1120 Wien, Eichenstraße 2, Hermann-Glück-Weg 6

162 geförderte Genossenschaftswohnungen mit Eigentumsoption

82 SMART-Wohnungen mit Superförderung

1 Lokal, 1 Verbrauchermarkt und Büros

Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage





heimbau.at

Die Basis für ein schönes Leben

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20

Telefon: 01/981 71-0
Fax: 01/981 71-53
E-Mail: office@heimbau.at

infobroschüre

1120 Wien

Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6

„Wo(h)lfühlen - Wohnen mit Weitblick in allen Lebenslagen“

162	geförderte Genossenschaftswohnungen mit Eigentumsoption
82	SMART Wohnungen mit Superförderung
1	Lokal
1	Verbrauchermarkt und Büros
	Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage

Inhalt

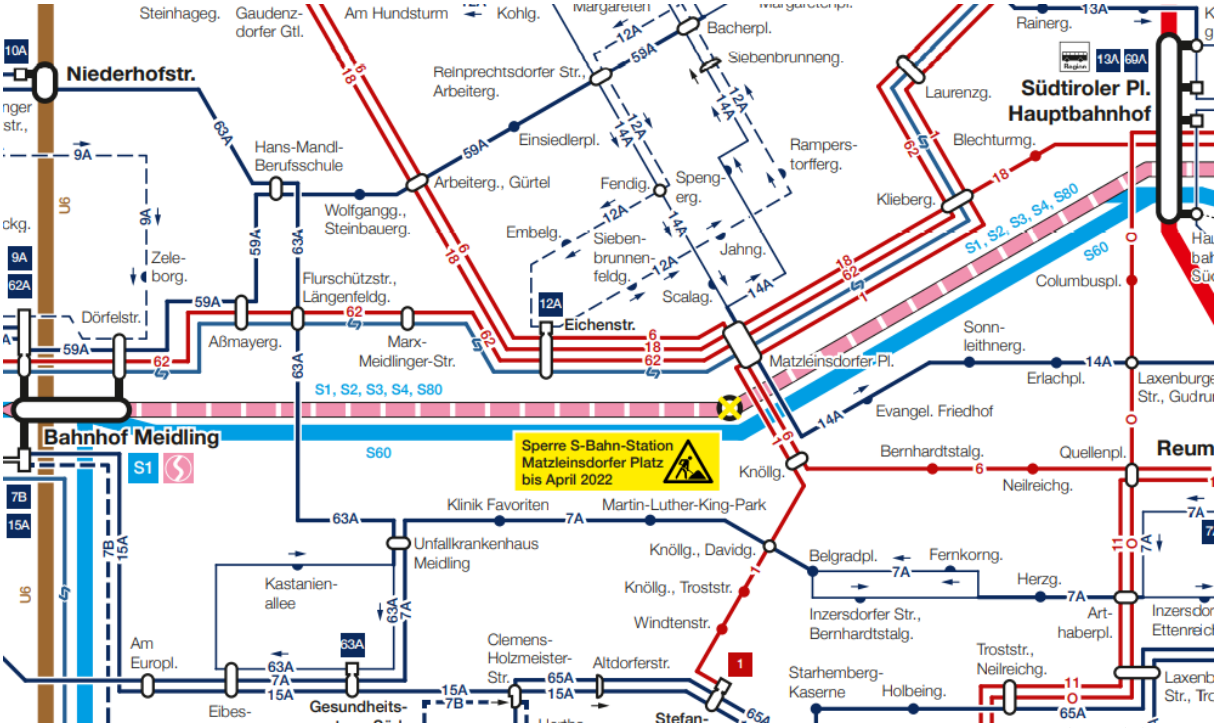
1. Objektinformation
2. Situierung
3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
4. Energieausweis
5. Muster Mietvertrag (Wohnung und Garage)
6. Heimbau Satzung
7. Soziale Nachhaltigkeit
8. Förderungswürdigkeit
9. Mietvertragsunterzeichnung
10. Finanzierungshilfe
11. Wohnbeihilfe
12. Zusicherung
13. Verbandsbescheinigung
14. Dienstbarkeitsverträge
15. Lärmkarte
16. Firmenliste

Objektinformation

„Wo(h)lfühlen - Wohnen mit Weitblick in allen Lebenslagen“

Das Projekt „Wolfganggasse“ befindet sich in der Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6 im 12. Bezirk in Wien. Inmitten des historischen Areals der Badner Bahn entsteht ein neuer Stadtteil mit kurzen Wegen und einem schönen Ambiente. Kultur, Gastronomie und ein Verbrauchermarkt versammeln sich rund um die charmante Remise zu einem Grätzeltreffpunkt für Jung und Alt.

Öffentliche Verkehrsanbindung



Quelle: www.wienerlinien.at

S1, S2, S3, S4 und S80 - Station Matzleinsdorfer Platz
Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62
Buslinien 14A, 12A
Badner Bahn

Sowie in unmitterlbahrer Nähe:
U Bahn Linie U6 – Station Wien Meidling
U Bahn Linie U1 – Station Südtiroler Platz / Hauptbahnhof
U Bahn Linie U2 (In Planung) siehe www.u2u5.wien.gv.at

Nahbereich

Der im Haus befindliche Verbauchermakt macht Ihren Einkaufsweg so kurz wie möglich. Das nahegelegene Columbus Center ladet zum shoppen und bummeln ein.

Apotheken, Ärtze, Kinderambulantorium Margareten und die Klinik Favorten sowie das Trauma Zentrum Meidling finden Sie in der Umgebung.

Schulen und Kindergärten

Städtischer Kindergarten und Hort, Karl-Löew-Gasse 15
Städtischer Kindergarten, Fendigasse 38
Pfarrkindergarten Meidling der St. Nikolausstiftung, Albrechtsbergergasse 6
Kindergarten der Wiener Kinderfreunde, Steinbauergasse 4-6
Kindergarten Future Kids, Fockygasse 4
Kindergarten und Hort der Wiener Kinderfreunde, Arndtstrasse 45

Volksschule Ruckergasse, Ruckergasse 42
Ganztagsvolksschule Am Hundstrum, Am Hundstrum 18
Mittelschule Singrienergasse, Singrienengasse 23
Mittelschule Herthergasse, Herthergasse 28
Private Mittelschule und Polytechnische Schule St.Marien, Liniengasse 21
Bundesgymnasium und Realgymnasium, Erlgasse 32-34
Bundesgymnasium und Realgymnasium, Rosasgasse 1-3
Diefenbach-Gymnasium, Diefenbachgasse 19
Fachschule der Stadt Wien für wirtschaftliche Berufe

Allgemeine Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen

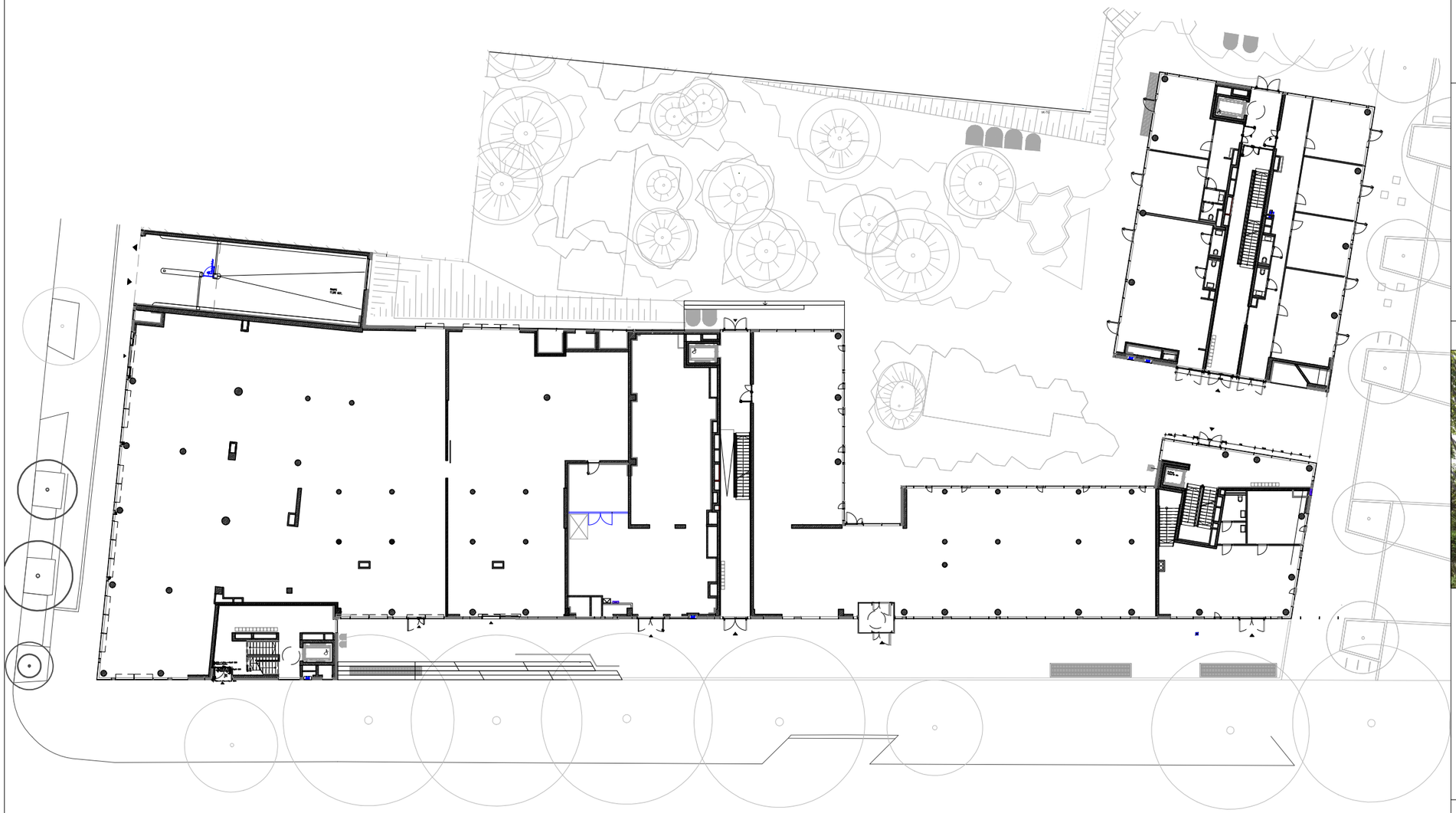
Öffentliche Parkanlagen wie Haydnpark, Waldmüllerpark und der Herweghpark mit einer großen Hundezone bietet die Möglichkeit zum Verweilen an. Der Kinder- und Jugendspielplatz befindet sich mit einer Größe von ca. 1.500m² am angrenzenden Park. Die Gemeinschaftsdachterrasse im 8. OG ist mit allen Stiegen verbunden und bietet Hochbeete sowie einen herrlichen Blick über das Gelände.

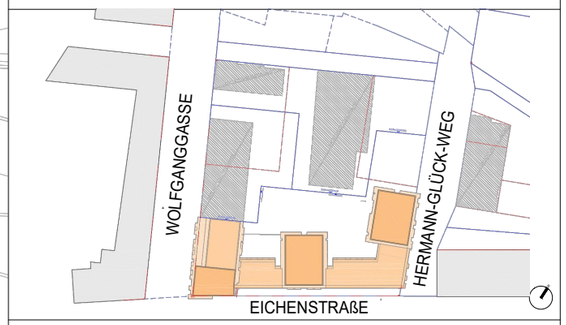
Freizeitangebote

Brennpunkt – Museum für Heizgeschichte
Technisches Museum Wien
Schönbrunn / Tiergarten Schönbrunn
Schloss Belvedere
Amalienbad
Erholungsgebiet Wienerberg
Bömischer Prater

VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Landschaftsplanung







HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

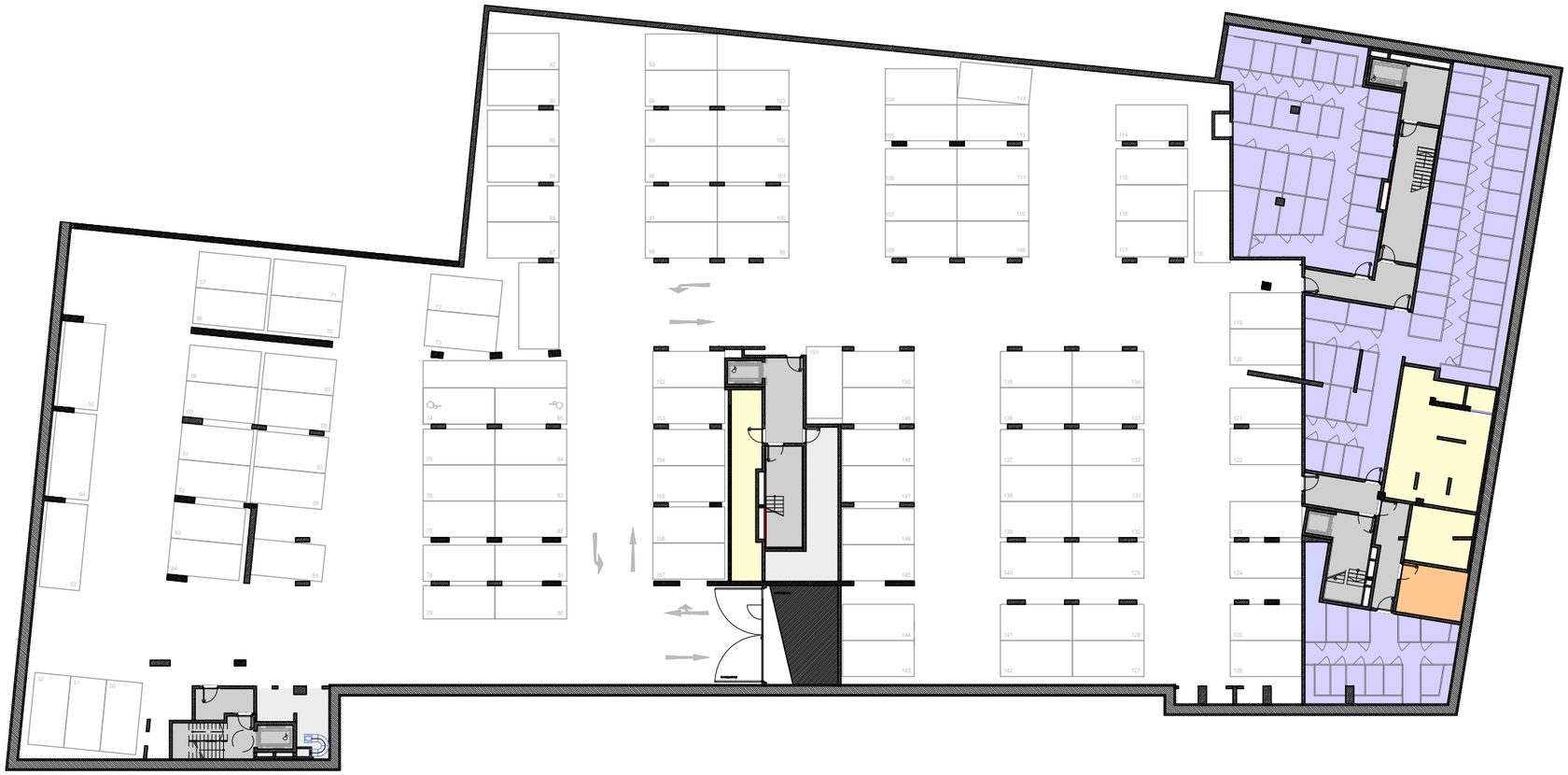
ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

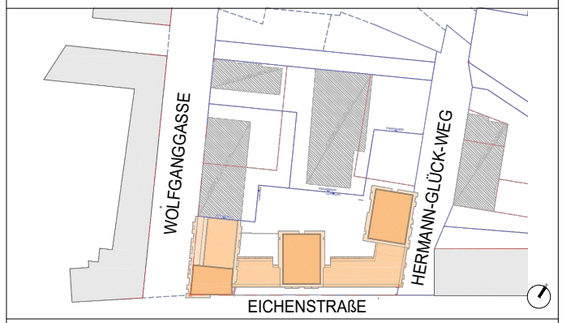


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Untergeschoss 02

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG	NEBENRAUM	
EINLAGERUNGSRAUM	TECHNIKRAUM	
	CAFE	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

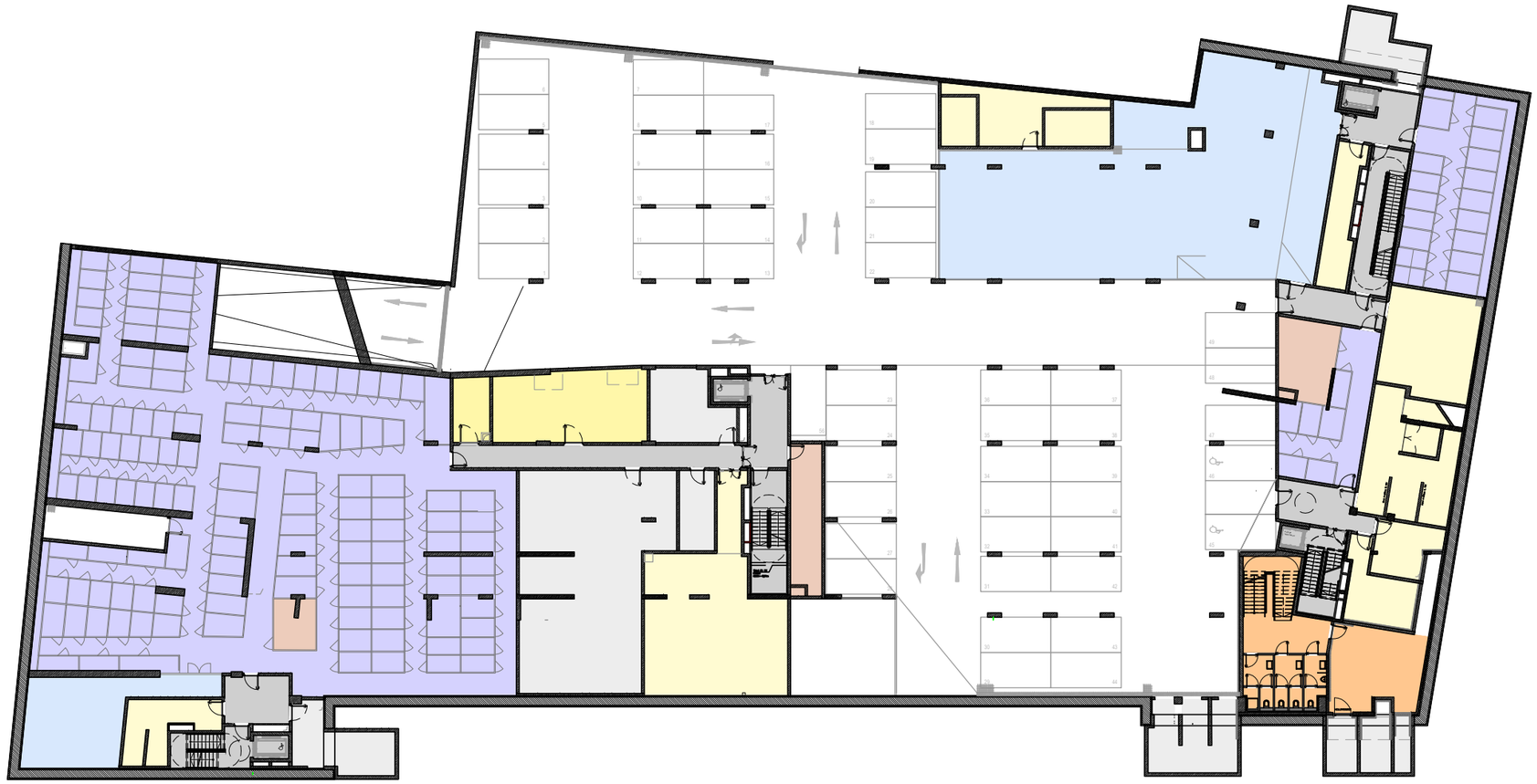
ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

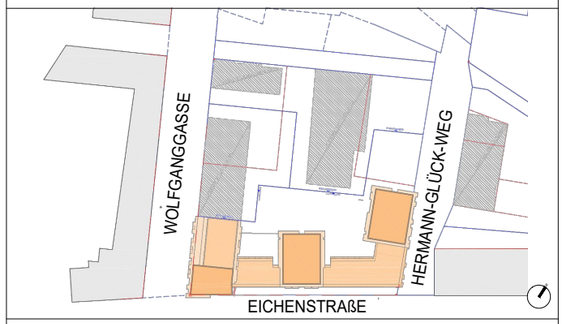


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Untergeschoss 01

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG	REWE (BILLA)	
EINLAGERUNGSRAUM	NEBENRAUM	
FAHRRADRAUM	TECHNIKRAUM	
KINDERWAGENRAUM	CAFE	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2.51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

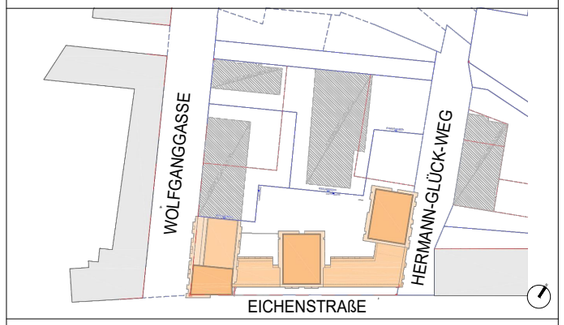
Stand 28.09.2021



VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Untergeschoss 02

EINLAGERUNGSRAUM





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

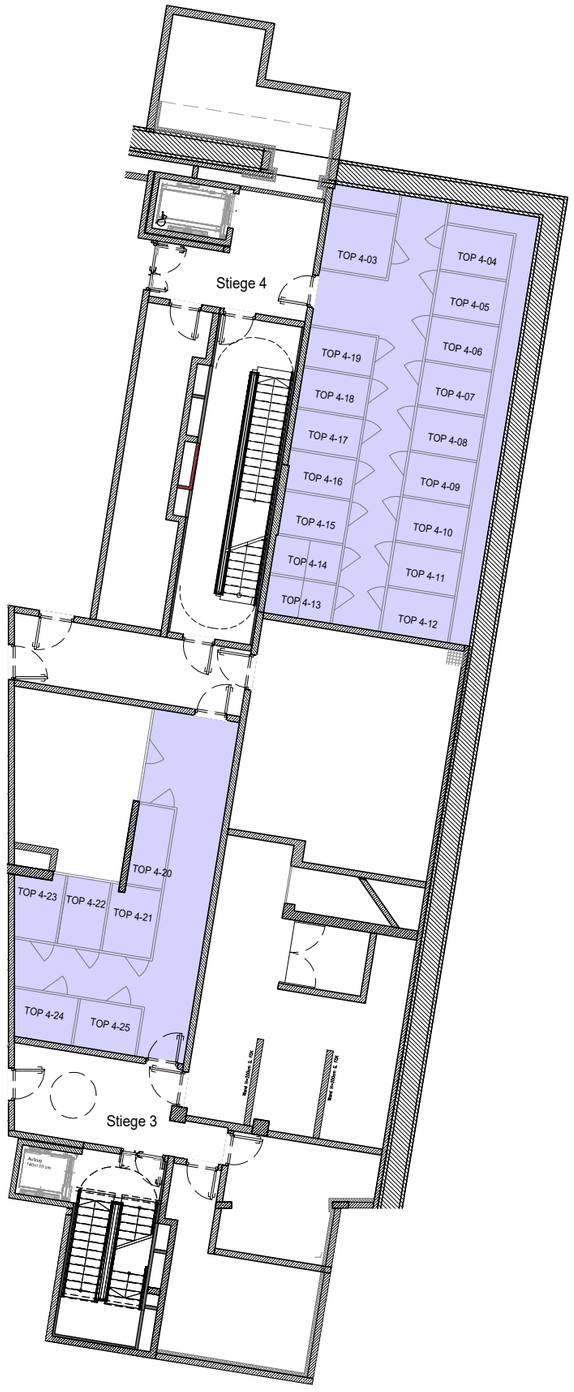
A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:200 0m 5,0 10,0

Stand 12.11.2021

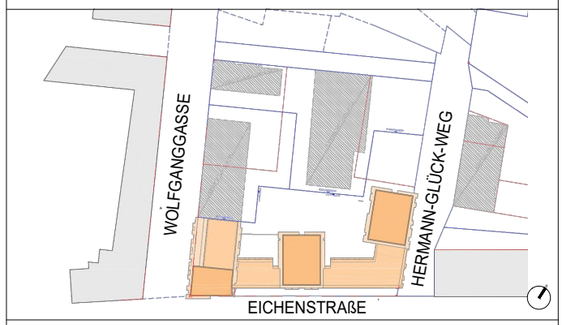




VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Untergeschoss 01

EINLAGERUNGSRAUM





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

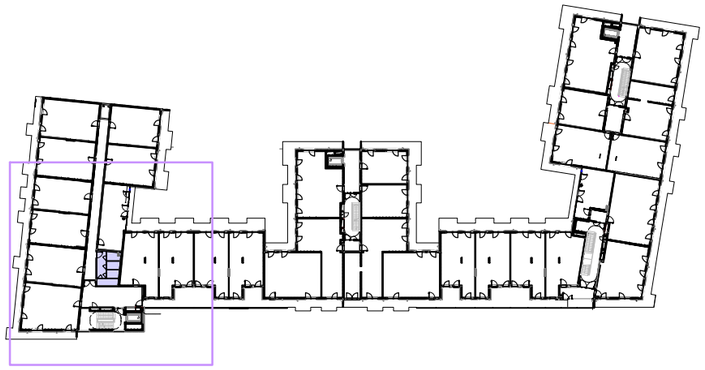
M 1:200 0m 5,0 10,0

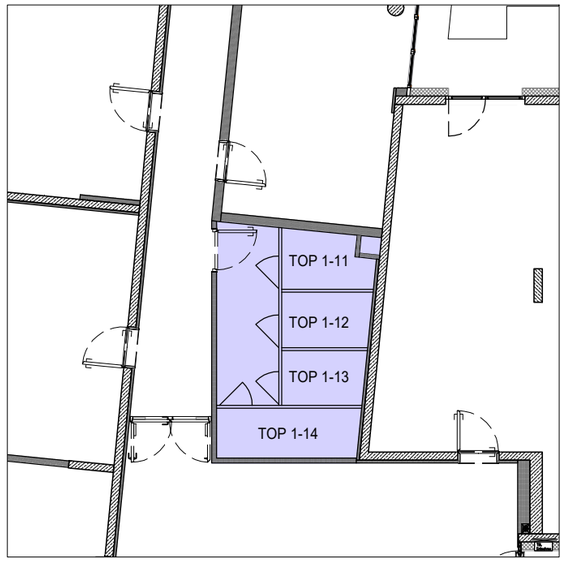
Stand 12.11.2021

VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

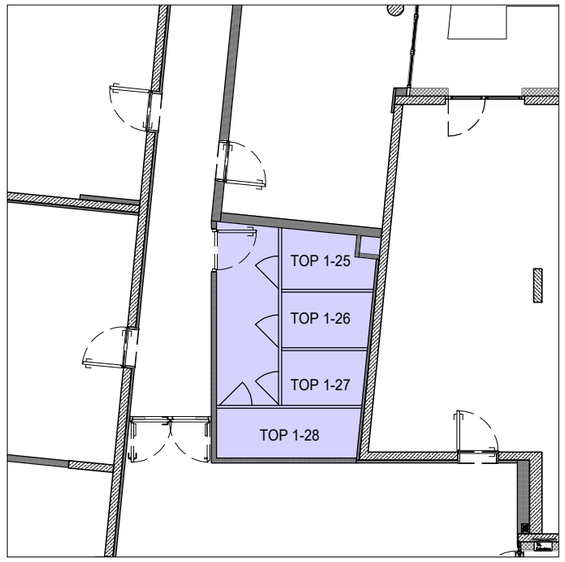
STIEGE 1
OG02, OG03, OG04, OG05, OG06

EINLAGERUNGSRAUM

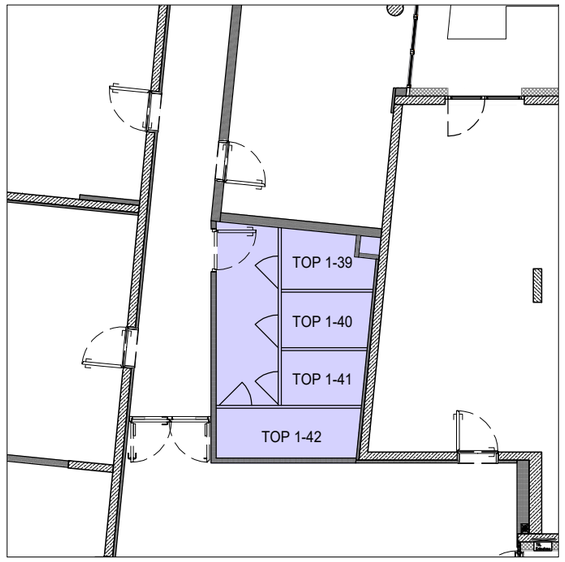




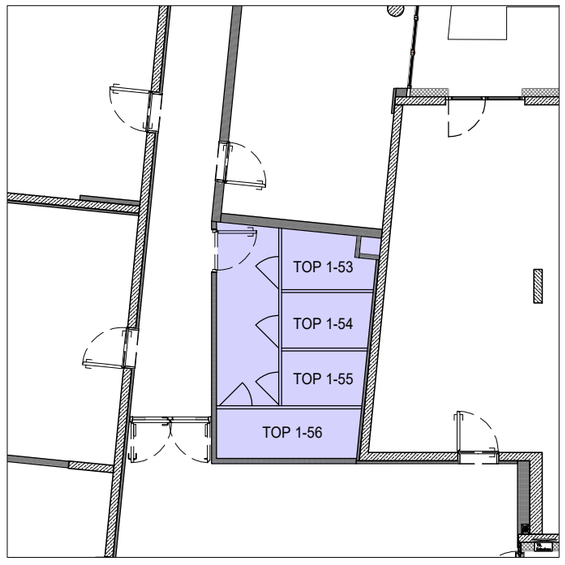
Obergeschoss 02



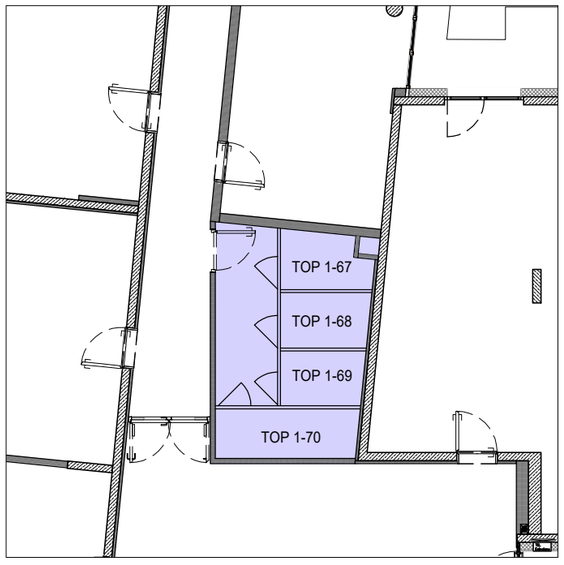
Obergeschoss 03



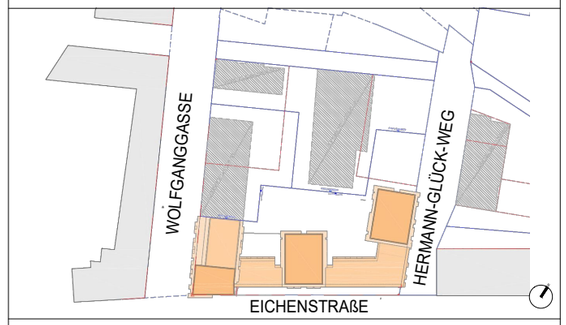
Obergeschoss 04



Obergeschoss 05



Obergeschoss 06





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:150 0m 5,0 10,0

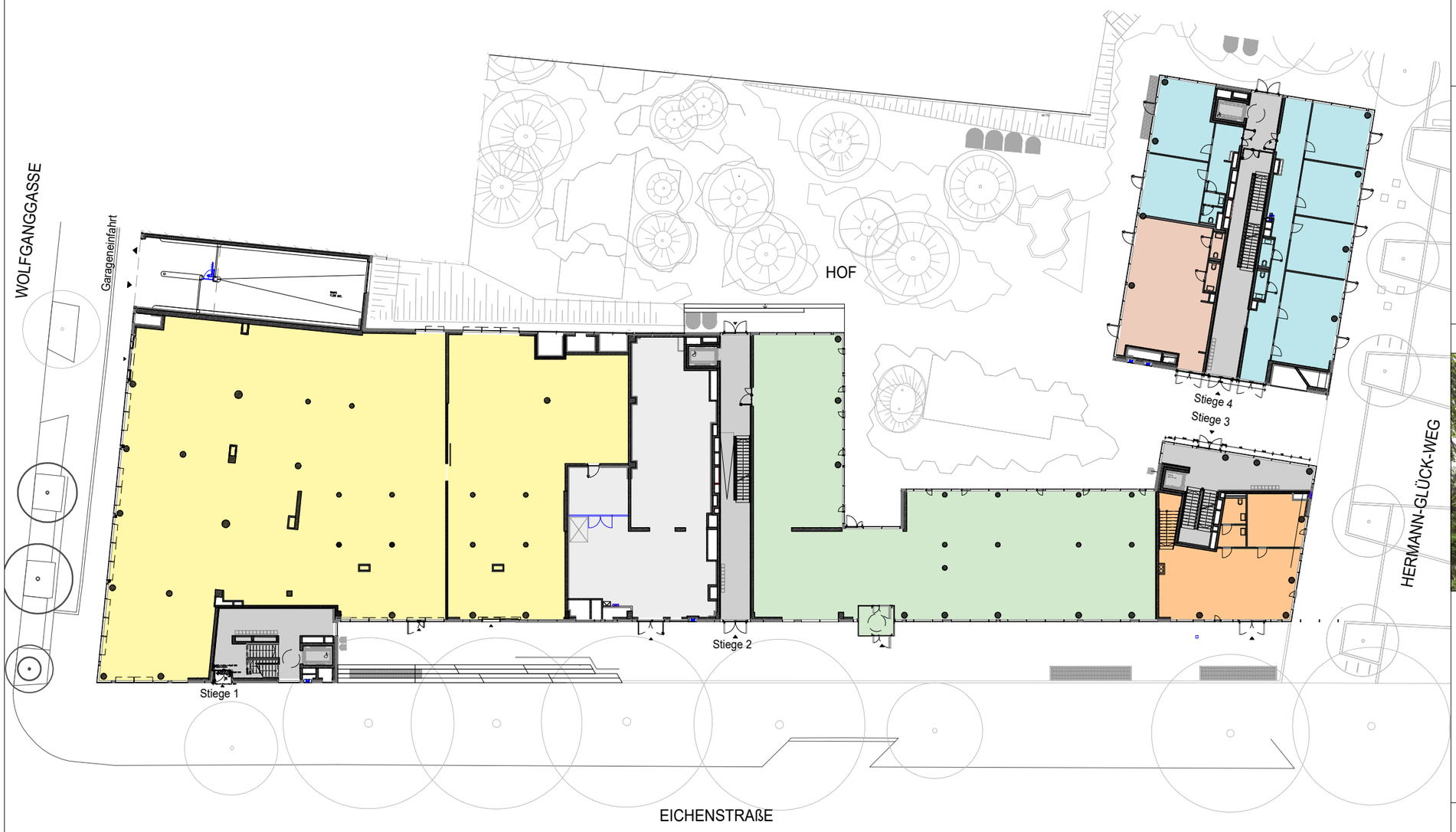
Stand 12.11.2021

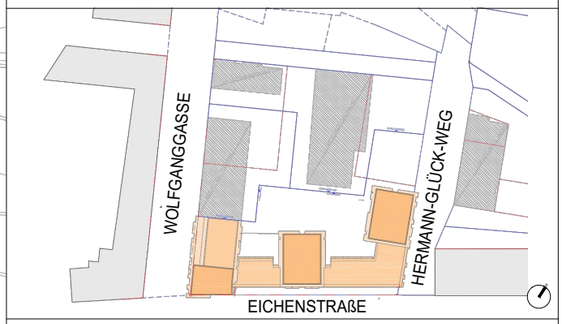
VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Erdgeschoss

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		REWE (BILLA)	
GEMEINSCHAFTSRAUM		MÜLLRAUM	
BÜRO (HEIMBAU)		CAFE	
BÜRO (SMART OFFICES)			







HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

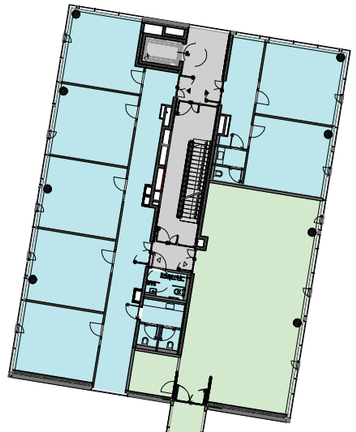
A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021



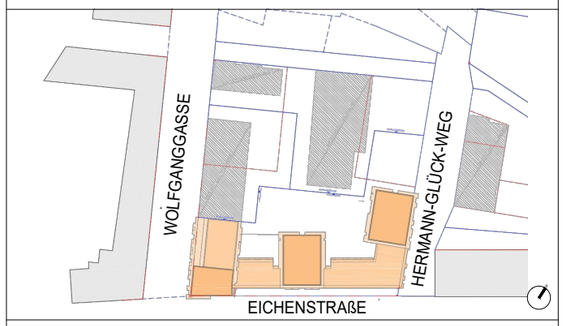


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 01

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG
BÜRO (HEIMBAU)
BÜRO (SMART OFFICES)





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

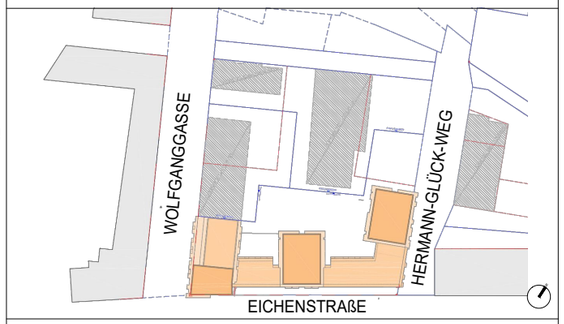


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 02

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
EINLAGERUNGSRAUM		TYP B Smart	
		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

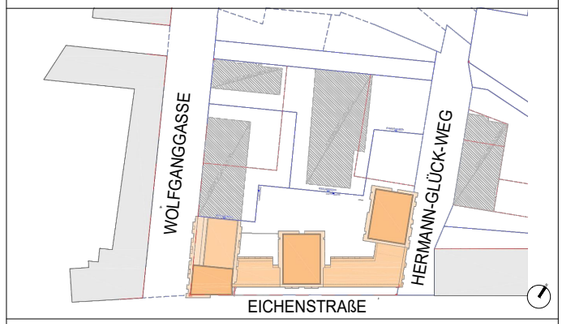


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 03

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
EINLAGERUNGSRAUM		TYP B Smart	
		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

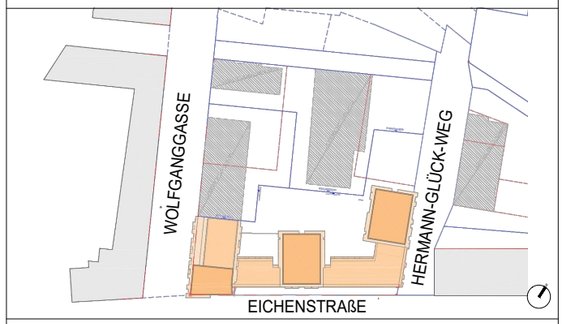


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 04

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
EINLAGERUNGSRAUM		TYP B Smart	
		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

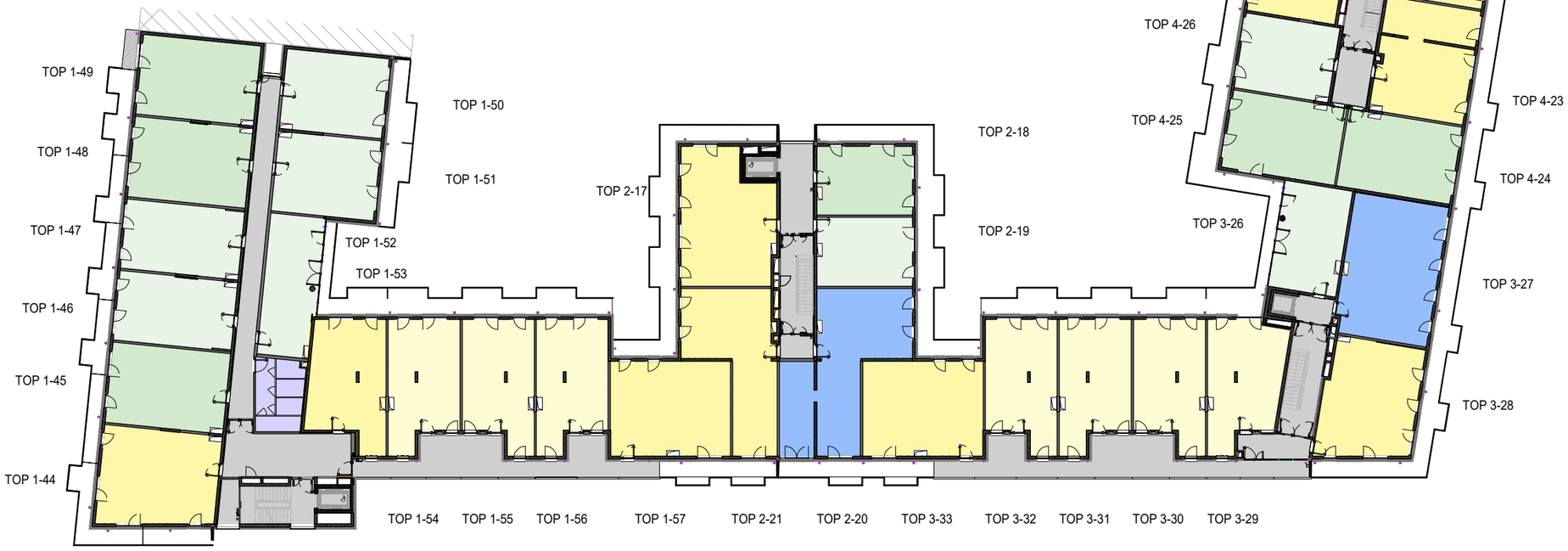
ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

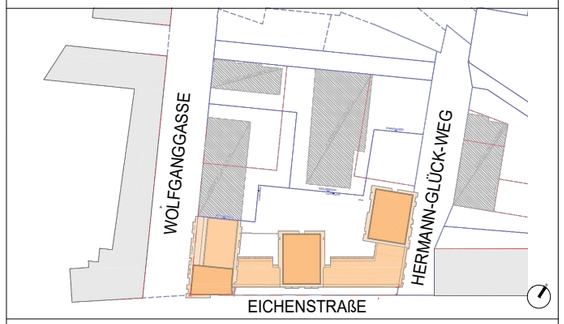


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 05

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
EINLAGERUNGSRAUM		TYP B Smart	
		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

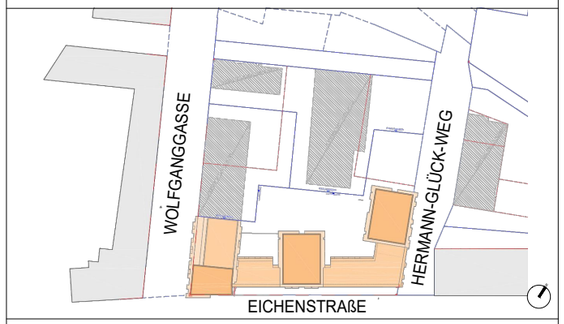


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 06

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
EINLAGERUNGSRAUM		TYP B Smart	
		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

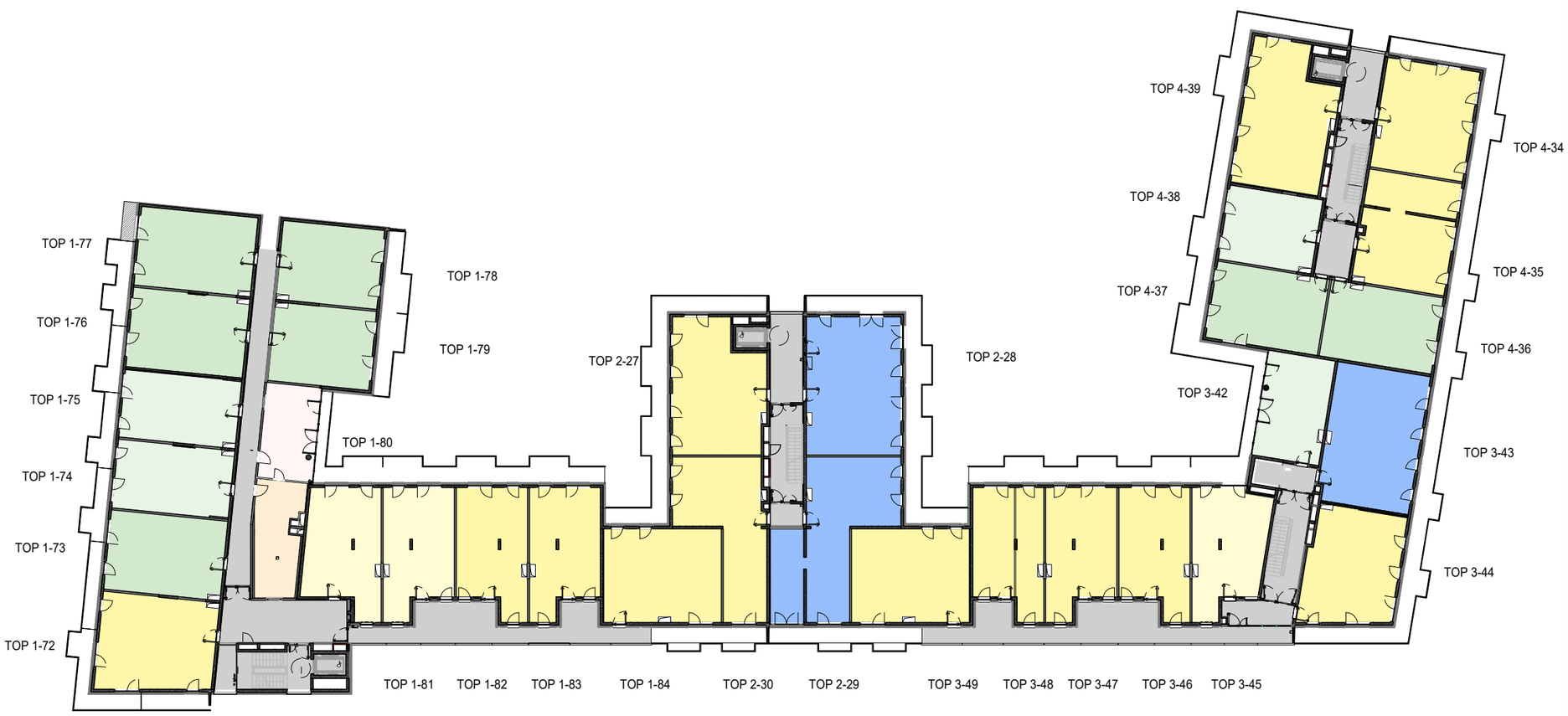
ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

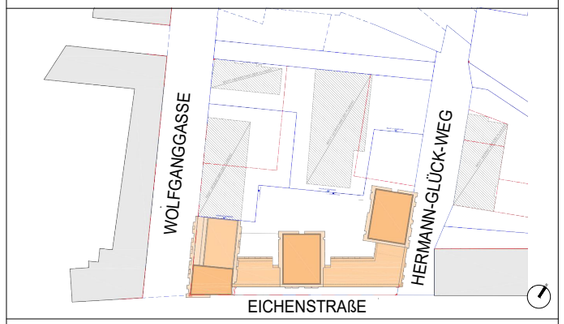


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 07

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
KINDERSPIELPLATZ		TYP B Smart	
WASCHKÜCHE		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

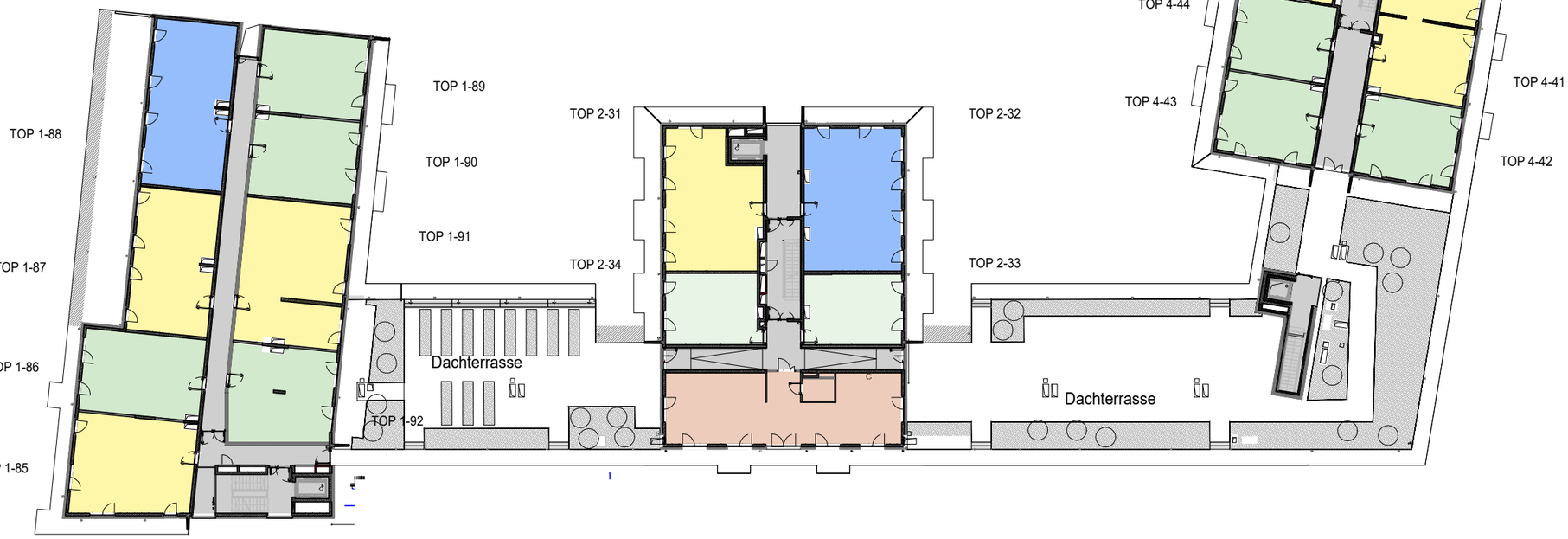
ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

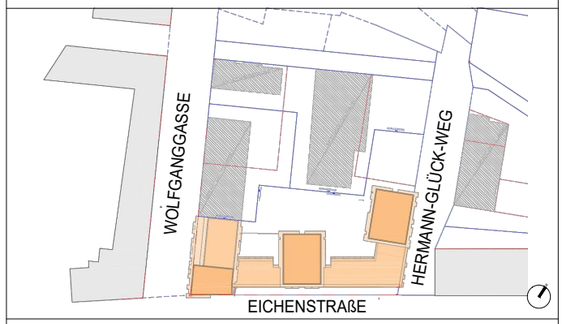


VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 08

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG		TYP B	
HAUS-WOHNZIMMER		TYP B Smart	
		TYP C	
		TYP C Smart	
		TYP D	
		TYP D Smart	
		TYP E	





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021



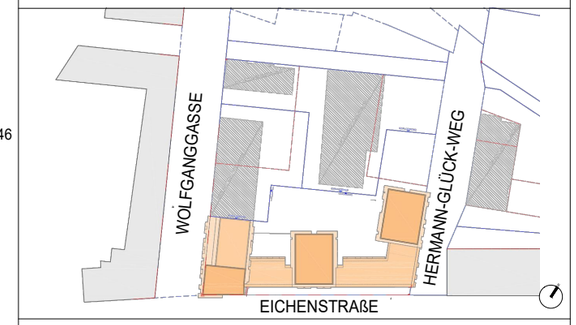
VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

Geschoss 09

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG

- TYP B
- TYP B Smart
- TYP C
- TYP C Smart
- TYP D
- TYP D Smart
- TYP E





HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

VERGABEPLAN - WOLFGANGGASSE

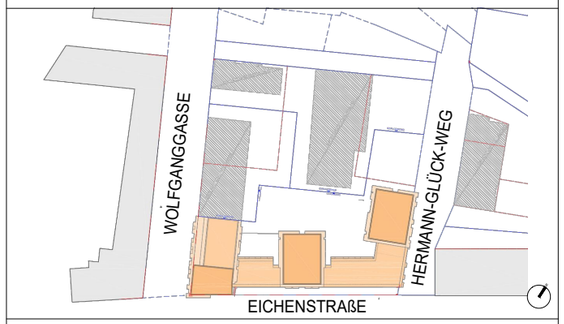
Geschoss 10

LEGENDE:

ERSCHLIESSUNG

- TYP B
- TYP B Smart
- TYP C
- TYP C Smart
- TYP D
- TYP D Smart
- TYP E







HEIMBAU
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

A - 1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: +43 (1) 981 71 - 0
office@heimbau.at

ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

A - 1050 Wien, Margaretenplatz 7/2/1
Tel.: +43 (1) 310 68 59
tw@tw-arch.at - www.tw-arch.at

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Angaben nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Ausführungs- und Detailplanung ändern. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen sowie Küchen und Küchengeräte dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.
Heizkörper und Elektrosymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Möbel, vorallem Schränke, sind von Außenwänden min. 10 cm abgerückt aufzustellen. Zu- und Abluft der Ventilatoren und Nachströmelemente dürfen nicht verbaut werden. Sämtliche dargestellte Fenster- und Fenstertürflügel sind mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgeführt, ausgenommen Fenster mit Brandschutzqualifikation (EI60, EI90).
Raumhöhe der Innenräume: RH=2,51m (außer wenn anders angegeben).
Die Flächen entsprechen der Nutzwertberechnung von Arch. Mag. Georg Friedler von 12.05.2021

M 1:400 0m 5,0 15,0

Stand 28.09.2021

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: 01/981 71-0

Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6
1120 Wien

Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Stiegenhäuser mit 244 Wohnungen, wovon 82 Wohnungen den Ausstattungsstandard Smart-Wohnungen haben.

Folgende **Allgemeinräumlichkeiten** stehen zur Verfügung:

Kinderwagenräume im 1.Untergeschoss

Fahrradabstellräume im 1.Untergeschoß

Waschküche im 7.Obergeschoß der Stiege 1

Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß (Stiege 4), 7.Obergeschoss (Stiege 1) und 8.Obergeschoss (Stiege 2)

Gemeinschaftsterrasse im 8.Obergeschoß

Anmietbare Stellplätze

Es gibt 157 PKW-Stellplätze aufgeteilt zwischen 1. und 2.Untergeschoß. Die Garageneinfahrt- und –ausfahrt befindet sich in der Wolfganggasse.

Elektronisches Buchungssystem

Die Zeiten-Reservierung und Zutrittskontrolle der Gemeinschaftsräume und der Waschküche erfolgt über ein elektronisches Buchungssystem.

Einlagerungsräume

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum (Kellerabteil) im 1.Untergeschoss oder 2.Untergeschoß bzw. teilweise in den Obergeschossen der Stiege 1. Diese Ebenen sind mit dem Aufzug erreichbar.

Es ist keine Steckdose bzw. eigene Beleuchtung in den einzelnen Einlagerungsräumen vorgesehen.

An der Kellerdecke und an den Kellerwänden können sich Haustechnik- (Wasser- und Lüftungsleitungen, Schmutzwasser- und Regenwasserkanal, Fernwärmeleitungen, etc…) und Elektroleitungen befinden.

Müllraum

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoß neben der Stiege 2.

Geschäftslokale

Im Erdgeschoß befindet sich ein Geschäftslokal in Form eines Nahversorgers. Der Haupteingang befindet sich in der Wolfganggasse. Das zugehörige Lager mit Anlieferung wird über die Eichenstraße zwischen der Stiege 1 und 2 erschlossen.

