Heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1120 Wien, Eichenstraße 2
Telefon: 01/981 71-0
E-mail: info@heimbau.at



1230 Wien
Gastgebgasse 4, 6

118 geförderte Genossenschaftswohnungen
119 SMART-Wohnungen mit Superförderung
19 Gewerbeeinheiten (Büros, Lokale)
1 Kinder- und Jugendwohnheim der MA 11
Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage

heimbau.at

Stiege 1: HWB 28 fGEE 0,80 | Stiege 2: HWB 37,6 fGEE 0,79 | Wohnturm: HWB 24,9 fGEE 0,76 | Zwillingshaus B: HWB 27,9 fGEE 0,75



informationsbroschüre

1230 Wien

Gastgebgasse 4 und 6

„KUKU 23 - Leben im Kunst- und Kulturquartier“

119 SMART Wohnungen mit Superförderung

118 geförderte Genossenschaftswohnungen

161 Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage

19 Lokale

1 Wohngemeinschaft der MA 11

inhalt

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

objektinformation

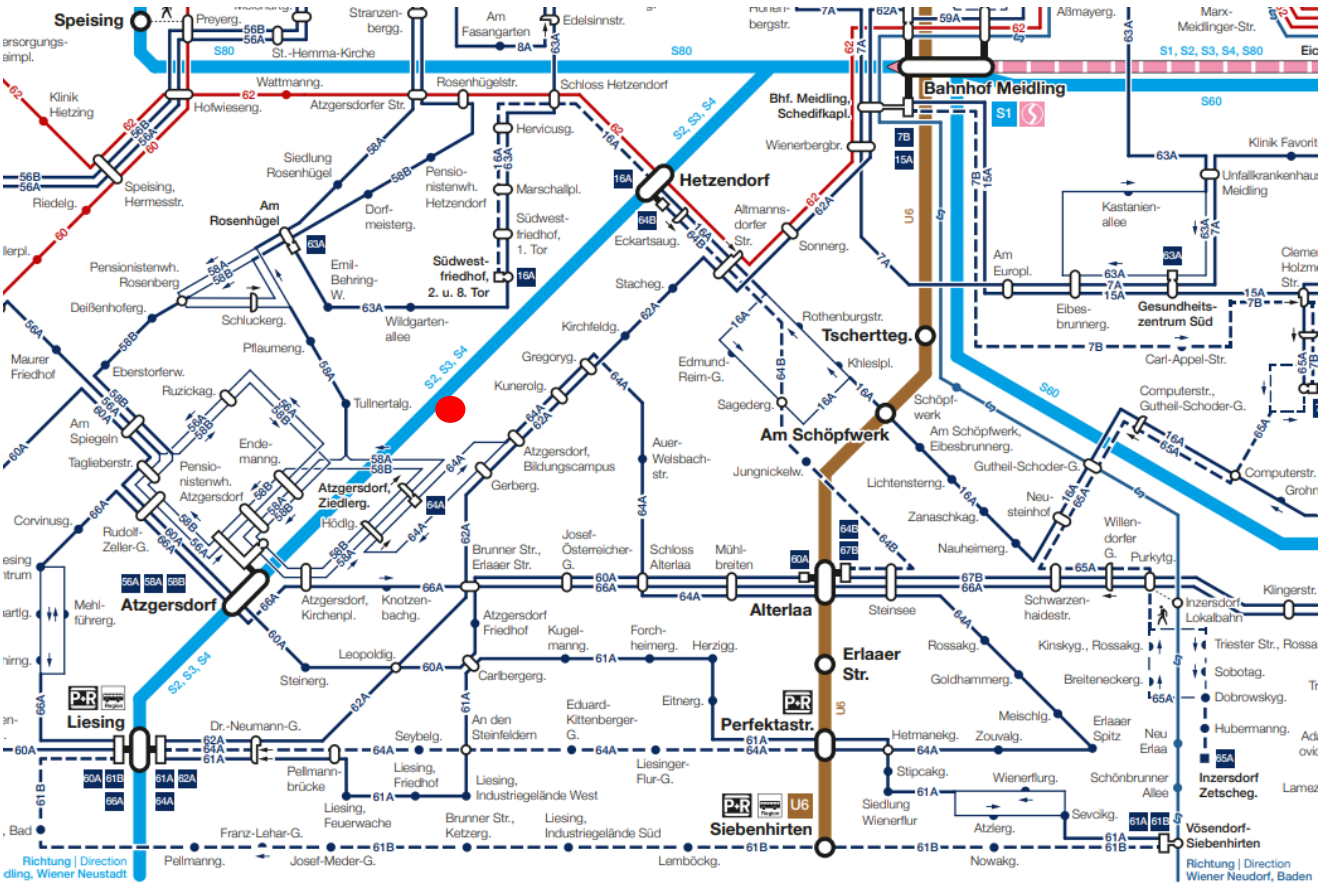
„KUKU 23 - Leben im Kunst- und Kulturquartier“

Das Projekt „KUKU 23“ befindet sich in der Gastgebgasse 4 und 6 im 23. Bezirk in Wien. Es entsteht ein neues Grätzlzentrum, ein Ort für Wohnraum, Leben, Kunst und Gesundheit. Die im Quartier integrierte Fabrik 1230 bietet Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Des Weiteren entstehen neue Büroräume, sowie ein Zentrum für Gesundheitsdienstleistungen von der Apotheke bis zur Gruppenpraxis.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinien 58A, 58B, 62A, 64A
Bahnhof Wien Atzgersdorf
Nächster Verkehrsknotenpunkt:
Breitenfurter Straße – Atzgersdorfer Straße

Sowie in unmitterlbarer Nähe:
U-Bahn Linie U6 (Alterlaa)



(c) Wiener Linien Quelle https://www.wienerlinien.at/documents/843721/4763236/Tagnetz_2023-02_v1_Website.pdf/e5337584-0a63-267c-0dd7-5d2ddfbbf40d?t=1674636498949

Nahbereich

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa bietet ein Einkaufsangebot für den täglichen Bedarf, sowie verschiedene Shops und Gastronomien. Weiters stellt er durch die eigene Tiefgarage für Motorräder und PKW Parkplätzen, sowie den direkten Zugang zur U6 (Alterlaa) eine gute Verbindung zur Verfügung.

Tägliche Versorger, Shops, eine Apotheke, sowie ein Ärztezentrum sind künftig auch in unmittelbarer Umgebung, in der Fabrik 1230, geplant.
Mehr Informationen dazu finden Sie unter https://www.fabrik1230.at/.

Schulen und Kindergärten

KIWI Kindergarten Breitenfurter Straße 239/241
KIWI Kindergarten Wildgarten Emil-Behringer-Weg 9
Kindergarten Spatzennest, Altmannsdorfer Anger 70
Kindergarten Heidi – Hort Pädagogischer Verein, Erlaaer Straße 9
Privatkindergarten Nestchen, Scherbangasse 12

Ganztagsvolksschule der Stadt Wien, Breitenfurter Straße 235
Ganztagsvolksschule Kirchenplatz 2-3
Ganztagsvolksschule Alt Erlaa, Anton-Baumgartner-Straße 44/1
Volksschule mit sprachheilpädagogischem Schwerpunkt, Alma-Seidl-Weg 2
Volksschule Global Education Primary School, Anton-Baumgartner-Straße 44/II
Volksschule Erlaaer Schleife, Erlaaer Schleife 2
Innoative Reformpädagogische Volksschule, Endresstraße 59c, 1230 Wien

Fachmittelschule Wien, Anton-Baumgartner-Straße 44
Sportmittelschule Hetzendorf, Hermann-Broch-Gasse 2
Mittelschule Steinergasse, Steinergasse 25
Öffentliche Hauptschule, Carlbergergasse 72
Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium Wien XXIII, Anton Baumgartner Straße 123
Katholische Privatschule AHS St. Ursula Gymnasium, Franz-Asenbauer-Gasse 49/51
Gymnasium Draschestraße, Draschestraße 90-92

Allgemeine Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen

Der neue Stadtpark Atzgersdorf, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet, bietet neben dem neuen Wasserspielplatz, auch ein vielfältiges Spielangebot für Kinder, sowie Outdoor Trainings- und Sportmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene an. Öffentliche Parkanlagen wie der Harry-Glück-Park, Dr.-Rudolf-Hatschek-Park und der Michael-Bausback-Park mit großen Hundezonen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Freizeitangebote

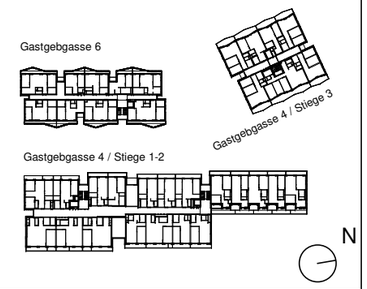
Riverside
Kaufpark Alterlaa
Alterlaa Bowling
Europahalle
Schönbrunn / Tiergarten Schönbrunn
Erholungsgebiet Wienerberg
Liesing Bach
Lainzer Tiergarten

kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Außenanlagen
Erdgeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

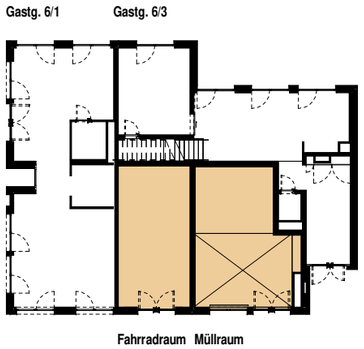
Tannengasse 20
1150 Wien

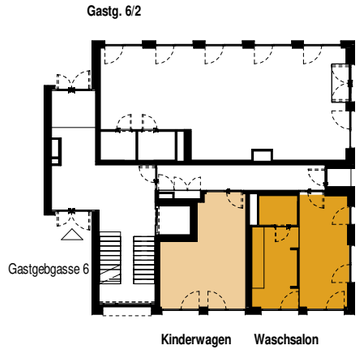
Dietrich | Untertrifaller
Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

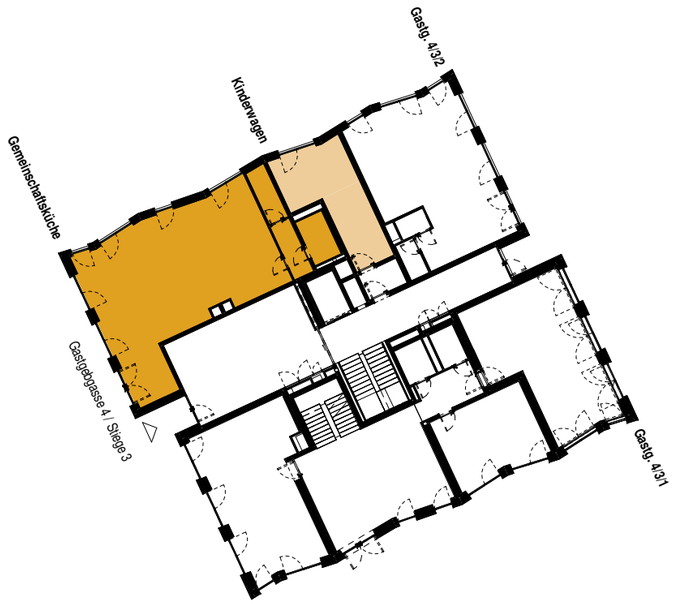
Maßstab	Datum
1:350	01/12/2022

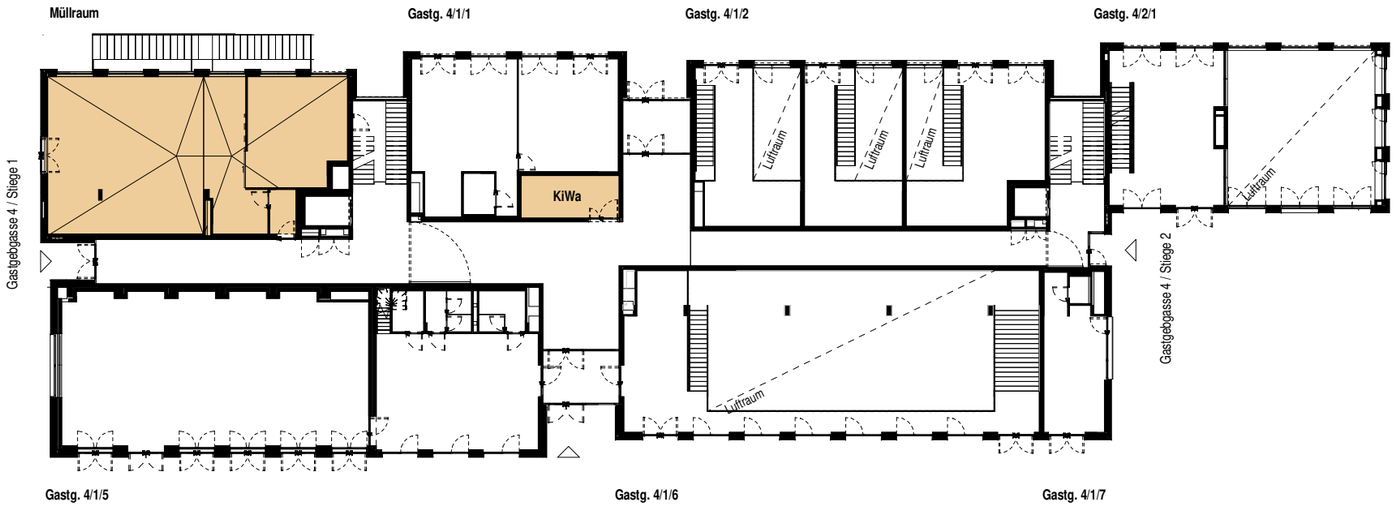
Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik







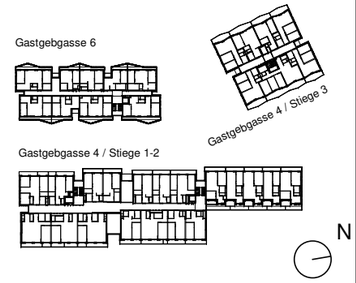


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen Erdgeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

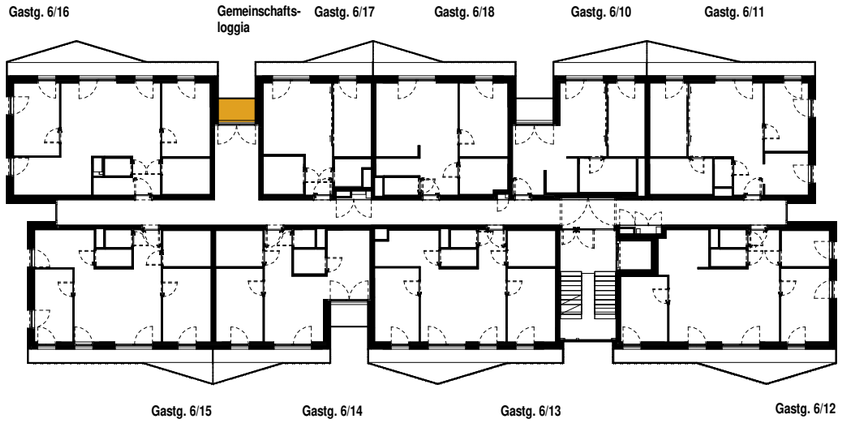
Tannengasse 20
1150 Wien

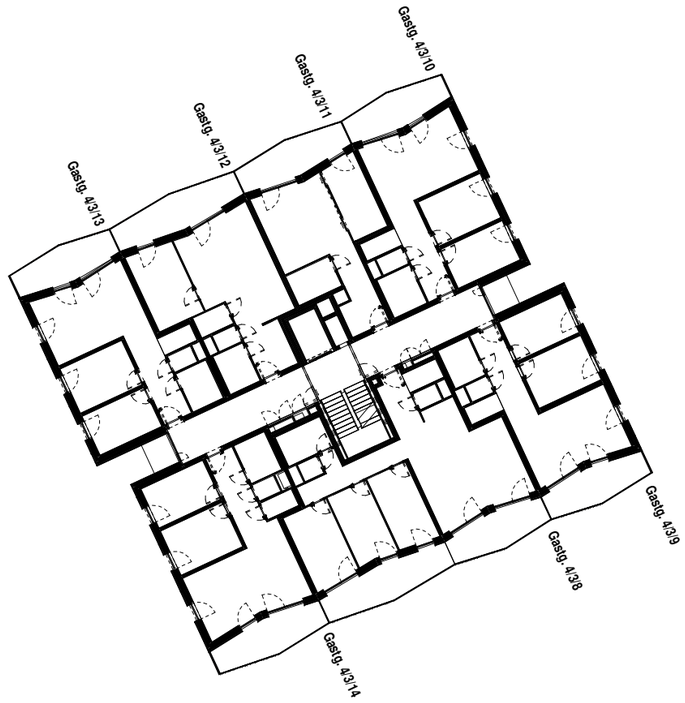
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab	Datum
1:350	01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





Gastg. 1.006

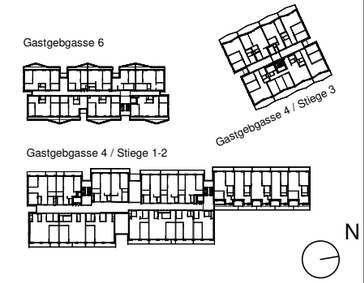


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen 2. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

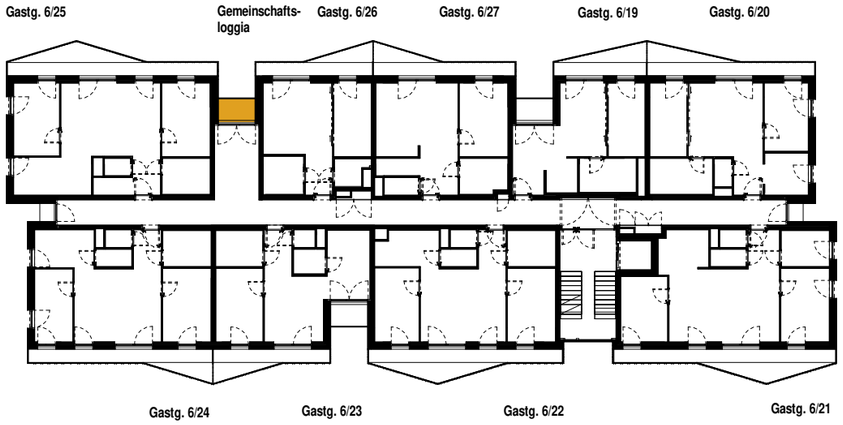
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

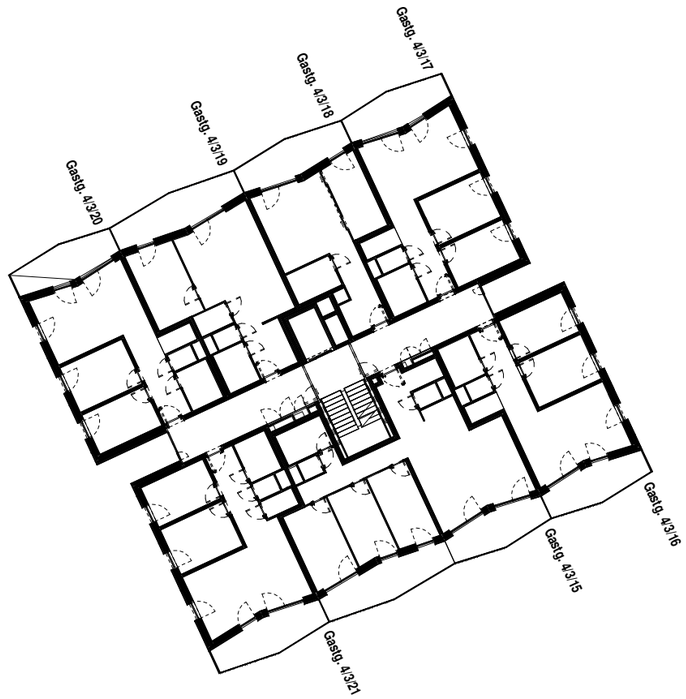
Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





