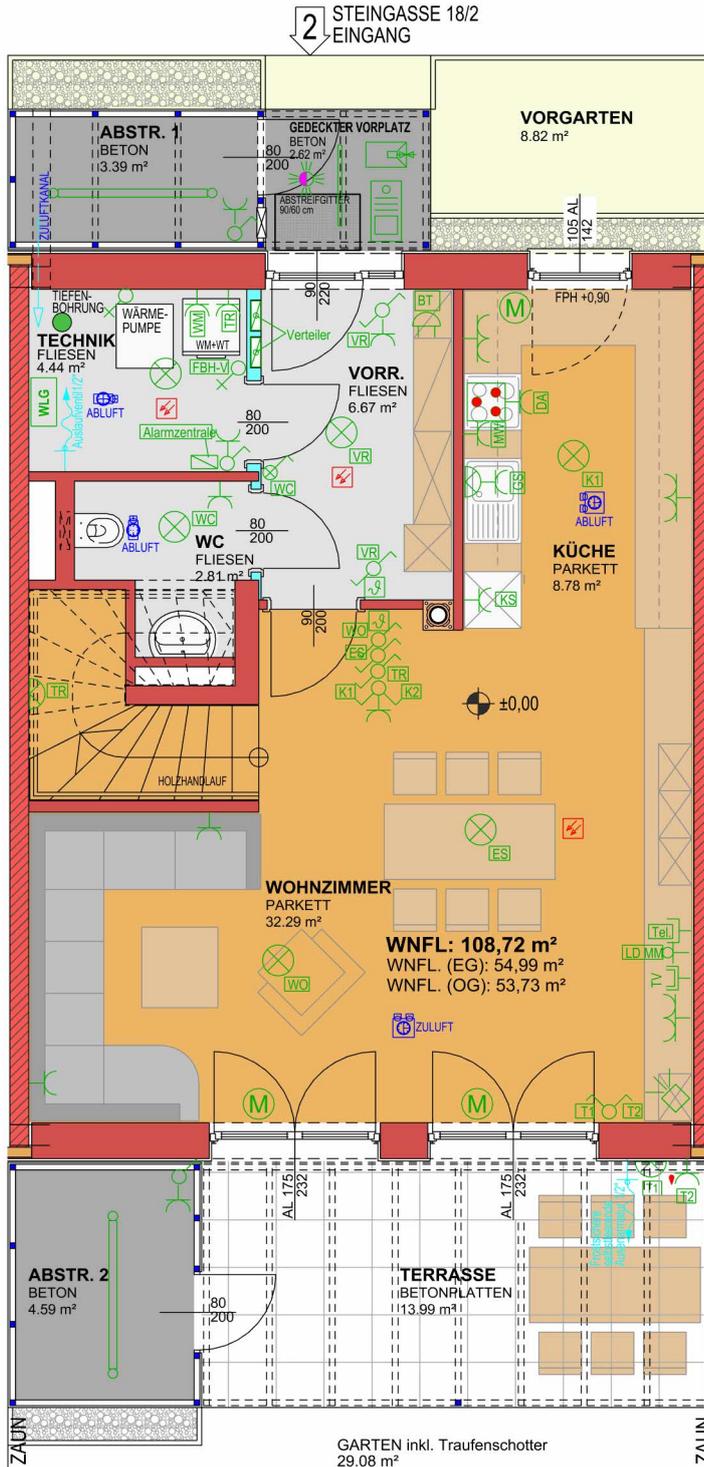
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

STEINGASSE 18/2 ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS
 STEINGASSE 18/2

WOHNNUTZFLÄCHE 4 ZIMMER	108,72 m ²
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUFENSCHOTTER	37,90 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²



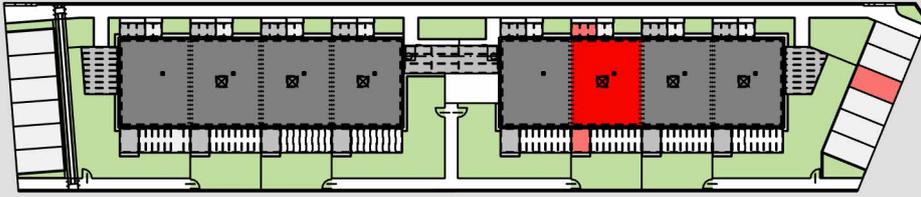
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



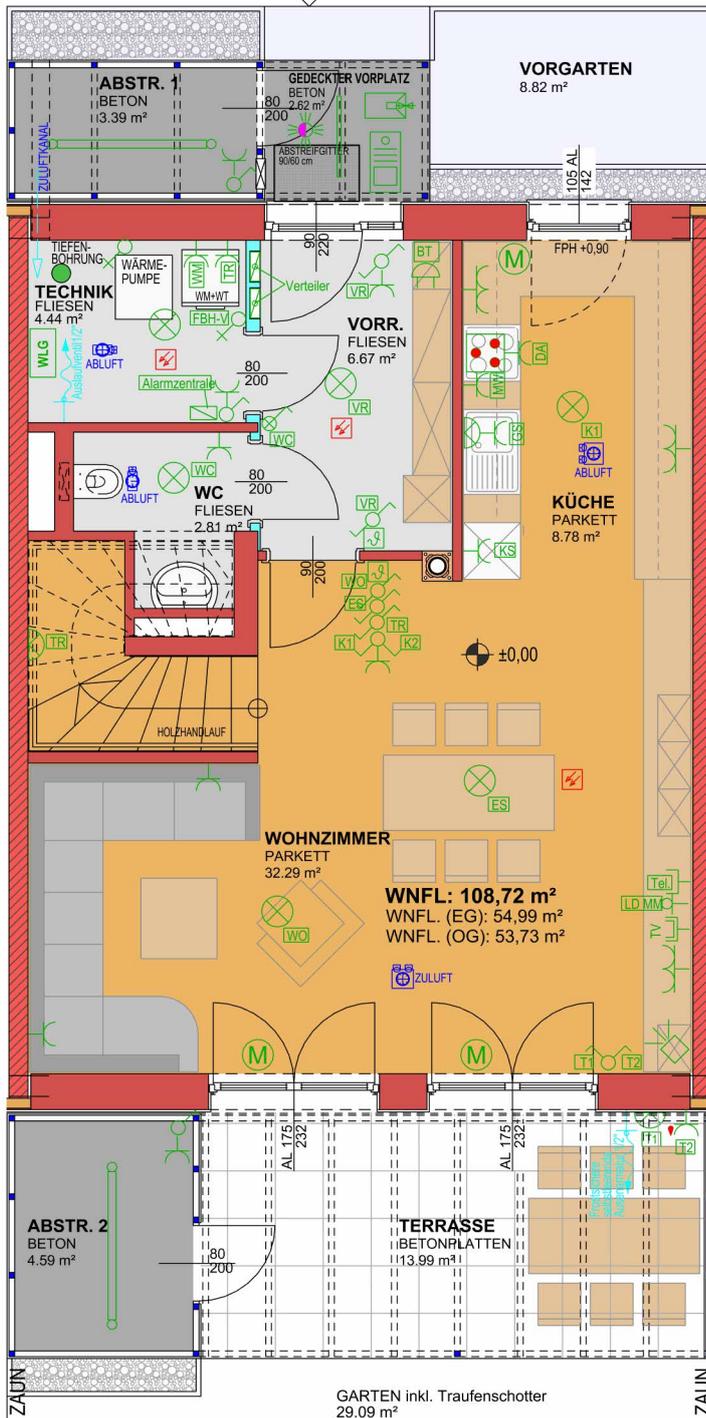
STEINGASSE 18/3 ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS
 STEINGASSE 18/3

WOHNNUTZFLÄCHE	108,72 m ²
4 ZIMMER	
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUFENSCHOTTER	37,91 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²

3 STEINGASSE 18/3
 EINGANG



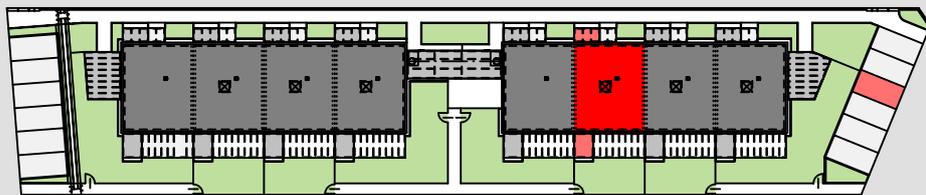
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

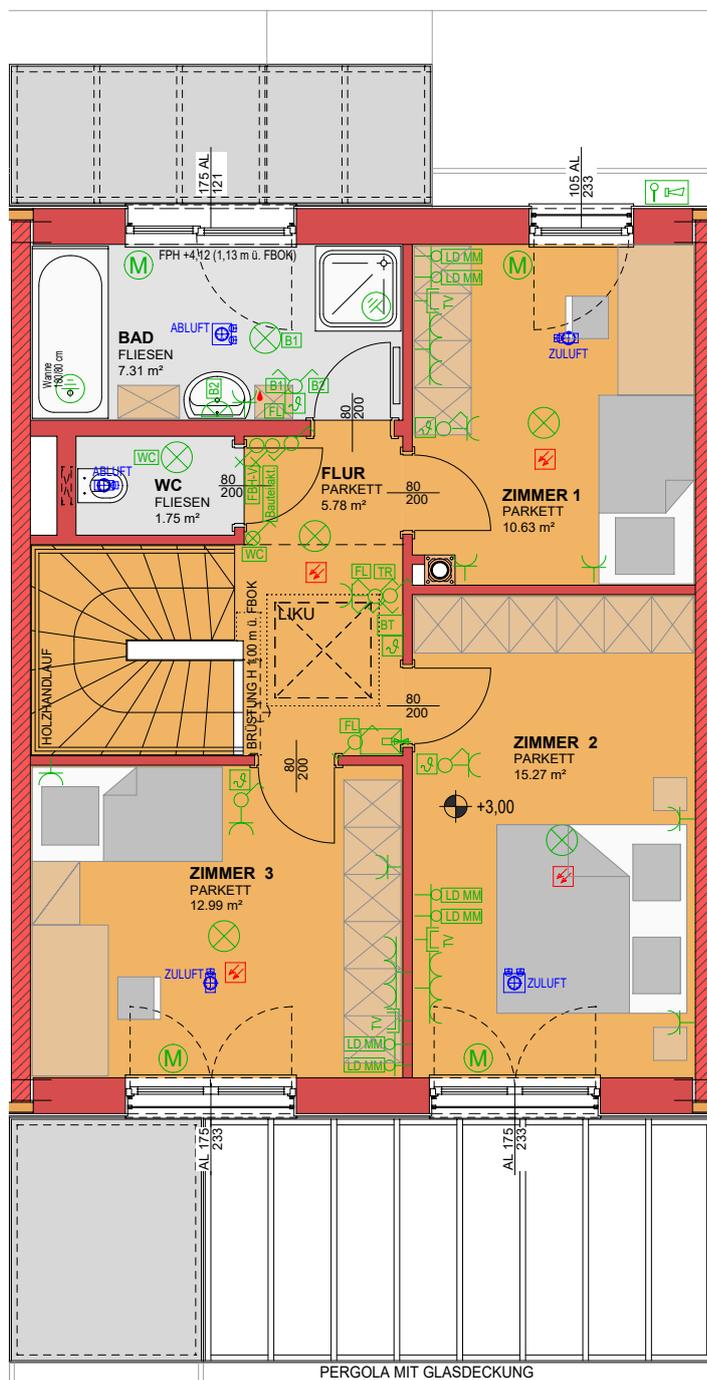
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



STEINGASSE 18/3 OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS
 STEINGASSE 18/3



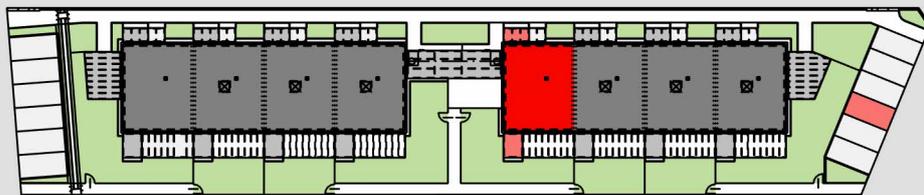
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544

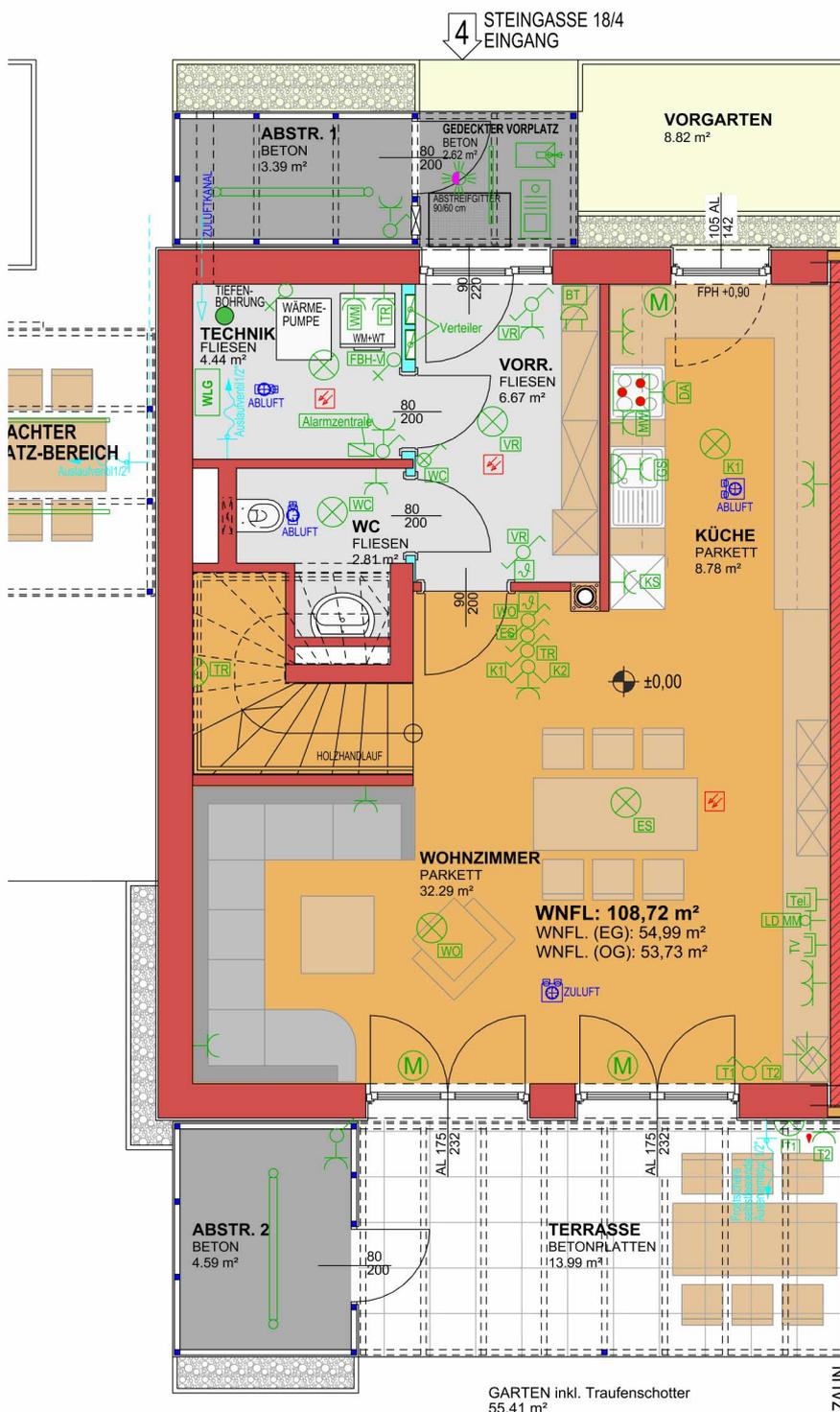


STEINGASSE 18/4 ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS
 STEINGASSE 18/4

WOHNNUTZFLÄCHE	108,72 m ²
4 ZIMMER	
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUFENSCHOTTER	64,23 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²



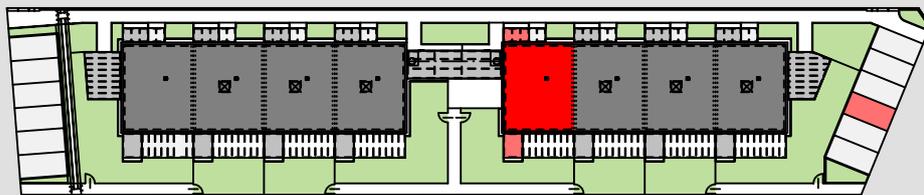
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



STEINGASSE 18/4 OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS
 STEINGASSE 18/4



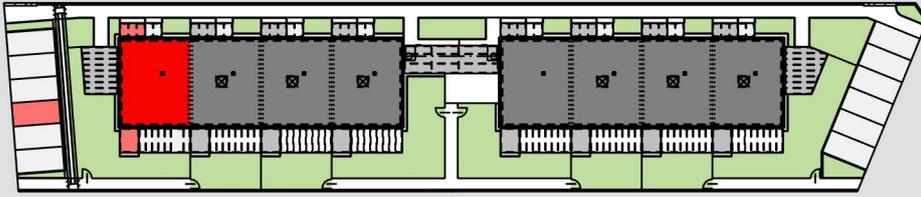
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544

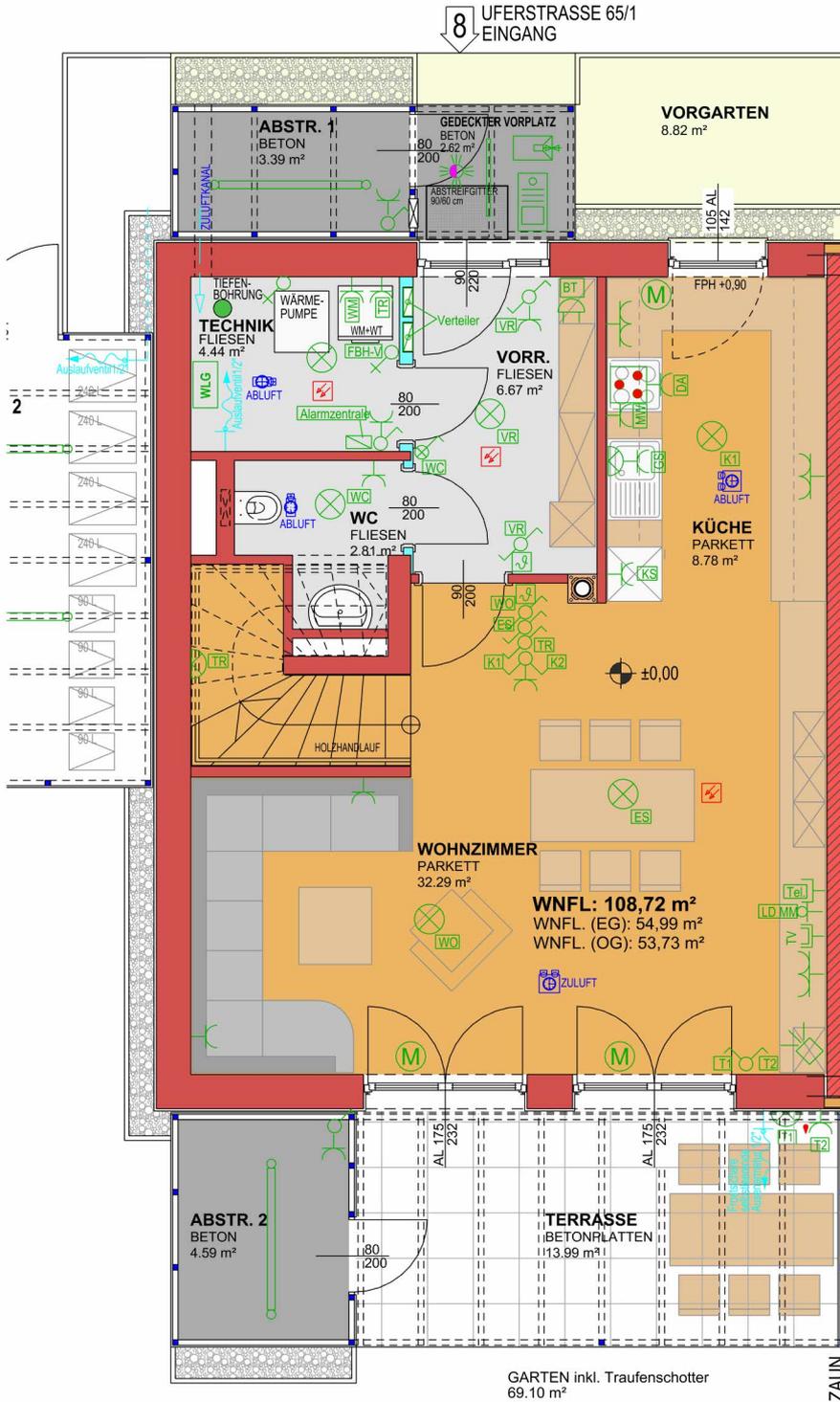


UFERSTRASSE 65/1 ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS
 UFERSTRASSE 65/1

WOHNNUTZFLÄCHE	108,72 m ²
4 ZIMMER	
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUENSCHOTTER	77,92 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²



8 UFERSTRASSE 65/1
 EINGANG

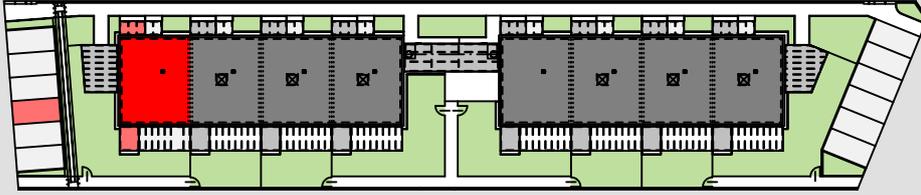
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



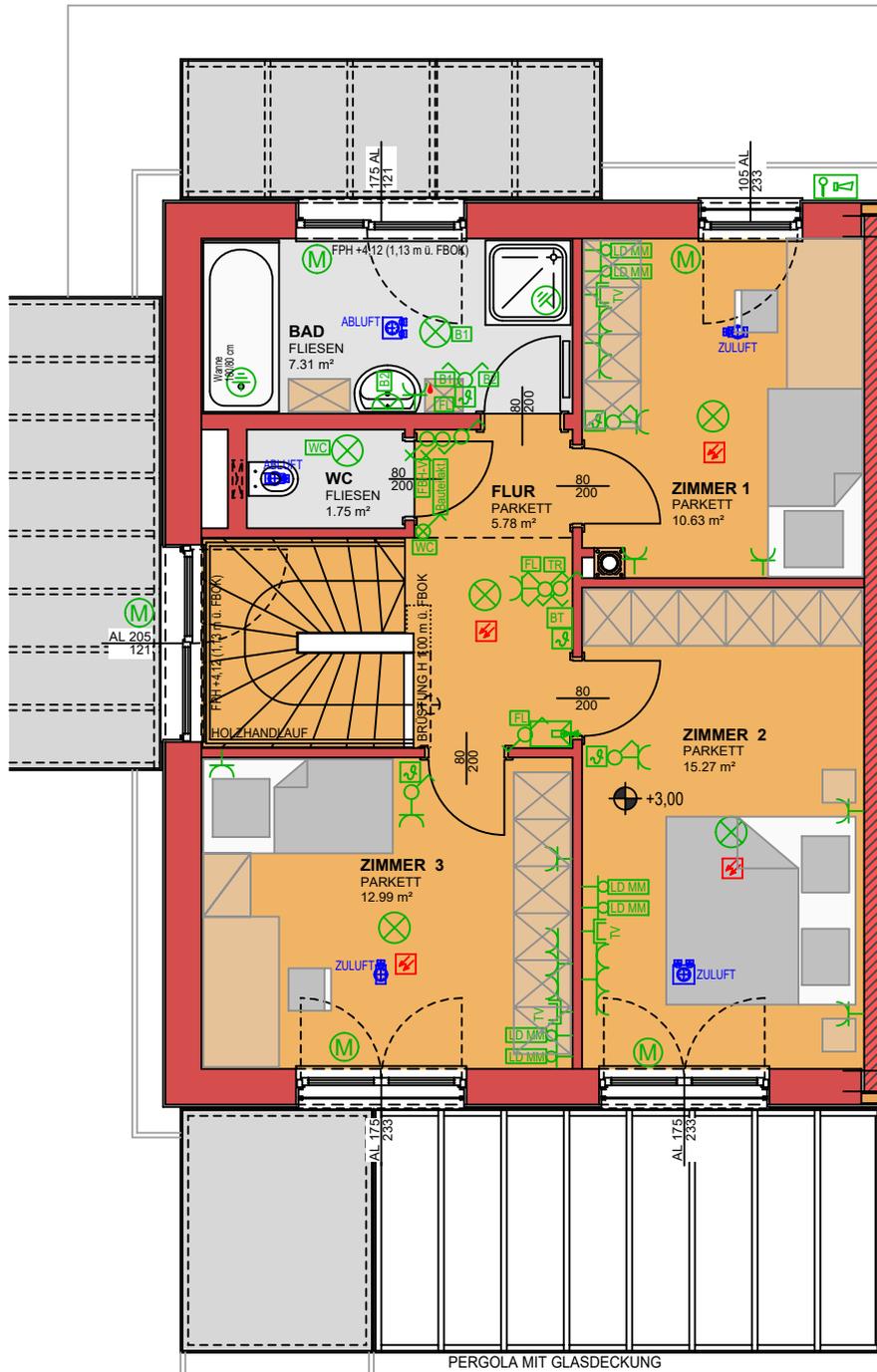
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