Im Eckbereich Eichenstraße/Hermann-Glück-Weg ist ein weiteres Geschäftslokal geplant.

1. Energiekennzahl/Heizwärmebedarf

Die nachfolgend angeführten Werte können sich im Zuge der Bestandsplanung noch verändern.

	vorhandener HWB (Standortklima)	**Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE**
Nutzung Wohnen	21,10 kWh/m²a	0,84

2. Bautechnik/ Architektur

2.1. Konstruktionsbeschreibungen

Außenwände,	
Innenwände tragend:	Stahlbeton
Gangwände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale, oder Gipskartonständerwände 5-fach beplankt 22cm oder 16cm stark.
Innenwände nichttragend:	Gipskartonständerwände einfach beplankt mit Dämmeinlage
Schächte - Sanitärbereich:	Feuerschutzgipskartonplatten. In diesem Bereich dürfen keine Dübel und Schrauben angebracht werden.
Decken:	Stahlbeton- bzw. abgehängte Gipskartondecken lt. Plan
Fassaden:	Vollwärmeschutzfassade mit Mineralwolle als Wärmedämmung
Dach:	Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. begrünte Dachterrasse.

2.2. technische Gebäudeausrüstung

Heizung und Warmwasser	Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt mit „Grüner Wärme – Fernwärme“ der Wienenergie. Im 1.Untergeschoß der Stiege 4 befindet sich die Hausstation der Fernwärme Wien.
Elektrozähler	Die Wohnungselektrozähler sind in Zählerräumen des jeweiligen Untergeschosses untergebracht.
Wasserzähler	Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie die Absperrventile sind in den Versorgungsschächten der Wohnungen untergebracht und über Revisionsöffnungen zugänglich.
Heizungszähler	Die Kleinwärmemengenzähler samt den Absperrventilen sind in den Versorgungsschächten der Stiegenhäuser bzw. Wohnungen untergebracht und über Revisionstüren zugänglich.
Lüftung	Ein Luftaustausch der Wohnungen erfolgt über ein Fassaden- oder Fensterlüftungselement als Zuluft im Wohn- oder Schlafbereich und einen Abluftventilator im Bad als Abluft. Die Lüftung im Bad erfolgt mechanisch mittels 2-stufigem Ventilator. Dieser Ventilator läuft ständig auf einer Grundstufe, die zweite Stufe mit höherer Absaugleistung kann über einen Schalter zu Bade- oder Duschzwecken zugeschalten werden. Der Ventilator im WC wird zeitversetzt mit dem Licht eingeschaltet und schaltet sich automatisch nach wenigen Minuten wieder aus. Die Ventilatoren haben Filter aus Kunststoffvlies, welche in regelmäßigen Intervallen (ca. halbjährlich) gereinigt oder getauscht werden müssen.

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: 01/981 71-0

2.3. Fenster und Türen

Fenster	Im Regelfall Kunststofffenster bzw. in Einzelfällen Kunststoff-Alu-Fenster, Holz-Alu-Fenster oder Alufenster jeweils mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Fenster-/Türelemente nach innen zu öffnen oder zu kippen bzw. fixverglast.
Sonnenschutz	Teilweise außenliegender Sonnenschutz - Situierung nach bauphysikalischem Erfordernis bzw. innenliegender Sonnenschutz (siehe Verkaufsplan).
Wohnungseingangstüren	Holztürblatt, Oberfläche beidseitig mit MAX-Platten belegt. Ausführung als Sicherheitstüre mit Sicherheitsbeschlag und Mehrfachverriegelung (Ausführung WKIII), sowie Top-Nummerierung und Türspion. Lackierte Stahlzargen bzw. im Bereich der Laubengänge beschichtete Holztürstöcke jeweils mit Dichtung. Wohnungseingangstüren in Stiegenhäuser mit Druckbelüftung werden wo behördlich vorgeschrieben mit einem Freilauftürschließer ausgestattet. Freilauftürschließer bedeutet, dass sich die Schließfunktion im Falle eines Brandalarmes einschaltet und die Türe automatisch schließt. Diese Funktion muss nach jeder Inspektion oder Alarm händisch deaktiviert werden, indem die Türe über 90° geöffnet wird. Der Schalter beim Türschließer muss aktiviert sein (Stellung 1).
Innentüren	Holztüren gefälzt mit Wabenfüllung, Oberfläche weiß beschichtet samt Edelstahl-Türbeschlag. Stahlzargen weiß lackiert mit Dichtung.
Schließanlage	Gesamte Schließanlage mit Zentralsperrsystem. Pro Wohnung werden fünf Stk. Wohnungsschlüssel - sperrbar für Wohnung, Brieffachanlage, Einlagerungsraum, Stiegenhauseingang, Fahrradräume, Müllraum, und Kinderwagenräume ausgehändigt.

Die buchbaren Gemeinschaftsräume sowie der Zutritt zur Waschküche werden mit einem elektronischen Zutrittssystem ausgestattet. Jeder Mieter erhält zwei Chip-Karten.
Bei Anmietung eines Garagenplatzes werden pro Stellplatz zwei Stk. Garagenschlüssel und ein Handsender übergeben.

Gangtüren - Stiegenhaus

Diese werden mit Türschließer im Normalbetrieb offengehalten bzw. im Brandfall stromlos geschalten wodurch die Türflügel automatisch schließen.
Versuche die Türen im Normalbetrieb mit Gewalt zu schließen, führen zu Beschädigungen der Türschließer und sind somit zu unterlassen.

3. Wohnungsausstattung - Standardwohnungen

3.1 Sanitärausstattung

Küche

Sanitäranschluss Kalt- und Warmwasser inkl. Abfluss für Spüle und Geschirrspüler.
Die Kücheninstallationen der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Ablaufleitungen erfolgen unter Putz (nicht sichtbar) oder Aufputz (sichtbar).
Bitte berücksichtigen Sie diesen Umstand bei der Küchenplanung- bzw. Montage.
Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen ist nicht möglich. Es darf nur eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE installiert werden, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

Bad

Badewanne oder Dusche mit Ablaufgarnitur und temperaturgeregelten Armaturen verchromt, Brausegarnitur inkl. Schlauch verchromt. Waschtisch aus weißem Sanitärporzellan mit Einhandmischer verchromt.

	Kaltwasser- sowie Abwasseranschluss für Waschmaschine mit eigenem Anschluss. Durch die gesetzlichen Vorgaben (Hygieneschutz, Wasserverbrauch, etc.) kann es zu kurzzeitigen Schwankungen des Wasserdurchflusses und somit zu Temperaturunterschieden kommen. Dies bedingt, dass sich die eingestellte Wassertemperatur um einige Grad Celsius ohne Zutun erhöhen oder vermindern kann.
WC	Hänge-WC aus weißem Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten mit Spartastenfunktion und WC-Brille samt Deckel aus weißem Kunststoff.
Terrasse (10.OG)	1 frostsichere Wasser-Anschlussgarnitur

3.2 Elektroausstattung

Gegensprechanlage	Bei allen Wohnungen mit Sprechstelle und Türöffnungsfunktion der jeweiligen straßenseitigen Stiegenhauseingangstüren.
SAT-Anlage	Gemeinschafts-SAT-Anlage. In jeder Wohnung ist im Wohnzimmer ein fertig ausgestatteter SAT-Anschluss für Astra, Hotbird, Eutelsat und Türksat vorhanden (Antennendose). Zusätzliche Anschlüsse in den einzelnen Zimmern können (soweit vom Baufortschritt aus möglich) beim GU als Sonderwunsch kostenpflichtig bestellt werden.
E-Verteilerschrank	Niederspannungsverteiler mit FI-Schalter und Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise. Jeweils ein Stromkreis für die Anschlussmöglichkeit eines E-Herd, Geschirrspülers und Waschmaschine.

IT-Verteilerschrank	Medienverteilerschrank zur Ausstattung und Verkabelung der Leerdosen für SAT/Kabel, Magenta/Telefon oder Alternativanbieter innerhalb der Wohnung. Vom Stiegenhaus führt eine Leerverrohrung für Magenta bzw. den Alternativanbieter bis in den IT-Verteiler jeder Wohnung und von dort weiter bis zu den Leerdosen in den Zimmern. Lediglich die Anschlussherstellung von Magenta erfolgt verkabelt bis zur Wohnzimmerdose.
Vorraum und Gang	1-2 Lichtauslässe mit Schalter, Wechsel- bzw. Kreuzschalter oder Taster (bei mehr als 3 Möglichkeiten zum Schalten). 1 Schukosteckdose 1 Klingeltaster an Wohnungsaußenseite 1 Innenstelle Gegensprechanlage E-Verteilerschrank (Lage siehe Verkaufsplan) Medienverteilerschrank (SAT/Kabel/Telefon, Lage siehe Verkaufsplan) Rauchmelder batteriebetrieben
Schrankraum	1 Lichtauslass mit Schalter sofern vorhanden, siehe Verkaufsplan
Küche	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Wandlichtauslass (abgedeckelt) – direkt geschalten 2 Zweifachschukosteckdosen Arbeitsplatz 1 Doppelschukosteckdose für Kühl- und Gefrierschrank, 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für den Umluft-Dunstabzug 1 E-Herd Anschlussdose (5 polig)
Bad	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Schalter für Ventilator 1 Wandlichtauslass direkt geschalten 1 Feuchtraumschukosteckdose 1 Schukosteckdose für Waschmaschinenanschluss

WC	1 Lichtauslass mit Schalter für Licht und Abluftventilator mit Nachlaufrelais
Wohnzimmer	2-3 Lichtauslässe mit Schalter, Wechsel- bzw. Kreuzschalter (siehe Verkaufsplan) 2 Einfach Schukosteckdosen 1 Dreifachschukosteckdose 1 Antennensteckdose für SAT-TV 1 Anschlussdose für Kabel Magenta 1 Leerdose für Alternativanbieter Rauchmelder batteriebetrieben
Zimmer	1 Lichtauslass mit Schalter 4 Schukosteckdosen (siehe Verkaufsplan) 1 Leerdose für SAT/Kabel/Alternativanbieter Rauchmelder batteriebetrieben
Balkon/Loggia/Terrasse	1 Feuchtraumsteckdose 1 Wand- oder Deckenauslass mit Beleuchtung (Situierung des Schalters siehe Verkaufsplan)

Die Einspeisung Magenta (vormals UPC) im Wohnzimmer ist vorhanden. ORF, ATV, Puls4 und UKW können empfangen werden, eine Anmeldung (GIS) für die ORF Programme ist jedoch zusätzlich erforderlich.
Eine Leerdose für Alternativanbieter ist im Wohnzimmer vorbereitet (hinter Blinddeckel).

Die vorgenannte Auflistung der Elektroinstallationen gilt nur im Zusammenhang mit den Darstellungen in den Verkaufsplänen (Pläne haben Vorrang).

Alle Wohnungen erhalten Rauchmelder in den Aufenthaltsräumen und Fluchtwegbereichen für wohnungsinternen Alarm (Batteriewechsel - 9 Volt - durch Mieter erforderlich!).

3.3	**Bodenbeläge**
Vorraum, Abstellraum	Laminat (schwimmend verlegt) samt Sockelleisten
Küche, Wohnküche	Laminat (schwimmend verlegt) samt Sockelleisten
Zimmer	Teppich samt Sockelleiste
WC, Bad	Fliesenbelag
Loggien/Balkone/Terrassen	Betonplatten im Kiesbett
Einlagerungsraum	Estrich versiegelt

3.4.	**Wandbeläge**
Vorraum, Abstellraum	weiß gemalt
Küche, Wohnraum, Zimmer	weiß gemalt
WC	an der Rückwand bis ca. 120cm verfließt, restliche Wände weiß gemalt mit Fliesensockel
Bad	im Spritzwasserbereich bis ca. Zargenoberkante verfliest, restliche Wände weiß gemalt mit Fliesensockel

3.5. Decken

Sämtliche Räume der Wohnung weiß gemalt, wo technisch erforderlich Poterien (Rohrverkleidungen) und abgehängte Decken laut Verkaufsplan, Änderungen und zusätzliche Rohrverkleidungen in der Bauausführung sind möglich. Die Mindesthöhe beträgt 210cm.

4. Wohnungsausstattung - Smartwohnungen

Bei Smart-Wohnungen kann sofern vom Baufortschritt möglich wahlweise zwischen 2 farblich verschiedenen Bodenfliesen, Teppichböden und Laminatbeläge gewählt werden:

5. Allgemeine und technische Information

Fensterlüftung beachten, bzw. Stoßlüftungen durchführen (Kippstellung der Fenster ist keine ausreichende Lüftung).
Zugang Waschküche und Gerätebuchung über „Digitaler Hausmeister" mittels Chipkarte. Bezahlsystem der Wascheinheiten gemäß Gerätehersteller.
Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebene Ausstattung den projektierten Ausstattungstand darstellt, vorbehaltlich Änderungen im Zuge der Bauausführung.

Naturmaß und Möblierung

Im Zuge der Bauarbeiten wird ein einmaliger Termin organisiert, bei dem die Möglichkeit besteht für Möblierung Naturmaß zu nehmen. Dieser Termin wird über eine separate Einladung bekanntgegeben.

Generell ist bei der Möblierung darauf zu achten, dass an Außenwandflächen sowie Fußbodenflächen über Außenluft keine geschlossenen Wandverbauten gestellt werden bzw. für eine ausreichende Luftbewegung im Bereich verstellter Außenwandflächen zu sorgen ist, da sonst die Gefahr der Schimmelbildung gegeben ist.

Als zukünftige Vermieterin möchten wir Sie im Sinne einer bestmöglichen Aufklärung über den von Ihnen abzuschließenden Mietvertrag über folgende Umstände informieren:
Das Wohnhaus 1120 Wien, Eichenstraße 2 bzw. Hermann-Glück-Weg 6 ist eines von mehreren Objekten welches auf dem ehemaligen Areal der Badner Bahn errichtet wird. Nördlich angrenzend an das Areal ist die Erweiterung und Umgestaltung des Paula-von-Mirtow-Park im Frühjahr/Sommer 2023 geplant. In die öffentliche Hauptdurchwegung münden mehrere Zubringerwege ein, welche teils auch direkt untereinander verbunden sind und somit die einzelnen Wohnhausanlagen hofseitig erschließen.

Im Hofbereich der Wohnhausanlage wird ein gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz mit der direkt angrenzenden Wohnhausanlage der Bauträger Gesiba und Wigeba errichtet.

Weiters ist beabsichtigt, den „Straßenzug" Eichenstraße seitens der öffentlichen Hand neu zu gestaltet. Die Durchführung des Straßenbauprojektes ist aus heutiger Sicht im Jahr 2023-2024 geplant (vorbehaltlich Änderungen).

Wir weisen deshalb darauf hin, dass Immissionen (Schallimmissionen, Erschütterung, Staub, Schmutz, etc.), die Baustellen und der Straßenverkehr üblicherweise mit sich bringen (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich gelten und daher von den MieterInnen zu dulden sind. Bei einer Wohnung auf einem Grundstück neben der Straße ist diese Ortsüblichkeit gegeben. Die Duldungspflicht gilt für benachbarte Eigentümer gleichsam wie für benachbarte Mieter.

Wir sind an einer bestmöglichen Lebensqualität unserer Mieter interessiert. Auf Grund der oben beschriebenen Rechtslage ist es uns aber auch als Eigentümerin der betroffenen Wohnhausanlage nicht möglich, diesbezüglich Einfluss auf die vorhandenen Baustellen und die Verkehrssituation generell zu nehmen. Nutzen Sie deshalb unbedingt auch das Angebot von diversen Servicestellen (Gebietsbetreuungen, Bezirksvorstehung, etc.), um alle Informationen zu bekommen, die Sie benötigen.

6. Sonderwunschabwicklung

Änderungswünsche aller Art (baulich und ausstattungstechnisch) sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf und -baufortschritt, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik nicht beeinträchtigen.
Generell ist der Ablauf so geregelt, dass sämtliche Sonderwünsche dem Bauträger zur Freigabe vorgelegt werden müssen.

Im Anschluss erfolgt die Prüfung und ggf. Freigabe durch diesen und allfälliger Fachkonsulenten. Danach wird der genehmigte Sonderwunsch an den Generalunternehmer zur Angebotslegung weitergeleitet – eine Kontaktaufnahme mit dem Generalunternehmer erfolgt durch den zukünftigen Mieter.
Die weitere Abwicklung, Vertragsvereinbarung sowie Verrechnung der genehmigten Sonderwünsche erfolgt direkt zwischen dem Generalunternehmer bzw. seiner Professionisten und dem zukünftigen Mieter.

Eine Umgehung dieses Ablaufs ist nicht gestattet. Es ist allen ausführenden Firmen untersagt, eventuelle Sonderwunschaufträge ohne Genehmigung des Bauträgers direkt vom zukünftigen Mieter entgegenzunehmen.

Vor Übergabe und während der Gewährleistungszeit (3 Jahre nach Übergabe) ist es dem zukünftigen Mieter nicht gestattet, andere als den nachstehenden Generalunternehmer sowie dessen Professionisten auf der Baustelle arbeiten zu lassen.
Sonderwünsche sind aus Gewährleitungsgründen ausschließlich von Professionisten des Generalunternehmers durchführen zu lassen.

Nahversorger:

Die Betriebszeiten erstrecken sich von MO – SA von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Anlieferungszeiten finden MO – SA von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt.

Sonderwunschabwicklung – konkrete Vorgehensweise

Bei Smart-Wohnungen sind grundsätzlich keine Sonderwünsche möglich.
Geplante **bauliche** Sonderwünsche bei Standardwohnungen können nach Unterzeichnung des Mietvertrages direkt beim Bauträger, Frau Christina ZELLER, unter c.zeller@heimbau.at eingebracht werden. Nach Freigabe der Sonderwünsche durch den Bauträger, sowie Prüfung durch den Architekten bei baulichen Änderungen im Sinne der Bauordnung, können die zukünftigen Mieterinnen und Mieter diese an die Baufirma zur Erstellung eines Kostenvoranschlages weiterleiten.

Die genehmigten baulichen Änderungen fließen in die Bestandspläne ein. Der Wohnungswerber verpflichtet sich, die durch die Sonderwünsche entstehenden Mehrkosten (Umplanungsaufwand, Baukosten, GU Zuschlag, etc…) zu übernehmen und bei einem eventuellen Rücktritt/Kündigung auf Verlangen des Bauträgers den ursprünglichen geplanten Zustand (geplante Erstausführung) auf seine Kosten wiederherzustellen.
Weiters muss auch die Planeinreichung bei der Baupolizei rückgeführt werden. Die Kosten dafür trägt der Wohnungswerber. Die Umplanungskosten vom Architekten werden an den Wohnungswerber verrechnet.

Nach den beiden Sonderwunschfreigaben durch Bauträger und Architekten erhält der Generalunternehmer - Firma Swietelsky - den Plan und der zukünftige Mieter nimmt mit dem Generalunternehmer betreffend Abwicklung und Kostenvoranschlag Kontakt auf. Der erste Kostenvoranschlag ist kostenlos, für Weitere wird eine Kostenpauschale je nach Aufwand verrechnet, mindestens jedoch 75 Euro.

Ansprechpartner für alle Sonderwünsche:

Firma Swietelsky GmbH
Herr Christoph Wagner, Mobil 0664/1523338
E-Mail: christoph.wagner@swietelsky.at

Für die Koordination, Einholung aller Kosten, Überprüfung der Arbeiten vor Ort wird vom Generalunternehmer - Firma Swietelsky - ein 15%iger Generalunternehmerzuschlag verrechnet.

Generell können nicht genehmigt werden:
Bauliche Änderungen, die in die Fassade eingreifen sowie Entfall von tragenden Wänden, Durchbrüche in tragenden Wänden und Installationsschächte (Ausnahme: Vorbereitungen Klimaanlage)
Veränderung der Lage der Fenster und Wohnungseingangstüre sowie von tragenden Wänden
Einbau einer Whirlpool Badewanne oder Wanne mit Whirlpool Funktion (Schallübertragung)
Duschtassen, welche in den Bodenaufbau versenkt werden müssen
Einbau einer Fußbodenheizung
Fliesen dürfen nicht in Wohn- und Schlafräumen verlegt werden
Laminat- und Parkettverlegung ohne Trittschalldämmung
Weglassen und Selbstmontage von Sanitärgegenständen, sowie von Elektroinstallationen

Hinweise zur Abwicklung von baulichen Sonderwünschen nach Bezug der Anlage:
Allfällige, vom Mieter beabsichtigte bauliche Veränderungen des Mietobjekts bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 MRG erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch den Mieter immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

Ist die Durchführung der Arbeiten daran gebunden, dass eine Bauanzeige erstattet werden muss, bzw. von der Baubehörde eine Baubewilligung einzuholen ist, darf vor Erteilung der Bewilligung nicht mit den Arbeiten begonnen werden. Die Arbeiten sind entsprechend den baubehördlichen Auflagen auszuführen bzw. dürfen diese nicht durchgeführt werden, wenn die Baubehörde eine bauliche Veränderung untersagt.

Die Bauanzeige ist vom Mieter bei der Baubehörde zu erstatten bzw. ist die Baubewilligung vom Mieter bei der Baubehörde einzuholen. Die Fertigstellung der Arbeiten sind vom Mieter bei der Baubehörde anzuzeigen und der Vermieterin bekannt zu geben.

Für die Einhaltung der baubehördlichen Auflagen sowie für sämtliche Schäden, die durch nicht fach- und sachgerechte Abänderungen entstehen sollten, haftet der Mieter und verpflichtet sich, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten. Mit der Durchführung der Arbeiten sind befugte Gewerbetreibende auf Kosten des Mieters zu betrauen. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt dem Mieter.

7. Allgemeines zum Neubau

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.
Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.
Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk die Phase der so genannten Kurzzeitsetzung.
Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und in der Regel keinen Mangel darstellen.
Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen in den Wohnungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Luftkonvektion sein kann.
Allgemein ist auch anzumerken, dass Möbelstücke grundsätzlich mindestens 5 cm zu Außenwandflächen zu distanzieren sind, um eine Luftkonvektion der warmen Raumluft in diesem Bereich zu ermöglichen.
Revisionstürchen zu Wasser- und Heizungszähleinrichtungen, sowie vom Elektroverteilerschrank dürfen weder verstellt noch verbaut werden, d.h. sie müssen jederzeit zugänglich sein.

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20
Tel.: 01/981 71-0

Ich/Wir bestätige(n) hiermit die Kenntnisnahme der Ausstattungsbeschreibung inklusive der Sonderwunschabwicklung für die Wohnung

1120 Wien, Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6 – Top …..

Wien, ...

Unterschrift/en

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

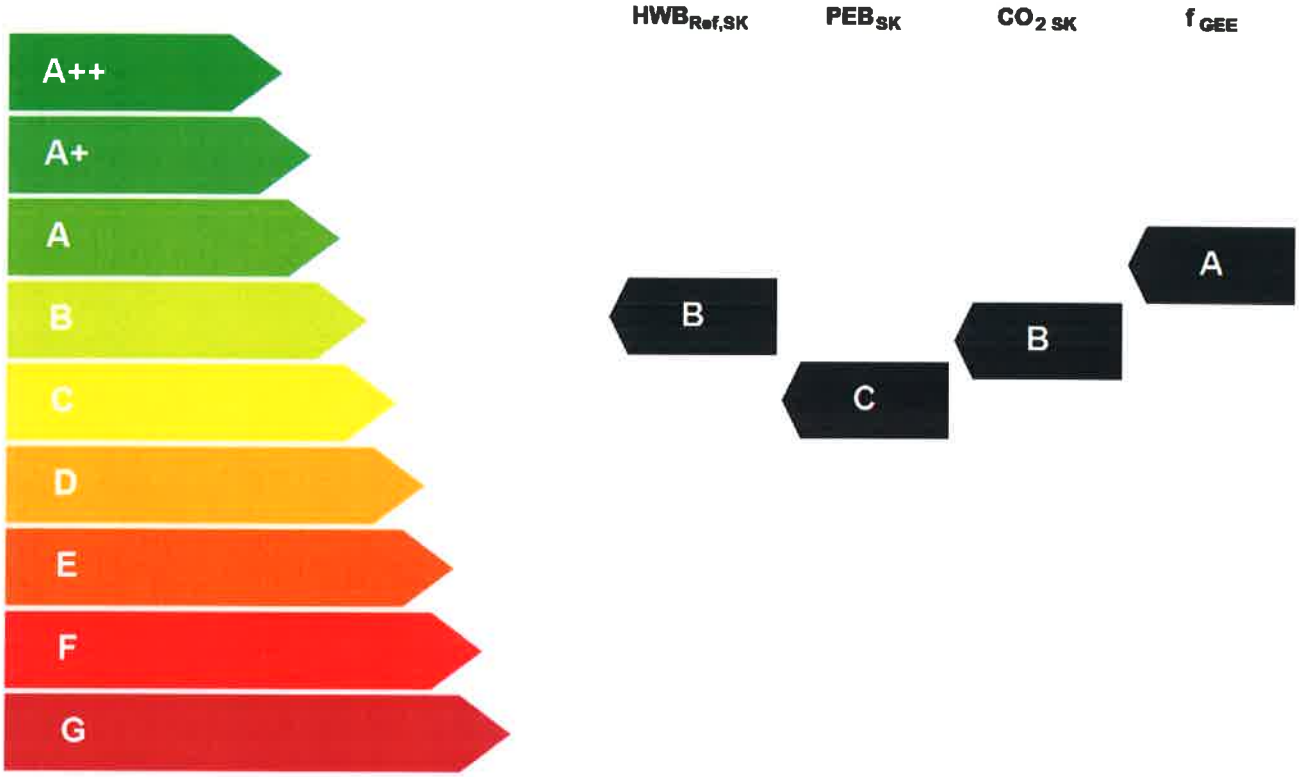
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Wien

BEZEICHNUNG 1854 Wolfganggasse - Bauplatz 1C

Gebäude (-teil)	Bürobereich	Baujahr	in Planung
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	-
Straße	Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ, Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nummer	1305
Grundstücksnummer	511/5	Seehöhe	210,00 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 zusätzliche 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.

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt

BelEB: Der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, 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 (Anforderungen 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.

CO_2: 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 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.394,70 m²	Charakteristische Länge	3,24 m	Mittlerer U-Wert	0,53 W/(m²K)
Bezugsfläche	2.715,76 m²	Heiztage	169 d	LEK_T-Wert	30,34
Brutto-Volumen	12.660,70 m³	Heizgradtage	3.501 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.906,40 m²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,31 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 38,3 kWh/m²a	erfüllt	$HWB_{Ref,RK}$	30,9	kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	Anforderung 1,0 kWh/m³a	erfüllt	KB^*_{RK}	0,9	kWh/m³a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB_{RK}	118,4	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f_{GEE}	0,82	
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	120.512	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	35,5	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	92.444	kWh/a	HWB_{SK}	27,2	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	15.981	kWh/a	$WWWB_{SK}$	4,7	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	172.584	kWh/a	HEB_{SK}	50,8	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,59	
Kühlbedarf	146.568	kWh/a	KB_{SK}	43,2	kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	41.884	kWh/a	KEB_{SK}	12,3	kWh/m²a
Befeuchtungsenergiebedarf	39.829	kWh/a	$BefEB_{SK}$	11,7	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			$e_{AWZ,K}$	0,3	
Beleuchtungsenergiebedarf	109.309	kWh/a	$BelEB_{SK}$	32,2	kWh/m²a
Betriebsstrombedarf	83.637	kWh/a	BSB_{SK}	24,6	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	407.414	kWh/a	EEB_{SK}	120,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	631.266	kWh/a	PEB_{SK}	186,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	407.554	kWh/a	$PEB_{n.ern,SK}$	120,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	223.711	kWh/a	$PEB_{ern,SK}$	65,9	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	87.986	kg/a	$CO2_{SK}$	25,9	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	0,82	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.07.2019
Gültigkeitsdatum	17.07.2029

ErstellerIn: Dorr - Schober & Partner ZT GmbH

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.

kfz-plätze
mietvertrag

Gebühr gem. § 33 TP 5 Abs. 5 GebG 1957

Datum.....

EURO .....**28,44**.....

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

Nr. der Aufschreibung .....

Die gemeinnützige Bauvereinigung

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20

Firmenbuchgericht Wien
FN 97431g
ATU 43900105

in der Folge kurz Vermieterin genannt, schließt mit

geboren am

in der Folge (auch bei männlichen Mietern, Ehegatten oder sonstigen Partnern, welche eine einheitliche Mietpartei bilden) kurz Mieterin genannt, den nachstehenden Mietvertrag ab.

I. Mietobjekt und Mietvorgang

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2748, Grundbuch 01305 Meidling, mit der vorläufigen Adresse

1120 Wien, Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6

und errichtet auf dieser nach derzeitigem Planungsstand unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln des Landes Wien gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) 1989, LGBl 18/1989, und der Förderungszusicherungen des Amts der Wiener Landesregierung vom 12.11.2019, 24.06.2021 und 24.08.2021, **MA 50 - NF 971550/2018 - 162 Standard-Wohnungen, 82 Smart-Wohnungen, ein Geschäftslokal, 13 Smart-Offices und 139 Garagenplätze.** Weiters werden von der Vermieterin auf dieser Liegenschaft ein Geschäftslokal ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanziertes Geschäftslokal), zwei Büros ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Büros) und 18 Garagenplätze ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Garagenplätze) errichtet.

2. Gegenstand dieses Mietvertrags ist der **Stellplatz Nummer** mit einem vorläufigen Nutzwert von **6**. Die Vermieterin vermietet hiermit diesen vorgenannten Stellplatz an die Mieterin, und die Mieterin mietet diesen von ihr.

II. Mietzweck und Nutzung

1. Der vorgenannte Stellplatz darf von der Mieterin nur zur Abstellung eines Personenkraftwagens zu privaten und nicht zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden. Auf dem jeweils überlassenen Stellplatz darf nur ein betriebsfähiges und mit amtlichem Kennzeichen versehenes Fahrzeug abgestellt werden.

2. Die Mieterin nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass dieser Stellplatz kein Geschäftsraum im Sinne des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist und dieses Mietverhältnis daher nicht den Bestimmungen des MRG, insbesondere auch nicht dessen Kündigungsschutzbestimmungen, unterliegt.

3. Die Benutzung dieses Stellplatzes ist nur durch die Mieterin selbst bzw. durch mit ihr im gemeinsamen Haushalt lebende Angehörige zulässig. Jedwede Weitergabe dieses Stellplatzes ist ausgeschlossen.

III. Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts bzw. mit Nichtübernahme trotz bestehender Übernahmeverpflichtung gemäß IV.1. dieses Vertrags und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer zumindest **zwei**monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines Kalendermonats ohne Angabe von Gründen aufgekündigt werden.

IV. Übergabe und Übernahme

1. Die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin wird voraussichtlich bis zum **31.03.2023** erfolgen. Der genaue Tag der Übergabe ist der Mieterin sechs Wochen vorher bekannt zu geben. Die Mieterin ist sodann verpflichtet das Mietobjekt zu übernehmen. Liegen Mängel vor, die der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts entgegenstehen, ist die Mieterin berechtigt, die Übernahme zu verweigern. Geringfügige und unbehebbare Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen die Mieterin nicht zur Verweigerung der Übernahme. Garantiert wird seitens der Vermieterin als spätester Übergabetermin im Sinne von § 4 Abs. 1 Z 5 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) der 30.06.2023.

2. Die Übergabe setzt die gänzliche Bezahlung sämtlicher fälligen Zahlungen (Rechtsgeschäftsgebühr und ev. Kaution) voraus.

3. Die Mieterin wird anlässlich Übergabe zwei Einfahrtstorschlüssel und einen Handsender (in der Folge auch kurz Schlüssel) erhalten. Die Anfertigung weiterer Schlüssel (auch als Ersatz für etwaige verlorengegangene Schlüssel) bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin. Sämtliche (auch weitere angefertigte) Schlüssel sind bei Vertragsende an die Vermieterin zurückzustellen. Die exakte Anzahl an ausgegebenen Schlüsseln wird anhand eines Übernahmeprotokolls festgehalten.

V. Laufendes Entgelt

1. Das laufende Entgelt (Pauschalmietzins) für den Stellplatz beträgt pro Monat **€ 79,00** inklusive 20 % Umsatzsteuer und ist ab Beginn des Mietverhältnisses jeweils am Fünften eines jeden Monats im vor hinein, abzugs- und kostenfrei auf das, von der Vermieterin bekannt gegebene Konto zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist maßgebend, wann diese der Vermieterin zur Kenntnis gelangt.

Der Pauschalmietzins vermindert oder erhöht sich jährlich, jeweils in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des, von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder des, an seine Stelle tretenden Index, jeweils für den Indexwert des Monats Juni des laufenden Jahres zum Indexwert für Juni des Vorjahres ergibt. Der so veränderte Pauschalmietzins gilt ab 1. Jänner des folgenden Jahres. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die zuletzt für Juni 2021 verlautbarte Indexzahl. Sollte der vorerwähnte Index nicht mehr verlautbart werden, so ist ein gleichartiger oder ähnlicher Nachfolgeindex als Vergleichsgrundlage heranzuziehen.

Sollte eine Erhöhung des laufenden Entgelts im Ausmaß künftiger Veränderungen einzelner Entgeltbestandteile gemäß den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen oder eine Erhöhung zur Sicherung ausreichender Wirtschaftlichkeit oder eine Anpassung an das jeweilige ortsübliche oder angemessene Entgelt erforderlich sein, so verpflichtet sich die Mieterin, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge ab Wirksamwerden solcher Änderungen zu entrichten.

Die verspätete Zahlung des laufenden Entgelts berechtigt die Vermieterin, pro Mahnung eine Gebühr von einem Zwölftel des Verwaltungskostensatzes gemäß § 6 Abs. 1 Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) zum WGG 1979 (in der jeweils geltenden Fassung) sowie Verzugszinsen in Höhe von 6 % p.a. einzuheben.

2. Festgehalten wird, dass Mitteilungen oder Erklärungen der Mieterin auf Zahlscheinen wegen deren maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin gelangen. Allfällige derartige Mitteilungen sind daher nicht auf Zahlscheinen anzubringen, sondern gesondert an die Vermieterin zu richten.

VI. Haus- bzw. Garagenordnung

1. Die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der von der Vermieterin festgesetzten Hausordnung, sowie der für die Wohnhausanlage und deren Gemeinschaftseinrichtungen besonders getroffenen Benützungsbestimmungen. Ferner verpflichtet sich die Mieterin insbesondere

- innerhalb der Wohnhausanlage bei Fahrten zum und vom Stellplatz Schritttempo einzuhalten,
- die Ein-/Ausfahrt anderer Fahrzeuge nicht zu behindern, sowie die Gesundheit anderer Personen nicht zu gefährden,
- den Fahrzeugmotor im Stehen nicht länger laufen zu lassen, nicht zu hupen, und überhaupt jede vermeidbare Geräuschentwicklung oder sonstige Störung der übrigen Benützer der Anlage zu unterlassen,
- den Stellplatz stets sauber zu halten und Abfälle jeder Art zu vermeiden bzw. zu entfernen, sowie die Stellplatz- und Rangierflächen überhaupt nicht zu beschmutzen oder zu beschädigen,
- das Waschverbot von Kraftfahrzeugen auf allgemein genützten Teilen der Wohnhausanlage zu beachten und zu befolgen,
- das Rauchen, Hantieren mit offenem Feuer und Licht, sowie die Vornahme jedweder Arbeiten, und die Lagerung jedweder, insbesondere brennbarer Gegenstände im Stellplatzbereich strikt zu unterlassen.

2. Die Vermieterin haftet nicht für vorübergehende Störungen in der Benützbarkeit (z.B. bei vorübergehender Unmöglichkeit der Zu- und Abfahrt z.B. wegen Bauarbeiten, etc.). Eine Bewachung und Verwahrung des Fahrzeugs, seines Zubehörs sowie allfälliger im Fahrzeug befindlicher Gegenstände oder mit dem Fahrzeug in die Garage eingebrachter Sachen durch die Vermieterin erfolgt nicht und haftet diese daher auch nicht für Diebstahl, Einbruch, Beschädigung durch Dritte, etc.. Die Vermieterin haftet vielmehr nur für Schäden, die von ihr oder von ihren Gehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.

VII. Rückstellung des Mietobjekts

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Stellplatz der Vermieterin in gutem und brauchbarem Zustand, mit allen Schlüsseln und Handsendern, sowie geräumt von eigenen Fahrnissen der Mieterin zurückzustellen.

2. Eine, über das Normalmaß - also eine bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebende - hinausgehende Abnützung oder Beschädigung ist von der Mieterin auf eigene Kosten wiederum zu beheben. Verloren gegangene Einfahrtstorschlüssel und Handsender werden auf Kosten der Mieterin wieder beschafft.

3. Weiters nimmt die Mieterin zur Kenntnis, dass seitens der Vermieterin keine Haftung für zurückgelassene Gegenstände übernommen wird.

VIII. Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Soweit dieser Vertrag auf Mieterseite von mehreren Personen (z.B. Ehegatten) abgeschlossen wird, haften diese für die Einhaltung sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen zur ungeteilten Hand.

2. Zustellungen erfolgen an die, auf Seite 1 dieses Vertrags genannte Adresse. Die Mieterin ist verpflichtet, Änderungen ihrer Anschrift unverzüglich schriftlich bekanntzugeben, anderenfalls Schriftstücke auch dann als - rechtswirksam im Sinne des gegenständlichen Vertrags - zugestellt gelten, wenn sie an die, zuletzt bekanntgegebene Anschrift der Mieterin zugestellt wurden.

Anlässlich Beendigung des Mietverhältnisses, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin ihre Zustelladresse bekannt zu geben. Gibt die Mieterin keine Zustelladresse bekannt, können Zustellungen aller Art weiterhin an die zuletzt bekannt gegebene Adresse der Mieterin erfolgen, mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

3. Die Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 Gebührengesetz hat die Mieterin zu tragen. Die Mieterin hat diese Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von **€ 28,44** vor Unterfertigung des Vertrags erlegt.

4. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung, für die beiden Vertragsparteien bestimmt ist.

Wien,

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

....

die Vermieterin | die Mieterin

Die gemeinnützige Bauvereinigung

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20

Firmenbuchgericht Wien
FN 97431g
ATU 43900105

in der Folge kurz Vermieterin genannt, schließt mit

geboren am

in der Folge (auch bei männlichen Mietern, Ehegatten oder sonstigen Partnern, welche eine einheitliche Mietpartei bilden) kurz Mieterin genannt, den nachstehenden Mietvertrag ab.

I. Mietobjekt und Mietvorgang

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2748, Grundbuch 01305 Meidling, mit der vorläufigen Adresse

1120 Wien, Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6

und errichtet auf dieser nach derzeitigem Planungsstand unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln des Landes Wien gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) 1989, LGBl 18/1989, und der Förderungszusicherungen des Amts der Wiener Landesregierung vom 12.11.2019, 24.06.2021 und 24.08.2021, **MA 50 - NF 971550/2018 - 162 Standard-Wohnungen, 82 Smart-Wohnungen, ein Geschäftslokal, 13 Smart-Offices und 139 Garagenplätze.** Weiters werden von der Vermieterin auf dieser Liegenschaft ein Geschäftslokal ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanziertes Geschäftslokal), zwei Büros ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Büros) und 18 Garagenplätze ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Garagenplätze) errichtet.

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 971550/2018 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3, § 6 und § 6aNeubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 6a und § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 gefördert.

2. Die vorläufigen Nutzwerte (und Nutzflächen) der, von der Vermieterin errichteten Einheiten betragen:

	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 12.037,37 m²)	11.115	-	588	11.703
• Smart (vorl. 4.285,14 m²)	4.009	-	222	4.231
• Geförd. Geschäftslokal (vorl. 206,41 m²)	-	157	6	163
• Geförd. Smart-Offices (vorl. 329,83 m²)	-	362	18	380
• Freifin. Geschäftslokal (vorl. 1.072,38 m²)	-	1.054	42	1.096
• Freifin. Büros (vorl. 2.293,47 m²)	-	2.229	66	2.295
insgesamt sohin	15.124	3.802	942	19.868

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 12.05.2021 des Ziviltechnikers Arch. Mag. Georg Friedler, 1010 Wien, Salvatorgasse 10/5/17, ermittelt. Die Nutzwerte werden nach Baufertigstellung auf Basis der Bestandspläne gegebenenfalls neuerlich zu ermitteln sein.

3. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet von ihr das, auf der zuvor angeführten Liegenschaft befindliche Mietobjekt, mit der Adresse , mit nachfolgenden, gemäß dem derzeitigen Planungsstand, vorläufigen Flächen:

- Wohnnutzfläche

Das Mietobjekt samt vorgenanntem Zubehör hat - gemäß dem unter I.2. genannten vorläufigen Nutzwertgutachten - einen vorläufigen Nutzwert von .

4. Grundlage dieses Mietvertrags sind die nachstehenden, der Mieterin zumindest eine Woche vor Vertragsunterzeichnung übergebenen Unterlagen:

- Förderungszusicherungen des Landes Wien,
- ein Info-Kostenblatt, auf dem das laufende Entgelt, die Finanzierungsbeiträge und die Zahlungsfristen ausgewiesen sind (Beilage ./A),
- Plan des vertragsgegenständlichen Mietobjekts (Beilage ./B),
- Pläne der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Allgemeinräume und -flächen),
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Grundausstattung) vom 05.10.2021,
- Vertrag „Dienstleistungspaket zur Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie Verrechnung von Abwasser“ vom 22.06.2021
- Servitutsverträge vom 26.08.2021 (Wiener Netze) und vom ... (Gesiba, Wigeba)
- Energieausweis,

Die Ausstattung des Mietobjekts erfolgt gemäß den Bestimmungen des WWFSG 1989 (§ 3, normale Ausstattung).

5. Der Vermieterin bleibt das Recht vorbehalten, die Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung des Gebäudes und der Wohnhausanlage sowie der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern, sofern

- die öffentlich-rechtlichen, sohin insbesondere die baurechtlichen Erfordernisse eingehalten werden,
- betreffend das Mietobjekt und die für die Mieterin nutzbaren Teile der Gesamtanlage weder die Zugänge, noch die Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werden und die zugesagten Qualitäten und Funktionen erhalten bleiben,
- die Gesamtcharakteristik des Projektes gewahrt bleibt und
- die Änderungen der Mieterin auch sonst zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

6. Die Benützung des, auf diesem Grundstück befindlichen Kinder- und Jugendspielplatzes (Bauplatz 1C) steht ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlagen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) und der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (Bauplatz 1B) zu. Dies gilt ebenso für die Benützung (Geh- und Fahrrechte) der, auf diesem Grundstück befindlichen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgehalten, dass die Benützung jener Teilfläche des Kinder- und Jugendspielplatzes auf dem benachbarten Grundstück der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der Wohnhausanlage der "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (Bauplatz 1C) zusteht.

Die Benützung der, auf diesem Grundstück befindlichen Kindergartenfläche (Bauplatz 1C) steht ausschließlich den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlage der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) zu.

7. Durch den öffentlichen Verkehr kann es zu Immissionen kommen. Wir weisen darauf hin, dass Immissionen (Schallimmissionen, Erschütterung, etc.), die der Bahn- und Straßenverkehr üblicherweise mit sich bringt (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich gelten und daher von der Mieterin zu dulden sind.

8. Die Mieterin hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage als „offene“ Wohnhausanlage konzipiert wurde. Insbesondere wird keine Einfriedung zwischen den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage und dem öffentlichen Gut errichtet.

II. Mietzweck und Nutzung

1. Die Vermietung erfolgt zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Mieterin und ihrer allfälligen nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 11 WWFSG 1989), d.h. nicht zu geschäftlichen Zwecken. Nahestehende Personen im Sinne der vorgenannten Bestimmung sind: der Ehegatte, der eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit der Mieterin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt. Jede Änderung des Verwendungszwecks ist verboten.

Jede Änderung dieses Verwendungszwecks bedarf aufgrund der Auflagen der Wohnbauförderung auch der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Förderungsstelle (MA 50) sowie gegebenenfalls auch der Genehmigung der Baubehörde (MA 37).

Die Mieterin hat der Vermieterin weiters sämtliche Vorsteuernachteile (Vorsteuerberichtigung sowie Verlust des laufenden Vorsteuerabzugs) zu ersetzen, die der Vermieterin aus einer nicht genehmigten Widmungsänderung erwachsen, und haftet für sämtliche Ansprüche Dritter (wie etwa Mieter der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage), die gegenüber der Vermieterin infolge einer nicht genehmigten Widmungsänderung geltend gemacht werden.

2. Jegliche (auch nur teilweise) Weitergabe des Mietobjekts - in welcher Form auch immer - ist verboten.

Dieses Weitergabeverbot bezieht sich auch auf eine etwaige Untervermietung und ist nur beschränkt durch die zugunsten der Mieterin zwingenden Regelungsgehalte der §§ 11 und 12 Mietrechtsgesetz (MRG). Nicht als Weitergabe gilt allerdings die Mitbenutzung des Mietobjekts durch die im gemeinsamen Haushalt mit der Mieterin lebenden nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 11 WWFSG 1989) oder eine Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG.

Die Mieterin hat, auch aufgrund förderungsrechtlicher Auflagen kein Recht, das Mietobjekt an Dritte weiter zu geben, sondern ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterin zurückzustellen.

3. Neben dem mietvertragsgegenständlichen Mietobjekt samt Zubehör ist die Mieterin berechtigt, all jene Teile bzw. Einrichtungen der gegenständlichen Anlage, die zur gemeinsamen Benützung aller Mieter vorgesehen sind, mitzubenützen. Die Hausverwaltung ist berechtigt für Gemeinschaftsräume bzw. -einrichtungen, angemessene Benützungszeiten festzusetzen.

4. Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass durch sie oder sonstige Personen, denen sie den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, keine ungebührliche, die sonstigen Bewohner der Anlage oder von Nachbarobjekten störende Lärmentwicklung erfolgt und alles Zumutbare zu unternehmen, um eine derartige Lärmentwicklung zu verhindern bzw. gegebenenfalls zu beseitigen.

5. Die Benützung eines KFZ-Stellplatzes setzt den vorherigen Abschluss eines gesonderten Garagenmietvertrags voraus.

III. Mietdauer und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts bzw. mit Nichtübernahme trotz bestehender Übernahmeverpflichtung gemäß IV.1. und IV.5. dieses Vertrags und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines Kalendermonats aufgekündigt werden, jedoch durch die Vermieterin nur aus den im MRG genannten wichtigen Gründen.

2. Als weiterer wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG wird die Nichtzahlung des vereinbarten Finanzierungsbeitrages trotz Fälligkeit, Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vereinbart.

3. Gemäß § 28 Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 1984 liegt auch ein Kündigungsgrund vor, wenn die Mieterin ihre bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgegeben hat, es sei denn es liegt ausnahmsweise eine Zustimmung des Land Wien vor (eine derartige Zustimmung ist gemäß § 21 Abs. 3 WFG 1984 nur dann zulässig, wenn der Mieter die Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen gemäß § 12 MRG nicht in Betracht kommt).

4. Die Vermieterin ist weiters (wichtige Kündigungsgrunde gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG aufgrund drohender Nachteile für die Vertragsparteien, wie insbesondere Verlust der Förderung infolge von Verstößen gegen die Bestimmungen des WWFSG 1989 bzw. gegen die Bedingungen der Förderungszusicherung der MA 50) berechtigt das Mietverhältnis aufzukündigen:

- Wenn die Mieterin Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt, die Kündigung der Mieterin schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung die Mieterin das Recht an der anderen geförderten Wohnung nicht aufgegeben hat. Eigentums- oder Mietrechte an ungeförderten oder gefördert sanierten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte der Mieterin auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden.
- Wenn das Mietobjekt weder von der Mieterin noch von den ihr nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 1 WWFSG 1989) oder von ihren Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, es handelt sich um eine vorübergehende Abwesenheit wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen.
- Wenn die Mieterin betreffend den Nachweis ihrer Förderungswürdigkeit unvollständige oder unrichtige Angaben über ihr Einkommen, ihre persönlichen Verhältnisse und/oder die Anzahl der einziehenden Personen gemacht hat und sie nach den wahren Verhältnissen die Förderung nicht erhalten hätte bzw. nicht förderungswürdig gewesen wäre.

IV. Übergabe und Übernahme

1. Die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin wird voraussichtlich bis zum **31.03.2023** erfolgen. Der genaue Tag der Übergabe ist der Mieterin sechs Wochen vorher bekannt zu geben. Die Mieterin ist sodann verpflichtet das Mietobjekt zu übernehmen. Liegen Mängel vor, die der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts entgegenstehen, ist die Mieterin berechtigt, die Übernahme zu verweigern. Geringfügige und unbehebbare Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen die Mieterin nicht zur Verweigerung der Übernahme. Garantiert wird seitens der Vermieterin als spätester Übergabetermin im Sinne von § 4 Abs. 1 Z 5 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) der 30.06.2023.

2. Die Übergabe setzt die gänzliche Bezahlung sämtlicher fälligen Zahlungen, insbesondere des vereinbarten Finanzierungsbeitrags voraus.

3. Über die Übergabe des Mietobjekts ist ein Protokoll anzufertigen. In diesem Protokoll sind etwaige Mängel der, von der Vermieterin zu erbringenden Ausführung bzw. Ausstattung festzuhalten. Die Behebung dieser Mängel wird die Vermieterin baldmöglichst veranlassen.

4. Die Mieterin wird anlässlich Übergabe fünf idente Wohnungsschlüssel und zwei Chipkarten erhalten (sämtliche in der Folge kurz Schlüssel genannt). Die Anfertigung weiterer Schlüssel (auch als Ersatz für etwaige verlorengegangene Schlüssel) bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin. Sämtliche (auch weitere angefertigte) Schlüssel sind bei Vertragsende an die Vermieterin zurückzustellen. Die exakte Anzahl an ausgegebenen Schlüsseln wird anhand eines Übernahmeprotokolls festgehalten.

5. Führt die Mieterin die Übernahme des Mietobjekts trotz schriftlicher Aufforderung aus einem, von ihr zu vertretenden Grund nicht durch oder ist die Übergabe mangels Bezahlung des Finanzierungsbeitrages nicht durchführbar, so gilt sie dennoch mit Ablauf des Tages der angebotenen Übergabe durch die Vermieterin als erfolgt und beginnt das Mietverhältnis mit dem auf den, der angebotenen Übergabe folgenden Tag und nicht erst mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe (Punkt III. 1.).

V. Aufteilungsschlüssel, Finanzierungsbeitrag und laufendes Entgelt

1. Zu den vorläufigen Nutzwerten auf Basis des Vorgutachtens vgl. unter I.2. und I.3..

2. Die Mieterin hat die Herstellungskosten des Mietobjekts zu tragen, welche nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und des WWFSG 1989 zu ermitteln sind und sich aus den, auf das gegenständliche Mietobjekt entfallenden anteiligen Grund- und Grundnebenkosten inkl. Aufschließungskosten (in der Folge kurz Grundkosten genannt) sowie den Baukosten inklusive den sonstigen Kosten, soweit diese für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich waren (wie z.B. auch den Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten - in der Folge kurz Baukosten genannt), errechnet haben. Weiters hat die Mieterin die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit sowie, unter Berücksichtigung ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung, auf Basis der Grundsätze des WGG (insbesondere dessen § 23), einen Beitrag zur Deckung deren Kosten und zur Bildung von Rücklagen zu tragen.

3. Die auf die geförderten Einheiten entfallenden Grundkosten werden im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen geförderten Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten geförderten Einheiten (Wohnungen, geförderte Geschäftslokale und Smart-Offices sowie zugehörige Garagenplätze - vgl. dazu I. 2.) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 28.09.2021 ermittelt und werden, nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein. Die Mieterin hat keinen Finanzierungsbeitrag für Grundkosten zu leisten - der Kapitaldienst gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG für die anteiligen Grundkosten ist im laufenden Entgelt enthalten.

Die Baukosten wurden auf Basis der seinerzeitigen Einreichgrundlagen bzw. der vorgenannten Berechnungsgrundlagen ermittelt und werden nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzflächenermittlung und endgültigen Nutzwertberechnung noch entsprechend zu korrigieren sein. Die Aufteilung der Baukosten erfolgt - abgesehen von den Sonderkosten einzelner Einheiten - wiederum im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten Einheiten. Für die Aufteilung der Finanzierungsmittel gelten folgende Ausnahmen von diesem Aufteilungsschlüssel:

- die geleisteten Baukostenbeiträge kommen den jeweiligen Mietobjekten zu Gute, für die diese Finanzierungsbeiträge auch geleistet wurden,
- das Darlehen des Landes Wien gemäß § 6 Neubau-VO 2007 (Superförderung) dient ausschließlich der Finanzierung von Smart-Wohnungen,
- das Darlehen des Landes Wien gemäß § 6a Neubau-VO 2007 dienst ausschließlich der Finanzierung von Smart-Wohnungen,
- der Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß § 6a Neubau-VO 2007 wird nur auf die Smart-Wohnungen aufgeteilt,
- der Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 wird nur auf die Wohnungen (Standard und Smart) aufgeteilt.

Die Mieterin hat vor Übernahme des Mietobjekts entsprechend den im Info-Kostenblatt (vgl. I.4., Beilage ./A) bekanntgegebenen Zahlungsfristen einen Finanzierungsbeitrag zu leisten. Aufgrund der Vorschriften des WGG werden folgende Daten festgehalten:

- Datum des Erstbezugs: Dieser wird mittels gesondertem Schreiben festgehalten (vgl. IV.1.).
- Im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des vertragsgegenständlichen Mietobjekts sind zu leisten:
  - ein vorläufiger Grundkostenbeitrag i.H.v. €
  - ein vorläufiger Baukostenbeitrag i.H.v. €
  - **insgesamt daher für das Mietobjekt €**

Der anteilige Finanzierungsbeitrag wurde auf Basis der bereits genannten Berechnungsgrundlagen ermittelt und wird, nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzwertermittlung - wie vorstehend beschrieben - noch entsprechend zu korrigieren sein. Eine diesbezügliche Nach- oder Rückzahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrags hat sodann binnen 1 Monat nach Legung der Endabrechnung an die Mieterin zu erfolgen.

Im Falle der Auflösung dieses Mietvertrags erfolgt eine Rückzahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrags nach Maßgabe und der Berechnungsmethodik des § 17 WGG.

4. Die Berechnung des Mietzinses für das Mietobjekt samt Zubehör erfolgt nach den Bestimmungen des WGG unter Berücksichtigung der ERVO zum WGG in der jeweils gültigen Fassung und es gelten die nach diesen Bestimmungen jeweils zulässigen Höchstsätze hiermit als vereinbart. Dies inklusive einer 2 %-igen Rücklagenkomponente gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG sowie eines hiermit ebenfalls vereinbarten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 WGG (wertgesichert gemäß § 14d Abs. 2 WGG), **abgesenkt auf € 0,24578 je Nutzwert und Monat für die ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** (danach - spätestens ab 01.07.2026 - wird auf den wertgesicherten, gesetzlichen Höchstwert angehoben). Für die Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gilt, dass zunächst die Summe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die gesamte Wohnhausanlage auf Basis der Nutzflächen sämtlicher Wohnungen, Büros und Geschäftslokale ermittelt und dann auf diese Mietobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufgeteilt wird.

Der Betrag für die Abstattung (Tilgung, Verzinsung) der Darlehen und eines allfälligen Eigenmitteleinsatzes der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG beträgt für den Zeitpunkt des Bezugs monatlich **€ 4,20** je m² Wohnnutzfläche für die Smart-Wohnungen. Der auf diese Wohnungen entfallende Anteil wird sodann in weiterer Folge im Verhältnis der Nutzwerte dieser Mietobjekte aufgeteilt. Dieser Betrag erhöht sich, ab Erstbezug der Wohnhausanlage jährlich, jeweils um 2,5 % - jeweils ab 01.01. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.01.2024. Sollte allerdings die Erhöhung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI) oder des an seine Stelle tretenden Index, jährlich jeweils für den Indexwert des Monats Juni (Ausgangsbasis hierfür ist die zuletzt für Juni des Jahres der Übergabe verlautbarte Indexzahl), mehr als 2,5 % betragen, so gelangt die Steigerung des VPI zur Vorschreibung. Der jeweils zum 01.01. jedes Jahres ermittelte Wert bildet die Ausgangsbasis für die weitere Erhöhung zum 01.01. des jeweils folgenden Jahres. Sollte der vorerwähnte Index (VPI) nicht mehr verlautbart werden, so ist ein gleichartiger oder ähnlicher Nachfolgeindex als Vergleichsgrundlage heranzuziehen.