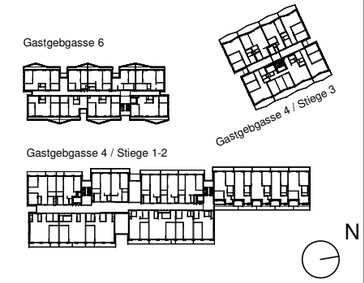


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen
3. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

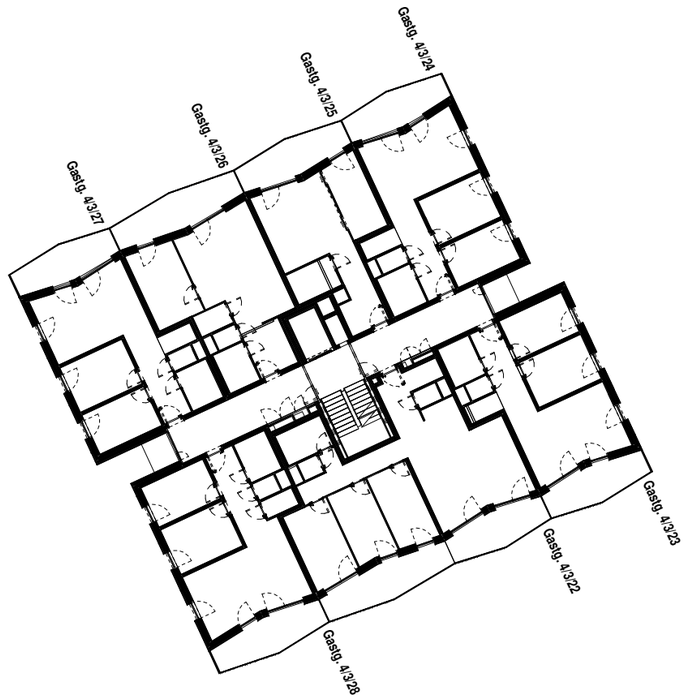
Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





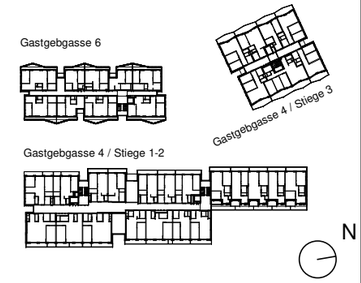


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen
4. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

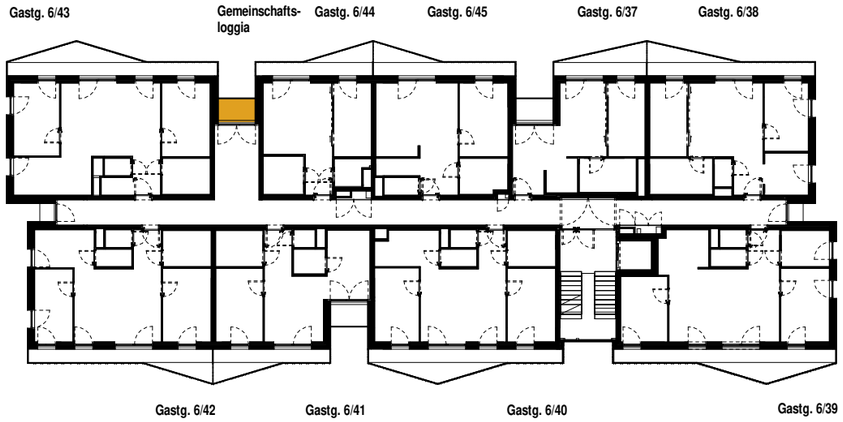
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

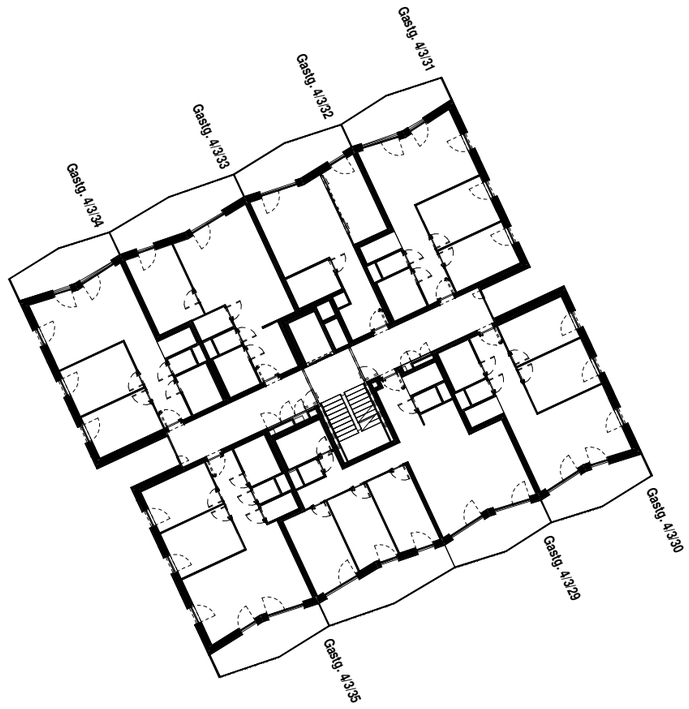
Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





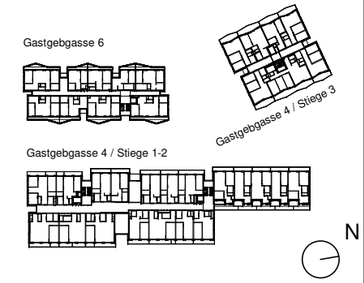


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen
5. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

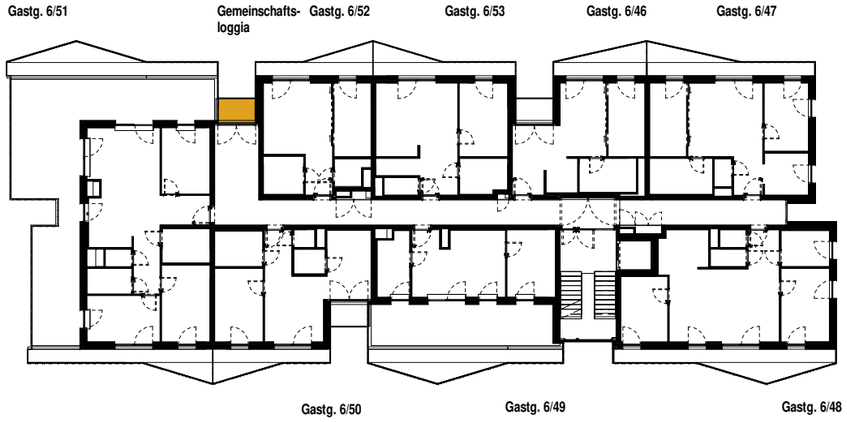
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

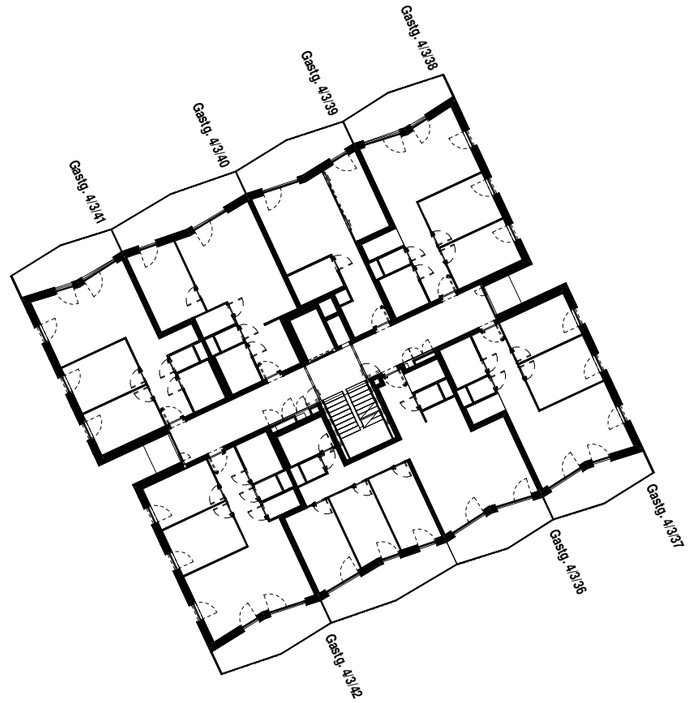
Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





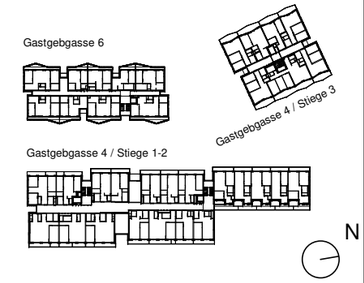


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen
6. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

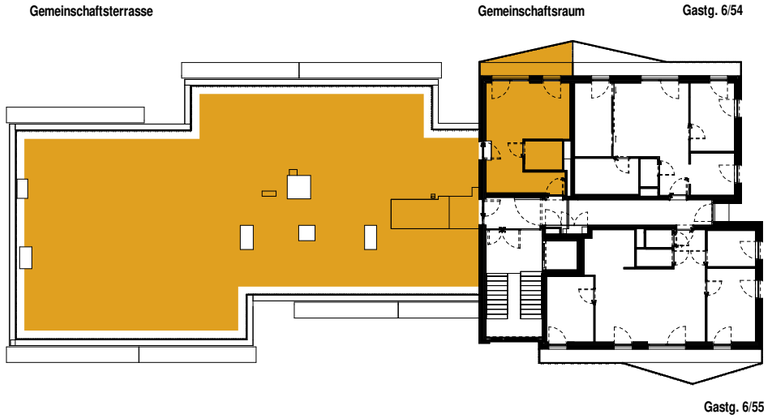
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

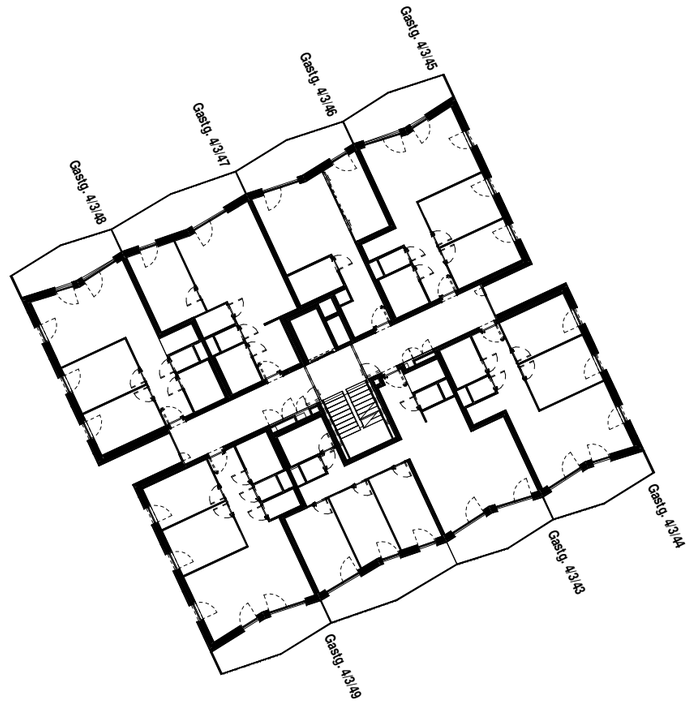
Maßstab 1:350

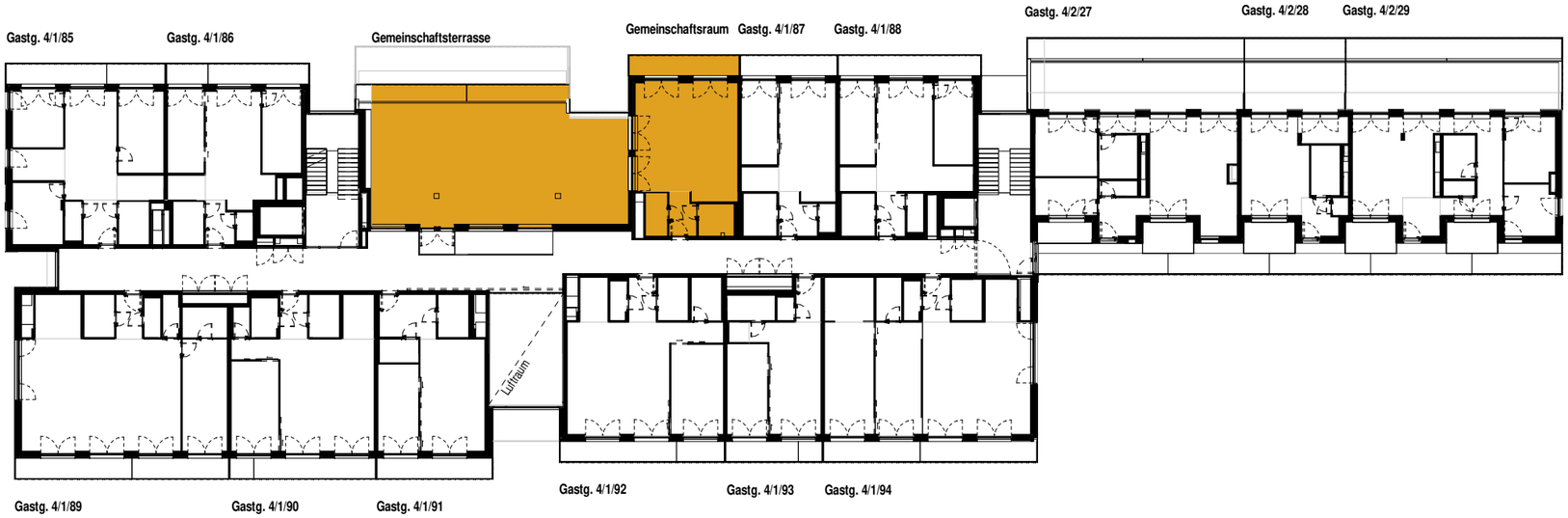
Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





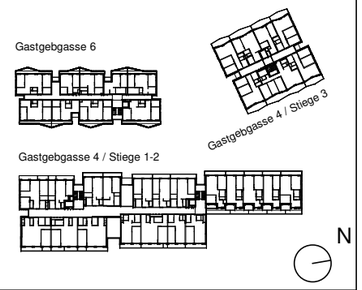


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen
7. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

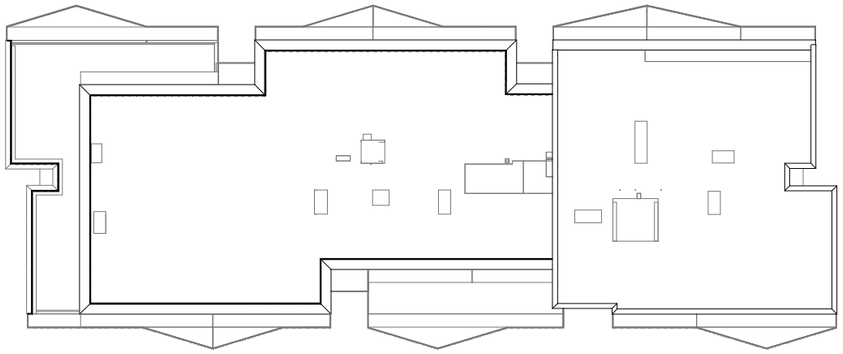
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

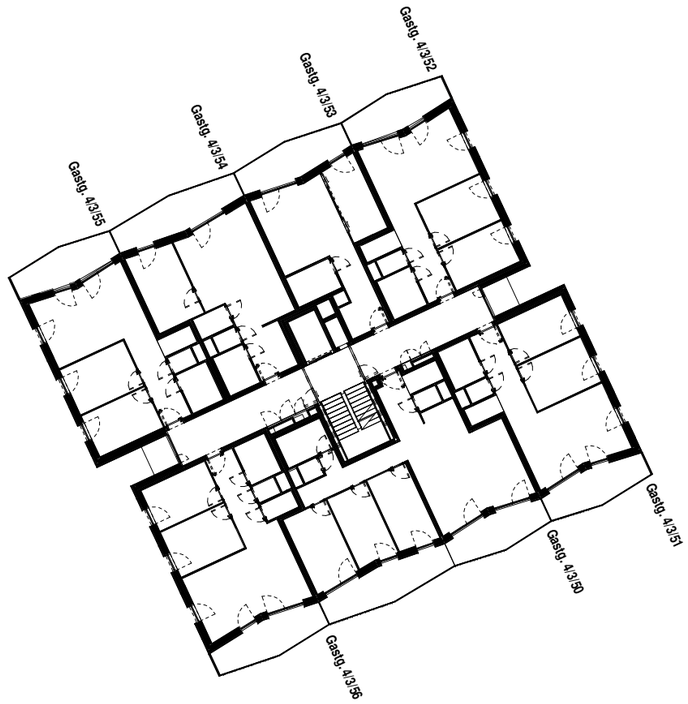
Maßstab 1:350

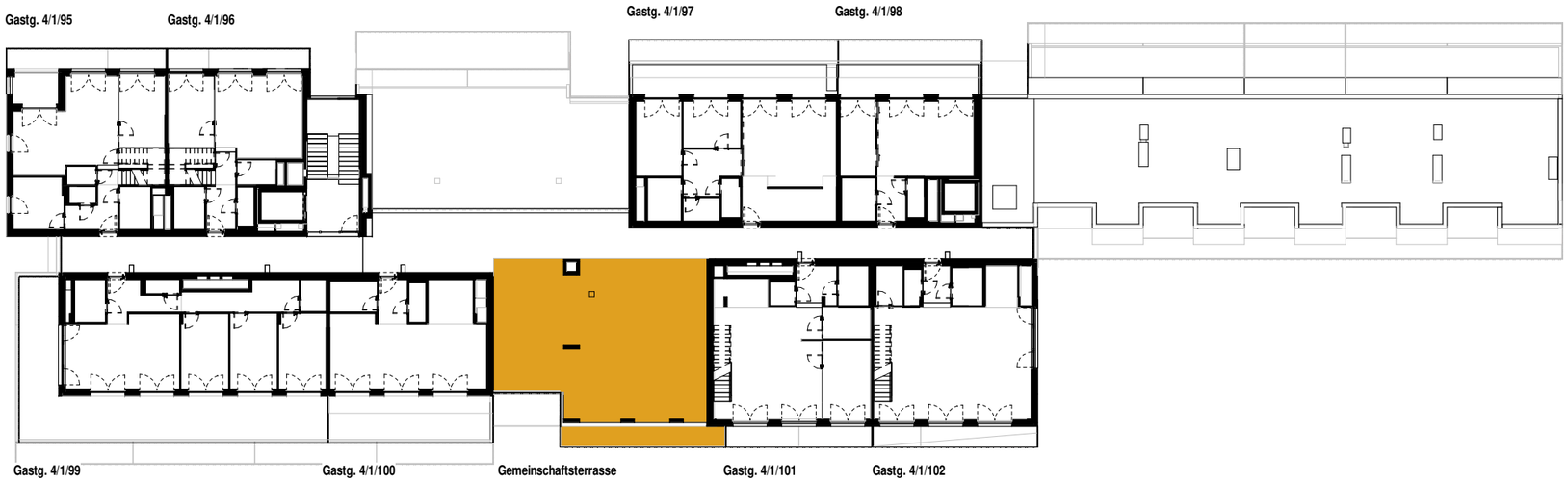
Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