UFERSTRASSE 65/1 OBERGESCHOSS 



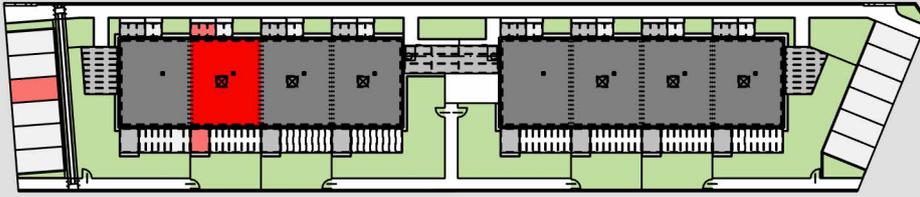
OBERGESCHOSS
 UFERSTRASSE 65/1



STAND: 14.09.2021

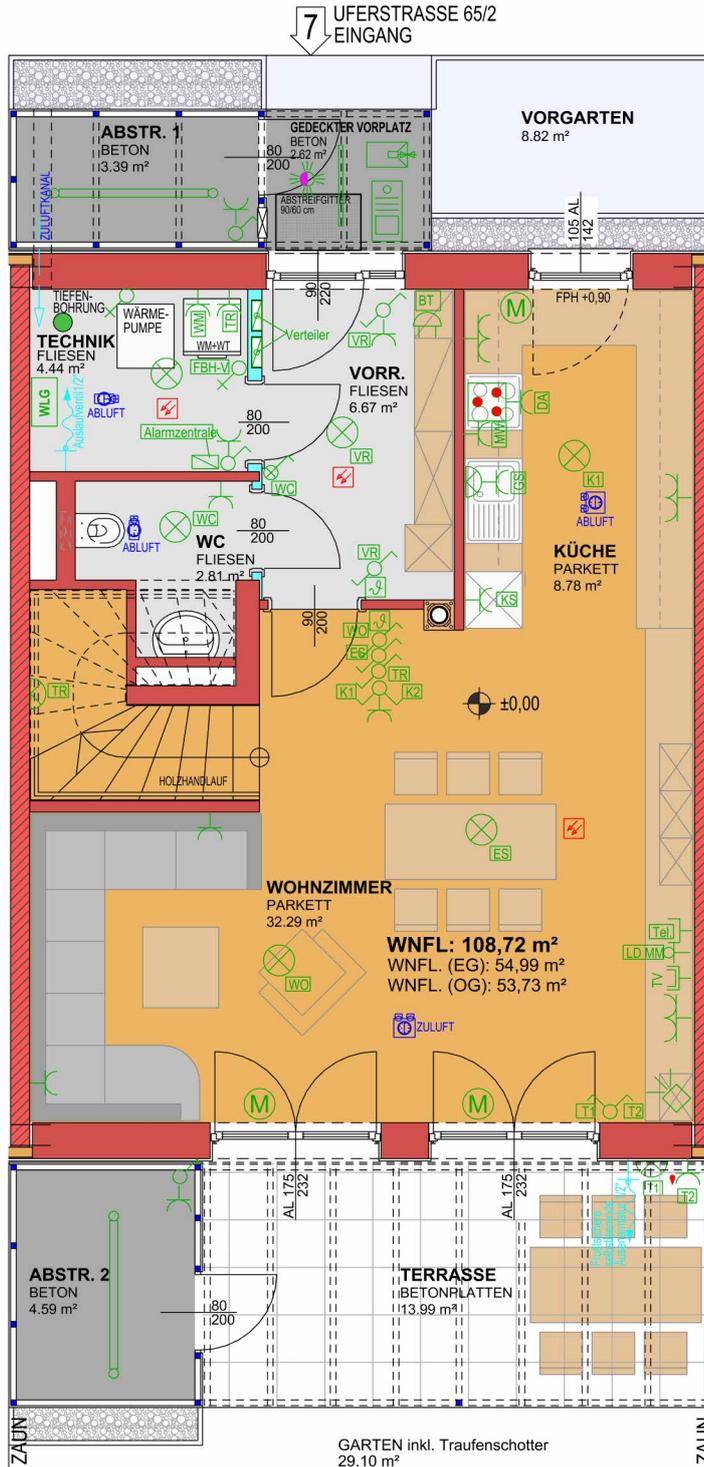
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

UFERSTRASSE 65/2 ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS
 UFERSTRASSE 65/2

WOHNNUTZFLÄCHE	108,72 m ²
4 ZIMMER	
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUFENSCHOTTER	37,92 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²



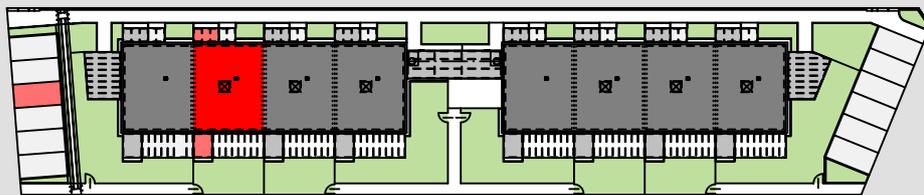
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

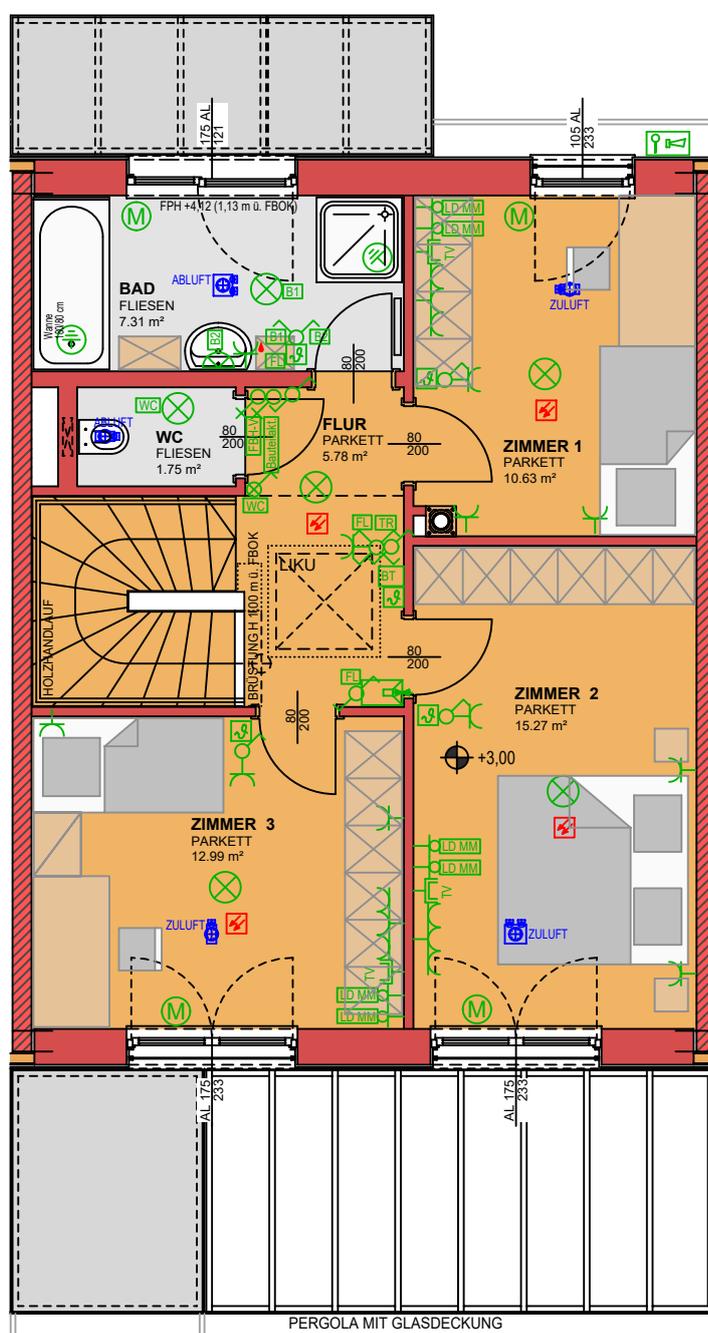
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



UFERSTRASSE 65/2 OBERGESCHOSS Nord 



OBERGESCHOSS
UFERSTRASSE 65/2



STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

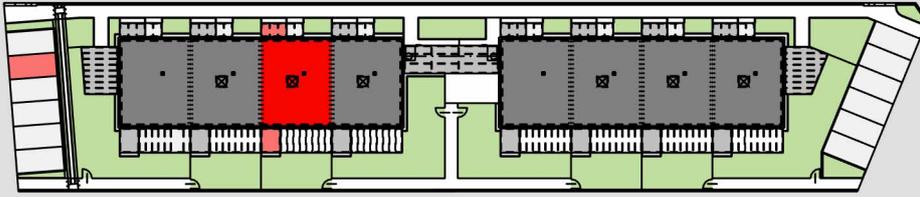
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



REIHENHAUSANLAGE NATSCHBACH-LOIPERSBACH
 UFERSTRASSE 65 / STEINGASSE 18

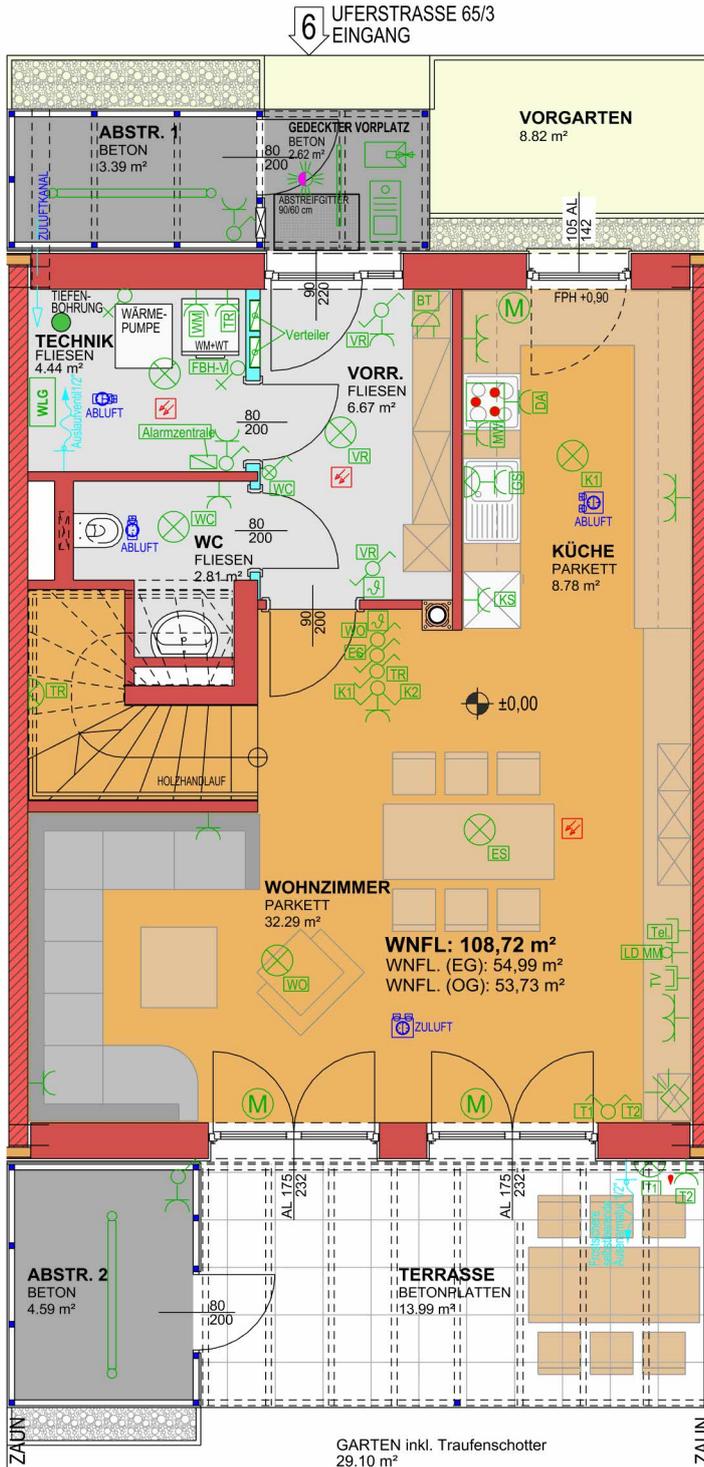


UFERSTRASSE 65/3 ERDGESCHOSS 



ERDGESCHOSS
 UFERSTRASSE 65/3

WOHNNUTZFLÄCHE	108,72 m ²
4 ZIMMER	
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUFENSCHOTTER	37,92 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²



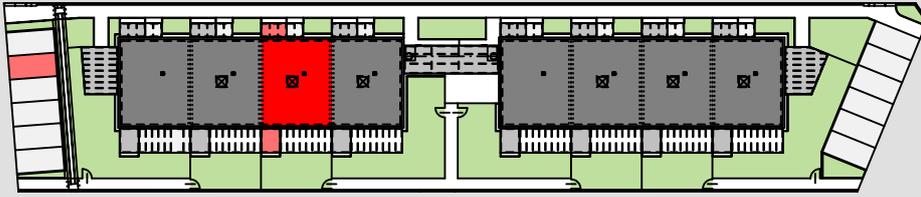
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

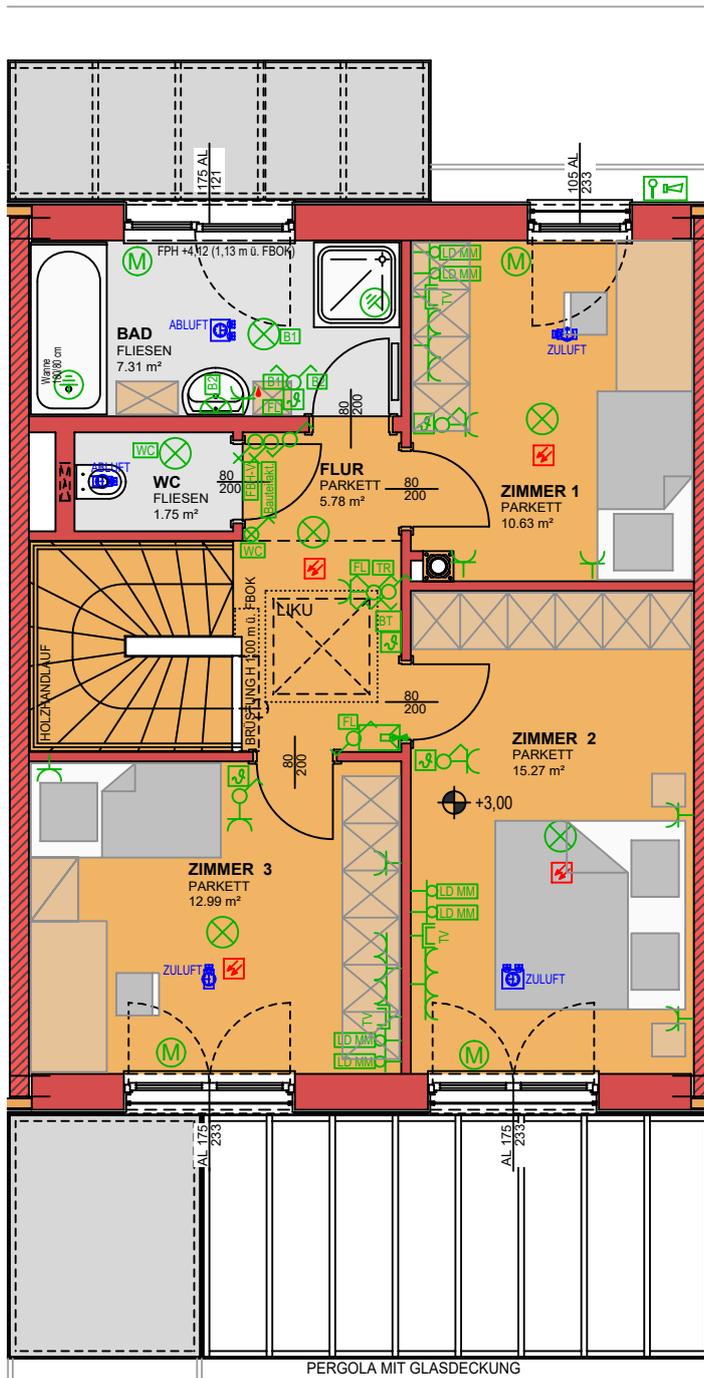
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



UFERSTRASSE 65/3 OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS
 UFERSTRASSE 65/3



STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

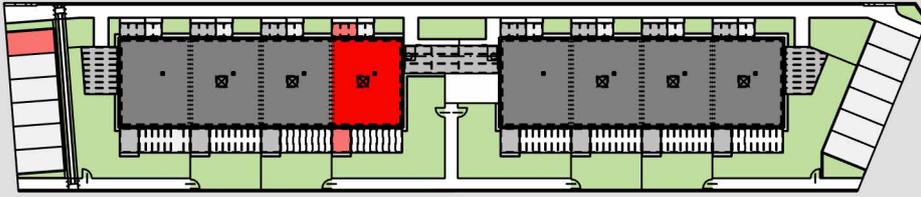
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



REIHENHAUSANLAGE NATSCHBACH-LOIPERSBACH
 UFERSTRASSE 65 / STEINGASSE 18



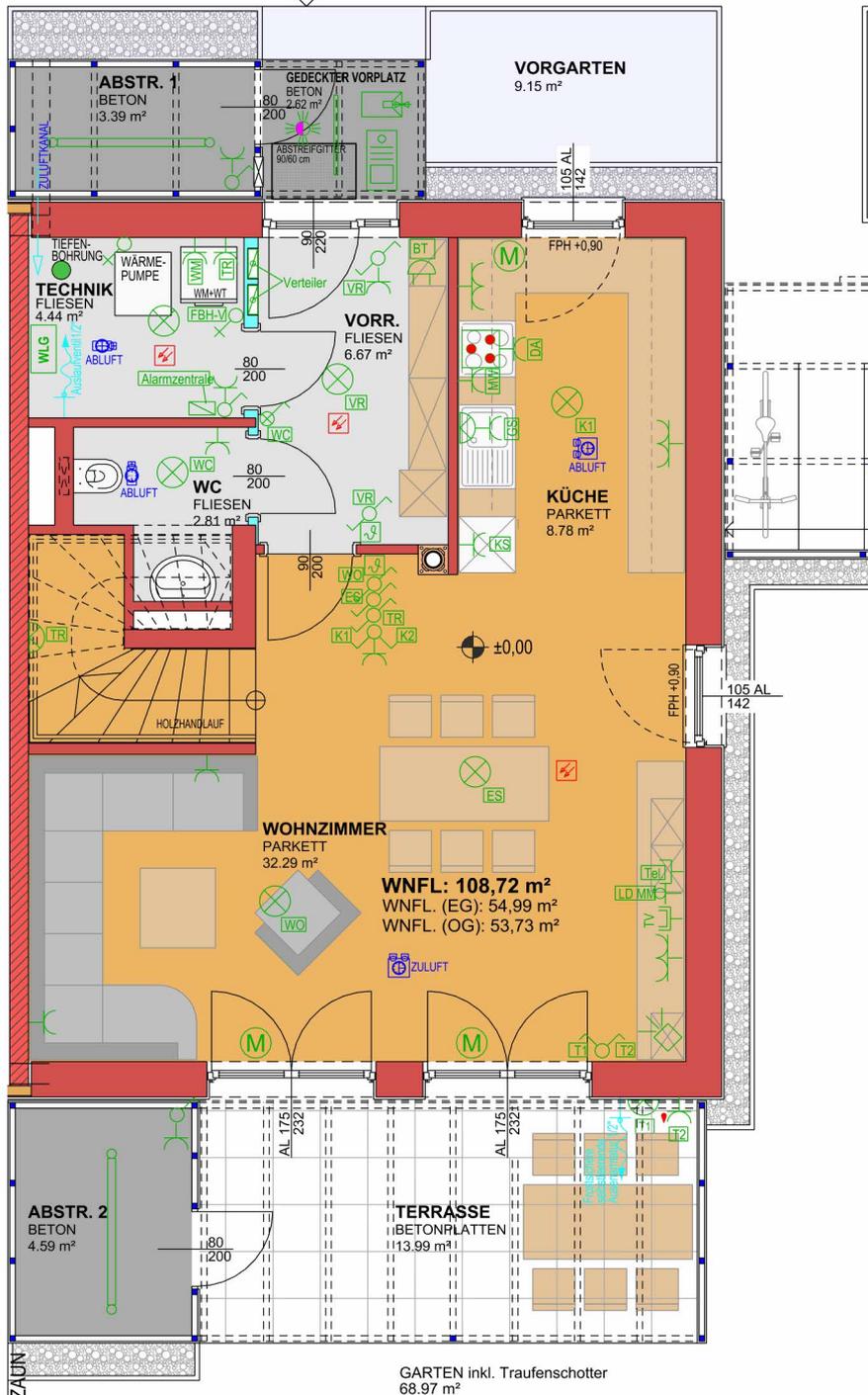
UFERSTRASSE 65/4 ERDGESCHOSS 



ERDGESCHOSS
 UFERSTRASSE 65/4

WOHNNUTZFLÄCHE	108,72 m ²
4 ZIMMER	
TERRASSE	13,99 m ²
GARTEN + VORGARTEN INKL. TRAUENSCHOTTER	78,12 m ²
ABSTELLRÄUME GESAMT	7,98 m ²

5 UFERSTRASSE 65/4
 EINGANG



WNFL: 108,72 m²
 WNFL. (EG): 54,99 m²
 WNFL. (OG): 53,73 m²



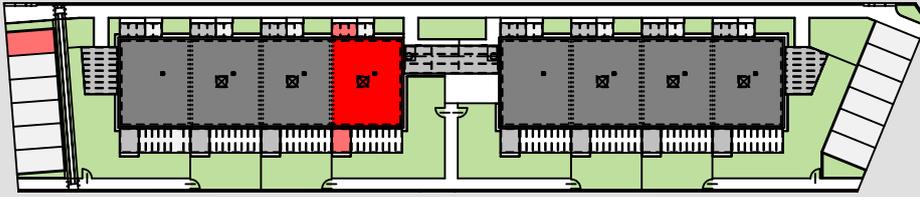
STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
 DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

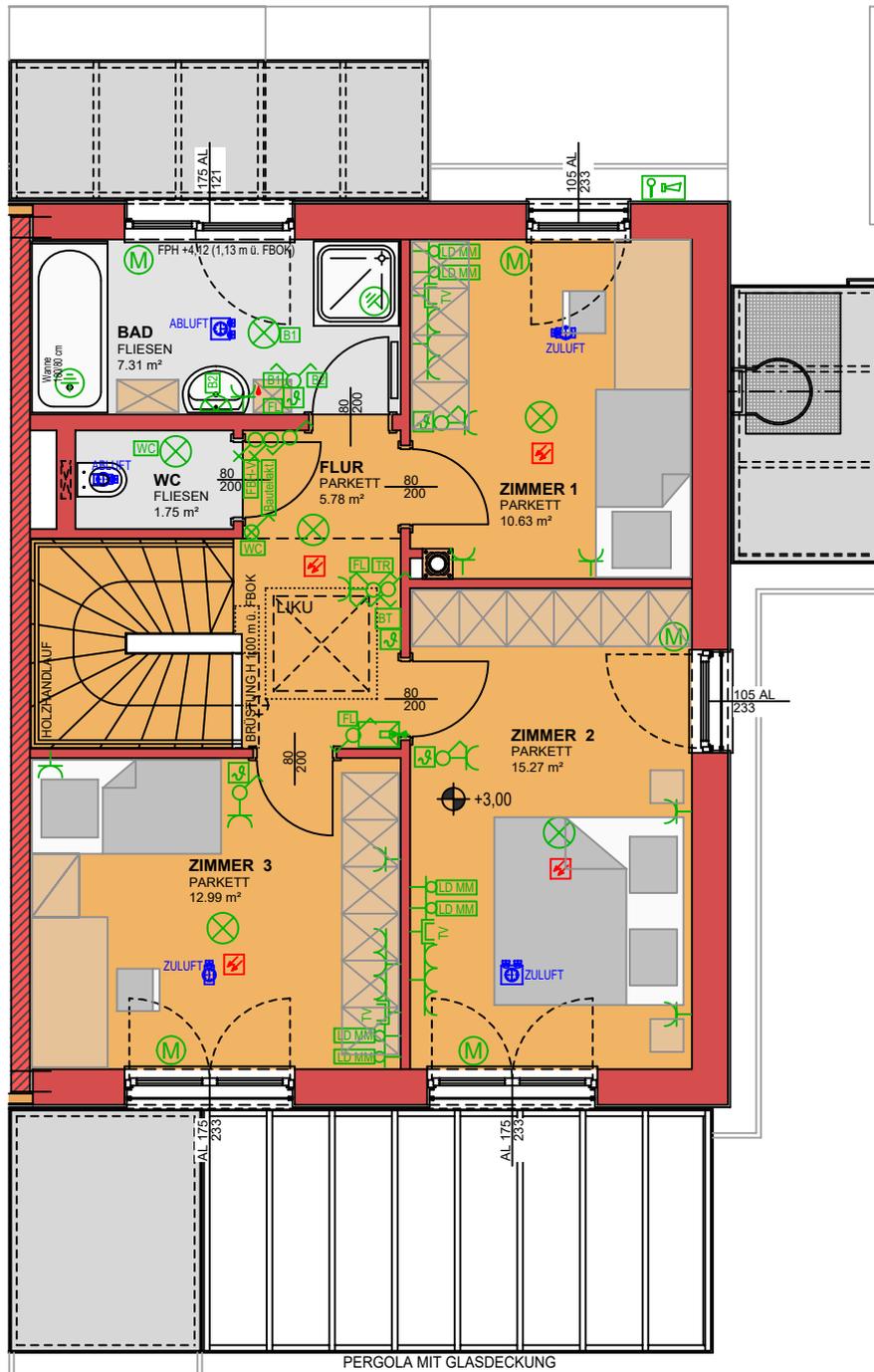
Niederösterreichisches Friedenswerk · Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
 A-1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119 · e-mail: wien@frieden.at
 Kontakt: +43 1 505 57 26 DW 5500, 5511, 5533, 5544