Die Zinsen der eingesetzten Eigenmittel der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG für Grundkosten werden derzeit lediglich mit einer Verzinsung von 1,95588 % eingehoben. Die Vermieterin ist allerdings in weiterer Folge berechtigt die Zinsenvorschreibung auf den gesetzlichen Höchstwert gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG (derzeit 3,5 %)

- in der jeweils aktuell geltenden Fassung des WGG - anzuheben (dies sowohl sukzessive (z.B. auch durch laufende, jährliche Anhebungen) bis der Höchstwert erreicht ist als auch durch eine einmalige Anhebung auf den Höchstwert).

Aufgrund der Bestimmungen des WGG (Kostendeckungsprinzip gemäß § 14 WGG) kann es, abweichend von der Bindung des Betrags für die Abstattung der Finanzierungsmittel an eine Indexierung (entsprechend der zuvor gemachten Definition), auch während des aufrechten Mietverhältnisses zu Veränderungen des zuletzt genannten Betrags kommen, wenn sich die rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derart ändern, dass die Verzinsung und/oder Tilgung der Finanzierungsmittel nicht mehr gewährleistet oder die Finanzierung nicht mehr aufrechterhalten werden kann oder die Wohnbauförderung eine andere als die hier vereinbarte Abstattung der Finanzierungsmittel bestimmt.

Nach gänzlicher oder teilweiser Tilgung der, zur Finanzierung der Baulichkeit in Anspruch genommenen Mittel, ist die Vermieterin berechtigt, die bisher im laufenden Entgelt verrechneten Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG weiterhin einzuheben, wobei die Bestimmungen und Beschränkungen des WGG in der dann jeweils geltenden Fassung (derzeit § 14 Abs. 7 WGG und § 14 Abs. 7a WGG) zu berücksichtigen sind.

Der Betrag für die Rückzahlung (Tilgung) des Darlehens gemäß § 6 Neubau-VO 2007 gelangt zusätzlich zur Vorschreibung und wird nicht auf sämtliche Mietgegenstände aufgeteilt, sondern lediglich auf die Smart-Wohnungen im Verhältnis deren Nutzwerte. Die Einhebung erfolgt in Höhe der, von der Förderungswürdigkeit der jeweils betroffenen Mieter, abhängigen Abstattungsbeträge:

- Für die Tilgung des Darlehens ist ein Rückzahlungsbetrag von € 0,70 je Nutzwert und Monat vorgesehen.
- Werden die Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen, LGBl 22/1998 für ein Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß von 7,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschritten, reduziert sich dieser Rückzahlungsbetrag für die betroffenen Mieter auf die Hälfte und beträgt dem gemäß € 0,35 je Nutzwert und Monat.
- Der Rückzahlungsbetrag entfällt, solange die betroffenen Mieter die Einkommensgrenzen für ein Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß von 12,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschreiten.

Die Förderungswürdigkeit (Familieneinkommen und Haushaltsgröße) sind alle 5 Jahre ab Gewährung des Darlehens zu überprüfen. Die Mieterin verpflichtet sich zur Erbringung der notwendigen Nachweise nach Aufforderung durch die Vermieterin bzw. durch das Amt der Wiener Landesregierung (MA 50). Die Mieterin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich im Falle einer Änderung des Einkommens der Betrag für die Abstattung entsprechend den förderungsrechtlichen Bestimmungen verändert. Die Zinsen für den aushaftenden Darlehensbetrag sind zusätzlich zum Rückzahlungsbetrag zu leisten.

Ergeben sich anlässlich der Kosten- und Flächenprüfung der MA 25 und der endgültigen Nutzwertberechnung für die Wohnhausanlage Abweichungen von den vorgenannten vorläufigen Berechnungsdaten wie vorstehend ausgeführt, so wird gemeinsam mit der Endabrechnung des Finanzierungsbeitrages (V. 3. vorletzter Absatz) auch der Betrag für die Abstattung (Tilgung, Verzinsung) der eingesetzten Darlehen und eines allfälligen Eigenmitteleinsatzes der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG (V.4. zweiter Absatz) entsprechend neu berechnet bzw. berichtigt. Allfällige - für den Zeitraum zwischen Beginn des Mietverhältnisses und Endabrechnung - daraus resultierende Nachzahlungen durch die Mieterin bzw. Rückzahlungen an die Mieterin haben innerhalb von 1 Monat ab der diesbezüglichen Rechnungslegung zu erfolgen.

Zum laufenden Entgelt gehören auch die anteiligen - zunächst von der Vermieterin zu zahlenden - laufenden Betriebskosten im Sinne des MRG (wozu auch die Kosten angemessener Versicherungen des Hauses gegen

Haftpflicht, Feuer und Leitungswasser zählen), die Verwaltungskosten in Höhe des jeweils höchstzulässigen Betrags gemäß § 6 ERVO zum WGG und die anteiligen Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige öffentliche Abgaben gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 und 7 i.V.m. § 20 Abs. 1 Z 1 WGG . Für diese Kosten wird eine Aufteilung im Verhältnis des Nutzwerts des vertragsgegenständlichen Mietobjekts zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungen, Büros, Geschäftslokale und Garagenplätze vereinbart. Zur Deckung dieser Kosten werden monatliche Akonti gegen jährliche Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs. 3 MRG) vorgeschrieben.

Sofern sich die Nutzwerte für die Verrechnung der laufenden Betriebskosten, die Verwaltungskosten und die anteiligen Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige öffentliche Abgaben nach Baufertigstellung noch gemäß der endgültigen, auf den bauordnungsgemäßen Bestandsplänen basierenden Nutzwertberechnung verändern, ist die Verrechnung sodann ab der folgenden Abrechnungsperiode auf diesen neuen Nutzwertschlüssel umzustellen. Die Abrechnung der Vorperioden bleibt jedoch von dieser Umstellung unberührt.

Die Mieterin stimmt zu, dass von der Vermieterin über die oben erwähnten Versicherungen (Brandschaden (Feuerversicherung), gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und die Versicherung gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden) hinausgehende angemessene Versicherungen des Hauses gegen Sturmschäden abgeschlossen und die diesbezüglichen Versicherungsprämien der Mieterin anteilig als Betriebskosten verrechnet werden, sofern die Mehrheit der Hauptmieter der Liegenschaft - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem zustimmt bzw. zugestimmt hat. Entsprechende Schadensfälle werden sohin aus diesen Versicherungen gedeckt. Festgehalten wird, dass die Mieterin aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann, den auf ihr Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die letztgenannten Versicherungen gegen Sturmschäden als Nebenkosten zu tragen hat, falls zwar nicht sie, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem Abschluss zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Die Beheizung und Wassererwärmung erfolgt durch eine im Objekt befindliche, zentrale Fernwärmestation. Die Vermieterin gliedert die Verrechnung und Bezahlung der Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser), sowie der anfallenden Mess- und Verrechnungskosten an die Wien Energie GmbH (in der Folge kurz Wien Energie genannt) aus. Die Aufteilung der vorgenannten Kosten, deren Verrechenbarkeit und Verrechnung sowie die Regelung der in diesem Zusammenhang stehenden Rechte, Pflichten, Art der Messung, etc. erfolgen gemäß der Vereinbarung mit dem Einzelkunden betreffend die Verrechnung von Raumheizung und Warmwasser sowie die Verbrauchsaufteilung und Verrechnung von Kalt-/Abwasser jeweils der Wien Energie zwischen der Mieterin und der Wien Energie. Für gegebenenfalls von der Wien Energie nicht direkt mit der Mieterin, sondern - direkt oder indirekt - an die Vermieterin verrechnete Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser) für Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinbereiche erfolgt die Verrechnung und Aufteilung dieser Kosten an bzw. auf die Mieter im Verhältnis der Nutzwerte der, von der Vermieterin errichteten Wohnungen und des Geschäftslokals.

5. Zum laufenden Entgelt gehört überdies die, auf die Beträge gemäß V.3. und V.4. entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

6. Das laufende Entgelt für das Mietobjekt samt Zubehör beträgt auf Basis der, derzeitig der Berechnung des Entgelts zugrunde liegenden Beträge, bis zu einer Änderung dieser Berechnungsgrundlage, inklusive eines Akontos auf die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer:

Betrag für die Abstattung (Tilgung und Verzinsung) der eingesetzten Darlehen/Eigenmittel der GBV (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Tilgung Landesdarlehen Superförderung	€
Verzinsung Landesdarlehen Superförderung	€
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14 Abs. 1 Z 5 WGG)	€
2 % Rücklage (§ 14 Abs. 1 Z 8 WGG)	€
Betriebskosten inkl. Gemeinschaftsanlagen und öffentliche Abgaben (§14 Abs. 1 Z 7 WGG)	€
Verwaltungskosten (§ 14 Abs. 1 Z 6 WGG)	€
Umsatzsteuer	€
monatliches Gesamtentgelt bei Bezug:	**€**

Ändern sich die, der Berechnung des laufenden Entgelts zugrunde gelegten Beträge, so ändert sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmungen dementsprechend auch das laufende Entgelt. Das laufende Entgelt wurde auf Basis der genannten Berechnungsgrundlagen vor Fertigstellung ermittelt und werden diese - und damit einhergehend auch das laufende Entgelt - nach Baufertigstellung gegebenenfalls auf Basis der Bestandpläne oder einer neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein.

Die Mieterin wird darüber informiert, dass es sowohl aufgrund der Bestimmungen des WGG als auch der Wohnbauförderung während des Nutzungsverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Schwankungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze der Finanzierungsdarlehen oder des Eigenmittelzinssatzes
- Steigerung der Annuität
- Änderungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags
- Änderungen der Betriebs- oder Verwaltungskosten
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen
- Änderung der Nutzflächen oder der Nutzwerte

7. Das laufende Entgelt ist von der Mieterin ab Beginn des Mietverhältnisses (III. dieses Vertrags), jeweils am Fünften eines jeden Monats im vor hinein, abzugs- und kostenfrei auf das, von der Vermieterin bekannt gegebene Konto einzuzahlen. Die verspätete Zahlung der Miete berechtigt die Vermieterin, pro Mahnung eine Gebühr von einem Zwölftel des Verwaltungskostensatzes gemäß § 6 Abs. 1 ERVO zum WGG, (in der jeweils geltenden Fassung) sowie Verzugszinsen in Höhe von 6 % p.a. einzuheben.

8. Festgehalten wird, dass Mitteilungen oder Erklärungen der Mieterin auf Zahlscheinen wegen deren maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin gelangen. Allfällige derartige Mitteilungen sind daher nicht auf Zahlscheinen anzubringen, sondern gesondert an die Vermieterin zu richten.

Eine Aufrechnung etwaiger Gegenforderungen der Mieterin gegen das laufende Entgelt wird - ausgenommen

die Vermieterin ist zahlungsunfähig, die Gegenforderungen der Mieterin stehen im rechtlichen Zusammenhang mit dem Entgelt oder die Gegenforderungen der Mieterin wurden gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt - ausdrücklich ausgeschlossen.

VI. Zustand, Erhaltung und Veränderungen des Mietobjekts

1. Das Mietobjekt wird anlässlich Übergabe im Zuge einer gemeinsamen Begehung besichtigt und allfällige von der Vermieterin noch zu behebende sichtbare Mängel werden in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

Der Mieterin ist bekannt, dass das Mietobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetztes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die fehlende Barrierefreiheit keine (auch keine teilweise) Unbrauchbarkeit des Mietobjektes darstellt. Die Barrierefreiheit des Mietobjektes gemäß BGStG wird somit seitens der Vermieterin nicht zugesichert.

2. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt samt mitvermieteten Einrichtungen (insbesondere auch die im Objektinneren gelegenen Licht-, Wasser- und Beheizungsleitungen sowie Sanitär- und (Be-)Lüftungsanlagen vertragsgemäß und schonend zu benützen sowie auf Vertragsdauer und auf ihre eigenen Kosten so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern der Anlage kein Nachteil erwächst.

Die Instandhaltungsverpflichtung der Vermieterin ist auf die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 14a Abs. 2 WGG) beschränkt. Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegen, sind dieser unverzüglich anzuzeigen. Sofern deshalb die Vornahme von Arbeiten zur Behebung derartiger Schäden notwendig wird, ist die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, die Vermieterin über diesbezügliche Schäden unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Das Mietobjekt ist regelmäßig zu lüften und in der kalten Jahreszeit zu beheizen. Die Mieterin haftet ferner für alle Schäden, die aus einem unsachgemäßen oder vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts oder aus mangelnder Wartung durch schuldhaftes Verhalten der Mieterin, ihrer Mitbewohner oder ihr sonst zurechenbarer Personen entstehen. Behebt die Mieterin derartige Beschädigungen trotz Aufforderung innerhalb gesetzter Frist nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Mieterin gemäß § 8 Abs. 2 MRG auf deren Kosten im Wege einer Ersatzvornahme durchführen zu lassen.

Die Mieterin ist verpflichtet, Ausbesserungen und bauliche Maßnahmen der Vermieterin am Mietobjekt oder - unter Benutzung des Mietobjekts - an den sonstigen Gebäudebereichen zu dulden, sofern durch die Vornahme dieser Maßnahmen ihre Interessen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (z.B. wesentliche Erschwerung der Ausübung der Mietrechte). Die Vermieterin verpflichtet sich, die Durchführung derartiger Arbeiten der Mieterin - ausgenommen bei Gefahr im Verzug - rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen.

3. Allfällige, von der Mieterin beabsichtigte wesentliche bauliche Veränderungen des Mietobjekts bzw. Änderungen oder Ergänzungen der Ausstattung hat die Mieterin der Vermieterin vorab anzuzeigen und deren Zustimmung (dies gilt auch für allfällige Änderungen der beheizbaren Nutzfläche) abzuwarten. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige ab, so gilt die Zustimmung als erteilt. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig sind Änderungen, die geringfügig, nicht erheblich und leicht

wieder zu beseitigen, schutzwürdigen Interessen der Vermieterin, wie insbesondere die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Hauses oder die Interessen der anderen Mieter der Wohnhausanlage, nicht widersprechen und Bestand und Wert des Mietobjekts nicht beeinträchtigen können (wie etwa das Ausmalen der Wände in üblichen Farben (somit z.B. nicht in schwarz), die Änderung der Boden- oder Wandbeläge oder die Montage von handelsüblichen Regalen, Handtuch- oder Seifenhaltern).

Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 MRG erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch die Mieterin immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

Ist die Durchführung der Arbeiten daran gebunden, dass eine Bauanzeige erstattet werden muss, bzw. von der Baubehörde eine Baubewilligung einzuholen ist, darf vor Erstattung der Anzeige bzw. Erteilung der Bewilligung nicht mit den Arbeiten begonnen werden. Die Arbeiten sind entsprechend den baubehördlichen Auflagen auszuführen bzw. dürfen diese nicht durchgeführt werden, wenn die Baubehörde eine bauliche Veränderung untersagt. Die Bauanzeige ist von der Mieterin bei der Baubehörde zu erstatten bzw. ist die Baubewilligung von der Mieterin bei der Baubehörde einzuholen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist von der Mieterin bei der Baubehörde anzuzeigen, und der Vermieterin bekannt zu geben.

Für die Einhaltung der baubehördlichen Auflagen sowie für sämtliche Schäden, die durch nicht fach- und sachgerechte Abänderungen entstehen sollten, haftet die Mieterin und verpflichtet sich, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten. Mit der Durchführung der Arbeiten sind befugte Gewerbetreibende auf Kosten der Mieterin zu betrauen. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt der Mieterin.

4. Die Benützung der Außenseite des Mietobjekts (beispielsweise durch die Montage einer Satellitenempfangsanlage) bzw. die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses (beispielsweise durch die Anbringung von Werbeaufschriften oder -vorrichtungen) ist - unbeschadet der Rechte der Mieterin gemäß § 9 MRG - nicht gestattet.

Für den Fall der Zustimmung der Vermieterin, welche für jeden Einzelfall einzuholen ist, sind auch hier mit der Durchführung der Arbeiten befugte Gewerbetreibende auf Kosten und Gefahr der Mieterin zu beauftragen und, sofern an eine behördliche Bewilligung gebunden, diesbezügliche Bewilligungen vor Beginn der Arbeiten einzuholen und die darin aufgetragenen behördlichen Auflagen einzuhalten. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt der Mieterin. Bei notwendigen Instandhaltungsarbeiten und bei nützlichen Verbesserungen, sofern die Vermieterin zu letzteren verpflichtet ist, hat die Mieterin angebrachte Gegenstände auf eigene Kosten und ohne Schädigung der Substanz des Gebäudes zu entfernen, wobei auch eine Wiederherstellung bzw. Montage auf eigene Kosten der Mieterin zu erfolgen hat.

5. Vorhandene Regensinkkästen bzw. Regenwassereinläufe sind von der Mieterin regelmäßig zu reinigen bzw. zu warten.

VII. Rückstellung des Mietobjekts

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin in gutem und brauchbarem, lediglich durch die bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebende Abnützung verschlechterten, gereinigtem Zustand sowie besenrein (sohin insbesondere geräumt von eigenen Fahrnissen der Mieterin) mit allen Schlüsseln zurückzustellen. Die Mieterin hat weiters auf eigene Kosten allenfalls verunreinigte Teile des Mietobjekts so zu reinigen, dass eine gefahrlose Folgenutzung möglich ist.

Sollte die Mieterin das Mietobjekt nicht in entsprechendem Zustand übergeben bzw. sollten auch an den sonstigen Ausstattungsgegenständen (WC-Schale, Waschtisch, etc.) Schäden festgestellt werden, ist die Vermieterin berechtigt, die zur Herstellung erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin durchführen zu lassen. Die Kosten werden von dem zu leistenden Rückzahlungsbetrag gemäß § 17 WGG in Abzug gebracht, der bzw. die für die notwendige Dauer der Arbeiten vorerst zurückbehalten wird. Ebenso von diesem Rückzahlungsbetrag in Abzug gebracht werden allenfalls ausständige Mietzinse und / oder Benützungsentgelte.

Weiters nimmt die Mieterin zur Kenntnis, dass seitens der Vermieterin keine Haftung für zurückgelassene Gegenstände übernommen wird und erklärt die Mieterin, dass bei Beschädigung oder Wegnahme der Gegenstände gegenüber der Vermieterin keinerlei Ersatzansprüche geltend gemacht werden und verpflichtet sich die Mieterin weiters, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten.

Bis zur vollständigen Erfüllung dieser Verpflichtung der Rückstellung des Mietobjekts im vertragsgemäßen Zustand bzw. bis zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands hat die Mieterin ein Benützungsentgelt in der Höhe des ansonsten auflaufenden monatlichen Entgelts zu bezahlen.

2. Von der Mieterin allenfalls vorgenommene Ausbauten, Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjekts (wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien, Einbauküchen, etc.) werden, wenn die Vermieterin nicht gemäß § 20 Abs. 5 WGG hierzu verpflichtet ist, bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Vermieterin nicht abgelöst.

VIII. Rücktritt vor Bezug

Der Mieterin steht ein gesetzliches Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG zu, wenn die Vermieterin nicht eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin schriftlich alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1 BTVG) mitgeteilt hat. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem die Mieterin eine Kopie ihrer Vertragserklärung mit den wesentlichen Informationen und die Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch unabhängig davon spätestens sechs Wochen nach Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin.

Unabhängig von diesem gesetzlichen Rücktrittsrecht gilt folgendes:

1. Die Mieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag bis zum Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts zurückzutreten, wenn

- das Flächenmaß des Mietobjekts um mehr als 3 % gegenüber der in I.3. dieses Vertrags genannten Wohnnutzfläche abweicht, was sich die Vermieterin insbesondere aus bau- und bauabwicklungstechnischen Gründen vorbehalten muss, oder
- sich die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin um mehr als ein Monat über den gemäß IV.1. dieses

Vertrags garantierten, spätesten Termin hinaus verzögen sollte.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn

- die Mieterin, vor Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts, den vereinbarten - entsprechend den Bestimmungen gemäß I.4. i.V.m. V.3. fälligen - Finanzierungsbeitrag trotz Mahnung und Setzung einer einmonatigen Nachfrist nicht fristgerecht bezahlt,
- die Mieterin trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme das fertig gestellte Mietobjekt nicht fristgerecht übernimmt,
- die Mieterin die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung nicht erfüllt.
- die Mieterin die für die Wohnbauförderung (MA 50) allenfalls notwendigen Erklärungen (insbesondere über die Aufgabe ihrer bisherigen Wohnung), Urkunden und Einkommensnachweise nicht fristgerecht und vollständig oder nicht den Tatsachen entsprechend abgibt oder erbringt.

3. Die Rücktrittserklärung ist dem Vertragspartner schriftlich zu übermitteln. Mit Einlangen dieses Schreibens gilt das Vertragsverhältnis als aufgelöst.

4. Falls eine Vertragspartei vor Übergabe oder Übernahme des Mietobjekts vom Mietvertrag zurücktritt, ist die Mieterin verpflichtet,

- unverzüglich bereits erteilte, aber noch nicht ausgeführte Ausstattungssonderwunschaufträge wiederum zu stornieren und
- so ferne der Rücktritt aus Gründen erfolgt, die in der Sphäre der Mieterin liegen, auf ihre Kosten bereits ausgeführte Ausstattungssonderwünsche durch dieselben Professionisten wiederum entfernen und den ursprünglichen, von der Vermieterin vorgesehenen Zustand der Wohnung wiederherstellen zu lassen.

5. Im Falle eines von der Mieterin zu vertretenden Rücktritts hat diese an die Vermieterin als Ersatz deren Aufwands, einen einmaligen Verwaltungskostenersatz in Höhe von derzeit € 241,56 zzgl. Umsatzsteuer zu bezahlen. Dieser Verwaltungskostensatz verdoppelt sich, wenn die Mieterin, aus von ihr zu vertretenden Gründen, das Mietobjekt nach Bekanntgabe des genauen Tages der Übergabe vom Vertrag zurücktritt bzw. wenn die Mieterin trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme das fertig gestellte Mietobjekt nicht fristgerecht übernimmt.

6. Im Falle des Rücktritts sind die von der Mieterin geleisteten Zahlungen für den Finanzierungsbeitrag nach den Bestimmungen des § 17 WGG zurückzuzahlen. Im Falle eines Rücktritts von einem von zwei Personen unterfertigten Mietvertrag erfolgt die Rückzahlung von bereits geleisteten Finanzierungsbeiträgen nur dann, wenn dieser Rücktritt von beiden Mietern gleichzeitig erfolgt. Bei Rücktritt nur eines Mieters verbleiben die Finanzierungsbeiträge bis zu einem etwaigen Rücktritt auch des zweiten Mieters bei der Vermieterin und werden sodann an den zweiten Mieter ausbezahlt.

IX. Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Soweit dieser Mietvertrag auf Mieterseite von mehreren Personen (z.B. Ehegatten) abgeschlossen wird, haften diese für die Einhaltung sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Im Falle der Aufkündigung des von zwei Personen unterfertigten Mietvertrags erfolgt die Rückzahlung von Beiträgen gemäß § 17 WGG nur dann, wenn die Kündigung von Beiden gleichzeitig erfolgt. Bei Aufkündigung nur eines Mieters, die ausschließlich mit Zustimmung der Vermieterin und des verbleibenden Mieters erfolgen kann, verbleibt der Finanzierungsbeitrag bis zu einer etwaigen Auflösung des Mietverhältnisses mit dem verbleibenden Mieter bei der Vermieterin und wird sodann an Letzteren ausbezahlt.

2. Die Mieterin erklärt ausdrücklich, eine förderungswürdige Person im Sinne des WWFSG 1989 zu sein und sich den Bestimmungen und Auflagen des WWFSG 1989 sowie. der Förderungszusicherungen des Landes Wien (siehe I.1.), zu unterwerfen. Hierzu gehört auch die Verpflichtung nach Bezug des geförderten Mietobjekts sämtliche Rechte an Vorwohnungen innerhalb von sechs Monaten aufzugeben, es sei denn, dass diese nachweislich aus beruflichen Gründen dringend benötigt werden oder von Verwandten in gerader Linie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen nicht in Betracht kommt. Über diese Vorwohnungsaufgabe verpflichtet sich die Mieterin der Vermieterin einen Nachweis in der, von der MA 50 jeweils geforderten Form zu übermitteln.

3. Soweit durch diesen Vertrag nicht abweichend geregelt, gelten für dieses Mietverhältnis die gesetzlichen Bestimmungen des WGG, des MRG und des WWFSG 1989.

4. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjekts gilt dieses ausschließlich als Zustelladresse.

Anlässlich Beendigung des Mietverhältnisses, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin ihre Zustelladresse bekannt zu geben. Gibt die Mieterin keine Zustelladresse bekannt, können Zustellungen aller Art weiterhin an die Adresse des Mietobjekts erfolgen, mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

5. Dem Mieter ist die Haltung von Haustieren untersagt. Unter dieses Verbot fallen nicht artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster, Meerschweinchen und kleine Schildkröten) und solche Tiere, auf die die Bewohner aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie etwa Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehunde).

Dem Mieter ist es nicht gestattet, in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie etwa Stiegenhäusern, Waschküchen, Aufzügen oder Garagen) zu rauchen.

6. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung, für die beiden Vertragsparteien bestimmt ist.

7. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

8. Festgehalten wird, dass nach den derzeitigen Regelungen des WGG **kein** Anspruch des Mieters auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit a) WGG besteht.

X. Mitgliedschaft

Die Vermieterin kann Wohnungen, Reihen- oder Siedlungshäuser, Geschäftsräumlichkeiten und Heime nur Mitgliedern überlassen. Die Mieterin verpflichtet sich daher, der Vermieterin als Mitglied beizutreten und die nach der Satzung vorgeschriebenen vier Geschäftsanteile á € 21,80 bei Unterfertigung der Beitrittserklärung zu erwerben und zu bezahlen. Außerdem ist eine einmalige Beitrittsgebühr, welche derzeit € 87,20 beträgt, anlässlich des Beitritts zu bezahlen. Nach Beendigung der Mitgliedschaft sind die Geschäftsanteile nach den Bestimmungen der Satzung zurückzuzahlen, nicht jedoch die Beitrittsgebühr.

Eine Satzung (Stand: Juni 2018) wurde der Mieterin übergeben.

Wien,

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

.....	.....
die Vermieterin	die Mieterin

Die gemeinnützige Bauvereinigung

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20

Firmenbuchgericht Wien
FN 97431g
ATU 43900105

in der Folge kurz Vermieterin genannt, schließt mit

geboren am

in der Folge (auch bei männlichen Mietern, Ehegatten oder sonstigen Partnern, welche eine einheitliche Mietpartei bilden) kurz Mieterin genannt, den nachstehenden Mietvertrag ab.

I. Mietobjekt und Mietvorgang

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2748, Grundbuch 01305 Meidling, mit der vorläufigen Adresse

1120 Wien, Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6

und errichtet auf dieser nach derzeitigem Planungsstand unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln des Landes Wien gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) 1989, LGBl 18/1989, und der Förderungszusicherungen des Amts der Wiener Landesregierung vom 12.11.2019, 24.06.2021 und 24.08.2021, **MA 50 - NF 971550/2018 - 162 Standard-Wohnungen, 82 Smart-Wohnungen, ein Geschäftslokal, 13 Smart-Offices und 139 Garagenplätze.** Weiters werden von der Vermieterin auf dieser Liegenschaft ein Geschäftslokal ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanziertes Geschäftslokal), zwei Büros ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Büros) und 18 Garagenplätze ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Garagenplätze) errichtet.

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 971550/2018 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3 Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 gefördert.

2. Die vorläufigen Nutzwerte (und Nutzflächen) der, von der Vermieterin errichteten Einheiten betragen:

	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 12.037,37 m²)	11.115	-	588	11.703
• Smart (vorl. 4.285,14 m²)	4.009	-	222	4.231
• Geförd. Geschäftslokal (vorl. 206,41 m²)	-	157	6	163
• Geförd. Smart-Offices (vorl. 329,83 m²)	-	362	18	380
• Freifin. Geschäftslokal (vorl. 1.072,38 m²)	-	1.054	42	1.096
• Freifin. Büros (vorl. 2.293,47 m²)	-	2.229	66	2.295
insgesamt sohin	15.124	3.802	942	19.868

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 12.05.2021 des Ziviltechnikers Arch. Mag. Georg Friedler, 1010 Wien, Salvatorgasse 10/5/17, ermittelt. Die Nutzwerte werden nach Baufertigstellung auf Basis der Bestandspläne gegebenenfalls neuerlich zu ermitteln sein.

3. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet von ihr das, auf der zuvor angeführten Liegenschaft befindliche Mietobjekt, mit der Adresse , mit nachfolgenden, gemäß dem derzeitigen Planungsstand, vorläufigen Flächen:

- Wohnnutzfläche

Das Mietobjekt samt vorgenanntem Zubehör hat - gemäß dem unter I.2. genannten vorläufigen Nutzwertgutachten - einen vorläufigen Nutzwert von .

4. Grundlage dieses Mietvertrags sind die nachstehenden, der Mieterin zumindest eine Woche vor Vertragsunterzeichnung übergebenen Unterlagen:

- Förderungszusicherungen des Landes Wien,
- Bescheinigung des Revisionsverbandes,
- ein Info-Kostenblatt, auf dem das laufende Entgelt, die Finanzierungsbeiträge und die Zahlungsfristen ausgewiesen sind (Beilage ./A),
- Plan des vertragsgegenständlichen Mietobjekts (Beilage ./B),
- Pläne der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Allgemeinräume und -flächen),
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Grundausstattung) vom 05.10.2021,
- Vertrag „Dienstleistungspaket zur Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie Verrechnung von Abwasser“ vom 22.06.2021
- Servitutsverträge vom 26.08.2021 (Wiener Netze) und vom … (Gesiba, Wigeba)
- Energieausweis,

Die Ausstattung des Mietobjekts erfolgt gemäß den Bestimmungen des WWFSG 1989 (§ 3, normale Ausstattung).

5. Der Vermieterin bleibt das Recht vorbehalten, die Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung des Gebäudes und der Wohnhausanlage sowie der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern, sofern

- die öffentlich-rechtlichen, sohin insbesondere die baurechtlichen Erfordernisse eingehalten werden,
- betreffend das Mietobjekt und die für die Mieterin nutzbaren Teile der Gesamtanlage weder die Zugänge, noch die Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werden und die zugesagten Qualitäten und Funktionen erhalten bleiben,
- die Gesamtcharakteristik des Projektes gewahrt bleibt und

- die Änderungen der Mieterin auch sonst zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

6. Die Benützung des, auf diesem Grundstück befindlichen Kinder- und Jugendspielplatzes (Bauplatz 1C) steht ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlagen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) und der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (Bauplatz 1B) zu. Dies gilt ebenso für die Benützung (Geh- und Fahrrechte) der, auf diesem Grundstück befindlichen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgehalten, dass die Benützung jener Teilfläche des Kinder- und Jugendspielplatzes auf dem benachbarten Grundstück der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der Wohnhausanlage der "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (Bauplatz 1C) zusteht.

Die Benützung der, auf diesem Grundstück befindlichen Kindergartenfläche (Bauplatz 1C) steht ausschließlich den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlage der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) zu.

7. Durch den öffentlichen Verkehr kann es zu Immissionen kommen. Wir weisen darauf hin, dass Immissionen (Schallimmissionen, Erschütterung, etc.), die der Bahn- und Straßenverkehr üblicherweise mit sich bringt (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich gelten und daher von der Mieterin zu dulden sind.

8. Die Mieterin hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage als „offene“ Wohnhausanlage konzipiert wurde. Insbesondere wird keine Einfriedung zwischen den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage und dem öffentlichen Gut errichtet.

II. Mietzweck und Nutzung

1. Die Vermietung erfolgt zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Mieterin und ihrer allfälligen nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 11 WWFSG 1989), d.h. nicht zu geschäftlichen Zwecken. Nahestehende Personen im Sinne der vorgenannten Bestimmung sind: der Ehegatte, der eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit der Mieterin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt. Jede Änderung des Verwendungszwecks ist verboten.

Jede Änderung dieses Verwendungszwecks bedarf aufgrund der Auflagen der Wohnbauförderung auch der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Förderungsstelle (MA 50) sowie gegebenenfalls auch der Genehmigung der Baubehörde (MA 37).

Die Mieterin hat der Vermieterin weiters sämtliche Vorsteuernachteile (Vorsteuerberichtigung sowie Verlust des laufenden Vorsteuerabzugs) zu ersetzen, die der Vermieterin aus einer nicht genehmigten Widmungsänderung erwachsen, und haftet für sämtliche Ansprüche Dritter (wie etwa Mieter der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage), die gegenüber der Vermieterin infolge einer nicht genehmigten Widmungsänderung geltend gemacht werden.

2. Jegliche (auch nur teilweise) Weitergabe des Mietobjekts - in welcher Form auch immer - ist verboten. Dieses Weitergabeverbot bezieht sich auch auf eine etwaige Untervermietung und ist nur beschränkt durch die zugunsten der Mieterin zwingenden Regelungsgehalte der §§ 11 und 12 Mietrechtsgesetz (MRG). Nicht als Weitergabe gilt allerdings die Mitbenutzung des Mietobjekts durch die im gemeinsamen Haushalt mit der Mieterin lebenden nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 11 WWFSG 1989) oder eine Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG.

Die Mieterin hat, auch aufgrund förderungsrechtlicher Auflagen kein Recht, das Mietobjekt an Dritte weiter zu geben, sondern ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterin zurückzustellen.

3. Neben dem mietvertragsgegenständlichen Mietobjekt samt Zubehör ist die Mieterin berechtigt, all jene Teile bzw. Einrichtungen der gegenständlichen Anlage, die zur gemeinsamen Benützung aller Mieter vorgesehen sind, mitzubenützen. Die Hausverwaltung ist berechtigt für Gemeinschaftsräume bzw. -einrichtungen, angemessene Benützungszeiten festzusetzen.

4. Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass durch sie oder sonstige Personen, denen sie den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, keine ungebührliche, die sonstigen Bewohner der Anlage oder von Nachbarobjekten störende Lärmentwicklung erfolgt und alles Zumutbare zu unternehmen, um eine derartige Lärmentwicklung zu verhindern bzw. gegebenenfalls zu beseitigen.

5. Die Benützung eines KFZ-Stellplatzes setzt den vorherigen Abschluss eines gesonderten Garagenmietvertrags voraus.

III. Mietdauer und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts bzw. mit Nichtübernahme trotz bestehender Übernahmeverpflichtung gemäß IV.1. und IV.5. dieses Vertrags und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines Kalendermonats aufgekündigt werden, jedoch durch die Vermieterin nur aus den im MRG genannten wichtigen Gründen.

2. Als weiterer wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG wird die Nichtzahlung des vereinbarten Finanzierungsbeitrages trotz Fälligkeit, Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vereinbart. Ebenso wird die Nichtzahlung einer vereinbarten Kaution als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart.

3. Gemäß § 28 Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 1984 liegt auch ein Kündigungsgrund vor, wenn die Mieterin ihre bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgegeben hat, es sei denn es liegt ausnahmsweise eine Zustimmung des Land Wien vor (eine derartige Zustimmung ist gemäß § 21 Abs. 3 WFG 1984 nur dann zulässig, wenn der Mieter die Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen gemäß § 12 MRG nicht in Betracht kommt).

4. Die Vermieterin ist weiters (wichtige Kündigungsgrunde gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG aufgrund drohender Nachteile für die Vertragsparteien, wie insbesondere Verlust der Förderung infolge von Verstößen gegen die Bestimmungen des WWFSG 1989 bzw. gegen die Bedingungen der Förderungszusicherung der MA 50) berechtigt das Mietverhältnis aufzukündigen:

- Wenn die Mieterin Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt, die Kündigung der Mieterin schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung die Mieterin das Recht an der anderen geförderten Wohnung nicht aufgegeben hat. Eigentums- oder Mietrechte an ungeförderten oder gefördert sanierten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte der Mieterin auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden.
- Wenn das Mietobjekt weder von der Mieterin noch von den ihr nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 1 WWFSG 1989) oder von ihren Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, es handelt sich um eine vorübergehende Abwesenheit wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen.
- Wenn die Mieterin betreffend den Nachweis ihrer Förderungswürdigkeit unvollständige oder unrichtige Angaben über ihr Einkommen, ihre persönlichen Verhältnisse und/oder die Anzahl der einziehenden Personen gemacht hat und sie nach den wahren Verhältnissen die Förderung nicht erhalten hätte bzw. nicht förderungswürdig gewesen wäre.

IV. Übergabe und Übernahme

1. Die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin wird voraussichtlich bis zum **31.03.2023** erfolgen. Der genaue Tag der Übergabe ist der Mieterin sechs Wochen vorher bekannt zu geben. Die Mieterin ist sodann verpflichtet das Mietobjekt zu übernehmen. Liegen Mängel vor, die der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts entgegenstehen, ist die Mieterin berechtigt, die Übernahme zu verweigern. Geringfügige und unbehebbare Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen die Mieterin nicht zur Verweigerung der Übernahme. Garantiert wird seitens der Vermieterin als spätester Übergabetermin im Sinne von § 4 Abs. 1 Z 5 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) der 30.06.2023.

2. Die Übergabe setzt die gänzliche Bezahlung sämtlicher fälligen Zahlungen, insbesondere des vereinbarten Finanzierungsbeitrags sowie einer gegebenenfalls vereinbarten Kaution voraus.

3. Über die Übergabe des Mietobjekts ist ein Protokoll anzufertigen. In diesem Protokoll sind etwaige Mängel der, von der Vermieterin zu erbringenden Ausführung bzw. Ausstattung festzuhalten. Die Behebung dieser Mängel wird die Vermieterin baldmöglichst veranlassen.

4. Die Mieterin wird anlässlich Übergabe fünf idente Wohnungsschlüssel und zwei Chipkarten erhalten (sämtliche in der Folge kurz Schlüssel genannt). Die Anfertigung weiterer Schlüssel (auch als Ersatz für etwaige verlorengegangene Schlüssel) bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin. Sämtliche (auch weitere angefertigte) Schlüssel sind bei Vertragsende an die Vermieterin zurückzustellen. Die exakte Anzahl an ausgegebenen Schlüsseln wird anhand eines Übernahmeprotokolls festgehalten.

5. Führt die Mieterin die Übernahme des Mietobjekts trotz schriftlicher Aufforderung aus einem, von ihr zu vertretenden Grund nicht durch oder ist die Übergabe mangels Bezahlung des Finanzierungsbeitrages und/oder der Kaution nicht durchführbar, so gilt sie dennoch mit Ablauf des Tages der angebotenen Übergabe durch die Vermieterin als erfolgt und beginnt das Mietverhältnis mit dem auf den, der angebotenen Übergabe folgenden

Tag und nicht erst mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe (Punkt III. 1.).

V. Aufteilungsschlüssel, Finanzierungsbeitrag, laufendes Entgelt und Kaution

1. Zu den vorläufigen Nutzwerten auf Basis des Vorgutachtens vgl. unter I.2. und I.3..

2. Die Mieterin hat die Herstellungskosten des Mietobjekts zu tragen, welche nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und des WWFSG 1989 zu ermitteln sind und sich aus den, auf das gegenständliche Mietobjekt entfallenden anteiligen Grund- und Grundnebenkosten inkl. Aufschließungskosten (in der Folge kurz Grundkosten genannt) sowie den Baukosten inklusive den sonstigen Kosten, soweit diese für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich waren (wie z.B. auch den Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten - in der Folge kurz Baukosten genannt), errechnet haben. Weiters hat die Mieterin die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit sowie, unter Berücksichtigung ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung, auf Basis der Grundsätze des WGG (insbesondere dessen § 23), einen Beitrag zur Deckung deren Kosten und zur Bildung von Rücklagen zu tragen.

3. Die auf die geförderten Einheiten entfallenden Grundkosten werden im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen geförderten Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten geförderten Einheiten (Wohnungen, geförderte Geschäftslokale und Smart-Offices sowie zugehörige Garagenplätze - vgl. dazu I. 2.) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 28.09.2021 ermittelt und werden, nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein.

Die Baukosten wurden auf Basis der seinerzeitigen Einreichgrundlagen bzw. der vorgenannten Berechnungsgrundlagen ermittelt und werden nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzflächenermittlung und endgültigen Nutzwertberechnung noch entsprechend zu korrigieren sein. Die Aufteilung der Baukosten erfolgt - abgesehen von den Sonderkosten einzelner Einheiten - wiederum im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten Einheiten. Für die Aufteilung der Finanzierungsmittel gelten folgende Ausnahmen von diesem Aufteilungsschlüssel:

- die geleisteten Baukostenbeiträge kommen den jeweiligen Mietobjekten zu Gute, für die diese Finanzierungsbeiträge auch geleistet wurden,
- das Darlehen des Landes Wien gemäß § 6 Neubau-VO 2007 (Superförderung) dient ausschließlich der Finanzierung von Smart-Wohnungen,
- das Darlehen des Landes Wien gemäß § 6a Neubau-VO 2007 dienst ausschließlich der Finanzierung von Smart-Wohnungen,
- der Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß § 6a Neubau-VO 2007 wird nur auf die Smart-Wohnungen aufgeteilt,
- der Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 wird nur auf die Wohnungen (Standard und Smart) aufgeteilt.

Die Mieterin hat vor Übernahme des Mietobjekts entsprechend den im Info-Kostenblatt (vgl. I.4., Beilage ./A) bekanntgegebenen Zahlungsfristen einen Finanzierungsbeitrag zu leisten. Aufgrund der Vorschriften des WGG werden folgende Daten festgehalten:

- Datum des Erstbezugs: Dieser wird mittels gesondertem Schreiben festgehalten (vgl. IV.1.).
- Im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des vertragsgegenständlichen Mietobjekts sind zu leisten:
  - ein vorläufiger Grundkostenbeitrag i.H.v. €
  - ein vorläufiger Baukostenbeitrag i.H.v. €
  - **insgesamt daher für das Mietobjekt** **€**
  - davon gestundeter vorläufiger Grundkostenbeitrag €
  - vor Bezug entrichteter vorläufiger Finanzierungsbeitrag €

Vom Grundkostenbeitrag wird ein Betrag von **€** unter Verrechnung von 2,25 % Zinsen p.a. gestundet. Der diesbezügliche Betrag i.H.v. **€** gelangt monatlich zur Vorschreibung. Der gestundete Grundkostenbeitrag ist endfällig **60 Monate nach Erstbezug der Wohnhausanlage** zu bezahlen. Die Mieterin hat den gegenständlichen Betrag innerhalb von 14 Tagen ab dem letztgenannten Datum an die Vermieterin auf das von ihr bekannt gegebene Konto einzubezahlen.

Der anteilige Finanzierungsbeitrag wurde auf Basis der bereits genannten Berechnungsgrundlagen ermittelt und wird, nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzwertermittlung - wie vorstehend beschrieben - noch entsprechend zu korrigieren sein. Eine diesbezügliche Nach- oder Rückzahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrags hat sodann binnen 1 Monat nach Legung der Endabrechnung an die Mieterin zu erfolgen.

Im Falle der Auflösung dieses Mietvertrags erfolgt eine Rückzahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrags nach Maßgabe und der Berechnungsmethodik des § 17 WGG.

4. Die Berechnung des Mietzinses für das Mietobjekt samt Zubehör erfolgt nach den Bestimmungen des WGG unter Berücksichtigung der ERVO zum WGG in der jeweils gültigen Fassung und es gelten die nach diesen Bestimmungen jeweils zulässigen Höchstsätze hiermit als vereinbart. Dies inklusive einer 2 %-igen Rücklagenkomponente gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG sowie eines hiermit ebenfalls vereinbarten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 WGG (wertgesichert gemäß § 14d Abs. 2 WGG), **abgesenkt auf € 0,24578 je Nutzwert und Monat für die ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** (danach - spätestens ab 01.07.2026 - wird auf den wertgesicherten, gesetzlichen Höchstwert angehoben). Für die Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gilt, dass zunächst die Summe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die gesamte Wohnhausanlage auf Basis der Nutzflächen sämtlicher Wohnungen, Büros und Geschäftslokale ermittelt und dann auf diese Mietobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufgeteilt wird.

Der Betrag für die Abstattung (Tilgung, Verzinsung) der Darlehen und eines allfälligen Eigenmitteleinsatzes der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG beträgt für den Zeitpunkt des Bezugs monatlich **€ 4.68** je m² (Wohn-)Nutzfläche für die Standard-Wohnungen, Büros und Geschäftslokale. Der auf diese Wohnungen, sowie die Büros und Geschäftslokale entfallende Anteil wird sodann in weiterer Folge im Verhältnis der Nutzwerte dieser Mietobjekte aufgeteilt. Dieser Betrag erhöht sich, ab Erstbezug der Wohnhausanlage jährlich, jeweils um 2,5 % - jeweils ab 01.01. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.01.2024. Sollte allerdings die Erhöhung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI) oder des an seine Stelle tretenden Index, jährlich jeweils für den Indexwert des Monats Juni (Ausgangsbasis hierfür ist die zuletzt für Juni des Jahres der Übergabe verlautbarte Indexzahl), mehr als 2,5 % betragen, so gelangt die Steigerung des VPI zur Vorschreibung. Der jeweils zum

01.01. jedes Jahres ermittelte Wert bildet die Ausgangsbasis für die weitere Erhöhung zum 01.01. des jeweils folgenden Jahres. Sollte der vorerwähnte Index (VPI) nicht mehr verlautbart werden, so ist ein gleichartiger oder ähnlicher Nachfolgeindex als Vergleichsgrundlage heranzuziehen.

Aufgrund der Bestimmungen des WGG (Kostendeckungsprinzip gemäß § 14 WGG) kann es, abweichend von der Bindung des Betrags für die Abstattung der Finanzierungsmittel an eine Indexierung (entsprechend der zuvor gemachten Definition), auch während des aufrechten Mietverhältnisses zu Veränderungen des zuletzt genannten Betrags kommen, wenn sich die rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derart ändern, dass die Verzinsung und/oder Tilgung der Finanzierungsmittel nicht mehr gewährleistet oder die Finanzierung nicht mehr aufrechterhalten werden kann oder die Wohnbauförderung eine andere als die hier vereinbarte Abstattung der Finanzierungsmittel bestimmt.

Nach gänzlicher oder teilweiser Tilgung der, zur Finanzierung der Baulichkeit in Anspruch genommenen Mittel, ist die Vermieterin berechtigt, die bisher im laufenden Entgelt verrechneten Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG weiterhin einzuheben, wobei die Bestimmungen und Beschränkungen des WGG in der dann jeweils geltenden Fassung (derzeit § 14 Abs. 7 WGG und § 14 Abs. 7a WGG) zu berücksichtigen sind.

Ergeben sich anlässlich der Kosten- und Flächenprüfung der MA 25 und der endgültigen Nutzwertberechnung für die Wohnhausanlage Abweichungen von den vorgenannten vorläufigen Berechnungsdaten wie vorstehend ausgeführt, so wird gemeinsam mit der Endabrechnung des Finanzierungsbeitrages (V. 3. vorletzter Absatz) auch der Betrag für die Abstattung (Tilgung, Verzinsung) der eingesetzten Darlehen und eines allfälligen Eigenmitteleinsatzes der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG (V.4. zweiter Absatz) entsprechend neu berechnet bzw. berichtigt. Allfällige - für den Zeitraum zwischen Beginn des Mietverhältnisses und Endabrechnung - daraus resultierende Nachzahlungen durch die Mieterin bzw. Rückzahlungen an die Mieterin haben innerhalb von 1 Monat ab der diesbezüglichen Rechnungslegung zu erfolgen.

Zum laufenden Entgelt gehören auch die anteiligen - zunächst von der Vermieterin zu zahlenden - laufenden Betriebskosten im Sinne des MRG (wozu auch die Kosten angemessener Versicherungen des Hauses gegen Haftpflicht, Feuer und Leitungswasser zählen), die Verwaltungskosten in Höhe des jeweils höchstzulässigen Betrags gemäß § 6 ERVO zum WGG und die anteiligen Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige öffentliche Abgaben gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 und 7 i.V.m. § 20 Abs. 1 Z 1 WGG . Für diese Kosten wird eine Aufteilung im Verhältnis des Nutzwerts des vertragsgegenständlichen Mietobjekts zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungen, Büros, Geschäftslokale und Garagenplätze vereinbart. Zur Deckung dieser Kosten werden monatliche Akonti gegen jährliche Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs. 3 MRG) vorgeschrieben.

Sofern sich die Nutzwerte für die Verrechnung der laufenden Betriebskosten, die Verwaltungskosten und die anteiligen Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige öffentliche Abgaben nach Baufertigstellung noch gemäß der endgültigen, auf den bauordnungsgemäßen Bestandsplänen basierenden Nutzwertberechnung verändern, ist die Verrechnung sodann ab der folgenden Abrechnungsperiode auf diesen neuen Nutzwertschlüssel umzustellen. Die Abrechnung der Vorperioden bleibt jedoch von dieser Umstellung unberührt.

Die Mieterin stimmt zu, dass von der Vermieterin über die oben erwähnten Versicherungen (Brandschaden (Feuerversicherung), gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und die Versicherung gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden) hinausgehende angemessene Versicherungen des Hauses gegen Sturmschäden abgeschlossen und die diesbezüglichen Versicherungsprämien der Mie-

terin anteilig als Betriebskosten verrechnet werden, sofern die Mehrheit der Hauptmieter der Liegenschaft - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem zustimmt bzw. zugestimmt hat. Entsprechende Schadensfälle werden sohin aus diesen Versicherungen gedeckt. Festgehalten wird, dass die Mieterin aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann, den auf ihr Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die letztgenannten Versicherungen gegen Sturmschäden als Nebenkosten zu tragen hat, falls zwar nicht sie, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem Abschluss zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Die Beheizung und Wassererwärmung erfolgt durch eine im Objekt befindliche, zentrale Fernwärmestation. Die Vermieterin gliedert die Verrechnung und Bezahlung der Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser), sowie der anfallenden Mess- und Verrechnungskosten an die Wien Energie GmbH (in der Folge kurz Wien Energie genannt) aus. Die Aufteilung der vorgenannten Kosten, deren Verrechenbarkeit und Verrechnung sowie die Regelung der in diesem Zusammenhang stehenden Rechte, Pflichten, Art der Messung, etc. erfolgen gemäß der Vereinbarung mit dem Einzelkunden betreffend die Verrechnung von Raumheizung und Warmwasser sowie die Verbrauchsaufteilung und Verrechnung von Kalt-/Abwasser jeweils der Wien Energie zwischen der Mieterin und der Wien Energie. Für gegebenenfalls von der Wien Energie nicht direkt mit der Mieterin, sondern - direkt oder indirekt - an die Vermieterin verrechnete Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser) für Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinbereiche erfolgt die Verrechnung und Aufteilung dieser Kosten an bzw. auf die Mieter im Verhältnis der Nutzwerte der, von der Vermieterin errichteten Wohnungen und des Geschäftslokals.

5. Zum laufenden Entgelt gehört überdies die, auf die Beträge gemäß V.3. und V.4. entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

6. Das laufende Entgelt für das Mietobjekt samt Zubehör beträgt auf Basis der, derzeitig der Berechnung des Entgelts zugrunde liegenden Beträge, bis zu einer Änderung dieser Berechnungsgrundlage, inklusive eines Akontos auf die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer:

Betrag für die Abstattung (Tilgung und Verzinsung) der eingesetzten Darlehen/Eigenmittel der GBV (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14 Abs. 1 Z 5 WGG)	€
2 % Rücklage (§ 14 Abs. 1 Z 8 WGG)	€
Betriebskosten inkl. Gemeinschaftsanlagen und öffentliche Abgaben (§14 Abs. 1 Z 7 WGG)	€
Verwaltungskosten (§ 14 Abs. 1 Z 6 WGG)	€
Umsatzsteuer	€
monatliches Gesamtentgelt bei Bezug:	**€**

Die Stundungszinsen für den gestundeten Grundkostenbeitrag (vgl. V.3.) gelangen zusätzlich zur Vorschreibung.

Ändern sich die, der Berechnung des laufenden Entgelts zugrunde gelegten Beträge, so ändert sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmungen dementsprechend auch das laufende Entgelt. Das laufende Entgelt wurde auf Basis der genannten Berechnungsgrundlagen vor Fertigstellung ermittelt und werden diese - und damit einhergehend auch das laufende Entgelt - nach Baufertigstellung gegebenenfalls auf Basis der Bestandpläne oder einer neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein.

Die Mieterin wird darüber informiert, dass es sowohl aufgrund der Bestimmungen des WGG als auch der Wohnbauförderung während des Nutzungsverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Schwankungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze der Finanzierungsdarlehen oder des Eigenmittelzinssatzes
- Steigerung der Annuität
- Änderungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags
- Änderungen der Betriebs- oder Verwaltungskosten
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen
- Änderung der Nutzflächen oder der Nutzwerte

7. Das laufende Entgelt ist von der Mieterin ab Beginn des Mietverhältnisses (III. dieses Vertrags), jeweils am Fünften eines jeden Monats im vor hinein, abzugs- und kostenfrei auf das, von der Vermieterin bekannt gegebene Konto einzuzahlen. Die verspätete Zahlung der Miete berechtigt die Vermieterin, pro Mahnung eine Gebühr von einem Zwölftel des Verwaltungskostensatzes gemäß § 6 Abs. 1 ERVO zum WGG, (in der jeweils geltenden Fassung) sowie Verzugszinsen in Höhe von 6 % p.a. einzuheben.

8. Festgehalten wird, dass Mitteilungen oder Erklärungen der Mieterin auf Zahlscheinen wegen deren maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin gelangen. Allfällige derartige Mitteilungen sind daher nicht auf Zahlscheinen anzubringen, sondern gesondert an die Vermieterin zu richten.

Eine Aufrechnung etwaiger Gegenforderungen der Mieterin gegen das laufende Entgelt wird - ausgenommen die Vermieterin ist zahlungsunfähig, die Gegenforderungen der Mieterin stehen im rechtlichen Zusammenhang mit dem Entgelt oder die Gegenforderungen der Mieterin wurden gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt - ausdrücklich ausgeschlossen.

9. Sollte ein zu geringes monatliches Einkommen nachgewiesen werden (Mindesteinkommen entspricht den Richtsätzen für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz (ASVG), vermindert um den Krankenversicherungsbeitrag von 5,1 %), ist die Vermieterin berechtigt, von der Mieterin eine Barkaution in Höhe von sechs laufenden monatlichen Gesamtentgelten gemäß V.6. erster Absatz abgerundet auf ganze 10 EURO zu verlangen.

Ebenso ist die Vermieterin berechtigt, vom Mieter Zug um Zug mit Bezahlung des Finanzierungsbeitrages eine Barkaution in Höhe von sechs Monatsmieten gemäß V.6. erster Absatz abgerundet auf ganze 10 EURO zu verlangen, sofern der Finanzierungsbeitrag gemäß V.3. von der Mieterin zum überwiegenden Teil oder zur Gänze durch Eigenmittelersatzdarlehen finanziert wird.

Diese Kaution ist einen Monat nach Mietvertragsunterzeichnung (sollte der Mietvertragsbeginn jedoch bereits davor liegen, spätestens vor Mietvertragsbeginn) zu zahlen. Die Vermieterin ist berechtigt, aber während des aufrechten Mietverhältnisses nicht verpflichtet, den Kautionsbetrag zur Abdeckung der aus dem Mietverhältnis entstehenden Ansprüche gegenüber der Mieterin zu verwenden. Der Kautionsbetrag ist an die Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses und Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag samt Zinsen auszufolgen.