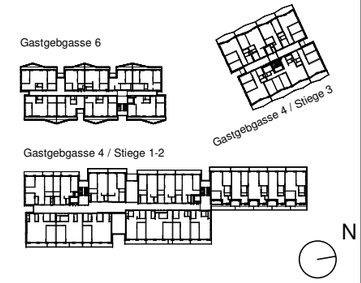


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen
8. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

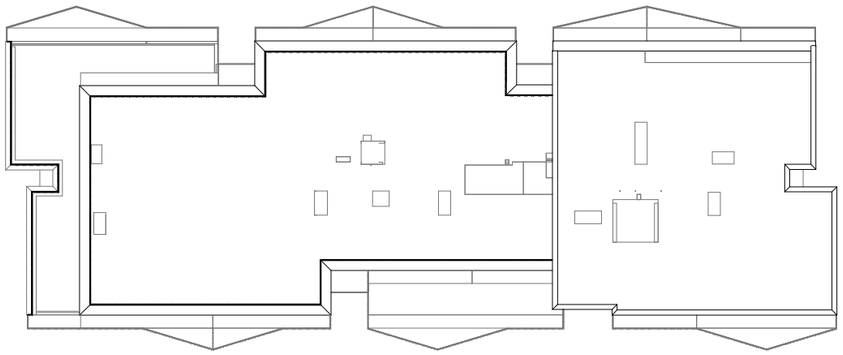
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

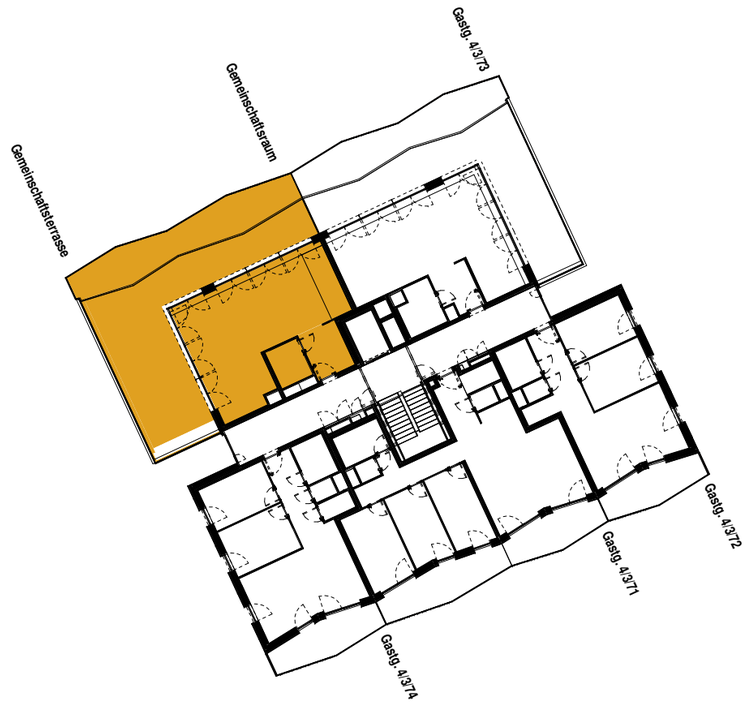
Maßstab 1:350

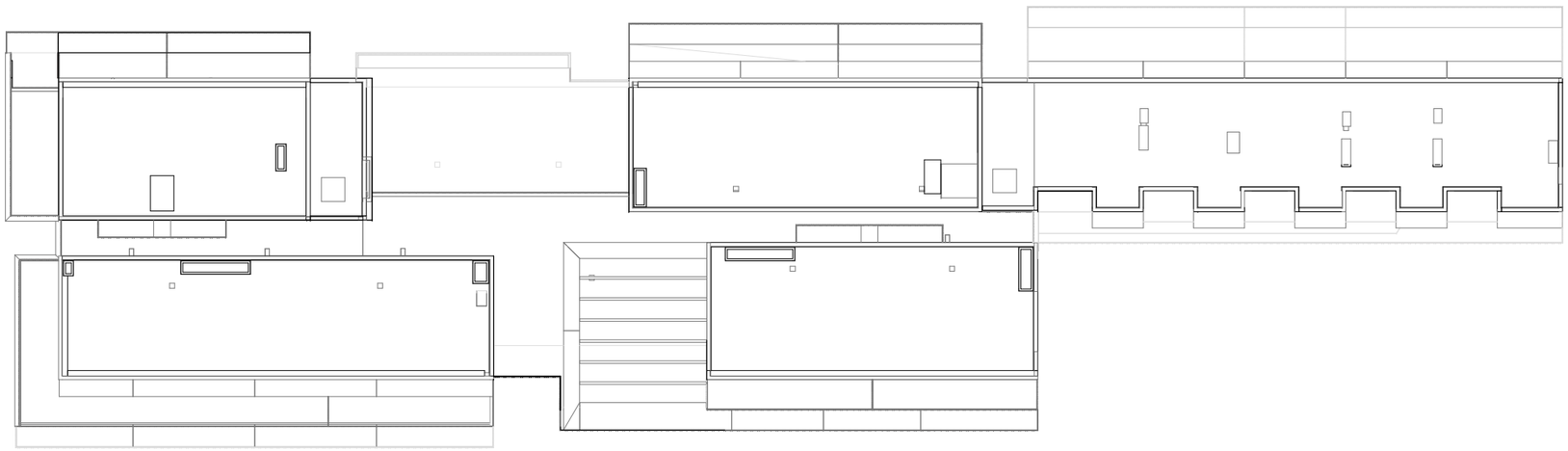
Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik





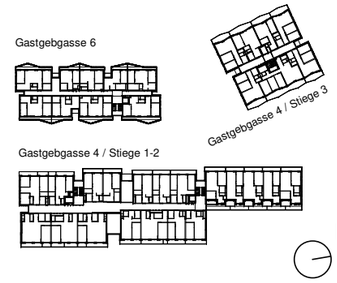


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen 11. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Gemeinschaft
- Allgemein
- Technik

Gastg. 4/3/1

Fahrradraum

Gastg. 4/2/1

Gastg. 4/1/2

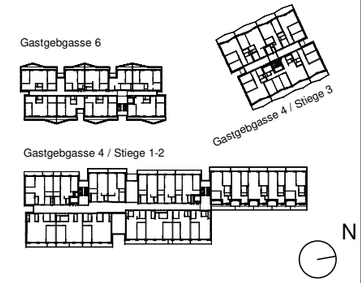
Gastg. 4/1/6

kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Allgemeinbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen Untergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

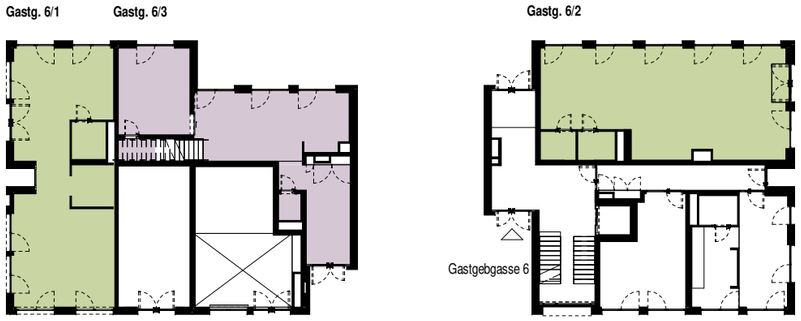
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

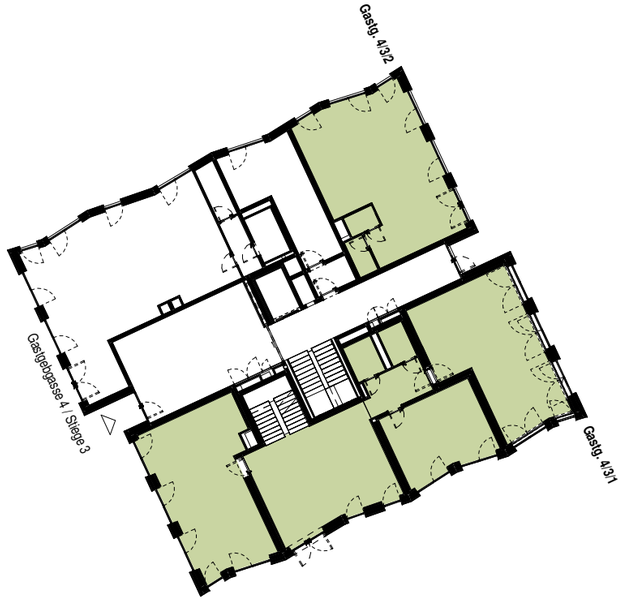
Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





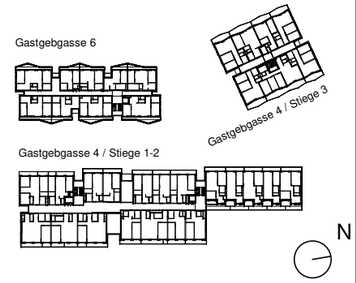


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
Erdgeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350
Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





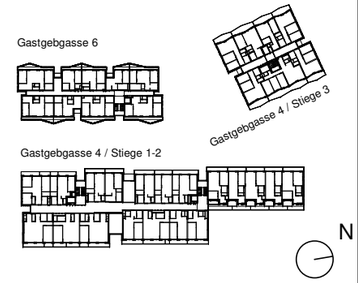


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
1. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab	Datum
1:350	01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





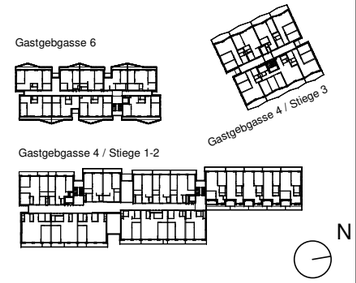


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
2. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





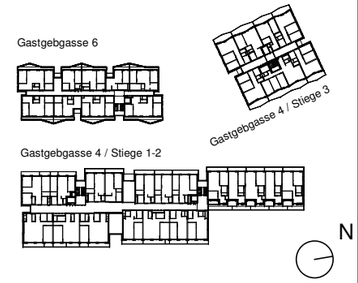


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
3. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





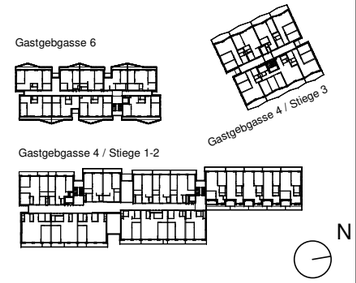


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
4. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Wohnung Typ A
- Wohnung Typ B
- Wohnung Typ C
- Wohnung Typ D
- Wohnung Typ Smart A
- Wohnung Typ Smart B
- Wohnung Typ Smart C
- Wohnung Typ Smart D
- Gewerbe
- MA11 Wohngemeinschaft
- Einlagerungsräume





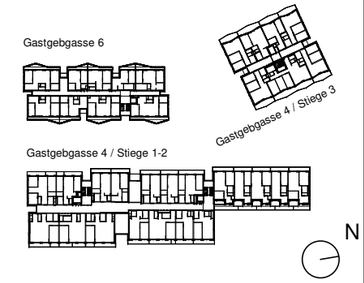


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
5. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





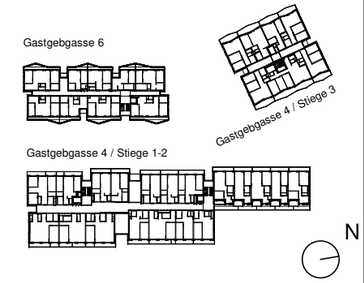


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
6. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

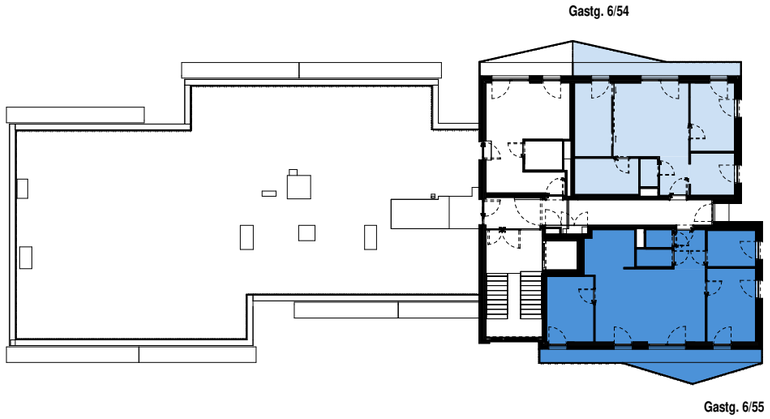
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





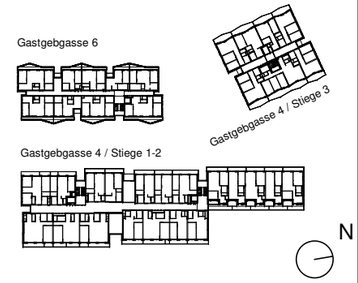


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
7. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

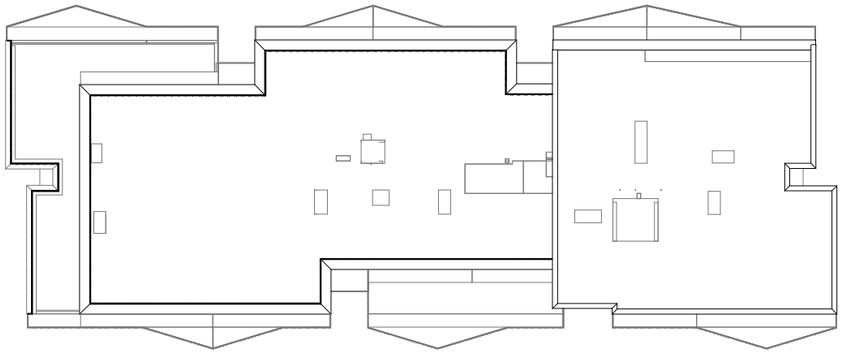
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





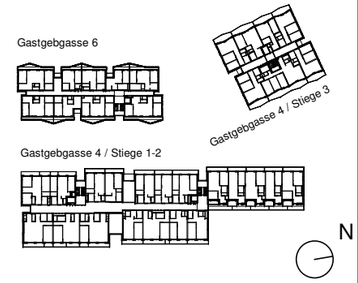


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
8. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

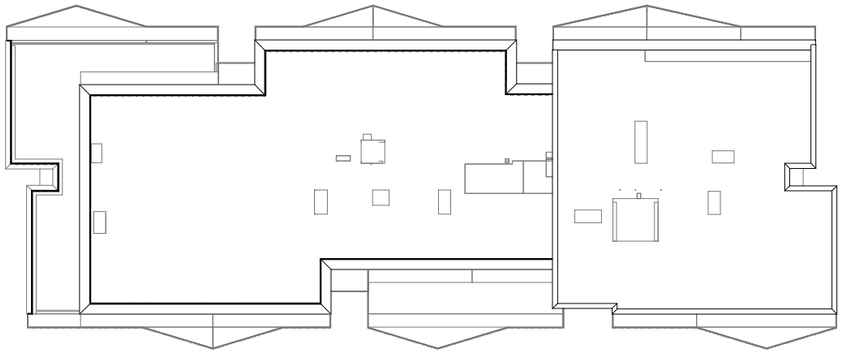
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





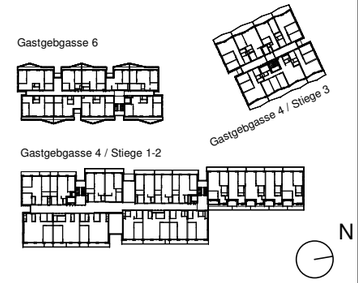


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
9. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

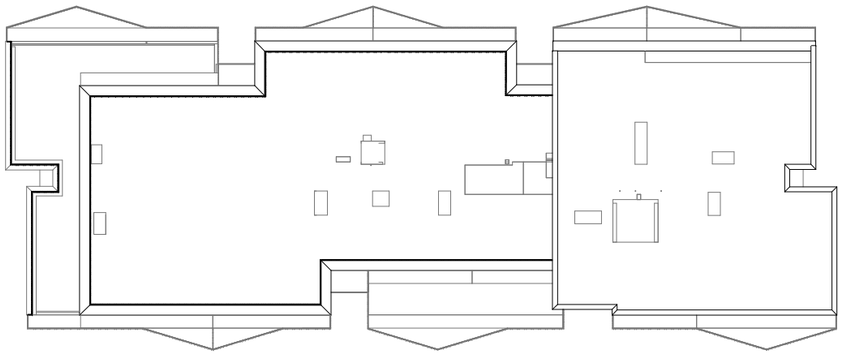
Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

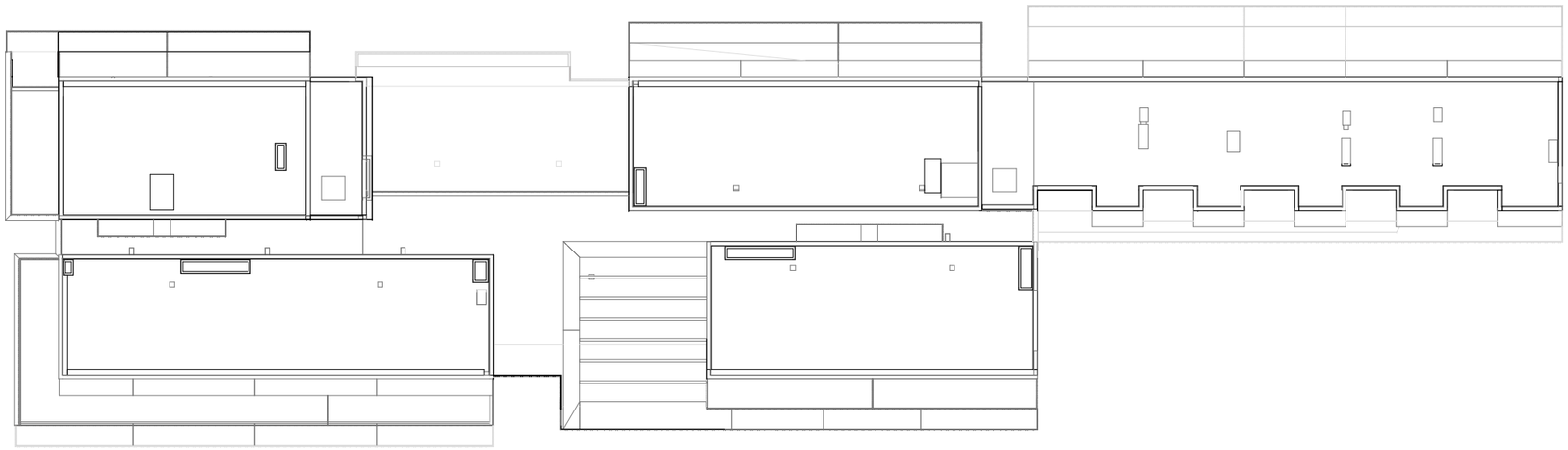
Maßstab	Datum
1:350	01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





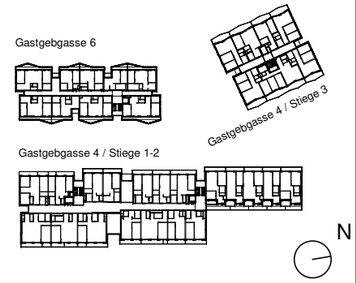


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
10. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