UFERSTRASSE 65/4 OBERGESCHOSS 



OBERGESCHOSS
UFERSTRASSE 65/4



STAND: 14.09.2021

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN!
DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

LEGENDE

ELEKTRO - BAUTEILE

	BEDIENTEIL ALARMZENTRALE
	ALARMZENTRALE
	TEL ODER EDV-DOSE
	ALARM BEWEGUNGSMELDER
	KABEL/ANTENNE/SAT-DOSE
	ALARM SIRENE
	LEERDOSE MULTI MEDIA
	GONG
	SPRECHSTELLE INNEN - MIT KLINGEL
	SPRECHSTELLE AUSSEN
	RAUMTHERMOSTAT
	3-FACH STECKDOSE UP
	2-FACH STECKDOSE UP FEUCHTRAUM
	2-FACH STECKDOSE UP
	STECKDOSE UP FEUCHTRAUM
	STECKDOSE UP
	TASTER MIT KONTROLLICHT
	BEWEGUNGSMELDER AP 360°
	WECHSELSCHALTER UP
	SERIENSCHALTER UP
	AUSSCHALTER UP
	AUSSCHALTER UP MIT KONTROLLICHT
	BALKENLEUCHE FEUCHTRAUM
	WANDAUSLASS LICHT
	DECKENAUSLASS LICHT
	E-VERTEILER MEDIEN-VERTEILER
	ELEKTROHERD
	WOHNRAUMLÜFTUNGSGERÄT
	MOTOR ALLGEMEIN
	GERÄTEANSCHLUSS 230V
	FUSSBODENHEIZUNGS-VERTEILER
	RAUCH-/BRANDMELDER BATTERIEBETRIEBEN

ALLGEMEIN

	WASCHMASCHINE
	WÄSCHETROCKNER
	E-HERD
	KAMIN Ø 16 CM, SCHIEDEL SIH 16

HKLS - BAUTEILE

	HAUSVERSORUNGSLEITUNG - WASSER
	AUSLAUFVENTIL 1/2" - INNENARMATUR
	FROSTSICHERE SELBSTENTLEERENDE AUSSENARMATUR
	ABLUF
	ZULUF / ABLUF

SCHRAFFUREN & FARBEN

	POROTHERM 38 W.I. PLAN
	POROTHERM 20-40 SBZ PLAN
	POROTHERM 10-50 PLAN
	STAHLBETON
	BETON
	SCHALSTEIN
	HOLZKONSTRUKTION
	STAHLKONSTRUKTION
	WÄRMEDÄMMUNG EPS
	WÄRMEDÄMMUNG XPS
	GRUNDSTÜCKSGRENZE
	POROTHERM DRS DECKENRANDSTEIN BEI ANSCHLUSS AUSSENWAND > WOHNUNGSTRENNWAND
	PARKETTBODEN
	FLIESEN
	BETONBODEN
	GRÜNFLÄCHE

ABKÜRZUNGEN

AL	ARCHITEKTURLICHTE
FPH	FERTIGE PARAPETHÖHE
FBOK	FERTIGE FUSSBODENOVERKANTE
AR	ABLAUFROHR
RAR	REGENABLAUFROHR
DL	DURCHGANGSLICHTE

Beilage B:

B1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

B2. Energieausweise

B3. Vorläufiges Nutzwertgutachten

B4. Zusicherung Wohnbauförderung

B5. Netzzugangsvertrag Strom NÖ Netz

B6. Muster Hausverwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag



Reihenhausanlage in 2620 Natschbach-Loipersbach Uferstraße 65, Steingasse 18

ALLGEMEINBESCHREIBUNG

Lage / Baukörper:

Auf dem Gst. Nr. 689/45 in 2620 Natschbach-Loipersbach, Uferstraße 65 und Steingasse 18 wird eine Reihenhausanlage mit insgesamt 8 Reihenhäusern mit 12 KFZ-Abstellplätzen in offener Bauweise errichtet.

Die zwei Gebäudeblöcke zu je 4 Reihenhäusern werden mit Flachdacharchitektur in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die Objekte werden mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss in Massivbauweise (Stahlbeton, Ziegel) nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis ausgeführt und erhalten zugeordnete Eigengärten. Den oberen Abschluss der Gebäude bilden Flachdächer mit Bekiesung und umlaufender Attika.

Raumprogramm:

Die Reihenhäuser mit einer Wohnnutzfläche von jeweils ca. 109 m² und vier Zimmer erschließen sich vom Zugangsweg zum jeweiligen Haupteingang in ein Vorzimmer mit Zugängen zum Technikraum, WC, Hauptwohnraum mit integrierter Küche. Vom Hauptwohnraum aus gelangt man über eine gewendelte Stiege in das Obergeschoß mit drei Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche und separatem WC. Dem Hauptwohnraum im Erdgeschoss sind Eigengärten mit Terrassen und Abstellraum vorgelagert. Weiters wird im Bereich der Eingänge jeweils ein weiterer Abstellraum errichtet.

Außenanlagen:

Die erforderlichen Parkplätze der Reihenhausanlage befinden sich an der Nord- und Südseite des Grundstücks. Die Haupteingänge der Reihenhäuser sind über einen Zugangsweg erreichbar, der sich ostseitig von der Uferstraße bis zur Steingasse erstreckt. Die Eigengärten der Reihenhäuser sind westseitig angeordnet.

Je 6 Kfz-Stellplätze sind sowohl an der Uferstraße als auch an der Steingasse vorgesehen, wobei jedem Reihnhaus ein KFZ-Stellplatz zugeordnet ist. Ein weiterer KFZ-Stellplatz kann je nach Verfügbarkeit zusätzlich erworben werden.

Als allgemein nutzbare Freifläche ist neben Fahrbahnen, Gehwegen, Grün- und Versickerungsflächen ein Treffplatz zwischen den Objekten in der Mitte des Grundstücks situiert.

Heizung, Kühlung und Warmwasser:

Die Reihenhäuser werden jeweils mittels einer gesplitteten Sole-Wasser-Wärmepumpe und Warmwasserbereitung aus dem Technikraum im Erdgeschoß mit Wärme versorgt. Diese Wärmepumpe ermöglicht es auch, mittels einer Bauteilaktivierung das Reihenhaus zu kühlen.

Für ein behagliches Raumklima ist im gesamten Wohnbereich eine Niedertemperatur Fußbodenheizung vorgesehen.

Die Wärmepumpe ist mit einer Kühlfunktion ausgestattet. Dies ermöglicht es auch, mittels einer Bauteilaktivierung über die Betondecke das Reihenhaus kühl zu halten. (sanfte Kühlung, Raumtemperatur kann leicht gesenkt werden, entspricht jedoch keiner Klimaanlage)

In den Bädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Sprossenheizkörper mit E-Heizelement angeordnet.

Die maximal erreichbare Raumtemperatur beträgt in den Aufenthaltsräumen 22°C, im Bad 24°C.

Wohnraumlüftung:

In allen Reihenhäusern ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut. Diese Wohnraumlüftung hat die Aufgabe für einen kontinuierlichen Luftaustausch in der Wohnung zu sorgen. Die in der Abluft enthaltene Wärmeenergie wird über einen Wärmetauscher an die Frischluft übertragen. Prinzipiell wird die Zuluft in den Aufenthaltsräumen eingebracht und über WC, Bad sowie Küche und Abstellraum abgesaugt. Die Luftverteilung erfolgt über Luftkanalsysteme im Deckenbereich des jeweiligen Reihenhauses. Die Luftkanäle werden in den Stahlbetondecken eingelegt. Auf Grund dieses Lüftungssystems kann keine extra Küchenabluft (Abluftdunstabzug) eingebaut werden. Der Einsatz einer Umluftdunstabzugshaube ist möglich.

Das Wohnraumlüftungsgerät ist im WC über dem WC-Spülkasten situiert. Das Lüftungsgerät wird das ganze Jahr betrieben. Mittels im Wohnzimmer eingebautem Bedienfeld kann der Eigentümer die Lüftung individuell auf seine Bedürfnisse einstellen.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung darf nicht außer Betrieb gesetzt werden, da sonst die notwendige Belüftungsmenge in der Wohnung nicht gewährleistet wird und es zu Schimmelbildung an den Wänden und Decken kommen kann. Des Weiteren ist die Belüftungsanlage regelmäßig laut Gerätebeschreibung zu warten. Für den regelmäßigen Filterwechsel laut Herstellerrichtlinien ist zu sorgen (Wartungsvertrag).

Achtung: Die in der Wohnhausanlage installierte kontrollierte Wohnraumlüftung ersetzt nicht die Funktion einer Klimaanlage.

TV und Nachrichtentechnik:

Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Receiver Empfang. Die Anschlüsse werden im Wohnraum und in den Zimmern errichtet. Der Receiver ist vom Eigentümer selbst beizustellen. Die Leerverrohrung für die Medienanschlussdose wird im Wohnzimmer vorgesehen. Das Herstellen von TV-, Telefon- bzw. Internetanschluss ist vom Eigentümer selbst zu veranlassen. Eine Telefon-Leerverrohrung wird im Wohnzimmer vorgesehen.

Photovoltaik-Anlage:

Zur elektrischen Nutzung der Sonnenenergie wird am Dach jedes Reihenhauses eine PV-Anlage installiert. Die Anlage ist zur Deckung des Eigenstromverbrauches gedacht und speist den Überschuss in das öffentliche Netz ein.

Sicherheitssystem:

Jedes Reihenhaus wird mit einem Alarmsystem ausgestattet. Über ein Bedienelement im Eingangsbereich wird die Gebäudeaußenhaut sowie der Innenbereich gesichert. Die Alarmanlage entspricht den Anforderungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien und ist darüber hinaus individuell erweiterbar.

Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllentsorgung:

Stromanschluss an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (NÖ Netz). Der Allgemeinstromverbrauch (Beleuchtung, etc.) wird auf alle Reihenhäuser aufgeteilt. Die Ausstattung beinhaltet mit Ausnahme von Terrassen, den Außenanlagenbereichen und den Allgemeinräumen keine Beleuchtungskörper.

Jedes Reihenhaus erhält einen eigenen Stromzähler, welche in E-Zählerkästen beim Zugangsweg untergebracht sind.

Der Wasseranschluss erfolgt über das Ortswasserleitungsnetz. Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die übrigen Regenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Es ist jeweils ein Müllraum für Rest-/Bio-, Papier- und Kunststoffmüll bei Grundstückszugang, unmittelbar nach den KFZ-Stellplätzen angeordnet.

Kamine:

Die Wohnungen sind mit einem raumluftunabhängigen Kaminsystem ohne Rauchrohranschluss ausgestattet, welches über die gesetzliche Anforderung der Notkamine weit hinausgeht. So ist es möglich, parallel zur kontrollierten Wohnraumlüftung, ein raumluftunabhängiges Gerät für feste Brennstoffe anzuschließen. Vor Errichtung müssen vom Eigentümer die Genehmigung durch den Rauchfangkehrer, eine Bestätigung durch den Statiker und gegebenenfalls behördliche Genehmigungen eingeholt werden. Eventuell erforderliche Kaminverlängerungen sind vom Eigentümer auf eigene Kosten zu beauftragen. Die Gerätetype ist ebenfalls mit dem Rauchfangkehrer abzustimmen und von diesem zu genehmigen. Die Freigabe seitens dem NÖ Friedenswerk ist vom Eigentümer selbst unter Vorlage dieser Genehmigungen einzuholen.

Das Kehren der Rauchfänge erfolgt über Dach sowie durch die Putztürchen im Erdgeschoss. Der Aufstieg für den Rauchfangkehrer ist bei jedem Baukörper über eine an der Außenwand montierten Leiter möglich.

Bauweise:

Die Anlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und dementsprechend wärmegeklämt, um die OIB Richtlinie 6 einzuhalten. Die Auswahl der Materialien wird unter ökologischen Gesichtspunkten getroffen. Jedes Reihenhaus ist standardmäßig mit einer mechanischen Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet.

Eigengärten:

Die Gartenflächen werden humusiert und besäht. Die Eigengärten erhalten einen frostfreien Wasseranschluss und werden mit einem Maschendrahtzaun voneinander und von den Allgemeinflächen abgegrenzt. Jeder Eigengarten hat durch eine Gartentüre Zugang auf einen Weg bzw. eine öffentliche Fläche. Diese Gartentüre erfüllt lediglich den Zweck, um die Entsorgung des Rasenschnittes zu ermöglichen und dient nicht als Hauptzugang. Um eventuelle Niveauunterschiede auszugleichen, können die Gartenflächen Böschungen aufweisen.

Die Vorgärten werden nicht eingezäunt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundierung:

Stahlbetonfundamentplatte oder Streifenfundamente lt. statischer Berechnung

Tragende Wände:

Außenwände und tragende Wände aus Hochlochziegel mit integrierter Wärmedämmung bzw. Schallschutzziegel nach statischem Erfordernis

Nichttragende Wände:

Ziegel, beidseits verputzt und gemalt bzw. verflies

Decken:

Stahlbetondecke in Ortbeton bzw. Stahlbetonelementdecken lt. statischem Erfordernis

Innenputz:

Gipsmaschinenputz, in den Nassräumen Kalk-Zement-Putz, teilweise Trockenputzverkleidungen bzw. Vorsatzschalen

Dach:

Flachdach bekies

Fassade:

Außenreibputz einfarbig

Stiegen:

Stahlbetonstiegen mit Holzbelag und Holzhandlauf

Beschichtungen:

Wand- und Deckenoberflächen gemalt, Farbe Weiß

Fenster und Terrassentüren:

Fenster und Fenstertüren in Holz-Alu und 3-Scheiben-Isolierverglasung. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoffen und Sohlbänke in Alu Natur bzw. pulverbeschichtet

Sonnenschutz:

Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden elektrisch bedienbare Außenrollläden ausgeführt.

Eingangstüren:

Alu-Hauseingangstüre mit verglasten Seitenteil, einbruchhemmende Widerstandsklasse WK II.

Innentüren:

Innentürblatt, teilweise mit Glasfüllungen in Holzumfassungszarge, Oberfläche einfarbig weiß

Fußbodenbeläge:

VORRAUM / GANG:	Fliesen mit Sockel
ZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
KÜCHE:	Klebeparkett mit Sockelleiste
WOHNZIMMER:	Klebeparkett mit Sockelleiste
BADEZIMMER:	Fliesen
WC:	Fliesen mit Sockel
ABSTELLRAUM:	Beton
TERRASSEN:	Betonplatten

Wandbeläge:

BADEZIMMER:	Fliese weiß, raumhoch
WC:	Fliese, an der Rückwand, ca. 1,20m hoch

Elektroinstallationen:

Die gesamte Elektro- und Blitzschutzinstallation erfolgt gemäß ÖVE- Bestimmungen. Standardausstattung laut Verkaufsplan (ohne Geräte, je nach Erfordernis mit Aus-, Wechsel-, Kreuz-, oder Tastschalter).

Die Stellplätze werden mit einer Leerverrohrung bis zum Zählerkasten verbunden, damit nachträglich die Installation einer E-Ladesteckdose auf Sonderwunsch vom jeweiligen Reihenhaus hergestellt werden kann.

Sanitärinstallationen:

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-, Warmwasser und Abfließleitungen (ohne Geräte und Einrichtungsgegenstände, sofern nicht angeführt) und wird unter Putz verlegt oder in bzw. vor Vorsatzschalen geführt.

BADEZIMMER:	1 Badewanne, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Duschwanne bodenbündig mit Glastrennwand 2 Einhandmischer mit Brauseset und Schubstange 1 Waschtisch, weiß, Ab- und Überlaufgarnitur 1 Einhandmischer
KÜCHE:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
WC:	1 Hänge-WC, weiß, Spülkasten mit Spartaste 1 WC-Sitz und Deckel
TECHNIKRAUM:	1 Waschmaschinenanschluss

SONDERWÜNSCHE

Als Sonderwunsch gelten alle durch den Eigentümer veranlassten Abänderungen gegenüber der Standardausführung, welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Wohnungsplänen definiert sind. Sonderwünsche können nur dann ausgeführt werden, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen. Sonderwünsche dürfen die vorgesehene Standardausstattung keinesfalls verschlechtern. Der Baufortschritt darf durch die Ausführung der Sonderwünsche nicht gehemmt werden. Die Sonderwünsche müssen zeitgerecht **jedenfalls aber vor Schlüsselübergabe** fertig gestellt und daher dem NÖ Friedenswerk rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Vor Auftragserteilung ist daher die schriftliche Zustimmung des Niederösterreichischen Friedenswerks einzuholen. Bei Rücktritt ist der Wohnungswerber grundsätzlich zur Wiederherstellung der Standardausführung verpflichtet (§ 20 Abs.5 Z3 WGG).

Der zukünftige Eigentümer ist verpflichtet, mit der Durchführung von Sonderwünschen die am Bauwerk tätigen Unternehmen **im eigenen Namen und auf eigene Rechnung** zu beauftragen. Die Beschäftigung anderer Unternehmen kann aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen bis zum Ende der Gewährleistungsfrist (36 Monate nach Schlüsselübergabe) nicht gestattet werden.

Das Niederösterreichische Friedenswerk leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen. Die mit der Durchführung von Sonderwünschen beauftragten Unternehmen haben die Kosten der bauseits vorgesehenen Ausstattung vom Rechnungsbetrag über die Sonderwünsche in Abzug zu bringen. 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 vom Niederösterreichischen Friedenswerk nur dann erteilt, wenn die Kaufanbotsannahme vorliegt sowie die Anzahlung in der geforderten Höhe lt. Kaufvertrag eingelangt ist.

Dem Ansuchen um Genehmigung von Sonderwünschen ist der Zahlungsnachweis in Kopie beizulegen, um Verzögerungen bei der Durchführung zu vermeiden.

Wichtig bei Sonderwünschen:

Sonderwünsche sind vom Eigentümer direkt mit den Firmen selbst abzuklären und zeitgerecht zu beauftragen! Ebenfalls selbst zu beauftragen sind die erforderlichen Vor- und Folgearbeiten bei allen vom Sonderwunsch betroffenen Firmen.

Das Niederösterreichische Friedenswerk gibt nur die Genehmigung!

Bitte bedenken Sie, dass Sonderwünsche für Firmen und Planung mit Mehraufwand verbunden sind. **Bei Sonderwünschen oder Änderungen ist abhängig vom Aufwand mit Kosten zu rechnen, ebenso für Planänderungen.**

Hinweise und Sonstiges:

Beachten Sie bitte, dass die Reihenhäuser in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküchen, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

Die dargestellte Einrichtung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Vertragsgrundlage.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Eigentümer selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Eigentümer überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Sanitärgegenstände, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend nach Übergabe der Wohnung bekannt zu geben, da das Niederösterreichische Friedenswerk ansonsten keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

In den ersten 2 bis 3 Jahren wird auf Grund der Baufeuchte empfohlen keine dichten Tapeten auf Wand- und Deckenflächen aufzubringen, Bei der Aufstellung von Möbeln ist ein entsprechender Mindestabstand zur Wand einzuhalten, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Filter Wohnraumlüftung, etc.)
- Wiederkehrende Wartung der mechanischen Anlagen (z.B. Wohnraumlüftung, etc.)
- Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- Bewegungsfugen sind Wartungsfugen (z.B. Silikonfugen, etc.)
- Haarrisse bzw. Setzungsrisse

Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, der Wohnbauförderung und/oder technischer Anforderungen (z.B. Plananpassungen im Zuge der Polierplanerstellung) bleiben gemäß Pkt. V. (2) des Kaufvertragsmusters vorbehalten.

Naturmaße:

Eine Besichtigung der Baustelle während der Bauzeit ist aus sicherheitstechnischen Gründen nur nach vorheriger Terminvereinbarung gestattet.

Etwa drei Monate vor Schlüsselübergabe wird das NÖ Friedenswerk einen Ausmesstermin bekannt geben und den gesicherten Zugang zur Baustelle ermöglichen.

Das unbefugte Betreten der Baustelle ist verboten!

Stand: 10.01.2022

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	RHA Uferstraße 65 Block II Haus 5 - 8 ONr.65.4, 65.3, 65.2, 65.1 2620 Natschbach - Loipersbach		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Reihenhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Uferstraße 65	Katastralgemeinde	Loipersbach
PLZ/Ort	2620 Neunkirchen	KG-Nr.	23317
Grundstücksnr.	689/45	Seehöhe	371 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	582 m ²	charakteristische Länge	1,74 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K
Bezugsfläche	466 m ²	Heiztage	192 d	LEK _T -Wert	20,9
Brutto-Volumen	1.925 m ³	Heizgradtage	3531 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.109 m ²	Klimaregion	NSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	43,6 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	36,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	26,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	24,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,59
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	22.654 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	38,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	16.227 kWh/a	HWB _{SK}	27,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	7.439 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	7.500 kWh/a	HEB _{SK}	12,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	0,32
Haushaltsstrombedarf	9.564 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	14.387 kWh/a	EEB _{SK}	24,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	27.479 kWh/a	PEB _{SK}	47,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	18.990 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	32,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	8.488 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	14,6 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	3.971 kg/a	CO ₂ _{SK}	6,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,59
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bmstr. Josef Panis GesmbH CO KG
Ausstellungsdatum	30.07.2020		Domplatz 11
Gültigkeitsdatum	Planung		2700 Wr. Neustadt
		Unterschrift	

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

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	RHA Steingasse 18 Block I Haus 1- 4 ONr.18.1, 18.2, 18.3, 18.4 2620 Natschbach - Loipersbach		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Reihenhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Steingasse 18	Katastralgemeinde	Loipersbach
PLZ/Ort	2620 Neunkirchen	KG-Nr.	23317
Grundstücksnr.	689/45	Seehöhe	371 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	582 m ²	charakteristische Länge	1,74 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K
Bezugsfläche	466 m ²	Heiztage	192 d	LEK _T -Wert	20,9
Brutto-Volumen	1.925 m ³	Heizgradtage	3531 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.109 m ²	Klimaregion	NSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	43,6 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	36,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	26,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	24,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,59
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	22.655 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	38,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	16.227 kWh/a	HWB _{SK}	27,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	7.439 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	7.500 kWh/a	HEB _{SK}	12,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	0,32
Haushaltsstrombedarf	9.564 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	14.387 kWh/a	EEB _{SK}	24,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	27.479 kWh/a	PEB _{SK}	47,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	18.990 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	32,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	8.488 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	14,6 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	3.971 kg/a	CO ₂ _{SK}	6,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,59
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bmstr. Josef Panis GesmbH CO KG
Ausstellungsdatum	30.07.2020		Domplatz 11
Gültigkeitsdatum	Planung		2700 Wr. Neustadt
		Unterschrift	

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



staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Arch. DI BERND ALEXANDER SIMON
Gumpendorfer Straße 77/3

VORLÄUFIGES GUTACHTEN
Stand: 03.03.2022

Nutzwerte

gemäß **§ 6 Abs. 1** WEG 2002

zur Ermittlung der selbstständigen Wohnungseigentumsobjekte
gemäß **§ 9 Abs. 1** WEG 2002

für die Liegenschaft

Uferstraße 65 / Steingasse 18, 2620 Natschbach
Gst. 689/45, EZ 727, Kat. Gem. 23317 Loipersbach

Inhalt

GUTACHTEN §6 (1)	3
Auftraggeber	4
Zweck und Gegenstand des Gutachtens	4
Grundlagen	4
Stichtag	4
Objekte und Räumlichkeiten	4
GUTACHTEN §9 (1)	6
Auftraggeber	7
Zweck und Gegenstand des Gutachtens	7
Grundlagen	7
Stichtag	7
Erläuterungen	8
Regelnutzwerte	9
Zuschläge und Abstriche	9
Nutzwertberechnung.....	10
Wohnen.....	10
KFZ-Stellplätze	15
Zusammenfassung	17
Nutzflächenaufstellung	19



staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Arch. DI BERND ALEXANDER SIMON
Gumpendorfer Straße 77/3

VORLÄUFIGES GUTACHTEN
Stand: 03.03.2022

GUTACHTEN §6 (1)

gemäß § 6 Abs. 1 WEG 2002 für die Liegenschaft

**Uferstraße 65 / Steingasse 18, 2620 Natschbach
Gst. 689/45, EZ 727, Kat. Gem. 23317 Loipersbach**

Wien, am XXX

Auftraggeber

Niederösterreichisches Friedenswerk
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl 2002/70 idgF wird hiermit aufgrund der angeführten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt.