VI. Sicherung von Zahlungen der Mieterin

1. Die Sicherung der Zahlungen der Mieterin auf den Finanzierungsbeitrag gemäß Punkt V. dieses Mietvertrags samt Zahlungen für Sonderleistungen (Sonderausstattungen) gem. § 1 Abs. 1 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und Zinsen für allfällige Rückforderungsansprüche gem. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 14 BTVG erfolgt in Entsprechung der Bestimmungen des BTVG nach dem so genannten Sondersicherungsmodell „geförderter Wohnbau". Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Sondersicherungsmodells sind erfüllt, und zwar:

- Es liegt sowohl eine rechtskräftige Baubewilligung (Bescheid Zahl: MA 37/690824-2019-1 vom 25.08.2020) als auch eine schriftliche Zusicherung der Förderung (siehe Punkt I.1.) vor.
- Die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens ist gesichert und ist aufgrund der Verpflichtung aus der vorgenannten Zusicherung auch gewährleistet, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan der Wohnbauförderungszusicherung keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherstellungspflicht ohne Zustimmung des Landes Wien verbüchert werden.
- Es liegt eine am 01.12.2021 ausgestellte Bescheinigung des Revisionsverbands der Vermieterin für das gegenständliche Bauvorhaben vor, dass für den fristgerecht erstellten Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber - sohin auch der Mieterin - aufgrund der sich aus der geprüften Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung des Bauträgers ausreichend gedeckt werden können; die Vermieterin verpflichtet sich, solche Bescheinigungen bis zu dem vereinbarten Bezugstermin jährlich beizubringen.
- Die vorgenannte Bescheinigung wurde vom Revisionsverband der Wohnbauförderungsstelle des Landes Wien (MA 50) vorgelegt. Die Vermieterin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass allfällige Folgebescheinigungen ebenfalls unverzüglich nach Ausstellung der MA 50 vorgelegt werden.
- Die vorgenannte Bescheinigung wurde vom Revisionsverband sowohl der Vermieterin als auch dem Amt der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde vorgelegt, wobei unter sinngemäßer Anwendung der §§ 28 Abs. 8 und 29 Abs. 6 WGG bei letzterer Stelle des Amts der Wiener Landesregierung die Einsichtnahme in diese Bescheinigung für jedermann gewährleistet ist. Die Vermieterin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die allfälligen Folgebescheinigungen ebenfalls unverzüglich dem Amt der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde vorgelegt werden.

Der Mieterin wurden spätestens eine Woche vor Unterfertigung dieses Mietvertrags Kopien sowohl der Zusicherung der MA 50 (siehe Punkt I.1.), als auch der Bescheinigung des Revisionsverbands übergeben.

2. Die Vermieterin errichtet das vertragsgegenständliche Mietobjekt in Entsprechung der, der Mieterin übergebenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wünscht die Mieterin Änderungen oder Ergänzungen der Grundausstattung (Sonder- oder Zusatzleistungen) und sollen diese Änderungen oder Ergänzungen der Grundausstattung noch vor Übergabe des Mietobjekts durchgeführt werden, so sind entsprechende Aufträge für die Durchführung dieser Sonder- oder Zusatzleistungen insbesondere aus bauorganisatorischen Gründen direkt und ausschließlich dem Generalunternehmer, das ist die Firma SWIETELSKY AG, 1130 Wien, Hietzinger Kai 133, bzw. bei den, von diesem beauftragten Professionisten (gemäß übergebener Liste) zu erteilen. Die Mieterin übernimmt es, die Vermieterin von einer solchen allfälligen Beauftragung zu verständigen und im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen deren Zustimmung einzuholen.

3. Sollten Änderungen oder Ergänzungen dieser Grundausstattung - unter Einhaltung der diesbezüglichen Regelungen des Mietvertrags - jedoch erst nach Fertigstellung und Übergabe des Mietobjekts von Mieterin durchgeführt werden, verpflichtet sich die Mieterin zwar hiezu befugte Gewerbsleute zu beauftragen, ist aber in deren

Auswahl frei (hinsichtlich baulicher Veränderungen des Mietobjekts wird auf VII. und VIII. dieses Vertrags verwiesen).

VII. Zustand, Erhaltung und Veränderungen des Mietobjekts

1. Das Mietobjekt wird anlässlich Übergabe im Zuge einer gemeinsamen Begehung besichtigt und allfällige von der Vermieterin noch zu behebende sichtbare Mängel werden in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

Der Mieterin ist bekannt, dass das Mietobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetztes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die fehlende Barrierefreiheit keine (auch keine teilweise) Unbrauchbarkeit des Mietobjektes darstellt. Die Barrierefreiheit des Mietobjektes gemäß BGStG wird somit seitens der Vermieterin nicht zugesichert.

2. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt samt mitvermieteten Einrichtungen (insbesondere auch die im Objektinneren gelegenen Licht-, Wasser- und Beheizungsleitungen sowie Sanitär- und (Be-)Lüftungsanlagen vertragsgemäß und schonend zu benützen sowie auf Vertragsdauer und auf ihre eigenen Kosten so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern der Anlage kein Nachteil erwächst.

Die Instandhaltungsverpflichtung der Vermieterin ist auf die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 14a Abs. 2 WGG) beschränkt. Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegen, sind dieser unverzüglich anzuzeigen. Sofern deshalb die Vornahme von Arbeiten zur Behebung derartiger Schäden notwendig wird, ist die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, die Vermieterin über diesbezügliche Schäden unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Das Mietobjekt ist regelmäßig zu lüften und in der kalten Jahreszeit zu beheizen. Die Mieterin haftet ferner für alle Schäden, die aus einem unsachgemäßen oder vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts oder aus mangelnder Wartung durch schuldhaftes Verhalten der Mieterin, ihrer Mitbewohner oder ihr sonst zurechenbarer Personen entstehen. Behebt die Mieterin derartige Beschädigungen trotz Aufforderung innerhalb gesetzter Frist nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Mieterin gemäß § 8 Abs. 2 MRG auf deren Kosten im Wege einer Ersatzvornahme durchführen zu lassen.

Die Mieterin ist verpflichtet, Ausbesserungen und bauliche Maßnahmen der Vermieterin am Mietobjekt oder - unter Benutzung des Mietobjekts - an den sonstigen Gebäudebereichen zu dulden, sofern durch die Vornahme dieser Maßnahmen ihre Interessen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (z.B. wesentliche Erschwerung der Ausübung der Mietrechte). Die Vermieterin verpflichtet sich, die Durchführung derartiger Arbeiten der Mieterin - ausgenommen bei Gefahr im Verzug - rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen.

3. Allfällige, von der Mieterin beabsichtigte wesentliche bauliche Veränderungen des Mietobjekts bzw. Änderungen oder Ergänzungen der Ausstattung hat die Mieterin der Vermieterin vorab anzuzeigen und deren Zustimmung (dies gilt auch für allfällige Änderungen der beheizbaren Nutzfläche) abzuwarten. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige ab, so gilt die Zustimmung als erteilt. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig sind Änderungen, die geringfügig, nicht erheblich und leicht wieder zu beseitigen, schutzwürdigen Interessen der Vermieterin, wie insbesondere die Substanz oder das äu-

ßere Erscheinungsbild des Hauses oder die Interessen der anderen Mieter der Wohnhausanlage, nicht widersprechen und Bestand und Wert des Mietobjekts nicht beeinträchtigen können (wie etwa das Ausmalen der Wände in üblichen Farben (somit z.B. nicht in schwarz), die Änderung der Boden- oder Wandbeläge oder die Montage von handelsüblichen Regalen, Handtuch- oder Seifenhaltern).

Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 MRG erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch die Mieterin immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

Ist die Durchführung der Arbeiten daran gebunden, dass eine Bauanzeige erstattet werden muss, bzw. von der Baubehörde eine Baubewilligung einzuholen ist, darf vor Erstattung der Anzeige bzw. Erteilung der Bewilligung nicht mit den Arbeiten begonnen werden. Die Arbeiten sind entsprechend den baubehördlichen Auflagen auszuführen bzw. dürfen diese nicht durchgeführt werden, wenn die Baubehörde eine bauliche Veränderung untersagt. Die Bauanzeige ist von der Mieterin bei der Baubehörde zu erstatten bzw. ist die Baubewilligung von der Mieterin bei der Baubehörde einzuholen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist von der Mieterin bei der Baubehörde anzuzeigen, und der Vermieterin bekannt zu geben.

Für die Einhaltung der baubehördlichen Auflagen sowie für sämtliche Schäden, die durch nicht fach- und sachgerechte Abänderungen entstehen sollten, haftet die Mieterin und verpflichtet sich, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten. Mit der Durchführung der Arbeiten sind befugte Gewerbetreibende auf Kosten der Mieterin zu betrauen. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt der Mieterin.

4. Die Benützung der Außenseite des Mietobjekts (beispielsweise durch die Montage einer Satellitenempfangsanlage) bzw. die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses (beispielsweise durch die Anbringung von Werbeaufschriften oder -vorrichtungen) ist - unbeschadet der Rechte der Mieterin gemäß § 9 MRG - nicht gestattet.

Für den Fall der Zustimmung der Vermieterin, welche für jeden Einzelfall einzuholen ist, sind auch hier mit der Durchführung der Arbeiten befugte Gewerbetreibende auf Kosten und Gefahr der Mieterin zu beauftragen und, sofern an eine behördliche Bewilligung gebunden, diesbezügliche Bewilligungen vor Beginn der Arbeiten einzuholen und die darin aufgetragenen behördlichen Auflagen einzuhalten. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt der Mieterin. Bei notwendigen Instandhaltungsarbeiten und bei nützlichen Verbesserungen, sofern die Vermieterin zu letzteren verpflichtet ist, hat die Mieterin angebrachte Gegenstände auf eigene Kosten und ohne Schädigung der Substanz des Gebäudes zu entfernen, wobei auch eine Wiederherstellung bzw. Montage auf eigene Kosten der Mieterin zu erfolgen hat.

5. Vorhandene Regensinkkästen bzw. Regenwassereinläufe sind von der Mieterin regelmäßig zu reinigen bzw. zu warten.

VIII. Rückstellung des Mietobjekts

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin in gutem und brauchbarem, lediglich durch die bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebende Abnützung verschlechterten, gereinigtem Zustand sowie besenrein (sohin insbesondere geräumt von eigenen Fahrnissen der Mieterin) mit

allen Schlüsseln zurückzustellen. Die Mieterin hat weiters auf eigene Kosten allenfalls verunreinigte Teile des Mietobjekts so zu reinigen, dass eine gefahrlose Folgenutzung möglich ist.

Sollte die Mieterin das Mietobjekt nicht in entsprechendem Zustand übergeben bzw. sollten auch an den sonstigen Ausstattungsgegenständen (WC-Schale, Waschtisch, etc.) Schäden festgestellt werden, ist die Vermieterin berechtigt, die zur Herstellung erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin durchführen zu lassen. Die Kosten werden von dem zu leistenden Rückzahlungsbetrag gemäß § 17 WGG bzw. einer allfälligen Kaution in Abzug gebracht, der bzw. die für die notwendige Dauer der Arbeiten vorerst zurückbehalten wird. Ebenso von diesem Rückzahlungsbetrag in Abzug gebracht werden allenfalls ausständige Mietzinse und / oder Benützungsentgelte.

Weiters nimmt die Mieterin zur Kenntnis, dass seitens der Vermieterin keine Haftung für zurückgelassene Gegenstände übernommen wird und erklärt die Mieterin, dass bei Beschädigung oder Wegnahme der Gegenstände gegenüber der Vermieterin keinerlei Ersatzansprüche geltend gemacht werden und verpflichtet sich die Mieterin weiters, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten.

Bis zur vollständigen Erfüllung dieser Verpflichtung der Rückstellung des Mietobjekts im vertragsgemäßen Zustand bzw. bis zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands hat die Mieterin ein Benützungsentgelt in der Höhe des ansonsten auflaufenden monatlichen Entgelts zu bezahlen.

2. Von der Mieterin allenfalls vorgenommene Ausbauten, Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjekts (wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien, Einbauküchen, etc.) werden, wenn die Vermieterin nicht gemäß § 20 Abs. 5 WGG hierzu verpflichtet ist, bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Vermieterin nicht abgelöst.

IX. Rücktritt vor Bezug

Der Mieterin steht ein gesetzliches Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG zu, wenn die Vermieterin nicht eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin schriftlich alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1 BTVG) mitgeteilt hat. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem die Mieterin eine Kopie ihrer Vertragserklärung mit den wesentlichen Informationen und die Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch unabhängig davon spätestens sechs Wochen nach Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin.

Unabhängig von diesem gesetzlichen Rücktrittsrecht gilt folgendes:

1. Die Mieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag bis zum Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts zurückzutreten, wenn

- das Flächenmaß des Mietobjekts um mehr als 3 % gegenüber der in I.3. dieses Vertrags genannten Wohnnutzfläche abweicht, was sich die Vermieterin insbesondere aus bau- und bauabwicklungstechnischen Gründen vorbehalten muss, oder
- sich die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin um mehr als ein Monat über den gemäß IV.1. dieses Vertrags garantierten, spätesten Termin hinaus verzögen sollte.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn

- die Mieterin, vor Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts, den vereinbarten - entsprechend den Bestimmungen gemäß I.4. i.V.m. V.3. fälligen - Finanzierungsbeitrag trotz Mahnung und

Setzung einer einmonatigen Nachfrist nicht fristgerecht bezahlt,

- die Mieterin trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme das fertig gestellte Mietobjekt nicht fristgerecht übernimmt,
- die Mieterin die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung nicht erfüllt.
- die Mieterin die für die Wohnbauförderung (MA 50) allenfalls notwendigen Erklärungen (insbesondere über die Aufgabe ihrer bisherigen Wohnung), Urkunden und Einkommensnachweise nicht fristgerecht und vollständig oder nicht den Tatsachen entsprechend abgibt oder erbringt.

3. Die Rücktrittserklärung ist dem Vertragspartner schriftlich zu übermitteln. Mit Einlangen dieses Schreibens gilt das Vertragsverhältnis als aufgelöst.

4. Falls eine Vertragspartei vor Übergabe oder Übernahme des Mietobjekts vom Mietvertrag zurücktritt, ist die Mieterin verpflichtet,

- unverzüglich bereits erteilte, aber noch nicht ausgeführte Ausstattungssonderwunschaufträge wiederum zu stornieren und
- so ferne der Rücktritt aus Gründen erfolgt, die in der Sphäre der Mieterin liegen, auf ihre Kosten bereits ausgeführte Ausstattungssonderwünsche durch dieselben Professionisten wiederum entfernen und den ursprünglichen, von der Vermieterin vorgesehenen Zustand der Wohnung wiederherstellen zu lassen.

5. Im Falle eines von der Mieterin zu vertretenden Rücktritts hat diese an die Vermieterin als Ersatz deren Aufwands, einen einmaligen Verwaltungskostenersatz in Höhe von derzeit € 241,56 zzgl. Umsatzsteuer zu bezahlen. Dieser Verwaltungskostensatz verdoppelt sich, wenn die Mieterin, aus von ihr zu vertretenden Gründen, das Mietobjekt nach Bekanntgabe des genauen Tages der Übergabe vom Vertrag zurücktritt bzw. wenn die Mieterin trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme das fertig gestellte Mietobjekt nicht fristgerecht übernimmt.

6. Im Falle des Rücktritts sind die von der Mieterin geleisteten Zahlungen für den Finanzierungsbeitrag nach den Bestimmungen des § 17 WGG zurückzuzahlen. Im Falle eines Rücktritts von einem von zwei Personen unterfertigten Mietvertrag erfolgt die Rückzahlung von bereits geleisteten Finanzierungsbeiträgen nur dann, wenn dieser Rücktritt von beiden Mietern gleichzeitig erfolgt. Bei Rücktritt nur eines Mieters verbleiben die Finanzierungsbeiträge bis zu einem etwaigen Rücktritt auch des zweiten Mieters bei der Vermieterin und werden sodann an den zweiten Mieter ausbezahlt.

X. Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Soweit dieser Mietvertrag auf Mieterseite von mehreren Personen (z.B. Ehegatten) abgeschlossen wird, haften diese für die Einhaltung sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Im Falle der Aufkündigung des von zwei Personen unterfertigten Mietvertrags erfolgt die Rückzahlung von Beiträgen gemäß § 17 WGG nur dann, wenn die Kündigung von Beiden gleichzeitig erfolgt. Bei Aufkündigung nur eines Mieters, die ausschließlich mit Zustimmung der Vermieterin und des verbleibenden Mieters erfolgen kann, verbleibt der Finanzierungsbeitrag bis zu einer etwaigen Auflösung des Mietverhältnisses mit dem verbleibenden Mieter bei der Vermieterin und wird sodann an Letzteren ausbezahlt.

2. Die Mieterin erklärt ausdrücklich, eine förderungswürdige Person im Sinne des WWFSG 1989 zu sein und sich den Bestimmungen und Auflagen des WWFSG 1989 sowie. der Förderungszusicherungen des Landes Wien (siehe I.1.), zu unterwerfen. Hierzu gehört auch die Verpflichtung nach Bezug des geförderten Mietobjekts sämtliche Rechte an Vorwohnungen innerhalb von sechs Monaten aufzugeben, es sei denn, dass diese nachweislich aus beruflichen Gründen dringend benötigt werden oder von Verwandten in gerader Linie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen nicht in Betracht kommt. Über diese Vorwohnungsaufgabe verpflichtet sich die Mieterin der Vermieterin einen Nachweis in der, von der MA 50 jeweils geforderten Form zu übermitteln.

3. Soweit durch diesen Vertrag nicht abweichend geregelt, gelten für dieses Mietverhältnis die gesetzlichen Bestimmungen des WGG, des MRG und des WWFSG 1989.

4. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjekts gilt dieses ausschließlich als Zustelladresse.

Anlässlich Beendigung des Mietverhältnisses, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin ihre Zustelladresse bekannt zu geben. Gibt die Mieterin keine Zustelladresse bekannt, können Zustellungen aller Art weiterhin an die Adresse des Mietobjekts erfolgen, mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

5. Dem Mieter ist die Haltung von Haustieren untersagt. Unter dieses Verbot fallen nicht artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster, Meerschweinchen und kleine Schildkröten) und solche Tiere, auf die die Bewohner aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie etwa Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehunde).

Dem Mieter ist es nicht gestattet, in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie etwa Stiegenhäusern, Waschküchen, Aufzügen oder Garagen) zu rauchen.

6. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung, für die beiden Vertragsparteien bestimmt ist.

7. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

XI. Nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

Gemäß § 15f WGG weist die Vermieterin darauf hin, dass entsprechend der derzeitigen Gesetzeslage ein Anspruch des Mieters gemäß § 15c lit a WGG auf nachträgliche Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraums) in das Wohnungseigentum nur für Personen gemäß § 8 Abs. 4 WGG und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 WGG gleichgestellte Personen besteht.

Die diesbezüglichen Bestimmungen des WGG lauten:
§ 8. Abs. 4: „*Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß Abs. 3 sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern auszurichten, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.*"
§ 8. Abs. 5: „*Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:*
1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind."
§ 8. Abs. 6: „*Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 müssen nicht erfüllt werden, wenn:*
1. dies einer Person aufgrund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, oder
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben."

Weiters weist die Vermieterin auf die, entsprechend der derzeitigen Gesetzeslage mit dem gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15c lit a WGG verbundenen, nachstehend wiedergegebenen Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1 WGG hin, welche die Mieterin allerdings *längstens bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit ausüben kann*.

Die diesbezügliche Bestimmung des WGG lautet:
§ 15e Abs. 1: „*Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 15c lit. a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum), hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen.*"

Die Vermieterin verweist noch einmal darauf, dass die vorgenannten Antragsstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der individuellen Mietdauer der Mieterin nur dann gegeben sind, wenn seit Erstbezug der Wohnhausanlage insgesamt noch keine 30 Jahre verstrichen sind.

Gleichzeitig wird von der Vermieterin ausdrücklich festgehalten, dass mit dem gegenständlichen Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen des WGG - wozu die Vermieterin gemäß § 15f WGG verpflichtet ist - keine vertragliche Kaufoption eingeräumt wird. Die Mieterin hat somit nur dann Anspruch auf nachträgliche Übertragung des

Mietobjekts in das Wohnungseigentum, wenn zum Zeitpunkt ihrer Antragstellung nach der dann geltenden Rechtslage ein solcher, gesetzlicher Anspruch besteht.

Gemäß § 15e Abs 1 WGG wird für den Fall des Bestehens eines gesetzlichen Anspruchs auf nachträgliche Übertragung des Mietobjekts zum Zeitpunkt der Antragstellung der Mieterin - sofern dies nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist - eine Frist von sechs Monaten für eine diesbezügliche Angebotslegung der Vermieterin vereinbart.

XII. Mitgliedschaft

Die Vermieterin kann Wohnungen, Reihen- oder Siedlungshäuser, Geschäftsräumlichkeiten und Heime nur Mitgliedern überlassen. Die Mieterin verpflichtet sich daher, der Vermieterin als Mitglied beizutreten und die nach der Satzung vorgeschriebenen vier Geschäftsanteile á € 21,80 bei Unterfertigung der Beitrittserklärung zu erwerben und zu bezahlen. Außerdem ist eine einmalige Beitrittsgebühr, welche derzeit € 87,20 beträgt, anlässlich des Beitritts zu bezahlen. Nach Beendigung der Mitgliedschaft sind die Geschäftsanteile nach den Bestimmungen der Satzung zurückzuzahlen, nicht jedoch die Beitrittsgebühr.

Eine Satzung (Stand: Juni 2018) wurde der Mieterin übergeben.

Wien,

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

.....

die Vermieterin

.....

die Mieterin

Die gemeinnützige Bauvereinigung

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20

Firmenbuchgericht Wien
FN 97431g
ATU 43900105

in der Folge kurz Vermieterin genannt, schließt mit

geboren am

in der Folge (auch bei männlichen Mietern, Ehegatten oder sonstigen Partnern, welche eine einheitliche Mietpartei bilden) kurz Mieterin genannt, den nachstehenden Mietvertrag ab.

I. Mietobjekt und Mietvorgang

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2748, Grundbuch 01305 Meidling, mit der vorläufigen Adresse

1120 Wien, Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6

und errichtet auf dieser nach derzeitigem Planungsstand unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln des Landes Wien gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) 1989, LGBl 18/1989, und der Förderungszusicherungen des Amts der Wiener Landesregierung vom 12.11.2019, 24.06.2021 und 24.08.2021, **MA 50 - NF 971550/2018 - 162 Standard-Wohnungen, 82 Smart-Wohnungen, ein Geschäftslokal, 13 Smart-Offices und 139 Garagenplätze.** Weiters werden von der Vermieterin auf dieser Liegenschaft ein Geschäftslokal ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanziertes Geschäftslokal), zwei Büros ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Büros) und 18 Garagenplätze ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln (kurz freifinanzierte Garagenplätze) errichtet.

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 971550/2018 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3 Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 gefördert.

2. Die vorläufigen Nutzwerte (und Nutzflächen) der, von der Vermieterin errichteten Einheiten betragen:

	Wohnungen	Geschäftslokale	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 12.037,37 m²)	11.115	-	588	11.703
• Smart (vorl. 4.285,14 m²)	4.009	-	222	4.231
• Geförd. Geschäftslokal (vorl. 206,41 m²)	-	157	6	163
• Geförd. Smart-Offices (vorl. 329,83 m²)	-	362	18	380
• Freifin. Geschäftslokal (vorl. 1.072,38 m²)	-	1.054	42	1.096
• Freifin. Büros (vorl. 2.293,47 m²)	-	2.229	66	2.295
insgesamt sohin	15.124	3.802	942	19.868

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 12.05.2021 des Ziviltechnikers Arch. Mag. Georg Friedler, 1010 Wien, Salvatorgasse 10/5/17, ermittelt. Die Nutzwerte werden nach Baufertigstellung auf Basis der Bestandspläne gegebenenfalls neuerlich zu ermitteln sein.

3. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet von ihr das, auf der zuvor angeführten Liegenschaft befindliche Mietobjekt, mit der Adresse , mit nachfolgenden, gemäß dem derzeitigen Planungsstand, vorläufigen Flächen:

- Wohnnutzfläche

Das Mietobjekt samt vorgenanntem Zubehör hat - gemäß dem unter I.2. genannten vorläufigen Nutzwertgutachten - einen vorläufigen Nutzwert von .

4. Grundlage dieses Mietvertrags sind die nachstehenden, der Mieterin zumindest eine Woche vor Vertragsunterzeichnung übergebenen Unterlagen:

- Förderungszusicherungen des Landes Wien,
- Bescheinigung des Revisionsverbandes,
- ein Info-Kostenblatt, auf dem das laufende Entgelt, die Finanzierungsbeiträge und die Zahlungsfristen ausgewiesen sind (Beilage ./A),
- Plan des vertragsgegenständlichen Mietobjekts (Beilage ./B),
- Pläne der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Allgemeinräume und -flächen),
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Grundausstattung) vom 05.10.2021,
- Vertrag „Dienstleistungspaket zur Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie Verrechnung von Abwasser“ vom 22.06.2021
- Servitutsverträge vom 26.08.2021 (Wiener Netze) und vom … (Gesiba, Wigeba)
- Energieausweis,

Die Ausstattung des Mietobjekts erfolgt gemäß den Bestimmungen des WWFSG 1989 (§ 3, normale Ausstattung).

5. Der Vermieterin bleibt das Recht vorbehalten, die Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung des Gebäudes und der Wohnhausanlage sowie der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern, sofern

- die öffentlich-rechtlichen, sohin insbesondere die baurechtlichen Erfordernisse eingehalten werden,
- betreffend das Mietobjekt und die für die Mieterin nutzbaren Teile der Gesamtanlage weder die Zugänge, noch die Nutzung unzumutbar beeinträchtigt werden und die zugesagten Qualitäten und Funktionen erhalten bleiben,
- die Gesamtcharakteristik des Projektes gewahrt bleibt und

- die Änderungen der Mieterin auch sonst zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

6. Die Benützung des, auf diesem Grundstück befindlichen Kinder- und Jugendspielplatzes (Bauplatz 1C) steht ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlagen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) und der WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (Bauplatz 1B) zu. Dies gilt ebenso für die Benützung (Geh- und Fahrrechte) der, auf diesem Grundstück befindlichen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

In diesem Zusammenhang wird klarstellend festgehalten, dass die Benützung jener Teilfläche des Kinder- und Jugendspielplatzes auf dem benachbarten Grundstück der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der Wohnhausanlage der "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (Bauplatz 1C) zusteht.

Die Benützung der, auf diesem Grundstück befindlichen Kindergartenfläche (Bauplatz 1C) steht ausschließlich den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlage der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Bauplatz 1A) zu.

7. Durch den öffentlichen Verkehr kann es zu Immissionen kommen. Wir weisen darauf hin, dass Immissionen (Schallimmissionen, Erschütterung, etc.), die der Bahn- und Straßenverkehr üblicherweise mit sich bringt (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich gelten und daher von der Mieterin zu dulden sind.

8. Die Mieterin hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage als „offene“ Wohnhausanlage konzipiert wurde. Insbesondere wird keine Einfriedung zwischen den allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage und dem öffentlichen Gut errichtet.

II. Mietzweck und Nutzung

1. Die Vermietung erfolgt zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Mieterin und ihrer allfälligen nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 11 WWFSG 1989), d.h. nicht zu geschäftlichen Zwecken. Nahestehende Personen im Sinne der vorgenannten Bestimmung sind: der Ehegatte, der eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, Verwandte im zweiten und dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerte in gerader Linie und eine Person, die mit der Mieterin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt. Jede Änderung des Verwendungszwecks ist verboten.

Jede Änderung dieses Verwendungszwecks bedarf aufgrund der Auflagen der Wohnbauförderung auch der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Förderungsstelle (MA 50) sowie gegebenenfalls auch der Genehmigung der Baubehörde (MA 37).

Die Mieterin hat der Vermieterin weiters sämtliche Vorsteuernachteile (Vorsteuerberichtigung sowie Verlust des laufenden Vorsteuerabzugs) zu ersetzen, die der Vermieterin aus einer nicht genehmigten Widmungsänderung erwachsen, und haftet für sämtliche Ansprüche Dritter (wie etwa Mieter der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage), die gegenüber der Vermieterin infolge einer nicht genehmigten Widmungsänderung geltend gemacht werden.

2. Jegliche (auch nur teilweise) Weitergabe des Mietobjekts - in welcher Form auch immer - ist verboten. Dieses Weitergabeverbot bezieht sich auch auf eine etwaige Untervermietung und ist nur beschränkt durch die zugunsten der Mieterin zwingenden Regelungsgehalte der §§ 11 und 12 Mietrechtsgesetz (MRG). Nicht als Weitergabe gilt allerdings die Mitbenutzung des Mietobjekts durch die im gemeinsamen Haushalt mit der Mieterin lebenden nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 11 WWFSG 1989) oder eine Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG.

Die Mieterin hat, auch aufgrund förderungsrechtlicher Auflagen kein Recht, das Mietobjekt an Dritte weiter zu geben, sondern ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterin zurückzustellen.

3. Neben dem mietvertragsgegenständlichen Mietobjekt samt Zubehör ist die Mieterin berechtigt, all jene Teile bzw. Einrichtungen der gegenständlichen Anlage, die zur gemeinsamen Benützung aller Mieter vorgesehen sind, mitzubenützen. Die Hausverwaltung ist berechtigt für Gemeinschaftsräume bzw. -einrichtungen, angemessene Benützungszeiten festzusetzen.

4. Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass durch sie oder sonstige Personen, denen sie den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, keine ungebührliche, die sonstigen Bewohner der Anlage oder von Nachbarobjekten störende Lärmentwicklung erfolgt und alles Zumutbare zu unternehmen, um eine derartige Lärmentwicklung zu verhindern bzw. gegebenenfalls zu beseitigen.

5. Die Benützung eines KFZ-Stellplatzes setzt den vorherigen Abschluss eines gesonderten Garagenmietvertrags voraus.

III. Mietdauer und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts bzw. mit Nichtübernahme trotz bestehender Übernahmeverpflichtung gemäß IV.1. und IV.5. dieses Vertrags und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines Kalendermonats aufgekündigt werden, jedoch durch die Vermieterin nur aus den im MRG genannten wichtigen Gründen.

2. Als weiterer wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG wird die Nichtzahlung des vereinbarten Finanzierungsbeitrages trotz Fälligkeit, Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vereinbart. Ebenso wird die Nichtzahlung einer vereinbarten Kaution als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart.

3. Gemäß § 28 Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 1984 liegt auch ein Kündigungsgrund vor, wenn die Mieterin ihre bisher zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgegeben hat, es sei denn es liegt ausnahmsweise eine Zustimmung des Land Wien vor (eine derartige Zustimmung ist gemäß § 21 Abs. 3 WFG 1984 nur dann zulässig, wenn der Mieter die Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie die Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen gemäß § 12 MRG nicht in Betracht kommt).

4. Die Vermieterin ist weiters (wichtige Kündigungsgrunde gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG aufgrund drohender Nachteile für die Vertragsparteien, wie insbesondere Verlust der Förderung infolge von Verstößen gegen die Bestimmungen des WWFSG 1989 bzw. gegen die Bedingungen der Förderungszusicherung der MA 50) berechtigt das Mietverhältnis aufzukündigen:

- Wenn die Mieterin Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt, die Kündigung der Mieterin schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung die Mieterin das Recht an der anderen geförderten Wohnung nicht aufgegeben hat. Eigentums- oder Mietrechte an ungeförderten oder gefördert sanierten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte der Mieterin auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden.
- Wenn das Mietobjekt weder von der Mieterin noch von den ihr nahestehenden Personen (im Sinne des § 2 Z 1 WWFSG 1989) oder von ihren Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, es handelt sich um eine vorübergehende Abwesenheit wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen.
- Wenn die Mieterin betreffend den Nachweis ihrer Förderungswürdigkeit unvollständige oder unrichtige Angaben über ihr Einkommen, ihre persönlichen Verhältnisse und/oder die Anzahl der einziehenden Personen gemacht hat und sie nach den wahren Verhältnissen die Förderung nicht erhalten hätte bzw. nicht förderungswürdig gewesen wäre.

IV. Übergabe und Übernahme

1. Die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin wird voraussichtlich bis zum **31.03.2023** erfolgen. Der genaue Tag der Übergabe ist der Mieterin sechs Wochen vorher bekannt zu geben. Die Mieterin ist sodann verpflichtet das Mietobjekt zu übernehmen. Liegen Mängel vor, die der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts entgegenstehen, ist die Mieterin berechtigt, die Übernahme zu verweigern. Geringfügige und unbehebbare Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen die Mieterin nicht zur Verweigerung der Übernahme. Garantiert wird seitens der Vermieterin als spätester Übergabetermin im Sinne von § 4 Abs. 1 Z 5 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) der 30.06.2023.

2. Die Übergabe setzt die gänzliche Bezahlung sämtlicher fälligen Zahlungen, insbesondere des vereinbarten Finanzierungsbeitrags sowie einer gegebenenfalls vereinbarten Kaution voraus.

3. Über die Übergabe des Mietobjekts ist ein Protokoll anzufertigen. In diesem Protokoll sind etwaige Mängel der, von der Vermieterin zu erbringenden Ausführung bzw. Ausstattung festzuhalten. Die Behebung dieser Mängel wird die Vermieterin baldmöglichst veranlassen.

4. Die Mieterin wird anlässlich Übergabe fünf idente Wohnungsschlüssel und zwei Chipkarten erhalten (sämtliche in der Folge kurz Schlüssel genannt). Die Anfertigung weiterer Schlüssel (auch als Ersatz für etwaige verlorengegangene Schlüssel) bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin. Sämtliche (auch weitere angefertigte) Schlüssel sind bei Vertragsende an die Vermieterin zurückzustellen. Die exakte Anzahl an ausgegebenen Schlüsseln wird anhand eines Übernahmeprotokolls festgehalten.

5. Führt die Mieterin die Übernahme des Mietobjekts trotz schriftlicher Aufforderung aus einem, von ihr zu vertretenden Grund nicht durch oder ist die Übergabe mangels Bezahlung des Finanzierungsbeitrages und/oder der Kaution nicht durchführbar, so gilt sie dennoch mit Ablauf des Tages der angebotenen Übergabe durch die Vermieterin als erfolgt und beginnt das Mietverhältnis mit dem auf den, der angebotenen Übergabe folgenden

Tag und nicht erst mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe (Punkt III. 1.).

V. Aufteilungsschlüssel, Finanzierungsbeitrag, laufendes Entgelt und Kaution

1. Zu den vorläufigen Nutzwerten auf Basis des Vorgutachtens vgl. unter I.2. und I.3..

2. Die Mieterin hat die Herstellungskosten des Mietobjekts zu tragen, welche nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und des WWFSG 1989 zu ermitteln sind und sich aus den, auf das gegenständliche Mietobjekt entfallenden anteiligen Grund- und Grundnebenkosten inkl. Aufschließungskosten (in der Folge kurz Grundkosten genannt) sowie den Baukosten inklusive den sonstigen Kosten, soweit diese für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich waren (wie z.B. auch den Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten - in der Folge kurz Baukosten genannt), errechnet haben. Weiters hat die Mieterin die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit sowie, unter Berücksichtigung ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung, auf Basis der Grundsätze des WGG (insbesondere dessen § 23), einen Beitrag zur Deckung deren Kosten und zur Bildung von Rücklagen zu tragen.

3. Die auf die geförderten Einheiten entfallenden Grundkosten werden im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen geförderten Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten geförderten Einheiten (Wohnungen, geförderte Geschäftslokale und Smart-Offices sowie zugehörige Garagenplätze - vgl. dazu I. 2.) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 28.09.2021 ermittelt und werden, nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein.

Die Baukosten wurden auf Basis der seinerzeitigen Einreichgrundlagen bzw. der vorgenannten Berechnungsgrundlagen ermittelt und werden nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzflächenermittlung und endgültigen Nutzwertberechnung noch entsprechend zu korrigieren sein. Die Aufteilung der Baukosten erfolgt - abgesehen von den Sonderkosten einzelner Einheiten - wiederum im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten Einheiten. Für die Aufteilung der Finanzierungsmittel gelten folgende Ausnahmen von diesem Aufteilungsschlüssel:

- die geleisteten Baukostenbeiträge kommen den jeweiligen Mietobjekten zu Gute, für die diese Finanzierungsbeiträge auch geleistet wurden,
- das Darlehen des Landes Wien gemäß § 6 Neubau-VO 2007 (Superförderung) dient ausschließlich der Finanzierung von Smart-Wohnungen,
- das Darlehen des Landes Wien gemäß § 6a Neubau-VO 2007 dienst ausschließlich der Finanzierung von Smart-Wohnungen,
- der Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß § 6a Neubau-VO 2007 wird nur auf die Smart-Wohnungen aufgeteilt,
- der Baukostenzuschuss des Landes Wien gemäß § 7 Abs. 2 Neubau-VO 2007 wird nur auf die Wohnungen (Standard und Smart) aufgeteilt.

Die Mieterin hat vor Übernahme des Mietobjekts entsprechend den im Info-Kostenblatt (vgl. I.4., Beilage ./A) bekanntgegebenen Zahlungsfristen einen Finanzierungsbeitrag zu leisten. Aufgrund der Vorschriften des WGG werden folgende Daten festgehalten:

- Datum des Erstbezugs: Dieser wird mittels gesondertem Schreiben festgehalten (vgl. IV.1.).
- Im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des vertragsgegenständlichen Mietobjekts sind zu leisten:
  - ein vorläufiger Grundkostenbeitrag i.H.v. €
  - ein vorläufiger Baukostenbeitrag i.H.v. €
  - **insgesamt daher für das Mietobjekt** **€**
  - davon gestundeter vorläufiger Grundkostenbeitrag €
  - vor Bezug entrichteter vorläufiger Finanzierungsbeitrag €

Vom Grundkostenbeitrag wird ein Betrag von **€** unter Verrechnung von 2,25 % Zinsen p.a. gestundet. Der diesbezügliche Betrag i.H.v. **€** gelangt monatlich zur Vorschreibung. Der gestundete Grundkostenbeitrag ist endfällig **60 Monate nach Erstbezug der Wohnhausanlage** zu bezahlen. Die Mieterin hat den gegenständlichen Betrag innerhalb von 14 Tagen ab dem letztgenannten Datum an die Vermieterin auf das von ihr bekannt gegebene Konto einzubezahlen.

Der anteilige Finanzierungsbeitrag wurde auf Basis der bereits genannten Berechnungsgrundlagen ermittelt und wird, nach Baufertigstellung aufgrund der endgültigen Kosten und einer gegebenenfalls notwendigen neuerlichen Nutzwertermittlung - wie vorstehend beschrieben - noch entsprechend zu korrigieren sein. Eine diesbezügliche Nach- oder Rückzahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrags hat sodann binnen 1 Monat nach Legung der Endabrechnung an die Mieterin zu erfolgen.

Im Falle der Auflösung dieses Mietvertrags erfolgt eine Rückzahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrags nach Maßgabe und der Berechnungsmethodik des § 17 WGG.

4. Die Berechnung des Mietzinses für das Mietobjekt samt Zubehör erfolgt nach den Bestimmungen des WGG unter Berücksichtigung der ERVO zum WGG in der jeweils gültigen Fassung und es gelten die nach diesen Bestimmungen jeweils zulässigen Höchstsätze hiermit als vereinbart. Dies inklusive einer 2 %-igen Rücklagenkomponente gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 WGG sowie eines hiermit ebenfalls vereinbarten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 WGG (wertgesichert gemäß § 14d Abs. 2 WGG), **abgesenkt auf € 0,24578 je Nutzwert und Monat für die ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** (danach - spätestens ab 01.07.2026 - wird auf den wertgesicherten, gesetzlichen Höchstwert angehoben). Für die Berechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags gilt, dass zunächst die Summe der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge für die gesamte Wohnhausanlage auf Basis der Nutzflächen sämtlicher Wohnungen, Büros und Geschäftslokale ermittelt und dann auf diese Mietobjekte im Verhältnis deren Nutzwerte aufgeteilt wird.

Der Betrag für die Abstattung (Tilgung, Verzinsung) der Darlehen und eines allfälligen Eigenmitteleinsatzes der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG beträgt für den Zeitpunkt des Bezugs monatlich **€ 4.68** je m² (Wohn-)Nutzfläche für die Standard-Wohnungen, Büros und Geschäftslokale. Der auf diese Wohnungen, sowie die Büros und Geschäftslokale entfallende Anteil wird sodann in weiterer Folge im Verhältnis der Nutzwerte dieser Mietobjekte aufgeteilt. Dieser Betrag erhöht sich, ab Erstbezug der Wohnhausanlage jährlich, jeweils um 2,5 % - jeweils ab 01.01. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.01.2024. Sollte allerdings die Erhöhung des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI) oder des an seine Stelle tretenden Index, jährlich jeweils für den Indexwert des Monats Juni (Ausgangsbasis hierfür ist die zuletzt für Juni des Jahres der Übergabe verlautbarte Indexzahl), mehr als 2,5 % betragen, so gelangt die Steigerung des VPI zur Vorschreibung. Der jeweils zum

01.01. jedes Jahres ermittelte Wert bildet die Ausgangsbasis für die weitere Erhöhung zum 01.01. des jeweils folgenden Jahres. Sollte der vorerwähnte Index (VPI) nicht mehr verlautbart werden, so ist ein gleichartiger oder ähnlicher Nachfolgeindex als Vergleichsgrundlage heranzuziehen.

Aufgrund der Bestimmungen des WGG (Kostendeckungsprinzip gemäß § 14 WGG) kann es, abweichend von der Bindung des Betrags für die Abstattung der Finanzierungsmittel an eine Indexierung (entsprechend der zuvor gemachten Definition), auch während des aufrechten Mietverhältnisses zu Veränderungen des zuletzt genannten Betrags kommen, wenn sich die rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derart ändern, dass die Verzinsung und/oder Tilgung der Finanzierungsmittel nicht mehr gewährleistet oder die Finanzierung nicht mehr aufrechterhalten werden kann oder die Wohnbauförderung eine andere als die hier vereinbarte Abstattung der Finanzierungsmittel bestimmt.

Nach gänzlicher oder teilweiser Tilgung der, zur Finanzierung der Baulichkeit in Anspruch genommenen Mittel, ist die Vermieterin berechtigt, die bisher im laufenden Entgelt verrechneten Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG weiterhin einzuheben, wobei die Bestimmungen und Beschränkungen des WGG in der dann jeweils geltenden Fassung (derzeit § 14 Abs. 7 WGG und § 14 Abs. 7a WGG) zu berücksichtigen sind.

Ergeben sich anlässlich der Kosten- und Flächenprüfung der MA 25 und der endgültigen Nutzwertberechnung für die Wohnhausanlage Abweichungen von den vorgenannten vorläufigen Berechnungsdaten wie vorstehend ausgeführt, so wird gemeinsam mit der Endabrechnung des Finanzierungsbeitrages (V. 3. vorletzter Absatz) auch der Betrag für die Abstattung (Tilgung, Verzinsung) der eingesetzten Darlehen und eines allfälligen Eigenmitteleinsatzes der Vermieterin gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG (V.4. zweiter Absatz) entsprechend neu berechnet bzw. berichtigt. Allfällige - für den Zeitraum zwischen Beginn des Mietverhältnisses und Endabrechnung - daraus resultierende Nachzahlungen durch die Mieterin bzw. Rückzahlungen an die Mieterin haben innerhalb von 1 Monat ab der diesbezüglichen Rechnungslegung zu erfolgen.

Zum laufenden Entgelt gehören auch die anteiligen - zunächst von der Vermieterin zu zahlenden - laufenden Betriebskosten im Sinne des MRG (wozu auch die Kosten angemessener Versicherungen des Hauses gegen Haftpflicht, Feuer und Leitungswasser zählen), die Verwaltungskosten in Höhe des jeweils höchstzulässigen Betrags gemäß § 6 ERVO zum WGG und die anteiligen Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige öffentliche Abgaben gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 und 7 i.V.m. § 20 Abs. 1 Z 1 WGG . Für diese Kosten wird eine Aufteilung im Verhältnis des Nutzwerts des vertragsgegenständlichen Mietobjekts zu den Nutzwerten sämtlicher Wohnungen, Büros, Geschäftslokale und Garagenplätze vereinbart. Zur Deckung dieser Kosten werden monatliche Akonti gegen jährliche Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs. 3 MRG) vorgeschrieben.

Sofern sich die Nutzwerte für die Verrechnung der laufenden Betriebskosten, die Verwaltungskosten und die anteiligen Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige öffentliche Abgaben nach Baufertigstellung noch gemäß der endgültigen, auf den bauordnungsgemäßen Bestandsplänen basierenden Nutzwertberechnung verändern, ist die Verrechnung sodann ab der folgenden Abrechnungsperiode auf diesen neuen Nutzwertschlüssel umzustellen. Die Abrechnung der Vorperioden bleibt jedoch von dieser Umstellung unberührt.

Die Mieterin stimmt zu, dass von der Vermieterin über die oben erwähnten Versicherungen (Brandschaden (Feuerversicherung), gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und die Versicherung gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden) hinausgehende angemessene Versicherungen des Hauses gegen Sturmschäden abgeschlossen und die diesbezüglichen Versicherungsprämien der Mie-

terin anteilig als Betriebskosten verrechnet werden, sofern die Mehrheit der Hauptmieter der Liegenschaft - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem zustimmt bzw. zugestimmt hat. Entsprechende Schadensfälle werden sohin aus diesen Versicherungen gedeckt. Festgehalten wird, dass die Mieterin aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann, den auf ihr Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die letztgenannten Versicherungen gegen Sturmschäden als Nebenkosten zu tragen hat, falls zwar nicht sie, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem Abschluss zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Die Beheizung und Wassererwärmung erfolgt durch eine im Objekt befindliche, zentrale Fernwärmestation. Die Vermieterin gliedert die Verrechnung und Bezahlung der Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser), sowie der anfallenden Mess- und Verrechnungskosten an die Wien Energie GmbH (in der Folge kurz Wien Energie genannt) aus. Die Aufteilung der vorgenannten Kosten, deren Verrechenbarkeit und Verrechnung sowie die Regelung der in diesem Zusammenhang stehenden Rechte, Pflichten, Art der Messung, etc. erfolgen gemäß der Vereinbarung mit dem Einzelkunden betreffend die Verrechnung von Raumheizung und Warmwasser sowie die Verbrauchsaufteilung und Verrechnung von Kalt-/Abwasser jeweils der Wien Energie zwischen der Mieterin und der Wien Energie. Für gegebenenfalls von der Wien Energie nicht direkt mit der Mieterin, sondern - direkt oder indirekt - an die Vermieterin verrechnete Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser) für Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinbereiche erfolgt die Verrechnung und Aufteilung dieser Kosten an bzw. auf die Mieter im Verhältnis der Nutzwerte der, von der Vermieterin errichteten Wohnungen und des Geschäftslokals.

5. Zum laufenden Entgelt gehört überdies die, auf die Beträge gemäß V.3. und V.4. entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

6. Das laufende Entgelt für das Mietobjekt samt Zubehör beträgt auf Basis der, derzeitig der Berechnung des Entgelts zugrunde liegenden Beträge, bis zu einer Änderung dieser Berechnungsgrundlage, inklusive eines Akontos auf die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer:

Betrag für die Abstattung (Tilgung und Verzinsung) der eingesetzten Darlehen/Eigenmittel der GBV (§ 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG)	€
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14 Abs. 1 Z 5 WGG)	€
2 % Rücklage (§ 14 Abs. 1 Z 8 WGG)	€
Betriebskosten inkl. Gemeinschaftsanlagen und öffentliche Abgaben (§14 Abs. 1 Z 7 WGG)	€
Verwaltungskosten (§ 14 Abs. 1 Z 6 WGG)	€
Umsatzsteuer	€
monatliches Gesamtentgelt bei Bezug:	**€**

Die Stundungszinsen für den gestundeten Grundkostenbeitrag (vgl. V.3.) gelangen zusätzlich zur Vorschreibung.

Ändern sich die, der Berechnung des laufenden Entgelts zugrunde gelegten Beträge, so ändert sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmungen dementsprechend auch das laufende Entgelt. Das laufende Entgelt wurde auf Basis der genannten Berechnungsgrundlagen vor Fertigstellung ermittelt und werden diese - und damit einhergehend auch das laufende Entgelt - nach Baufertigstellung gegebenenfalls auf Basis der Bestandpläne oder einer neuerlichen Nutzwertermittlung noch entsprechend zu korrigieren sein.

Die Mieterin wird darüber informiert, dass es sowohl aufgrund der Bestimmungen des WGG als auch der Wohnbauförderung während des Nutzungsverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Schwankungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze der Finanzierungsdarlehen oder des Eigenmittelzinssatzes
- Steigerung der Annuität
- Änderungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags
- Änderungen der Betriebs- oder Verwaltungskosten
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen
- Änderung der Nutzflächen oder der Nutzwerte

7. Das laufende Entgelt ist von der Mieterin ab Beginn des Mietverhältnisses (III. dieses Vertrags), jeweils am Fünften eines jeden Monats im vor hinein, abzugs- und kostenfrei auf das, von der Vermieterin bekannt gegebene Konto einzuzahlen. Die verspätete Zahlung der Miete berechtigt die Vermieterin, pro Mahnung eine Gebühr von einem Zwölftel des Verwaltungskostensatzes gemäß § 6 Abs. 1 ERVO zum WGG, (in der jeweils geltenden Fassung) sowie Verzugszinsen in Höhe von 6 % p.a. einzuheben.

8. Festgehalten wird, dass Mitteilungen oder Erklärungen der Mieterin auf Zahlscheinen wegen deren maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin gelangen. Allfällige derartige Mitteilungen sind daher nicht auf Zahlscheinen anzubringen, sondern gesondert an die Vermieterin zu richten.

Eine Aufrechnung etwaiger Gegenforderungen der Mieterin gegen das laufende Entgelt wird - ausgenommen die Vermieterin ist zahlungsunfähig, die Gegenforderungen der Mieterin stehen im rechtlichen Zusammenhang mit dem Entgelt oder die Gegenforderungen der Mieterin wurden gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt - ausdrücklich ausgeschlossen.

9. Sollte ein zu geringes monatliches Einkommen nachgewiesen werden (Mindesteinkommen entspricht den Richtsätzen für Ausgleichszulagen nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz (ASVG), vermindert um den Krankenversicherungsbeitrag von 5,1 %), ist die Vermieterin berechtigt, von der Mieterin eine Barkaution in Höhe von sechs laufenden monatlichen Gesamtentgelten gemäß V.6. erster Absatz abgerundet auf ganze 10 EURO zu verlangen.

Ebenso ist die Vermieterin berechtigt, vom Mieter Zug um Zug mit Bezahlung des Finanzierungsbeitrages eine Barkaution in Höhe von sechs Monatsmieten gemäß V.6. erster Absatz abgerundet auf ganze 10 EURO zu verlangen, sofern der Finanzierungsbeitrag gemäß V.3. von der Mieterin zum überwiegenden Teil oder zur Gänze durch Eigenmittelersatzdarlehen finanziert wird.

Diese Kaution ist einen Monat nach Mietvertragsunterzeichnung (sollte der Mietvertragsbeginn jedoch bereits davor liegen, spätestens vor Mietvertragsbeginn) zu zahlen. Die Vermieterin ist berechtigt, aber während des aufrechten Mietverhältnisses nicht verpflichtet, den Kautionsbetrag zur Abdeckung der aus dem Mietverhältnis entstehenden Ansprüche gegenüber der Mieterin zu verwenden. Der Kautionsbetrag ist an die Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses und Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag samt Zinsen auszufolgen.

VI. Sicherung von Zahlungen der Mieterin

1. Die Sicherung der Zahlungen der Mieterin auf den Finanzierungsbeitrag gemäß Punkt V. dieses Mietvertrags samt Zahlungen für Sonderleistungen (Sonderausstattungen) gem. § 1 Abs. 1 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und Zinsen für allfällige Rückforderungsansprüche gem. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 14 BTVG erfolgt in Entsprechung der Bestimmungen des BTVG nach dem so genannten Sondersicherungsmodell „geförderter Wohnbau". Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Sondersicherungsmodells sind erfüllt, und zwar:

- Es liegt sowohl eine rechtskräftige Baubewilligung (Bescheid Zahl: MA 37/690824-2019-1 vom 25.08.2020) als auch eine schriftliche Zusicherung der Förderung (siehe Punkt I.1.) vor.
- Die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens ist gesichert und ist aufgrund der Verpflichtung aus der vorgenannten Zusicherung auch gewährleistet, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan der Wohnbauförderungszusicherung keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherstellungspflicht ohne Zustimmung des Landes Wien verbüchert werden.
- Es liegt eine am 01.12.2021 ausgestellte Bescheinigung des Revisionsverbands der Vermieterin für das gegenständliche Bauvorhaben vor, dass für den fristgerecht erstellten Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber - sohin auch der Mieterin - aufgrund der sich aus der geprüften Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung des Bauträgers ausreichend gedeckt werden können; die Vermieterin verpflichtet sich, solche Bescheinigungen bis zu dem vereinbarten Bezugstermin jährlich beizubringen.
- Die vorgenannte Bescheinigung wurde vom Revisionsverband der Wohnbauförderungsstelle des Landes Wien (MA 50) vorgelegt. Die Vermieterin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass allfällige Folgebescheinigungen ebenfalls unverzüglich nach Ausstellung der MA 50 vorgelegt werden.
- Die vorgenannte Bescheinigung wurde vom Revisionsverband sowohl der Vermieterin als auch dem Amt der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde vorgelegt, wobei unter sinngemäßer Anwendung der §§ 28 Abs. 8 und 29 Abs. 6 WGG bei letzterer Stelle des Amts der Wiener Landesregierung die Einsichtnahme in diese Bescheinigung für jedermann gewährleistet ist. Die Vermieterin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die allfälligen Folgebescheinigungen ebenfalls unverzüglich dem Amt der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde vorgelegt werden.

Der Mieterin wurden spätestens eine Woche vor Unterfertigung dieses Mietvertrags Kopien sowohl der Zusicherung der MA 50 (siehe Punkt I.1.), als auch der Bescheinigung des Revisionsverbands übergeben.

2. Die Vermieterin errichtet das vertragsgegenständliche Mietobjekt in Entsprechung der, der Mieterin übergebenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wünscht die Mieterin Änderungen oder Ergänzungen der Grundausstattung (Sonder- oder Zusatzleistungen) und sollen diese Änderungen oder Ergänzungen der Grundausstattung noch vor Übergabe des Mietobjekts durchgeführt werden, so sind entsprechende Aufträge für die Durchführung dieser Sonder- oder Zusatzleistungen insbesondere aus bauorganisatorischen Gründen direkt und ausschließlich dem Generalunternehmer, das ist die Firma SWIETELSKY AG, 1130 Wien, Hietzinger Kai 133, bzw. bei den, von diesem beauftragten Professionisten (gemäß übergebener Liste) zu erteilen. Die Mieterin übernimmt es, die Vermieterin von einer solchen allfälligen Beauftragung zu verständigen und im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen deren Zustimmung einzuholen.

3. Sollten Änderungen oder Ergänzungen dieser Grundausstattung - unter Einhaltung der diesbezüglichen Regelungen des Mietvertrags - jedoch erst nach Fertigstellung und Übergabe des Mietobjekts von Mieterin durchgeführt werden, verpflichtet sich die Mieterin zwar hiezu befugte Gewerbsleute zu beauftragen, ist aber in deren

Auswahl frei (hinsichtlich baulicher Veränderungen des Mietobjekts wird auf VII. und VIII. dieses Vertrags verwiesen).

VII. Zustand, Erhaltung und Veränderungen des Mietobjekts

1. Das Mietobjekt wird anlässlich Übergabe im Zuge einer gemeinsamen Begehung besichtigt und allfällige von der Vermieterin noch zu behebende sichtbare Mängel werden in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

Der Mieterin ist bekannt, dass das Mietobjekt nicht barrierefrei (im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetztes - BGStG) zugänglich bzw. ausgestaltet ist. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die fehlende Barrierefreiheit keine (auch keine teilweise) Unbrauchbarkeit des Mietobjektes darstellt. Die Barrierefreiheit des Mietobjektes gemäß BGStG wird somit seitens der Vermieterin nicht zugesichert.

2. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt samt mitvermieteten Einrichtungen (insbesondere auch die im Objektinneren gelegenen Licht-, Wasser- und Beheizungsleitungen sowie Sanitär- und (Be-)Lüftungsanlagen vertragsgemäß und schonend zu benützen sowie auf Vertragsdauer und auf ihre eigenen Kosten so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern der Anlage kein Nachteil erwächst.

Die Instandhaltungsverpflichtung der Vermieterin ist auf die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 14a Abs. 2 WGG) beschränkt. Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegen, sind dieser unverzüglich anzuzeigen. Sofern deshalb die Vornahme von Arbeiten zur Behebung derartiger Schäden notwendig wird, ist die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, die Vermieterin über diesbezügliche Schäden unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Das Mietobjekt ist regelmäßig zu lüften und in der kalten Jahreszeit zu beheizen. Die Mieterin haftet ferner für alle Schäden, die aus einem unsachgemäßen oder vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts oder aus mangelnder Wartung durch schuldhaftes Verhalten der Mieterin, ihrer Mitbewohner oder ihr sonst zurechenbarer Personen entstehen. Behebt die Mieterin derartige Beschädigungen trotz Aufforderung innerhalb gesetzter Frist nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Mieterin gemäß § 8 Abs. 2 MRG auf deren Kosten im Wege einer Ersatzvornahme durchführen zu lassen.

Die Mieterin ist verpflichtet, Ausbesserungen und bauliche Maßnahmen der Vermieterin am Mietobjekt oder - unter Benutzung des Mietobjekts - an den sonstigen Gebäudebereichen zu dulden, sofern durch die Vornahme dieser Maßnahmen ihre Interessen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (z.B. wesentliche Erschwerung der Ausübung der Mietrechte). Die Vermieterin verpflichtet sich, die Durchführung derartiger Arbeiten der Mieterin - ausgenommen bei Gefahr im Verzug - rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen.

3. Allfällige, von der Mieterin beabsichtigte wesentliche bauliche Veränderungen des Mietobjekts bzw. Änderungen oder Ergänzungen der Ausstattung hat die Mieterin der Vermieterin vorab anzuzeigen und deren Zustimmung (dies gilt auch für allfällige Änderungen der beheizbaren Nutzfläche) abzuwarten. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige ab, so gilt die Zustimmung als erteilt. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig sind Änderungen, die geringfügig, nicht erheblich und leicht wieder zu beseitigen, schutzwürdigen Interessen der Vermieterin, wie insbesondere die Substanz oder das äu-

ßere Erscheinungsbild des Hauses oder die Interessen der anderen Mieter der Wohnhausanlage, nicht widersprechen und Bestand und Wert des Mietobjekts nicht beeinträchtigen können (wie etwa das Ausmalen der Wände in üblichen Farben (somit z.B. nicht in schwarz), die Änderung der Boden- oder Wandbeläge oder die Montage von handelsüblichen Regalen, Handtuch- oder Seifenhaltern).

Ungeachtet dessen, so ferne nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 MRG erfüllt sind, sind sämtliche Veränderungen durch die Mieterin immer an dessen Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden.

Ist die Durchführung der Arbeiten daran gebunden, dass eine Bauanzeige erstattet werden muss, bzw. von der Baubehörde eine Baubewilligung einzuholen ist, darf vor Erstattung der Anzeige bzw. Erteilung der Bewilligung nicht mit den Arbeiten begonnen werden. Die Arbeiten sind entsprechend den baubehördlichen Auflagen auszuführen bzw. dürfen diese nicht durchgeführt werden, wenn die Baubehörde eine bauliche Veränderung untersagt. Die Bauanzeige ist von der Mieterin bei der Baubehörde zu erstatten bzw. ist die Baubewilligung von der Mieterin bei der Baubehörde einzuholen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist von der Mieterin bei der Baubehörde anzuzeigen, und der Vermieterin bekannt zu geben.

Für die Einhaltung der baubehördlichen Auflagen sowie für sämtliche Schäden, die durch nicht fach- und sachgerechte Abänderungen entstehen sollten, haftet die Mieterin und verpflichtet sich, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten. Mit der Durchführung der Arbeiten sind befugte Gewerbetreibende auf Kosten der Mieterin zu betrauen. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt der Mieterin.

4. Die Benützung der Außenseite des Mietobjekts (beispielsweise durch die Montage einer Satellitenempfangsanlage) bzw. die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses (beispielsweise durch die Anbringung von Werbeaufschriften oder -vorrichtungen) ist - unbeschadet der Rechte der Mieterin gemäß § 9 MRG - nicht gestattet.

Für den Fall der Zustimmung der Vermieterin, welche für jeden Einzelfall einzuholen ist, sind auch hier mit der Durchführung der Arbeiten befugte Gewerbetreibende auf Kosten und Gefahr der Mieterin zu beauftragen und, sofern an eine behördliche Bewilligung gebunden, diesbezügliche Bewilligungen vor Beginn der Arbeiten einzuholen und die darin aufgetragenen behördlichen Auflagen einzuhalten. Die Betreuung, Wartung und Instandhaltung obliegt der Mieterin. Bei notwendigen Instandhaltungsarbeiten und bei nützlichen Verbesserungen, sofern die Vermieterin zu letzteren verpflichtet ist, hat die Mieterin angebrachte Gegenstände auf eigene Kosten und ohne Schädigung der Substanz des Gebäudes zu entfernen, wobei auch eine Wiederherstellung bzw. Montage auf eigene Kosten der Mieterin zu erfolgen hat.

5. Vorhandene Regensinkkästen bzw. Regenwassereinläufe sind von der Mieterin regelmäßig zu reinigen bzw. zu warten.

VIII. Rückstellung des Mietobjekts

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin in gutem und brauchbarem, lediglich durch die bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebende Abnützung verschlechterten, gereinigtem Zustand sowie besenrein (sohin insbesondere geräumt von eigenen Fahrnissen der Mieterin) mit

allen Schlüsseln zurückzustellen. Die Mieterin hat weiters auf eigene Kosten allenfalls verunreinigte Teile des Mietobjekts so zu reinigen, dass eine gefahrlose Folgenutzung möglich ist.

Sollte die Mieterin das Mietobjekt nicht in entsprechendem Zustand übergeben bzw. sollten auch an den sonstigen Ausstattungsgegenständen (WC-Schale, Waschtisch, etc.) Schäden festgestellt werden, ist die Vermieterin berechtigt, die zur Herstellung erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin durchführen zu lassen. Die Kosten werden von dem zu leistenden Rückzahlungsbetrag gemäß § 17 WGG bzw. einer allfälligen Kaution in Abzug gebracht, der bzw. die für die notwendige Dauer der Arbeiten vorerst zurückbehalten wird. Ebenso von diesem Rückzahlungsbetrag in Abzug gebracht werden allenfalls ausständige Mietzinse und / oder Benützungsentgelte.

Weiters nimmt die Mieterin zur Kenntnis, dass seitens der Vermieterin keine Haftung für zurückgelassene Gegenstände übernommen wird und erklärt die Mieterin, dass bei Beschädigung oder Wegnahme der Gegenstände gegenüber der Vermieterin keinerlei Ersatzansprüche geltend gemacht werden und verpflichtet sich die Mieterin weiters, die Vermieterin gegen Schadenersatzansprüche schad- und klaglos zu halten.

Bis zur vollständigen Erfüllung dieser Verpflichtung der Rückstellung des Mietobjekts im vertragsgemäßen Zustand bzw. bis zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands hat die Mieterin ein Benützungsentgelt in der Höhe des ansonsten auflaufenden monatlichen Entgelts zu bezahlen.

2. Von der Mieterin allenfalls vorgenommene Ausbauten, Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjekts (wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien, Einbauküchen, etc.) werden, wenn die Vermieterin nicht gemäß § 20 Abs. 5 WGG hierzu verpflichtet ist, bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Vermieterin nicht abgelöst.

IX. Rücktritt vor Bezug

Der Mieterin steht ein gesetzliches Rücktrittsrecht gemäß § 5 BTVG zu, wenn die Vermieterin nicht eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin schriftlich alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt (§ 4 Abs. 1 BTVG) mitgeteilt hat. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem die Mieterin eine Kopie ihrer Vertragserklärung mit den wesentlichen Informationen und die Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch unabhängig davon spätestens sechs Wochen nach Abgabe der Vertragserklärung der Mieterin.

Unabhängig von diesem gesetzlichen Rücktrittsrecht gilt folgendes:

1. Die Mieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag bis zum Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts zurückzutreten, wenn

- das Flächenmaß des Mietobjekts um mehr als 3 % gegenüber der in I.3. dieses Vertrags genannten Wohnnutzfläche abweicht, was sich die Vermieterin insbesondere aus bau- und bauabwicklungstechnischen Gründen vorbehalten muss, oder
- sich die Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin um mehr als ein Monat über den gemäß IV.1. dieses Vertrags garantierten, spätesten Termin hinaus verzögen sollte.

2. Die Vermieterin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn

- die Mieterin, vor Entstehen der Übernahmeverpflichtung hinsichtlich des Mietobjekts, den vereinbarten - entsprechend den Bestimmungen gemäß I.4. i.V.m. V.3. fälligen - Finanzierungsbeitrag trotz Mahnung und

Setzung einer einmonatigen Nachfrist nicht fristgerecht bezahlt,

- die Mieterin trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme das fertig gestellte Mietobjekt nicht fristgerecht übernimmt,
- die Mieterin die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung nicht erfüllt.
- die Mieterin die für die Wohnbauförderung (MA 50) allenfalls notwendigen Erklärungen (insbesondere über die Aufgabe ihrer bisherigen Wohnung), Urkunden und Einkommensnachweise nicht fristgerecht und vollständig oder nicht den Tatsachen entsprechend abgibt oder erbringt.

3. Die Rücktrittserklärung ist dem Vertragspartner schriftlich zu übermitteln. Mit Einlangen dieses Schreibens gilt das Vertragsverhältnis als aufgelöst.

4. Falls eine Vertragspartei vor Übergabe oder Übernahme des Mietobjekts vom Mietvertrag zurücktritt, ist die Mieterin verpflichtet,

- unverzüglich bereits erteilte, aber noch nicht ausgeführte Ausstattungssonderwunschaufträge wiederum zu stornieren und
- so ferne der Rücktritt aus Gründen erfolgt, die in der Sphäre der Mieterin liegen, auf ihre Kosten bereits ausgeführte Ausstattungssonderwünsche durch dieselben Professionisten wiederum entfernen und den ursprünglichen, von der Vermieterin vorgesehenen Zustand der Wohnung wiederherstellen zu lassen.

5. Im Falle eines von der Mieterin zu vertretenden Rücktritts hat diese an die Vermieterin als Ersatz deren Aufwands, einen einmaligen Verwaltungskostenersatz in Höhe von derzeit € 241,56 zzgl. Umsatzsteuer zu bezahlen. Dieser Verwaltungskostensatz verdoppelt sich, wenn die Mieterin, aus von ihr zu vertretenden Gründen, das Mietobjekt nach Bekanntgabe des genauen Tages der Übergabe vom Vertrag zurücktritt bzw. wenn die Mieterin trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme das fertig gestellte Mietobjekt nicht fristgerecht übernimmt.

6. Im Falle des Rücktritts sind die von der Mieterin geleisteten Zahlungen für den Finanzierungsbeitrag nach den Bestimmungen des § 17 WGG zurückzuzahlen. Im Falle eines Rücktritts von einem von zwei Personen unterfertigten Mietvertrag erfolgt die Rückzahlung von bereits geleisteten Finanzierungsbeiträgen nur dann, wenn dieser Rücktritt von beiden Mietern gleichzeitig erfolgt. Bei Rücktritt nur eines Mieters verbleiben die Finanzierungsbeiträge bis zu einem etwaigen Rücktritt auch des zweiten Mieters bei der Vermieterin und werden sodann an den zweiten Mieter ausbezahlt.

X. Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Soweit dieser Mietvertrag auf Mieterseite von mehreren Personen (z.B. Ehegatten) abgeschlossen wird, haften diese für die Einhaltung sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Im Falle der Aufkündigung des von zwei Personen unterfertigten Mietvertrags erfolgt die Rückzahlung von Beiträgen gemäß § 17 WGG nur dann, wenn die Kündigung von Beiden gleichzeitig erfolgt. Bei Aufkündigung nur eines Mieters, die ausschließlich mit Zustimmung der Vermieterin und des verbleibenden Mieters erfolgen kann, verbleibt der Finanzierungsbeitrag bis zu einer etwaigen Auflösung des Mietverhältnisses mit dem verbleibenden Mieter bei der Vermieterin und wird sodann an Letzteren ausbezahlt.

2. Die Mieterin erklärt ausdrücklich, eine förderungswürdige Person im Sinne des WWFSG 1989 zu sein und sich den Bestimmungen und Auflagen des WWFSG 1989 sowie. der Förderungszusicherungen des Landes Wien (siehe I.1.), zu unterwerfen. Hierzu gehört auch die Verpflichtung nach Bezug des geförderten Mietobjekts sämtliche Rechte an Vorwohnungen innerhalb von sechs Monaten aufzugeben, es sei denn, dass diese nachweislich aus beruflichen Gründen dringend benötigt werden oder von Verwandten in gerader Linie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden und eine Abtretung des Mietrechts an diese Personen nicht in Betracht kommt. Über diese Vorwohnungsaufgabe verpflichtet sich die Mieterin der Vermieterin einen Nachweis in der, von der MA 50 jeweils geforderten Form zu übermitteln.

3. Soweit durch diesen Vertrag nicht abweichend geregelt, gelten für dieses Mietverhältnis die gesetzlichen Bestimmungen des WGG, des MRG und des WWFSG 1989.

4. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjekts gilt dieses ausschließlich als Zustelladresse.

Anlässlich Beendigung des Mietverhältnisses, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin ihre Zustelladresse bekannt zu geben. Gibt die Mieterin keine Zustelladresse bekannt, können Zustellungen aller Art weiterhin an die Adresse des Mietobjekts erfolgen, mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

5. Dem Mieter ist die Haltung von Haustieren untersagt. Unter dieses Verbot fallen nicht artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster, Meerschweinchen und kleine Schildkröten) und solche Tiere, auf die die Bewohner aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie etwa Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehunde).

Dem Mieter ist es nicht gestattet, in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie etwa Stiegenhäusern, Waschküchen, Aufzügen oder Garagen) zu rauchen.

6. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung, für die beiden Vertragsparteien bestimmt ist.

7. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

8. Festgehalten wird, dass nach den derzeitigen Regelungen des WGG **kein** Anspruch des Mieters auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit a) WGG besteht.

XI. Mitgliedschaft

Die Vermieterin kann Wohnungen, Reihen- oder Siedlungshäuser, Geschäftsräumlichkeiten und Heime nur Mitgliedern überlassen. Die Mieterin verpflichtet sich daher, der Vermieterin als Mitglied beizutreten und die nach der Satzung vorgeschriebenen vier Geschäftsanteile á € 21,80 bei Unterfertigung der Beitrittserklärung zu erwerben und zu bezahlen. Außerdem ist eine einmalige Beitrittsgebühr, welche derzeit € 87,20 beträgt, anlässlich des Beitritts zu bezahlen. Nach Beendigung der Mitgliedschaft sind die Geschäftsanteile nach den Bestimmungen der Satzung zurückzuzahlen, nicht jedoch die Beitrittsgebühr.

Eine Satzung (Stand: Juni 2018) wurde der Mieterin übergeben.

Wien,

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

.....	.....
die Vermieterin	die Mieterin

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft
reg. Genossenschaft mbH.

S A T Z U N G

Ausgabe Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

I.	Firma und Sitz der Genossenschaft (§ 1)	3
II.	Gegenstand und Zweck des Unternehmens (§ 2)	3
III.	Mitgliedschaft (§ 3 - 11)	4
IV.	Rechte und Pflichten der Mitglieder (§ 12 - 15)	6
V.	Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftung (§ 16 und 17)	8
VI.	Organe der Genossenschaft (§ 18 und 19)	8
VII.	Vorstand (§ 20 - 22)	9
VIII.	Aufsichtsrat (§ 23 - 27)	11
IX.	Generalversammlung (§ 28 - 33)	14
X.	Jahresabschluss (§ 34 und 35)	17
XI.	Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung (§ 36 - 38)	18
XII.	Bekanntmachungen (§ 39)	19
XIII.	Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband (§ 40)	19
XIV.	Auflösung und Liquidation (§ 41)	20
XV.	Abkürzungsverzeichnis der angesprochenen Gesetzesquellen	20

I. FIRMA UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

§ 1

Die Genossenschaft führt die Firma

„HEIMBAU“
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft
reg. Genossenschaft m.b.H.

Sie ist eine Genossenschaft im Sinne des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und hat ihren Sitz in Wien.

II. GEGENSTAND UND ZWECK DES UNTERNEHMENS

§ 2

(1) Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Darüber hinaus dürfen alle im § 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bezeichneten Geschäfte betrieben werden, sowie die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die entgeltliche Überlassung unbeweglichen Vermögens gemäß § 5 Z 10 Körperschaftsteuergesetz 1988 (KStG 1988). Der Gegenstand des Unternehmens ist auf den Geschäftsbetrieb innerhalb Österreichs beschränkt.

(2) Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern Wohnungen in normaler Ausstattung im Sinne des WGG zu angemessenen Preisen zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern dürfen nur mit den sich aus § 1 Abs. 1 des GenG ergebenden Beschränkungen abgeschlossen werden.

(3) Darüber hinaus darf sich das Unternehmen auch gemäß § 1 Abs. 2 GenG an juristischen Personen des Unternehmens-, des Genossenschafts- und des Vereinsrechts, soweit dies nach den Bestimmungen des WGG zulässig ist, beteiligen. Zur Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben dürfen personenbezogene Daten entsprechend der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Datenschutzgesetz (DSG) EDV-unterstützt verarbeitet werden.

III. MITGLIEDSCHAFT

§ 3

(1) Mitglieder können werden:
a) natürliche Personen,
b) juristische Personen und
c) unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaften.

(2) Die Mitglieder dürfen nicht überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG bestehen.

§ 4

(1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist eine, von dem (der) Beitretenden zu unterzeichnende, unbedingte Erklärung des Beitrittes erforderlich. In der Beitrittserklärung muss sich das Mitglied ausdrücklich verpflichten, die Satzung der Genossenschaft einzuhalten, die in der Satzung bestimmten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu leisten, die von der Generalversammlung festzusetzende Beitrittsgebühr und die laufenden Beiträge zu leisten und der Genossenschaft zur Befriedigung ihrer Gläubiger Nachschüsse bis zu der in der Satzung festgesetzten Haftsumme nach dem GenG zu leisten.

(2) Über die Aufnahme beschließt der Vorstand. Lehnt dieser die Aufnahme ab, kann der (die) Abgewiesene binnen vierzehn Tagen Berufung einbringen, über die der Aufsichtsrat endgültig entscheidet.

§ 5

Jedes Mitglied hat sogleich bei seinem Eintritt seinen Geschäftsanteil zu leisten und eine Beitrittsgebühr zu entrichten, deren Höhe durch Beschluss der Generalversammlung festgesetzt wird. Erst durch den Vorstandsbeschluss (§ 4 Abs. 2) und mit Leistung des Geschäftsanteils und Entrichtung der Beitrittsgebühren wird die Mitgliedschaft erworben.

Die Generalversammlung kann auch die Einhebung eines laufenden Beitrages und dessen Höhe beschließen.

§ 6

(1) Die Mitgliedschaft erlischt:
a) durch Austritt,
b) durch Übertragung des Geschäftsguthabens,
c) durch Ausschließung,
d) durch Tod,
e) durch Auflösung einer juristischen Person oder einer unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft.

§ 7

(1) Ein Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Aufkündigung aus der Genossenschaft austreten.

(2) Die Aufkündigung muss mindestens ein halbes Jahr vorher schriftlich an den Vorstand gelangt sein.

§ 8

Ein Mitglied kann mit Zustimmung des Vorstandes seinen Geschäftsanteil übertragen. Es haftet jedoch neben dem Erwerber subsidiär gemäß § 17.

§ 9

(1) Stirbt ein Mitglied vor dem 30. September, erlischt die Mitgliedschaft für Zwecke der Auseinandersetzung am Ende des laufenden Jahres, sonst am Ende des folgenden Jahres. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Erben eine Person namhaft zu machen, welche an Stelle des Erblassers dessen Geschäftsanteil übernimmt und Mitglied wird. Dieser von den Erben bezeichnete Übernehmer tritt, wenn er eintrittsberechtigt gemäß § 14 Mietrechtsgesetz (MRG) ist und eine schriftliche Übernahmserklärung abgegeben hat, in die Rechte und Pflichten des Erblassers an dessen Stelle als Mitglied in die Genossenschaft ein, wenn der Vorstand ihn (sie) als Mitglied aufnimmt. Die gesetzliche Haftung des Nachlasses beziehungsweise der Erben wird jedoch hiedurch nicht berührt.

(2) Bei der Auflösung einer juristischen Person oder einer unternehmerisch tätigen eingetragenen Personengesellschaft erlischt die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung erfolgt ist. Spätestens mit der Löschung im Firmenbuch.

§ 10

(1) Ein Mitglied kann aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden:
   a) wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Ausschließung nicht innerhalb von drei Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung, Vertrag oder Generalversammlungsbeschlüssen der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,
   b) wenn es durch ein genossenschaftswidriges Verhalten das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
   c) wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen oder nicht eröffnet wurde,
   d) wenn das Mitglied das ihm überlassene Nutzungsobjekt nicht selbst mit seiner Familie bewohnt. Dies gilt nicht für Mitglieder nach § 3, Abs. 1, lit. b und c.

(2) Die Ausschließung erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Der Ausschließungsbeschluss ist dem (der) Ausgeschlossenen schriftlich ohne Verzug mitzuteilen.

(3) Über die Berufung des (der) Ausgeschlossenen, die innerhalb eines Monats nach Empfang der schriftlichen Mitteilung über die Ausschließung beim Vorstand mittels eingeschriebenen

Briefes eingegangen sein muss, entscheidet der Aufsichtsrat endgültig. Zur gültigen Beschlussfassung ist eine Zweidrittelmehrheit erforderlich. Dem (Der) Ausgeschlossenen ist die Möglichkeit zu geben, sich zu der Ausschließung zu äußern.

(4) Die Mitgliedschaft des (der) Ausgeschlossenen erlischt mit dem Tage, an dem der Vorstand die Ausschließung beschlossen hat, im Falle der Berufung, mit dem Tage der Bestätigung der Ausschließung in der Sitzung des Aufsichtsrates. Die Aufhebung der Mitgliedschaft zur Genossenschaft durch diese bewirkt die Auflösung des Nutzungsvertrages nur dann, wenn der Grund der Aufhebung der Mitgliedschaft einen wichtigen Grund im Sinne des § 30 MRG gleichzuhalten ist, der durch gerichtliche Kündigung geltend gemacht wurde.

§ 11

(1) Die ausgeschiedenen Mitglieder oder ihre Erben können - unbeschadet der Bestimmungen des § 17 - nur jenen Betrag des Geschäftsguthabens nach Maßgabe des § 10 WGG fordern, der sich nach der Bilanz des Ausscheidungsjahres ergibt, sonst aber keinen Anteil am Genossenschaftsvermögen fordern.

(2) Die Klage des ausgeschiedenen Mitgliedes auf Auszahlung des nicht abgehobenen Geschäftsguthabens verjährt nach Ablauf von zwei Jahren nach Erlöschen der Haftung.

(3) Nach Ablauf der Verjährungsfrist verfallen derartige Guthaben zugunsten der Genossenschaft.

IV. RECHTE UND PFLICHTEN DER MITGLIEDER

§ 12

(1) Die Rechte, die den Mitgliedern in den Angelegenheiten der Genossenschaft nach Gesetz und Satzung zustehen, werden in der Generalversammlung durch Beschluss der erschienen und vertretenen Mitglieder ausgeübt.

(2) Die Mitglieder sind berechtigt:
a) an der Generalversammlung teilzunehmen und dabei ihr Stimmrecht auszuüben,
b) am Gewinn gemäß § 37 der Satzung teilzunehmen,
c) sich um ein Baurecht, um die Nutzung oder die käufliche Überlassung einer Genossenschaftswohnung oder eines Siedlungs- oder Reihenhauses der Genossenschaft zu den vom Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Bedingungen zu bewerben.

(3) Soweit Zweckgeschäfte mit Nichtmitgliedern abgeschlossen werden dürfen, steht ihnen das Recht gem. Abs. 2, lit. c zu.

§ 13

Das Recht zur Nutzung oder zum Erwerb einer Genossenschaftswohnung oder eines Siedlungs- oder Reihenhauses oder eines Baurechtes der Genossenschaft ist, unbeschadet des § 2 Abs. 2 zweiter Satz, durch die Mitgliedschaft bedingt.

§ 14

An ein Mitglied (auch Ehepaar) darf nur eine geförderte Wohnung oder ein Siedlungs- oder Reihenhaus zur Nutzung übergeben, oder durch Kauf, ins Eigentum oder im Baurecht übertragen werden. Das gilt nicht, wenn das Mitglied eine juristische Person oder ein unter einer protokollierten Firma geführtes Unternehmen ist, die Finanzierungsbeihilfe geleistet hat. Der Inhalt des abzuschließenden Nutzungsvertrages wird nach den von der Genossenschaft anzuwendenden Verwaltungsgrundsätzen unter Beachtung der Vorschriften des WGG von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung festgesetzt.

§ 15

(1) Die Mitglieder sind verpflichtet:

a) für die Nutzung oder den Erwerb einer Genossenschaftswohnung, oder eines Siedlungs- oder Reihenhauses oder die Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft die dafür festgesetzten Entgelte (Preise) zu entrichten,

b) die Beiträge und Eintrittsgebühren gemäß § 5 zu zahlen,

c) den in der Satzung begründeten Anordnungen des Vorstands und den Generalversammlungsbeschlüssen Folge zu leisten,

d) die Einzahlungen auf den ersten Geschäftsanteil oder die übernommenen weiteren Geschäftsanteile gemäß § 16 der Satzung fristgemäß zu leisten,

e) erforderlichenfalls am Verlust gemäß § 38 der Satzung teilzunehmen,

f) für die Erfüllung der Verbindlichkeiten der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes mit der Haftsumme (§ 17 der Satzung) einzustehen,

g) die ihnen von der Genossenschaft überlassenen Wohnungen oder Siedlungs- oder Reihenhäuser (Eigenheim) selbst oder mit ihren Familienangehörigen zu bewohnen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, kann das Mitglied gemäß § 10 ausgeschlossen und, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Bestimmungen (vgl. § 10 Abs. 4), die ihm zur Nutzung überlassene Wohnung oder das Siedlungs- oder Reihenhaus gekündigt werden.

(2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1, lit. a) hinsichtlich des Nutzungsentgelts und nach Abs. 1, lit. g) erster Satz und zweiter Halbsatz des zweiten Satzes gelten auch für Nichtmitglieder, mit denen ein Nutzungsvertrag besteht.

V. GESCHÄFTSANTEIL, GESCHÄFTSGUTHABEN UND HAFTUNG

§ 16

(1) Der Geschäftsanteil wird auf € 21,80 festgesetzt; er ist beim Eintritt voll einzuzahlen.

(2) Der Vorstand bestimmt die Anzahl der Geschäftsanteile, die ein Mitglied zum Erwerb eines Rechtes nach § 13 übernehmen muss.

(3) Die auf die Geschäftsanteile geleisteten Zahlungen zuzüglich der Zuschreibungen von bilanzmäßigen Gewinnen und abzüglich etwaiger Abschreibungen von bilanzmäßigen Verlusten bilden nach Maßgabe des § 10 WGG das Geschäftsguthaben eines Mitgliedes.

(4) Das Geschäftsguthaben darf, solange das Mitglied nicht ausgeschieden ist, von der Genossenschaft nicht zurückgezahlt oder im geschäftlichen Betrieb zum Pfande genommen, auch von dem Mitglied ohne Zustimmung des Vorstandes weder abgetreten noch verpfändet werden.

§ 17

(1) Die Haftung der Mitglieder für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft ist beschränkt. Jedes Mitglied haftet im Falle eines Konkurses oder der Liquidation nicht nur mit seinen Geschäftsanteilen, sondern auch noch mit einem weiteren Betrag in der Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.

(2) Die Forderungen an ein Mitglied aus seiner Deckungspflicht verjähren in drei Jahren ab dem im § 78 GenG bestimmten Zeitpunkt.

(3) Die Haftung eines ausgeschiedenen Mitgliedes oder seiner Erben endet erst 3 Jahre nach Ablauf des Geschäftsjahres, in dem das Mitglied ausgeschieden ist.

(4) Das Geschäftsguthaben des ausgeschiedenen Mitgliedes darf erst 1 Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden, in dem das Mitglied ausgeschieden ist.

VI. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

§ 18

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

a) den Vorstand,
b) den Aufsichtsrat und
c) die Generalversammlung

§ 19

(1) Die Geschäftsführung und Verwaltung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen. Die Mitglieder der Organe und die Angestellten der Genossenschaft dürfen nur Bezüge und Entschädigungen erhalten, die in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Genossenschaft und auch im Verhältnis zu marktüblichen angemessenen Bedingungen stehen.

(2) Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG dürfen keinen überwiegenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte der Genossenschaft haben. Demgemäß dürfen Angehörige des Baugewerbes in der Generalversammlung, im Vorstand oder im Aufsichtsrat über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

(3) Rechtsgeschäfte, welche die Vermögensverwaltung betreffen oder welche nach § 7 WGG zulässig sind, dürfen
a) mit Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, die Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG sind, sowie deren nahen Angehörigen im Sinne des § 9a Abs. 4 WGG bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit nicht abgeschlossen werden;
b) mit anderen Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss einstimmig zugestimmt hat; dies gilt auch bei Rechtsgeschäften mit deren nahen Angehörigen im Sinne des § 9a Abs. 4 WGG.

(4) Hat der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluss einstimmig zugestimmt, dürfen Rechtsgeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, die nicht Angehörige des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG sind, sowie von deren nahen Angehörigen (§9a Abs. 4 WGG) mit Beteiligungsgesellschaften der Genossenschaft gemäß § 7 Abs. 4 und 4b WGG bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit abgeschlossen werden.

(5) Die Genehmigung für ein Rechtsgeschäft über die Vergabe von Wohnungen mit einer der in § 9a Abs. 2 oder 2a WGG genannten Personen oder mit deren nahen Angehörigen im Sinne des § 9a Abs. 4 WGG darf darüber hinaus nur bei Vorliegen eines geeigneten Nachweises, dass der (die) Wohnungswerber(in) die Wohnung zur regelmäßigen Deckung seines (ihres) Wohnbedürfnisses oder seiner (ihrer) nahen Angehörigen verwenden wird, erteilt werden.

(6) Alle nach § 9a Abs. 2 und 2a WGG vom Aufsichtsrat genehmigten Rechtsgeschäfte sind dem Revisionsverband anzuzeigen und ist über diese Rechtsgeschäfte ein jährlicher „Compliance-Bericht“ zu erstellen.

VII. VORSTAND

§ 20

(1) Der Vorstand besteht aus:
dem (der) Obmann (Obfrau), dem (der) Obmann(Obfrau)stellvertreter(in) und aus mindestens einem weiteren Mitglied.

(2) Er (Sie) wird durch die Generalversammlung aus den Mitgliedern gewählt. Die Funktionsdauer beträgt drei Jahre. Nach Ablauf der Funktionsdauer sind Neuwahlen erforderlich, wobei auch die Wiederwahl zulässig ist.

(3) Die Legitimation der Vorstandsmitglieder wird durch die über die Wahlhandlung aufzunehmende Niederschrift der Generalversammlung nachgewiesen.

(4) Der Aufsichtsrat ist befugt, Mitglieder des Vorstandes vorläufig, bis zur Entscheidung der Generalversammlung, von ihren Geschäften zu entheben und wegen der einstweiligen Fortführung der Geschäfte das Erforderliche zu veranlassen. Ein Beschluss über die vorläufige Enthebung von der Geschäftsführung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel der anwesenden Aufsichtsratsmitglieder. Die Generalversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den abberufenen Vorstandsmitgliedern ist Gehör zu geben.

(5) Anstellungsverträge mit einem Vorstandsmitglied sollen nur mit einem beiderseitigen Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten abgeschlossen werden.

§ 21

(1) Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu erfüllen und die Beschränkungen einzuhalten, die durch Gesetz, Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung festgesetzt sind.

(2) Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder. Unter diesen müssen jedenfalls der (die) Obmann (Obfrau) oder sein(e) (ihr(e)) Stellvertreter(in) sein. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der (Die) Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmengleichheit gilt die Meinung, welcher der (die) Vorsitzende beigetreten ist. Niederschriften über Beschlüsse sind in ein Buch einzutragen oder einzukleben oder auf eine andere Art gesichert und nummeriert aufzubewahren und von den dabei mitwirkenden Vorstandsmitgliedern zu unterschreiben.

(3) Prokuristen(innen) werden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestellt.

(4) Die Zeichnung der Firma der Genossenschaft geschieht in der Weise, dass der (die) Obmann (Obfrau) und sein(e) (ihr(e)) Stellvertreter(in) gemeinsam oder eine(r) von ihnen mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem(r) Prokuristen(in) der Firma ihre Unterschrift hinzufügen.

§ 22

Der Vorstand kann folgende Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen:

a) den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen im Sinne des § 228 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sowie den Erwerb, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben,
b) den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften und Baurechten,

c) die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen,
d) Investitionen, die bestimmte Anschaffungskosten im Einzelnen und insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen,
e) die Aufnahme von Darlehen und Krediten, die einen bestimmten Betrag im Einzelnen und insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen,
f) die Gewährung von Darlehen und Krediten, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört,
g) die Gewährung von Krediten, die ein Monatsgehalt übersteigen und die Gewährung von Pensionszusagen an leitende Angestellte,
h) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten,
i) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik,
j) die Erteilung der Prokura und
k) die Übernahme einer leitenden Stellung in der Genossenschaft innerhalb von zwei Jahren nach Zeichnung des Bestätigungsvermerks durch den Abschlussprüfer (Revisor), durch den Konzernabschlussprüfer (Revisor), durch den Abschlussprüfer (Revisor) eines bedeutenden verbundenen Unternehmens oder durch den, den jeweiligen Bestätigungsvermerk unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer sowie eine für ihn tätige Person, die eine maßgebliche leitende Funktion bei der Prüfung ausgeübt hat, soweit dies nicht gemäß § 271c UGB untersagt ist.

Zu den in a) und b) genannten Geschäften kann der Aufsichtsrat Betragsgrenzen festsetzen; zu den in d), e) und f) genannten Geschäften hat der Aufsichtsrat Betragsgrenzen festzusetzen.

VIII. AUFSICHTSRAT

§ 23

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Ersatzmitglieder üben ihre Funktion erst ab dem Zeitpunkt aus, in welchem ein gewähltes Aufsichtsratsmitglied austritt oder selbst ausscheidet.

(2) Durch Beschluss der Generalversammlung kann die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates erhöht werden. Sie muss durch drei teilbar sein.

(3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Aufsichtsratsmitglieder dürfen weder dem Vorstand angehören noch dauernd Stellvertreter von Vorstandsmitgliedern, noch Geschäftsführer einer Tochtergesellschaft der Genossenschaft sein. Sie dürfen auch nicht als Angestellte der Genossenschaft oder einer Tochtergesellschaft Geschäfte der Genossenschaft oder einer Tochtergesellschaft führen. Ehemalige Vorstandsmitglieder dürfen erst nach ihrer Entlastung in den Aufsichtsrat gewählt werden.

(4) Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahlen zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet über den Austritt das Los, später die Amtsdauer. Wiederwahl ist zulässig. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrates vorzeitig aus, so erfolgt

eine Ersatzwahl in der nächsten ordentlichen Generalversammlung nur für die Amtsdauer der ausgeschiedenen Mitglieder.

(5) Sinkt die Mitgliederzahl des Aufsichtsrates durch vorzeitiges Ausscheiden oder durch dauernde Behinderung von Mitgliedern unter die zur Beschlussfähigkeit erforderliche Anzahl, so muss zur Vornahme von Ersatzwahlen eine Generalversammlung ohne Verzug einberufen werden. Ersatzwahlen erfolgen nur für die Amtsdauer der ausgeschiedenen Mitglieder.

(6) Der Aufsichtsrat wählt nach Neuwahlen aus seiner Mitte einen (eine) Vorsitzende(n), eine(n) Schriftführer(in) und deren Stellvertreter(innen).

§ 24

(1) Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch das Gesetz, die Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigende Geschäftsanweisung bestimmt. Die Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrates dürfen jährlich 2 % der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Verwaltungskosten nicht überschreiten.

(2) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muss sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten.

(3) Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers anzuwenden. Sie können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen.

(4) Der Aufsichtsrat soll bei Verbandsprüfungen vertreten sein; er hat nach Prüfungen in der nächsten Generalversammlung über das Ergebnis zu berichten und sich über den Bericht des Prüfungsverbandes zu erklären. Über begründetes Verlangen des Prüfers ist der Aufsichtsrat verpflichtet durch mindestens ein Mitglied an der Prüfung teilzunehmen.

§ 25

(1) Der Aufsichtsrat hält nach seiner Geschäftsanweisung regelmäßige, mindestens vierteljährliche Sitzungen ab. Außerordentliche Sitzungen finden nach Bedarf statt. Sie müssen stattfinden, wenn der Vorstand oder ein Mitglied des Aufsichtsrates dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragt.

(2) Die Sitzungen werden vom (von der) Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet, bei Verhinderung wird er (sie) durch seine(n) (ihre(n)) Stellvertreter(in), bei dessen (deren) Verhinderung durch das an Lebensjahren älteste Mitglied vertreten.

(3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte seiner Mitglieder. Die Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Der (Die) Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmengleichheit gilt die Meinung, welcher der (die) Vorsitzende beigetreten ist.

(4) Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die in ein Buch einzutragen oder einzukleben oder sonst wie gesichert und nummeriert aufzubewahren ist und vom (von der) Vorsitzenden und dem (der) Schriftführer(in) zu unterschreiben ist.

(5) Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden vom (von der) Vorsitzenden oder bei seiner (ihrer) Verhinderung von seinem(r) (ihrem(r)) Stellvertreter(in) vollzogen.

(6) Der Vorstand hat in der Regel an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen und alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Er hat dabei kein Stimmrecht.

§ 26

Der Vorstand und der Aufsichtsrat beraten und beschließen in gemeinsamer Sitzung außer über die sonst in dieser Satzung (insbesondere § 22) genannten Angelegenheiten über:

a) die Grundsätze für die Zuteilung und die Nutzung der Genossenschaftswohnungen, die Berechnung der Nutzungsgebühren sowie für den Erwerb einer Eigentumswohnung,

b) die Grundsätze der Anlegung und Sicherstellung verfügbarer Gelder,

c) den Abschluss von Verträgen mit wiederkehrenden Leistungen, insbesondere aber von Anstellungsverträgen ab der Beschäftigungsgruppe V des Kollektivvertrages für die Angestellten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs,

d) die Einleitung und Durchführung von Prozessen und sonstigen Streitverfahren, die in erster Instanz in die Zuständigkeit eines Gerichtshofes fallen,

e) die Vorbereitung der Vorlagen an die Generalversammlung, besonders soweit sie den Lagebericht, den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Entnahme aus der satzungsmäßigen Rücklage, die Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat betreffen,

f) den Revisionsbericht.

§ 27

(1) Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich, abgehalten werden. Die Sitzungen werden nach Anhörung des Vorstandes von dem (der) Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder bei seiner (ihrer) Verhinderung von seinem(r) (ihrem(r)) Stellvertreter(in) einberufen und geleitet. Sie sind auf Verlangen des Prüfungsverbandes zur Erörterung der Lage der Genossenschaft einzuberufen.

(2) Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Die Beschlussfassung muss von jedem Organ für sich vorgenommen werden. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe satzungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt.

(3) Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen ist vom (von der) Schriftführer(in) des Aufsichtsrates oder seinem(r) (ihrem(r)) Stellvertreter(in) eine Niederschrift anzufertigen, die in ein Buch einzutragen oder einzukleben oder auf eine andere Art gesichert und

nummeriert aufzubewahren und von dem (der) Vorsitzenden, dem (der) Schriftführer(in) und einem Vorstandsmitglied zu unterzeichnen ist.

IX. GENERALVERSAMMLUNG

§ 28

(1) In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht kann persönlich oder durch eine(n) schriftlich Bevollmächtigte(n) ausgeübt werden.

(2) Handlungsunfähige üben ihr Stimmrecht durch ihre gesetzlichen Vertreter, juristische Personen und unternehmerisch tätige eingetragene Personengesellschaften sowie mehrere Erben eines verstorbenen Mitgliedes durch eine mit einer schriftlichen Vollmacht versehene Person aus. Verhinderte Mitglieder können ein Genossenschaftsmitglied oder den Ehegatten (die Ehegattin) durch schriftliche Vollmacht mit ihrer Vertretung betrauen. Ein(e) Bevollmächtigte(r) kann nicht mehr als fünf Mitglieder vertreten.

§ 29

(1) Die ordentliche Generalversammlung muss in den ersten acht Monaten jedes Kalenderjahres stattfinden.

(2) Der Vorstand hat der ordentlichen Generalversammlung den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie einen Lagebericht mit den Anmerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat vor Genehmigung des Jahresabschlusses über die Prüfung dieser Vorlagen der Generalversammlung Bericht zu erstatten.

(3) Außerordentliche Generalversammlungen sind, abgesehen von den im GenG oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, sooft es erforderlich ist, insbesondere wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsberichtes oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für erforderlich hält.

(4) Eine außerordentliche Generalversammlung muss ohne Verzug einberufen werden,
a) wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf die Hälfte sinkt,
b) wenn die Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedes widerrufen werden soll,
c) wenn mindestens 400 Genossenschaftsmitglieder in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe die Einberufung verlangen; sinkt die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder unter 8.000, muss die Eingabe von mindestens 5 % der Genossenschaftsmitglieder unterschrieben sein.

§ 30

(1) Die Generalversammlungen werden in der Regel vom Vorstand, allenfalls durch den Aufsichtsrat einberufen (§ 24 e des GenG).

(2) Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine an die Mitglieder, deren Anschrift in der „Heimbau“ aufliegt, abgesandte schriftliche Mitteilung - sowie durch einmalige Bekanntmachung in der „Wiener Zeitung“. Die Einladung wird in der im § 21 Abs. 4 vorgeschriebenen Form unterzeichnet. Zwischen dem Tage der Generalversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenden Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens zehn Tagen liegen.

Wahlvorschläge für die zur Wahl anstehenden Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder müssen spätestens 7 Tage vor der Generalversammlung schriftlich bei der Genossenschaft eingebracht werden.

(3) Wenn mindestens 400 Mitglieder in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Generalversammlung gehörende Gegenstände verlangen, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden. Sinkt die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder unter 8.000, muss die Eingabe von mindestens 5 % der Genossenschaftsmitglieder unterschrieben sein.

(4) Nur über Gegenstände der Tagesordnung können Beschlüsse gefasst werden. Ausgenommen hievon sind Beschlüsse über die Leitung der Versammlung und über Anträge auf Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung.

(5) Die Landesregierung (Aufsichtsbehörde) ist so zeitgerecht von der Anberaumung einer Generalversammlung zu verständigen, dass sie zu dieser eine(n) Vertreter(in) ohne Stimmrecht entsenden kann; der/die Vertreter(in) ist auf sein/ihr Verlangen zu hören.

§ 31

(1) Die Generalversammlung wird, abgesehen von dem im § 24 e des GenG vorgesehenen Fall, vom (von der) Obmann (Obfrau) oder bei seiner (ihrer) Verhinderung vom (von der) Obmannstellvertreter(in) geleitet. Sind beide verhindert, so hat das an Jahren älteste anwesende Mitglied des Aufsichtsrates die Versammlung zu eröffnen und eine(n) Versammlungsleiter(in) wählen zu lassen. Der (die) Versammlungsleiter(in) ernennt eine(n) Schriftführer(in) sowie die erforderliche Anzahl von Stimmenzählern.

(2) Nach Ermessen des (der) Versammlungsleiters(in) wird geheim durch Stimmzettel oder offen, durch Erheben der Hand oder Erheben der Stimmkarte oder Aufstehen und Sitzenbleiben abgestimmt. Bei Stimmengleichheit gilt jener Antrag als angenommen, dem der Versammlungsleiter beigetreten ist.

(3) Bei Wahlen in den Vorstand und in den Aufsichtsrat wird über jede Funktion einzeln durch Stimmzettel geheim abgestimmt. Das Wahlgeheimnis ist von den Mitgliedern zu wahren, denen dafür auch Wahlzellen zur Verfügung gestellt werden. Die Generalversammlung hat die Möglichkeit über Antrag eines Mitgliedes eine andere Abstimmungsart zu beschließen.

Eine Person gilt für die beworbene Funktion bereits im ersten Wahlgang als gewählt, wenn er (sie) mehr als die Hälfte aller abgegebenen Stimmen (absolute Mehrheit) erhalten hat. Hat kein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht, ist ein zweiter Wahlgang durchzuführen. Der zweite Wahlgang wird als Stichwahl zwischen den beiden Bewerbern mit den meisten Stimmen aus dem ersten Wahlgang ausgetragen. Bei Stimmengleichheit im zweiten Wahlgang entscheidet das vom Versammlungsleiter zu ziehende Los.

(4) Die Tagesordnung und die Beschlüsse der Generalversammlung sind in ein Protokollbuch einzutragen oder einzukleben oder sonst wie gesichert und nummeriert aufzubewahren. Bei Wahlen sind die Zahl und die Verteilung der abgegebenen Stimmen anzugeben. Die Niederschrift ist vom/von der Versammlungsleiter(in), der/die die Versammlung zuletzt geleitet hat, dem/der Schriftführer(in) und zwei weiteren gewählten Teilnehmern der Generalversammlung (Beglaubigern) zu unterschreiben.

§ 32

Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen nur:

a) der Bericht über die gesetzliche Prüfung,
b) die Genehmigung und Bekanntmachung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung und Anhang) und des Lageberichtes, die Verwendung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, die Verwendung der satzungsmäßigen Rücklage sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
c) die Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und der Widerruf der Bestellung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern,
d) die Genehmigung der Geschäftsanweisungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat,
e) die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Mitglieder des Vorstandes oder Aufsichtsrates und die Wahl der Bevollmächtigten zur Führung von Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder,
f) die Änderung der Satzung und die Auflösung der Genossenschaft,
g) die Wahl der Niederschriftsbeglaubiger,
h) die Festsetzung der Höhe der einmaligen Beitrittsgebühr,
i) die Festsetzung eines laufenden Beitrages und dessen Höhe.

§ 33

(1) Falls das Gesetz oder die Satzung nichts anderes bestimmen, ist jede Generalversammlung beschlussfähig, wenn wenigstens der zehnte Teil der Mitglieder anwesend oder vertreten ist.

(2) Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit der erschienenen und vertretenen Mitglieder gefasst.

(3) Die Änderung der Satzung sowie die Auflösung der Genossenschaft können nur mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

(4) Ein Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft kann nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Generalversammlung anwesend oder vertreten ist. Trifft das in der ersten Versammlung nicht zu, so ist mit einem Zwischenraum von mindestens zwei und höchstens vier Wochen eine zweite Generalversammlung anzuberaumen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Viertel der Erschienenen die Auflösung gültig beschließen kann.

(5) Im Fall der Beschlussunfähigkeit der Generalversammlung kann über die in der Tagesordnung angekündigten Gegenstände, ausgenommen die Auflösung (Abs. 4), nach Abwarten einer halben Stunde ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mitglieder beschlossen werden. Die Einladung zur Generalversammlung hat hierauf ausdrücklich hinzuweisen.

X. JAHRESABSCHLUSS

§ 34

(1) Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen. Das erste Geschäftsjahr läuft von dem Tag der Eintragung der Genossenschaft bis zum Ende desselben Kalenderjahres.

(2) Für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres hat der Vorstand ein Inventar als eine Grundlage für die Bilanz aufzustellen und die Bücher abzuschließen.

(3) Nach Ablauf jedes Geschäftsjahres hat der Vorstand für dieses einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Verordnungen, die aufgrund des § 23 Abs. 2 und Abs. 4 WGG erlassen wurden (Gebarungsrichtlinienverordnung - GRVO, Bilanzgliederungsverordnung - BGVO, Rechnungslegungsrichtlinien), aufzustellen und gleichzeitig einen Lagebericht über das vergangene Geschäftsjahr vorzulegen, in dem der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft darzulegen und auch über die Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind sowie über die voraussichtliche Entwicklung zu berichten ist. Im Anhang ist der Jahresabschluss zu erläutern, wobei auch wesentliche Abweichungen vom vorherigen Jahresabschluss zu erläutern sind. Im Jahresabschluss und Lagebericht sind auch die in § 22 Abs. 2 GenG vorgesehenen Angaben zu berücksichtigen.

(4) Das Inventar, der Jahresabschluss und der Lagebericht mit dem Vorschlag zur Verwendung des Gewinnes oder zur Deckung des Verlustes müssen bis zum 31. Mai jedes Jahres dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt werden.

(5) Für den Ansatz der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die Bestimmungen der §§ 195 bis 211 UGB und der BGVO.

§ 35

Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und der Lagebericht sind nach Prüfung durch den Aufsichtsrat zusammen mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und der Kurzfassung des Revisionsberichtes gemäß § 5 Abs. 2 Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 (GenRevG 1997) spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen; sie sollen möglichst jedem Mitglied in Abdruck zugesandt oder im "Mitgliederbereich" der Homepage der "Heimbau" bereitgestellt werden. Sodann werden sie mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und den Vorschlägen über die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes der Generalversammlung zur Beschlussfassung und Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates vorgelegt.

XI. RÜCKLAGEN, GEWINNVERTEILUNG UND VERLUSTDECKUNG

§ 36

(1) Es sind die satzungsmäßige Rücklage und andere (freie) Rücklagen zu bilden. In die satzungsmäßige Rücklage fließen die Beitrittsgebühren, Zuwendungen, soweit sie nicht zweckgebunden sind, der Bilanzgewinn des ersten Geschäftsjahres und fortlaufend mindestens 10 % des jeweiligen Gewinnes, bis die satzungsmäßige Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der Haftsummen erreicht hat.

(2) Der nicht der satzungsmäßigen Rücklage zugewiesene oder nach § 37 Abs. 1 verteilte Bilanzgewinn ist den anderen (freien) Rücklagen zuzuführen.

(3) Welche Beträge aus dem Bilanzgewinn den Rücklagen zugewiesen werden sollen, beschließt die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Abs. 1 und 2.

(4) Zur Deckung eines sich aus der Bilanz ergebenden Verlustes dienen die gebildeten Rücklagen.

(5) Über die Verwendung der satzungsmäßigen Rücklage beschließt die Generalversammlung. Über die Verwendung aller anderen Rücklagen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.

(6) Alle Rücklagen dürfen nur für den in § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck verwendet werden.

§ 37

(1) Der Bilanzgewinn kann nach Abzug der Zuweisungen an die Rücklagen unter die Mitglieder als Gewinn verteilt werden. Die Verteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres, für das die Bilanz aufgestellt ist. Vom jährlichen Gewinn darf gemäß § 10 WGG nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Geschäftsanteile, den Zinssatz gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG nicht übersteigt.

(2) Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.

(3) Über die Form der Auszahlung fälliger Gewinnanteile entscheidet die Generalversammlung, die die Gewinnverwendung beschließt.

§ 38

Ergibt sich am Schluss des Geschäftsjahres ein Verlust, so hat die Generalversammlung zu bestimmen, wie weit die Rücklagen oder nach Ausschöpfung dieser die Geschäftsguthaben der Mitglieder durch Abschreibung zur Deckung herangezogen werden sollen. Die Abschreibung von den Geschäftsguthaben erfolgt im Verhältnis zur Höhe der satzungsmäßigen Mindestzahlungen. Nach erfolgter Abschreibung wird bis zur Erreichung des vollen Geschäftsanteiles ein Gewinnanteil nicht ausgezahlt.

XII. BEKANNTMACHUNGEN

§ 39

(1) Von der Genossenschaft ausgehende Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht und in der im § 21 Abs. 4 vorgeschriebenen Form unterzeichnet. Die vom Aufsichtsrat ausgehenden Bekanntmachungen werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom (von der) Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem(r) (ihrem(r)) Stellvertreter(in) gezeichnet.

(2) Die Bekanntmachungen werden, mit Ausnahme der Einladungen zur Generalversammlung, in der Zeitschrift des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband in Wien und auf der Homepage der "Heimbau" veröffentlicht.

XIII. PRÜFUNG DER GENOSSENSCHAFT, PRÜFUNGSVERBAND

§ 40

(1) Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft nach den Bestimmungen des GenRevG 1997 zu prüfen. Die Genossenschaft unterliegt der laufenden Aufsicht gemäß § 29 WGG.

(2) Die Genossenschaft ist zu diesem Zwecke Mitglied des Prüfungsverbandes „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband“ in Wien.

(3) Auf Verlangen der Landesregierung (Aufsichtsbehörde) oder des Prüfungsverbandes hat sich die Genossenschaft auch außerordentlichen Prüfungen zu unterziehen.

(4) Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfer Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu gewähren. Er hat ihm die Einsicht der Bücher und der Schriften der Genossenschaft und die Untersuchung der Bestände zu gestatten; er hat die Prüfung zu erleichtern und jede gewünschte Auskunft zu erteilen.

(5) Der Vorstand der Genossenschaft hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres binnen vier Wochen nach Erstellung, spätestens bis zum 1. Juli jedes Jahres, der Landesregierung (Aufsichtsbehörde), der Finanzbehörde und dem Prüfungsverband den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht vorzulegen.

(6) Die Organe der Genossenschaft haben den in den Prüfungsberichten enthaltenen Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

(7) Der Vorstand des Prüfungsverbandes oder ein von ihm beauftragter Vertreter ist berechtigt, den Generalversammlungen der Genossenschaft beizuwohnen und darin jederzeit das Wort zu ergreifen.

XIV. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION

§ 41

(1) Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch:
a) Beschluss der Generalversammlung,
b) Eröffnung des Konkursverfahrens,
c) Verfügung der Verwaltungsbehörde.

(2) Für die Liquidation gelten die Bestimmungen des GenG.

(3) Bei Auflösung der Genossenschaft erhalten die Mitglieder nicht eher als nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung der Auflösung und nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben nach Maßgabe des § 10 WGG ausbezahlt.

(4) Ein etwa verbleibender Rest des Genossenschaftsvermögens ist ausschließlich für den im § 2 der Satzung bezeichneten gemeinnützigen Zweck zu verwenden.

XV. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS DER ANGESPROCHENEN GESETZESQUELLEN (in der jeweils geltenden Fassung)

BGVO	Bilanzgliederungsverordnung, BGBl. II Nr. 157/1997
DSG	Datenschutzgesetz, BGBl. I Nr. 165/1999
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung, VO (EU) 2016/679
GenG	Genossenschaftsgesetz, RGBl. Nr. 70/1873
GenRevG 1997	Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127/1997
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 523/1979
KStG 1988	Körperschaftsteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 401/1988
MRG	Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981
UGB	Unternehmensgesetzbuch, dRGBl. S 219/1897
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979

Wolfganggasse

www.wolfganggasse.at
wolfganggasse@realitylab.at

Liebe zukünftige Bewohner:innen & Gestalter:innen der Wolfganggasse,

herzlichen Glückwunsch zur neuen Wohnung! Wir freuen uns sehr, dass Sie sich für die neue Nachbarschaft Wolfganggasse entschieden haben.

Wir von realitylab sind vom Bauträger Heimbau für die Begleitung und Moderation des **Nachbarschaftsbildungs- und Mitbestimmungsprozesses** beauftragt.
Ziel dieses Prozesses, ist es, dass Sie ihre Nachbar:innen besser kennenlernen, die Nutzung der Gemeinschaftsräume gut funktioniert und sie sich in Ihrer Nachbarschaft wohl fühlen.