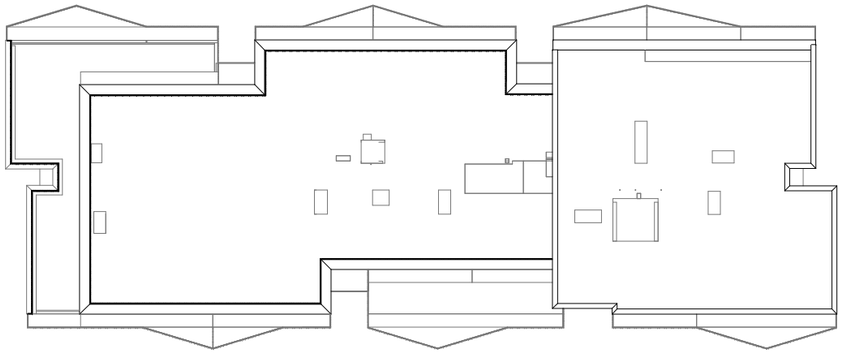
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

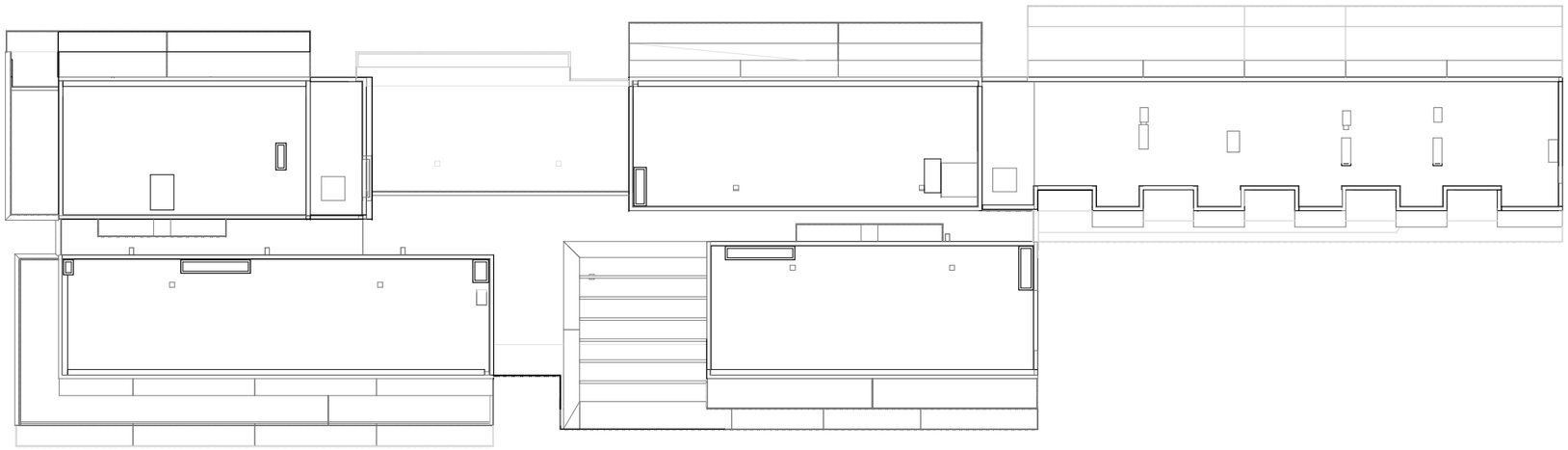
Datum 01/12/2022

Legende

Wohnung Typ A	Wohnung Typ Smart A	Gewerbe
Wohnung Typ B	Wohnung Typ Smart B	MA11 Wohngemeinschaft
Wohnung Typ C	Wohnung Typ Smart C	Einlagerungsräume
Wohnung Typ D	Wohnung Typ Smart D	





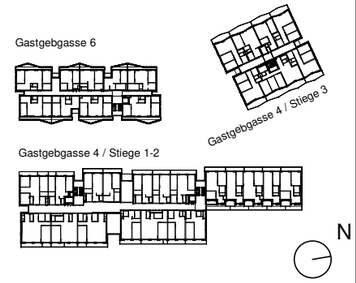


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
11. Obergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

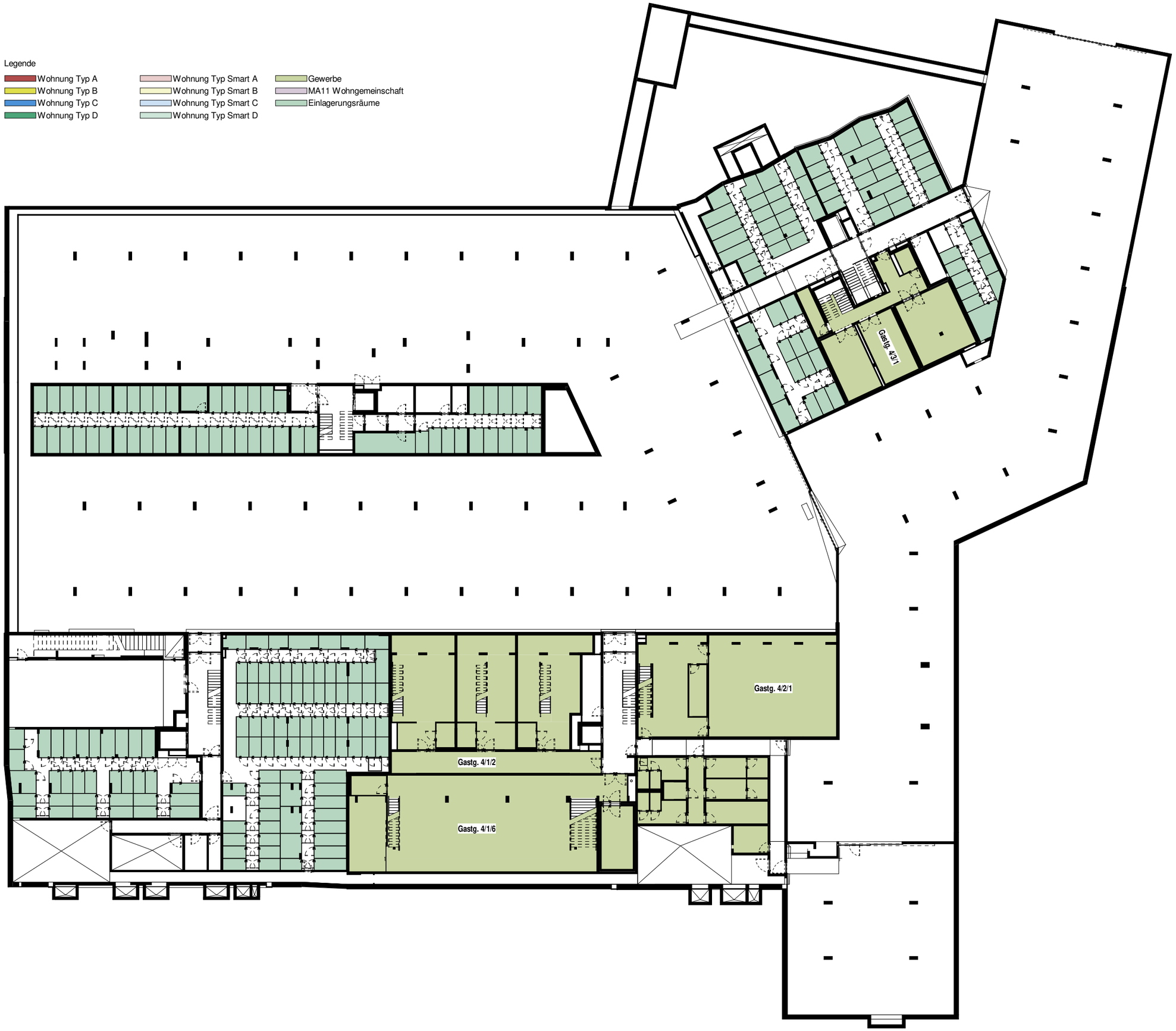
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

Legende

- Wohnung Typ A
- Wohnung Typ B
- Wohnung Typ C
- Wohnung Typ D
- Wohnung Typ Smart A
- Wohnung Typ Smart B
- Wohnung Typ Smart C
- Wohnung Typ Smart D
- Gewerbe
- MA11 Wohngemeinschaft
- Einlagerungsräume

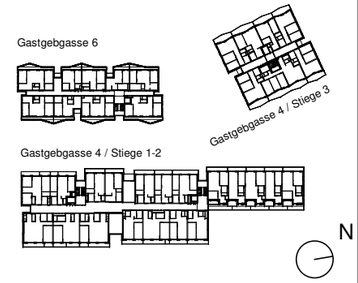


kuku23

Gastgebgasse 4 Stiege 1-3
Gastgebgasse 6

Geschoßplan
Untergeschoß

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Gemeinn. Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgen. Heimbau

Tannengasse 20
1150 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
+43 1 904 2002 0
wien@dietrich.untertrifaller.com

Maßstab 1:350

Datum 01/12/2022

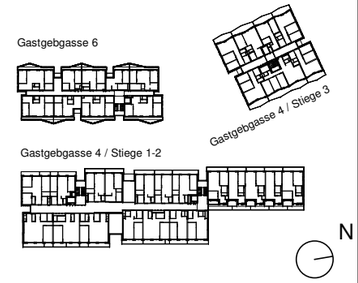


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 1

Kellerplan

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

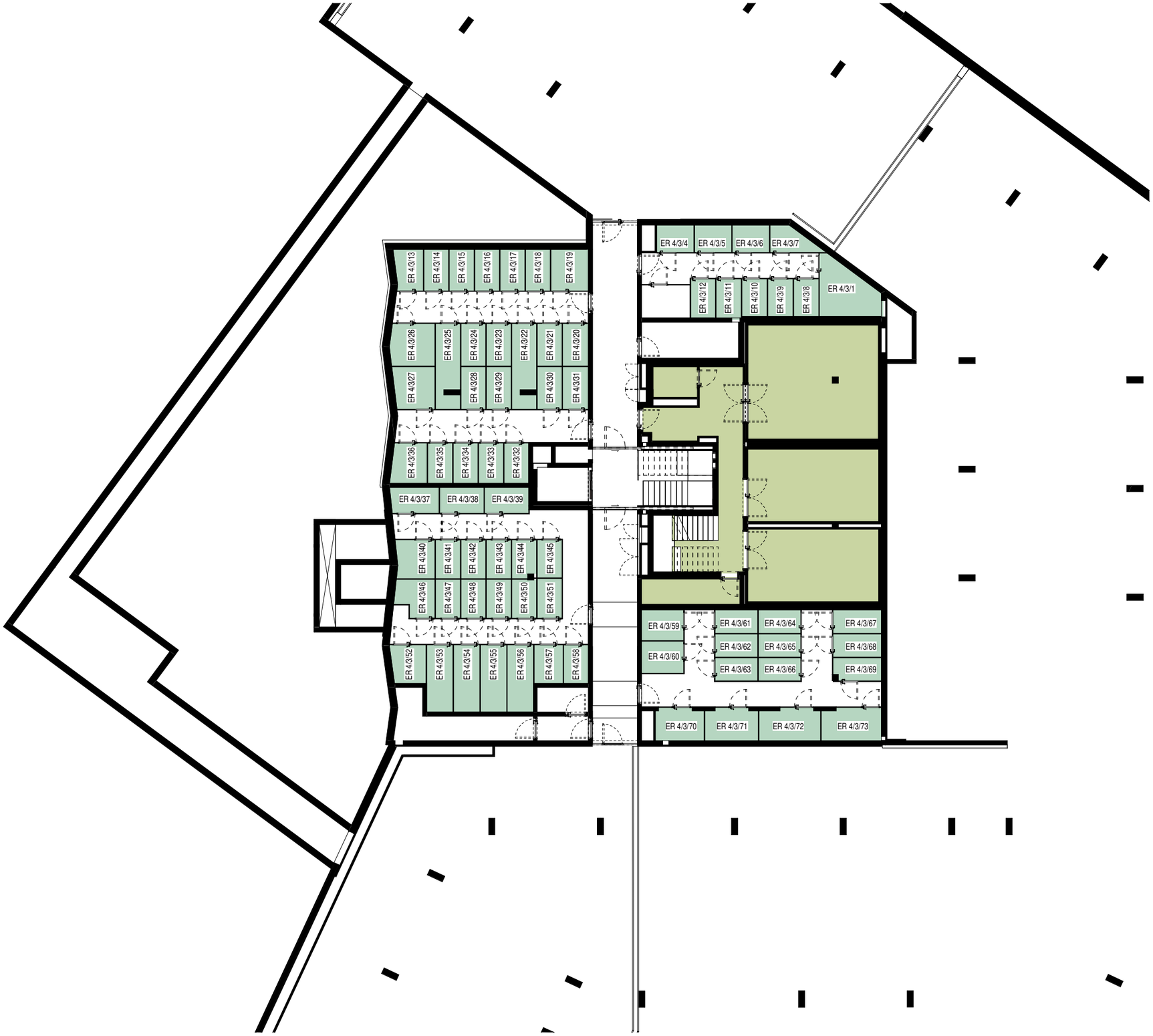
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Eichenstraße 2 / Herrmann-Glück-Weg 6
1120 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Flachgasse 35-37, 1150 Wien

Maßstab	Datum
1:200	01/12/2022

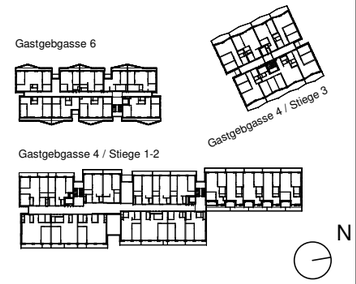


kuku[23]

Gastgebgasse 4 Stiege 3

Kellerplan

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

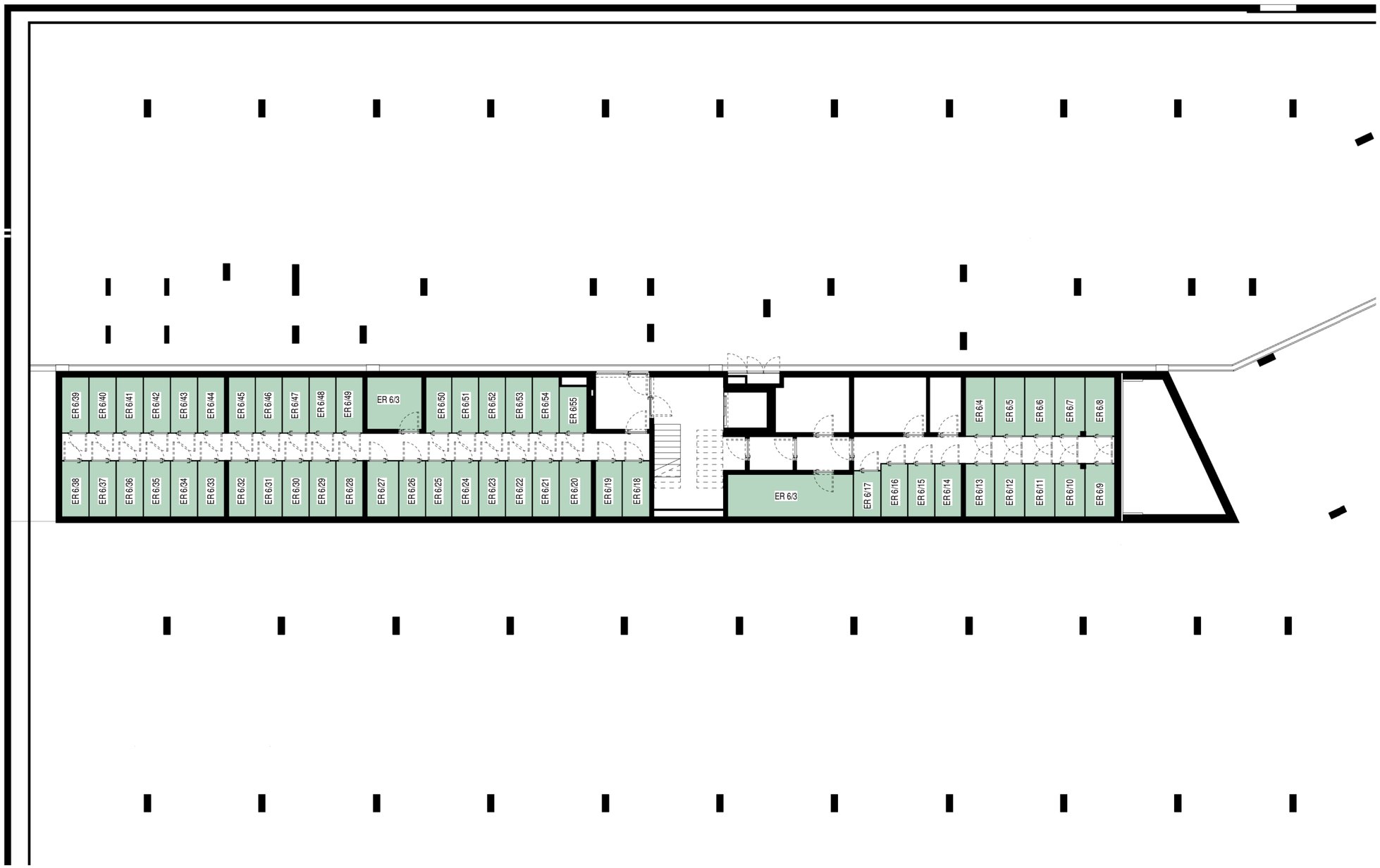
Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Eichenstraße 2 / Herrmann-Glück-Weg 6
1120 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Flachgasse 35-37, 1150 Wien

Maßstab 1:200

Datum 01/12/2022

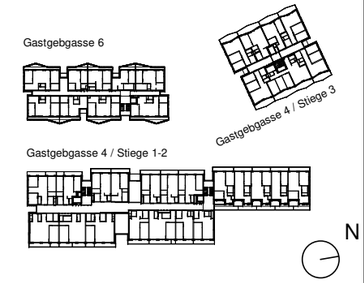


kuku23

Gastgebgasse 6

Kellerplan

heimbau





Änderungen im Zuge der Bauausführung vorbehalten! Flächen und Maße in den Plänen können zur Natur geringfügig abweichen.

Neben den Vergabeunterlagen gelten die Ausführungen in der vertraglich vereinbarten BAB (Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die strichlierte Darstellung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen!
Einaumöbel nicht an Außenwände, sowie Fußbodenoberflächen über Außenluft stellen, da sonst die Gefahr von Schimmelbildung entstegt.

Küche und Waschmaschine: Nur Anschlüsse vorhaden
Elektrosymbole: siehe gesonderter Plan
Zu- und Abluft der Wohnraumlüftung dürfen nicht verbaut werden

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

Eichenstraße 2 / Herrmann-Glück-Weg 6
1120 Wien

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Flachgasse 35-37, 1150 Wien

Maßstab 1:200

Datum 01/12/2022

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1120 Wien, Eichenstraße 2
Tel.: 01/981 71-0

Gastgebgasse 4 und 6
1230 Wien

Die Wohnhausanlage besteht aus 3 Gebäuden mit insgesamt 4 Stiegen: Gastgebgasse 4 Stiege 1, Stiege 2 (Identadresse: Breitenfurter Straße 172 Stiege 2) und Stiege 3 (Identadresse: Breitenfurter Straße 172 Stiege 3) und Gastgebgasse 6. Es werden 237 Wohnungen errichtet, wovon 119 Wohnungen den Ausstattungsstandard Smart-Wohnungen haben.

Folgende **Allgemeinräumlichkeiten** stehen zur Verfügung:

Kinderwagenräume im EG

Fahrradabstellräume im UG und EG

Waschküche im EG Gastgebgasse 6

Gemeinschaftsräume im EG (Gastgebgasse 4 Stiege 3), 7.Obergeschoss (Gastgebgasse 4 Stiege 1 und Gastgebgasse 6, jeweils mit angrenzender Gemeinschaftsterrasse) und 11.Obergeschoss (Gastgebgasse 4 Stiege 3, mit angrenzender Gemeinschaftsterrasse)

Gemeinschaftsterrasse im 8.Obergeschoss (Gastgebgasse 4 Stiege 1)

Der Gemeinschaftsraum im EG der Gastgebgasse 4 Stiege 3 wird als bauplatzübergreifender Gemeinschaftsraum ausgestaltet. Das bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter der benachbarten Wohnhausanlage (Gastgebgasse 8 / Wiegelestraße 55 und 57) ebenfalls Zugang zu dieser Räumlichkeit haben.