Grundlagen

Siehe Gutachten § 9 Abs. 1: Grundlagen analog

Stichtag

Stichtag des Gutachtens ist der Tag der Ausfertigung.

Objekte und Räumlichkeiten

Übersicht der bewerteten Liegenschaft:

Eigentumstaugliche Objekte	Anzahl
Wohnungen	8
KFZ-Abstellplätze	12
	<u>20</u>

Folgende Räumlichkeiten sind zusätzlich auf der Liegenschaft vorhanden.
Die Räumlichkeiten wurden teils als Zubehör den eigentumstauglichen Objekten zugeordnet (§ 2 Abs. 3 WEG 2002). Teils bleiben sie unbewertet und sind somit allgemeine Teile (§ 2 Abs. 4 WEG 2002).

Räumlichkeit	Anzahl	bewertet (Zubehör)	nicht bewertet
Abstellräume	8	8	0
Garten	8	8	0
Vorgarten	8	8	0
Müllraum	2	0	2



staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Arch. DI BERND ALEXANDER SIMON
Gumpendorfer Straße 77/3

VORLÄUFIGES GUTACHTEN
Stand: 03.03.2022

GUTACHTEN §9 (1)

zur Ermittlung der selbstständigen Wohnungseigentumsobjekte
gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 für die Liegenschaft

Uferstraße 65 / Steingasse 18, 2620 Natschbach
Gst. 689/45, EZ 727, Kat. Gem. 23317 Loipersbach

Wien, am XXX

Auftraggeber

Niederösterreichisches Friedenswerk
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 727, Katastralgemeinde 23317 Loipersdorf, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des § 9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl 2002/70 idgF.

Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 727; Katastralgemeinde 23317 Loipersbach vom 14.10.2020
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligung Bv-/7-2017 vom 09.10.2017
- Behördlich bewilligte Pläne vom 17.05.2017
- **Bestandspläne vom xxx**
- Empfehlung für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl; Wien 2018; MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Nutzflächenaufstellung vom 12.10.2020 (dem Gutachten angehängt)

Stichtag

Stichtag des Gutachtens ist der Tag der Ausfertigung.

Erläuterungen

Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentums-tauglichen Objekten und den Abstellplätzen KFZ der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft, denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentums-objektes möglich ist und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbstständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW / m²) der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Räumlichkeit, sowie eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge bzw. Zubehörobjektes ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs.1 WEG 2002). Dabei darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen.

Zuschläge:

Zuschläge für allfällig vorhandene Balkone und Terrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 aus dem Regelnutzwert der Zusatzausstattung multipliziert mit dem Nutzwert des dazugehörigen wohnungseigentums-tauglichen Objekt errechnet, dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Beträgt z. B. die Nutzfläche einer Terrasse 12 m², dessen Regelnutzwert (RNW) 0,15 und der Nutzwert der Wohnung 1,100 /m², so errechnet sich der Zuschlag wie folgt:

$$0,15 \text{ (RNW Terrasse)} \times 1,100 \text{ (NW Wohnung/m}^2\text{)} = 0,165 \text{ (NW Terrasse/m}^2\text{)}$$
$$12\text{m}^2 \text{ (NF Terrasse)} \times 0,165 \text{ (NW Terrasse/m}^2\text{)} = 1,98 = 2 \text{ (Einzelnutzwert der Terrasse)}$$

Nutzwerte iSd. § 8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

Zubehör:

Allfällig vorhandenes Zubehör im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 wie Eigengärten und Einlagerungsräume/Kellerabteile werden gesondert berechnet und als ganze Zahl berücksichtigt (§ 8 Abs. 2). Nutzwerte iSd. § 8 Abs.2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.

Regelnutzwerte

Als Basis entspricht der Regelnutzwert 1,00 der fiktiven Normwohnung mit folgender Ausstattung:

- Zweigeschoßiges Reihenhaushaus mit EG und 1. OG
- Küche und Wohnzimmer im EG
- Technikraum und WC im EG
- Terrasse vor dem Wohnzimmer
- 3 Zimmer im 1. OG
- Bad und WC im 1. OG getrennt
- Wohnzimmer und Gärten nach Westen ausgerichtet

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, die Zweckbestimmung etc. der weiteren selbstständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Regelnutzwerte		
RNW	Wohnungen mit Normalausstattung	1,000
RNW	Terrasse	0,25 vom NW/m ²
RNW	Abstellraum auf der Terrasse	0,20 vom NW/m ²
RNW	Garten	0,10
RNW	Vorgarten	0,10
RNW	Außen-Abstellraum separat	0,20
RNW	Abstellplatz für KFZ im Carport	0,40

Zuschläge und Abstriche

Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage oder dessen Ausstattung.

In der folgenden Tabelle werden die bei der gegenständlichen Liegenschaft angewendeten Zuschläge bzw. Abstriche aufgeführt:

Sonstige werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Zuschläge und Abstriche in %

Reihenendhaus	5,0
Straßenlage	-2,5

Nutzwertberechnung

Wohnen

		EG	1.OG	EG	1.OG
2620 Natschbach		Top 1 Steingasse 18/1		Top 2 Steingasse 18/2	
Regelnutzwert RNW		1,000	1,000	1,000	1,000
Zuschläge und Abstriche in %					
Reihenendhaus	5,0	x	x		
Straßenlage	-2,5	x	x		
resultierender Nutzwert / m² der jeweiligen Wohnung (und Zubehör)		1,025	1,025	1,000	1,000
Nutzfläche WE-Objekt	m ²	54,99 m ²	53,73 m ²	54,99 m ²	53,73 m ²
	RNW= 1,00	56,36	55,07	54,99	53,73
	NW Zwischensumme	56	55	55	54
Zuschläge:					
Terrasse	m ²	13,99 m ²	-	13,99 m ²	-
	RNW= 0,25	4	0	3	0
Abstellr. 2 auf Terrasse	m ²	4,59 m ²	-	4,59 m ²	-
	RNW= 0,20	1	0	1	0
Zubehör:					
Garten	m ²	75,76 m ²	-	29,08 m ²	-
	RNW= 0,10	8	0	3	0
Vorgarten	m ²	12,50 m ²	-	8,82 m ²	-
	RNW= 0,10	1	0	1	0
Abstellr. 1 am Vorplatz	m ²	3,39 m ²	-	3,39 m ²	-
	RNW= 0,20	1	0	1	0
Summe der Nutzwerte		126		118	
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile		1038		1038	

	EG	1.OG	EG	1.OG
2620 Natschbach	Top 3 Steingasse 18/3		Top 4 Steingasse 18/4	
Regelnutzwert RNW	1,000	1,000	1,000	1,000
Zuschläge und Abstriche in %				
Reihenendhaus	5,0		x	x
Straßenlage	-2,5			
resultierender Nutzwert / m² der jeweiligen Wohnung (und Zubehör)	1,000	1,000	1,050	1,050
Nutzfläche WE-Objekt m ²	54,99 m ²	53,73 m ²	54,99 m ²	53,73 m ²
RNW= 1,00	54,99	53,73	57,74	56,42
NW Zwischensumme	55	54	58	56
Zuschläge:				
Terrasse m ²	13,99 m ²	-	13,99 m ²	-
RNW= 0,25	3	0	4	0
Abstellr. 2 auf Terrasse m ²	4,59 m ²	-	4,59 m ²	-
RNW= 0,20	1	0	1	0
Zubehör:				
Garten m ²	29,09 m ²	-	55,41 m ²	-
RNW= 0,10	3	0	6	0
Vorgarten m ²	8,82 m ²	-	8,82 m ²	-
RNW= 0,10	1	0	1	0
Abstellr. 1 am Vorplatz m ²	3,39 m ²	-	3,39 m ²	-
RNW= 0,20	1	0	1	0
Summe der Nutzwerte	118		127	
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	1038		1038	

	EG	1.OG	EG	1.OG
2620 Natschbach	Top 5 Uferstraße 65/4		Top 6 Uferstraße 65/3	
Regelnutzwert RNW	1,000	1,000	1,000	1,000
Zuschläge und Abstriche in %				
Reihenendhaus 5,0	x	x		
Straßenlage -2,5				
resultierender Nutzwert / m² der jeweiligen Wohnung (und Zubehör)	1,050	1,050	1,000	1,000
Nutzfläche WE-Objekt m ²	54,99 m ²	53,73 m ²	54,99 m ²	53,73 m ²
RNW= 1,00	57,74	56,42	54,99	53,73
NW Zwischensumme	58	56	55	54
Zuschläge:				
Terrasse m ²	13,99 m ²	-	13,99 m ²	-
RNW= 0,25	4	0	3	0
Abstellr. 2 auf Terrasse m ²	4,59 m ²	-	4,59 m ²	-
RNW= 0,20	1	0	1	0
Zubehör:				
Garten m ²	68,97 m ²	-	29,10 m ²	-
RNW= 0,10	7	0	3	0
Vorgarten m ²	9,15 m ²	-	8,82 m ²	-
RNW= 0,10	1	0	1	0
Abstellr. 1 am Vorplatz m ²	3,39 m ²	-	3,39 m ²	-
RNW= 0,20	1	0	1	0
Summe der Nutzwerte	128		118	
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	1038		1038	

	EG	1.OG	EG	1.OG
2620 Natschbach	Top 7 Uferstraße 65/2		Top 8 Uferstraße 65/1	
Regelnutzwert RNW	1,000	1,000	1,000	1,000
Zuschläge und Abstriche in %				
Reihenendhaus	5,0		x	x
Straßenlage	-2,5		x	x
resultierender Nutzwert / m² der jeweiligen Wohnung (und Zubehör)	1,000	1,000	1,025	1,025
Nutzfläche WE-Objekt	m ² 54,99 m ²	53,73 m ²	54,99 m ²	53,73 m ²
RNW= 1,00	54,99	53,73	56,36	55,07
NW Zwischensumme	55	54	56	55
Zuschläge:				
Terrasse	m ² 13,99 m ²	-	13,99 m ²	-
RNW= 0,25	3	0	4	0
Abstellr. 2 auf Terrasse	m ² 4,59 m ²	-	4,59 m ²	-
RNW= 0,20	1	0	1	0
Zubehör:				
Garten	m ² 29,10 m ²	-	69,10 m ²	-
RNW= 0,10	3	0	7	0
Vorgarten	m ² 8,82 m ²	-	8,82 m ²	-
RNW= 0,10	1	0	1	0
Abstellr. 1 am Vorplatz	m ² 3,39 m ²	-	3,39 m ²	-
RNW= 0,20	1	0	1	0
Summe der Nutzwerte	118		125	
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	1038		1038	

Nutzwertberechnung

KFZ-Stellplätze

2620 Natschbach	NFL <i>m²</i>	RNW	Nutzwert	Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile
KFZ-Abstellplatz 1	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 2	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 3	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 4	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 5	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 6	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 7	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 8	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 9	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 10	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 11	12,50 m ²	0,40	5	1038
KFZ-Abstellplatz 12	12,50 m ²	0,40	5	1038

Zusammenfassung

2620 Natschbach			Zubehör:			Nutzwerte	Anteil
			Abstellraum	Garten	Vorgarten		
WE-Objekt		Lage	Nr.	Nr.	Nr.		
Top 1 Steingasse 18/1	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 1	RH G Top 1	RH VG Top 1	126	12,14%
Top 2 Steingasse 18/2	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 2	RH G Top 2	RH VG Top 2	118	11,37%
Top 3 Steingasse 18/3	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 3	RH G Top 3	RH VG Top 3	118	11,37%
Top 4 Steingasse 18/4	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 4	RH G Top 4	RH VG Top 4	127	12,24%
Top 5 Uferstraße 65/4	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 5	RH G Top 5	RH VG Top 5	128	12,33%
Top 6 Uferstraße 65/3	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 6	RH G Top 6	RH VG Top 6	118	11,37%
Top 7 Uferstraße 65/2	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 7	RH G Top 7	RH VG Top 7	118	11,37%
Top 8 Uferstraße 65/1	RH	EG/1.OG	ABSTR.1 Top 8	RH G Top 8	RH VG Top 8	125	12,04%
KFZ-Abstellplatz 1		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 2		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 3		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 4		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 5		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 6		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 7		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 8		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 9		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 10		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 11		EG				5	0,48%
KFZ-Abstellplatz 12		EG				5	0,48%
						1038	100,00%
			8 Stk	8 Stk	8 Stk	20 Stk	

Nutzflächenaufstellung

Topografie - NWG Natschbach

Wohnungen

erstellt auf Basis der Vergabepläne (Stand 14.09.2021)
 Baumeister Josef Panis, Wiener Neustadt, info@panis.at

	Nutzung	Geschoß	Top	Küche	Wohnzimmer	WC	Vorr	Technik	Flur	Bad	Zimmer 1	Zimmer 2	Zimmer 3	Nutzfläche	Nutzfläche	Terrasse	Vorgarten	Garten	Abstr 1	Abstr 2
	Wohnen	EG	Top 1 Steingasse 18/1	8,78	32,29	2,81	6,67	4,44						54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	12,50	75,76	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 1 Steingasse 18/1			1,75			5,78	7,31	10,63	15,27	12,99	53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 2 Steingasse 18/2											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	8,82	29,08	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 2 Steingasse 18/2											53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 3 Steingasse 18/3											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	8,82	29,09	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 3 Steingasse 18/3											53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 4 Steingasse 18/4											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	8,82	55,41	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 4 Steingasse 18/4											53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 5 Uferstraße 65/4											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	9,15	68,97	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 5 Uferstraße 65/4											53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 6 Uferstraße 65/3											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	8,82	29,10	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 6 Uferstraße 65/3											53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 7 Uferstraße 65/2											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	8,82	29,10	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 7 Uferstraße 65/2											53,73 m ²						
	Wohnen	EG	Top 8 Uferstraße 65/1											54,99 m ²	108,72 m ²	13,99	8,82	69,10	3,39	4,59
	Wohnen	1.OG	Top 8 Uferstraße 65/1											53,73 m ²						
	8 Stk													869,76	869,76	111,92	74,57	385,61	27,12	36,72

Topografie - NWG Natschbach

Stellplätze

erstellt auf Basis der Vergabepläne (Stand 21.04.2021)

Baumeister Josef Panis, Wiener Neustadt,
info@panis.at

	Nutzung	Geschoß	Nutzfläche
	KFZ-Abstellplatz 1	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 2	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 3	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 4	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 5	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 6	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 7	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 8	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 9	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 10	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 11	EG	12,50 m ²
	KFZ-Abstellplatz 12	EG	12,50 m ²
			150,00



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109
Gemeinn. Siedlungsgesellschaft mbH
NÖ FRIEDENSWERK betr.dr. SG Frieden
Hietzinger Hauptstrasse 119 121
1130 Wien



Beilagen

F2-MHWP-14/3.310.900/10

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Waltraud Haas

15647

12. Juli 2021

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 - Wohnungsbau;
Zusicherung einer Objektförderung, Natschbach-Loipersbach, Steingasse 18/Uferstraße 65 (Obj.
00768)

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 12.05.2020 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 24. September 2019 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 8 Wohnungen mit 861,60 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² / 0 geförderten Geschäftsräumen mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 727, KG Loipersbach zu.

Die Wohnungen werden in das Eigentum übertragen.

Zusätzlich werden keine nicht förderbaren Flächen und keine nicht geförderten Wohneinheiten errichtet.

2. Die Objektförderung für alle Wohnungen besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung. Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Der Anspruch auf den Zuschuss entsteht zum halbjährlichen Fälligkeitstermin. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

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

3. Die NÖ Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen bei Förderungsfällen mit Haftungsübernahme, Zinscap und Zuschüssen gemäß § 31 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Die NÖ Landesregierung hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, ausgenommen Primärversorgungseinheiten gemäß Primärversorgungsgesetz, und von Geschäftsräumen beträgt 130 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt, ausgenommen Geschäftsräume, 40 m².
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 800.000,00 zugesichert.
Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 770.266,00 möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.
8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
 - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

Finanzierungsplan der geförderten Wohnungen / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung / Geschäftsräume (inklusive USt):

Förderungsdarlehen (variabel mit Zinscap)	€ 1.570.266,00
Ausleihung nicht gestützt	€ 1.763.185,00
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

SUMME

€ 3.333.451,00

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr Bmst. Ing. Christoph Scharinger als DN der SG Frieden ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den der NÖ Landesregierung vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass die in den vorgelegten Gebäude- und Förderungsdatenblättern angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

IV.

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

Beilagen:

1 Pfandurkunde WB 56.2019

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63

Beilage B - Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ Landesregierung

Dr. Eichinger

Landesrat



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Beilage B

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

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der NÖ Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß NÖ Bauordnung benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.
4. Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist:

bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).

3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen.
4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaus einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
Das Förderungsdarlehen wird im Zeitraum von 12 Monaten ab dem Datum der Ausstellung der Zusicherung zuzahlungsfähig gehalten. Über diesen Zeitraum hinaus, kann das Förderungsdarlehen nur dann zugezahlt

werden, sofern Mittel gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 5 Abs. 2 NÖ WFG 2005 zur Verfügung stehen, oder es wird ein Förderungsdarlehen mit Haftungsübernahme, Zinscap und Zuschüssen beantragt.

3. Der in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelte Darlehensgeber kann eine (teilweise) Refinanzierung der Darlehen aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank vornehmen. In diesem Fall sind vom Darlehensnehmer jene weiteren Vorgaben der Europäischen Investitionsbank einzuhalten, welche in einem Zusatz zum Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) zwischen dem Förderungsdarlehensgeber und dem Förderungswerber rechtsverbindlich zu vereinbaren sind.
4. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Um eine kostengünstige Abwicklung sicherzustellen, erfolgt die Rückzahlung mittels SEPA-Lastschriftmandat, jährliche Kontoaufstellung und Finanzamtsbestätigung werden online zur Verfügung gestellt.

D.

1. Der Förderungswerber ist verpflichtet das bezuschusste Förderungsdarlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Alle zur Finanzierung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

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

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

E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die NÖ Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungnehmer
 - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
 - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;

- ohne Zustimmung der NÖ 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; die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
 - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
4. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
 5. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.
 6. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
 7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und der Zusicherung nicht erreicht werden.

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe und Qualitätsprodukte zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. 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.
5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 5 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
7. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.

8. 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.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
10. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
12. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
13. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.
14. Die Wohnungen sollen nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit an das Breitbandnetz angeschlossen werden.
15. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien sollen ökologisch und klimaschonend nach technischer Möglichkeit errichtet werden. Die Kriterien des Wohnbauforschungsprojektes „klimafitte Parkplätze“ sind tunlichst anzuwenden.

G.

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

H. I.

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

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
 - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 40.000,00
 2. von zwei Personen € 60.000,00

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00

Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. von einer Person | € 45.000,00 |
| 2. von zwei Personen | € 70.000,00 |

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00

- (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
- (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Lebenspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie.
- (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
- (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
 3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte;
 4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988
zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachtsgeld 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, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz 2000, LGBl. 9200) abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. zuzüglich der erstattungsfähigen Negativsteuer.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer.
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
 5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:

- a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden 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 den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
- (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
 2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
 3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
 4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
 5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

H. II.

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

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 2,5 m²/WE, mindestens jedoch 20 m²
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen
- Geeignete Infrastruktur, beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, öffentlicher Verkehr und behördliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen
- Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.

H. III.

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

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen
- Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen

H. IV

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

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund und/oder Reduktion des Aufschließungsbeitrages um zumindest zwei Drittel

- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist. Davon ausgenommen sind Eigentumswohnungen.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit der NÖ Landesregierung abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreuen ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die NÖ Landesregierung.
3. Das gemäß Punkt 1 dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 12 Monate nach Freischaltung auf der Wohnserviceplattform des Landes spätestens jedoch 1 Monat nachdem der Förderungsenehmer die Bestätigung über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.

J.

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

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

Die Einhaltung einer Baukostenobergrenze für den Neubau von Wohnungen in Miete und Mietkauf wird wie folgt festgelegt:

Es werden die **reinen** Baukosten in Summe begrenzt.

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

	bis 12 WE (+ 5%)	13 – 36 WE	ab 37 WE (- 5%)
Wohnungen	1.680,00	1.600,00	1.520,00
Reihenhäuser (+3%)	1.730,40	1.648,00	1.565,60
junges Wohnen (+10%)	1.848,00	1.760,00	1.672,00
betreutes Wohnen (+15%)	1.932,00	1.840,00	1.748,00

Bezugsfläche ist die netto Wohnnutzfläche ohne Balkone, Terrassen, Loggien.

Die sich daraus ergebenden **reinen** Baukosten des Förderfalles erhöhen sich bei Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder Parkdecks mit mindestens zwei Geschoßen um € 12.000,00 je Stellplatz, bei Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes um € 8.000,00 je Stellplatz, bei gedeckten Stellplätzen im Freien um € 4.000,00 je Stellplatz

Bei der Errichtung von unterkellerten Reihenhäusern erhöhen sich die reinen Baukosten um € 10.000,00 je Keller (ausgenommen Teilunterkellerung).

Bei eigenständiger Errichtung und Betrieb einer Zentralheizungsanlage erhöhen sich die reinen Baukosten um € 40,00 je m² Wohnnutzfläche.

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

Bei Erschwernissen kann diese Höchstgrenze um die Beträge, die ein externer Gutachter – Ziviltechniker – festzustellen und zu begründen hat, erhöht werden. Erschwernisse sind z.B.: Pfahlfundierung, Stützmauern, ...

Gesamtbaukosten sind alle zur Herstellung des Bauwerkes auf der Bauliegenschaft anfallenden Kosten (Grundkosten, Abbruch, Werbung sind keine Baukosten) Auf die Zuordnung der Gesamtbaukosten zu den einzelnen Wohnungen wird kein Einfluss genommen.

Die **reinen** Baukosten sind die Gesamtbaukosten abzüglich

A. Baunebenkosten

- Planungs- u. Bauleitungskosten
 - Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht von Architekten, Baumeister, gemeinnützigen Bauvereinigungen
- Statikerkosten
- Kosten für sonstige Befunde oder Gutachten
- Anschlussgebühren
- Aufschließungskosten innerhalb der Bauparzelle
- sonstige öffentliche Gebühren

B. Sonstige Baukosten

- Kosten des Baukredites während der Baudauer
- Bauverwaltungskosten

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

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

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

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume 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, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung bzw. Geschäftsräume entfallenden Kosten sind der anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

Netzzugangsvertrag Strom

Kunde

Frau Herr Firma

Titel/Vorname:

Nachname:

Geburtsdatum:

Tel./Fax:

E-Mail:

Anlagenadresse

Str./Nr./ Parzelle:

PLZ: Ort:

Rechnungsempfänger – Rechnungsanschrift (falls abweichend)

Frau Herr Firma

Titel/Vorname:

Nachname:

Str./Nr./Stock/Tür:

PLZ: Ort/Land:

Energielieferant

Nutzung/Branche

Haushalt Landwirtschaft

Branche:

Anschlussanlage (Hausanschluss)

Neuanschluss Wiedereinschaltung Änderung

Bauprovisorium Kurzfristiges Provisorium

Ausführung der Anschlussanlage (des Hausanschlusses)

Erdkabel (E) ca. _____ m E- _____ 4 x _____ mm²

Ende des Hausanschlusses (z.B. KÜK usw.):

Einstufungswerte

Absicherung bis 36A voraus. Jahresverbrauch (kWh):

Leistungsmessung voraus. Jahresverbrauch (kWh):

voraus. Leistungsbedarf (kW):

unterbrechbare Lieferung voraus. Jahresverbrauch (kWh):

voraus. Leistungsbedarf (kW):

Wärmepumpe/E-Heizung/Warmwasser (kW):

Elektrotankstelle (kW):

Meldepflichtige Geräte laut TAEV Teil III:

Messplatz bei Neuanschluss

Anbringungsort:

Anzahl der Zählerplätze:

Bei Errichtung und Instandhaltung der Kundenanlage sind:

– die geltenden Vorschriften

– die anerkannten Regeln der Technik und

– die „technischen Ausführungsbestimmungen“ der Netz Niederösterreich GmbH zu beachten.

Das Entfernen von Plomben ist nur Netz NÖ Mitarbeitern gestattet.

Bedarf an Mess-, Schalt und Steuereinrichtungen

	2-L	4-L	Max.	RE	2-L-DT	4-L-DT
Ein						
Aus						
Verbleibend						
Art der Geräte:						

Anmerkungen (z.B. besonderes Nutzungsverhalten oder saisonale Anlage wie Beregnungsanlage, Schilift, Schwimmbad,...)

Interne Kundendaten

Kundennummer: Vertragskonto:

Zählpunktnr.:

Lieferbeginn:

Anschlussobj.: Verbrauchsstelle:

Erstmals Kunde bei Netz NÖ: nein ja

Anschlusspreis bei Neuanschluss (von Netz NÖ GmbH auszufüllen)

Netzbereitstellungs-Entgelt und Netzzutritts-Entgelt wird gesondert verrechnet.