Gemeinsam mit Ihnen baut das Team von realitylab Ihre Nachbarschaft auf für:

- Erleichterungen im Alltag für Jung & Alt
- Spaß und kurze Wege in der Freizeit
- Geringere Ausgaben und mehr Platz
- Mehr Sicherheit und Gemeinschaft

So können Sie Ihre Nachbarschaft gestalten:

- Ausstattung und Organisation Ihrer Gemeinschaftsräume mitgestalten
- Aktivitäten in der Nachbarschaft setzen
- Kommunikation mit den Nachbar:innen pflegen
- Sich als zufällig geloste Nachbarschaftsbotschafter:innen einbringen



Gestalten Sie bei der Ausstattung und Organisation der vielfältigen Gemeinschaftsräume mit.

Was machen die Nachbarschaftsbotschafter:innen?

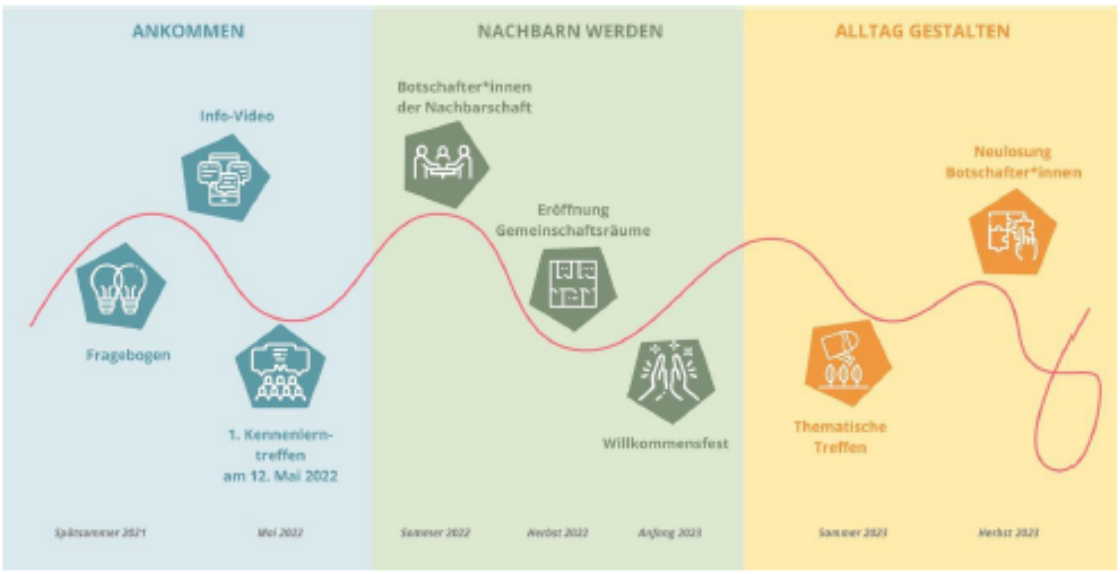
- Teilnahme an zwei Treffen vor Bezug mit realitylab und Mitarbeiter:innen der Hausverwaltung. Gemeinsam werden die Ausstattung und Nutzungsregeln der Gemeinschaftsräume festgelegt und die ersten nachbarschaftlichen Aktivitäten geplant.
- Kommunikation der Ergebnisse an alle Bewohner:innen bei einem Treffen: Die vorbereiteten Ideen werden gemeinsam fixiert und dann, sofern möglich, umgesetzt. Es liegt an der Nachbarschaft sie zu gestalten.

Heimbau und realitylab laden Sie ein das Haus gemeinsam zu gestalten

Wolfganggasse

www.wolfganggasse.at
wolfganggasse@realitylab.at

Wir starten mit einem ersten Informations- und Kennenlerntreffen, dabei lernen Sie Ihre Nachbar:innen bereits vor Bezug kennen. Erste Kontakte können geknüpft werden. Sie erhalten Informationen zum Haus, zu den Gemeinschaftsräumen und der Nachbarschaft. Bei diesem Treffen losen wir auch die Nachbarschaftsbotschafter:innen.



Schrittweise lernen Sie die Wolfganggasse und Ihre zukünftigen Nachbar:innen bereits vor Bezug kennen und werden zur Nachbarschaft, die sich im Alltag unterstützt.

→ Los geht's am 12. Mai 2022 mit dem Kennenlerntreffen – wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Aktuelle Informationen zu Veranstaltungen und Terminkalender der Nachbarschaft finden Sie unter www.wolfganggasse.at.

Bei Fragen zum Nachbarschaftsbildungs- und Mitbestimmungsprozess von der Wolfganggasse erreichen Sie uns unter wolfganggasse@realitylab.at.

Wir freuen uns auf Ihre Mitwirkung und spannende Termine ab Mai 2022!

Mit freundlichen Grüßen,

Petra Hendrich & Julia Jesella
für das Team von realitylab

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Tannengasse 20
1150 Wien

realitylab

realitylab gmbh
Ernst-Melchior-Gasse 11/1/G1
1020 Wien

Die gegenständliche Wohnhausanlage wird im Sinne der Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes WWFSG 1989, LGBl. 18/89 errichtet werden. Somit darf die Vergabe der Smart- und Standard-Wohnungen nur an begünstigte - förderungswürdige - Personen erfolgen.

STANDARD Wohnungen

STANDARD-Wohnungen - geförderte Mietwohnungen

Eine begünstigte Person ist, wer die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und deren Einkommen (gesamtes Familieneinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

VORAUSSETZUNGEN

(geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen § 11 WWFSG 1989):

Staatsbürgerschaft

Österreichische Staatsbürgerinnen
oder EU-Bürgerin bzw. Bürgerin aus dem europäischen Wirtschaftraum (EWR)
(Arbeitsplatz in Wien, gültige Sozialversicherung)
oder Nicht-EU-Bürgerin mit Aufenthaltsgenehmigung
(Arbeitsplatz in Wien, gültige Sozialversicherung)
oder Flüchtlinge nach Genfer Konvention
(Arbeitsplatz in Wien, gültige Sozialversicherung)

Altersgrenzen

Sie müssen das **18. Lebensjahr vollendet** haben.

Bestimmung des WGGs über den Personenkreis (Auszug aus dem Gesetz)

§ 8. (4) Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß Abs. 3 sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern auszurichten, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

(5) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

(6) Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 müssen nicht erfüllt werden, wenn:

1. dies einer Person aufgrund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, oder
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben.

Einkommensgrenzen

gültig ab 01.01.2022

Folgende **Haushaltsnettoeinkommensgrenzen** dürfen **nicht** überschritten werden:

eine Person	**€ 49.080,00 jährlich**	**€ 3.505,71 monatlich 14 x**
zwei Personen	**€ 73.150,00**	**€ 5.225,00**
drei Personen	**€ 82.770,00**	**€ 5.912,14**
vier Personen	**€ 92.390,00**	**€ 6.599,29**
für jede weitere Person	**€ 5.390,00**	**€ 385,00**

Als Stichtag für den Nachweis gilt das Abschlussdatum des Mietvertrages, wobei sämtliche Nachweise aller in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für das dem Vertragsabschluss vorhergegangene Jahr (Jahreslohnzettel, Pensionsbescheid, Einkommensteuerbescheid etc.) vorgelegt werden müssen. Alimente werden zum Haushaltseinkommen hinzugerechnet.

Neben diesen Höchstgrenzen gibt es auch ein **Mindesteinkommen**: monatlich

Die Mindesteinkommensgrenzen werden jedes Jahr angepasst. Für den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2022 gelten folgende Werte:

- 1 erwachsene Person: 977,94 Euro
- 2 erwachsene Personen: 1.472,26 Euro
- Je Kind: 150,89 Euro

Für jede weitere erwachsene Person beträgt das Mindesteinkommen zusätzlich 494,32 Euro.

Nicht zum Einkommen zählen:

Familienbeihilfen, Bezüge des Landesinvalidenamtes, Hilflosenzuschüsse, Pflegegelder, Blinden- und Behindertenbeihilfen**.**

Alimente, die aufgrund eines Scheidungsurteiles (gerichtlicher Vergleich) bezahlt werden müssen (Zahlungsnachweis erforderlich), werden dem Unterhaltsschuldner bei der Berechnung des Einkommens als Belastung anerkannt.

Weiters muss noch eine **nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung** innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung erfolgen.

SMART Wohnungen

Um eine SMART-Wohnung zu bekommen, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- **Nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung** sechs Monate nach Bezug.

- Weiters erfolgt bei den SMART Wohnungen folgende **Zuteilung** d.h.
  1 Person erhält maximal 2 Zimmer, ab 2 Personen maximale Zuteilung von 3 Zimmern.

- Folgende **Haushaltsnettoeinkommensgrenzen** dürfen **nicht** überschritten werden:

Siehe Punkt STANARD WOHNUNGEN

Als Stichtag für den Nachweis gilt das Abschlussdatum des Mietvertrages, wobei sämtliche Nachweise aller in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen für das dem Vertragsabschluss vorhergegangene Jahr (Jahreslohnzettel, Pensionsbescheid, Einkommensteuerbescheid etc.) vorgelegt werden müssen. Alimente werden zum Haushaltseinkommen hinzugerechnet.

Superförderung:

- Werden die Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen, LGBl 22/1998 für ein Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß von 7,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschritten, reduziert sich dieser Rückzahlungsbetrag für die betroffenen Mieter auf die Hälfte und beträgt dem gemäß € 0,35 je Nutzwert und Monat.
- Der Rückzahlungsbetrag entfällt, solange die betroffenen Mieter die Einkommensgrenzen für ein Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß von 12,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschreiten.

Neben diesen Höchstgrenzen gibt es auch ein **Mindesteinkommen**: monatlich

Siehe Punkt STANDARD WOHNUNGEN

Nicht zum Einkommen zählen:
Familienbeihilfen, Bezüge des Landesinvalidenamtes, Hilflosenzuschüsse, Pflegegelder, Blinden- und Behindertenbeihilfen**.**

Alimente, die aufgrund eines Scheidungsurteiles (gerichtlicher Vergleich) bezahlt werden müssen (Zahlungsnachweis erforderlich), werden dem Unterhaltsschuldner bei der Berechnung des Einkommens als Belastung anerkannt.

Weiters muss noch eine **nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung** innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung erfolgen.

Mietvertragsunterzeichnung

Erforderliche Unterlagen bei Mietvertragsunterzeichnung

1) **Ausweis/e** (Reisepass, Führerschein) von allen mitziehenden Personen

2) **aktueller Meldezettel** von allen mitziehenden Personen

3) **Jahreseinkommensbestätigung/en** von allen mitziehenden Personen (bei Dienstgeberwechsel auch die letzten drei Monate) sowie **die letzten drei Gehaltsnachweise**

4) **Staatsbürgerschaftsnachweis** von allen mitziehenden Personen.

Anmerkung: Bei Unvollständigkeit kann kein Mietvertrag abgeschlossen werden. Wir ersuchen daher, um sorgfältige Vorbereitung dieser Unterlagen.

Zur Finanzierung der aufzubringenden Eigenmittel einer aus Mitteln des WWFSG 1989 errichteten Mietwohnung, können unter bestimmten Voraussetzungen folgende Darlehen beantragt werden:

Eigenmittelersatzdarlehen:

Das Eigenmittelersatzdarlehen kann nur in unmittelbarer Folge nach Vertragsabschluss (d.h. bei Unterfertigung des Mietvertrags) gewährt werden und muss in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Eigenmittelzahlung erfolgen.

Jungfamilien, bei denen sämtliche Mitglieder zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, oder bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbsfähigkeit von mindestens 45 % im Sinne des § 35 Einkommenssteuergesetz 1988 aufweisen, für Familien mit mindestens 3 Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird und für Familien mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 gelten folgende Einkommensgrenzen:

Förderungshöhe, Laufzeit und Rückzahlung:

Seit 1. Jänner 2016 beträgt die maximale Höhe dieser Förderung 200 Euro pro Quadratmeter und wird vorerst auf zehn Jahre gestundet.

Ein halbjährlicher Rückzahlungsbetrag (Tilgung und Verzinsung) für den gewährten Grundkostenanteil ist bei aufrechtem Mietvertrag solange nicht zu leisten (wird gestundet), als die für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 Prozent der förderbaren Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommenshöchstgrenzen nicht überschritten werden.

Monatlich nachfolgende Nettoeinkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden (auf Ganzzahlen gerundet!):

Haushaltsgröße	förderbare Fläche in m2	12,5 % EMK	7,5 % EMK	5 % EMK	2,5 % EMK
		der förderbaren Gesamtbaukosten			
eine Person	**50**	**21.030**	**28.390**	**31.750**	**35.120**
eine behinderte Person	**50**	22.780	30.750	34.390	38.040
zwei Personen	**70**	**31.350**	**42.320**	**47.330**	**52.350**
zweiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**70** **85**	33.960	45.840	51.270	56.710
drei Personen	**85**	**35.470**	**47.880**	**53.550**	**59.230**
dreiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**85** **100**	38.420	51.860	58.010	64.160
vier Personen	**100**	**39.590**	**53.440**	**59.780**	**66.110**
vierköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**100** **115**	42.890	57.900	64.760	71.620
fünf Personen	**115**	**41.900**	**56.550**	**62.890**	**69.220**
fünfköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**115** **130**	45.390	61.270	68.130	74.990
sechs Personen	**130**	**44.210**	**59.660**	**66.000**	**72.330**
sechsköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**130** **145**	47.890	64.640	71.500	78.360
sieben Personen	**145**	**46.520**	**62.770**	**69.110**	**75.440**
siebenköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**145** **150**	50.390	68.010	74.870	81.730
acht Personen	**150**	**48.830**	**65.880**	**72.220**	**78.550**
achtköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	**150** **150**	52.890	71.120	77.980	84.840
jede weitere Person jeweils	**15**	**2.310**	**3.110**	**3.110**	**3.110**
begünstigte Person oder Jungfamilie	**15**	2.500	3.370	3.370	3.370
Bei nach § 15 WWFSG 1989 geförderten Miet- bzw. Eigentumswohnungen Fixbetrag pro m2 Nutzfläche		**150**	**90**	**60**	**30**
Laufzeiten der Kredite		20 Jahre	15 Jahre	10 Jahre	5 Jahre

Sollte bei der Überprüfung des Haushaltseinkommens und der Haushaltsgröße nach erstmals zehn Jahren, dann alle fünf Jahre, ab Gewährung des Kredites, diese Einkommensgrenzen überschritten werden, wird der Zeitraum für die Rückzahlung des Kredites samt Verzinsung wie folgt vereinbart:

- 10 Jahre bei Überschreitung der für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 Prozent der förderbaren Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen
- 5 Jahre bei Überschreitung der für die Gewährung eines Eigenmittelersatzkredites im Ausmaß von 5,0 Prozent der förderbaren Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen

Der Kredit ist in 20 halbjährlichen Pauschalraten in der Höhe von 5,27 Prozent des Kreditbetrages bzw. in zehn halbjährlichen Pauschalraten in der Höhe von 10,28 Prozent des Kreditbetrages, beginnend mit dem der Überprüfung folgenden Rückzahlungstermin, zurückzuzahlen.

Rückzahlung und Kosten des Darlehens:

Die Rückzahlung erfolgt in halbjährlichen Pauschalraten (April und Oktober) und wird mit 1 % p.a. kontokorrentmäßig verzinst.

Einreichung:
ab 01.07.21 findet die Einreichung für das Eigenmittelersatzdarlehen direkt bei der MA 50 statt,

bitte aber nur ONLINE!!!

wo? **Magistratsabteilung 50 – Referat Eigenmittelersatzdarlehen**
1190 Wien, Muthgasse 62/1.OG/Riegel D
Tel: 4000/74901 oder 74904

Der Antrag soll online über die Amtshelferseite https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/eigenmittelkredit.html gestellt werden.

Sämtliche Angaben/Informationen betreffend Eigenmittelersatzdarlehen ohne Gewähr und mit Vorbehalt!

Nähere sowie aktuelle Informationen zum Eigenmittelersatzdarlehen erhalten Sie auch unter www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/

Wohnbeihilfe

Gemäß WWFSG 1989 kann für aus Mitteln des WWFSG 1989 errichtete Mietwohnungen Wohnbeihilfe beantragt werden.

Antragsteller kann nur der Mieter, der den Mietvertrag abschließt, sein.

Voraussetzung - Höhe der Wohnbeihilfe ist abhängig von Familiengröße, -einkommen. Dauer - maximal ein Jahr

Auskünfte und Antragstellung:

Zentrale:
19., Heiligenstädter Straße 31, Stiege 3
(zu erreichen mit U4 und U6 - Station Spittelau; mit der Linie 37 - Station Guneschgasse; mit der Linie 38 - Station Glatzgasse; mit der Linie D - Station Radelmayergasse; mit der Buslinie 35 A - Station Spittelau; mit der Buslinie 37 A - Station Spittelau)

Ebene 2 für Einreichungen aus den Bezirken 1.-15.
Ebene 3 für Einreichungen aus den Bezirken 16.-23.

Fahrplanauskunft
Telefon (+43 1) 4000-74880
Fax (+43 1) 4000-99-74896
Parteienverkehr:
Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8-13 Uhr
Zusätzlich: Donnerstag 15.30-17.30 Uhr

Sämtliche Informationen zur Wohnbeihilfe mit Vorbehalt und ohne Gewähr.
Nähere sowie aktuelle Informationen zum Wohnbeihilfe erhalten Sie auch unter https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbeihilfe/

Land Wien | Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

AMT DER WIENER LANDESREGIERUNG

Heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Tannengasse 20
1150 Wien

MA 50 - Gruppe Neubauförderung
und Eigenmittelersatzdarlehen
Referat Neubauförderung
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel F und G, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74840
Fax +43 1 4000 99 74840
neubaufoerderung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 - NF 971550/2018
12, Wolfganggasse, BAG B
WWFSG 1989
§ 13 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
Kommunale Infrastruktur

Wien, 12. November 2019

ZUSICHERUNG

I.

Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (FN 97431g), im Folgenden kurz "Förderungswerberin" genannt, wird gemäß § 14 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl.Nr. 18/89, in Verbindung mit § 13 NeubauVO 27/2007 jeweils in der geltenden Fassung, zur Errichtung der kommunalen Infrastruktur für das Bauvorhaben

in Wien 12, Wolfganggasse, BAG B
auf der Liegenschaft EZ
KG

- ein **Baukostenzuschuss (= nichtrückzahlbarer Zuschuss) gemäß § 13, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 i.d.g.F. im Betrag von 492.048,00 EUR**, unter der Voraussetzung, dass ob der obigen Liegenschaft gemäß § 6 Abs. 5 leg.cit. ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten nichtrückzahlbaren Zuschusses (das sind 738.072,00 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde, durch die Wiener Landesregierung namens des Landes Wien zugesichert.

II.

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin ist die Verpflichtungserklärung und Pfandbestellungsurkunde beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der

Pfandbestellungsurkunde (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunde und eines Grundbuchsauszuges ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Dem Höchstbetragspfandrecht zu Gunsten des Landes dürfen nur Geldlasten, die - im Finanzierungsplan der noch beabsichtigten Förderungszusicherung zur Errichtung der Wohnhausanlage in Wien 12, Wolfganggasse, BAG B - als vorrangig zu verbüchernd ausgewiesen sind, vorangehen.

2) Die Förderungswerberin hat bei einem Kreditinstitut ein gesondertes Konto, lautend auf die Förderungswerberin (samt Adresse des Bauvorhabens) zu eröffnen. Ein Nachweis über die Kontoeröffnung ist dem vom Amt der Wiener Landesregierung bestellten Bauaufsichtsorgan (Magistratsabteilung 25) zu erbringen. Zahlungen, die ein anderes Bauvorhaben betreffen, dürfen nicht über dieses Konto abgewickelt werden. Sämtliche das Bauvorhaben betreffende Zahlungen erfolgen ausschließlich über dieses Konto. Mit dem Kreditinstitut ist zu vereinbaren, dass auf jederzeitiges Verlangen der MA 25 ein Gebarungsauszug über alle bisher erfolgten Kontobewegungen vorzulegen ist. Anforderungen von Landesmitteln erfolgen grundsätzlich nur nach den in dieser Zusicherung festgelegten Bedingungen. Kontoüberziehungen sind grundsätzlich zu vermeiden, außer sie erscheinen wirtschaftlich vertretbar (z.B. Einhalten der Skontofrist). Auszahlungsbeträge sind nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen unverzüglich den berechtigten Professionistinnen bzw. Professionisten zu überweisen und erfolgen in Eigenverantwortung der Bauträgerin. Von der Förderungswerberin ist grundsätzlich die günstigste Finanzierungsart für das Bauvorhaben zu wählen. Auf dem Sonderkonto (bzw. allfällig eingerichteten Subkonten) anfallende Zinserträge sind in der Endabrechnung auszuweisen und gemäß den Förderungsbestimmungen für das Bauvorhaben zu verwenden.

3) Die Überweisung des Baukostenzuschusses (des nichtrückzahlbaren Zuschusses) erfolgt nur über Antrag des Bauaufsichtsorganes im Wege des Treuhänders Mag. Rupert Gmoser. Voraussetzung für eine Auszahlung des Baukostenzuschusses sind die Vorlage des Grundbuchsauszuges über die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechts im Ausmaß von 738.072,00 EUR und die Baubeginnsanzeige anlässlich der Errichtung der Wohnhausanlage in Wien 12, Wolfganggasse, BAG B.

Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden.

4) Gemäß § 9 Wiener Antidiskriminierungsgesetz darf die Vergabe von Förderungen des Landes ausschließlich an natürliche oder juristische Personen erfolgen, die das Verbot der Diskriminierung (§ 2) und Benachteiligung (§ 4 Abs. 3) beachten. Die förderungswerbenden Personen haben eine diesbezügliche Erklärung der Haftungsübernahme abzugeben.

5) Für die Überwachung der bedungenen Bauausführung, der ordnungs- bzw. widmungsgemäßen Verwendung der Mittel sowie für die Überprüfung der Endabrechnung wird vom Amt der Wiener Landesregierung für die Dauer der Bauführung auf Kosten des Landes Wien ein Bauaufsichtsorgan bestellt. Dem bestellten Bauaufsichtsorgan sowie Organen des Amtes der Wiener Landesregierung ist für die Dauer der Förderungsmaßnahmen im Sinne des WWFSG 1989 die Besichtigung der geförderten Baulichkeit jederzeit zu ermöglichen.

6) Nach Abschluss der Bauführung hat die Förderungswerberin ohne Verzug die Endabrechnung dem Amt der Wiener Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die Förderungswerberin hat dem Bauaufsichtsorgan alle für die Kostenprüfung notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

7) Sind aufgrund der Endabrechnung Förderungsmittel zu refundieren, ist der (sind die) zu viel in Anspruch genommene(n) Betrag (Beträge) unverzüglich, jedenfalls aber binnen 14 Tagen nach Auf-

forderung durch das Amt der Wiener Landesregierung und zwar verzinst rückzuüberweisen. (Die Verzugszinsen betragen 6 %, die Stundungszinsen 6 % p.a.)

8) Das beim wohnfonds_wien vorgelegte Datenblatt ist hinsichtlich der NutzerInnenkonditionen dahingehend zu ändern, dass die Entlastung der WohnungsnutzerInnen aufgrund der zusätzlichen Förderung ausgewiesen wird.

Das geänderte Datenblatt und die vom Land Wien anerkannten Kennziffern des Datenblattes sind in weiterer Folge Grundlage für die Bildung des Finanzierungsbetrages nach § 69 WWFSG 1989 oder für die Mietzinsbildung nach § 63 Abs. 1 WWFSG 1989.

9) Der Baukostenzuschuss ist aliquot dem Teil, der nicht an die WohnungsnutzerInnen weitergegeben wird, fälligzustellen und analog Pkt. 7) zu refundieren.

10) Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind, in erster Instanz, die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Landesregierung, Wien 1, Rathaus, ausschließlich zuständig.

11) Durch die Unterfertigung der Zweitschrift dieser Zusicherung erklärt sich die Förderungswerberin unwiderruflich mit allen Bestimmungen dieser Zusicherung, des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung, sowie der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung, als für sie rechtsverbindlich einverstanden.

Die Sachbearbeiterin:
Hawlicek

Für die Landesregierung:

Redl

heimbau
Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20

Wien, am 12.12.2019

Land Wien
Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

AMT DER WIENER
LANDESREGIERUNG

Heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20
1150 Wien

MA 50 - Gruppe Neubauförderung
und Eigenmittelersatzdarlehen
Referat Neubauförderung
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel F und G, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74840
Fax +43 1 4000 99 74840
neubaufoerderung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 - NF 971550/2018
12, Wolfganggasse, BAG B
WWFSG 1989

Wien, 24. Juni 2021

§ 3 NeubauVO 27/2007
§ 6 NeubauVO 27/2007
§ 6a NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 7 (2) NeubauVO 27/2007 i.d.g.F. verbesserte Gebäudehüllenqualität

ZUSICHERUNG

I.

Der "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g), im Folgenden kurz "Förderungswerberin" genannt, wird gemäß § 12 sowie gemäß § 14 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl.Nr. 18/89, in der geltenden Fassung, zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit insgesamt 244 Wohnungen (16.619,70 m²) davon 82 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (4.365,86 m²) und 15 Geschäftsräumen (536,24 m²) jeweils in Nutzung

in Wien 12, Wolfganggasse, BAG B
auf der Liegenschaft EZ 2748
KG Meidling

- ein **Darlehen gemäß § 3 NeubauVO 2007 im Betrag von 8.749.529,40 EUR** gegen die ausdrückliche Zustimmung im zu errichtenden Schuldschein, dass ohne weiteres ein Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Wien samt Zinsen im Ausmaß von 0,5 % halbjährlich, samt 6 % Verzugszinsen zuzüglich Zinseszinsen, 6 % Stundungszinsen und einer Nebengebührenkaution in der Höhe

von 40 vH des zugesicherten Darlehensbetrages, das sind 3.499.811,76 EUR, ob der obigen Liegenschaft und gemäß § 6 Abs. 4 das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einverleibt werde,

- ein zusätzliches **Landesdarlehen gemäß § 6 NeubauVO 2007 („Superförderung"), LGBl. für Wien Nr. 27/2007, im Betrag von 654.879,00 EUR,** (150,-- EUR/m² Wohnungs-Wohnnutzfläche), **für 82 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (4.365,86 m²)** gegen die ausdrückliche Zustimmung im zu errichtenden Schuldschein, dass ohne weiteres ein Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Wien samt Zinsen im Ausmaß von 0,5 % halbjährlich, samt 6 % Verzugszinsen zuzüglich Zinseszinsen, 6 % Stundungszinsen und einer Nebengebührenkaution in der Höhe von 40 vH des zugesicherten Darlehensbetrages, das sind 261.951,60 EUR, ob der obigen Liegenschaft und gemäß § 6 Abs. 4 leg.cit. das Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einverleibt werde,

- ein zusätzliches **Landesdarlehen gemäß § 6a Abs. 1 NeubauVO 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007, i.d.F. LGBl. für Wien Nr. 27/2019 im Betrag von 436.586,00 EUR, für 82 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (4.365,86 m²)** gegen die ausdrückliche Zustimmung im zu errichtenden Schuldschein, dass ohne weiteres ein Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Wien samt Zinsen im Ausmaß von 0,5 % halbjährlich, samt 6 % Verzugszinsen zuzüglich Zinseszinsen, 6 % Stundungszinsen und einer Nebengebührenkaution in der Höhe von 40 vH des zugesicherten Darlehensbetrages, das sind 174.634,40 EUR, ob der obigen Liegenschaft und gemäß § 6 Abs. 4 leg.cit. das Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einverleibt werde,

- ein zusätzlicher **Baukostenzuschuss (= nichtrückzahlbarer Zuschuss gemäß § 6a Abs. 1 NeubauVO 2007 LGBl. für Wien Nr. 27/2007 i.d.F. LGBl. für Wien Nr. 27/2019 im Betrag von 654.879,00 EUR, für 82 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (4.365,86 m²)** unter der Voraussetzung, dass ob der obigen Liegenschaft gemäß § 6 Abs. 5 leg.cit. ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten nichtrückzahlbaren Zuschusses (das sind 982.318,50 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde,

- ein zusätzlicher **Baukostenzuschuss (= nichtrückzahlbarer Zuschuss gemäß § 7 (2) NeubauVO 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 i.d.g.F., verbesserte Gebäudehüllenqualität, im Betrag von 171.559,40 EUR**, unter der Voraussetzung, dass ob der obigen Liegenschaft gemäß § 6 Abs. 5 leg.cit. ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von 150 vH des zugesicherten nichtrückzahlbaren Zuschusses (das sind 257.339,10 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde, und unter der Voraussetzung, dass das Bauvorhaben mit verbesserter Gebäudehüllenqualität hergestellt wird,

durch die Wiener Landesregierung namens des Landes Wien zugesichert.

Die Tilgung und Verzinsung der Landesdarlehen (§§ 3, 6a und § 6 Verordnung 2007) erfolgt gemäß den im Abschnitt II. (§§ 3, 6a der VO) bzw. gemäß der im Abschnitt III. (§ 6 der VO) angeführten nachstehenden Bedingungen.

Dieser Förderung liegt folgender Finanzierungsplan zugrunde:

7,98 % Eigenmittel gem. § 69 (1) WWFSG 1989	2.175.021,74 EUR
2,77 % Eigenmittel gem. § 69 (1) WWFSG 1989 (SMART-Wohnungen)	257.105,40 EUR
Hypothekardarlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG (FN 203160s) (vorrangiges Pfandrecht – Norm-Wohnungen)	17.118.669,08 EUR
Hypothekardarlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG (FN 203160s) (vorrangiges Pfandrecht – Smart-Wohnungen)	4.168.165,95 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 3 NeubauVO 2007)	8.749.529,40 EUR
Darlehen des Landes Wien („Superförderung") (§ 6 NeubauVO 2007)	654.879,00 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 6a (1) NeubauVO 2007)	436.586,00 EUR
Baukostenzuschuss des Landes Wien (§ 6a (1) NeubauVO 2007) (Höchstbetragspfandrecht)	654.879,00 EUR
Baukostenzuschuss des Landes Wien (§ 7 (2) NeubauVO 2007) verb. Gebäudehüllenqualität (Höchstbetragspfandrecht)	171.559,40 EUR
Hypothekardarlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG (FN 203160s) (nachrangiges Pfandrecht – Norm-Wohnungen)	1.217.689,87 EUR
Hypothekardarlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG (FN 203160s) (nachrangiges Pfandrecht – Smart-Wohnungen)	915.078,40 EUR
Gesamtbaukosten (inkl. Garagenkosten)	36.519.163,24 EUR

Dieser Finanzierungsplan enthält auch die Herstellungskosten sämtlicher baubehördlich festgesetzter Pflichtstellplätze der obgenannte Wohnhausanlage.

II.

Darlehen gemäß § 3 Neubauverordnung 2007
Baukostenzuschuss gemäß § 6a Neubauverordnung 2007
Darlehen gemäß § 6a Neubauverordnung 2007
Baukostenzuschuss gemäß § 7 Neubauverordnung 2007

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin sind die beiliegenden Originalschuldscheine und die Verpflichtungserklärungen und Pfandbestellungsurkunden beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der Schuldscheine und der Pfandbestellungsurkunden (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunden und eines Grundbuchsauszuges ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Den Pfandrechten / Höchstbetragspfandrechten zu Gunsten des Landes dürfen im Rang keine anderen Geldlasten als solche, die im Finanzierungsplan als vorrangig zu verbüchernd ausgewiesen sind, vorangehen.

Die Nebengebührenkaution der Landesdarlehen haftet auch zur Sicherstellung der Ansprüche, die im Zwangsversteigerungsverfahren nicht kraft gesetzlicher Vorschrift den Rang des Kapitals genie-

ßen, insbesondere auch der länger als 3 Jahre rückständigen Zinsen, Verzugszinsen und Zinseszinsen vom Erstehungstage bis zum Tage der Meistbotsverteilung und der gerichtlichen Verwahrungs- und Erfolglassungsgebühren. Mehrere SchuldnerInnen haften für die Darlehen zur ungeteilten Hand.

Das zur Finanzierung des Bauvorhabens laut Finanzierungsplan (Abschnitt I. der Zusicherung) aufgenommene Kapitalmarktdarlehen muss den Bestimmungen der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. für Wien Nr. 27/2007, in der geltenden Fassung (oder der an deren Stelle tretenden Verordnung), entsprechen.

Eine allfällige Umschuldung dieses Kapitalmarktdarlehens darf nur im Einvernehmen mit dem Amt der Wiener Landesregierung vorgenommen werden.

2) Die Laufzeit der Förderungsdarlehen des Landes beginnt nach Zuzählung der Darlehen mit dem dem Bezug der Wohnungen (Geschäftsräume), spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. April bzw. 1. Oktober.

Die Förderungsdarlehen des Landes sind im Nachhinein mit 0,5 % (im Halbjahr) des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.

Die Rückzahlung der Darlehen beginnt nach der gänzlichen Rückzahlung der gemäß § 3 Abs. 3 der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 i.g.d.F. in Anspruch genommenen Kapitalmarktdarlehen bzw. der Eigenmittel gemäß § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989 in halbjährlichen Pauschalraten im Ausmaß des höchsten bis dahin geleisteten Betrages für die halbjährliche Abstattung der Kapitalmarktdarlehen gemäß § 3 Abs. 3 leg.cit. bzw. der Eigenmittel gemäß § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989 zumindest aber in einer Höhe, dass die Darlehenslaufzeit nach **40** Jahren endet. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

3) Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel gemäß § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 WWFSG 1989 darf für die Norm-Wohnungen bzw. Geschäftsräume auf Förderungsdauer maximal der anlässlich der Vorlage des Projektes im Bauträgerwettbewerb für den Zeitpunkt des Bezugs angebotene Betrag von 4,68 EUR (je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.
Der Betrag erhöht sich jährlich bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 Abs. 1 WWFSG 1989 um mindestens 2,5%.
Der für die Norm-Wohnungen bzw. Geschäftsräume genannte Betrag ist als verbindlich zu betrachten, allerdings nur solange dadurch die gemäß §3 Abs. 4 Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. jedenfalls zu ermittelnden Grenzwerte nicht überschritten werden.

Für die SMART-Wohnungen darf auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1, 3 und 4 WWFSG 1989 in Verbindung mit gemäß § 3 Abs. 4 und §6a Abs. 1 lit c) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. begehrt werden. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich, jeweils zum 1. Jänner, in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 [oder des an seine Stelle tretenden Index] für Juni des Bezugsjahres zu den jeweiligen Indexwerten aller Folgejahre (des vorher angeführten Basisjahres) ergibt.

Einzuhaltende Obergrenze:
Im Falle einer solchen Überschreitung stellt der von vorgenannter Verordnung (in Verbindung mit § 63 Abs. 1, 3 und 4 WWFSG 1989 idF. LGBl. für Wien 69/2019) vorgegebene Wert die absolute Obergrenze der auf die MieterInnen (Nutzungsberechtigten) überwälzbaren Quadratmeter

3 a) Im Sinne des § 69 WWFSG 1989 darf für die von gegenständlicher Zusicherung erfassten SMART-Wohnungen ein Finanzierungsbeitrag (für Bau- und Grundkosten) von max. 60,-- EUR pro m² Wohnnutzfläche begehrt werden; dieser Betrag ist nicht zu indexieren.

3 b) Kautionen und Bürgschaften dürfen für mit Förderungsmitteln des Landes Wien neu errichtete SMART-Wohnungen im Zeitraum ab Förderungszusicherung bis zum Auslaufen der Förderungsleistungen des Landes Wien nicht vereinbart werden, widrigenfalls eine Konventionalstrafe bis zu 25% der förderbaren Gesamtbaukosten der betreffenden Wohnung vereinbart wird. Außerdem kann ein wiederholter Verstoß gegen diese Förderungsbedingung den Ausschluss von der Wiener Wohnbauförderung zur Folge haben.

4) Die Förderungswerberin hat für die im Finanzierungsplan (Abschnitt I.) angeführten Mittel bei einem Kreditinstitut ein gesondertes Konto, lautend auf die Förderungswerberin (samt Adresse des Bauvorhabens) zu eröffnen. Ein Nachweis über die Kontoeröffnung ist dem vom Amt der Wiener Landesregierung bestellten Bauaufsichtsorgan (Magistratsabteilung 25) zu erbringen. Zahlungen, die ein anderes Bauvorhaben betreffen, dürfen nicht über dieses Konto abgewickelt werden. Sämtliche das Bauvorhaben betreffende Zahlungen erfolgen ausschließlich über dieses Konto. Mit dem Kreditinstitut ist zu vereinbaren, dass auf jederzeitiges Verlangen der MA 25 ein Gebarungsauszug über alle bisher erfolgten Kontobewegungen vorzulegen ist. Anforderungen von Landesmitteln erfolgen grundsätzlich nur nach den in dieser Zusicherung festgelegten Bedingungen. Die Anforderung von Hypothekardarlehen auf das Bausonderkonto erfolgt grundsätzlich **nur mit Mitunterfertigung durch das Bauaufsichtsorgan** entsprechend dem Baufortschritt einschließlich eines 6-wöchigen Vorlaufes zur Vermeidung von Überziehungszinsen. Ein Gebarungsauszug ist in diesem Fall vorzulegen. Kontoüberziehungen sind grundsätzlich zu vermeiden, außer sie erscheinen wirtschaftlich vertretbar (z.B. Einhalten der Skontofrist). Auszahlungsbeträge sind nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen unverzüglich den berechtigten Professionistinnen bzw. Professionisten zu überweisen und erfolgen in Eigenverantwortung der Bauträgerin. Von der Förderungswerberin ist grundsätzlich die günstigste Finanzierungsart für das Bauvorhaben zu wählen. Auf dem Sonderkonto (bzw. allfällig eingerichteten Subkonten) anfallende Zinserträge sind in der Endabrechnung auszuweisen und gemäß den Förderungsbestimmungen für das Bauvorhaben zu verwenden.

5) Durch Annahme der Zusicherung bringt die Förderungswerberin zum Ausdruck, dass sie sich verpflichtet, die im Finanzierungsplan angeführten Mittel ausschließlich für das obgenannte Bauvorhaben unter Anerkennung und genauer Einhaltung aller in dieser Zusicherung, im WWFSG 1989 in der geltenden Fassung und in den dazu ergangenen Verordnungen der Wiener Landesregierung enthaltenen Beschränkungen und Auflagen zu verwenden. Das Bauvorhaben ist nach den baubehördlich genehmigten Plänen und nach der dieser Förderung zugrunde gelegten Kostenberechnung auszuführen. Es ist ohne Verzögerung fertig zu stellen und der Benützung zu übergeben. Abweichungen vom genehmigten Bauplan und von der Kostenberechnung bedürfen (unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften) der vorherigen Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung. Die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien ist zeitgerecht und ohne unnötigen Aufschub zu erstatten.

6) Für die Überwachung der bedungenen Bauausführung, der ordnungs- bzw. widmungsgemäßen Verwendung der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Mittel sowie für die Überprüfung der Endabrechnung wird vom Amt der Wiener Landesregierung für die Dauer der Bauführung auf Kosten des Landes Wien ein Bauaufsichtsorgan bestellt. Dem bestellten Bauaufsichtsorgan sowie Organen des Amtes der Wiener Landesregierung ist für die Dauer der Förderungsmaßnahmen im Sinne des WWFSG 1989 die Besichtigung der geförderten Baulichkeit jederzeit zu ermöglichen.

Während der Bauführung ist auf Kosten der Förderungswerberin eine mit dem Logo der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen (abrufbar unter dem Link: http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/logos.html) versehene, haltbare Tafel gut sichtbar auf der Baustelle aufzustellen. Unter dem Logo, welches ein Mindestausmaß von 1,6 m x 0,4 m aufzuweisen hat, ist folgender Text anzubringen: "Dieses Bauvorhaben wird unter Verwendung von Förderungsmitteln des Landes Wien im Rahmen des WWFSG 1989 gefördert".

Die Aufbringung des LOGOS kann entweder
- auf der BAUTAFEL selbst erfolgen, sofern gewährleistet bleibt, dass Lesbarkeit und ästhetisches Gesamtbild der BAUTAFEL dadurch nicht beeinträchtigt werden,

sie kann aber andernfalls auch
- in unmittelbarer örtlicher Nähe der BAUTAFEL erfolgen, unter der Maßgabe, dass einerseits der visuelle Zusammenhang zwischen LOGO und BAUTAFEL sichergestellt wird und andererseits die allgemeingültigen Anforderungen an solche Tafeln (gute Lesbarkeit sowie ansprechende Ästhetik) gewahrt bleiben.

Am fertigen Objekt ist auf Kosten der Förderungswerberin an einer haltbaren Tafel (Metall, Stein) im Format DIN A3 folgender Text anzubringen: "Diese Wohnhausanlage wurde unter Verwendung von Förderungsmitteln des Landes Wien in den Jahren XXXX bis YYYY unter Bürgermeister Dr. Michael Ludwig und Frauen- und Wohnbaustadträtin Vizebürgermeisterin Kathrin Gaál errichtet".

7) Die Überweisung der Landesdarlehen und der Baukostenzuschüsse (der nichtrückzahlbaren Zuschüsse) sowie der im Finanzierungsplan angeführten Kapitalmarktdarlehen erfolgt nur über Antrag des Bauaufsichtsorganes. Die Verwendung der Eigenmittel für den Bau ist dem Bauaufsichtsorgan jedenfalls nachzuweisen. Voraussetzung für eine Auszahlung der Landesdarlehen und ebenso für die Auszahlung der Baukostenzuschüsse sind die Vorlage des Grundbuchsauszuges über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes sowie der Pfandrechte/Höchstbetragspfandrechte und die Vorlage der Baubeginnsanzeige an die Magistratsabteilung 50.

Es hat die nachweisliche Information der bekannten WohnungswerberInnen innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zustellung der Förderungszusicherung über
a) den Grundkostenanteil,
b) den Baukostenanteil unter Zugrundelegung des Finanzierungsplanes der Zusicherung sowie der Preisbasis und der Ausstattung, auf welcher die Kalkulation aufgebaut wurde und unter Bedachtnahme auf aktuelle Mehrkosten (wie der Zwischenfinanzierung etc.)
c) die monatliche Wohnungsaufwandbelastung (ohne Bewirtschaftungskosten) zu erfolgen.

Darüber hinaus sind alle später bekannt werdenden WohnungswerberInnen in gleicher Weise zu informieren.

Die Flüssigmachung der Landesdarlehen und der Baukostenzuschüsse erfolgt nach folgendem vereinbarten Auszahlungsplan. Sollte der Auszahlungsplan nicht eingehalten werden können, ist das Land Wien berechtigt die Förderungszusicherung hinsichtlich der nicht rechtzeitig ausbezahlten Tranche(n) zu widerrufen.

Bei Vorliegen der o.a. Voraussetzungen werden die Landesdarlehen bzw. die Baukostenzuschüsse (die nicht rückzahlbaren Zuschüsse) bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung tranchenweise zur Auszahlung gebracht:

Förderungsparagraph	Jahr	Betrag
Landesdarlehen § 3	2022	8.312.052,90 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2023	437.476,50 EUR
Baukostenzuschuss § 6a	2022	622.135,00 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2023	32.744,00 EUR
Landesdarlehen § 6a	2022	414.756,70 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2023	21.829,30 EUR
Baukostenzuschuss § 7 Abs. 2	2022	162.981,40 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2023	8.578,00 EUR

Die letzten 5 % der Landesdarlehen und der Baukostenzuschüsse werden erst nach Genehmigung der Endabrechnung ausbezahlt. Eine Inanspruchnahme des Hypothekardarlehens laut Finanzierungsplan vor den Landesdarlehen ist zulässig.

8) Die Förderungswerberin hat der Stadt Wien im Wege der Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Wien 3, Guglgasse 7-9 folgende Vorschlagsrechte einzuräumen:

a) für so viel der geförderten **NORM-Wohnungen** wie einem Drittel der geförderten Nutzfläche entspricht; für den Fall, dass die Förderungswerberin der gemäß Beschluss der Wiener Landesregierung vom 30. April 1991, Pr.Zl 1143/91, festgelegten Verpflichtung, 25 % der freiwerdenden geförderten Mietwohnungen der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten, zufolge eines den Mieterinnen bzw. Mietern vertraglich zugesicherten Weitergaberechtes, nicht nachkommen kann, muss bei gegenständlichem Förderungsprojekt ein Vorschlagsrecht für soviel der geförderten Wohnungen eingeräumt werden, wie der Hälfte der geförderten Nutzfläche entspricht.

Weiters ist die Förderungswerberin verpflichtet, auf Förderungsdauer der Stadt Wien jede dritte freiwerdende Wohnung zur Vergabe anzubieten.

b) für so viele der geförderten **SMART-Wohnungen** wie der Hälfte der geförderten Nutzfläche entspricht.

Das Vorschlagsrecht der Wohnservice Wien GmbH gilt auf Förderungsdauer für 50 % aller Wiedervermietungen.

An Unterlagen sind hierbei von der Förderungswerberin vorzulegen: Planparien (inkl. Ansichten, Lageplan etc.) Wohnungspläne, Nutzwertfestsetzungsbescheid oder -gutachten, Baubeschreibungen, Ausstattungs-listen, Wohnungstabellen, Vertragsmuster.

Die Förderungswerberin wird bei Übergabe, zumindest bei Anbotswohnungen, an die Mieterinnen und Mieter die vom Wohnservice Wien erstellte, entgeltliche Willkommensmappe „mein zuhause" nach Tunlichkeit überreichen. Der Förderwerberin wird die Möglichkeit eingeräumt, in Absprache mit dem Wohnservice Wien, der Willkommensmappe weitere objekt- und unternehmensrelevante Materialien beizulegen.

Vor Zuzählung von Finanzierungsmitteln gemäß Finanzierungsplan kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn die Förderungswerberin nicht alle für die Auszahlung vorgesehenen Voraussetzungen (Bedingungen) erfüllt.

Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden.

9) Die interne Aufteilung und Rückzahlung der zur Finanzierung des Bauvorhabens verwendeten Mittel laut Finanzierungsplan ist - jedenfalls innerhalb desselben Verrechnungskreises (siehe Punkt 9b) - nach dem Verhältnis der Nutzwerte im Sinne des § 2 Z. 8 WWFSG 1989 (§ 62 (2) WWFSG 1989) vorzunehmen.

9a) Wurden (im Zuge der Nutzwertfestsetzung) Einstellplätze in Garagen für Kraftfahrzeuge einzeln bewertet, so sind die Förderungsmittel gemäß § 3 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F. dazu auch auf alle Ein- und Abstellplätze aufzuteilen. Wurde (im Zuge der Nutzwertfestsetzung) der Corpus der Garage in seiner Gesamtheit (als eine einzige Bestandseinheit) bewertet, so sind die Förderungsmittel gemäß § 3 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F. auf den Nutzwert der Garage aufzuteilen.

9b) Werden innerhalb einer Wohnhausanlage (bzw. innerhalb einer Anlage mit gemischter Nutzung) Bauteile unterschiedlich gefördert (bzw. bleibt (bleiben) ein (oder mehrere) Bauteil(e) förderungsfrei), so sind die jeweiligen Baukosten dieser unterschiedlich (oder nicht) geförderten Bauteile (im Verhältnis der Nutzflächen/Nutzwerte zueinander) gesondert zu ermitteln und, in weiterer Folge, analog dazu, mehrere Verrechnungskreise zu bilden.

Die Flächen der sonstigen geförderten, der allgemeinen Benützung dienenden Räume, wie etwa Gemeinschaftsräume, Kinderwagenabstellräume etc. werden bei dieser Aufteilung nicht herangezogen.

Bei der Vorschreibung der Rückzahlungsraten hat die Förderungswerberin dafür Sorge zu tragen, dass von MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten nur der dem parifizierten Anteil an dem Förderungsobjekt entsprechende Annuitätenbetrag des dafür gewährten Darlehens eingehoben wird. Die Höhe und Berechnung der von den MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten zu bezahlenden Beträge sind dem Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50) über Verlangen nachzuweisen.

10) Mit den Bauarbeiten ist ohne Verzug, sobald die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, zu beginnen. Die aus der Baubewilligung erwachsenden Fristen sind jedenfalls zu beachten. Der Baubeginn, jede Bauunterbrechung, die Baubeendigung und die Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien sowie eine allfällige vorzeitige Benützung der geförderten Objekte sind dem Amt der Wiener Landesregierung (MA 50) unverzüglich schriftlich bekannt zu geben.

10 a) Benachrichtigungen
Baubeginn und Bauende, aber auch allfällige Unterbrechungen des Baugeschehens (sofern diese nicht nur geringfügig sind) sind

- der Magistratsabteilung 50 Gruppe Neubauförderung
- dem „WSW" (Wohnservice Wien GmbH)

in jedem Fall mitzuteilen.

11) Nachträgliche Änderungen der geförderten Objekte während der Laufzeit der Förderung, insbesondere Vergrößerung der Nutzfläche über das vorgesehene Ausmaß, Umwidmungen usw. sind an die vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung gebunden.

12) Bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen, ausgenommen Etagenheizungen, ist die Förderungswerberin verpflichtet, zumindest nach Ablauf von zwei Jahren nach Bezug eine Aufteilung der gesamten Heizkosten zum überwiegenden Teil unter Berücksichtigung der festgestellten individuellen Verbrauchsanteile vorzusehen.

Die Förderungswerberin ist weiters verpflichtet, die Wartung einer solchen zentralen Wärmeversorgungsanlage vertraglich sicherzustellen.

Weiters hat die Anlage besondere Vorrichtungen (Geräte) zu enthalten, durch die der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jeder einzelnen Benützerin bzw. jedes einzelnen Benützers festgestellt werden kann.

13) Nach Abschluss der Bauführung hat die Förderungswerberin ohne Verzug, nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien die Endabrechnung dem Amt der Wiener Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die Förderungswerberin hat dem Bauaufsichtsorgan alle für die Kostenprüfung notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Den Endabrechnungsunterlagen ist eine Liste (zweifach) über die Aufteilung sowohl der Landesdarlehen als auch der Baukostenzuschüsse (der nicht rückzahlbaren Zuschüsse) anzuschließen.

Die Aufteilung des Landesdarlehens gemäß § 3 VO 2007 i.d.g.F. erfolgt auf alle parifizierten Bestandseinheiten (inklusive der Stellplätze), das Landesdarlehen sowie der Baukostenzuschuss gemäß § 6a VO 2007 i.d.g.F. sind auf die von dieser Förderung umfassten Wohnungen (top Nrn.) und der gewährte Baukostenzuschuss (nichtrückzahlbarer Zuschuss) gemäß § 7 Abs. 2 NeubauVO 2007 i.d.g.F. ist auf alle parifizierten Bestandseinheiten (exklusive Stellplätze) aufzuteilen.

Alle Förderungsmittel sind getrennt nach den Zusicherungen unter Einbeziehung noch folgender Nachförderungen, in welchen der Nutzwertschlüssel der rückzahlungspflichtigen Objekte enthalten ist (siehe auch die Punkte 9, 9a und 9b der Zusicherung) in der Liste darzustellen.

Diese Endabrechnung wird im Auftrag des Amtes der Wiener Landesregierung durch das Bauaufsichtsorgan überprüft.

14) Sind aufgrund der Endabrechnung Förderungsmittel zu refundieren, ist der (sind die) zu viel in Anspruch genommene(n) Betrag (Beträge) unverzüglich, jedenfalls aber binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch das Amt der Wiener Landesregierung und zwar verzinst rückzuüberweisen. (Die Verzugszinsen betragen 6 %, die Stundungszinsen 6 % p.a.)

15) Die Förderungswerberin hat spätestens bis zum Benützungsbeginn der geförderten Baulichkeit dem Amt der Wiener Landesregierung in doppelter Ausfertigung eine Übersichtstabelle vorzulegen, die wenigstens folgende Informationsparameter enthält: Geschäftszahl der MA 50, Objektsadresse (Bezirk, Straße, Hausnummer, Stiegen-Nummer, Tür-Nummer), Quadratmeter, Nutzwert, Vor- und Familienname der MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten und aller mitziehenden Personen, Einkommen, sowie die komplette Adresse der jeweiligen Vorwohnung bzw. der jeweiligen Vorwohnungen. Außerdem ist anzugeben, ob ein Eigenmittelersatzdarlehen und/oder eine „Superförderung" gemäß § 6 Neubauverordnung 2007 in Anspruch genommen wurde.

Die gemäß SMART-Wohnbauprogramm errichteten Wohneinheiten sind auf der Übersichtstabelle extra zu kennzeichnen.

Der Nachweis über das Jahres-Familieneinkommen ist von der vergebenden Bauvereinigung einer Prüfung zu unterziehen. Gleichzeitig mit der Bekanntgabe der künftigen BenützerInnen der geförderten Baulichkeit ist daher auch ein Begleitschreiben der Bauvereinigung des Inhaltes, dass die Angaben hinsichtlich ihrer Richtigkeit geprüft wurden, dem Amt der Wiener Landesregierung vorzulegen.

Nach Bezug der geförderten Wohnung sind sämtliche Rechte an Vorwohnungen in Wien und im Wiener Umland innerhalb von 6 Monaten aufzugeben, es sei denn, dass diese nachweislich aus beruflichen Gründen dringend benötigt werden oder von Verwandten in gerader Linie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden und eine Abtretung des Mietrechtes an diese Personen nicht in Betracht kommt. Sind Vorwohnungen ihrerseits wohnbaugefördert, sind die Rechte daran in jedem Fall aufzugeben. Eine diesbezügliche schriftliche Verpflichtungserklärung sowie die entsprechenden Nachweise sind von der Förderungswerberin dem Amt der Wiener Landesregierung unaufgefordert vorzulegen.

Darüber hinaus ist das Formblatt „persönliche Angaben der WohnungswerberInnen" sowie die Kopien der Meldezettel von sämtlichen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen anzuschließen.

16) Die Förderungswerberin ist nicht berechtigt, MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten von geförderten Wohnungen in irgendeiner Weise ein Weitergaberecht einzuräumen. Sie hat überdies darauf zu achten und in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass im Falle der Wiedervermietung aus dem Titel Investablösen nur ein dem Zeitwert entsprechender Investitionsersatz geleistet wird. Bestehen gesetzliche Vorschriften über die Ermittlung der Höhe des Investitionsersatzes, so ist auf deren Einhaltung zu achten.

Außerdem ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Abschluss von Mietverträgen für in Lebensgemeinschaft lebende Personen selbige auf beide PartnerInnen ausgefertigt werden.

Darüber hinaus ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die abgeschlossenen Mietverträge den Bestimmungen des § 28 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 entsprechen.

Die vorübergehende Vermietung (Untervermietung) von geförderten Wohnungen im Falle einer beruflich bedingten Abwesenheit der MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten ist an die vorherige Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung gebunden.

17) Die Vergabe der Wohnungen (Nutzung oder Miete) darf nur durch die Förderungswerberin selbst und nicht im Wege von RealitätenvermittlerInnen, Gebäudeverwaltungen oder anderen Vermittlungsbüros erfolgen.

18) Werden in der Wohnhausanlage nicht mehr Stellplätze als die baubehördlich festgesetzten Pflichtstellplätze errichtet, so gilt:
Von den vorhandenen Ein- und Abstellplätzen ist zunächst den HausbewohnerInnen ein Platz einheitlich in Miete oder Nutzung anzubieten. Sind über die Zahl der auf diese Weise vergebenen noch weitere Plätze vorhanden, sind sie den HausbewohnerInnen primär anzubieten. Erst wenn diese Versuche nachweislich erfolglos bleiben, können die restlichen Plätze an liegenschaftsfremde BewerberInnen vermietet werden.

18a) Werden in der Wohnhausanlage mehr als die baubehördlich festgesetzten Pflichtstellplätze errichtet, so gilt:

Von den vorhandenen Pflichtstellplätzen (Ein- und Abstellplätze gleichermaßen) ist zunächst den HausbewohnerInnen ein Platz einheitlich in Miete oder Nutzung anzubieten. Sind über die Zahl der auf diese Weise vergebenen noch weitere Plätze vorhanden, sind sie den HausbewohnerInnen primär anzubieten. Erst wenn diese Versuche nachweislich erfolglos bleiben, können die restlichen Plätze an liegenschaftsfremde BewerberInnen vermietet werden.