Anmietbare Stellplätze

Es gibt 161 PKW-Stellplätze im UG. Die Garagenein- und –ausfahrt befindet sich in der Wiegelestraße. Im UG bieten wir die Möglichkeit 15 (der 161) Stellplätze, auf Sonderwunsch und Kosten der jeweiligen Mieterinnen und Mieter („first-come first-serve"-Prinzip), mit einer Wallbox (E-Ladestation) auszustatten.

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 UG, welche mit dem Aufzug erreichbar sind.

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

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

Müllraum

Die Müllräume befinden sich jeweils im EG der Gastgebgasse 4 Stiege 1 und Gastgebgasse 6.

Geschäftslokale

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde mit einem großen Fokus auf Kunst- und Kultur errichtet. Daher gibt es neben den gewerblichen Lokalflächen und einer Wohngemeinschaft der MA11 diverse Nutzungen, welche den beabsichtigten Kunst- und Kulturfokus wiederspiegeln:

Gastgebgasse 4 Stiege 1 und 2: Lokalflächen, Ateliers, ein Veranstaltungssaal, ein Bäckereishop, eine Tanzschule

Gastgebgasse 4 Stiege 3: Lokalflächen, Ateliers, eine Musikschule

Gastgebgasse 6: Lokalflächen, Ateliers, eine Wohngemeinschaft der MA11

1. Energiekennzahl/Heizwärmebedarf

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

	Heizwärmebedarf HWB_{SK} (Standortklima)	**Gesamtenergieeffizienzfaktor $f_{GEE,SK}$**
Gastgebgasse 4 Stiege 1	22,70 kWh/m²a	0,80
Gastgebgasse 4 Stiege 2	32,00 kWh/m²a	0,79
Gastgebgasse 4 Stiege 3	19,70 kWh/m²a	0,76
Gastgebgasse 6	22,50 kWh/m²a	0,75

2. Bautechnik/ Architektur

2.1. Konstruktionsbeschreibungen

Außenwände,	
Innenwände tragend:	Stahlbeton
Gangwände:	Stahlbeton (ggf. mit Vorsatzschale)
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton mit Vorsatzschale, oder Gipskartonständerwände beplankt nach bauphysikalischem Erfordernis.
Innenwände nichttragend:	Gipskartonständerwände mit Dämmeinlage

Schächte (vertikal):	Feuerschutzgipskartonplatten. In diesem Bereich dürfen keine Dübel und Schrauben angebracht werden.
Schächte (horizontal) - Betrifft Gastgebgasse 4 Stiege 1 und 2:	Feuerschutzgipskartonplatten. In sämtlichen Räumen, welche unmittelbar an den allgemeinen Erschließungsgang angrenzen, verläuft im Deckenbereich hinter den Feuerschutzgipskartonplatten ein horizontaler Versorgungschacht in den jeweiligen Wohnungen. In diesem Bereich dürfen keine Dübel, Schrauben oder Ähnliches angebracht werden.
Decken:	Stahlbeton bzw. abgehängte Gipskartondecken lt. Plan
Fassaden (Gastgebgasse 4 Stiege 1, 2 und 3):	Hinterlüftete Plattenfassade
Fassaden (Gastgebgasse 6):	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Flachdach mit extensiver Begrünung und Photovoltaik-Anlage bzw. begrünte Allgemeinterrasse.

2.2. technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Warmwasser/ Kühlung	Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über das Fernwärmenetz (zentrale Hausstation im UG). Wärmeabgabe in den beheizten Nutzflächen über Fußbodenheizung. Sommerliche Temperierung der Flächen über Fußbodenkühlung (gemeinsame Kältezentrale im UG der benachbarten Wohnhausanlage Gastgebgasse 8 / Wiegelestraße 55 und 57). Diese Fußbodenkühlung stellt jedoch keine Klimatisierung dar.
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

	(Funkablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Mieter und Contractor (Einzelvertrag).
Heizungs-/ Kältezähler	Die Zähler samt den Absperrventilen sind in den Versorgungsschächten der Stiegenhäuser bzw. Wohnungen untergebracht und über Revisionstüren zugänglich (Funkablesung). Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Mieter und Contractor (Einzelvertrag).
Lüftung (Einzelraumventilatoren)	Die Entlüftung im Bad erfolgt mechanisch mittels 2-stufigem dezentralen Abluftventilator. Dieser Ventilator läuft ständig auf einer Grundstufe, die zweite Stufe (erhöhte Abluftmenge) wird mit dem Badlichtschalter zugeschalten. Der Abluftventilator hat weiters ein Hygrostatmodul eingebaut, welches die Luftfeuchte im Bad misst und die erhöhte Abluftmenge so lange aktiviert lässt, bis der Grenzwert der Luftfeuchte wieder unterschritten ist. Der Abluftventilator im WC wird zeitversetzt und ausschließlich mit dem Licht eingeschaltet und schaltet sich automatisch nach wenigen Minuten wieder aus (Nachlaufrelais). Die Ventilatoren haben Filter aus Kunststoffvlies, welche in regelmäßigen Intervallen (ca. halbjährlich) gereinigt oder getauscht werden müssen. Weiters sind die Ventile mit einem weichen feuchten Tuch bei Bedarf zu reinigen. Die Zuluft in den Wohnungen erfolgt primär über eine ordnungsgemäße Fensterlüftung und sekundär über in der Fassade angeordnete Luftnachströmelemente.
Lüftung (Be- und Entlüftungsanlage)	Um der zu erwartenden verstärkten Lärmimmission an der Fassade zum Kulturzentrum „Sargfabrik“ hin zu begegnen werden die Wohnungen der Gastgebgasse 4 Stiege 1, welche zur „Sagfabrik“ orientiert sind (Ostseite des Gebäudes), mit einer mechanischen Be- und Entlüftung („Komfortlüftung“) ausgestattet. Zusätzlich wird die Zuluft im

Sommer über eine im Lüftungsgerät integrierte Wärmepumpe gekühlt und teilentfeuchtet. Damit kann im Sommerhalbjahr in Verbindung mit der Fußbodenkühlung auch bei geschlossenen Fenstern ein behagliches Raumklima gehalten werden. Die Anforderungen an die Lüftungsanlage basieren auf der ÖNORM H6038. Die Be- und Entlüftungsanlage ist auf Kosten des Mieters 1x jährlich durch eine Fachfirma warten zu lassen.

2.3. Fenster und Türen

Fenster/Fenstertüren	Holz-Alu-Elemente mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Fenster- bzw. Fenstertürelemente nach innen zu öffnen und/oder zu kippen bzw. fixverglast.
Sonnenschutz	Vereinzelt außenliegender Sonnenschutz - Situierung nach bauphysikalischem Erfordernis bzw. innenliegender Sonnenschutz (siehe Vergabeplan).
Wohnungseingangstüren	Holztürblatt, Oberfläche mit Schichtstoffplatten (MAX) belegt (Farbe nach Wahl Arch.). 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.
Innentüren	Holztüren gefälzt mit Wabenfüllung, Oberfläche weiß beschichtet samt 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 (inkl. des bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsraumes) sowie der Zutritt zur Waschküche werden mit einem elektronischen Zutrittssystem ausgestattet. Jeder Mieter erhält 3 Chip-Karten.
Bei Anmietung eines Garagenplatzes werden pro Stellplatz zwei Stk. Garagenschlüssel und ein Handsender übergeben.

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 Armaturen, Brausegarnitur inkl. Schlauch. Waschtisch aus weißem Sanitärporzellan mit Einhandmischer. Anschluss der selber beizustellenden Waschmaschine über das Doppelspindelventil am Waschtisch (sofern Positionierung direkt daneben) ansonsten eigener Kaltwasser- sowie Abwasseranschluss für Waschmaschine.

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	Stand-WC aus weißem Sanitärporzellan mit Aufputzspülkasten mit Spartastenfunktion und WC-Brille samt Deckel aus weißem Kunststoff.

3.2 Elektroausstattung

Gegensprechanlage	Bei allen Wohnungen mit Sprechstelle und Türöffnungsfunktion der jeweiligen Stiegenhauseingangstüren.
Medien	Magenta-Anschluss lt. Vorgaben des Anbieters. A1-Anschluss (Aufputzdose) lt. Vorgaben des Anbieters. Wien Energie-Anschluss (Aufputzdose) lt. Vorgaben des Anbieters. SAT-Anschluss lt. Vorgaben des Anbieters. Ausgestattet je 1 mal in Wohnzimmer, ansonsten lediglich Leerverrohrung. Die Signalumwandlung für SAT erfolgt über einen vom Nutzer beizustellenden Receiver.
Leerverrohrungen:	Die bestehenden Leerverrohrungen lt. Elektroplanung sind für eine spätere Nachrüstung von Medienanschlüssen vorhanden.
Verteiler und Stromkreise	Schwachstrom- und Medienunterputzverteiler mit den erforderlichen Stromkreisen.

Die weiteren elektrotechnischen Raumausstattungen (Auslässe, Steckdosen, Schalter, etc.) sind dem Elektroplan zu entnehmen.

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	Laminat (schwimmend verlegt) samt Sockelleisten
WC, Bad	Fliesenbelag
Loggien/Balkone/Terrassen	Betonplatten im Kiesbett bzw. Beton roh (siehe Vergabeplan)
Einlagerungsraum	Estrich versiegelt

3.4. Wandbeläge

Vorraum, Abstellraum	weiß gemalt
Küche, Wohnraum, Zimmer	weiß gemalt
WC	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 erfolgt die Ausführung von Poterien/Rohrverkleidungen (beispielsweise für Entwässerungsleitungen) und abgehängte Decken laut Vergabeplan. Änderungen und zusätzliche Poterien/Rohrverkleidungen bzw. abgehängte Decken in der Bauausführung sind möglich.

4. Wohnungsausstattung - Smartwohnungen

Bei Smart-Wohnungen kann, sofern vom Baufortschritt möglich, wahlweise zwischen 2 farblich verschiedenen Laminatbelägen 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.

Gemeinschaftsräume

Die Buchung der Gemeinschaftsräume erfolgt über ein Online-Buchungssystem. Der Zugang zu den gebuchten Räumlichkeiten erfolgt über Chipkarten.
Der Gemeinschaftsraum im EG der Gastgebgasse 4 Stiege 3 wird als bauplatzübergreifender Gemeinschaftsraum ausgestaltet. Das bedeutet, dass Mieterinnen und Mieter der benachbarten Wohnhausanlage (Gastgebgasse 8 / Wiegelestraße 55 und 57) ebenfalls diese Räumlichkeit buchen und dann verwenden/nutzen können.

Photovoltaikanlagen

Auf den Flachdächern sämtlicher Gebäude gelangen Photovoltaikanlagen zur Ausführung. Die Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Gebäudes Gastgebgasse 4 Stiege 3 erzeugt Strom, welcher die gemeinsame zentrale Kälteanlage (situiert auf dem Nachbarbauplatz) speist und, je nach erzeugter Stromleistung, in einem reduzierten Arbeitspreis (Kälte) für sämtliche Mieterinnen und Mieter resultiert.
Die Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern der Gebäude Gastgebgasse 4 Stiege 1 und 2 sowie Gastgebgasse 6 erzeugen Strom, welcher den Strombezug von Allgemeinanlagen, wie beispielsweise Aufzüge, Allgemeinbeleuchtungen, etc., unterstützt. Dies soll, je nach Höhe der erzeugten Stromleistung, zu einer Senkung der laufenden Betriebskosten für sämtliche Mieterinnen und Mieter beitragen.

Naturmaß und Möblierung

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.

Kunst- und Kulturnutzung

Als zukünftige Vermieterin möchten wir Sie im Sinne einer bestmöglichen Aufklärung über den von Ihnen abzuschließenden Mietvertrag über folgende Umstände informieren:

Wie auf Seite 3 der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bereits erwähnt, wurde das gegenständliche Bauvorhaben mit einem großen Fokus auf Kunst- und Kulturnutzungen errichtet. Daher gibt es neben den gewerblichen Lokalflächen und einer Wohngemeinschaft

der MA11 diverse Nutzungen, welche den beabsichtigten Kunst- und Kulturfokus wiederspiegeln:

- Gastgebgasse 4 Stiege 1 und 2: Lokalflächen, Ateliers, ein Veranstaltungssaal, ein Bäckereishop, eine Tanzschule
- Gastgebgasse 4 Stiege 3: Lokalflächen, Ateliers, eine Musikschule
- Gastgebgasse 6: Lokalflächen, Ateliers, eine Wohngemeinschaft der MA11

Bildungscampus

Angrenzend an die gegenständliche Liegenschaft wurde ein neuer Bildungscampus nach dem Wiener Campus Plus-Modell, dies bedeutet mit Kindergarten, Ganztagsvolksschule, Ganztagsmittelschule, einer sonderpädagogischen Einrichtung und weiteren Freizeitangeboten, errichtet, welche durch die Vernetzung der Bildungsinstitutionen Synergien schafft und dadurch den Übergang zwischen den Schulstufen erleichtert. Der Schulbetrieb läuft seit September 2022. Die Freiflächen der Schule werden zum einen durch die Kinder / Schülerinnen und Schüler des Schulcampus genutzt und, voraussichtlich ab Herbst 2023, auch außerhalb der Schulzeiten für alle Liesinger*innen zugänglich und nutzbar gemacht.

Kulturzentrum – ehemalige Sargfabrik

An die gegenständliche Liegenschaft angrenzend ist neben dem Bildungscampus auch das Kulturzentrum in der ehemaligen Sargfabrik. Das Kulturzentrum ist eine angesagte Location für zeitgenössische Kultur und soll als zukünftiger Hotspot des Kulturlebens der Stadt Wien genutzt werden. Von anfangs 40.000m² ist 2022 der denkmalgeschützte Teil der Fabrik stehengeblieben und wird nunmehr renoviert. Es werden neue zusätzliche Räumlichkeiten für Kulturevents, Konzerte, etc. geplant und gebaut, welche ab 2024 der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Einrichtungen

In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.

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. Die gesamtheitliche Anbotslegung (Planungs- und Baukosten) erfolgt durch den Generalunternehmer an 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.

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 Angela Djordjevski, unter a.djordjevski@heimbau.at eingebracht werden. Nach Prüfung und Freigabe durch den Bauträger werden die Sonderwünsche zur weiteren Prüfung/Bearbeitung an die Architektur und den Generalunternehmer weitergeleitet.

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 im Zuge des Anbotes des Generalunternehmers verrechnet. Die Anbotslegung erfolgt dann an den Mieter durch den Generalunternehmer.

Ansprechpartner für alle Sonderwünsche:

Porr Bau GmbH
Frau Jasmin Ramic, Mobil +43 664 626 3839
E-Mail: jasmin.ramic@porr.at

Für die Koordination, Einholung aller Kosten, Überprüfung der Arbeiten vor Ort wird vom Generalunternehmer - Firma Porr - 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
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.

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1120 Wien, Eichenstraße 2
Tel.: 01/981 71-0

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.

Ich/Wir bestätige(n) hiermit die Kenntnisnahme der Bau- und Ausstattungsbeschreibung für die Wohnung

1230 Wien, Gastgebgasse… – Top …..

Wien, ...

Unterschrift/en

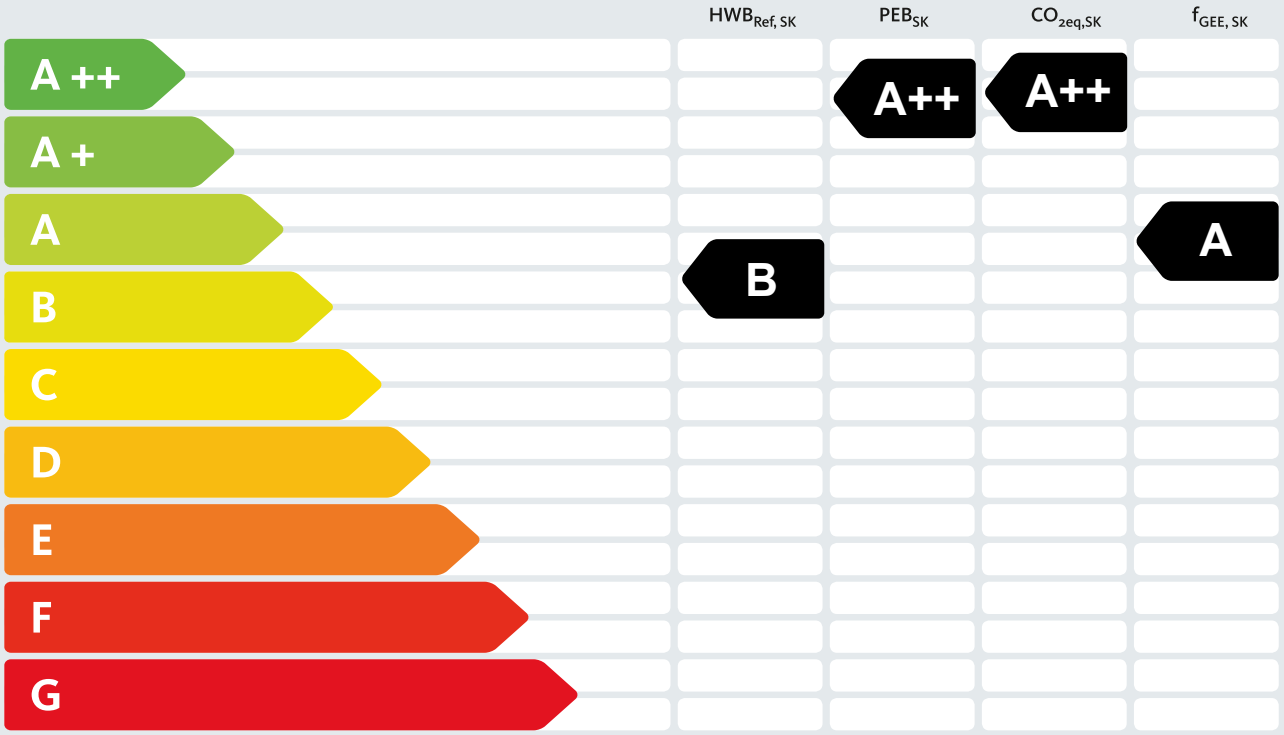
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GZ 20107 Gastgebgasse [Heimbau] (AW1)	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	AH: Gastgebgasse 4, STG 1	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gastgebgasse 4 u. 6	Katastralgemeinde	Atzgersdorf
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	01801
Grundstücksnr.	843/8	Seehöhe	207 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	7 981,0 m²	Heiztage	205 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	6 384,8 m²	Heizgradtage	3680 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	29 298,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	30,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	6 274,0 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,21 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	4,67 m	mittlerer U-Wert	0,400 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	18,01	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	23,8 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	26,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	23,8 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	65,5 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,80	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,80
Erneuerbarer Anteil		-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	223 805 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	28,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	181 172 kWh/a	HWB_{SK} =	22,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	81 566 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	398 466 kWh/a	HEB_{SK} =	49,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,31
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,94
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,30
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	181 775 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	553 535 kWh/a	EEB_{SK} =	69,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	387 820 kWh/a	PEB_{SK} =	48,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	170 063 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	21,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	217 757 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	27,3 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	46 358 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	5,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,80
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KERN+INGENIEURE ZT GmbH
Ausstellungsdatum	21.09.2022	Unterschrift	KERN+INGENIEURE Ziviltechniker GmbH | Bauingenieurwesen A - 1030 Wien | Marxerstraße 55/7 T +43 1 990 01 49 | E office@kernplus.at
Gültigkeitsdatum	20.09.2032		
Geschäftszahl			