Basis für Netzbereitstellung: _____ kW Netzebene: _____

Basis für Netzzutritts-Entgelt: Elektrifizierungsprojekt: _____ Euro/kW

Pauschale: _____ Euro/kW

Messstelle in Netzebene: _____

Netzanschluss-Punkt bestehend: ja nein

Netzanschluss-Punkt: _____

Netzanschluss-Skizze liegt bei: ja nein

Der Hausanschluss wird Betriebsanlage von: Netz NÖ Kunde

Instandhaltungsgrenze (KÜK, TST, KVS,...): _____

Anschlusspreis:

verrechnet am: _____ durch: _____

Zahlungsart/Rechnungsart für die Netznutzung

Wenn Ihr Stromlieferant keine Gesamtrechnung für die Energielieferung und die Netznutzung erstellt, erhalten Sie die Rechnungen für die Netznutzung auf dem Postweg von Ihrer Netz Niederösterreich GmbH.

Wir verrechnen jährlich 4 Teilbeträge. Gerne können Sie stattdessen zwischen 10 monatlichen oder halbjährlichen Teilbeträgen wählen. Die Höhe der Teilbeträge wird jährlich aufgrund der Verbrauchsentwicklung angepasst.

Bitte wenden Sie sich an uns, wenn Sie

- gerne Ihre Rechnungen als PDF per E-Mail erhalten möchten.
- bequem mit Bankeinzug bezahlen möchten. Sonst erhalten Sie für die Bezahlung Erlagscheine. Zahlscheingebühren Ihres Geldinstitutes gehen zu Ihren Lasten.

Kunde

Für die Aufnahme der Netznutzung ist die vollständige Bezahlung des Netzzutrittsentgeltes und Netzbereitstellungsentgelts Voraussetzung.

→ Ort/Datum

→ Unterschrift/Firmenstempel

Elektroinstallateur

Der ausführende Elektroinstallateur nimmt zur Kenntnis, dass er für den ordnungsgemäßen, den Vorschriften entsprechenden Zustand der zur Anmeldung kommenden Kundenanlage zum Zeitpunkt der Einschaltung verantwortlich ist.

→ Ort/Datum

→ Unterschrift/Firmenstempel

Schlussbestimmungen

Die bei Vertragsabschluss gültigen „Allgemeinen Bedingungen für den Zugang zum Verteilernetz der Netz Niederösterreich GmbH“ sind vereinbarter Bestandteil dieses Netzzugangsvertrages. Die Allgemeinen Verteilernetzbedingungen liegen in ihrer jeweils gültigen Fassung in den Service Centern der Netz Niederösterreich GmbH zur Einsichtnahme bereit und können vom Kunden im Internet jederzeit unter www.netz-noe.at abgerufen werden. Netz Niederösterreich GmbH übermittelt dem Kunden auf Verlangen unentgeltlich ein Exemplar.

Die Schlichtungsstelle der Energie-Control Austria (XXIX. der Allgemeinen Bedingungen für den Zugang zum Verteilernetz der Netz Niederösterreich GmbH) ist unter www.e-control.at erreichbar.

Mit Unterschrift wird die Kenntnisnahme der „Information gemäß § 11 FAGG sowie § 3 KSchG“ bestätigt und um Netzzugang vor Ablauf der Rücktrittsfrist gemäß § 10 FAGG ersucht.

Nähere Informationen zu Art, Umfang und Zweck der Datenverarbeitungen sowie zu Ihren Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Übertragbarkeit finden Sie auf www.netz-noe.at/datenschutz oder können Sie unter der Telefonnummer +43 2236 201 postalisch anfordern. Sie können sich weiters unter datenschutz@netz-noe.at an unseren Datenschutzbeauftragten sowie an die Österreichische Datenschutzbehörde wenden.

Eigentümer

Der nachstehende Haus-/Grundeigentümer erklärt sich mit den Bestimmungen über den Hausanschluss und die Grundbenützung nach den „Allgemeinen Verteilernetzbedingungen der Netz Niederösterreich GmbH“ samt „Anhang“ einverstanden.

→ Ort/Datum

→ Unterschrift/Firmenstempel

Netz NÖ GmbH

→ Ort/Datum

→ Unterschrift Netz NÖ Mitarbeiter

Hausverwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag

Hiermit bevollmächtigen und bestellen wir die

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

zum Verwalter der Liegenschaft EZ KG
An dieser Liegenschaft ist/wird Wohnungseigentum begründet.

Für die Verwaltungstätigkeit und überhaupt gelten die Bestimmungen des ABGB, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF (WEG 2002), insbesondere jene des § 20 („Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“) und § 28 WEG 2002 („Ordentliche Verwaltung“).

Der Verwalter ist bevollmächtigt die Personenvereinigung (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) im Abgaben- und Abgabenstrafverfahren bezüglich aller die Einheitswertfeststellung und die Umsatzsteuer betreffenden Angelegenheiten vor den Verwaltungs- und Finanzbehörden zu vertreten, Erklärungen abzugeben, Zustellungen aller Art anzunehmen und Rechtsmittel zu ergreifen und zurückzuziehen, Rückstellungsanträge zu stellen sowie Geld und Geldeswert in Empfang zu nehmen (insbesondere gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 UStG 1994 in der jeweils gültigen Fassung).

Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN reg. GenmbH mit dem Abschluss und der Aufkündigung von Bestandverträgen mit Miteigentümern.

Der Verwalter ist eine gemeinnützige Bauvereinigung gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Das Verwaltungshonorar wird entsprechend den Bestimmungen der Entgeltrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit idgF (ERVO) in Höhe des jeweils zulässigen Entgeltes verrechnet. Bei Beendigung des Verwaltungsvertrages gebührt dem Verwalter für Abschluss- und Übergabearbeiten ein dreifaches Monatsentgelt.

Der Verwalter kann eine von ihm zu wählende Person mit gleichen Rechten und Pflichten als Substituten bestellen.

Der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet sich, der Verwaltung einen allfälligen Eigentümerwechsel oder Änderung seiner Korrespondenzadresse unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Von diesem Vertrag abweichende oder ergänzende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

....., am.....
(Ort) (Datum)

.....
(Unterschrift des Wohnungseigentümers,
bei Eigentümerpartnerschaft beider Wohnungseigentümer)

Bitte um freiwillige Bekanntgabe von

Telefon privat:

Telefon tagsüber:

Email-Adresse:

Kontaktperson bei Nichterreichbarkeit im Notfall:

Beilage C:

C1. Muster Anbot Wohnung gefördert mit KFZ-Stellplatz

C2. Muster Kaufvertrag Wohnung gefördert mit KFZ-Stellplatz

ANGEBOT

ZUM ERWERB

**DES REIHENHAUSES TOP _____ STEINGASSE 18/ _____ ODER UFERSTRASSE 65/ _____
(GEFÖRDERT)**

UND

**DES KFZ-ABSTELLPLATZES _____ IM FREIEN ÜBERDACHT
(FREI FINANZIERT)**

IN DER WOHNHAUSANLAGE

2620 NATSCHBACH-LOIPERSBACH, UFERSTRASSE 65 / STEINGASSE 18

(EZ 727 KG LOIPERSBACH)

KÄUFER 1: _____

Adresse: _____

SVNr./Geb.: _____ **Staatsbürgerschaft:** _____

E-Mail: _____ **Telefon:** _____

KÄUFER 2: _____

Adresse: _____

SVNr./Geb.: _____ **Staatsbürgerschaft:** _____

E-Mail: _____ **Telefon:** _____

Ich / Wir stelle / n der

**Niederösterreichisches Friedenswerk
gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 126418i)
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119**

hiermit das verbindliche Anbot,

- a) das **Reihenhaus Top ____ Steingasse 18/____ oder Uferstraße 65/____** mit ca. 108,72 m² Wohnnutzfläche (**gefördert**) samt einer Terrasse mit ca. 13,99 m², einem Abstellraum bei der Terrasse mit ca. 4,59 m² und dem separaten Abstellraum 1 Top ____ mit ca. 3,39 m², dem Garten RH G Top ____ mit ca. ____ m² sowie dem Vorgarten RH VG Top ____ mit ca. ____ m² als Zubehör mit einem vorläufigen Liegenschaftsanteil von ____/1.014 sowie
- b) den umseits genannten **KFZ-Abstellplatz (frei finanziert)** mit einem vorläufigen Liegenschaftsanteil von ____/1.014

zu erwerben, und zwar zu einem Kaufpreis von EUR _____ für das Reihenhaus und EUR _____ für den KFZ-Abstellplatz, **Gesamtkaufpreis sohin EUR _____**. Es entfällt ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer, da der Käufer auf eine Optierung der Verkäuferin zur Umsatzsteuerpflicht verzichtet hat.

Zum Zeichen der Ernsthaftigkeit meines / unseres Ankaufswillens werde / n ich / wir binnen 3 Tagen nach Unterfertigung dieses Anbots eine **Anzahlung von EUR 5.000,00** auf das Anzahlungskonto des für die Abwicklung bestellten Treuhänders, Herrn Rechtsanwalt Mag. Martin Nepraunik, IBAN: AT71 2011 1289 6243 2904 bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG (BIC: GIBAATWW) leisten.

Die sohin noch verbleibenden **restlichen Kaufpreiseigenmittel von EUR _____** verpflichte / n ich mich / wir uns wie folgt zu bezahlen:

- a) EUR _____ (das sind 10 % der Kaufpreiseigenmittel abzüglich der genannten Anzahlung) binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages,
- b) weitere EUR _____ (das sind 30 % der Kaufpreiseigenmittel) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem das Kaufobjekt gelegen ist, durch den Treuhänder,
- c) weitere EUR _____ (das sind 20 % der Kaufpreiseigenmittel) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Fertigstellung der Rohinstallationen desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem das Kaufobjekt gelegen ist, durch den Treuhänder,
- d) weitere EUR _____ (das sind 12 % der Kaufpreiseigenmittel) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem das Kaufobjekt gelegen ist, durch den Treuhänder und
- e) die restlichen EUR _____ (das sind 28 % der Kaufpreiseigenmittel) anlässlich der Fertigstellung des Kaufobjekts und der gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage spätestens 28 Tage vor der von der Verkäuferin angekündigten Übergabe des in der bedungenen Ausstattung fertig gestellten Kaufobjektes.

Die Besicherung des Käufers nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) erfolgt durch die **grundbücherliche Sicherstellung** des Käufers in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan **gemäß §§ 9 und 10 BTVG**. Der Treuhänder hat die Kaufpreiseigenmittel daher nur gemäß den im Einklang mit vorgenannten Bestimmungen stehenden Regelungen des Punktes III. des Kaufvertrages zu verwenden.

Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von **EUR** _____ ist durch den von mir / uns gemäß § 1405 ABGB zur alleinigen schuldscheingemäßen Rückzahlung zu übernehmenden Anteil am **vom Land Niederösterreich bezuschussten Darlehen** gedeckt, wobei dieser Förderungsbetrag gemäß den geförderten Flächen der auch dem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Planung bloß vorläufig berechnet wurde und gemäß Punkt II. Abs. (4) und (5) des Kaufvertrages variabel ist.

Ich / Wir bestätige / n die Übernahme von Kopien der nachgenannten Förderungszusicherung samt Beilagen A und B und der Pfandurkunde und unterwerfe / n mich / uns den dort genannten Bedingungen sowie den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (und zwar insbesondere den Pflichten des Förderungsnehmers gemäß Abschnitt V.) und der Abschnitte I., V. und VI. der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung der 3. Änderung; dies allerdings mit Ausnahme der Bedingungen, die die Errichtung der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage samt Kaufobjekt betreffen. Letztere Bedingungen liegen sohin noch im Verantwortungsbereich der Verkäuferin. Insbesondere erkläre / n ich / wir, (eine) förderungswürdige Person / en im Sinne der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung der 3. Änderung zu sein, sohin in der geförderten Wohnung meinen / unseren Hauptwohnsitz zu begründen bzw., dass es sich bei den künftigen Bewohnern der kaufgegenständlichen Wohnung um im Sinne der vorgenannten Wohnbauförderungsbestimmungen mir / uns nahestehende und förderungswürdige Personen handelt.

Ich / Wir bestätige / n ferner von NÖ Friedenswerk ein **Konvolut Verkaufsunterlagen** beinhaltend:

- Muster des Kaufvertrages, Stand 12.07.2022,
- Reihenhausplan (von mir / uns zu unterfertigen oder zu parafieren),
- Pläne der Wohnhausanlage beinhaltend die Allgemein- und Technikräume sowie die allgemeinen Freiflächen (von mir / uns zu unterfertigen oder zu parafieren),
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (von mir / uns zu unterfertigen oder zu parafieren),
- Zusicherung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung) vom 12.07.2021, F2-MHWB-14/3.310.900/10, samt Beilagen A und B und Pfandurkunde des Landes NÖ vom 02.08.2021,
- Energieausweis vom 30.07.2020,
- Vertrag mit A1 Telekom Austria AG (Angebot vom 17.07.2020 samt Auftragsbestätigung vom 20.07.2020),
- Vertrag mit nöGIG Service GmbH (Bestellung vom 11.06.2021),
- Muster Hausverwaltungsvollmacht und Verwaltungsvertrag und
- Treuhandstatut 2019 der Rechtsanwaltskammer Wien

erhalten zu haben und mit deren **Inhalt als Basis dieses Anbots** einverstanden zu sein.

Mit diesem Anbot bleibe / n ich / wir Ihnen bis zur Kaufvertragsunterfertigung im Wort.

Im Falle der Annahme meines / unseres Anbots durch NÖ Friedenswerk ersuche / n ich / wir um Weiterleitung des Anbots an die Anwaltskanzlei NEPRAUNIK & PRAMMER Rechtsanwälte, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1A, Tel. 369 50 30, www.npra.at und beauftrage / n diese, den Kaufvertrag auf Basis der vorformulierten Ankaufsbedingungen (Kaufvertragsmuster) zu errichten und endauszufertigen und mir / uns zur Ansicht und Einladung zur Vereinbarung eines Unterfertigungstermins zuzusenden. Ich / Wir verpflichte / n

mich / uns diesen **Kaufvertrag binnen 14 Tagen nach Vorlage der Endausfertigung zu unterfertigen**, sofern ich / wir nicht von meinem / unseren unten erläuterten, allenfalls bestehenden Rücktrittsrechten Gebrauch machen sollte / n.

Sollte / n ich / wir den Kaufvertrag aus von mir / uns verschuldeten Gründen nicht binnen 14 Tagen nach Vorlage der Endausfertigung unterzeichnen, sind Sie zur sofortigen anderweitigen Vergabe des Kaufobjekts berechtigt. Die von mir / uns geleistete Anzahlung erhalte / n ich / wir zurück. Allfällige Schadenersatzansprüche (insbesondere Ersatz Ihrer Verwaltungsspesen bzw. Vergütung der vorläufigen Objektsperre und damit Verkaufsverzögerung) bleiben Ihnen vorbehalten.

Ort, Datum

Unterschriften

RÜCKTRITTSRECHTE DES KÄUFERS

AUSZUGSWEISES ZITAT DES § 5 BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

„Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers

§ 5.

(1) *Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:*

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4 BTVG);

...

(2) *Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.*

...

(4) *Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.“*

**AUSZUGSWEISES ZITAT DES § 3 KONSUMENTENSCHUTZGESETZ UND
ZITAT DES § 3A KONSUMENTENSCHUTZGESETZ**

„Rücktrittsrecht

§ 3.

(1) *Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. ...*

(2) *Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.*

(3) *Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,*

1. *wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,*
2. *wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder*
3. *...*
4. *...*
5. *bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.*

(4) *Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.*

(5) *...*

§ 3a.

(1) *Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.*

(2) *Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind*

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, daß die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wußte oder wissen mußte, daß die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluß des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist oder
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.“

Ort, Datum

Unterschriften

MUSTER-FASSUNG VOM 12.07.2022
REIHENHAUS GEFÖRDERT
MIT KFZ-ABSTELLPLATZ

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1.) **Niederösterreichisches Friedenswerk
gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 126418i)**
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

- in der Folge kurz NÖ Friedenswerk oder Verkäuferin genannt - einerseits

und

- 2.) **Frau / Herrn _____, geb. _____**
derzeit wohnhaft: _____

- in der Folge kurz einheitlich (sohin auch bei weiblichen Käufern oder kaufenden Partnern) „der Käufer“ genannt - andererseits

wie folgt:

I.

LIEGENSCHAFT UND WOHNHAUSANLAGE

(1) NÖ Friedenswerk ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 727 Grundbuch 23317 Loipersbach mit dem Grundstück Nr. 689/45 im grundbücherlichen Ausmaß von 1.861 m² und der Adresse

2620 Natschbach-Loipersbach, Uferstraße 65 / Steingasse 18.

(2) Auf dieser Liegenschaft errichtet die Verkäuferin als Wohnungseigentumsorganisatorin eine Wohnhausanlage bestehend nach derzeitigem Planungsstand aus 8 Reihenhäusern, 12 KFZ-Stellplätzen im Freien (überdacht) sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen bzw. -flächen, und zwar zwei Müllräumen, einem überdachten Fahrradabstellplatz, einem überdachten Sitzplatzbereich und einem asphaltiertem Treffplatz.

Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen anderer Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehöre (Einlagerungsräume) als dem eigentlichen

Vertragsgegenstand bleiben im Rahmen der Regelungen des Punktes VI. Abs. (2) dieses Kaufvertrages **vorbehalten**.

(3) Für die Errichtung dieser Wohnhausanlage wurden der Verkäuferin vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung) mit Zusicherung vom 12.07.2021, F2-MHWP-14/3.310.900/10, **Wohnbauförderungsmittel zugesichert**, und zwar ein bezuschusstes Darlehen als Förderungsdarlehen. Die KFZ-Abstellplätze werden hingegen frei finanziert, sohin ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet.

Für das kaufgegenständliche **Reihenhaus** wird diese vorgenannte **Wohnbauförderung in Anspruch** genommen (siehe im Detail Punkt VII. dieses Kaufvertrages).

(4) An sämtlichen Reihenhäusern und KFZ-Abstellplätzen wird - unter Berücksichtigung von allfälligen Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen im Sinne des Punktes VI. Abs. (2) dieses Kaufvertrages - Wohnungseigentum begründet werden (siehe im Detail Punkt XVIII. dieses Kaufvertrages).

(5) Mit Angebot vom 17.07.2020 samt Auftragsbestätigung vom 20.07.2020 hat die Verkäuferin mit der A1 Telekom Austria AG sowie mit der Bestellung vom 11.06.2021 mit der nÖGIG Service GmbH, jeweils dem Käufer in Kopie übergeben, Vereinbarungen über die Versorgung der Liegenschaft mit Telekommunikationsinfrastruktur und Glasfaseranschluss abgeschlossen. Hierfür sind auch die Leitungsverlegung sowie allenfalls die Errichtung von freistehenden Schaltkästen auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erforderlich, dem die Verkäuferin daher zugestimmt hat. Diese Zustimmung sowie auch die damit verbundene – allenfalls auch im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragende – Verpflichtung der Duldung des Bestandes, der Kontrolle, der Instandhaltung, der Benützung und des Betriebes dieser Leitungen und Schaltkästen werden vom Käufer hiermit ausdrücklich übernommen. Der Käufer verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung seinen allfälligen Rechtsnachfolgern im Miteigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft schriftlich zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten.

(6) Gemäß den Bestimmungen des § 15i Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) wäre im Falle der Weiterübertragung des Kaufobjekts durch den Käufer innerhalb von 15 Jahren der „Differenzbetrag“ gemäß § 15i Abs (2) WGG (Verkehrswert des Kaufobjektes abzüglich des vom Käufer geleisteten Kaufpreises) an die Verkäuferin zu bezahlen und stünde der Verkäuferin ein gesetzliches, im Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht hinsichtlich des Kaufobjekts zu. Erst nach Ablauf von 15 Jahren bzw. Zahlung des Differenzbetrages wäre das Vorkaufsrecht im Grundbuch zu löschen. Die Verkäuferin erachtet dieses Vorkaufsrecht allerdings für gegenstandslos bzw. verzichtet darauf, da der vereinbarte Kaufpreis nach ihren Ermittlungen dem Verkehrswert entspricht. Zumal kein „Differenzbetrag“ anfällt, ist auch kein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzutragen.

II.
EIGENTLICHER VERTRAGSGEGENSTAND
KAUFOBJEKT UND KAUFVORGANG

(1) Gegenstand dieses Kaufvertrages sind ____/1.014 **Anteile** der Liegenschaft EZ 727 Grundbuch 23317 Loipersbach, mit welchen das ausschließliche und alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), am so genannten „eigentlichen Vertragsgegenstand“, das ist

- a) das **Reihenhaus Top ____ Steingasse 18/____ oder Uferstraße 65/____** mit ca. 108,72 m² Wohnnutzfläche samt einer Terrasse mit ca. 13,99 m², einem Abstellraum bei der Terrasse mit ca. 4,59 m² und dem separaten Abstellraum 1 Top ____ mit ca. 3,39 m², dem Garten RH G Top ____ mit ca. ____ m² sowie dem Vorgarten RH VG Top ____ mit ca. ____ m² als Zubehör und
- b) der – ein selbständiges Wohnungseigentumsobjekt darstellende – **KFZ-Abstellplatz ____ im Freien (überdacht)** im Ausmaß von ca. 12,50 m²,

zu verbinden ist.

Der eingangs genannte Miteigentumsanteil an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt Wohnhausanlage und der mit diesem Miteigentumsanteil im Wohnungseigentum zu verbindende eigentliche Vertragsgegenstand werden in der Folge gemeinsam als „das Kaufobjekt“ bezeichnet.

(2) Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit die in Abs. (1) dieses Vertragspunktes genannten Anteile an der Liegenschaft EZ 727 Grundbuch 23317 Loipersbach an den Käufer und dieser kauft und übernimmt diese Liegenschaftsanteile von ihr. Der Verkauf und die Übergabe dieser Anteile erfolgt zum **Zweck der zukünftigen Verbindung dieser Anteile mit Wohnungseigentum am eigentlichen Vertragsgegenstand** (siehe im Detail Punkt XVIII. dieses Kaufvertrages).

(3) Bei diesen kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen handelt es sich um den nach der derzeit vorliegenden Nutzwertberechnung auf den eigentlichen Vertragsgegenstand entfallenden Mindestanteil (Nutzwert) gemäß § 8 WEG 2002, wobei dieser **Liegenschaftsanteil** nach Feststehen der errichteten (Nutz)flächen und Objekte allenfalls noch gemäß einer sodann auf dieser Basis einzuholenden neuerlichen und endgültigen, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden Nutzwertberechnung **anzupassen** sein wird, und zwar unentgeltlich, das heißt, **ohne jede Kaufpreisnach- oder -rückzahlung**.

(4) Zum Zwecke der Grundbuchsdurchführung wird festgehalten, dass die erstmalige Vergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes nicht aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, sondern im (zukünftigen) Wohnungseigentum gemäß diesem Kaufvertrag erfolgt.

III.
KAUFPREIS
ZAHLUNG AN DEN TREUHÄNDER

(1) Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt **EUR** _____, wovon

- a) EUR _____ auf das Reihenhaus und
- b) EUR _____ auf den KFZ-Abstellplatz

entfallen.

Es entfällt ein gesonderter Ausweis von Umsatzsteuer, da der Käufer ausdrücklich und unwiderruflich darauf verzichtet hat, dass die Verkäuferin gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz zur Umsatzsteuer optiert.

(2) Von diesem Kaufpreis hat der Käufer bereits vor Abschluss dieses Kaufvertrages eine **Anzahlung** von EUR 5.000,00 auf das Anzahlungskonto des für die Abwicklung bestellten Treuhänders, Herrn Rechtsanwalt Mag. Martin Nepraunik, IBAN: AT71 2011 1289 6243 2904 bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG (BIC: GIBAATWW) geleistet.

Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von EUR _____ ist durch den vom Käufer gemäß § 1405 ABGB zur alleinigen schuldscheingemäßen Rückzahlung übernommenen Anteil am vom Land Niederösterreich bezuschussten Darlehen (im Folgenden kurz „**Förderungsdarlehen**“ genannt) gedeckt, wobei dieser Förderungsbetrag gemäß den geförderten Flächen der auch diesem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Planung bloß vorläufig berechnet wurde und gemäß Abs. (4) und (5) dieses Vertragspunktes variabel ist.

Die sohin noch verbleibenden **restlichen Kaufpreiseigenmittel** von EUR _____ verpflichtet sich der Käufer zu treuen Händen des vorgenannten Vertragsverfassers und Treuhänders, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, auf dessen ausschließlich für die Abwicklung dieses Kaufvertrages gesondert eingerichtetes und bei der Rechtsanwaltskammer Wien im Rahmen deren Treuhandrevision anzumeldendes Treuhandkonto wie folgt zu erlegen:

- a) EUR _____ (das sind 10 % der Kaufpreiseigenmittel abzüglich der genannten Anzahlung) binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages,
- b) weitere EUR _____ (das sind 30 % der Kaufpreiseigenmittel) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem der eigentliche Vertragsgegenstand gelegen ist, durch den Treuhänder,
- c) weitere EUR _____ (das sind 20 % der Kaufpreiseigenmittel) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Fertigstellung der Rohinstallationen desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem der eigentliche Vertragsgegenstand gelegen ist, durch den Treuhänder,

- d) weitere EUR _____ (das sind 12 % der Kaufpreiseigenmittel) binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem der eigentliche Vertragsgegenstand gelegen ist, durch den Treuhänder und
- e) die restlichen EUR _____ (das sind 28 % der Kaufpreiseigenmittel) anlässlich der Fertigstellung des eigentliche Vertragsgegenstandes und der gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage (siehe Punkt V. Abs. (1) dieses Kaufvertrages) spätestens 28 Tage vor der von der Verkäuferin angekündigten Übergabe des in der bedungenen Ausstattung fertig gestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes.