19) Von der Nutzung geförderter Lokale ausgenommen sind Zweigstellen von Kreditinstituten (inkl. Bausparkassen) und Versicherungen, weiters Einrichtungen von Gebietskörperschaften (ausgenommen Polizeiwachzimmer und Einrichtungen der Stadt Wien).

20) Bei Nichtbeachtung der in den Punkten 16 und 17 festgelegten Vorschriften hat die Förderungswerberin an das Land Wien eine Konventionalstrafe in der Höhe von derzeit 36.400,-- EUR (Preisbasis Jänner 2019) pro Mietwohnung, die entgegen den o.a. Vorschriften weitergegeben wurde, zu entrichten.

21) Die Höhe der Konventionalstrafe ändert sich in dem Ausmaß, das sich aus der Änderung des Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem 1. Jänner 2019 ergibt.

22) Die Zusicherung kann bis zum Beginn der Zuzählung von Finanzierungsmitteln widerrufen werden, wenn die Förderungswerberin die übernommenen Verpflichtungen nicht einhält oder der Zweck der Förderung gefährdet erscheint.

23) Vergebene Landesdarlehen und vergebene Baukostenzuschüsse werden unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten rückgefordert, wenn die Förderungswerberin und Schuldnerin

a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über die zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Darlehen nicht nachkommen,
b) die zur Errichtung des geförderten Objektes vorgesehenen Mittel laut Finanzierungsplan (Abschnitt I.) nicht bestimmungsgemäß verwendet,
c) die ihr gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterlässt,
d) ohne die Zustimmung des Landes Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder am Gebäude erhebliche wertmindernde Veränderungen vornimmt bzw. derartiges zulässt,
e) das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält,
f) oder ihre RechtsnachfolgerInnen das Eigentum (Baurechtseigentum) am geförderten Objekt ohne Zustimmung des Landes durch Rechtsgeschäft unter Lebenden überträgt,
g) den zur Überwachung der bedungenen Bauausführung oder der widmungsgemäßen Verwendung bestellten Personen den Zutritt in das geförderte Objekt nicht ermöglicht,
h) es zulässt, dass Geschäftsräume nicht regelmäßig zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden,
i) das geförderte Objekt nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien oder nach Räumung durch VorbenützerInnen begünstigten Personen zur Benützung übergibt (bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich),
j) geförderte Wohnungen oder Geschäftsräume zu einem höheren als dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet oder Handlungen zur Umgehung von Mietzinsbestimmungen setzt oder zulässt,
k) befristete Mietverträge abschließt,
l) Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder auch in sonstigen schriftlichen Erklärungen übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt.

Vergebene Landesdarlehen und vergebene Baukostenzuschüsse werden unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten rückgefordert,

- wenn die zur Benützung durch (künftige) WohnungsinhaberInnen bestimmte Wohnung weder von diesen noch von nahe stehenden Personen oder von DienstnehmerInnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird (es sei denn, es handelt sich um eine vorübergehende Abwesenheit wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen. Belassen WohnungsinhaberInnen nach Beendigung des Dienstverhältnisses ehemalige DienstnehmerInnen oder deren Hinterbliebene in der Wohnung, weil die Räumung eine soziale Härte bedeuten würde, ist die Förderung nicht zu kündigen)
- wenn die Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des Punktes 15 dieser Zusicherung nicht aufgegeben werden. (Hierbei gilt, dass die Rückforderung nur ausgesprochen werden kann, sofern innerhalb von 6 Monaten ab Androhung der Rückforderung der Landesdarlehen und der Baukostenzuschüsse die nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung oder die Aufkündigung des Mietverhältnisses durch die Förderungswerberin nicht erfolgt ist.)
- wenn WohnungsinhaberInnen Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwerben.

Im Falle einer Rückforderung der Landesdarlehen bzw. der Baukostenzuschüsse gemäß den o.a. Punkten verzinst sich, gemäß § 13 Abs. 4 WWFSG 1989, der zugezählte Betrag vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit jährlich 6 % Verzugszinsen. Die Stundungszinsen betragen 6 % p.a.

Bei Rückforderung der Landesdarlehen und der Baukostenzuschüsse ist die Rückforderung nur für den Teilbetrag auszusprechen, der dem Anteil der geförderten Wohnung (des geförderten Geschäftsraumes) an den angemessenen Gesamtbaukosten laut Aufteilung gemäß Punkt 9, 9a und 9b dieser Zusicherung entspricht.

24) Die Landesdarlehen und die Baukostenzuschüsse können ganz oder teilweise sofort fälliggestellt werden, wenn

a) über das Vermögen der Förderungswerberin der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet wird,
b) die Förderungswerberin als juristische Person in Liquidation tritt oder aufgelöst wird,
c) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft (bzw. hinsichtlich eines verpfändeten Liegenschaftsteiles) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird,

Für die Verzinsung gilt Punkt 23) sinngemäß.

25) Die Bestimmungen des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Zusicherung.

26) Die Förderungswerberin ist verpflichtet, während der Förderungsdauer die geförderten Objekte zum Neubauwert zuzüglich der Abbruchkosten gegen Brandschaden zu versichern und die Versicherungsprämien pünktlich zu bezahlen.

27) Gebühren und sonstige öffentliche Abgaben, die sich aus der Gewährung der Landesdarlehen, der Gewährung der Baukostenzuschüsse und der Aufnahme von anderen Kapitalmarktdarlehen laut Finanzierungsplan ergeben, hat die Förderungswerberin zu tragen.

28) Die Zusicherung von BAUKOSTENZUSCHÜSSEN gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 (LGBl. für Wien 27/2007 i.d.g.F.) wird widerrufen, wenn festgestellt wird, dass der Förderungszweck, also der in Aussicht genommene ökologische Standard bzw. die in Aussicht genommene ökologische

Maßnahme (siehe Abschnitt I. dieser Zusicherung) nicht oder nur ungenügend erreicht (werden) wird. In allen Zweifelsfällen ist das Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsorgan herzustellen.

29) Zugesicherte und bereits ausbezahlte BAUKOSTENZUSCHÜSSE gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 (LGBl. für Wien 27/2007 i.d.g.F.) sind ohne Verzug seitens der Förderungswerberin zur Rückzahlung zu bringen, wenn der Förderungszweck, also das Erreichen des im § 7 (2) Neubauverordnung 2007 (LGBl. für Wien 27/2007 i.d.g.F.) definierten ökologischen Standards (siehe Abschnitt I. dieser Zusicherung) nicht oder nur ungenügend erreicht (worden) ist. In allen Zweifelsfällen ist das Einvernehmen mit dem Bauaufsichtsorgan herzustellen.

30) Das Nicht-Erreichen des oben genannten ökologischen Standards stellt in jedem Fall einen Widerrufsgrund für die gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. zugesicherten Wohnbauförderungsmittel dar.

31) Für nicht zeitgerecht zur Rückzahlung gebrachte Baukostenzuschüsse gemäß § 7 (2) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. sind Verzugszinsen in der Höhe von 6 % p.a., gerechnet vom Eintritt des Wegfalls des förderungsspezifischen ökologischen Standards (der förderungsspezifischen ökologischen Maßnahme), an das Land Wien zu bezahlen.

III.

Darlehen gemäß § 6 Neubauverordnung 2007 („Superförderung")

1) Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beginnt nach Zuzählung mit dem dem Bezug der Wohnung(en), spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. Mai bzw. 1. November. Das Förderungsdarlehen ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. Mai und 1. November zu entrichten.

Das Förderungsdarlehen ist ab der Vermietung der Wohnungen mit 0,70 EUR je Nutzwert und Monat einzuheben und dem Land Wien im Wege der Buchhaltungsabteilung 1 in halbjährlichen Pauschalraten zu den Rückzahlungsterminen 1. Mai und 1. November zurückzuzahlen.

Der anteilige, auf die jeweilige Wohnung entfallende monatliche Rückzahlungsbetrag ist nicht zu leisten, solange die betroffenen MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten die Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittelersatzdarlehen, LGBl. für Wien Nr. 22/1998, in der Fassung des Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 32/2006 für ein Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß von 12,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschreiten. Werden die Einkommensgrenzen für ein Eigenmittelersatzdarlehen im Ausmaß von 7,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten nicht überschritten, beträgt der monatliche Rückzahlungsbetrag 0,35 EUR je Nutzwert.

Die Förderungswürdigkeit der jeweiligen MieterInnen bzw. Nutzungsberechtigten muss periodisch alle fünf Jahre überprüft werden. Die Förderungswerberinnen nehmen zur Kenntnis, dass bei einem gänzlichen Wegfall der Förderungswürdigkeit unverzüglich für die Rückzahlung der Landesdarlehensannuität ein Betrag in der Höhe von 0,70 EUR pro Nutzwert und Monat mit dem Mietzins einzuheben ist; bei einem nur teilweisen Wegfall der Förderungswürdigkeit (das Eigenmittelersatzdarlehen wird auf ein Ausmaß von 7,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten eingeschränkt) ist ein Betrag in der Höhe von 0,35 EUR pro Nutzwert und Monat mit dem Mietzins einzuheben.

2) Von der Förderungswerberin ist der beiliegende Originalschuldschein beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht ehestmöglich die Verbücherung des Schuldscheines [samt anschließender Zustellung des Schuldscheines, des Grundbuchsbeschlusses und des aktuellen Grundbuchsauszuges an das Amt der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50)] zu erwirken. Dem zugehörigen Darlehenspfandrecht dürfen im Rang keine anderen Geldlasten als solche, die im Finanzierungsplan dieser Zusicherung als vorrangig ausgewiesen sind, vorangehen.

Die Nebengebührenkaution haftet auch zur Sicherstellung der Ansprüche, die im Zwangsversteigerungsverfahren nicht kraft gesetzlicher Vorschrift den Rang des Kapitals genießen, insbesondere auch der länger als 3 Jahre rückständigen Verzugs- und Zinseszinsen vom Erstehungstage bis zum Tage der Meistbotsverteilung und der gerichtlichen Verwahrungs- und Erfolglassungsgebühren. Mehrere SchuldnerInnen haften für das Darlehen zur ungeteilten Hand.

3) Die Förderungswerberin hat für die im Finanzierungsplan (Abschnitt I.) angeführten Mittel bei einem Kreditinstitut ein gesondertes Konto, lautend auf die Förderungswerberin (samt Adresse des Bauvorhabens) zu eröffnen. Ein Nachweis über die Kontoeröffnung ist dem vom Amt der Wiener Landesregierung bestellten Bauaufsichtsorgan (Magistratsabteilung 25) zu erbringen. Zahlungen, die ein anderes Bauvorhaben betreffen, dürfen nicht über dieses Konto abgewickelt werden. Sämtliche das Bauvorhaben betreffende Zahlungen erfolgen ausschließlich über dieses Konto. Mit dem Kreditinstitut ist zu vereinbaren, dass auf jederzeitiges Verlangen der MA 25 ein Gebarungsauszug über alle bisher erfolgten Kontobewegungen vorzulegen ist. Anforderungen von Landesmittel erfolgen grundsätzlich nur nach den in dieser Zusicherung festgelegten Bedingungen. Die Anforderung von Hypothekardarlehen auf das Bausonderkonto erfolgt grundsätzlich **nur mit Mitunterfertigung durch das Bauaufsichtsorgan** entsprechend dem Baufortschritt einschließlich eines 6-wöchigen Vorlaufes zur Vermeidung von Überziehungszinsen. Ein Gebarungsauszug ist in diesem Fall vorzulegen. Kontoüberziehungen sind grundsätzlich zu vermeiden, außer sie erscheinen wirtschaftlich vertretbar (z.B. Einhalten der Skontofrist). Auszahlungsbeträge sind nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen unverzüglich den berechtigten Professionistinnen bzw. Professionisten zu überweisen und erfolgen in Eigenverantwortung der Förderungswerberin. Von der Förderungswerberin ist grundsätzlich die günstigste Finanzierungsart für das Bauvorhaben zu wählen. Auf dem Sonderkonto (bzw. allfällig eingerichteten Sub-konten) anfallende Zinserträge sind in der Endabrechnung auszuweisen und gemäß den Förderungsbestimmungen für das Bauvorhaben zu verwenden.

4) Die Förderungswerberin hat sich ausdrücklich zu verpflichten, das Darlehen ausschließlich für das obgenannte Bauvorhaben unter Anerkennung und genauer Einhaltung aller in dieser Zusicherung, im Schuldschein, im WWFSG 1989 in der geltenden Fassung und in den dazu ergangenen Verordnungen der Wiener Landesregierung enthaltenen Beschränkungen und Auflagen zu verwenden.

5) Die Flüssigmachung der Landesdarlehen erfolgt nur über Antrag des Bauaufsichtsorganes und nach folgendem vereinbarten Auszahlungsplan. Sollte der Auszahlungsplan nicht eingehalten werden können, ist das Land Wien berechtigt die Förderungszusicherung hinsichtlich der nicht rechtzeitig ausbezahlten Tranche(n) zu widerrufen.

Bei Vorliegen der o.a. Voraussetzungen werden die Landesdarlehen bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung tranchenweise zur Auszahlung gebracht:

Förderungsparagraph	Jahr	Betrag
Landesdarlehen § 6	2022	654.879,00 EUR

Eine Inanspruchnahme des Hypothekardarlehens laut Finanzierungsplan vor dem Landesdarlehen ist zulässig.

6) Vor Zuzählung von Darlehensbeträgen kann die Zusicherung widerrufen werden, wenn die Förderungswerberin die übernommenen Verpflichtungen nicht einhält oder der Zweck der Förderung gefährdet erscheint.

7) Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden.

8) Anlässlich der Endabrechnung ist eine Liste (zweifach) über die Aufteilung des Landesdarlehens auf die einzelnen Wohnungen (top Nrn.), getrennt nach Zusicherungen, vorzulegen, in welcher die Nutzflächen auf Basis des (gemäß Fertigstellungsanzeige) letztgültigen Planstandes samt dem Aufteilungsschlüssel enthalten sind.

Sind Darlehensbeträge zu refundieren, ist der zu viel in Anspruch genommene Betrag unverzüglich, jedenfalls aber binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch das Amt der Wiener Landesregierung und zwar verzinst rückzuüberweisen. (Die Verzugszinsen betragen 6 %, die Stundungszinsen 6 % p.a.)

9) Das Darlehen wird unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten aufgekündigt, wenn die Förderungswerberin und Schuldnerin

a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen triftiger Gründe ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Verträgen über das Förderungsdarlehen oder über sonstige zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommene Darlehen nicht nachkommt oder
b) das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
c) die ihr gesetzlich obliegende Erhaltung des Gebäudes unterlässt oder
d) ihre Verpflichtungen gemäß § 12 (3) WWFSG 1989 oder die Bedingungen (Auflagen) dieser Zusicherung nicht erfüllt, oder
e) ohne Zustimmung des Landes Wohnungen zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder am Gebäude erhebliche wertvermindernde Änderungen vornimmt oder zulässt oder
f) das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält oder
g) den zur Überwachung der bedungenen Bauausführung oder der widmungsgemäßen Verwendung bestellten Personen den Zutritt in das geförderte Objekt nicht ermöglicht oder
h) die zur Benützung durch (künftige) WohnungsinhaberInnen bestimmte Wohnung weder von diesen noch von nahe stehenden Personen oder von DienstnehmerInnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird (es sei denn, es handelt sich um eine vorübergehende Abwesenheit wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen.)
i) gegen in dieser Zusicherung formulierte Förderungsauflagen verstößt.

Im Falle einer Darlehenskündigung gemäß den o.a. Punkten verzinst sich, gemäß § 13 Abs. 4 WWFSG 1989, das zugezählte Darlehen vom Eintritt des Kündigungsgrundes an mit 6 % p.a. Die Stundungszinsen betragen 6 % p.a..

10) Unbeschadet der obzitierten Kündigungsgründe wird das Darlehen aliquot für Wohnungen, hinsichtlich derer nachträglich Wohnungseigentum begründet wird, gekündigt werden.

11) Das Darlehen kann ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert werden, wenn

a) über das Vermögen der Förderungswerberin und Darlehensschuldnerin der Konkurs oder ein Ausgleichsverfahren eröffnet wird,
b) die Förderungswerberin als juristische Person in Liquidation tritt oder aufgelöst wird,
c) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft (oder eines verpfändeten Liegenschaftsanteiles) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird.

Für die Verzinsung gilt Punkt 9) sinngemäß.

12) Die Bestimmungen des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Zusicherung.

13) Gebühren und sonstige öffentliche Abgaben, die sich aus der Gewährung des Landesdarlehen und der Aufnahme von anderen Kapitalmarktdarlehen laut Finanzierungsplan ergeben, hat die Förderungswerberin zu tragen.

IV.

Allgemeine Bestimmungen

1) Förderbarkeit der Loggienflächen:
Sämtliche Loggien sind - als Loggien - nur dann förderbar, wenn sie zur Gänze mit festem Material fünfseitig umschlossen ausgeführt werden: Die seitliche bauliche Begrenzung einer Loggia ins Freie oder gegen eine angrenzende Loggia muss so beschaffen sein, dass deren vollflächige Bauelemente dauerhaft und fugenlos mit dem Bauwerk verbunden sind und bis zur Decke reichen.

2) Sollte das zur Realisierung gelangende Bauvorhaben in mehr als nur geringfügigem Ausmaß von dem Projekt abweichen, das im Bauträgerwettbewerb juriert wurde, kann gegenständliche ZUSICHERUNG seitens des Landes Wien widerrufen werden.

3) Weiteres Zuzählerfordernis:
Eine Zuzählung von Förderungsmitteln erfolgt - unbeschadet der allfällig erfolgten Erfüllung der übrigen Auszahlungserfordernisse - jedenfalls erst dann, wenn das der Baubewilligung zugrundeliegende (bewilligte) Planwerk seitens der Magistratsabteilung 25 begutachtet wurde und wenn selbiges - auch hinsichtlich der Kostenaufstellung - in der „DATENGEGENÜBERSTELLUNG" der **Magistratsabteilung 25** als dem im Bauträgerwettbewerb vorgelegten Datenkonvolut entsprechend beurteilt worden ist, und wenn überdies die nachfolgend angeführten Prüfunterlagen dem Bauaufsichtsorgan (der Magistratsabteilung 25) nachgereicht wurden und diese Nachreichungen seitens des Bauaufsichtsorganes als erfolgt bestätigt wurden:

- rechtskräftiger Planwechselbescheid
- Kopie der Ankündigung des Bauvorhabens im Amtsblatt
- Ausschreibungsunterlagen
- Reihungsliste der auf Grund der öffentlichen Ausschreibung eingelangten Anbote
- Auftragsschreiben der Baumeisterin bzw. des Baumeisters oder der Generalunternehmerin bzw. des Generalunternehmers; falls nicht die Billigstbieterin bzw. der Billigstbieter mit den Arbeiten beauftragt wird, ist diesbezüglich eine kurze Erläuterung abzugeben.
- Auftragsschreiben der Architektin bzw. des Architekten, der Statikerin bzw. des Statikers oder sonstiger sachverständiger Personen

- Bauphysikalische Berechnung
- Zahlungsplan

4) Gemäß § 9 Wiener Antidiskriminierungsgesetz darf die Vergabe von Förderungen des Landes ausschließlich an natürliche oder juristische Personen erfolgen, die das Verbot der Diskriminierung (§ 2) und Benachteiligung (§ 4 Abs. 3) beachten. Die förderungswerbenden Personen haben eine diesbezügliche Erklärung der Haftungsübernahme abzugeben.

5) Sollte vor Fertigstellung und Endabrechnung des Bauvorhabens eine Wohnungseigentumsbegründung erfolgen, so verpflichtet sich die Förderungswerberin etwaige noch einzutragende Grundbuchsurkunde(n) für die Land Wien Förderung(en) [Schuldschein(e), Verpflichtungserklärung und Pfandbestellungsurkunde] grundbuchsfähig vorzubereiten und dem Land Wien zur Prüfung und Unterfertigung vorzulegen.

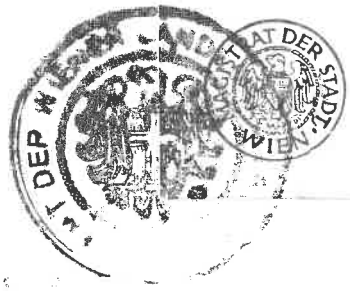
6) Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind, in erster Instanz, die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Landesregierung, Wien 1, Rathaus, ausschließlich zuständig.

7) Durch die Unterfertigung der Zweitschrift dieser Zusicherung erklärt sich die Förderungswerberin unwiderruflich mit allen Bestimmungen dieser Zusicherung, des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung, sowie der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung, als für sie rechtsverbindlich einverstanden.

Sachbearbeiterin:
Hawlicek

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Redl


MAGISTRAT DER STADT WIEN

Land Wien
Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

AMT DER WIENER
LANDESREGIERUNG

Heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20
1150 Wien

MA 50 - Gruppe Neubauförderung
und Eigenmittelersatzdarlehen
Referat Neubauförderung
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel F und G, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74840
Fax +43 1 4000 99 74840
neubaufoerderung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 - NF 971550/2018
12, Wolfganggasse, BAG B
WWFSG 1989
§ 13 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
Kommunale Infrastruktur

Wien, 24. Juni 2021

ERGÄNZUNGS- und ABÄNDERUNGSZUSICHERUNG

In Ergänzung und Abänderung der ha Förderungszusicherung vom 12. November 2019 teilt die Magistratsabteilung 50 mit, dass das Pfandrechte in der Höhe von 150 vH des zugesicherten Baukostenzuschusses (das sind 738.072,00 EUR)

auf der Liegenschaft EZ 2748
KG Meidling

einzuverleiben ist.

Gleichzeitig wird **Pkt. 1) und Pkt.3)** im Abschnitt II wie folgt **geändert**:

II.

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin ist die Verpflichtungserklärung und Pfandbestellungsurkunde beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der Pfandbestellungsurkunde (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunde und eines Grundbuchsauszuges ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Dem Höchstbetragspfandrecht zu Gunsten des Landes dürfen nur Geldlasten, die - im Finanzierungsplan der Förderungszusicherung vom 24. Juni 2021 zur EZ 2748 des Grundbuches der KG Meidling - als vorrangig zu verbüchernd ausgewiesen sind, vorangehen.

3) Die Überweisung des Baukostenzuschusses (des nichtrückzahlbaren Zuschusses) erfolgt nur tranchenweise über Antrag des Bauaufsichtsorganes bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung. Voraussetzung für eine Auszahlung des Baukostenzuschusses sind die Vorlage des Grundbuchsauszuges über die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechts im Ausmaß von 738.072,00 EUR und die Baubeginnsanzeige anlässlich der Errichtung der Wohnhausanlage in Wien 12, Wolfganggasse, BAG B, EZ 2748 des Grundbuches der KG Meidling.

Über den Anspruch aus der Förderungszusicherung kann weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf irgendeine andere Weise unter Lebenden verfügt werden.

Alle übrigen Punkte der ha Förderungszusicherung vom 12. November 2019 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Für die Landesregierung:

Die Sachbearbeiterin:
Hawlicek

Redl

Land Wien
Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

EINGELANGT AM:
Zur Erledigung an
31. AUG. 2021
HV | BÜ
VK | Sek
Proj. Vor. | Techn. A

AMT DER WIENER LANDESREGIERUNG

Heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20
1150 Wien

MA 50 - Gruppe Neubauförderung
und Eigenmittelersatzdarlehen
Referat Neubauförderung
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel F und G, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74840
Fax +43 1 4000 99 74840
neubaufoerderung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 - NF 971550/2018
12, Wolfganggasse, BAG B
WWFSG 1989

Wien, 24. August 2021

ZUSICHERUNGSÄNDERUNG

Abschnitt II. Punkt 3) der Zusicherung vom 24. Juni 2021 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

3) Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel gemäß § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 WWFSG 1989 darf gemäß § 3 Abs. 4 Neubauverordnung 2007 für die **Norm-Wohnungen und Geschäftsräume** auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 und 3 WWFSG 1989 begehrt werden.

Zum Zeitpunkt des Bezugs darf maximal der anlässlich der Vorlage des Projekts im Bauträgerwettbewerb für den Zeitpunkt des Bezugs angebotene Betrag von 4,68 EUR (je Quadratmeter Nutzfläche und Monat) begehrt werden.
Dieser Betrag erhöht sich jährlich jeweils zum 1. Jänner um 2,5 %. Sollte sich jedoch der verlautbarte Indexwert des Verbraucherpreisindex 2015 [oder des an seine Stelle tretenden Index] für Juni jeweils gegenüber dem verlautbarten Indexwert für Juni des vorangegangenen Jahres um mehr als 2,5 % erhöhen, so erhöht sich dieser Betrag um die entsprechende Veränderung des Verbraucherpreisindex 2015.
Beides allerdings maximal bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 Abs. 1 und 3 WWFSG 1989.

Im Falle einer solchen Überschreitung stellt der von vorgenannter Verordnung (in Verbindung mit § 63 Abs. 1 und 3 WWFSG 1989 i.d.F. LGBl. für Wien 69/2019) vorgegebene Wert die einzuhaltende absolute Obergrenze der auf die Mieterinnen (Nutzungsberechtigten) überwälzbaren Quadratmeterbelastung (aufgeteilt gemäß § 63 Abs. 4 WWFSG 1989 über die entsprechenden Nutzwerte) dar.

Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel gemäß § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 WWFSG 1989 darf gemäß § 3 Abs. 4 in Verbindung mit § 6a Abs. 1 lit c) Neubauverordnung 2007 für die **SMART-Wohnungen** auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 und 3 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 6a Abs. 1 lit c) Neubauverordnung 2007 begehrt werden.

Zum Zeitpunkt des Bezugs darf maximal der anlässlich der Vorlage des Projekts im Bauträgerwettbewerb für den Zeitpunkt des Bezugs angebotene Betrag von 4,20 EUR (je Quadratmeter Nutzfläche und Monat) begehrt werden.
Dieser Betrag erhöht sich jährlich jeweils zum 1. Jänner um 2,5 %. Sollte sich jedoch der verlautbarte Indexwert des Verbraucherpreisindex 2015 [oder des an seine Stelle tretenden Index] für Juni jeweils gegenüber dem verlautbarten Indexwert für Juni des vorangegangenen Jahres um mehr als 2,5 % erhöhen, so erhöht sich dieser Betrag um die entsprechende Veränderung des Verbraucherpreisindex 2015.
Beides allerdings maximal bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 Abs. 1 und 3 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 6a Abs. 1 lit c) Neubauverordnung 2007.

Im Falle einer solchen Überschreitung stellt der von vorgenannter Verordnung (in Verbindung mit § 63 Abs. 1 und 3 WWFSG 1989 i.d.F. LGBl. für Wien 69/2019 und in Verbindung mit § 6a Abs. 1 lit. c) vorgenannter Verordnung i.d.g.F.) vorgegebene Wert die einzuhaltende absolute Obergrenze der auf die Mieterinnen (Nutzungsberechtigten) überwälzbaren Quadratmeterbelastung (aufgeteilt gemäß § 63 Abs. 4 WWFSG 1989 über die entsprechenden Nutzwerte) dar.

Alle übrigen Punkte der Förderungszusicherung vom 24. Juni 2021 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Durch die Unterfertigung der Zweitschrift dieser Zusicherungsänderung erklärt sich die Förderungswerberin unwiderruflich mit allen Bestimmungen dieser Zusicherungsänderung, des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung, sowie der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung, als für sie rechtsverbindlich einverstanden.

Sachbearbeiterin:
Hawlicek



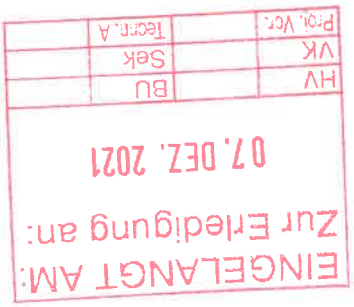
Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Redl

Nachrichtlich an:
1. MA 25 - Vorschreibung
2. MA 50 - Gruppe Eigenmittelersatzdarlehen
3. WOHNFONDS WIEN **(per E-Mail)**
   Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
4. Wohnservice Wien GmbH **(per E-Mail)**
   3, Guglgasse 7-9
5. zum Akt

"Heimbau" Gemeinnützige Bau-,
Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20
1150 Wien

ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND



Wien, am 01.12.2021
W 043/SB/hoe

Bescheinigung gem. § 7 Abs 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie antragsgemäß eine Bescheinigung gemäß § 7 Abs 6 Z. 3 lit. c BTVG. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 7 Abs 6 Z. 3 lit. b BTVG gesichert und gewährleistet sein muss, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherstellungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert werden dürfen.

Ob dazu die grundbücherliche Eintragung eines Belastungsverbotes erforderlich ist, oder eine förderungsrechtliche Auflage ausreicht, können wir derzeit mangels Vorliegens einer diesbezüglichen Rechtsprechung nicht abschließend beurteilen. Auf mögliche aus dieser Rechtsunsicherheit resultierende Rechtsfolgen wird daher hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

1010 Wien · Bösendorferstraße 7 · Tel. +43 1 505 58 24 · Fax +43 1 505 58 24 720
verband@gbv.at · www.gbv.at · ATU 37538107 · DVR 0518263 · ZVR 657328661

"Heimbau" Gemeinnützige Bau-,
Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20
1150 Wien

ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

Wien, am 01.12.2021
W 043/SB/hoe

Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)
Ihr Schreiben vom 22.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bescheinigen hiermit, dass allfällige Rückforderungsansprüche bezüglich der in Ihrem Antrag vom 22.11.2021 angeführten, vor Bezug geleisteten Zahlungen der Erwerber durch die sich aus der geprüften Bilanz per 31.12.2020 ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt sind. Für den am 31.05.2021 - somit fristgerecht - erstellten Jahresabschluss mit Bilanzstichtag per 31.12.2020 wurde am 13.10.2021 ein Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil erteilt.

Das Eigenkapital der Bilanz per 31.12.2020 beträgt € 316.474.521,41. Die in Ihrem Antrag vom 22.11.2021 angeführten, mit gegenständlicher Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG zu sichernden Zahlungen vor Bezug betragen insgesamt € 5.123.900,00 (inkl. allfälliger Zahlungen für Sonderleistungen und Zinsen gem. § 14 BTVG iVm § 8 Abs. 1 BTVG).

Die Bescheinigung gilt mit der Maßgabe, dass die in Ihrem Antrag angeführten Projekte und Zahlungen vor Bezug vollständig und richtig sind bis längstens 31.12.2022.

Gemäß § 7 Abs. 7 BTVG haftet der Revisionsverband im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 UGB dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG.

Mit freundlichen Grüßen

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

cc: Amt der Wiener Landesregierung

1010 Wien · Bösendorferstraße 7 · Tel. +43 1 505 58 24 · Fax +43 1 505 58 24 720
verband@gbv.at · www.gbv.at · ATU 37538107 · DVR 0518263 · ZVR 657328661

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20
Telefon: 01/981 71-0
www.heimbau.at

Österreichischen Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband
Bösendorferstraße 7/II
1010 WIEN

Wien, 22.11.2021/mk

Antrag gem. § 7 (6) Z. 3 BTVG
Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir ersuchen den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband um Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG bis **31.12.2022** für die unten angeführten Zahlungen der Erwerber des unten angeführten Projekts, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt wird und deren (erste) Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt.

Für den fristgerecht am 31.05.2021 erstellten, das Geschäftsjahr 2020 betreffenden Jahresabschluss (Bilanzstichtag: 31.12.2020) wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 13.10.2021 erteilt.

Bauvorhaben	Zeitraum der vor dem beabsichtigten Bezugstermin vorgesehenen Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen	Vor Bezug bestehende bzw. vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (Gesamtsumme)[1]	Beabsichtig-ter Bezugstermin
1120 Wien, Eichenstraße 2 / Hermann-Glück-Weg 6	01.11.2021 – 31.10.2022	5.123.900,00	01.11.2022
Gesamtes Sicherungserfordernis[1]		**5.123.900,00**	

[1] Hier sind sämtliche vor dem beabsichtigten Bezug im Gültigkeitszeitraum der Bescheinigung bestehende bzw. vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (inklusive Zahlungen für Sonderleistungen gem. § 1 Abs. 1 2. Satz BTVG) sowie auch Zinsen für allfällige Rückforderungsansprüche gem. § 8 Abs. 1 iVm § 14 BTVG anzuführen.

DVR Nr.: 0531545
Firmenbuchgericht Wien
FN 97431g
ATU 43900105

Wir erklären ausdrücklich, dass die in voriger Aufstellung angeführten Projekte vollständig sind, d.h. dass die Aufstellung sämtliche Projekte und in voller Höhe jene allfälligen Rückforderungsansprüche nach dem BTVG enthält, für welche die Sicherungspflicht durch Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 BTVG als erfüllt gelten soll. Entstehen neue oder zusätzliche Sicherungserfordernisse, verpflichten wir uns, eine neuerliche Bescheinigung zu beantragen oder andere Sicherungsinstrumente gem. § 7 BTVG einzusetzen.

Weiters verpflichten wir uns, unverzüglich und insoweit andere Sicherungsinstrumente gem. § 7 BTVG einzusetzen, sobald das Eigenkapital - aus welchen Gründen auch immer - nicht mehr ausreicht, allfällige Rückforderungsansprüche abzudecken.

Wir ersuchen eine Kopie der Bescheinigung an das Amt der Wiener Landesregierung zu übermitteln.

mit freundlichen Grüßen

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

ENTWURF 29.11.2021

DIENSTBARKEITSVERTRAG
(WOLFGANGGASSE)

abgeschlossen zwischen

1.) **GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft** (FN 52149s)
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10

- in der Folge kurz "GESIBA" genannt -

2.) **"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung** (FN 97431g)
1150 Wien, Tannengasse 20

- in der Folge kurz "Heimbau" genannt -,

3.) **WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.** (FN 433228a)
1010 Wien, Eßlinggasse 8-10

- in der Folge kurz "WIGEBA" genannt -

- alle zusammen in der Folge kurz "Vertragsparteien" genannt -

wie folgt:

I.
SACH- UND RECHTSLAGE

(1) Die Vertragsparteien sind jeweils Eigentümer nachgenannter Liegenschaften der KG 01305 Meidling:

Eigentümer	EZ	Grundstück/Bauplatz
GESIBA	2746	511/4 (Bauplatz 1A)
WIGEBA	2747	603 (Bauplatz 1B)
Heimbau	2748	511/5 (Bauplatz 1C)

(2) Auf den vorgenannten Bauplätzen werden Wohnhäuser samt Tiefgaragen errichtet. Die Erschließung der Tiefgaragen wird über eine gemeinsame Ein- und -ausfahrt auf Bauplatz 1C sowie Durchwegungen und Fluchtwege über Nachbarbauplätze erfolgen. Der Kinder- und Jugendspielplatz für sämtliche Bauplätze wird sich auf den Bauplätzen 1A und Bauplatz 1C befinden, der gemeinsame Kleinkinderspielplatz für die Bauplätze 1A und 1B auf diesen. Auf Bauplatz 1C wird eine an den Bauplatz 1A angrenzende Fläche diesem als Kindergartenfläche zur Verfügung gestellt. Desweiteren wird es gemeinsame Feuerwehrzufahrten sowie Feuerwehraufstellflächen für benachbarte Bauplätze geben. Zwischen Bauplatz 1B und 1C springen in einem Bereich die Feuermauern zur Bildung eines Lichthofes zurück.

(3) Die Vertragsparteien sind übereingekommen, diese - bereits im Zuge der Projektentwicklung vereinbarten - liegenschaftsübergreifenden Nutzungsrechte durch die Vereinbarung entsprechender Dienstbarkeiten auch grundbücherlich sicherzustellen. Mit diesem Dienstbarkeitsvertrag werden auch allfällige bis dato zwischen den Vertragsparteien bestehende schuldrechtliche Vereinbarungen betreffend Dienstbarkeiten hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaften bereinigt und hiermit endgültig geregelt.

(4) Die Vertragsparteien streben die Verbücherung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeiten ob ihrer jeweiligen Liegenschaften vor dem ersten Geldrang an, weshalb sie sich bemühen werden, bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ihre Liegenschaften soweit möglich nicht mit Pfandrechten zu belasten und kein (weiteres) schlichtes Miteigentum zu begründen. Hinsichtlich bestehender oder bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages eingetragener Pfandrechte werden sich die Vertragsparteien bemühen entsprechende Vorrangeinräumungserklärungen der Pfandgläubiger einzuholen, wozu sie den Vertragserrichter dieses Dienstbarkeitsvertrages ausdrücklich bevollmächtigen und beauftragen, stimmen der Vorrangeinräumung hiermit ausdrücklich zu und verpflichten sich selbst auch entsprechende Zustimmungserklärungen abzugeben (siehe dazu auch die Vollmacht gemäß Punkt III. Abs. (9) dieses Vertrages). Die Vertragsparteien erklären sich auch mit der nachträglichen, dh erst nach Verbücherung dieses Vertrages erfolgenden, Herstellung dieser Grundbuchsordnung einverstanden.

(5) Wenn nicht in diesem Vertrag gesondert anderes festgehalten wird, stehen die mit diesem Vertrag eingeräumten ad personam ausübbaren (Mit)benutzungsrechte nicht nur den Eigentümern der jeweiligen Bauplätze bzw von Wohnungseigentumsobjekten zu, sondern auch den Mietern von auf diesen Bauplätzen errichteten Objekten sowie deren mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitbewohnern bzw deren Gästen sowie Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten. Gleichzeitig wird festgehalten, dass es sich bei diesem Vertrag um keinen Vertrag zu Gunsten Dritter handelt; die hier enthaltene Aufzählung dient lediglich der Veranschaulichung und Abgrenzung der Ausübungsberechtigten.

(6) Soweit in diesem Vertrag die Verrechnung von Kosten vorgesehen ist (dies betrifft daher nicht eine etwaige Verpflichtung zur Tragung der Herstellungskosten aufgrund gesonderter Vereinbarung[en]), soll die Kostentragungspflicht nur bestehen, wenn und solange eine Mit(Benutzung) durch das herrschende Grundstück möglich ist. Es dürfen daher nur Kosten für jene Aufwendungen verrechnet werden, die nach Fertigstellung und

Zurverfügungstellung der Dienstbarkeitsflächen bzw. -einrichtungen getätigt werden. Zudem entsteht eine Kostentragungspflicht für das herrschende Grundstück erst mit Erstbezug.

II.
DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNGEN

Sohin räumen die Vertragsparteien einander nachgenannte Dienstbarkeiten ein:

A.
TIEFGARAGENEIN-, -AUS- UND –DURCHFAHRTEN / FEUERMAUERÖFFNUNGEN / FLUCHTWEGE

(1.1) HEIMBAU als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke 511/4, 603, je KG 01305 Meidling,

- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 8 ausgewiesenen Ein- und Ausfahrt Garage samt Garagentor und Schlüsselschalter/Bedientableau,
- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 12 ausgewiesenen Fläche zum Begehen und Befahren
- die Dienstbarkeit der Duldung der Feuermaueröffnung im im angeschlossenen Servitutsplan mit 35 bezeichneten Bereich

ein.

(1.2) GESIBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern des herrschenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling,

- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 11 ausgewiesenen Fläche zum Begehen und Befahren
- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung des im angeschlossenen Servitutsplan mit 17, 21 und 25 bezeichneten Stiegenhauses als Fluchtstiegenhaus aus der Tiefgarage samt Zu- und Abgang zu diesem
- die Dienstbarkeit der Duldung von Feuermaueröffnungen in den im angeschlossenen Servitutsplan mit 33, 34 und 39 bezeichneten Bereichen
- die Dienstbarkeit der Duldung von Feuermaueröffnungen samt Brandschutztoren in den im angeschlossenen Servitutsplan mit 35, 37 und 38 bezeichneten Bereichen

ein.

(1.3) WIGEBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling

- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 13 und 14 ausgewiesenen Flächen zum Begehen und Befahren
- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung des im angeschlossenen Servitutsplan mit 19, 23 und 27 bezeichneten Stiegenhauses als Fluchtstiegenhaus aus der Tiefgarage samt Zu- und Abgang zu diesem
- die Dienstbarkeit der Duldung von Feuermaueröffnungen in den im angeschlossenen Servitutsplan mit 32, 37 und 38 bezeichneten Bereichen
- die Dienstbarkeit der Duldung von Feuermaueröffnungen samt Brandschutztoren in den im angeschlossenen Servitutsplan mit 33, 34 und 39 bezeichneten Bereichen

ein.

(2) Die Regelung der Errichtung dieser Einrichtungen und der Tragung der hierfür entstehenden Kosten unterliegt nicht dieser Vereinbarung. Festgehalten wird, dass die Mitbenutzung gemäß Abs (1.1) bis (1.3) ab 31.08.2022 erfolgen wird können; HEIMBAU hat bis dahin eine diesbezügliche Teilfertigstellungsanzeige an GESIBA und WIGEBA zu übermitteln.

(3) Sämtliche Kosten der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung), Wartung und Reinigung (samt Winterdienst) der Beläge der im angeschlossenen Servitutsplan mit 8 und 12 ausgewiesenen Flächen sowie des Betriebes, der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) und Wartung des Garagentores und Schlüsselschalter/Bedientableau, werden - soweit sie konkret diesen Flächen und Einrichtungen zugordnet werden können - in folgendem Verhältnis getragen:

Bauplatz	**Stellplätze / Anteil**
Bauplatz 1A	80 / 25,64 %
Bauplatz 1B	75 / 24,04 %
Bauplatz 1C	157 / 50,32 %

Sämtliche Kosten der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung), Wartung und Reinigung (samt Winterdienst) der Beläge der im angeschlossenen Servitutsplan mit 11, 13 und 14 ausgewiesenen Flächen sowie des Betriebes, der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) und Wartung sämtlicher Feuermaueröffnungen samt Brandschutztoren (dies umfasst auch die im angeschlossenen Servitutsplan im Bereich 35 ausgewiesene Feuermaueröffnung) - soweit sie konkret diesen Flächen und Einrichtungen zugordnet werden können - in folgendem Verhältnis getragen:

Bauplatz	Stellplätze / Anteil
Bauplatz 1A	80 / 51,61 %
Bauplatz 1B	75 / 48,39 %

Ändert sich die Anzahl der letztlich errichteten Kfz-Abstellplätze (gemäß den nach Baufertigstellung zu erstellenden bauordnungsgemäßen Bestandsplänen) auch nur auf einem Bauplatz um einen Kfz-Abstellplatz, erfolgt eine entsprechende Anpassung der vereinbarten Aufteilungsschlüssel für zukünftige Abrechnungsperioden.

(4) Die Eigentümer bzw Verwalter werden sich tunlichst bemühen, für die in Abs (3) aufgezählten Erhaltungs- und Wartungsarbeiten die gleichen Auftragnehmer zu beauftragen.

(5) Die Abrechnung der Kosten erfolgt einmal jährlich (Abrechnungsperiode = Kalenderjahr) durch die Eigentümer bzw Verwalter des dienenden Grundstücks. Die Rechnungen (samt zugehörigen Belegen bzw. Belegkopien) sind mit Datum 31.12. auszustellen und den Eigentümern der nutzungsberechtigten Grundstücke einlangend bis längstens 31.03. zu übermitteln, damit die anteiligen Kosten periodengerecht in der Jahresabrechnung der Betriebskosten bzw. laufenden Aufwendungen (je nach Nutzungsform gemäß WEG, WGG oder MRG) berücksichtigt werden können.

Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, die einen Betrag von EUR 5.000,00 netto pro Maßnahme überschreiten, dürfen jedoch sofort nach Anfall in Rechnung gestellt werden und sind die Eigentümer vorgenannter Bauplätze diesfalls zur (entsprechend anteiligen) Zahlung innerhalb von vier Wochen verpflichtet. Soweit nicht Gefahr im Verzug vorliegt, ist die Beauftragung solcher Maßnahmen unter den Verwaltungen der vorgenannten Bauplätze abzustimmen. Der vorgenannte Betrag ist wertgesichert. Die Anpassung hat einmal jährlich jeweils im Dezember mit Wirkung ab 1. Jänner des Folgejahres anhand des von der Statistik Austria verlautbarten VPI 2015 zu erfolgen. Der genannte Betrag verändert sich hierbei jeweils im selben Ausmaß wie sich der endgültig festgesetzte VPI 2015 mit Basismonat September des Vorjahres zum endgültig festgesetzten VPI 2015 mit Basismonat September des laufenden Jahres verändert hat.

B.
KINDER- UND JUGENDSPIELPLATZ / KLEINKINDERSPIELPLATZ

(1.1) HEIMBAU als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke 511/4, 603, je KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 5 ausgewiesenen Fläche eines Kinder- und Jugendspielplatzes ein.

(1.2) GESIBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke 511/5, 603, je KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 1 ausgewiesenen Fläche eines Kinder- und Jugendspielplatzes ein.

(1.3) GESIBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 4 ausgewiesenen Fläche eines Kleinkinderspielplatzes ein.

(1.4) WIGEBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 10 ausgewiesenen Fläche eines Kleinkinderspielplatzes ein.

(2) Die Spielplätze sind entsprechend ihrer jeweiligen Ausgestaltung durch die Eigentümer der dienenden Grundstücke zu nutzen. Der Eigentümer der dienenden Grundstücke behalten sich vor - in Abstimmung untereinander - Benützungsordnungen zu erlassen, die auch Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten/des Nutzerkreises beinhalten können, wenn sich solche Einschränkungen aus gesetzlichen oder behördlichen Vorgaben ergeben.

(3) Die Regelung der Errichtung der Spielplätze und der Tragung der hierfür entstehenden Kosten unterliegt nicht dieser Vereinbarung.

(4) Für den Betrieb, die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung), Wartung (inklusive Beleuchtung und Grünflächenpflege) und Reinigung (inklusive Winterdienst) und Verwaltung der Spielplätze (inklusive der darauf befindlichen Anlage) haben die Eigentümer der dienenden Grundstücke zu sorgen. Die Vertragspartner werden sich tunlichst bemühen, für diese Maßnahmen die gleichen Auftragnehmer zu beauftragen.

(5.1) Die Kosten für die unter Abs. (4) genannten Maßnahmen für den Kinder- und Jugendspielplatz (Flächen 1 und 5) sind - soweit sie konkret diesen Flächen und Einrichtungen zugordnet werden können - in folgendem Verhältnis zu tragen:

Bauplatz	**Nutzfläche/Anteil**
Bauplatz 1A	12.698,88 m^2 / 32,98 %
Bauplatz 1B	6.643,21 m^2 / 17,25 %
Bauplatz 1C	19.167,63 m^2 / 49,77 %

(5.2) Die Kosten für die unter Abs. (4) genannten Maßnahmen für den Kleinkinderspielplatz (Flächen 4 und 10) sind - soweit sie konkret diesen Flächen und Einrichtungen zugordnet werden können - in folgendem Verhältnis zu tragen:

Bauplatz	Nutzfläche/Anteil
Bauplatz 1A	12698,88 m^2 / 65,65 %
Bauplatz 1B	6.643,21 m^2 / 34,35 %

(5.3) Nach Baufertigstellung der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlagen sind diese Kostenverteilungsschlüssel auf Basis der gemäß den den Fertigstellungsanzeigen angeschlossenen Bestandplänen errichteten oberirdischen Nutzflächen gemäß § 16 Abs. (2) WGG idF vom 11.12.2014 für zukünftige Abrechnungsperioden anzupassen.

Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt einmal jährlich (Abrechnungsperiode = Kalenderjahr) durch die Eigentümer bzw Verwalter des dienenden Grundstücks. Die Rechnungen (samt zugehörigen Belegen bzw. Belegkopien) sind mit Datum 31.12. auszustellen und den Eigentümern der nutzungsberechtigten Grundstücke einlangend bis längstens 31.03. zu übermitteln, damit die anteiligen Kosten periodengerecht in der Jahresabrechnung der Betriebskosten bzw. laufenden Aufwendungen (je nach Nutzungsform gemäß WEG, WGG oder MRG) berücksichtigt werden können.

Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, die einen Betrag von EUR 5.000,00 netto pro Maßnahme überschreiten, dürfen jedoch sofort nach Anfall in Rechnung gestellt werden und sind die Eigentümer vorgenannter Bauplätze diesfalls zur (entsprechend anteiligen) Zahlung innerhalb von vier Wochen verpflichtet. Soweit nicht Gefahr im Verzug vorliegt, ist die Beauftragung solcher Maßnahmen unter den Verwaltungen der vorgenannten Bauplätze abzustimmen. Der vorgenannte Betrag ist wertgesichert. Die Anpassung hat einmal jährlich jeweils im Dezember mit Wirkung ab 1. Jänner des Folgejahres anhand des von der Statistik Austria verlautbarten VPI 2015 zu erfolgen. Der genannte Betrag verändert sich hierbei jeweils im selben Ausmaß wie sich der endgültig festgesetzte VPI 2015 mit Basismonat September des Vorjahres zum endgültig festgesetzten VPI 2015 mit Basismonat September des laufenden Jahres verändert hat.

C.
FEUERWEHRZUFAHRTEN/AUFSTELLFLÄCHEN FEUERWEHR

(1.1) GESIBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke 511/5, 603, je KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 3 und 30 ausgewiesenen Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche ein.

(1.2) GESIBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 36 ausgewiesenen Feuerwehraufstellfläche ein.

(1.3) HEIMBAU als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 15 und 28 ausgewiesenen Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche ein.

(1.4) HEIMBAU als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke 511/4, 603, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan 29 ausgewiesenen Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche ein.

(1.5) WIGEBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der dienenden Grundstücke 511/4, 511/5, je KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 9 ausgewiesenen Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche ein.

(2) Für die Errichtung, den Betrieb, die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung), Wartung und Reinigung (inklusive Winterdienst) und Verwaltung der Flächen hat der Eigentümer des jeweiligen dienenden Grundstücks auf eigene Kosten zu sorgen.

D.
FEUERWEHRÖFFNUNGEN - LICHTHOF

HEIMBAU als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer im im Servitutsplan mit 31 bezeichneten Bereich ein.

WIGEBA als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 603, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer im im Servitutsplan mit 32 bezeichneten Bereich ein.

E.
KINDERGARTENFLÄCHE

(1) HEIMBAU als derzeitige Alleineigentümerin des dienenden Grundstücks 511/5, KG 01305 Meidling, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks 511/4, KG 01305 Meidling, die Dienstbarkeit der Duldung der ausschließlichen Nutzung der im angeschlossenen Servitutsplan mit 6 ausgewiesenen Außenfläche ein.

(2) Die Außenfläche dient als Kindergartenfläche im Sinne des Beitrages zum Bauträgerwettbewerb Wien 12., Wolfganggasse und darf als solche oder in vergleichbarer Weise genutzt werden. Jedenfalls ausgeschlossen ist die Nutzung im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes.

(3) Das ausschließliche Nutzungsrecht umfasst auch das Recht, die Fläche abzuzäunen und Dritten (entgeltlich oder unentgeltlich) zu überlassen.

(4) Für die Errichtung, den Betrieb, die Erhaltung, Wartung und Verwaltung der Außenfläche hat der Eigentümer des herrschenden Grundstückes auf eigene Kosten zu sorgen. Die Übergabe und Übernahme der (noch vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks fertigzustellenden) Außenfläche wird spätestens am 01.06.2022 erfolgen.

III.
ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

(1) Die Vertragsparteien nehmen die vorgenannten Rechtseinräumungen hiermit ausdrücklich an.

(2) Die diesen Vertrag fertigenden Organe der Vertragsparteien erklären hiermit jeweils an Eides Statt, dass die jeweilige Gesellschaft ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und an dieser Gesellschaft Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind.

(3) Die Einräumung und Verbücherung der vorgenannten Dienstbarkeiten erfolgt jeweils auf Bestanddauer der auf den herrschenden Grundstücken zur Errichtung gelangenden Wohnhausanlagen sowie Tiefgaragen. Nach Erlöschen haben die Eigentümer der jeweils herrschenden Grundstücke etwaig vorhandene Anlagen, die ausschließlich ihnen der Ausübung der Dienstbarkeit gedient haben, auf ihre Kosten zu entfernen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tunlich ist oder nicht ein Belassen mit keinem (dann gegenwärtigem oder zukünftigem) Aufwand und Kosten für den Eigentümer des dienenden Grundstücks verbunden ist.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum an den vertragsgegenständlichen Grundstücken zu überbinden. Diese Überbindungsverpflichtung endet mit der Verbücherung der die jeweilige Vertragspartei berechtigenden bzw. belastenden Dienstbarkeiten

(5) Die Einräumung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeiten erfolgt entgeltlich. Jeder Bauplatz hat ein einmaliges Entgelt von EUR 1.000 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, sohin EUR 1.200 an die Eigentümer der anderen Bauplätze zu bezahlen, dessen Zahlung durch wechselseitige Aufrechnung erklärt wird.

(6) Die Kosten und Gebühren der Errichtung und Verbücherung dieses Servitutsvertrages tragen die Vertragsparteien im Verhältnis gemäß Punkt II.B Abs. (5.1).

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

(8) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die beim vorgenannten Vertragsverfasser hinterlegt wird und auch nach der Grundbuchsdurchführung als gemeinschaftliche Urkunde von diesem treuhändig zu verwahren ist. Jede Vertragspartei erhält eine einfache Abschrift bzw. über Wunsch und auf eigene Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften.

(9) Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit für sich und ihre allfälligen Rechtsnachfolger am Eigentum an den vertragsgegenständlichen Grundstücken dem Vertragsverfasser, RA Mag. Martin Nepraunik, geb. 23.09.1973, und seinen Kanzleipartnern, 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 den unwiderruflichen Auftrag samt Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und zur Verfassung und Fertigung aller zu dieser Grundbuchsdurchführung etwaig noch notwendigen oder zweckmäßigen Urkunden (insbesondere auch Vorrangeinräumungserklärungen sowie Zustimmung hiezu als zurücktretende, vortretende Berechtigte oder als jeweiliger Liegenschaftseigentümer zur Sicherstellung der Verbücherung der Dienstbarkeiten vor dem ersten Geldrang) und sonstigen Eingaben - dies unter ausdrücklicher Genehmigung der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens - und zur Entgegennahme von diesbezüglichen Zustellungen.

IV.
AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN[1]

(1) "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g) erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Lastenblatt …

(2) GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (FN 52149s) erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Lastenblatt …

(3) WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (FN 433228a) erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Lastenblatt …

[1] Noch zu ergänzen.

Beilagen:
Servitutsplan VERMESSUNG ANGST GZ 14328 D2 vom 09.09.2021

Wien, den _____ _____

"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wien, den _____ _____

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Wien, den _____ _____

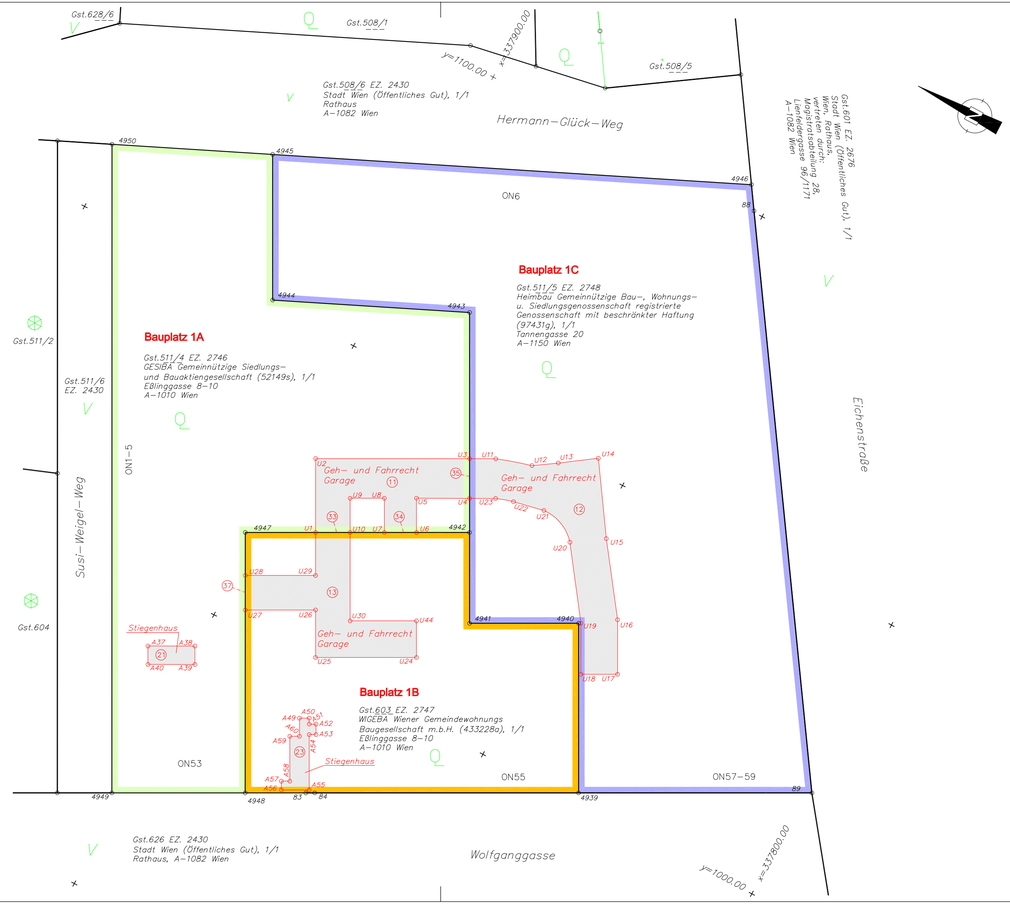
WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.