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

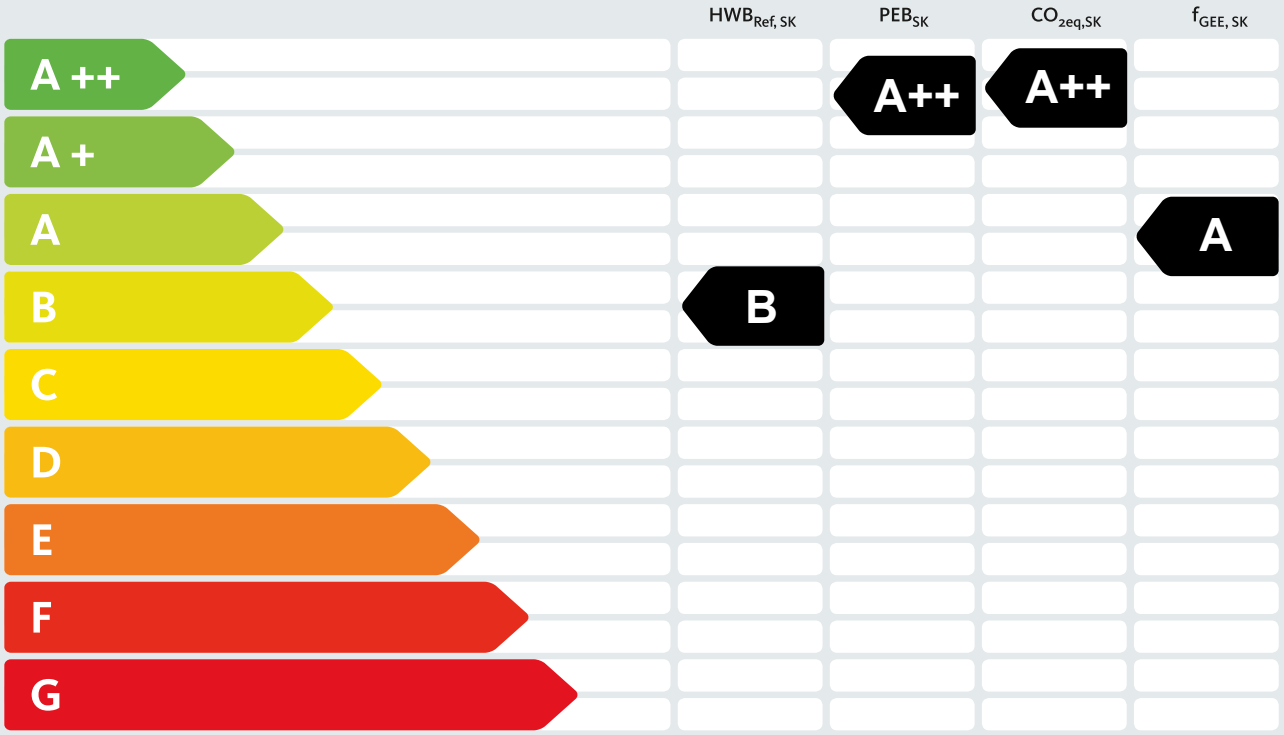
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GZ 20107 Gastgebgasse [Heimbau] (AW1)	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	AH: Gastgebgasse 4, STG 2	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gastgebgasse 4 u. 6	Katastralgemeinde	Atzgersdorf
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	01801
Grundstücksnr.	843/8	Seehöhe	207 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 072,0 m²	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 657,6 m²	Heizgradtage	3680 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	6 652,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	20,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 280,0 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,92 m	mittlerer U-Wert	0,390 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	23,57	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	32,5 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 32,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	32,5 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	71,2 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,80	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,80
Erneuerbarer Anteil		-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	77 903 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	37,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	66 214 kWh/a	HWB_{SK} =	32,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	21 176 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	125 667 kWh/a	HEB_{SK} =	60,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,31
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,98
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,27
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	47 192 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	158 079 kWh/a	EEB_{SK} =	76,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	95 502 kWh/a	PEB_{SK} =	46,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	36 942 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	17,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	58 560 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	28,3 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	10 896 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	5,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,79
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	3 024 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	1,5 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KERN+INGENIEURE ZT GmbH
Ausstellungsdatum	21.09.2022	Unterschrift	KERN+INGENIEURE Ziviltechniker GmbH | Bauingenieurwesen A - 1130 Wien | Mitschkegasse 55/7 T +43 1 990 01 49 | E office@kernplus.at
Gültigkeitsdatum	20.09.2032		
Geschäftszahl			

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

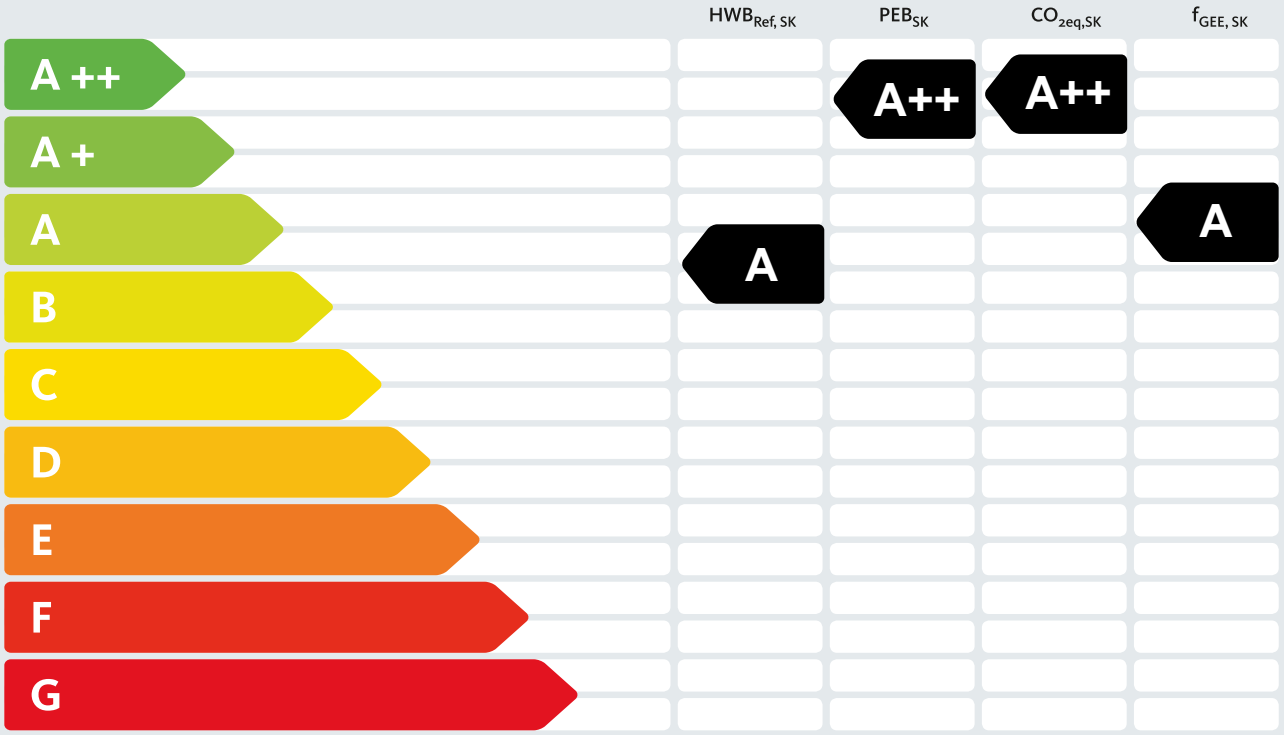
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GZ 20107 Gastgebgasse [Heimbau] (AW1)	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	WT: Gastgebgasse 4, STG 3	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gastgebgasse 4 u. 6	Katastralgemeinde	Atzgersdorf
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	01801
Grundstücksnr.	843/8	Seehöhe	207 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	6 406,0 m²	Heiztage	206 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	5 124,8 m²	Heizgradtage	3680 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	17 980,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	16,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 213,8 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,23 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	4,27 m	mittlerer U-Wert	0,410 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	19,38	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	21,1 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 27,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	21,1 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	63,6 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,76	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,80
Erneuerbarer Anteil		-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	159 675 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	24,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	126 357 kWh/a	HWB_{SK} =	19,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	65 469 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	297 748 kWh/a	HEB_{SK} =	46,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,31
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,92
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,32
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	145 903 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	429 408 kWh/a	EEB_{SK} =	67,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	315 098 kWh/a	PEB_{SK} =	49,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	142 830 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	22,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	172 268 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	26,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	38 156 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,76
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KERN+INGENIEURE ZT GmbH
Ausstellungsdatum	21.09.2022	Unterschrift	KERN+INGENIEURE Zivitechniker GmbH | Bauingenieurwesen A - 1030 Wien | Marxerstraße 55/7 T +43 1 990 01 49 | E office@kernplus.at
Gültigkeitsdatum	20.09.2032		
Geschäftszahl			

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

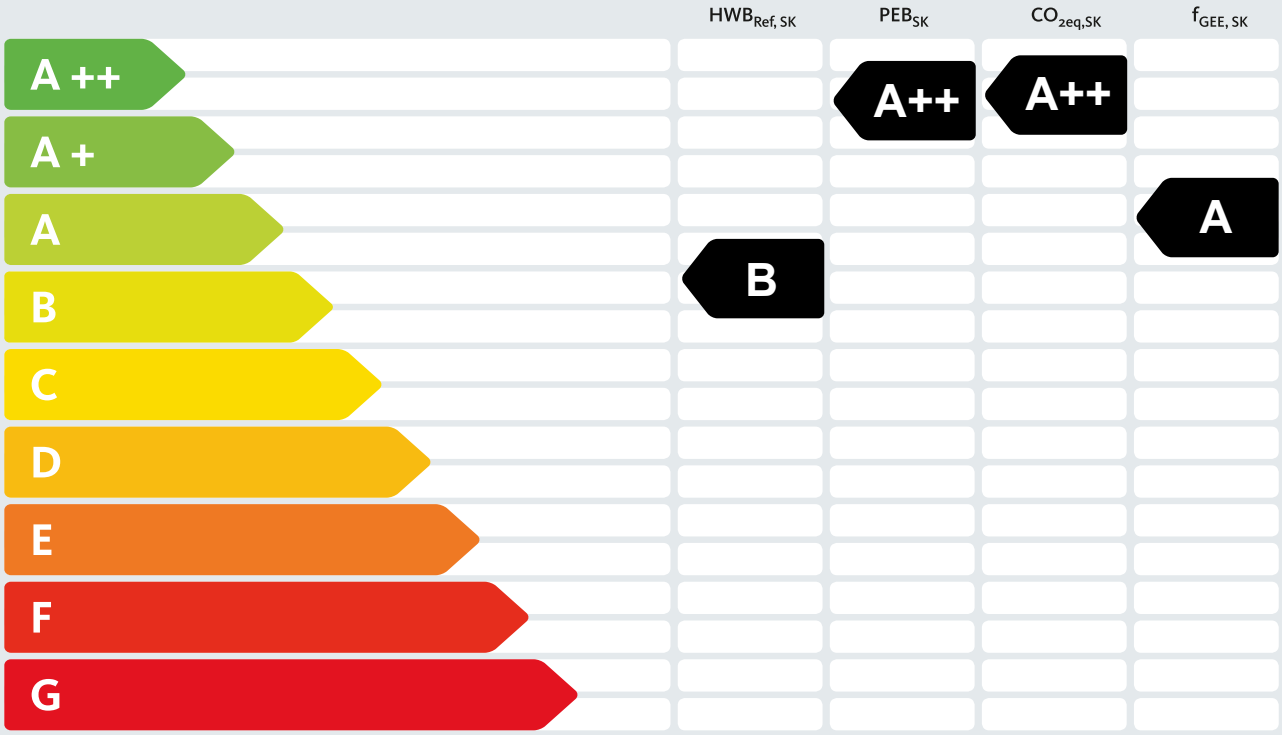
Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GZ 20107 Gastgebgasse [Heimbau] (AW1)	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	ZHB: Gastgebgasse 6, STG 1	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gastgebgasse 4 u. 6	Katastralgemeinde	Atzgersdorf
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	01801
Grundstücksnr.	843/8	Seehöhe	207 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	4 199,0 m²	Heiztage	208 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3 359,2 m²	Heizgradtage	3680 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	12 245,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	10,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 750,0 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	3,27 m	mittlerer U-Wert	0,340 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	19,44	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

		Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	23,8 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	30,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	23,8 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	66,6 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,76	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,80
Erneuerbarer Anteil		-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	117 357 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	27,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	94 685 kWh/a	HWB_{SK} =	22,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	42 914 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	208 908 kWh/a	HEB_{SK} =	49,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,31
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,93
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,30
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	95 636 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	295 642 kWh/a	EEB_{SK} =	70,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	212 154 kWh/a	PEB_{SK} =	50,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	94 682 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	22,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	117 472 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	28,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	25 534 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,75
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KERN+INGENIEURE ZT GmbH
Ausstellungsdatum	21.09.2022	Unterschrift	KERN+INGENIEURE Zivilteichniker GmbH | Baumgenieurwesen A - 1130 Wien | Mutschiellerstraße 55/7 T +43 1 990 01 49 | E office@kernplus.at
Gültigkeitsdatum	20.09.2032		
Geschäftszahl			

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-mietvertrag

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

Datum.....

EURO .....**33,12**.....

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.
1120 Wien, Eichenstraße 2**

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 10071, Grundbuch 01801 Atzgersdorf, mit der vorläufigen Adresse

1230 Wien, Gastgebgasse 4, 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 16.09.2022, 17.11.2022 und 02.03.2023, **MA 50 - NF 1219181/20 - 118 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 19 Geschäftslokale, ein Heim und 161 Garagenplätze.**

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 **31.01.2024** 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 30.04.2024.

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 **€ 92,00** 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 2023 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 wiederbeschafft.

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 **€ 33,12** 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

mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft m. b. H. 1120 Wien, Eichenstraße 2

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 10071, Grundbuch 01801 Atzgersdorf, mit der vorläufigen Adresse

1230 Wien, Gastgebgasse 4, 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 16.09.2022, 17.11.2022 und 02.03.2023, **MA 50 - NF 1219181/20 - 118 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 19 Geschäftslokale, ein Heim und 161 Garagenplätze.**

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 1219181/20 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3, § 6 und § 6a Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 6a und § 7 Abs. 3 Neubau-VO 2007 gefördert.

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

	Wohnungen	Geschäftslokale	Heim	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 9.646,25m²)	9.289	-	-	492	9.781
• Smart (vorl. 7.343,96m²)	7.046	-	-	372	7.418
• Geschäftslokale (vorl. 3.035,97m²)	-	2.919	-	102	3.021
• Heim (vorl. 278,22m²)	-	-	277	-	277
insgesamt sohin	16.335	2.919	277	966	20.497

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 12.03.2023 des Ziviltechnikers Dipl.Ing. Arch. Baumeister Egon Gröller, MSc, Liechtensteinstraße 24, 2344 Maria Enzersdorf, 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 23.05.2023,
- Vertrag „Dienstleistungspaket Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie Verrechnung von Abwasser“ vom 16.12.2022, samt Muster „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser“ sowie „Einzelkundenvereinbarung betreffend Kalt-/Abwasser“,
- Vertrag „Dienstleistungspaket Versorgung des Einzelkunden mit Kälte und Kostenaufteilung“ vom 16.12.2022, samt Muster „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Kälte“
- Servitutsverträge vom 04.08.2022 (2 x) und ……2023,
- Energieausweis,
- Satzung (Stand: Juni 2018)

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. Gemäß den Dienstbarkeitsverträgen vom 04.08.2022 mit der Stadt Wien werden nachstehende Dienstbarkeiten eingeräumt und den Mieterinnen und Mietern zur Kenntnis gebracht:

- Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte) an der im Dienstbarkeitsvertrag angeführten, im Planausschnitt der Stadt Wien vom 15.02.2022 grün dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstücks Nr. 855/3 (Stadt Wien),

- Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte) an der im Dienstbarkeitsvertrag angeführten, im Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 lila dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstücks Nr. 843/8 („Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g)) und
- Dienstbarkeit der Duldung des Gehens für jedermann über den Fluchtweg an der im Dienstbarkeitsvertrag angeführten, im Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 grün umrandet dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstücks Nr. 843/3 („Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g)).

Gemäß dem Dienstbarkeitsvertrag vom dd.mm. 2023 (abgeschlossen zwischen Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 95706w), „Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g) und SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)) …

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.

9. Die Mieterin hat weiters zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Nutzungsobjekt direkt an eine öffentliche Schule, aber auch an eine Veranstaltungshalle angrenzt. Immissionen, die von diesen Einrichtungen ausgehen (insbesondere aber auch jene Immissionen, die von der in der Wohnhausanlage befindlichen Veranstaltungseinrichtungen ausgehen können) gelten (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich und sind daher von der Mieterin zu dulden.

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 Widmungsänderung erwachsen, und haftet für sämtliche Ansprüche Dritter (wie etwa von Mietern 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 Finanzierungsbeitrags 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 **31.01.2024** 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 30.04.2024.

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 Finanzierungsbeitrags 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 Grundkosten werden im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten Einheiten (Wohnungen, Geschäftslokale, Heim und Garagenplätze) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 04.05.2023 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. 3 Neubau-VO 2007 wird nur auf die Wohnungen (Standard und Smart) und die Geschäftslokale 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 € 0,23911 je Nutzwert und Monat für die ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** (danach - spätestens ab 01.07.2027 - 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, Geschäftslokale und des Heims 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 (allerdings ohne jene Eigenmittel für die anteiligen Grundkosten lt. V.3.) gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG beträgt für den Zeitpunkt des Bezugs monatlich **€ 4,26** je m² (Wohn-)Nutzfläche 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 % - jeweils ab 01.01. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.01.2025. 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, der Übergabe vorangegangenen Jahres verlautbarte Indexzahl), mehr als 2 % betragen, so gelangt die Steigerung des VPI zur Vorschreibung (maximal jedoch bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 WWFSG 1989). 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 2,06 % 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 Finanzierungsbeitrags (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, Geschäftslokale und des Heims 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 Temperierung (Versorgung mit Kälte) erfolgt durch eine im Nachbarobjekt der Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf befindliche, zentrale Kältestation. Die Vermieterin gliedert die Lieferung von Wärme für Raumheizung und Warmwasser, Kalt-/Abwasser, die Lieferung von Kälte, die Verrechnung und Bezahlung der Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser), die Verrechnung und Bezahlung der Kälte, sowie die damit verbundenen Mess- und Verrechnungskosten an die Wien Energie GmbH (in der Folge kurz Wien Energie genannt) aus. Die Lieferpflichten und die Aufteilung der vorgenannten Kosten, deren Tragung, Verrechenbarkeit und Verrechnung sowie die Regelung der in diesem Zusammenhang stehenden Rechte, Pflichten, Art der Messung, etc. erfolgen gemäß der „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser“ und der „Einzelkundenvereinbarung betreffend Kalt-/Abwasser“ sowie der „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Kälte“ 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 Kosten (Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser, Kalt-/Abwasser und Kälte) 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, der Geschäftslokale und des Heims.

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 zugrundeliegenden 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 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.