Der unwiderrufliche Auftrag der Vertragsparteien an den Treuhänder zur Verwendung des vom Käufer zu erlegenden Kaufpreises ist in Punkt IV. dieses Kaufvertrages geregelt.

(3) Die **tatsächliche Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes setzt neben der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages den **vorherigen gänzlichen Erlag** der in Abs. (2) dieses Vertragspunktes genannten Kaufpreiseigenmittel voraus, wobei der Treuhänder über diesen Erlag uneingeschränkt verfügen können muss.

(4) Der in Abs. (1) dieses Vertragspunktes vereinbarte Kaufpreis ist ein unveränderlicher **Fixpreis**. Die in Abs. (2) dieses Vertragspunktes genannten **Bestandteile der Wohnbauförderung und der Kaufpreiseigenmittel** sind hingegen **variabel** (siehe Abs. (5) dieses Vertragspunktes). Da der in Abs. (1) dieses Vertragspunktes vereinbarte Kaufpreis jedoch als fix garantiert wird und damit unveränderlich ist, wirkt sich die Anpassung der Wohnbauförderung ausschließlich dahingehend aus, dass der Käufer

- a) für den Fall, dass sein Anteil an der Wohnbauförderung geringer wird, Kaufpreiseigenmittel in Höhe dieser Verringerung (unverzinst) direkt an die Verkäuferin zu bezahlen hat bzw.
- b) für den Fall, dass sein Anteil an der Wohnbauförderung größer wird, Kaufpreiseigenmittel in Höhe dieser Vergrößerung (unverzinst) von der Verkäuferin refundiert erhält.

Der Käufer hat eine allfällige Kaufpreiseigenmittelnachzahlung binnen vier Wochen nach Zugang des entsprechenden Endabrechnungsschreibens an die Verkäuferin zu leisten bzw. ist die Verkäuferin ebenso binnen vier Wochen nach Erhalt der Förderungsendabrechnungsbestätigung verpflichtet, dem Käufer eine allfällige Refundierung von Kaufpreiseigenmitteln zu leisten.

(5) Gemäß Abschnitt VI § 30 Abs. (1) NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung der 3. Änderung wird das förderbare Nominale nach einem Punktesystem ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl nach den Tabellen der vorgenannten Regelung wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche im Sinne des Abschnitt I § 1 Z 7 der vorgenannten Wohnbauförderungsrichtlinien (im Folgenden kurz „geförderte Fläche“ genannt) multipliziert, wobei 1 Punkt mit EUR 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei

Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m².

Für die gegenständliche Wohnhausanlage wurden 135 Punkte vom Land Niederösterreich anerkannt. Das ergibt ein Förderungsdarlehen in Höhe von EUR 1.822,50 pro m² geförderte Fläche (bis max. 110 m² pro Reihenhaus).

Die NÖ Friedenswerk sagt ausdrücklich zu, dass sich diese Punkteanzahl im Zuge der Förderungsendabrechnung nicht verändert. Der in Punkt II. Abs. (2) dieses Kaufvertrages genannte Anteil am Förderungsdarlehen ändert sich daher ausschließlich im Ausmaß der geförderten Fläche, welches Ausmaß nach Baufertigstellung auf Basis der Bestandspläne durch eine nach den Förderungsbestimmungen befugte Person gutachterlich festzustellen ist. Etwaige sich aus der Flächenprüfung und Förderungsendabrechnung ergebende Korrekturen dieses Anteils an der Wohnbauförderung gehen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Käufers, d.h. dass dieser letztendlich jenen Anteil am Förderungsdarlehen zu übernehmen bzw. verzinsen und zu tilgen hat, der sich aus dieser Flächenprüfung und Förderungsendabrechnung ergibt.

Sollte sich dieser variable Kaufpreisteil verringern und dadurch eine Eigenmittelnachzahlung des Käufers in entsprechender Höhe fällig werden (siehe Absatz (4) dieses Vertragspunktes), so garantiert die Verkäuferin dem Käufer jedoch eine Begrenzung dieser allfälligen Eigenmittelnachzahlung mit insgesamt maximal 5 % der in diesem Kaufvertrag genannten vorläufigen Wohnbauförderung. Erhöht sich jedoch die Wohnbauförderung und hat daher die Verkäuferin dem Käufer geleistete Kaufpreiseigenmittel in entsprechender Höhe zu refundieren, so ist diese Refundierungsverpflichtung zu Gunsten des Käufers nicht begrenzt.

(6) Ansonsten hat der Käufer noch die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie des späteren Wohnungseigentumsvertrages, etwaige eigene Kreditkosten sowie die Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr zu bezahlen (siehe im Detail Punkt XIX. Abs. (2) dieses Kaufvertrages).

IV.

TREUHÄNDIGE ABWICKLUNG DES KAUFPREISES LASTENFREISTELLUNG BZW. WEITERLEITUNG AN DIE VERKÄUFERIN

(1) Die **Besicherung des Käufers nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG)** erfolgt durch die grundbücherliche Sicherstellung des Käufers in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan gemäß §§ 9 und 10 BTVG.

(2) Die Vertragsparteien bestellen den **Vertragsverfasser, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, unwiderruflich zum Treuhänder** für die Abwicklung des Kaufpreises samt Haftrücklass und die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages samt Wohnungseigentumsbegründung sowie dessen Kanzleipartner RA Mag. Wolfgang Prammer, RA Dr. Leonhard Göbel und RA Dr. Franz Reinthaler zu Treuhänder-Stellvertretern.

Auch die Refundierung von bezahlten Kaufpreiseigenmitteln bei allfälliger Auflösung dieses

Kaufvertrages hat ausschließlich über den genannten Treuhänder bzw. dessen genannte Stellvertreter zu erfolgen, welcher diesfalls auch für die erforderliche Bereinigung des Grundbuchstandes zu sorgen hat (z.B. Löschung der allenfalls bereits erfolgten Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 und von für den Käufer sonst vorgenommenen Grundbucheinträgen wie etwa Pfandrechten).

(3) Die Vertragsparteien beauftragen den Treuhänder unwiderruflich, die gemäß Punkt III. dieses Kaufvertrages bei ihm zu erlegenden Kaufpreiseigenmittel erst nach Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages und Sicherstellung der zukünftigen Einverleibung des Mit- und Wohnungseigentumsrechtes des Käufers ob den - mit Ausnahme der Wohnbauförderungsbelastungen des Landes Niederösterreich (C LNRN 1a und 2a) und der allenfalls auch als Dienstbarkeiten zu verbüchernden Leitungsrechte samt Schaltkästen gemäß Punkt I. Abs. (5) dieses Kaufvertrages sowie allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte - lastenfreien kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen gemäß dem Ratenplan des folgenden Abs. (4) zu verwenden.

Diese Sicherstellung erfolgt durch Verbücherung einer vom Vertragsverfasser und bestellten Treuhänder mittels gesonderter Urkunde zur veranlassenden Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 (sofern möglich) im Range der vom Treuhänder zu begründenden Rangordnung gemäß § 42 Abs. (1) WEG 2002 und durch den Abschluss von Lastenfreistellungsvereinbarungen gemäß § 9 Abs. (3) BTVG mit allfälligen Gläubigern von Pfandrechten, die der vorgenannten Zusage im Rang vorgehen und vom Käufer nicht übernommen werden.

(4) **Der Treuhänder wird von den Vertragsparteien unwiderruflich beauftragt**, die bei ihm zu erlegenden Kaufpreiseigenmittel nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. (3) dieses Vertragspunktes in nachstehenden Raten erst nach Vorliegen folgender weiterer Voraussetzungen zunächst zur allfälligen **Lastenfreistellung** zu verwenden und die sodann verbleibenden restlichen Kaufpreiseigenmittel an die **Verkäuferin auszubezahlen**:

- a) EUR _____ (das sind 10 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Baubeginn der Wohnhausanlage aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung,
- b) EUR _____ (das sind 30 % der Kaufpreiseigenmittel) nach der Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem der eigentliche Vertragsgegenstand gelegen ist,
- c) EUR _____ (das sind 20 % der Kaufpreiseigenmittel) nach der Fertigstellung der Rohinstallationen desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem der eigentliche Vertragsgegenstand gelegen ist,
- d) EUR _____ (das sind 12 % der Kaufpreiseigenmittel) nach der Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung desjenigen Bauteils der Wohnhausanlage, in welchem der eigentliche Vertragsgegenstand gelegen ist,
- e) EUR _____ (das sind 17 % der Kaufpreiseigenmittel) nach Bezugsfertigstellung der Wohnhausanlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes,

- f) EUR _____ (das sind 9 % der Kaufpreiseigenmittel abzüglich der Differenz zwischen 2 % des Kaufpreises und 2 % der Kaufpreiseigenmittel, das sind 2 % des Förderungsdarlehens) nach Fertigstellung der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage,
- g) EUR _____ (das sind 2 % des Kaufpreises) nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern dieser Teilbetrag nicht gemäß Punkt VI. Abs. (6) des Kaufvertrages anderweitig zu verwenden ist, oder nach vorherigem Erlag einer Haftrücklassgarantie (siehe Punkt VI. Abs. (6) dieses Kaufvertrages zum Thema Haftrücklass).

Die anteilige Übernahme des Förderungsdarlehens durch den Käufer wird ebenfalls erst in den Zeitpunkten und zu den Prozentanteilen bewirkt, in welchen der Treuhänder nach den Bestimmungen dieses Kaufvertrages zur Weiterleitung der Kaufpreiseigenmittelraten berechtigt ist; dies mit Ausnahme der letzten 2 % des Förderungsdarlehens, deren Übernahme bereits mit der Rate gemäß lit. f) bewirkt wird.

(5) Die Vertragsparteien beauftragen den Treuhänder zur **Feststellung** des Baubeginns der **Wohnhausanlage** aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie des Erreichens der in Punkt III. Abs. (2) und in Punkt IV. Abs. (4) dieses Vertragspunktes genannten Baufortschritte (mit Ausnahme der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes) einen **Ziviltechniker oder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen** beizuziehen.

(6) Wie zuvor festgehalten wird die in diesem Kaufvertrag vollständig festgelegte Treuhanderschaft im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien (RAK Wien), sohin nach den Bestimmungen des *Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“ in der Fassung vom 08.10.2020*, abgewickelt. Die Vertragsparteien dieses Kaufvertrages bestätigen, dass ihnen dieses Statut vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Kenntnis gebracht wurde.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäß § 10a Abs. (5) der Rechtsanwaltsordnung (RAO) und dem vorgenannten Treuhandstatut der Treuhänder der Treuhandeinrichtung der RAK Wien eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. (1) lit. g) RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in alle die von ihm übernommenen Treuhandschaften betreffenden Unterlagen einschließlich des von ihm nach § 10a Abs. (1) RAO zu führenden Verzeichnisses zu ermöglichen hat.

Die Vertragsparteien verpflichten sich,

- a) die Treuhandmeldung an die RAK Wien Zug um Zug mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages sowie
- b) allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch den Treuhänder

zu unterfertigen (persönlich bzw. firmenmäßig samt Firmenstempel) und diesem zu übermitteln.

Der Treuhänder hat des Weiteren zum Zweck der **Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung** den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Bankwesengesetz (BWG), Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG) sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f RAO) zu entsprechen. Den Treuhänder treffen außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten zum Zwecke der Ermittlung einer allfälligen Anwendbarkeit des Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes (GMSG) und des FATCA-Abkommens mit den USA.

Die Vertragsparteien entbinden den Treuhänder daher insoweit von seiner anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist, damit dieser die ihn nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem Bankwesengesetz, dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz, dem Gemeinsamer Meldestandard-Gesetz und dem FATCA-Abkommen betreffende **Offenlegungs- und Meldepflichten** gegenüber der Rechtsanwaltskammer Wien als Treuhändereinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann. Die Vertragsparteien erteilen unwiderruflich ihre Zustimmung dazu, dass der Treuhänder erforderlichenfalls die entsprechenden Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilt. Sie verpflichten sich des Weiteren, dem Treuhänder über Ersuchen unverzüglich sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Erfüllung der den Treuhänder bzw. die anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden Kredit- und Finanzinstituten treffenden Dokumentations-, Offenlegungs- und Meldepflichten notwendig sind, zur Verfügung zu stellen.

Sollten der Treuhänder und/oder die genannten Kredit- und Finanzinstitute, sei es auch während der Abwicklung dieses Kaufvertrages, zur Ansicht gelangen, dass ihre weitere Tätigkeit aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Vorgaben nicht (mehr) zulässig ist und eine Abwicklung dieses Kaufvertrages entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages daher unmöglich wird, werden sich die Vertragsparteien innerhalb angemessener Frist bemühen, eine andere, zumutbare Form der Abwicklung zu vereinbaren. Im Hinblick auf seine Gesamtverantwortung für die Begründung von Wohnungseigentum auf der Liegenschaft und seine Verpflichtungen gegenüber anderen Käufern und finanzierenden Banken bedarf diese Änderung der Abwicklung jedenfalls der Zustimmung des Treuhänders.

V.

FERTIGSTELLUNG DER GESAMTANLAGE

ÜBERGABE UND ÜBERNAHME DES EIGENTLICHEN VERTRAGSGEGENSTANDES

VERTRAGSSTICHTAG

(1) Die Fertigstellung und Übergabe dieser Wohnhausanlage ist für Ende Oktober 2022 vorgesehen. Die Verkäuferin sagt den **28.02.2023 als spätesten Termin** für die Übergabe des in der mit diesem Vertrag bedungenen Ausstattung (sohin ohne Berücksichtigung allfälliger

individuell vereinbarter Sonderwünsche) fertig gestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und für die Fertigstellung der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage (insbesondere Hausein- bzw. -zugänge, Stiegehäuser, die genannten Allgemeinräume und -flächen) zu.

(2) Bei Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes wird die Verkäuferin den Käufer spätestens **vier Wochen zuvor schriftlich zur Übernahme einladen**. Der Käufer hat nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages jedoch nur dann Anspruch auf die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, wenn er den Kaufpreis zur Gänze beim Treuhänder erlegt hat und der Treuhänder ohne Beschränkungen über den Kaufpreiserlag verfügen kann. Für den Fall, dass der Käufer diesem Erfordernis nicht fristgerecht (siehe Punkt III. Abs. (2) dieses Kaufvertrages) nachkommt, ist die Verkäuferin berechtigt, die Übernahme auf einen späteren als den ursprünglich bekanntgegebenen Termin zu verlegen.

(3) Führt der Käufer die vorgenannte Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes trotz schriftlicher Aufforderung aus einem von ihm schuldhaft verursachten Grund nicht durch, so gilt sie dennoch nach Ablauf des Monats der angebotenen Übergabe durch die Verkäuferin als erfolgt und ist der Käufer daher ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung sämtlicher Kosten des Kaufobjekts (Aufwendungen gemäß Abs. (5) unten) verpflichtet.

(4) Die **tatsächliche Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes ist jeweils mit einem von beiden Vertragsteilen auf Papier oder einem elektronischen Gerät (z.B. Tablet) handschriftlich zu fertigenden Übergabeprotokoll **zu dokumentieren**. Dieses Übergabeprotokoll ist sodann von der Verkäuferin an den Treuhänder zu übermitteln und dient gemäß Punkt IV. Abs. (4) lit e) als Auszahlungsvoraussetzung für den bei tatsächlicher Übergabe fälligen Teil der Kaufpreiseigenmittel; dies allerdings nur sofern nicht zuvor die Bezugsfertigstellung der Wohnhausanlage vom gemäß Punkt IV. Abs. (5) dieses Kaufvertrages beigezogenen Ziviltechniker bzw. Sachverständigen bestätigt worden sein sollte.

Wird der eigentliche Vertragsgegenstand vereinbarungsgemäß vor Bezugsfertigstellung übergeben, kommt es für die Auszahlung des bei der tatsächlichen Übergabe fälligen Teils der Kaufpreiseigenmittel lediglich darauf an, dass der Käufer den eigentlichen Vertragsgegenstand tatsächlich übernommen hat. Übernimmt der Käufer den eigentlichen Vertragsgegenstand ist diese Auszahlungsvoraussetzung auch dann erfüllt, wenn im den Übergabeprotokoll Mängel - die freilich im Rahmen der Gewährleistung von der Verkäuferin noch zu beheben sind - festgehalten sein sollten.

(5) Als **Stichtag** für den Übergang von Vor- und Nachteilen sowie von Nutzen und Gefahr am eigentlichen Vertragsgegenstand wird der Tag der jeweiligen tatsächlichen Übergabe bzw. in den Fällen gemäß Abs. (3) dieses Vertragspunktes der auf den Tag der angebotenen Übergabe folgende Monatsletzte, 24:00 Uhr vereinbart. Ab diesem Stichtag hat der Käufer auch die auf den eigentlichen Vertragsgegenstand entfallenden Aufwendungen (siehe die Punkte VIII. ff dieses Kaufvertrages) zu tragen.

VI.
GEWÄHRLEISTUNG, HAFTRÜCKKLASS
ÄNDERUNGSRECHT
BESONDERE HINWEISE FÜR DEN KÄUFER

(1) Die Verkäuferin errichtet den eigentlichen Vertragsgegenstand und die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage gemäß den diesem Kaufvertrag **beigebundenen Plänen samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung**.

(2) Die Verkäuferin ist allerdings berechtigt, die **Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung** der Neubau-Anlage samt Außenanlagen **zu ändern sowie Zusammenlegungen oder Teilungen** - allenfalls auch unter Einbeziehung bzw. Schaffung von Allgemeinflächen (z.B. Gangflächen) – einzelner anderer Wohnungseigentumsobjekte oder Zuhöbere (Einlagerungsräume) **und Umwidmungen** einzelner anderer Wohnungseigentumsobjekte (z.B. von Wohnungen in Arztpraxen, Büros etc. und umgekehrt) **vorzunehmen**, sofern

- a) die öffentlich-rechtlichen, sohin insbesondere die baurechtlichen Erfordernisse eingehalten werden,
- b) betreffend den eigentlichen Vertragsgegenstand und die für den Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage weder die Zugänge noch die Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werden und die zugesagten Qualitäten und Funktionen erhalten bleiben,
- c) das äußere Erscheinungsbild der Wohnhausanlage nicht beeinträchtigt wird,
- d) die Gesamtcharakteristik des Projektes gewahrt bleibt und
- e) die Änderungen (inklusive allfälligen Zusammenlegungen, Teilungen oder Widmungsänderungen) dem Käufer auch sonst zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Zudem verpflichtet sich die Verkäuferin, bei all diesen Änderungen die Interessen des Käufers angemessen zu berücksichtigen. Eventuelle Kosten dieser Änderungen trägt die Verkäuferin.

(3) Die in diesem Vertrag samt Beilagen genannten Ausmaße des eigentlichen Vertragsgegenstandes sowie der gewöhnlich nutzbaren Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage (Allgemeinräume und -flächen) sind lediglich auf- bzw. abgerundete Planmaße (Rohbaumaße) und **können die tatsächlichen errichteten Naturmaße**

- a) beim Reihenhaus um bis zu +/- 3 % der Nutzfläche gemäß Wohnungseigentumsgesetz (mit Ausnahme allfälliger Loggienflächen),
- b) beim KFZ-Abstellplatz um bis zu +/- 3 % der Nutzfläche gemäß Wohnungseigentumsgesetz, wobei die baurechtliche Mindestfläche jedenfalls eingehalten werden muss,
- c) bei baulich mit dem Reihenhaus verbundenen Freiflächen, sohin allfälligen Loggien und Terrassen um bis zu +/- 3 % der Gesamtfläche dieser Freiflächen und
- d) bei Abstellräumen (bei der Terrasse bzw. separat vor dem Reihenhaus), Gärten sowie den gewöhnlich nutzbaren Teilen der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage

jeweils um bis zu +/- 5 % der für Räume und Freiflächen gesondert zu bewertenden Flächen

abweichen, ohne dass diese Abweichungen den Inhalt dieses Kaufvertrages berühren (**keine Kaufpreisanpassung**).

(4) Die Verkäuferin leistet dem Käufer dafür Gewähr, dass das Kaufobjekt - **mit Ausnahme der Wohnbauförderungsbelastungen** des Landes Niederösterreich (C LNRN 1a und 2a sowie gemäß Punkt VII. Abs. (4) dieses Kaufvertrages) und der allenfalls auch als Dienstbarkeiten zu verbüchernden Leitungsrechte samt Schaltkästen gemäß Punkt I. Abs. (5) sowie allfälliger vom Käufer selbst zur Finanzierung seines Kaufpreises begründeter Pfandrechte - **lasten- und bestandfrei** und zum Verrechnungstichtag frei von jedweden Abgabenrückständen in das Eigentum des Käufers tritt.

(5) Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des eigentlichen Vertragsgegenstandes sowie der allgemeinen Teile der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage haftet die Verkäuferin im Rahmen der Bestimmungen dieses **Vertrages** sowie der einschlägigen **gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen**.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass Teile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft laut Flächenwidmungsplan im **100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** der Schwarza liegen. Das heißt, es besteht die Gefahr einer Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser. Die Wohnhausanlage ist so zu errichten, dass das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen mindestens 30 cm über dem Stand des 100-jährlichen Hochwassers zum Zeitpunkt der Baubewilligung zu liegen kommt. Weitere Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen werden von der Verkäuferin ausdrücklich nicht zugesagt. Insbesondere liegt das Niveau der KFZ-Abstellplätze samt Zufahrt unter der Grenze für 100-jährliches Hochwasser. Es wird dringend empfohlen, **bei drohendem Hochwasser alle Fahrzeuge von den Stellflächen zu entfernen**. Siehe dazu auch Punkt XVII. dieses Kaufvertrages.

Schließlich wird festgehalten, dass das Kaufobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die **Barrierefreiheit des Kaufobjektes gemäß BGStG** wird somit seitens der Verkäuferin ausdrücklich **nicht zugesichert**.

(6) Zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung räumt die Verkäuferin dem Käufer **für die Dauer von drei Jahren ab tatsächlicher Übergabe** des eigentlichen Vertragsgegenstandes einen **Haftrücklass im Ausmaß von 2 % des im Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages vereinbarten Kaufpreises** ein.

Der Verkäuferin steht es frei, diesen Haftrücklass entweder auf dem Treuhandkonto des Treuhänders zu belassen oder durch Übergabe einer auf den Käufer lautenden Garantie eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens, das zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt ist, an den vorgenannten Treuhänder abzulösen, wobei diese Garantie eine Laufzeit

von zumindest drei Jahren und drei Monaten ab tatsächlicher Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes haben muss.

Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, sowie dessen Kanzleipartnern und Treuhänder-Stellvertretern, RA Mag. Wolfgang Prammer, RA Dr. Leonhard Göbel und RA Dr. Franz Reinthaler, den einseitig unwiderruflichen Auftrag, dem Käufer den bei ihnen erlegten Hafrücklass über dessen erste schriftliche Aufforderung und ohne Überprüfung des Rechtsgrundes auf das vom Käufer schriftlich bekanntgegebene Konto zu überweisen bzw. dem Käufer die allenfalls bei ihnen erlegte Hafrücklassgarantie zu übergeben. Der Hafrücklass kann zur Gänze oder zum Teil abgerufen bzw. die an den Käufer übergebene Hafrücklassgarantie von diesem zur Gänze oder zum Teil in Anspruch genommen werden.

Die schriftliche Aufforderung des Käufers hat die Erklärung zu enthalten, dass der Garantiefall eingetreten ist, sohin der Hafrücklass zur Deckung von Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung der Verkäuferin in Anspruch genommen wird. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass eine **rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme** des Hafrücklasses nicht nur zu Rückforderungsansprüchen der Verkäuferin sondern auch zu Schadenersatzforderungen gegen ihn führen kann.

(7) Für den **Fall der Vermietung** des kaufgegenständlichen Reihenhauses durch den Käufer oder seine Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum am Reihenhaus ist Folgendes zu beachten:

Gemäß § 15h des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss dieses Kaufvertrages der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des Richtwertgesetzes (RichtWG, BGBl Nr. 800/1993) überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25%.

Solange die Wohnbauförderung aufrecht ist, ist die Vermietung allerdings nur in Ausnahmefällen und im Rahmen der Förderungsauflagen möglich.

VII. WOHNBAUFÖRDERUNG

(1) Dem Käufer ist durch Übernahme der Zusicherung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Finanzen, Abteilung Wohnungsförderung) vom 12.07.2021, F2-MHWP-14/3.310.900/10, bekannt, dass für die Errichtung von 8 Wohnungen (Reihenhäusern) Wohnbauförderungsmittel zugesichert wurden.

(2) Die Objektförderung besteht aus **einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen** auf die Dauer von 31 Jahren. Das finanzierende Kreditinstitut wird in einem in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 vorgesehenen Vergabeverfahren ermittelt. Dementsprechend steht auch der Darlehenszinssatz erst nach Durchführung des vorgenannten Vergabeverfahrens fest.