Servitutsausweis

Gst.	BANU	EZ.	Eigentümer	Fläche lt. Kat.	Bez.	Servitut Figurumschreibung	Fläche	Ber aus
511/4	GT1	2746	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft (52149s)	**3835**	1.1	U1–U2–U3–U4–U5–U6–U7–U8–U9–U10–(U1) Geh– und Fahrrecht Garage	228	g
					2.1	A37–A38–A39–A40–(A37) Stiegenhaus	24	g
					3.3	U1–U10 Öffnung in der Feuermauer	–	g
					3.4	U7–U6 Öffnung in der Feuermauer	–	g
					3.6	U3–U4 Öffnung in der Feuermauer, Brandschutztor	–	g
					3.7	U27–U28 Öffnung in der Feuermauer, Brandschutztor	–	g
511/5	GT1	2748	Heimbau Gemeinnützige Bau–, Wohnungs– u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (97431g)	**5517**	1.2	U3–U11^U12–U13–U14–U15–U16–U17–U18–U19–U20^U21–U22^U23–U4–(U3) Geh– und Fahrrecht Garage	329	g
					3.5	U3–U4 Öffnung in der Feuermauer	–	g
603	GT1	2747	WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (433228a), 1/1	**2095**	1.3	U24–U25–U26–U27–U28–U29–U1–U10–U30–U44–(U24) Geh– und Fahrrecht Garage	250	g
					2.3	A49–A50–A51–A52–A53–A54–A55–A56–A57–A58–A59–A60–(A49) Stiegenhaus	37	g
					3.3	U1–U10 Öffnung in der Feuermauer, Brandschutztor	–	g
					3.4	U7–U6 Öffnung in der Feuermauer, Brandschutztor	–	g
					3.7	U27–U28 Öffnung in der Feuermauer	–	g

Maßstabsleiste

10m 5m 0 10m 20m 30m 40m 50m



VERMESSUNG ANGST Ziviltechnikergesellschaft mbH
1020 Wien, Mayergasse 11,Telefon 211 72△, Fax 211 72–22 e–mail: office@angst.at

SERVITUTSPLAN

1. Untergeschoss

der Liegenschaften
EZ. 2746 Gst. 511/4
EZ. 2748 Gst. 511/5
EZ. 2747 Gst. 603

Kat. Gem. Meidling 01305
Ger. Bez. Meidling

1120 Wien,
Wolfganggasse 53-59 - Susi-Weigel-Weg 1-5 -
Hermann-Glück-Weg 6 - Eichenstraße

Vorausexemplar

Raum für digitale Signatur

Vermessung Angst ZT GmbH
ZIVILTECHNIKER GMBH FÜR VERMESSUNGSWESEN
WIEN

Parie :

Auf Grund der vom BM f. wirtschaftliche Angelegenheiten
am 1. Juli 1996, Zl. 91.519/28–IV/7/96 (12. Jänner 1968,
Zl. 27 487–Präs/V/68, 5. Juli 2002, Zl. 91.514/402–I/3/02
und 17. September 2014, Zl. 91.514/0641–I/3/14) erteilten
Befugnisse wurde die Vermessung zur Verfassung dieses
Planes am 30.09.2019 abgeschlossen.

Mit Rundsiegel und Unterschrift eines Befugten ist diese Papierausfertigung ein Gleichstück des elektronischen Originals der Urkunde und stimmt mit der Originalurkunde im Urkundenarchiv der Bundes–Architekten und Ingenieurkonsulenten vollinhaltlich überein.

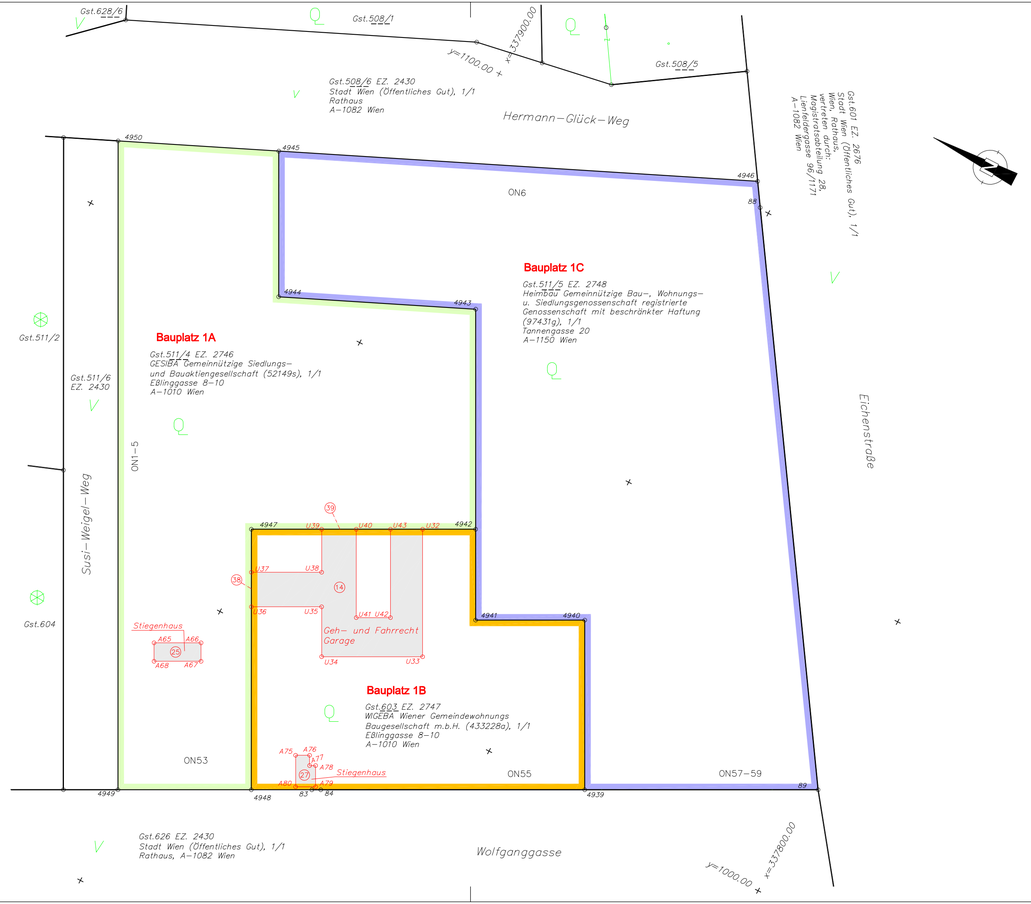
GZ 14328 D2	TÜV NORD CERT GmbH	Maßstab 1:500	SP 10 Bearbeiter :	DW
Wien, am 09.09.2021			Aufnahme	HAME –
Grundbuchstand v. 07.09.2021			Ausarbeitung	ECKS –
			Prüfung	KRED 64
			Gegenprüfung	TROR 95

Servitutsausweis

Gst.	BANU	EZ.	Eigentümer	Fläche lt. Kat.	Servitut Bez.	Figurumschreibung	Fläche	Ber aus
511/4	GT1	2746	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft (52149s)	3835	(25)	A65–A66–A67–A68–(A65) Stiegenhaus	24	g
					(38)	U36–U37 Öffnung in der Feuermauer, Brandschutztor	–	g
					(39)	U39–U40 Öffnung in der Feuermauer	–	g
603	GT1	2747	WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (433228a), 1/1	2095	(14)	U32–U33–U34–U35–U36–U37–U38–U39–U40–U41–U42–U43–(U32) Geh– und Fahrrecht Garage	334	g
					(27)	A75–A76–A77–A78–A79–A80–(A75) Stiegenhaus	15	g
					(38)	U36–U37 Öffnung in der Feuermauer	–	g
					(39)	U39–U40 Öffnung in der Feuermauer, Brandschutztor	–	g

Maßstabsleiste

10m 5m 0 10m 20m 30m 40m 50m



VERMESSUNG ANGST Ziviltechnikergesellschaft mbH
1020 Wien, Mayergasse 11, Telefon 211 72△, Fax 211 72–22 e–mail: office@angst.at

SERVITUTSPLAN

2. Untergeschoss

der Liegenschaften

EZ. 2746 Gst. 511/4
EZ. 2748 Gst. 511/5
EZ. 2747 Gst. 603

Kat. Gem. Meidling 01305
Ger. Bez. Meidling

1120 Wien,
Wolfganggasse 53-59 - Susi-Weigel-Weg 1-5 -
Hermann-Glück-Weg 6 - Eichenstraße

Vorausexemplar

Raum für digitale Signatur

Vermessung Angst ZT GmbH Staatlich befugte und beeidete Ingenieurkonsulenten Wien

Parie :

Auf Grund der vom BM f. wirtschaftliche Angelegenheiten am 1. Juli 1996, Zl. 91.519/28–III/7/96 (12. Jänner 1968, Zl. 27 487–Präs/V/68, 5. Juli 2002, Zl. 91.514/402–I/3/02 und 17. September 2014, Zl. 91.514/0641–I/3/14) erteilten Befugnisse wurde die Vermessung zur Verfassung dieses Planes am 30.09.2019 abgeschlossen.

Mit Rundsiegel und Unterschrift eines Befugten ist diese Papierausfertigung ein Gleichstück des elektronischen Originals der Urkunde und stimmt mit der Originalurkunde im Urkundenarchiv der Bundes–Architekten und Ingenieurkonsulenten vollinhaltlich überein.

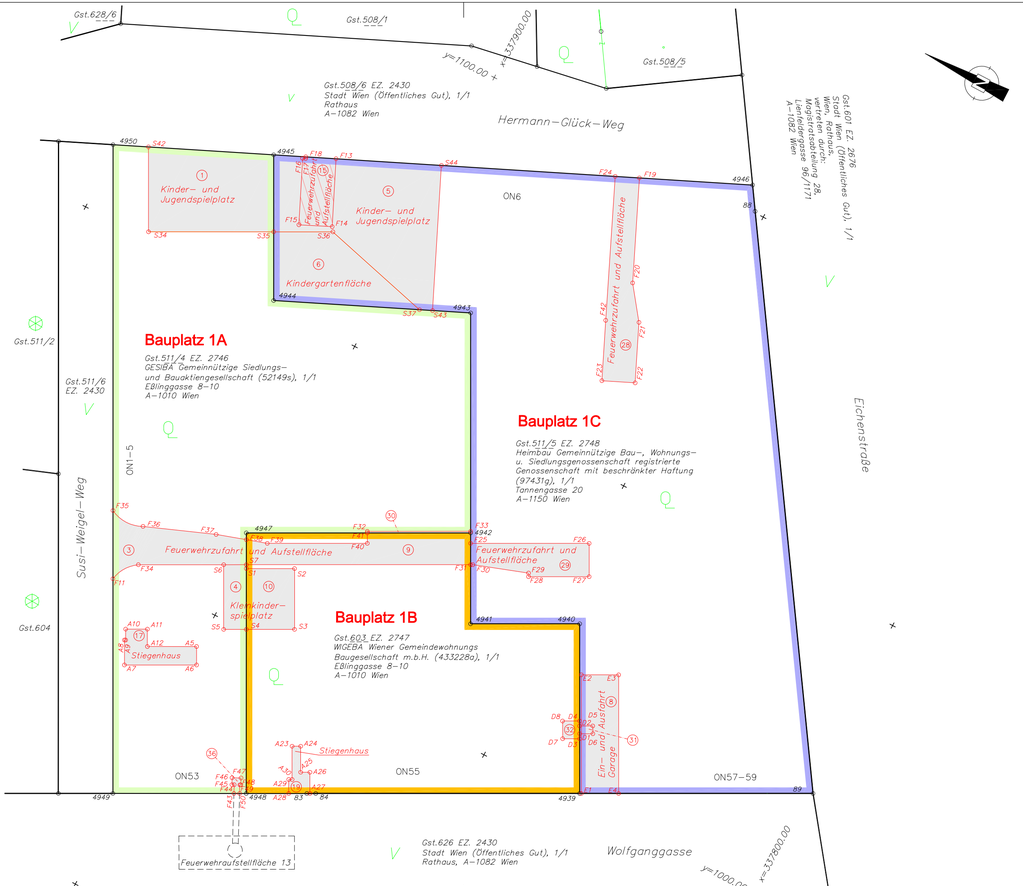
GZ 14328 D2			SP 10	Bearbeiter :	DW
Wien, am 09.09.2021	TÜV NORD CERT GmbH DIN EN ISO 9001	Maßstab 1:500	Aufnahme	HAME	–
			Ausarbeitung	ECKS	–
Grundbuchstand v. 07.09.2021			Prüfung	KRED	64
			Gegenprüfung	TROR	95

Servitutsausweis

Gst.	BANU	EZ.	Eigentümer	Fläche lt. Kat.	Bez.	Servitut Figurumschreibung	Fläche	Ber aus
511/4	GT1	2746	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft (52149s)	3835	①	4945–S35–S34–S42–(4945) Kinder– und Jugendspielplatz	276	g
					③	F35^F36–F37–F38–S7–S6–F34^F11–(F35) Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche	129	g
					④	S6–S7–S1–S4–S5–(S6) Kleinkinderspielplatz	40	g
					⑰	A5–A6–A7–A8–A9–A10–A11–A12–(A5) Stiegenhaus	47	g
					㉚	F32–F33–4942–F41–(F32) Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche	4	g
					㊱	F43–F44–F45–F46–F47–F48–F49–F50–(F43) Feuerwehraufstellfläche	3	g
511/5	GT1	2748	Heimbau Gemeinnützige Bau–, Wohnungs– u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (97431g)	5517	⑤	4945–S44–S43–S37–S36–S35–(4945) Kinder– und Jugendspielplatz	449	g
					⑥	S35–S36–S37–4944–(S35) Kindergartenfläche	199	g
					⑧	E1–E2–E3–E4–(E1) Ein– und Ausfahrt Garage	121	g
					⑮	F13–F14–F15–F16–F17–F18–(F13) Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche	62	g
					㉘	F19–F20–F21–F22–F23–F42–F24–(F19) Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche	155	g
					㉙	F25–F26–F27–F28–F29–F30–F31–(F25) Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche	95	g
					㉛	D1–D2–D5–D6–(D1) Öffnung in der Feuermauer	3	g
603	GT1	2747	WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H. (43228a), 1/1	2095	⑨	F38–F39–F40–F41–4942–F25–F31–S7–(F38) Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche	161	g
					⑩	S1–S2–S3–S4–(S1) Kleinkinderspielplatz	80	g
					⑲	A23–A24–A25–A26–A27–83–A28–A29–A30–(A23) Stiegenhaus	18	g
					㉜	D3–D4–D8–D7–(D3) Öffnung in der Feuermauer	8	g

Maßstabsleiste

10m 5m 0 10m 20m 30m 40m 50m



VERMESSUNG ANGST Ziviltechnikergesellschaft mbH
1020 Wien, Mayergasse 11,Telefon 211 72△, Fax 211 72–22 e–mail: office@angst.at

SERVITUTSPLAN

Geländeniveau und darüber

der Liegenschaften
EZ. 2746 Gst. 511/4
EZ. 2748 Gst. 511/5
EZ. 2747 Gst. 603

Kat. Gem. Meidling 01305
Ger. Bez. Meidling

1120 Wien,
Wolfganggasse 53-59 - Susi-Weigel-Weg 1-5 -
Hermann-Glück-Weg 6 - Eichenstraße

Vorausexemplar

Raum für digitale Signatur

Vermessung Angst ZT GmbH – Ziviltechniker GmbH für Vermessungswesen – WIEN

Parie :

Auf Grund der vom BM f. wirtschaftliche Angelegenheiten
am 1. Juli 1996, Zl. 91.519/28–IV/7/96 (12. Jänner 1968,
Zl. 27 487–Präs/VI/68, 5. Juli 2002, Zl. 91.514/402–I/3/02
und 17. September 2014, Zl. 91.514/0641–I/3/14) erteilten
Befugnisse wurde die Vermessung zur Verfassung dieses
Planes am 30.09.2019 abgeschlossen.

Mit Rundsiegel und Unterschrift eines Befugten ist diese Papierausfertigung ein Gleichstück
des elektronischen Originals der Urkunde und stimmt mit der Originalurkunde
im Urkundenarchiv der Bundes–Architekten und Ingenieurkonsulenten vollinhaltlich überein.

GZ 14328 D2		Maßstab 1:500	SP 10 Bearbeiter :	DW
Wien, am 09.09.2021			Aufnahme	HAME –
Grundbuchstand v. 07.09.2021			Ausarbeitung	ECKS –
			Prüfung	KRED 64
			Gegenprüfung	TROR 95

Beglaubigte Kopie

WIENER NETZE

SERVITUTBESTELLUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. **"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**, (FN 97431g), 1150 Wien, Tannengasse 20,

   im Folgenden kurz **"Servitutsgeberin"** genannt

2. **Wiener Netze GmbH**, (FN 174300z), 1110 Wien, Erdbergstraße 236,

   im Folgenden kurz **"Wiener Netze"** genannt

I. Grundbuchstand

Die **Servitutsgeberin** ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 511/5 (Gärten), inneliegend der **EZ 2748,** Katastralgemeinde **01305 Meidling**, 1120 Wien, Hermann-Glück-Weg 6, Wolfganggasse 57, Wolfganggasse 59.

II. Dienstbarkeit

Die **Servitutsgeberin** räumt den **Wiener Netzen** bzw. ihren Gesamt- und Einzelrechtsnachfolgern die nachstehende Dienstbarkeit für folgendes Grundstück Nr. 511/5, inneliegend der **EZ 2748,** des Grundbuches der Katastralgemeinde **Meidling** ein, und zwar hinsichtlich des in dem Servitutsplan der **Wiener Netze,** Nr. **SV-1073** vom 05-07-2021 (Annex ./1), der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, dargestellten Servitutraumes.

Inhalt der Dienstbarkeit ist die Duldung der Errichtung einer **20kV-Transformatorstation**, bestehend aus Transformatoren, Zu- und Ableitungen, Telekommunikationseinrichtungen und Zubehör, in einem vom Dienstbarkeitsgeber kostenfrei zur Verfügung zu stellenden und zu erhaltenden Raum, sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaues der Trafostation sowie jederzeit in Leerrohre weitere Stromkabel und Kommunikationslinien einzubringen.

Die Dienstbarkeit dient der Übertragung von elektrischer Energie und für Kommunikationsdienste durch die **Wiener Netze** oder Dritte.

Weiters sind die **Wiener Netze** berechtigt, all das, was diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand und Betrieb der Anlage hindern oder gefährden kann, zu beseitigen, hiezu das gegenständliche Grundstück jederzeit durch die dafür bestellten Personen zu betreten.

Die Gesamtnutzungsfläche der Trafostation beträgt 57,98 m^2.

III. Überbindung

Für den Fall der Veräußerung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verpflichtet sich die **Servitutsgeberin** den **Wiener Netzen** gegenüber, sämtliche aus diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten auf den Erwerber zu überbinden und diesen vertraglich zu verpflichten, auch ihrerseits im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft für die Überbindung der übernommenen Rechte und Pflichten auf deren Rechtsnachfolger Sorge zu tragen. Darüber hinaus ist die **Servitutsgeberin** diesbezüglich

verpflichtet, **Wiener Netze** von einer beabsichtigten Änderung im Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft vor dieser Änderung zu verständigen. Diese Überbindungs- und Informationspflicht endet mit der Verbücherung dieses Servitutsbestellungsvertrages.

IV. Pflichten

Die **Servitutsgeberin** verpflichtet sich:

a) alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der vertragsgegenständlichen Anlage zur Folge haben könnte,

b) **Wiener Netze** rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Anlage Schaden nehmen könnte, zu verständigen, damit ihrerseits eine Schutzaufsicht beigestellt werden kann,

c) zum Zweck der Ausübung der Dienstbarkeit den **Wiener Netzen** den Zutritt und die Zufahrt zur dienenden Liegenschaft nach vorheriger Anmeldung – in dringenden Fällen und bei Gefahr in Verzug auch ohne vorherige Anmeldung – jederzeit zu gestatten und allenfalls erforderliche Schlüssel zur Verfügung zu stellen,

d) eventuell weitere notwendige Urkunden zur ordnungsgemäßen Verbücherung des Vertrages zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

Die **Wiener Netze** verpflichten sich:

e) nach Errichtung der Anlagen und bei allfälligen Reparaturen an diesen, die Liegenschaftsoberflächen ordnungsgemäß wiederherzustellen,

f) nach einer dauerhaften Außerbetriebnahme der Stromleitungen die vertragsgegenständliche Dienstbarkeit innerhalb angemessener Frist im Grundbuch löschen zu lassen, soweit dieser Löschung keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen,

V. Haftung

Die **Wiener Netze** haften für die durch den Bestand, den Betrieb, die Überprüfung, die Instandhaltung, die Erneuerung und den Umbau der vertragsgegenständlichen Anlagen allfällig entstehenden Schäden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und leisten hiefür Ersatz.
Dies gilt auch für eventuelle Schäden, die im Zusammenhang mit der Ausübung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit von geschädigten Dritten der **Servitutsgeberin** gegenüber geltend gemacht werden. Werden solche Ansprüche gegen die **Servitutsgeberin** gerichtlich oder außergerichtlich geltend gemacht, sind die **Wiener Netze** hievon unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgangsweise einvernehmlich abzustimmen.

VI. Aufsandungserklärung

Die **"Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**, (FN 97431g), erklärt ausdrücklich, dass sie in die Einverleibung der Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung einer **20kV-Transformatorstation** sowie der Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Überprüfung, der Instandhaltung, der Erneuerung und des Umbaues der Anlage und der Leitungen im Sinne des Punktes II. dieses Vertrages unter dem Grundstück Nr. 511/5, inneliegend der **EZ 2748** des Grundbuches der Katastralgemeinde **Meidling** für die **Wiener Netze GmbH** (FN 174300z) einwilligt.

VII. Kosten und Abgaben

Alle mit diesem Vertrag und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben tragen die **Wiener Netze**. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung der **Servitutsgeberin** werden von dieser selbst getragen.

VIII. Nebenabreden

Nebenabreden zu diesem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

IX. Servitutsentgelt

Für die Einräumung des Servitutsrechtes wird Wiener Netze kein gesondertes Entgelt vorgeschrieben. Die Einräumung der Dienstbarkeit (Übergabe) ist bereits vor Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages erfolgt.

X. Erklärung n.d. Grunderwerbsgesetz

Die **Wiener Netze** erklären ausdrücklich, dass an ihrer Gesellschaft keinerlei Ausländer im Sinne des Ausländergrunderwerbsgesetzes beteiligt sind.

XI. Gerichtsstand

Für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten, für die kein Zwangsgerichtsstand besteht, sind die sachlich für die Handelsgerichtsbarkeit zuständigen Gerichte in Wien ausschließlich zuständig.

XII. Ausfertigung

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift ausgefertigt, welche die **Wiener Netze** erhalten. Die **Servitutsgeberin** erhält kostenlos eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages.

Annex ./1: Servitutsplan Nr. SV-1073 vom 05-07-2021

Wien, am 21.07.2021

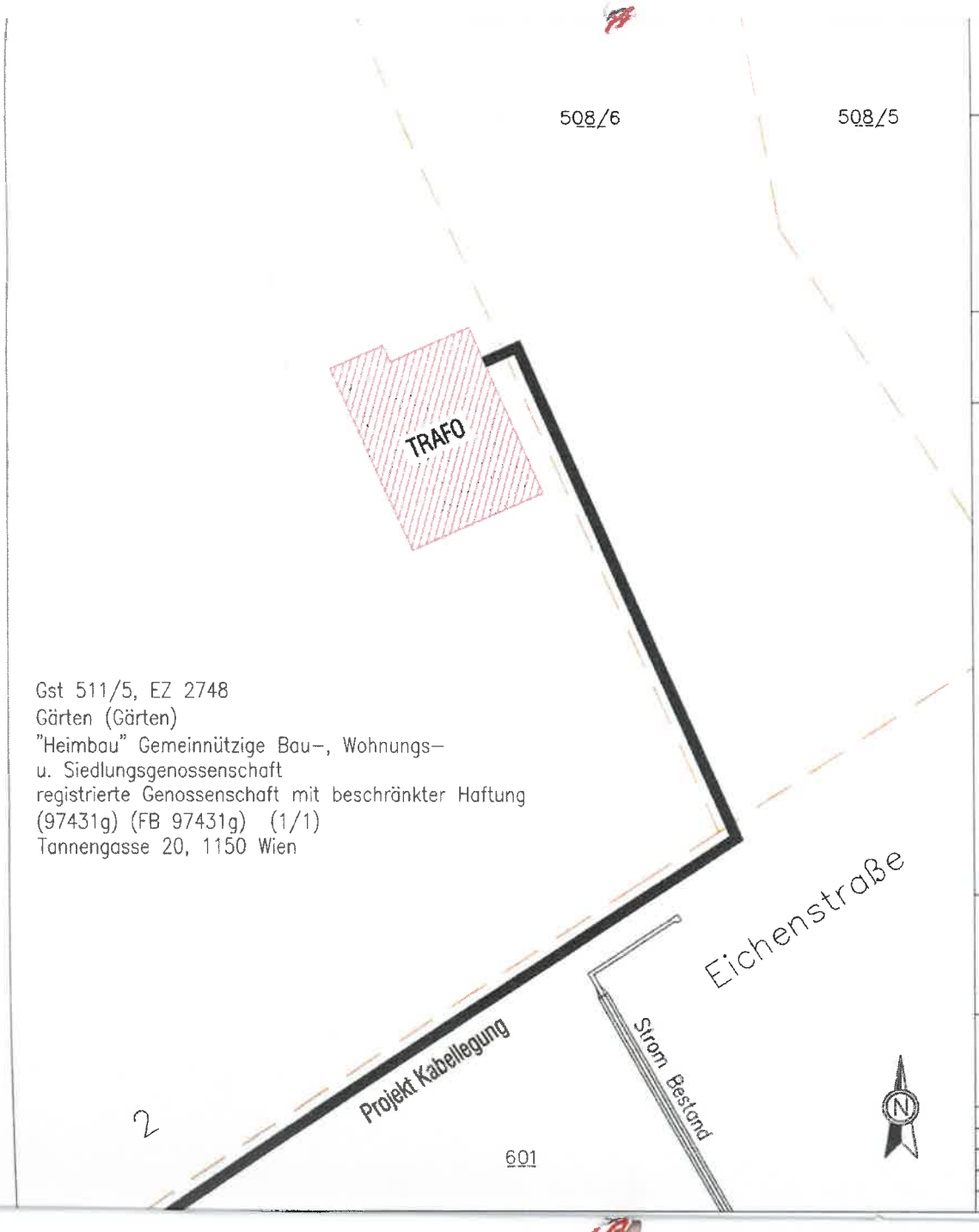
Helmbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Reg. Genossenschaft m.b.H. 1120 Wien, Tannengasse 20

"Helmbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wien, am 26.08.2021

DI Dr. Mario Leitner
Hauptabteilungsleiter
Netztechnik u. Betrieb Strom

Wiener Netze GmbH



NETZBAU STROM

WIENER NETZE

Erabergstraße 236
A – 1110 Wien

PROJEKT
20kV TRAFOSTATION

REFERENT: Ing. JESCH
BK: 340000000000

L12

S E R V I T U T

12; Eichenstraße 2

KATASTRAL GEMEINDE: 01305 Meidling
GRUNDSTÜCK NR.: 511/5
EINLAGEZAHL: 2748
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
u. Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20, 1150 Wien

BEANSPRUCHTE FLÄCHE: Trafo Neu 57,98m²
Gesamt 57,98m²

PLANVERFASSER:

WIENER NETZE

Wiener Netze GmbH
NTZ-GV
Nussbaumallee 21
A – 1110 Wien
Telefon: +43 (0)50128 Klappe 94418 oder 94415
Fax: +43 50128 994415
e-Mail: helmut.sachs@wienernetze.at
e-Mail: sascha.pizl@wienernetze.at

M1: 200	CAD-NR.:	PLANVERFASSER: Pizl
	CAD-PRG.: AUTOCAD 2018	DATUM: 2021 07 05

	ÄNDERUNGEN	PLAN-NR.:
a		SV-1073
b		
c		
d		

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 3880/21/YG

Die Echtheit der am heutigen Tag vor mir anerkannten Firmazeichnungen: ----------

a) des Herrn Ingenieur Hermann K o l l e r, geboren 17.04.1961 (siebzehnter April eintausendneunhunderteinundsechzig), in seiner Eigenschaft als Vorstandsmitglied, und ----------

b) des Herrn Magister Gerald R u b i k, geboren 15.10.1970 (fünfzehnter Oktober eintausendneunhundertsiebzig), in seiner Eigenschaft als Obmannstellvertreter, ----

je der "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 97431g, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1150 Wien, Tannengasse 20, wird bestätigt. ----------

Gleichzeitig wird gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr Ingenieur Hermann Koller und Herr Magister Gerald Rubik in den oben genannten Funktionen am 21.07.2021 (einundzwanzigster Juli zweitausendeinundzwanzig) berechtigt waren und heute noch berechtigt sind, die unter FN 97431g eingetragene "Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten. ----------

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Wien, am 26.07.2021 (sechsundzwanzigster Juli zweitausendeinundzwanzig) ----------

Dr. Manfred MIFEK ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien - Penzing, Wien Republik Österreich

Mag. Gregor Eitler
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Manfred Mifek
Wien - Penzing IV

Dr. Manfred MIFEK ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien - Penzing, Wien Republik Österreich

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Knechtel & Piskernik | ÖFFENTLICHE NOTARE
Wien - Innere Stadt

Knechtel & Piskernik
ÖFFENTLICHE NOTARE

BRZ: 3830/2021/en/eb

Die Echtheit der Firmazeichnung ----------

a) des Herrn **Diplomingenieur Doktor Mario LEITNER**, in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter und ----------

b) des Herrn **Magister Martin BEER,** in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter ---------

je der **WIENER NETZE GmbH,** FN 174300z, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Erdbergstraße 236, 1110 Wien, wird bestätigt.----------

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 b NO (Paragraf neunundachtzig b der Notariatsordnung) auf Grund der mir im Original vorliegenden Vollmacht und Spezialvollmacht (eingeschränkte Handlungsvollmacht) vom 14.10.2020 (vierzehnten Oktober zweitausendzwanzig), welche von Herrn Diplomingenieur Gerhard FIDA als Geschäftsführer und Herrn Magister Hermann NEBEL als Geschäftsführer der WIENER NETZE GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Erdbergstraße 236, 1110 Wien, in notariell beglaubigter Form unterfertigt wurde, und deren gemeinsame Vertretungsberechtigung von mir, öffentlicher Notar Doktor Gerhard KNECHTEL, LL.M., mit dem Amtssitz in Wien-Innere Stadt auf Grund vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch zur Beurkundungsregisterzahl 3279/2020 bestätigt wurde, dass Herr **Magister Martin BEER,** geboren am 19.12.1971 (neunzehnten Dezember neunzehnhunderteinundsiebzig), gemeinsam mit Herrn **Diplomingenieur Doktor Mario LEITNER**, geboren am 16.05.1984 (sechzehnten Mai neunzehnhundertvierundachtzig „[...] *beauftragt und bevollmächtigt* [ist], *namens und mit Rechtswirksamkeit für die WIENER NETZE GmbH* ----------

a. *Liegenschaftsnutzungs-, Bestandsverträge samt dazugehörenden Einreichunterlagen hinsichtlich Eigenliegenschaften und Anlagen der WIENER NETZE GmbH,* ----------

b. *Gestattungs- und Sondernutzungsverträge sowie grundbuchsfähige Dienstbarkeitsverträge zum Zwecke der Einräumung dinglicher oder obligatorischer Rechte zugunsten der WIENER NETZE GmbH*----------

zu errichten und – auch grundbuchstauglich – zu unterfertigen, ----------

[...] " ----------

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. ----------

Wien, am 26.08.2021 (sechsundzwanzigsten August zweitausendeinundzwanzig).---------

Dr. Gerhard KNECHTEL, LL.M. ÖFFENTLICHER NOTAR REPUBLIK ÖSTERREICH Wien-Innere Stadt, Wien

Dr. Gerhard Knechtel, LL.M.
ÖFFENTLICHER NOTAR

Diese Kopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original vollkommen überein. ----------

Wien, am 26.08.2021 (sechsundzwanzigsten August zweitausendeinundzwanzig) ---------



Dr. Gerhard Knechtel, LL.M.
ÖFFENTLICHER NOTAR


KNECHTEL, LL.M.
NOTAR
REPUBLIK ÖSTERREICH
Wien-Innere Stadt

Vertrag – Dienstleistungspaket zur Versorgung des Einzelkunden mit
Wärme für Raumheizung,
Wärme für Warmwasser,
Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie
Verrechnung von Abwasser

abgeschlossen zwischen

HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Tannengasse 20, 1150 Wien
FN 97431g

(im Folgenden kurz „Großkunde")

und

WIEN ENERGIE GmbH

1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 14,
(im Folgenden kurz "Wien Energie"),

für das Objekt

1120 Wien, Eichenstraße 2

(„Versorgungsobjekt")

1. Gegenstand

1.1 Der Großkunde beauftragt Wien Energie mit den Hauptmietern oder Eigentümern der Nutzungsobjekte (Wohnungen und Lokale) im Versorgungsobjekt (im Folgenden kurz **„Einzelkunden"**) Einzelkundenvereinbarungen abzuschließen, in denen sich Wien Energie zur Lieferung von Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser und Kaltwasser sowie Verrechnung des Abwassers an die Einzelkunden verpflichtet und in denen die Aufteilung der Gesamtwärmekosten und der Gesamtwasserkosten des Versorgungsobjekts auf die Nutzungsobjekte der Einzelkunden und die Gemeinschaftsanlagen und die von den Einzelkunden zu bezahlenden Entgelte geregelt sind, gemäß den folgenden Vereinbarungen (im Folgenden kurz **„Vertrag"**), den Konditionen der „Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kälte und Kaltwasser sowie Verrechnung Abwasser", Version 9.11.2020, von Wien Energie (im Folgenden kurz **„Allgemeine Bedingungen"**) und der Technischen Richtlinie TR-ZFA Zähler- und Fernauslesung (Version 09.11.2020) von Wien Energie, abrufbar unter www.wienenergie.at/partnerinformationen (im Folgenden kurz **„Technische Richtlinien"**). Die Verrechnung gegenüber dem Einzelkunden erfolgt im eigenen Namen von Wien Energie und auf Rechnung des Großkunden.

1.2 Ein etwaiges von Wien Energie dem Großkunden ausgehändigtes Informationsblatt und Begleitschreiben wird ausdrücklich nicht Bestandteil des Vertrags.

1.3 Der vorliegende Vertrag wird zuerst vom Großkunden unterfertigt und erst durch Annahme durch Wien Energie geschlossen. Der Großkunde erhält in der Folge eine Ausfertigung der Vertragsurkunde. Für den Großkunden sind die angegebenen Konditionen nur gültig und eine Versorgung der Einzelkunden und eine Kostenaufteilung ab dem Übergabestichtag gemäß Vertragspunkt 4.2 nur möglich, wenn die vom Großkunden unterfertigte Vertragsurkunde spätestens bis **zum 14.05.2021** bei Wien Energie einlangt.

1.4 Die Bestimmungen des zwischen dem Großkunden und Wien Energie vorliegenden Wärmelieferund Kaufvertrags vom 28.01.2021 und des vorliegenden Kälteliefer- und Kaufvertrags vom 10.02.2021 (im Folgenden jeweils kurz **"Wärmeliefer- und Kaufvertrag"** oder allgemein **„Liefervertrag"**) bleiben durch den gegenständlichen Vertrag unberührt, sofern im vorliegenden Vertrag und den Allgemeinen Bedingungen nicht ausdrücklich Gegenteiliges vorgesehen ist.

2. Leistungen der Wien Energie (siehe auch Punkt III. der Allgemeinen Bedingungen)

Folgende Leistungen werden durch Wien Energie erbracht:

- Abschluss von Einzelkundenvereinbarungen mit jedem Einzelkunden;
- Durchführung der jährlichen Abrechnung und der zweimonatlichen Teilbetragsvorschreibungen an den Einzelkunden;
- Abwicklung des Mahn- und Klagewesens gegenüber Einzelkunden;
- Einbau eines Subzählers (beim Warmwasserkreislauf) zum Hauptwärmezähler in der Hausstation;
- Bereitstellung der erforderlichen Messgeräte samt Dichtungen und Verschraubungen, Passstücke sowie, falls erforderlich, Vorlaufkugelhahn;
- Betreuung und Wartung der Messgeräte sowie planmäßiger Austausch laut Maß- und Eichgesetz (MEG);
- Für die einwandfreie Funktionsweise des Funknetzwerkes (Funkübertragung der Zählerstände) erfolgt durch Wien Energie der Einbau und die Montage von mindestens einem Funkempfänger mit Modem an einer technisch geeigneten und frei zugänglichen Stelle innerhalb des Versorgungsobjekts (z.B. Stiegenhaus, Gang).

3. Leistungen des Großkunden (siehe auch Punkt IV. und V. der Allgemeinen Bedingungen)

3.1 Insbesondere folgende Leistungen sind durch den Großkunden zu erbringen:

- Einbau der funkauslesbaren Messgeräte (Beistellung durch Wien Energie) nach fachgerechtem Füllen und Spülen der Anlage, wobei die Messgeräte außerhalb der Nutzungsobjekte zu situieren sind;
- Retournierung der von Wien Energie beigestellten Passstücke nach Messgeräteeinbau;
- Die in Vertragspunkt 1.1 genannten Technischen Richtlinien sind einzuhalten;
- Die Topographie und die Mieterliste des Versorgungsobjekts ist durch den Großkunden an die Abteilung „EDM - Energiemessung und Messtechnik" E-Mail: waerme-techdaten@wienenergie.at zu übermitteln;

- Der Hauptkaltwasserzähler ist von dem Großkunden bei den zuständigen öffentlichen Wasserwerken anzufordern. Der Großkunde hat zu veranlassen, dass Kaltwasserbasisrechnungen bzw. Teilbetragsvorschreibungen seitens der öffentlichen Wasserwerke auf den Großkunden ausgestellt, jedoch zu Handen Wien Energie geschickt werden. Sollte aus mess- oder verrechnungstechnischen Gründen zur Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung ein oder mehrere Subkaltwasserzähler erforderlich sein, so werden diese von Wien Energie gegen gesondertes Entgelt eingebaut;
- Ein allfälliger Antrag auf Herabsetzung der Abwassergebühr ist von dem Großkunden zu stellen.

3.2 Weiterführende Leistungen und Verpflichtungen des Großkunden sind in Punkten II., IV. und V. der Allgemeinen Bedingungen und den folgenden Vertragspunkten enthalten.

4. Maßgebliche (technische) Parameter

4.1 Für die Verbrauchsfeststellung kommen zum Einsatz:

Subzähler siehe Vertragspunkt 2
Heizung: funkauslesbare Messgeräte
Wärme für Warmwasser: funkauslesbare Messgeräte
Kaltwasser: funkauslesbare Messgeräte

4.2 Sonderbereiche:

- Versorgungsanbindung Geschäftslokale und Bürobereiche:

Die Anbindung an die Wärmeversorgung „Heizung" beider Geschäftslokale sowie der Bürobereiche erfolgt über eine separate Versorgungsleitung.

Die Anbindung an die Warmwasser- und Kaltwasserversorgungsleitung für das Geschäftslokal „Cafe" sowie der Bürobereiche erfolgt über den Wohnungsverband.

Die Anbindung an die Kaltwasserversorgungsleitung für das Geschäftslokal „Rewe" erfolgt über den Wohnungsverband. Die Trinkwassererzeugung erfolgt durch den Nutzer des Geschäftslokals.

Die Aufteilung der Kosten für Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser und Kalt- & Abwasser des Bürobereiches erfolgt jeweils als Gesamtmenge an einen Rechnungsempfänger (zB Heimbau, Hausverwaltung). Eine weitere Aufteilung an einzelne Nutzer ist seitens Wien Energie nicht möglich und erfolgt durch den Rechnungsempfänger.

4.3 Beginn der Lieferung an Einzelkunden und Kostenaufteilung – Übergabestichtag (siehe auch Punkt IV.9 der Allgemeinen Bedingungen): **- wird gesondert vereinbart**

Ab Bezug des ersten Nutzungsobjekts im Versorgungsobjekts (im Folgenden kurz **„Übergabestichtag"**). Wien Energie ist vom erfolgten Erstbezug schriftlich zu verständigen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung von COVID-19, darunter fallen insbesondere Gesetze und sonstige Hoheitsakte sowie Erlässe und Empfehlungen der Behörden („COVID 19 - Maßnahmen"), werden die weiteren Schritte zur Umsetzung des Vertrages (insbesondere Übergabestichtag), einvernehmlich schriftlich oder per E-Mail vereinbart. Sollten COVID 19 - Maßnahmen eine weitere Verschiebung bereits vereinbarter Termine erforderlich machen, werden auch diese Verschiebungen einvernehmlich schriftlich oder per E-Mail zwischen den Parteien vorgenommen, wobei Wien Energie – im Falle einer Nichteinigung auf einen neuen Termin – bei unabwendbaren oder unvorhersehbaren Ereignissen jedenfalls von der Einhaltung vereinbarter Termine entbunden ist. Allfällige entstehende Nachteile können von Wien Energie nicht übernommen werden.

4.4 Die Versorgung aller Nutzeinheiten und die Kostenaufteilung erfolgen **ab dem Übergabestichtag**. Bis zum Übergabestichtag wird dem Großkunden die gesamte an das Versorgungsobjekt abgegebene Wärmemenge gemäß Wärmeliefer- und Kaufvertrag und die gesamte an das Versorgungsobjekt abgegebene Kaltwassermenge gemäß den Teilbetragsvorschreibungen und Schlussrechnungen bzw. der laufenden Gebührenbescheide für Kalt-/Abwasser der zuständigen öffentlichen Wasserwerke und das Mess- und Verrechnungsentgelt verrechnet.

4.5 Die Aufteilung der Kosten für Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Basis für die Erstellung der Jahresabrechnung Wärme an die Einzelkunden bilden die zwischen Wien Energie und dem Großkunden im Wärmeliefer- und Kaufvertrag und zwischen Wien Energie und dem Einzelkunden (analog dem Wärmeliefer- und Kaufvertrag zwischen Großkunden und Wien Energie) in der Einzelkundenvereinbarung vereinbarten Wärmepreise sowie die gemessenen Wärmeverbräuche bzw. ermittelten Jahreskosten.

5. Mess- und Verrechnungsentgelt (siehe auch Punkt VII. der Allgemeinen Bedingungen)

5.1 Das gemäß den Bestimmungen der Einzelkundenvereinbarungen durch Wien Energie – neben den Kosten für Wärme, Kälte und Kalt-/Abwasser – an die Einzelkunden zu verrechnende wertgesicherte jährliche Mess- und Verrechnungsentgelt für die in den Allgemeinen Bedingungen angeführten Leistungen der Wien Energie beträgt (siehe auch Punkt VII. der Allgemeinen Bedingungen):

Entgelte für Einzelkunden der Wohnungen:

Sämtliche angegebenen Preise sind **Nettopreise**	Preisbasis 09/2017 (=Ausgangsbasis für Wertsicherung)	Aktuelle Preise laut letztbekanntem Indexstand 08/2020
Mess- und Verrechnungsentgelt für Heizung pro Nutzungsobjekt und Jahr	EUR 69,78 netto	EUR 74,98 netto
Mess- und Verrechnungsentgelt für Wärme für Warmwasser pro Nutzungsobjekt und Jahr	EUR 25,54 netto	EUR 27,44 netto
Mess- und Verrechnungsentgelt für Kalt-/ und Abwasser pro Nutzungsobjekt und Jahr	EUR 29,68 netto	EUR 31,89 netto

5.2 Das Mess- und Verrechnungsentgelt ist mit den unter Vertragspunkt 5.3 genannten Wertsicherungskomponenten und folgender Gewichtung von Personalkostenindex und Baukostenindex wertgesichert:

Personalkostenindex: ..... 50 %

Baukostenindex: ..... 50 %

5.3 Wertsicherungskomponenten:

Personalkostenindex:

Mindeststundenlohn der Grundstufe der Beschäftigungsgruppe E (qualifizierter Facharbeiter) laut Kollektivvertrag für die eisen- und metallerzeugende und verarbeitende Industrie, der zum Stichtag des 01.01. jenes Jahres anwendbar ist, in welchem die Ausgangsbasis definiert ist.

Baukostenindex:

Baukostenindex für den Wohnungsbau Basis Mai 1945, Baumeisterarbeiten, mit U-Bahnabgabe veröffentlicht von der Statistik Austria. Ausgangsbasis ist jener Wert, welcher für den Monat, der als Ausgangsbasis genannt ist, verlautbart wird.

5.4 Die angegebenen Preise sind Nettopreise. Sämtliche für die Preise relevanten Abgaben, Gebühren und Steuern in der jeweiligen gesetzlichen Höhe sind vom Einzelkunden zu tragen.

6. Mindestvertragslaufzeit (siehe auch Punkt VIII. der Allgemeinen Bedingungen)

6.1 Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

6.2 Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag hat Wien Energie erhebliche Aufwendungen zu tätigen. Die von Wien Energie im Detail zu erbringenden Leistungen stellen sich dar wie folgt:

Erstausstattungskosten der Messgeräte

6.3 Die erheblichen Aufwendungen belaufen sich auf gesamt rund EUR 111.996,42 exklusive USt. Für Wien Energie bedarf es zur kaufmännischen Darstellbarkeit aufgrund dieser Aufwendungen des Vorhabens, einer Amortisationsdauer und einer dem angemessenen Mindestvertragslaufzeit. Sowohl Wien Energie als auch der Kunde (siehe aber Punkt 7.4) verzichten daher grundsätzlich für eine Dauer von 20 vollen Verrechnungsjahren ab Vertragsabschluss auf ihr Kündigungsrecht **(Mindestvertragslaufzeit)**.

6.4 Der Kunde hat allerdings nach Ablauf von fünf vollen Verrechnungsjahren das Recht, innerhalb von sechs Kalendermonaten den vorliegenden Vertrag unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Kalendermonats schriftlich oder per E-Mail zu kündigen, wobei Wien Energie in diesem Fall Anspruch auf eine Abschlagszahlung zusteht (siehe Punkt 6.5), die sich an den oben dargestellten erheblichen Aufwendungen und der Zahl der zu versorgenden Objekte orientiert (**Abschlagszahlung**). Dieses Kündigungsrecht steht dem Kunden jeweils auch nach Ablauf von 10 und 15 vollen Verrechnungsjahren unter den genannten Bedingungen offen.

6.5 Die Höhe der Abschlagszahlung in EUR zuzüglich MwSt in gesetzlicher Höhe beträgt:

Nach 5 Verrechnungsjahren: EUR 191,33 pro Nutzungsobjekt

Nach 10 Verrechnungsjahren: EUR 91,82 pro Nutzungsobjekt

Nach 15 Verrechnungsjahren: EUR 136,79 pro Nutzungsobjekt

6.6 Nach Ende der Mindestvertragslaufzeit ist für beide Vertragsparteien eine Kündigung des Vertrages unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist jederzeit zum Letzten eines Kalendermonats schriftlich oder per E-Mail möglich.

6.7 Dieser endet jedenfalls mit sofortiger Wirkung bei Wegfall des Liefervertrags wie in Vertragspunkt 1.4 definiert.

7. Erstausstattungskosten Messgeräte und Eigentum an Messgeräten

7.1 Um die Versorgung des Einzelkunden und die Kostenaufteilung durchführen zu können, ist der Einbau von entsprechenden Messgeräten für die Nutzungsobjekte der Einzelkunden erforderlich (siehe auch Punkt III.1 Allgemeine Bedingungen).

7.2 Wien Energie trägt die Erstausstattungskosten für die Messgeräte für die Nutzungsobjekte der Einzelkunden und Gemeinschaftseinrichtungen. Die Messgeräte verbleiben im Eigentum von Wien Energie. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des vorliegenden Vertrags gemäß Vertragspunkt 7. gehen die Messgeräte mit erfolgter vollständiger Zahlung der Abschlagszahlung in das Eigentum des Großkunden über.

8. Leerstehung von Nutzungsobjekten

Die anteiligen Wärmekosten, Kältekosten und Kalt-/Abwasserkosten und Mess- und Verrechnungsentgelte für **nach dem Übergabestichtag** leerstehende Nutzungsobjekte (z.B. noch nicht vermietete oder verkaufte Nutzungsobjekte) oder für sonstige **Leerstehung**, wie in den Allgemeinen Bedingungen definiert (siehe insbesondere Punkt IV. Abs. 4 lit. d und Abs. 6 der Allgemeinen Bedingungen) sind vom Großkunden an Wien Energie zu bezahlen und werden dem Großkunden einmal jährlich in Rechnung gestellt.

9. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind durch den Großkunden mit Messgeräten auszustatten.
Die auf die Gemeinschaftseinrichtungen entfallenden anteiligen Wärmekosten, Kältekosten und Kalt-/Abwasserkosten und Mess- und Verrechnungsentgelte sind durch den Großkunden zu begleichen und werden dem Großkunden durch Wien Energie entsprechend einmal im Jahr in Rechnung gestellt.

10. Datenschutz

Zu Informations- und Marketingzwecken betreffend den Vertrieb von Produkten und Dienstleistungen im Energie-, Telekommunikations-, Gebäudemanagement-, Wasser-, IT- und Mobilitätsbereich der WIEN ENERGIE GmbH wird unter den Voraussetzungen des § 107 Abs. 3 20190424 DSGVO Informationspflicht in WE Verträge RA/IFK TKG elektronische Post zugesandt, wobei dies jederzeit abgelehnt werden kann. Sowohl der Widerruf der oben abgegebenen Zustimmungserklä-rung als auch die Ablehnung der weiteren Zusendung elektronischer Post können per E-Mail an datenschutz@wienenergie.at oder Post an WIEN ENERGIE GmbH, Thomas-Klestil-Platz 14, 1030 Wien, Postfach 520, übermittelt werden.
Nähere Informationen zu Art, Umfang und Zweck der Datenverarbeitungen sowie zu den Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Übertrag-barkeit finden sich auf www.wienenergie.at/datenschutz. Weiters besteht die Möglichkeit einer Kontaktaufnahme unter datenschutz@wienenergie.at an den Datenschutzbeauftragten sowie an die Österreichische Datenschutzbehörde.

Wien, am 22.06.2021

Hochmair

WIEN ENERGIE GmbH

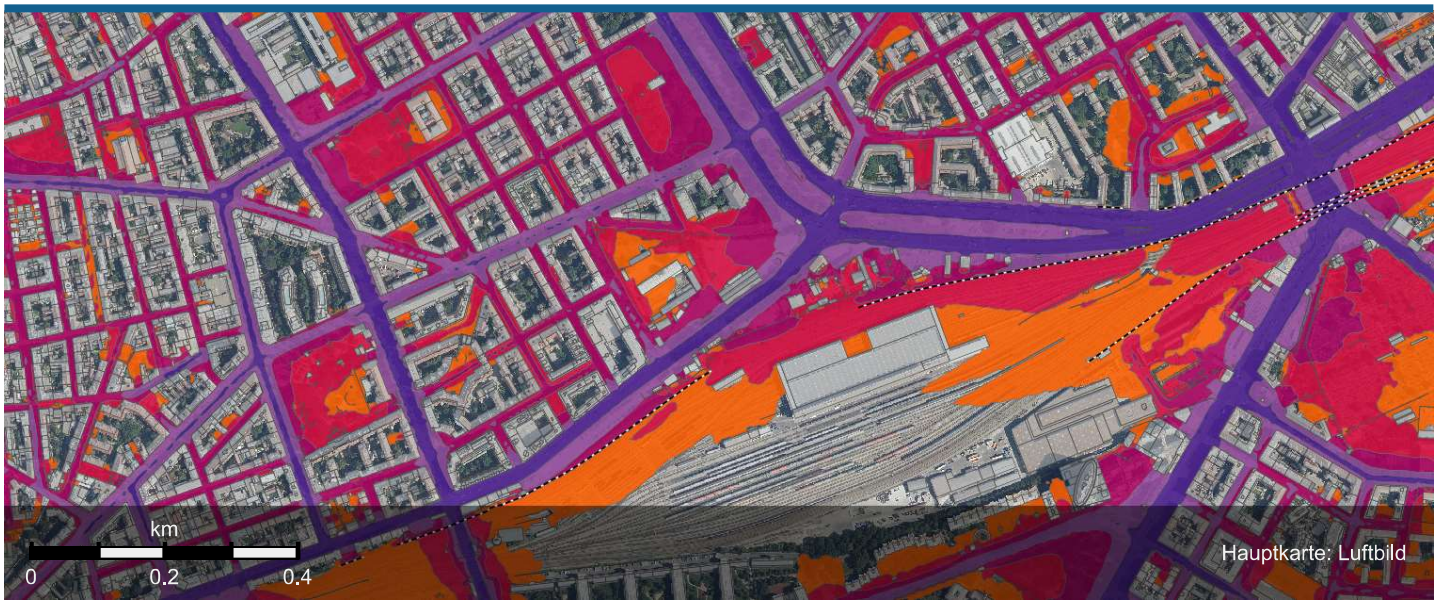
Wien, am 28.5.2021

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannengasse 20

Großkunde

Verzeichnis der Anhänge:

- Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kälte und Kaltwasser sowie Verrechnung Abwasser, Version 9.11.2020
- Allgemeine Bedingungen für die Versorgung des Einzelkunden mit Kälte, Version 10.03.2020



2017 Straßenverkehr
24h-Durchschnitt 1,5m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 1,5 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer **Wien und Tirol** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen.** Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2017.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

Koordinaten:
48.17921° N
16.34704° E

Maßstab:
1 : 11.000



LEGENDE

2017 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 1,5m

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Linienquellen Landesstraßen (Karte nur in 4m Höhe über Boden verfügbar)
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Open Government Data Österreich Lizenz CC-BY 4.0 AT
Nachdruck bei Quellenangabe www.laerminfo.at gestattet.

Verwendete Grundlagendaten: © BMLRT, © BMK, © BEV, © GIP.gv.at, © Bundesländer

Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.
Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die strategischen Lärmkarten sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.
Bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten, sowie für Schäden, die aus solchen Mängeln entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Firmenliste

BAUHERR:

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.

1150 Wien, Tannengasse 20
Tel: 981 71-0, Fax: 981 71/53,
www.heimbau.at

VERKAUF:

Christina Zeller
Tel: 981 71/83
Fax: 981 71/6983
Mail: c.zeller@heimbau.at

BAUFIRMA:

Firma Swietelsky GmbH
Zuständig für Sonderwünsche: Herr Wagner
E-Mail: christoph.wagner@swietelsky.at

ARCHITEKT:

Architekten Tillner & Willinger ZT GmbH
Margarentenplatz 7/2/1
1050 Wien
Tel: 310 68 59
Mail: tw@tw-arch.at