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 Nachfrist von 14 Tagen 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 € 269,40 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. Nicht unter dieses Verbot fallen 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, sowie Reihen- oder Siedlungshäuser 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

mietvertrag

Die gemeinnützige Bauvereinigung

heimbau

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft m. b. H. 1120 Wien, Eichenstraße 2

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 10071, Grundbuch 01801 Atzgersdorf, mit der vorläufigen Adresse

1230 Wien, Gastgebgasse 4, 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 16.09.2022, 17.11.2022 und 02.03.2023, **MA 50 - NF 1219181/20 - 118 Standard-Wohnungen, 119 Smart-Wohnungen, 19 Geschäftslokale, ein Heim und 161 Garagenplätze.**

Das vertragsgegenständliche Mietobjekt wurde im Rahmen der Förderungszusicherung MA 50 - NF 1219181/20 mit einem Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989 i.V.m. § 3 Neubauverordnung (Neubau-VO) 2007 sowie mit einem Zuschuss nach § 7 Abs. 3 Neubau-VO 2007 gefördert.

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

	Wohnungen	Geschäftslokale	Heim	Garagenplätze	insgesamt
• Standard (vorl. 9.646,25m²)	9.289	-	-	492	9.781
• Smart (vorl. 7.343,96m²)	7.046	-	-	372	7.418
• Geschäftslokale (vorl. 3.035,97m²)	-	2.919	-	102	3.021
• Heim (vorl. 278,22m²)	-	-	277	-	277
insgesamt sohin	16.335	2.919	277	966	20.497

Die vorläufigen Nutzwerte wurden mit Gutachten vom 12.03.2023 des Ziviltechnikers Dipl.Ing. Arch. Baumeister Egon Gröller, MSc, Liechtensteinstraße 24, 2344 Maria Enzersdorf, 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 23.05.2023,
- Vertrag „Dienstleistungspaket Versorgung des Einzelkunden mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser und Kostenaufteilung sowie Verrechnung von Abwasser“ vom 16.12.2022, samt Muster „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser“ sowie „Einzelkundenvereinbarung betreffend Kalt-/Abwasser“,
- Vertrag „Dienstleistungspaket Versorgung des Einzelkunden mit Kälte und Kostenaufteilung“ vom 16.12.2022, samt Muster „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Kälte“
- Servitutsverträge vom 04.08.2022 (2 x) und ……2023,
- Energieausweis,
- Satzung (Stand: Juni 2018)

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. Gemäß den Dienstbarkeitsverträgen vom 04.08.2022 mit der Stadt Wien werden nachstehende Dienstbarkeiten eingeräumt und den Mieterinnen und Mietern zur Kenntnis gebracht:

- Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte) an der im Dienstbarkeitsvertrag angeführten, im Planausschnitt der Stadt Wien vom 15.02.2022 grün dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstücks Nr. 855/3 (Stadt Wien),

- Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte) an der im Dienstbarkeitsvertrag angeführten, im Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 lila dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstücks Nr. 843/8 („Heimbau“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g)) und
- Dienstbarkeit der Duldung des Gehens für jedermann über den Fluchtweg an der im Dienstbarkeitsvertrag angeführten, im Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 grün umrandet dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstücks Nr. 843/3 („Heimbau“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g)).

Gemäß dem Dienstbarkeitsvertrag vom dd.mm. 2023 (abgeschlossen zwischen Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 95706w), „Heimbau“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g) und SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)) steht die Benützung des Kinder- und Jugendspielplatzes, sowie des Gemeinschaftsraumes (beides auf dem Grundstück 843/3 der Vermieterin) ebenso den Nutzerinnen und Nutzern der benachbarten Wohnhausanlage der ……..

Gemäß dem Dienstbarkeitsvertrag vom dd.mm. 2023 (abgeschlossen zwischen Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 95706w), „Heimbau“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 97431g) und SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)) werden nachstehende Dienstbarkeiten eingeräumt und den Mieterinnen und Mietern zur Kenntnis gebracht:

-

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.

9. Die Mieterin hat weiters zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Nutzungsobjekt direkt an eine öffentliche Schule, aber auch an eine Veranstaltungshalle angrenzt. Immissionen, die von diesen Einrichtungen ausgehen (insbesondere aber auch jene Immissionen, die von der in der Wohnhausanlage befindlichen Veranstaltungseinrichtungen ausgehen können) gelten (auch nach ständiger Rechtsprechung) als ortsüblich und sind daher von der Mieterin zu dulden.

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 Widmungsänderung erwachsen, und haftet für sämtliche Ansprüche Dritter (wie etwa von Mietern 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 Finanzierungsbeitrags 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 **31.01.2024** 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 30.04.2024.

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 Finanzierungsbeitrags 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 Grundkosten werden im Verhältnis des Nutzwerts des einzelnen Mietgegenstands zu den Nutzwerten sämtlicher, von der Vermieterin auf der Liegenschaft errichteten Einheiten (Wohnungen, Geschäftslokale, Heim und Garagenplätze) aufgeteilt. Die anteiligen Grundkosten wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen vom 04.05.2023 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. 3 Neubau-VO 2007 wird nur auf die Wohnungen (Standard und Smart) und die Geschäftslokale 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 € 0,23911 je Nutzwert und Monat für die ersten 36 Monate ab Erstbezug der Wohnhausanlage** (danach - spätestens ab 01.07.2027 - 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, Geschäftslokale und des Heims 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 (allerdings ohne jene Eigenmittel für die anteiligen Grundkosten lt. V.3.) gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 WGG beträgt für den Zeitpunkt des Bezugs monatlich **€ 5,14** je m² (Wohn-)Nutzfläche für die Standard-Wohnungen und Geschäftslokale. Der auf diese Wohnungen 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 % - jeweils ab 01.01. eines jeden Jahres, erstmals zum 01.01.2025. 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, der Übergabe vorangegangenen Jahres verlautbarte Indexzahl), mehr als 2 % betragen, so gelangt die Steigerung des VPI zur Vorschreibung (maximal jedoch bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 WWFSG 1989). 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 2,06 % 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.

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 Finanzierungsbeitrags (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, Geschäftslokale und des Heims 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 - be-

rechnet 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 Temperierung (Versorgung mit Kälte) erfolgt durch eine im Nachbarobjekt der Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf befindliche, zentrale Kältestation. Die Vermieterin gliedert die Lieferung von Wärme für Raumheizung und Warmwasser, Kalt-/Abwasser, die Lieferung von Kälte, die Verrechnung und Bezahlung der Heiz- und Wasserkosten (Warm-, Kalt- und Abwasser), die Verrechnung und Bezahlung der Kälte, sowie die damit verbundenen Mess- und Verrechnungskosten an die Wien Energie GmbH (in der Folge kurz Wien Energie genannt) aus. Die Lieferpflichten und die Aufteilung der vorgenannten Kosten, deren Tragung, Verrechenbarkeit und Verrechnung sowie die Regelung der in diesem Zusammenhang stehenden Rechte, Pflichten, Art der Messung, etc. erfolgen gemäß der „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser“ und der „Einzelkundenvereinbarung betreffend Kalt-/Abwasser“ sowie der „Einzelkundenvereinbarung betreffend die Lieferung und Verrechnung von Kälte“ 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 Kosten (Wärme für Raumheizung und Wärme für Warmwasser, Kalt-/Abwasser und Kälte) 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, der Geschäftslokale und des Heims.

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 zugrundeliegenden 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:	**€**

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 Finanzierungsbeitrags 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. 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 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.

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 Nachfrist von 14 Tagen 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 € 269,40 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. Nicht unter dieses Verbot fallen 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, sowie Reihen- oder Siedlungshäuser 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

förderungswürdigkeit

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 01.01.2023

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

eine Person	**€ 53.340,00 jährlich**	**€ 3.810,00 monatlich 14 x**
zwei Personen	**€ 79.490,00**	**€ 5.677,86**
drei Personen	**€ 89.950,00**	**€ 6.425,00**
vier Personen	**€ 100.410,00**	**€ 7.172,14**
für jede weitere Person	**€ 5.850,00**	**€ 417,86**

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 2023 gelten folgende Werte:

- 1 erwachsene Person: 1.053,64 Euro
- 2 erwachsene Personen: 1.577,02 Euro
- Je Kind: 162,57 Euro

Für jede weitere erwachsene Person beträgt das Mindesteinkommen zusätzlich 523,38 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 STANDARD 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.

Eigenmittelersatzdarlehen:

Zur Finanzierung des Baukostenbeitrags einer geförderten Genossenschaftswohnung im Objekt Gastgebgasse 4 und 6, 1230 Wien, unterstützt die Stadt Wien Haushalte mit einem geringen Einkommen mit dem Eigenmittelersatzdarlehen.

Sie können einen Antrag auf Baukostenförderung stellen, wenn ein Mindesteinkommen eingehalten wird und das Jahresnettoeinkommen aller im Haushalt lebenden Personen unter der Höchsteinkommensgrenze noch im Abhängigkeit der Haushaltsgröße liegt (siehe Tabelle).

Das Eigenmittelersatzdarlehen kann nur in unmittelbarer Folge nach Vertragsabschluss (d.h. bei Unterfertigung des Mietvertrags) gewährt werden und muss somit in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Zahlung des Baukostenbeitrags erfolgen. Das Darlehen muss in einem Zeitraum von 5, 10, 20 Jahren halbjährig (April und Oktober) zurückbezahlt werden.

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 Einkommens-steuergesetz 1988 aufweist, sowie 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 Einkommenshöchstgrenzen:

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

Eigenmittelersatzdarlehen (E M K) - Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen 2023

Haushaltsgröße	förderbare Fläche in m2	12,5 % EMK	7,5 % EMK	5 % EMK	2,5 % EMK
		der förderbaren Gesamtbaukosten			
eine Person	50	22.860	30.860	34.510	38.170
eine behinderte Person	50	24.760	33.420	37.380	41.340
zwei Personen	70	34.060	45.980	51.430	56.880
zweiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	70 85	36.900	49.810	55.710	61.620
drei Personen	85	38.550	52.040	58.210	64.370
dreiköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	85 100	41.760	56.370	63.050	69.730
vier Personen	100	43.030	58.090	64.970	71.860
vierköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	100 115	46.610	62.920	70.380	77.830
fünf Personen	115	45.530	61.460	68.340	75.230
fünfköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	115 130	49.320	66.570	74.030	81.480
sechs Personen	130	48.030	64.830	71.710	78.600
sechsköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	130 145	52.030	70.220	77.680	85.130
sieben Personen	145	50.530	68.200	75.080	81.970
siebenköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	145 150	54.740	73.870	81.330	88.780
acht Personen	150	53.030	71.570	78.450	85.340
achtköpfige begünstigte Fam. oder Jungfamilie	150 150	57.450	77.240	84.700	92.150
jede weitere Person jeweils	15	2.500	3.370	3.370	3.370
begünstigte Person oder Jungfamilie	15	2.710	3.650	3.650	3.650
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:
die Einreichung findet für das Eigenmittelersatzdarlehen direkt bei der MA 50 statt,

nur ONLINE möglich!

Wo? **Magistratsabteilung 50 – Referat Eigenmittelersatzdarlehen**
1190 Wien, Muthgasse 62/1.OG/Riegel D
Tel: 01 4000 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:
1190 Wien, 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.

Telefon 01 4000 74880
E-Mail: wohnbeihilfe@ma50.wien.gv.at

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

EINGELANGT AM:
Zur Erledigung an:
04. Okt. 2022

HV		BU	
VK		Sek	
Proj. Vor.		Techn. A	

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 1219181/20/SR
Bauvorhaben: 23, Gastgebgasse, Bpl. 3 - Heim
WWFSG 1989
§ 3 NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.

Wien, 16.9.2022

ZUSICHERUNG

I.

Der Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (FN 97431g), im Folgenden kurz "Förderungswerberin" genannt, wird gemäß § 12 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, LGBl.Nr. 18/89, in der geltenden Fassung, zur Errichtung einer Wohngemeinschaft als Heim mit 8 Heimplätzen (290,16 m²)

in Wien 23, Gastgebgasse 4+6
auf der Liegenschaft EZ 10071
KG 01801 Atzgersdorf

- ein Darlehen gemäß § 3 NeubauVO 2007 im Betrag von 207.676,22 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 83.070,49 EUR,

durch die Wiener Landesregierung namens des Landes Wien zugesichert.

Die Tilgung und Verzinsung des Darlehens erfolgt gemäß Punkt 2 der im Abschnitt II angeführten nachstehenden Bedingungen.

Dieser Förderung liegt folgender Finanzierungsplan zugrunde:	
Eigenmittel gem. § 69 WWFSG 1989	19.442,50 EUR
Eigenmittel gem. § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989	8.999,03 EUR
Hypothekardarlehen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (vorrangiges Pfandrecht)	377.725,58 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 3 NeubauVO 2007)	207.676,22 EUR
Hypothekardarlehen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (nachrangiges Pfandrecht)	55.187,30 EUR
angemessene Gesamtbaukosten (inkl. Garagenkosten)	669.030,62 EUR

Dieser Finanzierungsplan enthält auch die Herstellungskosten sämtlicher baubehördlich festgesetzter Pflichtstellplätze der obgenannte Wohnhausanlage bzw. des obgenannten Wohnhausanlagen-Anteils [§ 4 (1) Z. 3 WWFSG 1989].

II.
Darlehen gemäß § 3 Neubauverordnung 2007

Für die Zusicherung gelten folgende Bedingungen, Beschränkungen und Auflagen:

1) Von der Förderungswerberin ist der beiliegende Originalschuldschein beglaubigt zu unterfertigen. Im Anschluss daran ist beim Grundbuchsgericht die Verbücherung der Urkunde (mit gleichzeitiger Zustellung der Originalurkunde und eines Grundbuchsauszuges ehestmöglich an das Amt der Wiener Landesregierung) zu erwirken. Dem Pfandrecht zu Gunsten des Landes dürfen im Rang keine anderen Geldlasten als solche, die im Finanzierungsplan als vorrangig zu verbüchernd ausgewiesen sind, vorangehen.

Die Nebengebührenkaution des Landesdarlehens 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 Zinsen, Verzugszinsen und Zinseszinsen vom Erstehungstage bis zum Tage der Meistbotsverteilung und der gerichtlichen Verwahrungs- und Erfolglassungsgebühren. Mehrere SchuldnerInnen haften für das 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 des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem dem Bezug der Heimeinheiten (Heimplätze) bzw. der Lokale, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden 1. April bzw. 1. Oktober.

Das Förderungsdarlehen des Landes ist 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 des Darlehens hat spätestens nach der gänzlichen Rückzahlung der gemäß § 3 Abs. 3 der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 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 solchen Höhe, die gewährleistet, dass die Darlehenslaufzeit nach 40 Jahren endet, zu erfolgen. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.

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 Professionist*innen 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.

4) 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.

5) 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 1,6m x 0,4m 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".

6) Die Überweisung des Landesdarlehens sowie der sonstigen 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 des Landesdarlehens ist die Vorlage des Grundbuchsauszuges über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes sowie des Pfandrechtes, die Vorlage der Baubeginnsanzeige an die Magistratsabteilung 50.

Die Flüssigmachung des Landesdarlehens 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 wird das Landesdarlehen bei entsprechendem Baufortschritt gegen Rechnungslegung tranchenweise zur Auszahlung gebracht:

Förderungsparagraph	Jahr	Betrag
Landesdarlehen § 3	2023	197.292,41 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2025	10.383,81 EUR

Die letzten 5 % des Landesdarlehens werden erst nach Genehmigung der Endabrechnung ausbezahlt. Eine Inanspruchnahme des Hypothekardarlehens laut Finanzierungsplan vor dem Landesdarlehen ist zulässig.

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.

7) 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.

7 a) Benachrichtigungen
Baubeginn und Bauende, aber auch allfällige Unterbrechungen des Baugeschehens (sofern diese nicht nur geringfügig sind) sind der Magistratsabteilung 50 Gruppe Neubauförderung in jedem Fall mitzuteilen.

8) Nachträgliche Änderungen der geförderten Objekte während der Laufzeit der Förderung, insbesondere die Vergrößerung der Nutzfläche über das vorgesehene Ausmaß hinaus, Umwidmungen usw. sind an die vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung gebunden.

9) Nach Abschluss der Bauführung hat die Förderungswerberin ohne Verzug, nach der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien die Endabrechnung samt einer Flächenaufstellung, in der die Heimeinheiten (Heimplätze), welche der Wohnungsdefinition gemäß § 119 Abs. 2 Bauordnung für Wien entsprechen, gekennzeichnet sind dem Amt der Wiener Landesregierung zur Prüfung vorzulegen. Die Förderungswerberin hat dem Bauaufsichtsorgan alle für die Kostenprüfung notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Diese Endabrechnung wird im Auftrag des Amtes der Wiener Landesregierung durch das Bauaufsichtsorgan überprüft.

10) 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, verzinst, rückzuüberweisen. (Die Verzugszinsen betragen 6 % p.a., die Stundungszinsen 6 % p.a.).

11) Die Förderungswerberin ist verpflichtet, Bestandsverträge abzuschließen, die nicht als Nutzungs- oder Mietverträge angesehen werden können, sondern der Wohnform eines Wohnheimes bzw. eines Pensionist*innenheimes bzw. eines Pflegeheimes entsprechen und ausschließen, dass Wohnbeihilfenansprüche entstehen.

12) Für die Heimeinheiten (Heimplätze) mit Wohnungsausstattung nach § 119 Abs. 2 Bauordnung für Wien hat die Förderungswerberin 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, Vor- und Familienname der Nutzungsberechtigten und aller mitziehenden Personen, Einkommen, sowie die komplette Adresse der jeweiligen Vorwohnung bzw. der jeweiligen Vorwohnungen.

Der Nachweis über das Jahres-Familieneinkommen gemäß § 11 Abs. 2 WWFSG 1989 ist von der vergebenden Bauvereinigung bzw. von der heimbetreuenden Institution einer Prüfung zu unterziehen. Gleichzeitig mit der Bekanntgabe der künftigen Benützer*nnen der geförderten Baulichkeit ist daher auch ein Begleitschreiben 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 bzw. von der heimbetreuenden Institution dem Amt der Wiener Landesregierung unaufgefordert vorzulegen.

Darüber hinaus ist das Formblatt „persönliche Angaben" der Nutzungsberechtigten sowie die Kopien der Meldezettel von sämtlichen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen anzuschließen.

13) 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).

14) 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.

15) Das Landesdarlehen wird 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 nachkommt,
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 Heimräume, Heimwohnungen oder Heimappartements oder sonstige geförderte Bestandseinheiten zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder an Gebäude erhebliche wertmindernde Veränderungen vornimmt bzw. derartiges zulässt,
e) das Gebäude nicht ausreichend gegen Brandschaden versichert hält,
f) das Eigentum am geförderten Objekt oder das Baurecht 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) das geförderte Objekt nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien oder nach Räumung durch Vorbenützer*innen begünstigten Personen zur Benützung übergibt (bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung der Frist möglich),
i) Bedingungen (Auflagen) der Zusicherung oder auch in sonstigen schriftlichen Erklärungen übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt.

Bei Heimeinheiten (Heimplätzen) mit Wohnungsausstattung nach § 119 Abs. 2 der Bauordnung für Wien wird das Landesdarlehen unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten rückgefordert,

- wenn die zur Benützung durch (künftige) Nutzungsberechtigte bestimmte Heimräume, Heimwohnungen oder Heimappartements weder von diesen noch von nahestehenden Personen 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.
- wenn die Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung entgegen den Bestimmungen des Punktes 12 dieser Zusicherung nicht aufgegeben werden (Hierbei gilt, dass die Rückforderung nur ausgesprochen werden kann, soferne innerhalb von 6 Monaten ab Androhung der Rückforderung des Landesdarlehens die nachweisliche Aufgabe der Vorwohnung oder die Aufkündigung des Nutzungsverhältnisses durch die Förderungswerberin nicht erfolgt ist.)
- wenn Nutzungsberechtigte, Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwerben.