Die Förderungsleistung des Landes Niederösterreich besteht allerdings nicht nur in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung, sondern werden vom Land Niederösterreich ab dem Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Förderungsdarlehens auch Zuschüsse in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und dem Förderzinssatz gewährt. Der Käufer wird daher höchstens mit dem nachgenannten Förderzinssatz belastet. Liegt der Darlehenszinssatz erwartungsgemäß unter dem Förderzinssatz, ist vom Käufer lediglich der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im ersten bis zum fünften Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 01.06. und der 01.12.. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B der an den Käufer in Kopie übergebenen Zusicherung.

(3) Der Käufer unterwirft sich den Bestimmungen der vorgenannten Zusicherung samt Beilagen A und B und der Pfandurkunde sowie den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 (und zwar insbesondere den Pflichten des Fördernehmers gemäß Abschnitt V.) und der Abschnitte I., V. und VI. der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung der 3. Änderung; dies allerdings mit Ausnahme der Bedingungen, die die Errichtung der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage samt eigentlichem Vertragsgegenstand betreffen. Letztere Bedingungen liegen sohin noch im Verantwortungsbereich der Verkäuferin.

Der Käufer hat zur Kenntnis genommen, dass neben dem zur Sicherstellung des ihm gegenüber bestehenden Rückgriffsanspruches des Landes Niederösterreich aufgrund einer allfälligen Inanspruchnahme der Haftung für das Förderungsdarlehen sowie zur Sicherstellung der Nebenverbindlichkeiten, insbesondere Zinsen, Verzugszinsen, notwendige Gebühren und zweckentsprechende Auslagen und Kosten im Grundbuch eingetragenen Pfandrecht des Landes Niederösterreich im Höchstbetrag von EUR 1.884.319,20 (C LNR 1a) auch noch ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. (3) NÖ WFG 2005 für das Land Niederösterreich eingetragen ist (C LNR 2a), sodass jeder Weiterverkauf des gegenständlichen Reihenhauses der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes Niederösterreich bedarf.

(4) Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die

Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin. Die Förderung wird unter anderem gekündigt, wenn der Förderungsnehmer

- seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
- Bedingungen und Auflagen der vorgenannten Zusicherung nicht erfüllt oder einhält;
- ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung (Reihenhaus) 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; die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig;
- ohne Zustimmung der Landesregierung in der geförderten Wohnung (Reihenhaus) Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen im Sinne der Förderungsbestimmungen handelt; alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung (Reihenhaus) den Hauptwohnsitz zu begründen;
- die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat.

Die Förderung wird auch gekündigt, 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.

(5) Der Käufer erklärt an Eides Statt eine förderungswürdige Person im Sinne der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung der 3. Änderung zu sein, sohin im geförderten Reihenhaus seinen Hauptwohnsitz zu begründen bzw., dass es sich bei den künftigen Bewohnern des kaufgegenständlichen Reihenhauses um im Sinne der vorgenannten Wohnbauförderungsbestimmungen dem Käufer nahestehende und förderungswürdige Personen handelt. Der Käufer sagt zu, dem Vertragsverfasser über Aufforderung zum Zwecke der Einholung der notwendigen Zustimmungserklärung des Landes Niederösterreich bzw. nachfolgenden Grundbuchsdurchführung die notwendigen Unterlagen (wie Erklärung über die persönlichen Verhältnisse, Einkommensbelege, Nachweis der Aufgabe der Vorwohnung etc.) zur Verfügung zu stellen.

VIII.

TRAGUNG DER AUFWENDUNGEN

(1) Die Mit- und Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verpflichten sich ihre - nach den folgenden Bestimmungen zu berechnenden - Anteile an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und den Beiträgen zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen und die übrigen Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

(2) Eine **allfällige Nichtbenützung** vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage (z.B. Fahrradabstellplatz, Sitzplatzbereich, Treffplatz) **entbindet** die Wohnungseigentümer **nicht von der Pflicht**, anteilig zum Betrieb sowie zur Wartung, Erhaltung und allfälligen Verbesserung dieser Anlagen **beizutragen**.

IX.

AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

(1) Sämtliche Aufwendungen der Liegenschaft sind ebenso wie allfällige Erträge grundsätzlich auf alle Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis deren **Nutzwerte** aufzuteilen.

(2) Von der Aufteilung nach Nutzwerten werden folgende **Ausnahmen** vereinbart:

- a) Das Honorar für die ordentliche Verwaltung sowie der Kostenersatz bei Kündigung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist linear pro Wohnungseigentumsobjekt mit einem einheitlichen Satz pro Wohnungseigentumsobjekt (unabhängig von dessen Ausmaß oder Nutzwert) vorzuschreiben (siehe Punkt XI. dieses Vertrages).
- b) Allfällige mit der Tätigkeit eines Wohnungseigentümers im Zusammenhang stehende nicht abzugsfähige Vorsteuern sind vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer alleine zu tragen (siehe Punkt XII. Abs. (5) dieses Vertrages).
- c) Die Kosten der Wärmelieferung für Raumheizung und Warmwasser und des Kaltwasserverbrauchs der Wohnhausanlage sowie auch die Kosten und Erlöse aus den jeweiligen Photovoltaik-Anlagen samt Kosten der Wartung, Erhaltung und Erneuerung der Heizungs- und Photovoltaik-Anlagen werden nach den Bestimmungen des Punktes XIII. dieses Vertrages aufgeteilt und verrechnet.
- d) Die Kosten von E-Ladestationen für KFZ-Abstellplätze samt gemeinsamer technischer Infrastruktur werden nach den Bestimmungen des Punktes XVI. dieses Kaufvertrages aufgeteilt und verrechnet.
- e) Sofern und solange für einzelne Wohnungseigentumsobjekte eine gänzliche oder teilweise Befreiung von der Grundsteuer besteht, haben die Eigentümer dieser Objekte – ebenfalls abweichend vom Nutzwertschlüssel - keine bzw. nur die für ihr Objekt entsprechend reduzierte Grundsteuer zu tragen.

(3) Für die Aufteilung der Aufwendungen sind vorerst die Nutzwerte der auch diesem Kaufvertrag zugrunde liegenden vorläufigen Nutzwertberechnung heranzuziehen. Sofern diese Nutzwerte im Zuge der formellen Wohnungseigentumsbegründung noch gemäß einem endgültigen Nutzwertgutachten angepasst werden sollten, hat die Hausverwaltung ab dem der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden Kalenderjahr auch ihren Aufteilungsschlüssel entsprechend diesen endgültigen Nutzwertanteilen **anzupassen**, wobei **Nach- oder Rückverrechnungen** aufgrund der Anpassung des Aufteilungsschlüssels für abgelaufene Abrechnungsperioden **ausgeschlossen** werden.

(4) Sollten zukünftig allenfalls durch eine rechtskräftige verwaltungsbehördliche oder gerichtliche Entscheidung oder eine Gesetzesänderung andere Aufteilungsschlüssel oder auch Abrechnungseinheiten festgesetzt werden, gelten diese geänderten Aufteilungsschlüssel und / oder Abrechnungseinheiten sodann auch für das gegenständliche Vertragsverhältnis.

X.

RÜCKLAGE

(1) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Beiträge zur Speisung einer Rücklage der gegenständlichen Anlage nach § 31 WEG 2002 (für künftige Erhaltungsarbeiten etc.) in Höhe von derzeit **EUR 0,45 pro Monat und Nutzwert** - d.h. bis zu einer allfälligen gesetzlich gebotenen oder bedarfsbedingten Anhebung durch die Hausverwaltung bzw. einer etwaigen abändernden Mehrheitsentscheidung der Eigentümergemeinschaft – zu bezahlen. Diese Beiträge sind von der Hausverwaltung einzuheben.

(2) Bei der Festlegung bzw. Anhebung dieser Beiträge ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen der Liegenschaft Bedacht zu nehmen.

XI.

VERWALTER

(1) Der Käufer beauftragt die **Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 126418i)** bis zum Ende der auf den Erstbezug folgenden dritten vollen Abrechnungsperiode (= Kalenderjahr) mit der Verwaltung dieser Wohnhausanlage. Unter Erstbezug ist die erste Wohnungsübergabe in der Wohnhausanlage zu verstehen. Danach geht der befristete Verwaltungsvertrag in einen Verwaltungsvertrag auf unbestimmte Dauer über, sofern der Verwaltungsvertrag nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende der auf den Erstbezug folgenden dritten vollen Abrechnungsperiode durch die Eigentümergemeinschaft gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 gekündigt wird.

(2) Das **Honorar** dieser Hausverwaltung wird in Anwendung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) bzw. dessen Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO) bemessen, und zwar für die **ordentliche Verwaltung** jährlich

- a) pro Reihenhaus mit dem in § 6 Abs. (1) Z 1 lit. b) ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten, gemäß den Bestimmungen der ERVO wertgesicherten bzw. vom jeweils zuständigen Bundesminister bzw. Revisionsverband letztverlautbarten Honorarsatz, betragend per April 2021 EUR 297,36 (dieser Wohnungssatz gilt auch für allenfalls gewidmete Büros oder Ordinationen) und
- b) pro KFZ-Abstellplatz im Freien 20 % des vorgenannten Wohnungssatzes (siehe § 6 Abs. (1) Z 3 lit. b) ERVO),

jeweils zzgl. USt..

Wie schon in Punkt IX. Abs. (2) lit. a) dieses Vertrages ausgeführt, wird dieses Gesamthonorar für die ordentliche Verwaltung der Wohnhausanlage nicht nach dem dort genannten Nutzwertschlüssel auf die Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt, sondern wird dieses Hausverwaltungshonorar **unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert** der Wohnungseigentumsobjekte pro Reihenhaus und KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen verrechnet.

(3) Für die Betreuung von umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 7 ERVO steht dem Verwalter des Weiteren ein Honorar in Höhe der in § 7 ERVO in der jeweils gültigen Fassung genannten Honorarsätze zu. Das Entgelt des Verwalters für die Betreuung von der Eigentümergemeinschaft beschlossener Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ist jeweils gesondert zu vereinbaren, wenn diese Maßnahmen vom Anwendungsbereich des § 7 ERVO nicht umfasst sind.

Dabei ist das so berechnete Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungen in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt IX. Abs. (1) dieses Vertrages im Verhältnis der Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

(4) **Für den Fall der Aufkündigung durch die Wohnungseigentümer** ist der Verwalter berechtigt, als Entschädigung für die Mehrarbeit anlässlich der Verwaltungsübergabe das **dreifache Monatshonorar** der ordentlichen Verwaltung zuzüglich Umsatzsteuer zu beanspruchen, wobei diese Entschädigung wie das Honorar der ordentlichen Verwaltung unabhängig vom Ausmaß oder Nutzwert der Wohnungseigentumsobjekte pro Reihenhaus und KFZ-Abstellplatz mit den vorgenannten, jeweils gleichen Sätzen zu verrechnen ist.

(5) Der Käufer verpflichtet sich, zur gesonderten Dokumentation der Verwalterbestellung samt Honorarvereinbarung und zur allfälligen Vorlage an Dritte (insbesondere Behörden und Gerichte) ebenfalls eine **Verwaltervollmacht** gemäß dem in Kopie übergebenen Muster zu unterfertigen und an den Verwalter zu übermitteln, sofern nicht bereits vor Kaufvertragsunterfertigung geschehen.

(6) Schließlich sagt der Käufer zu, in sämtliche im Zuge der Bauherstellung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge, sohin insbesondere in die dem Käufer in Kopie übergebenen Verträge mit der A1 Telekom Austria AG (Angebot vom 17.07.2020 samt Auftragsbestätigung vom 20.07.2020) sowie mit der nÖGIG Service GmbH (Bestellung vom 11.06.2021) und in die Verträge z.B. betreffend Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Betrieb, Wartung und Erhaltung der Aufzüge und der sonstigen technischen Anlagen **einzutreten**.

XII.

MONATLICHE VORSCHREIBUNGEN / ABRECHNUNG

(1) **Ab dem Stichtag gemäß Punkt V. Abs. (5) des Kaufvertrages** hat der Käufer über Vorschreibung seinen Anteil an den Aufwendungen der Liegenschaft inklusive Hausverwaltungshonorar und Beiträgen zu einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen, und zwar zu Händen des jeweiligen Hausverwalters.

(2) Jedem Wohnungseigentümer werden von der Hausverwaltung jeweils voraussichtlich hinreichende Pauschalbeträge für die laufenden Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten sowie das Verwaltungshonorar und die Beiträge zur Rücklage monatlich vorgeschrieben werden. Diese vorgeschriebenen Beträge sind jeweils **bis zum fünften Tag eines jeden Monats im Vorhinein** auf ein vom vorschreibenden Verwalter bekannt zu gebendes, für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf ein ebenso einsehbares Anderkonto zu bezahlen.

(3) Die **Abrechnung** dieser Aufwendungen erfolgt sodann **einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser à-conto-Zahlungen** durch den Verwalter der Liegenschaft, und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.

(4) Hält ein Wohnungseigentümer Termine zur Zahlung von Beträgen an die Eigentümergemeinschaft (Betriebskosten, Hausverwaltungshonorar, Beiträge zur Rücklage, u.a.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis - unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen (z.B. Mahnspesen, Anwaltskosten etc.) - **Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe** zu entrichten.

(5) Im Hinblick auf die aktuellen **umsatzsteuerlichen Bestimmungen** wird die Hausverwaltung davon ausgehen, dass sämtliche Wohnungen auch tatsächlich zu Wohnzwecken und nicht zu unternehmerischen Zwecken (wie z.B. als Büro, Ordination) genutzt werden. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die Hausverwaltung über eine allfällige, für die Eigentümergemeinschaft steuerlich relevante Nutzungsänderung seines Reihenhauses unverzüglich unter Anschluss entsprechender Nachweise zu informieren und der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf deren Nachweispflicht gegenüber den Finanzbehörden zudem auf Verlangen die notwendigen Auskünfte und Nachweise zu (über)geben. Die Hausverwaltung wird für den Fall, dass Wohnungen nicht zu Wohnzwecken sondern unternehmerisch genutzt werden, für diese Wohnungen gemäß § 6 Abs. (2) Umsatzsteuergesetz 1994 die Option zur Regelbesteuerung ausüben, sofern gesetzlich möglich. Sollte der Wohnungseigentümer allerdings sein Reihenhaus nicht nahezu ausschließlich (im Sinne von § 6 Abs. (2), letzter Absatz UStG idF des 1. StabG 2012, BGBl I 22/2012) für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und damit nach aktueller Rechtslage die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein, verpflichtet er sich sämtliche der Eigentümergemeinschaft daraus entstehenden Nachteile, wie z.B. Entfall der Vorsteuerabzugsberechtigung und Berichtigung von geltend gemachten Vorsteuern, auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Für die Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, die schon wegen ihrer Widmung nicht zur Verwendung für Wohnzwecke bestimmt sind (wie z.B. allenfalls zukünftig Ordinationen, Büros), gelten ebenfalls die vorgenannten Informations- und Nachweispflichten sowie für den Fall, dass die Option zur Regelbesteuerung nicht möglich sein sollte, auch die vorgenannten Ausgleichs- bzw. Ersatzpflichten.

XIII.

HEIZUNG, WARMWASSERAUFBEREITUNG, PHOTOVOLTAIK UND KALTWASSERVERBRAUCH

(1) Die **Raumheizung und Warmwasseraufbereitung** der Wohnhausanlage erfolgt für jedes Reihenhäuser **dezentral**. Die Reihenhäuser werden jeweils mittels einer **Sole-Wasser-Wärmepumpe und Warmwasseraufbereitung** aus dem jeweiligen Technikraum im Erdgeschoß des jeweiligen Reihenhauses mit Wärme versorgt.

(2) Weiters wird zur elektrischen Nutzung der Sonnenenergie am Dach jedes Reihenhauses eine **Photovoltaik-Anlage** installiert. Die gewonnene Energie der Photovoltaik-Anlage (max. 1kW) ist für den Eigenstromverbrauch des jeweiligen Reihenhauses gedacht und speist einen etwaigen Überschuss in das öffentliche Netz ein, wobei diese Anlage nicht den gesamten Eigenstromverbrauch abdeckt. Allfällige Erlöse aus dieser Einspeisung stehen dem Wohnungseigentümer des jeweiligen Reihenhauses allein zu. Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit dieser Nutzung von allgemeinen Teilen des Hauses (Dach des jeweiligen Reihenhauses) einverstanden.

(3) Der jeweilige Wohnungseigentümer ist verpflichtet, diese seine Heizungsanlage (Sole-Wasser-Wärmepumpe samt Wasseraufbereitung) und seine Photovoltaik-Anlage samt jeweils zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihm zu beauftragende befugte Gewerbsleute **auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und allenfalls zu erneuern**.

(4) Die Kosten des aus dem öffentlichen Leitungsnetz bezogenen **Kaltwassers und die Abwasserkosten werden unabhängig vom Verbrauch** der Wohnungseigentumsobjekte in Entsprechung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels gemäß Punkt IX. Abs.(1) dieses Kaufvertrages im Verhältnis der **Nutzwerte auf sämtliche Wohnungseigentumsobjekte** aufgeteilt.

XIV.

NUTZUNG DER ALLGEMEINEN TEILE DER WOHNHAUSANLAGE UND DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

(1) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur **wechselseitigen Rücksichtnahme und pfleglichen Behandlung der allgemeinen Teile** der Liegenschaft.

(2) Um **Haftungs- bzw. Betreuungspflichten** der Wohnungseigentümer soweit wie möglich einzuschränken, hat die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der allgemeinen Teile des Hauses, wie z.B. der Hausein- und –zugänge, der Allgemeinflächen und der Gehsteige (inklusive der Schneeräumung samt Streuung und Eisfreihaltung) geeignete Personen bzw. Servicefirmen zu bestellen.

(3) Die Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts kommt seinem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Jeder Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die **für sein Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einrichtungen**, insbesondere die Strom- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, **auf seine Kosten so zu warten und instandzuhalten**, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

(4) Festgehalten wird, dass den Reihenhäusern **Eigengärten, Loggien bzw. Terrassen** zugeordnet sind, wobei diese Eigengärten, Loggien, Balkone und Terrassen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genützt werden können. Die Wohnungseigentümer haben allerdings dafür zu sorgen, dass durch diese Nutzung **allgemeine Teile des Hauses nicht beschädigt** werden (so insbesondere beim Pflanzen von Sträuchern etc. sowie bei der Aufstellung allfälliger Gerätehütten in Eigengärten). Soweit in Eigengärten Kanalleitungen, Sickerschächte, Putzschächte und Schachtdeckel vorhanden sind, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, diese Leitungen, Schächte und Deckel von Bepflanzungen freizuhalten und nicht zu ver- bzw. überbauen, sodass es zu keinen Verstopfungen, Beschädigungen oder sonstigen Gebrauchsbeeinträchtigungen kommt.

Die Errichtung auch nur vorübergehend bestehender Baulichkeiten in Eigengärten oder auf Terrassen bedarf jeweils der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer; dies allerdings mit Ausnahme der Errichtung je einer **Gerätehütte** im Ausmaß von maximal 10 m² bebauter Fläche (ohne Fundament, nur Unterbau) und einer maximalen Höhe von 2,5 m in Eigengärten, die keiner Zustimmung bedarf.

(5) Soweit zu **Putz- und Wartungszwecken bzw. Revisions- oder Reparaturarbeiten** an technischen Einrichtungen (wie insbesondere im Zusammenhang mit dem Hauskanal) oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses ein Zugang zu Wohnungseigentumsobjekten oder Zubehören erforderlich wird, verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer, diesen **Zugang** unentgeltlich zu gewähren.

(6) In als **Reihenhaus** gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten sind **folgende Nutzungen** zulässig:

- a) Reihenhäuser sind grundsätzlich zu **Wohnzwecken** zu benutzen.
- b) Die Wohnungseigentümer räumen einander jedoch das Recht ein, in Reihenhäusern auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (wie insbesondere Büro-, Kanzlei- oder Ordinationstätigkeiten) und

schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigen. Die Wohnnutzung muss dabei jedenfalls übergeordnet sein. Im Fall der **untergeordneten geschäftlichen Nutzung** eines Reihenhauses darf zudem Kunden-, Parteien- und Lieferantenverkehr nur an Werktagen (ausgenommen Samstagen) und nur im Zeitraum von 06:00 bis 20:00 erfolgen. Eine kurzfristige, d.h. durchgehend dreißig Tage nicht überschreitende Vermietung, über **Airbnb** oder ähnliche Plattformen bzw. Vermittler, ist, unabhängig ob selbst oder durch Dritte ausgeübt, **unzulässig**. Ebenso unzulässig sind die sonstige Nutzung von Wohnungen zu touristischen Zwecken, die häusliche Prostitution, der Betrieb von Swinger- oder Stripp-Clubs und Nutzungen, die gegen die guten Sitten verstoßen.

Es handelt sich hierbei um die Vereinbarung einer so genannten „Mischnutzung“. Werden in Reihenhäusern der vorstehenden Vereinbarung entsprechende geschäftliche Tätigkeiten ausgeübt, bleiben die in der der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegenden Nutzwertberechnung und dem Wohnungseigentumsvertrag festgelegten Nutzwerte eines Reihenhauses unverändert.

Jede von lit. a) und b) abweichende Nutzung bedarf als Widmungsänderung der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer oder - nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages beurteilt - einer Genehmigung durch den Außerstreitrichter in einem Verfahren nach § 52 Abs. (1) Z 2 WEG.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines entsprechenden **Geschäftsschildes** im Hauseingangsbereich, sofern dieses das übliche Ausmaß nicht überschreitet.

Auf die Regelungen des Punktes IX. Abs. (2) lit. b) in Verbindung mit Punkt XII. Abs. (5) dieses Vertrages zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Wohnungseigentumsobjekten bei unternehmerischer Nutzung wird hingewiesen.

XV.

ZUSTIMMUNG ZUR VORNAHME VON ÄNDERUNGEN AN WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTEN UND ALLGEMEINEN TEILEN DES HAUSES, BENÜTZUNGSREGELUNG

(1) Gemäß § 16 Abs. (2) WEG bedürfen Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten schon dann der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn diese Änderungen geeignet sind, schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer zu beeinträchtigen.

(2) Dies vorausgeschickt, erteilen sich die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Mit- und Wohnungseigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die ausdrückliche und **unwiderrufliche Zustimmung** im Sinne des § 16 Abs. (2) WEG zu der, auch wiederholten Vornahme von Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten und allgemeinen Teilen der Liegenschaft im Sinne und Umfang der Absätze (3) bis (5) dieses Vertragspunktes.

Die sich aus den Absätzen (3) bis (5) ergebenden Rechte und Pflichten begünstigen bzw. treffen nach dem übereinstimmenden Parteiwillen nicht nur die Parteien dieses Vertrages und die im Zuge der grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung im Grundbuch einzutragenden Wohnungseigentümer untereinander, sondern auch jeden zukünftigen Wohnungseigentümer.

(3) Die Wohnungseigentümer erteilen sich sohin die Zustimmung **zur Montage von Außenbeschattungen, wie insbesondere Markisen, Rollläden, Raffstores, Sonnensegeln**, wobei ein allfälliger **Schattenwurf** keinesfalls andere Wohnungseigentumsobjekte erreichen (es sei denn die betroffenen Wohnungseigentümer stimmen zu) und die Außenbeschattung das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen darf. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zum Schattenwurf auf sein Wohnungseigentumsobjekt gilt zwar nur für die der Zustimmung konkret zugrunde gelegene Ausgestaltung der Außenbeschattung, bindet aber auch die Rechtsnachfolger im Eigentum an seinem Wohnungseigentumsobjekt.

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Reihenhäuseranlage nachhaltig zu erhalten, sind nachträglich gewünschte Markisen und sonstige Außenbeschattungen in **Unifarbtönen** auszuführen, die **an die Fassadenfarbtöne angeglichen** sein müssen. Kräftige Farbtöne, Streifendekore oder sonstige Muster sind nicht zulässig. Die Montage ist ausschließlich am Mauerwerk (nicht an Glaselementen) durch hierzu befugte Gewerbsleute nach den zum Zeitpunkt der Montage anerkannten Regeln der Bautechnik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht wird. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich verpflichtet, diese ihre Außenbeschattungen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen. Die Regelung des Abs. (4) lit. f) dieses Vertragspunktes gilt sinngemäß.

(4) Die Wohnungseigentümer erteilen sich des Weiteren die Zustimmung **zur Herstellung von Klimasystemen** mit auf dem Dach ihres jeweiligen Reihenhauses aufzustellenden Außenkühlgeräten.

Bei der Ausstattung von Reihenhäusern mit Klimasystemen haben die jeweiligen Wohnungseigentümer folgende Vorgaben einzuhalten:

- a) Die Montage von Kühlsystemen samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen erfolgt auf **Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers**.
- b) Allenfalls erforderliche **behördliche Genehmigungen** sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen. Ebenso sind allfällige Anzeige- und Meldepflichten gegenüber Behörden einzuhalten.
- c) Die Montage ist ausschließlich durch hierzu **befugte Gewerbsleute** nach den zum Zeitpunkt der Errichtung **anerkannten Regeln der Technik** und so vorzunehmen, dass

- kein Schaden am Haus verursacht und beim zukünftigen Betrieb jede Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von Kühlsystemen mit Außenkühlgeräten gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, vermieden wird.
- d) Die Außenkühlgeräte müssen **auf dem Dach ihres jeweiligen Reihenhauses** aufgestellt bzw. montiert werden. Das äußere Erscheinungsbild des Hauses darf nicht beeinträchtigt werden. Die Montage von Außenkühlgeräten an einer Außenmauer ist unzulässig.
 - e) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute **auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten** und dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Kühlsysteme keine Lärm- und/oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von derartigen Anlagen gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, und kein Schaden am Haus verursacht wird. Bei **Entfernung** der Kühlsysteme ist der **vorherige Zustand** des Hauses durch vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beauftragende befugte Gewerbsleute wiederherzustellen.
 - f) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind schließlich auch verpflichtet, **Mehrkosten**, die allenfalls **bei der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage** durch das Vorhandensein ihrer Kühlsysteme samt zugehörigen Anlagenteilen (wie insbesondere Außenkühlgeräten), Leitungen und Verrohrungen verursacht werden (z.B. durch vorübergehendes Entfernen und Wiederanbringen von Anlagenteilen), jeweils alleine zu tragen. Sind die allfälligen Mehrkosten nicht einzelnen Kühlsystemen verursachergerecht zuordenbar, sondern sind diese untrennbar durch mehrere Kühlsysteme bedingt, sind diese Mehrkosten unter den betroffenen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.
- (5) Die Reihenhäuser werden standardmäßig mit einer Alarmanlage ausgestattet. Die Wohnungseigentümer erteilen daher bereits jetzt den jeweiligen Wohnungseigentümern der Reihenhäuser ihre ausdrückliche **Zustimmung zur Montage von Alarmanlagen samt Außensirenen**, wobei die Außensirenen oberhalb der jeweiligen Terrassen- oder Eingangstüren anzubringen sind. Die Montage ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute nach den zum Zeitpunkt der Montage anerkannten Regeln der Bautechnik und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht wird. Allenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre Alarmanlagen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten und bei Entfernung den vorherigen Zustand des Hauses wiederherzustellen. Die Regelung des Abs. (4) lit. f) dieses Vertragspunktes gilt sinngemäß.

(6) Die Wohnungseigentümer ordnen sich die zur Umsetzung der in den Absätzen (3) bis (5) genehmigten Maßnahmen erforderlichen, die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte umschließenden allgemeinen Teile des Hauses (Außenmauern samt Fassade) zur exklusiven Nutzung im Sinne einer **Benützungsregelung** gemäß § 17 WEG zu. Diese Benützungsregelung ist gemäß § 17 Abs. (3) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

XVI.

ERRICHTUNG VON E-LADESTATIONEN FÜR ELEKTROFAHRZEUGE

(1) Für die KFZ-Abstellplätze werden bauseits keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichtet, jedoch werden die KFZ-Abstellplätze mit einer Leerverrohrung bis zum Zählerkasten bauseits verbunden.

(2) Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erteilen sich somit bereits jetzt wechselseitig die **ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung im Sinne des § 16 Abs. (2) WEG zur Ausstattung von KFZ-Abstellplätzen mit E-Ladestationen**. Bei der Ausstattung von KFZ-Abstellplätzen mit E-Ladestationen haben die jeweiligen Wohnungseigentümer **folgende Vorgaben** einzuhalten:

- a) Die Errichtung von E-Ladestationen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen erfolgt ebenso wie der Anschluss an eine allfällige gemeinsame technische Infrastruktur (siehe Abs. (3) dieses Vertragspunktes) auf **Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers**.
- b) Allenfalls erforderliche **behördliche Genehmigungen** sind ebenfalls vom jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. seinen Auftragnehmern auf eigene Gefahr und Kosten einzuholen.
- c) Die Errichtung ist ausschließlich durch hierzu **befugte Gewerbsleute** nach den zum Zeitpunkt der Errichtung **anerkannten Regeln der Technik** und so vorzunehmen, dass kein Schaden am Haus verursacht und die Nutzung einer allfälligen gemeinsamen technischen Infrastruktur, der übrigen KFZ-Abstellplätze und der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage nicht beeinträchtigt wird.
- d) Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, diese ihre E-Ladestationen samt zugehörigen Anlagenteilen, Leitungen und Verrohrungen (unabhängig davon ob diese sachenrechtlich dem Wohnungseigentumsobjekt oder den allgemeinen Teilen des Hauses zuzuordnen sind) entweder selbst oder durch von ihnen zu beauftragende befugte Gewerbsleute **auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu warten, zu erhalten** sowie dafür Sorge zu tragen, dass durch diese E-Ladestationen kein Schaden an Personen, am Haus und der allfälligen gemeinsamen technischen Infrastruktur verursacht wird. Bei Entfernung der E-Ladestationen ist der **vorherige Zustand** des Hauses durch vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beauftragende befugte Gewerbsleute wiederherzustellen.
- e) Die Regelung des Punktes XV. Abs. (4) lit. f) dieses Vertrages gilt sinngemäß.

Die **Kosten des Betriebes**, sohin insbesondere des tatsächlichen Stromverbrauchs, einer E-Ladestation hat jeder **Stellplatzeigentümer** für sich alleine zu tragen; ebenso die Kosten des Anschlusses an eine allfällige gemeinsame technische Infrastruktur (siehe den nachfolgenden Abs. (3) dieses Vertragspunktes).

(3) Aus heutiger Sicht setzt die Nachrüstung von KFZ-Abstellplätzen mit E-Ladestationen die Errichtung, Wartung, Erhaltung und den Betrieb einer gemeinsamen technischen **Infrastruktur**, die Anhebung der bei Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage vorhandenen E-Kapazitäten der Wohnhausanlage und eine direkte Abrechnung der diesbezüglichen Kosten wie auch des tatsächlichen Stromverbrauchs mit den jeweils angeschlossenen Wohnungseigentümern voraus.

Die Wohnungseigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erteilen ihre **ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung im Sinne des § 16 Abs. (2) WEG zur Errichtung dieser technischen Infrastruktur** unter Nutzung von verfügbaren Allgemeinflächen und -räumen (insbesondere Technikräumen). Die Kosten der Errichtung dieser technischen Infrastruktur und des allenfalls erforderlichen Zukaufs von E-Kapazitäten haben die beauftragenden Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzwerte ihrer KFZ-Abstellplätze oder in einem von diesen abweichend vereinbarten Verhältnis zu tragen. Die Errichtung und allfällige Entfernung hat unter Berücksichtigung der Vorgaben des Abs. (2) dieses Vertragspunktes zu erfolgen. Die übrigen Wohnungseigentümer sind zu einem **späteren Anschluss von weiteren E-Ladestationen** an die gemeinsame Infrastruktur **unter folgenden Voraussetzungen berechtigt**:

- a) Der Anschluss ist technisch möglich und beeinträchtigt die Nutzung der gemeinsamen technischen Infrastruktur durch die bereits angeschlossenen KFZ-Abstellplätze nicht.
- b) Der Anschluss wird vom **jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Gefahr und Kosten** im Sinne des Abs. (2) dieses Vertragspunktes hergestellt.
- c) Zum Betrieb der weiteren E-Ladestation allenfalls erforderliche weitere **E-Kapazitäten** muss der anschließende Wohnungseigentümer **auf eigene Kosten** erwerben. Haben Wohnungseigentümer über die bei Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage vorhandenen E-Kapazitäten der Wohnhausanlage E-Kapazitäten gekauft und steht dem anschließenden Wohnungseigentümer daraus noch die Kapazität zum Betrieb seiner E-Ladestation zur Verfügung, hat dieser Wohnungseigentümer den Erwerb dieser zusätzlichen E-Kapazitäten einen nach Nutzwerten zu berechnenden Anteil am damaligen Preis zu leisten.
- d) Der anschließende Wohnungseigentümer leistet einen **angemessenen Anschlusskostenbeitrag**, der dem nach Nutzwerten der angeschlossenen KFZ-Abstellplätze zu berechnenden Anteil am Zeitwert der gemeinsamen Infrastruktur entspricht. Der Anschlusskostenbeitrag ist auf die zukünftigen Erhaltungs-, Wartungs- und Betriebskosten der gemeinsamen Infrastruktur anzurechnen.

Die Kosten der im Sinne des Abs. (2) dieses Vertragspunktes vorzunehmenden Wartung und Erhaltung (samt allfälliger Erneuerung) sowie des Betriebes dieser gemeinsamen technischen Infrastruktur haben die jeweils angeschlossenen Wohnungseigentümer bzw. ihre

Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum im Verhältnis der Nutzwerte dieser KFZ-Abstellplätze zu tragen, es sei denn mit einem Contractor wird zukünftig Abweichendes vereinbart.

(4) Sofern und soweit eine allenfalls gemäß **Abs. (3) gemeinsame technische Infrastruktur** nicht ohnehin ausschließlich im **Miteigentum der angeschlossenen Wohnungseigentümer** steht (sonderrechtsfähiges Miteigentum), bildet diese eine **gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit** gemäß § 32 Abs.(2) WEG 2002. Über Angelegenheiten, die die Wartung, Erhaltung (samt allfälliger Erneuerung) und Entfernung, den Betrieb sowie die Aufwendungen dieser technischen Infrastruktur betreffen, stimmen daher ausschließlich die Wohnungseigentümer der angeschlossenen KFZ-Abstellplätze, und zwar wiederum im Verhältnis deren Nutzwerte, ab.

(5) Die Wohnungseigentümer ordnen sich die zur Umsetzung der in diesem Punkt XVI. genehmigten Maßnahmen erforderlichen allgemeinen Teile des Hauses (Teile von Technikräumen, Wände, Böden) zur exklusiven Nutzung im Sinne einer Benützungsregelung gemäß § 17 WEG zu. Diese **Benützungsregelung** ist gemäß § 17 Abs. (3) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

XVII. BESONDERE HINWEISE FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

Auch an dieser Stelle wird festgehalten, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft im Hochwasserabflussgebiet der Schwarza liegt, und zwar zum Teil im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich. Das heißt es besteht die Gefährdung einer Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser. Es wird dringend empfohlen, bei drohendem Hochwasser alle Fahrzeuge von den Stellflächen zu entfernen.

XVIII. VERTRAGSZWECK BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

(1) Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile, wie vorerwähnt, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum am eigentlichen Vertragsgegenstand. Diese **formelle Wohnungseigentumsbegründung** wird aus abwicklungstechnischen Gründen **voraussichtlich erst nach Vorliegen der endgültigen** (sohin nach Baufertigstellung und Feststehen der errichteten (Nutz)flächen und Objekte allenfalls noch auf dieser Basis anzupassenden, den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden) **Nutzwertberechnung**, d.h. dem Feststehen der endgültigen Liegenschaftsmiteigentumsanteile sämtlicher wohnungseigentumstauglicher und so gewidmeter Objekte der gegenständlichen Wohnhausanlage mittels eines gesonderten Wohnungseigentumsvertrages erfolgen.

Dieser **Wohnungseigentumsvertrag** wird

- a) neben der Wiederholung der Regelungen der **Punkte VIII. bis XVII.** dieses Kaufvertrages über die Aufteilung der Aufwendungen, die Objektsnutzung und die Benützungsregelungen
- b) die **Berichtigung der vorläufigen Nutzwerte** aus den abgeschlossenen Kaufverträgen gemäß der vorgenannten endgültigen Nutzwertberechnung, welche auch allfällige der Verkäuferin vorbehaltene Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen (siehe Punkt VII. Abs. (2) dieses Kaufvertrages) umfasst und gemäß § 9 Abs. (1) WEG 2002 von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen gutachterlich zu ermitteln ist,

enthalten. Eine über die letztgenannte Nutzwertberichtigung hinausgehende inhaltliche Änderung dieses Kaufvertrages erfolgt im – ansonsten rein formalen und nur der Grundbuchsdurchführung dienenden – Wohnungseigentumsvertrag nicht.

Die in den Punkten VIII. bis XVII. dieses Kaufvertrages getroffenen Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sind anlässlich der Wohnungseigentumsbegründung ebenso wie die Benützungsregelungen (Außenbeschattungen, Klimasysteme, Alarmanlagen, E-Ladestationen) gemäß § 32 Abs. (8) bzw. § 17 Abs. (3) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(2) Die **Vertragsparteien verpflichten sich** für sich und ihre Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft wechselseitig und überdies gegenüber allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der Liegenschaft, an dieser **Wohnungseigentum zu begründen**, wobei dem Käufer bzw. seinen allfälligen Rechtsnachfolgern das Wohnungseigentum eigentlichen Vertragsgegenstand, allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft bzw. deren allfälligen Rechtsnachfolgern jedoch das Wohnungseigentum an sämtlichen übrigen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten der gegenständlichen Wohnhausanlage einzuräumen ist.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin sowie allen übrigen jetzigen oder zukünftigen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung die **Verpflichtung zur Wohnungseigentumsbegründung samt nachstehender, grundbuchsfähiger Vollmachtserteilung** gemäß Punkt XVIII. dieses Kaufvertrages ebenso wie die gegenständliche Überbindungsverpflichtung selbst auf seine allfälligen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft (z.B. Käufer, Geschenknehmer) **schriftlich zu überbinden** und diese auch ihrerseits zur jeweiligen schriftlichen Weiterüberbindung zu verpflichten. Des Weiteren verpflichtet sich der Käufer bei einer allfälligen Weiterveräußerung dafür zu sorgen, dass dem mehrfach genannten Vertragsverfasser und dessen nachgenannten Kanzleipartnern eine grundbuchsfähige, also notariell beglaubigte Vollmacht im Umfang des Abs. (3) dieses Vertragspunktes auch mit gesonderter Urkunde eingeräumt und übermittelt wird.

(3) Zur Sicherstellung der Erfüllung dieser Verpflichtung und zur Vermeidung einer etwaigen Verzögerung dieser zukünftigen Wohnungseigentumsbegründung z.B. durch Ortsabwesenheit oder sonstige Ver- oder Behinderung einer Vertragspartei, erteilen die Vertragsparteien hiermit – und aus abwicklungstechnischen Gründen auch nochmals mit gesonderter Urkunde – dem Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, geb. 23.09.1973, sowie dessen Kanzleipartnern und Treuhänderstellvertretern, RA Mag. Wolfgang Prammer, geb. 19.06.1967, RA Dr. Leonhard Göbel, geb. 30.09.1979, und RA Dr. Franz Reinthaler, geb. 05.11.1978, je einzeln für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft die **einseitig unwiderrufliche allgemeine und -sohin auch länger als 3 Jahre geltende – Spezialvollmacht** mit dem nachstehend bezeichneten Inhalt und dem **einseitig unwiderruflichen Auftrag**, alle zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und zur Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen wohnungseigentumstauglichen und so gewidmeten Objekten dieser Anlage gemäß diesem Kaufvertrag und dem vorgenannten Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung dieser Liegenschaft noch erforderlichen oder ihm zweckmäßig erscheinenden

- a) Schritte zu setzen, wie z.B.
- Einholung der endgültigen Nutzwertberechnung,
 - allfällig erforderliche Anteilsberichtigungen gemäß dieser endgültigen Nutzwertberechnung,
- b) Urkunden, wie z.B.
- die gesonderte Urkunde zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums am Kaufobjekt zugunsten des Käufers gemäß § 40 (2) WEG 2002 aber auch Urkunden zur grundbücherlichen Löschung dieser Zusage,
 - den zukünftigen Wohnungseigentumsvertrag gemäß den Absätzen (1) und (2) oben,
 - Urkunden zur allenfalls aufgrund der endgültigen Nutzwertberechnung erforderlichen Berichtigung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile und Bezeichnung des eigentlichen Vertragsgegenstandes (z.B. Top Nummer entsprechend Ausführungsplänen) zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und allfälliger vom Käufer unterfertigter Pfandbestellungsurkunden,
oder Eingaben (z.B. Grundbuchsgesuche) zu verfassen, zu fertigen, und durchzuführen - dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens - sowie
- c) alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, den genannten Rechtsanwälten alle hierzu etwa weiters erforderlichen Erklärungen abzugeben oder Unterlagen (wie z.B. Staatsbürgerschaftsnachweis oder Reisepass) über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Vertragsparteien stimmen der elektronischen **Speicherung** dieses Kaufvertrages sowie sämtlicher weiteren zur Grundbuchsdurchführung notwendigen Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen **Urkundenarchive** ausdrücklich zu.

(5) Die **Verbücherung des Miteigentums** des Käufers an der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt aus abwicklungstechnischen Gründen **voraussichtlich erst im Zuge der allgemeinen Wohnungseigentumsbegründung**.

(6) Bis zu dieser formellen Begründung von Wohnungseigentum erfolgt die Objektsnutzung durch den Käufer aus dem Titel der **Anwartschaft auf das Wohnungseigentum** und verzichten die Vertragsparteien ausdrücklich auf die allfällige Geltendmachung einer Zivilteilung der Liegenschaft.

XIX.

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

(1) Der Käufer erklärt an Eides Statt österreichischer Staatsbürger zu sein.¹

(1) Der Käufer ist Staatsbürger _____, weshalb die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages durch die Erteilung der Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz aufschiebend bedingt ist. Sollte der gegenständliche Kaufvertrag von der zuständigen Behörde nicht binnen 5 Monaten ab Vertragsunterfertigung rechtskräftig genehmigt werden, ist die Verkäuferin berechtigt von diesem Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zurückzutreten.

¹ Bei Endausfertigung des Kaufvertrages anzupassen, wenn der Käufer über eine andere Staatsbürgerschaft verfügt. **Staatsangehörige**, die aufgrund des Völker- oder Gemeinschaftsrechtes österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, bedürfen keiner Genehmigung. Derzeit gemäß der NÖ Grundverkehrsverordnung: Königreich Belgien, Republik Bulgarien, Königreich Dänemark, Bundesrepublik Deutschland, Republik Estland, Republik Finnland, Französische Republik, Hellenische Republik, Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland (sofern ein Aufenthaltstitel gemäß Art 50 EUV besteht), Republik Irland, Republik Island, Italienische Republik, Republik Kroatien, Republik Lettland, Fürstentum Liechtenstein, Republik Litauen, Großherzogtum Luxemburg, Republik Malta, Königreich der Niederlande, Königreich Norwegen, Republik Polen, Portugiesische Republik, Rumänien, Königreich Schweden, Schweizerische Eidgenossenschaft, Republik Slowenien, Slowakische Republik, Königreich Spanien, Tschechische Republik, Republik Türkei, Republik Ungarn, Republik Zypern.

Ebensowenig benötigen juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, Vereine, Stiftungen oder Fonds in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, in Ausübung des freien Dienstverkehrs oder in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit einer Genehmigung, soweit sie sich auf eine im EG-Vertrag oder im Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) genannten Freiheiten berufen, und sie diesen Umstand gegenüber dem Grundbuchsgericht eidesstattlich erklären, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist. Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

Im Falle des Rücktritts sind allfällige beim Treuhänder bereits erlegte Kaufpreisteile dem Käufer zu refundieren, dies allerdings unverzinst und abzüglich desjenigen Betrages, der im seinerzeitigen Angebot für den Fall, dass der Kaufvertrag vom Käufer nicht abgeschlossen wird, als Ersatz der bisherigen Verwaltungsspesen bzw. Vergütung der vorläufigen Wohnungssperre und damit Verkaufsverzögerung für die Verkäuferin vereinbart wurde. Sollte der bisherige Treuhänderlag dafür nicht ausreichen, ist der Käufer verpflichtet der Verkäuferin die Differenz auf den vorgenannten Ersatzbetrag binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe eines Empfängerkontos zu bezahlen. Das mit diesem Kaufvertrag vereinbarte Honorar des Vertragserrichters reduziert sich bei Nicht-Erteilung der Genehmigung auf 0,5 % des Kaufpreises plus USt. und bisher aufgewendete Barauslagen (Archivierungsentgelte, Gebühren des Genehmigungsverfahrens), wobei von diesem Honorar die Vertragserstellung, die Abwicklung einer allfälligen Treuhandschaft für eine Käuferfinanzierung und die Vertretung des Käufers im erstinstanzlichen Verfahren bei der Ausländergrunderwerbsbehörde umfasst ist. Die bis dahin angefallenen notariellen Beglaubigungsspesen sind vom Käufer zu tragen und werden – soweit bereits bezahlt - nicht refundiert.

(1) *Der Käufer ist Staatsbürger _____,² wobei jedoch eine Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz nicht erforderlich ist, sondern nur eine Negativbestätigung, da Herr/Frau _____, geb. _____, bei der _____ beschäftigt ist und sohin unter eine Befreiungsbestimmung fällt.*

(2) *Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Käufer. Diese sind:*

- a)** *die **Grunderwerbsteuer** (derzeit 3,5 % der Gegenleistung gemäß Grunderwerbsteuergesetz),³*
- b)** *die gerichtliche **Grundbuchseintragungsgebühr** (derzeit 1,1 % des Werts des einzutragenden Rechts gemäß Gerichtsgebührengesetz),⁴*
- c)** *die **Anwaltskosten** für die Errichtung sowohl dieses Kauf- als auch des zukünftigen Wohnungseigentumsvertrages, die treuhändige Abwicklung des Kaufpreises und die*

² Begünstigte durch staatsvertragliche Verpflichtungen - Beschäftigte folgender Institutionen: UNO, CTBTO, ICMPD, UNIDO, OSZE, Joint Vienna Institute, OPEC Fonds, WASSENAAR ARRANGEMENTS, Europäische Patentorganisation, IAEO/IAEA. Für Ehegattinnen und Ehegatten gelten diese Sonderregelungen nicht. Einzige Ausnahme sind Beschäftigte bei der CTBTO. Begünstigt sind auch Schweizer juristische Personen und Iranische Staatsbürger, die nicht unselbstständig erwerbstätig sind.

³ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wird als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis gemäß Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages zuzüglich Anwaltskosten gemäß Abs. (2) lit. c) dieses Vertragspunktes (das sind brutto 1,8 % des Kaufpreises ohne Berücksichtigung der Barauslagen) herangezogen.

⁴ **HINWEIS FÜR DEN KÄUFER:** Für die Selbstberechnung der Grundbuchseintragungsgebühr wird als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis gemäß Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages zuzüglich Anwaltskosten gemäß Abs. (2) lit. c) dieses Vertragspunktes (das sind brutto 1,8 % des Kaufpreises ohne Berücksichtigung der Barauslagen) herangezogen.

Grundbuchsdurchführung (inklusive der Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentumsrechtes an den Käufer gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 sowie einer allfälligen Pfandrechteintragung für vom Käufer zur Finanzierung seines Kaufes aufgenommene Hypothekendarlehen) von

- pauschal 1,5 % des Kaufpreises
- zuzüglich USt und
- Barauslagen (Grundbuchseingabegebühren, Entgelt der zur Grundbuchsdurchführung gesetzlich vorgeschriebenen elektronischen Archivierung von Urkunden sowie drei Grundbuchauszüge),

zahlbar zu 50 % nach Abschluss dieses Kaufvertrages und Durchführung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. (2) WEG 2002 im Grundbuch, der Rest nach Verbücherung des formellen Wohnungseigentumsrechtes des Käufers,

- d) **Kontoführungsspesen und Verwahrenentgelte** [Negativzinsen] des Treuhandkontos bis zu einem Höchstbetrag von EUR 350,00, welche nach Kontoschließung vom Treuhänder abzurechnen und vom Käufer über Vorschreibung an den Treuhänder zu bezahlen sind, und
- e) die **Notarkosten** für die Beglaubigung der Urkunden bzw. Unterschriften, welche vom beglaubigenden Notar jeweils nach dem Notariatstarifgesetz abzurechnen und dem Käufer direkt in Rechnung zu stellen sind.

(3) Der Käufer erteilt dem mehrfach genannten Vertragsverfasser und Treuhänder, Herrn RA Mag. Martin Nepraunik, hiermit auch den Auftrag zur Selbstberechnung der **Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr** und hat daher den zur Weiterleitung an das Finanzamt Österreich erforderlichen Abgabebetrag von insgesamt **EUR** _____ binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf das Gebührenanderkonto des Vertragsverfassers IBAN: AT11 1200 0006 9805 7759 bei der UniCredit Bank Austria AG, BIC: BKAUATWW, zu erlegen.

(4) Dieser Vertrag wird in **einer Ausfertigung** errichtet, die vorläufig beim Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, treuhändig erlegt bleibt und nach der von ihm vorzunehmenden Grundbuchsdurchführung (inkl. der grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte der Anlage) sodann dem **Käufer** zusteht. Bis dahin erhält er eine Abschrift bzw. über Wunsch und auf eigene Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften. Die Verkäuferin erhält eine Abschrift.

XX.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilt die Verkäuferin, die Niederösterreichisches Friedenswerk gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 126418i), hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen jedoch nicht auf ihre Kosten ob der Liegenschaft

EZ 727 Grundbuch 23317 Loipersbach das Eigentumsrecht zu ___/1.014 Anteilen für Frau /
Herrn _____, **geb.** _____, einverleibt werden könne.

Beilagen:

- Wohnungsplan
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Lageplan
- Pläne Erdgeschoß

Wien, den

in Vollmacht für die Verkäuferin
Niederösterreichisches Friedenswerk
gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.

der Käufer

der Treuhänder
RA Mag. Martin Nepraunik