16) Im Falle einer Rückforderung des Landesdarlehens gemäß den o.a. Punkten verzinst sich, gemäß § 13 Abs. 4 WWFSG 1989, der zugezählte Betrag vom Eintritt des Kündigungsgrundes an. Die Verzugszinsen betragen 6 % p.a., die Stundungszinsen 6 % p.a..

17) Das Landesdarlehen kann 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) ein allfällig verpfändetes Baurecht während der Laufzeit der Förderung erlischt
d) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft (bzw. hinsichtlich eines verpfändeten Liegenschaftsteiles) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird,
e) hinsichtlich einer allfällig verpfändeten Baurechtseinlage (hinsichtlich eines allfällig verpfändeten Anteiles an einer Baurechtseinlage) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung bewilligt wird.

Für die Verzinsung gilt Punkt 16) sinngemäß.

18) Die Bestimmungen des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen der Wiener Landesregierung bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Zusicherung.

19) 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.

20) Gebühren und sonstige öffentliche Abgaben, die sich aus der Gewährung des Landesdarlehens und der Aufnahme von anderen Kapitalmarktdarlehen laut Finanzierungsplan ergeben, hat die Förderungswerberin zu tragen.

21) Förderbarkeit der Loggienflächen:
Sämtliche Loggien sind 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.

22) 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.

23) Weiteres Zuzählerfordernis:
Eine Zuzählung von Förderungsmitteln erfolgt - unbeschadet der allfällig erfolgten Erfüllung der übrigen Auszahlungserfordernisse - jedenfalls erst dann, wenn

- **der Magistratsabteilung 50**
  - eine positive Beurteilung der projektierten Energieversorgung seitens der Magistratsabteilung 20 vorgelegt wurde und
  - ein rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid zur Vorlage gebracht wurde;
- 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:
  - Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraft
  - Baubehördlich bewilligte Pläne
  - 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 Architekt*innen, der Statiker*innen oder sonstiger sachverständiger Personen
  - Bauphysikalische Berechnung
  - Zahlungsplan

24) 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.

25) 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.

26) 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 Sitze der Wiener Landesregierung, Wien 1, Rathaus, ausschließlich zuständig.

27) 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.

Sachbearbeiter:
Hr. Schmelzer

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Thüringer
Oberamtsrat

Nachrichtlich an:

1. Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
   1100 Wien, Am Bevedere 1
2. MA 25 - Referat Bauaufsicht
3. MA 6 - BA 1
4. WOHNFONDS WIEN **(per E-Mail)**
   Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
5. MA 50 - N - Frau Hawlicek
6. zum Akt

Wien, 16.12.2022


MAGISTRAT DER
STADT

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

EINGELANGT AM:
Zur Erledigung an:
04. Okt. 2022

HV		BU	
VK		Sek.	
Proj. Vor.		Techn. A.	

MA 50 - NF 1219181/20/SR
23, Gastgebgasse, Bpl. 3
WWFSG 1989

Wien, 16.9.2022

§ 3 NeubauVO 27/2007
§ 6 NeubauVO 27/2007
§ 6a NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 7 (3) NeubauVO 27/2007 i.d.g.F. LA-Wärmerückg.

ZUSICHERUNG

I.

Der Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (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 237 Wohnungen (17.243,46 m²) davon 121 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (7.511,63 m²) und 21 Lokale (3.044,13 m²) jeweils in Miete

in Wien 23, Gastgebgasse 4+6
auf der Liegenschaft EZ 10071
KG 01801 Atzgersdorf

- ein **Darlehen gemäß § 3 NeubauVO 2007 im Betrag von 14,520.436,79 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 5,808.174,72 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 1,126.744,50 EUR,** (150,-- EUR/m² Wohnungs-Wohnnutzfläche), **für 121 Wohnungen gemäß SMART-Wohnbauprogramm (7.511,63 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 450.697,80 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 751.163,00 EUR, für 121 Wohnungen (7.511,63 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 300.465,20 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 1,126.744,50 EUR, für 121 Wohnungen (7.511,63 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 1,690.116,75 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde,

- ein zusätzlicher **Baukostenzuschuss (= nichtrückzahlbarer Zuschuss gemäß § 7 (3) NeubauVO 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007, i.d.g.F., LA-Wärmerückg., im Betrag von 106.024,00 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 159.036,00 EUR) zugunsten des Landes Wien intabuliert werde und unter der Voraussetzung, dass das Bauvorhaben mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet 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:

3,0 % Eigenmittel gem. § 69 (1) WWFSG 1989 (Norm MW/Lokale)	886.364,50 EUR
Eigenmittel gem. § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989 (Norm MW/Lokale)	403.523,09 EUR
2,6 % Eigenmittel gem. § 69 (1) WWFSG 1989 (SMART-Wohnungen)	447.346,80 EUR
Eigenmittel gem. § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989 (SMART-Wohnungen)	237.000,00 EUR
Hypothekardarlehen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (vorrangiges Pfandrecht)	23,299.378,99 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 3 NeubauVO 2007)	14,520.436,79 EUR
Darlehen des Landes Wien („Superförderung") (§ 6 NeubauVO 2007)	1,126.744,50 EUR
Darlehen des Landes Wien (§ 6a (1) NeubauVO 2007)	751.163,00 EUR
Baukostenzuschuss des Landes Wien (§ 6a (1) NeubauVO 2007) (Höchstbetragspfandrecht)	1,126.744,50 EUR
Baukostenzuschuss des Landes Wien (§ 7 (3) NeubauVO 2007) LA-Wärmerückgewinnung (Höchstbetragspfandrecht)	106.024,00 EUR
Hypothekardarlehen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f) (nachrangiges Pfandrecht)	3,872.978,72 EUR
Gesamtbaukosten (inkl. Garagenkosten)	46,777.704,89 EUR

Dieser Finanzierungsplan enthält auch die Herstellungskosten sämtlicher baubehördlich festgesetzter Pflichtstellplätze der obgenannte Wohnhausanlage bzw. des obgenannten Wohnhausanlagen-Anteils [§ 4 (1) Z. 3 WWFSG 1989].

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 genießen, 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 (1) Z. 2 WWFSG 1989 für die geförderten Wohnungen bzw. Geschäftsräume darf unter Berücksichtigung der Aufteilung der Gesamtbaukosten im Sinne des § 2 Z 8 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 maximal der anlässlich der Vorlage des Projektes im Bauträgerwettbewerb für den Zeitpunkt des Bezugs angebotene Betrag von 5,14 EUR (Norm-Wohnungen/Geschäftsräume) bzw. 4,18 EUR (SMART-Wohnungen) für die Annuität Kapitalmarktdarlehen je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden. Dieser Betrag erhöht sich bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 WWFSG 1989 jährlich um den Verbraucherpreisindex 2015 (oder dem an seine Stelle tretenden Index) mindestens aber jährlich um 2 %.

3 a) Im Sinne des § 69 WWFSG 1989 darf für die von gegenständlicher Zusicherung erfasste SMART-Wohnungen ein Finanzierungsbeitrag (für Bau- und Grundkosten) von max. 60,-- Euro pro m² Wohnnutzfläche begehrt werden; dieser Betrag ist nicht zu indexieren.

3 b) Bürgschaften (mit Ausnahme für Studierende sowie für Lehrlinge) und Kautionen 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 Professionist*innen 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 Wohnungswerber*innen 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 Wohnungswerber*innen 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	2023	13,794.414,95 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2025	726.021,84 EUR
Baukostenzuschuss § 6a	2023	1,070.407,27 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2025	56.337,23 EUR
Landesdarlehen § 6a	2023	713.604,85 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2025	37.558,15 EUR
Baukostenzuschuss § 7 Abs. 3	2023	100.722,80 EUR
Restanweisung bei Endabrechnung	2025	5.301,20 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 Mieter*innen (Nutzungsberechtigten) 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, Ausstattungslisten, Wohnungstabellen, Vertragsmuster.

Die Förderungswerberin wird bei Übergabe, zumindest bei Anbotswohnungen, an die Mieter*innen (Nutzungsberechtigten) 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 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 und § 7 (1) NeubauVO 27/2007 jeweils 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 und § 7 (1) NeubauVO 27/2007 jeweils 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 Mieter*innen bzw. Nutzungsberechtigten nur der entsprechende Annuitätenbetrag gemäß Abschnitt II Pkt. 3) eingehoben wird. Die Höhe und Berechnung der von den Mieter*innen 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 für jede einzelne Wohnung bzw. jedes einzelne Lokal 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 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. 3 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 Mieter*innen 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 Benützer*innen 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 Wohnungswerber*innen" sowie die Kopien der Meldezettel von sämtlichen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen anzuschließen.

16) Die Förderungswerberin ist nicht berechtigt, Mieter*innen 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 Partner*innen 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 Mieter*innen 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 Realitätenvermittlungen, 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 Hausbewohner*innen ein Platz einheitlich in Miete oder Nutzung anzubieten. Sind über die Zahl der auf diese Weise vergebenen noch weitere Plätze vorhanden, sind sie den Hausbewohner*innen primär anzubieten. Erst wenn diese Versuche nachweislich erfolglos bleiben, können die restlichen Plätze an liegenschaftsfremde Bewerber*innen 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 Hausbewohner*innen ein Platz einheitlich in Miete oder Nutzung anzubieten. Sind über die Zahl der auf diese Weise vergebenen noch weitere Plätze vorhanden, sind sie den Hausbewohner*innen primär anzubieten. Erst wenn diese Versuche nachweislich erfolglos bleiben, können die restlichen Plätze an liegenschaftsfremde Bewerber*innen 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 Vorbenützer*innen 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) Wohnungsinhaber*innen bestimmte Wohnung weder von diesen noch von nahestehenden Personen oder von Dienstnehmer*innen 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 Wohnungsinhaber*innen nach Beendigung des Dienstverhältnisses ehemalige Dienstnehmer*innen 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 Wohnungsinhaber*innen 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 Landesdarlehen und Baukostenzuschüssen 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) bzw. § 7 (3) 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) bzw. § 7 (3) 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) bzw. § 7 (3) 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) bzw. § 7 (3) Neubauverordnung 2007 i.d.g.F. zugesicherten Wohnbauförderungsmittel dar.

31) Für nicht zeitgerecht zur Rückzahlung gebrachte Baukostenzuschüsse gemäß § 7 (2) bzw. § 7 (3) 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 Mieter*innen 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 Mieter*innen bzw. Nutzungsberechtigten muss periodisch alle fünf Jahre überprüft werden. Die Förderungswerberin nimmt 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 Professionist*innen 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	2023	1,126.744,50 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) Wohnungsinhaber*innen bestimmte Wohnung weder von diesen noch von nahe stehenden Personen oder von Dienstnehmer*innen 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.) oder
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.

III.
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

- **der Magistratsabteilung 50** eine positive Beurteilung der projektierten Energieversorgung seitens der Magistratsabteilung 20 vorgelegt wurde;
- **der Magistratsabteilung 50** ein rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid zur Vorlage gebracht wurde;
- 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:
  - Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraft
  - Baubehördlich bewilligte Pläne
  - 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 Architekt*innen, der Statiker*innen 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 Förderungswerberin hat 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.

Sachbearbeiter:
Hr. Schmelzer

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

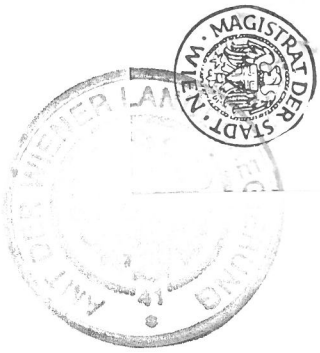
Thüringer
Oberamtsrat

Nachrichtlich an:

1. Erste Bank d. öst. Sparkassen AG
   10., Am Belvedere 1
2. MA 25 - Referat Bauaufsicht
3. MA 6 - BA 1
4. MA 50 - Gruppe Eigenmittelersatzdarlehen
5. WOHNFONDS WIEN **(per E-Mail)**
   Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
6. Wohnservice Wien GmbH **(per E-Mail)**
7. MA 50 - N - Frau Hawlicek
8. zum Akt

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-Genossenschaft
Reg. Genossenschaft m.b.H.
1150 Wien, Tannhäusergasse 20

Wien, 16.12.2022


MAGISTRAT DER STADT WIEN

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 1219181/20/SR
23, Gastgebgasse, Bpl. 3
WWFSG 1989

Wien, 17.11.2022

§ 3 NeubauVO 27/2007
§ 6 NeubauVO 27/2007
§ 6a NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 7 (3) NeubauVO 27/2007 i.d.g.F. LA-Wärmerückg.

ZUSICHERUNGSÄNDERUNG

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Abänderung der ha. Förderungszusicherung vom 16.09.2022 teilt die Magistratsabteilung 50 mit, dass Pkt 3) im Abschnitt II wie folgt lautet:

3) Für die Abstattung der eingesetzten Darlehen bzw. Eigenmittel gemäß § 62 (1) Z. 2 WWFSG 1989 für die geförderten Wohnungen bzw. Geschäftsräume darf unter Berücksichtigung der Aufteilung der Gesamtbaukosten im Sinne des § 2 Z 8 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 maximal der anlässlich der Vorlage des Projektes im Bauträgerwettbewerb für den Zeitpunkt des Bezugs angebotene Betrag von 5,14 EUR (Norm-Wohnungen/Geschäftsräume) bzw. 4,26 EUR (SMART-Wohnungen) für die Annuität Kapitalmarktdarlehen je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden. Dieser Betrag erhöht sich bis zur höchstzulässigen Grenze gemäß § 63 WWFSG 1989 jährlich um den Verbraucherpreisindex 2015 (oder dem an seine Stelle tretenden Index) mindestens aber jährlich um 2 %.

3 a) Im Sinne des § 69 WWFSG 1989 darf für die von gegenständlicher Zusicherung erfasste SMART-Wohnungen ein Finanzierungsbeitrag (für Bau- und Grundkosten) von max. 60,-- Euro pro m² Wohnnutzfläche begehrt werden; dieser Betrag ist nicht zu indexieren.

3 b) Bürgschaften (mit Ausnahme für Studierende sowie für Lehrlinge) und Kautionen 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.

Alle übrigen Punkte der ha. Förderungszusicherung vom 16.09.2022 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Sachbearbeiter:
Hr. Schmelzer

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Thüringer
Oberamtsrat

heimbau
gemeinnützige Bau-, Wohnungs-

Wien, 16.12.2022

Nachrichtlich an:
1. Erste Bank d. öst. Sparkassen AG
   10., Am Belvedere 1
2. MA 50 - Gruppe Eigenmittelersatzdarlehen
3. WOHNFONDS WIEN **(per E-Mail)**
   Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
4. Wohnservice Wien GmbH **(per E-Mail)**
5. zum Akt

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 1219181/20/SR
23, Gastgebgasse, Bpl. 3
WWFSG 1989

Wien, 02.03.2023

§ 3 NeubauVO 27/2007
§ 6 NeubauVO 27/2007
§ 6a NeubauVO 27/2007 i.d.g.F.
§ 7 (3) NeubauVO 27/2007 i.d.g.F. LA-Wärmerückg.

ZUSICHERUNGSÄNDERUNG

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Abänderung der ha. Förderungszusicherung vom 16.09.2022 teilt die Magistratsabteilung 50 mit, dass Pkt. 8b im Abschnitt II wie folgt lautet:

„für so viele der geförderten SMART-Wohnungen wie 45 % 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, Ausstattungslisten, Wohnungstabellen, Vertragsmuster.

Die Förderungswerberin wird bei Übergabe, zumindest bei Anbotswohnungen, an die Mieter*innen (Nutzungsberechtigten) 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."

Alle übrigen Punkte der ha. Förderungszusicherung vom 16.09.2022 sowie der Zusicherungsänderung vom 17.11.2022 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Sachbearbeiter:
Hr. Schmelzer

AMT DER WIENER LANDESREGIERUNG 41

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:

Thüringer
Oberamtsrat

heimbau
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft m.b.H.
1120 Wien, Eichenstraße 2

Wien, 23.3.2023

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 69
Fachbereich/Bezirk DIS 23 REK
16. Aug. 2022
Zl. 251769/19-51
EZ/KG 899 Atzgersdorf

MA 69 –251769-2019

DIENSTBARKEITSVERTRAG

welcher zwischen der Stadt Wien, Rathaus 1082 Wien, als Servitutsnehmerin einerseits und der „Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, kurz Heimbau genannt, Tannengasse 20, 1150 Wien, als Servitutsgeberin andererseits, abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Heimbau als Eigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 843/8, inneliegend der Liegenschaft EZ 10071 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Stadt Wien und ihren Rechtsnachfolgern als Eigentümerin des herrschendes Grundstückes Nr. 855/3, inneliegend der Liegenschaft EZ 10055 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, nachstehende Dienstbarkeiten:

a) an der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 grün umrandet dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstückes Nr. 843/8 im Ausmaß von 174 m² (Breite: 4 m, Länge: 43,5 m) die Dienstbarkeit der Duldung des Gehens für jedermann über den Fluchtweg und

b) an der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 lila dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstückes Nr. 843/8 die Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte)

ein.

Die Heimbau verpflichtet sich, die im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planausschnitt der Stadt Wien vom 14.02.2022 grün umrandet dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstückes Nr. 843/8 von Baulichkeiten und Brandlasten freizuhalten.

Die Stadt Wien nimmt die Einräumung der Dienstbarkeiten an.

2. Die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgt unentgeltlich.

3. Die Dienstbarkeiten werden tatsächlich bereits vor Vertragsunterfertigung ausgeübt.

Die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgt auf die Dauer des Bestandes der auf dem herrschenden Grundstück befindlichen Baulichkeit. Für den Fall der ersatzlosen Abtragung der Baulichkeit auf dem herrschenden Grundstück gilt dieser Dienstbarkeitsvertrag als aufgelöst bzw. beendet. Die Eigentümerin des herrschenden Grundstückes verpflichtet sich sodann, umgehend die Löschung dieser Dienstbarkeiten im Grundbuch auf ihre Kosten zu veranlassen.

4. Allfällige Schäden, die durch die Ausübung der Dienstbarkeiten entstehen, trägt die Stadt Wien und hält diesbezüglich die Eigentümerin des dienenden Grundstückes schad- und klaglos.

5. Die Errichtung, Erhaltung, Reinigung und winterliche Betreuung des Fluchtweges sowie die Tragung der damit verbundenen Kosten obliegt der Stadt Wien. Während des Baubetriebes der Heimbau, bis mindestens Jänner 2024, kommt es hinsichtlich des Fluchtweges zur Herstellung eines Provisoriums, Abzäunung bzw Abgrenzung zum Bauplatz der Heimbau udg. durch die Stadt Wien um eine gefahrenlose Benutzbarkeit des Fluchtweges zu gewährleisten.

6. Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die Stadt Wien.

7. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

8. 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 Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

9. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Stadt Wien.

10. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach der grundbücherlichen Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Heimbau erhält eine Kopie.

11. Die Stadt Wien und die Heimbau erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne Weiteres ob der Liegenschaft EZ 10071 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, hinsichtlich des dienenden Grundstückes Nr. 843/8

- die Dienstbarkeit der Duldung des Gehens über den Fluchtweg im Ausmaß von 174 m² und

- die Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte)

nach Inhalt und Umfang des Punktes 1. dieses Vertrages zugunsten des herrschenden Grundstückes Nr. 855/3, der EZ 10055 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, einverleibt und ob dieser Liegenschaft die mit dem Grundstück Nr. 855/3 verbundenen Rechte aus diesen Dienstbarkeiten als dem herrschenden Gut ersichtlich gemacht werden kann.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener
Gemeinderatsausschusses Wohnen,
Wohnbau und Stadterneuerung
vom 13. Juni 2022
GRA GWS Zl. 1244908-2022-GWS

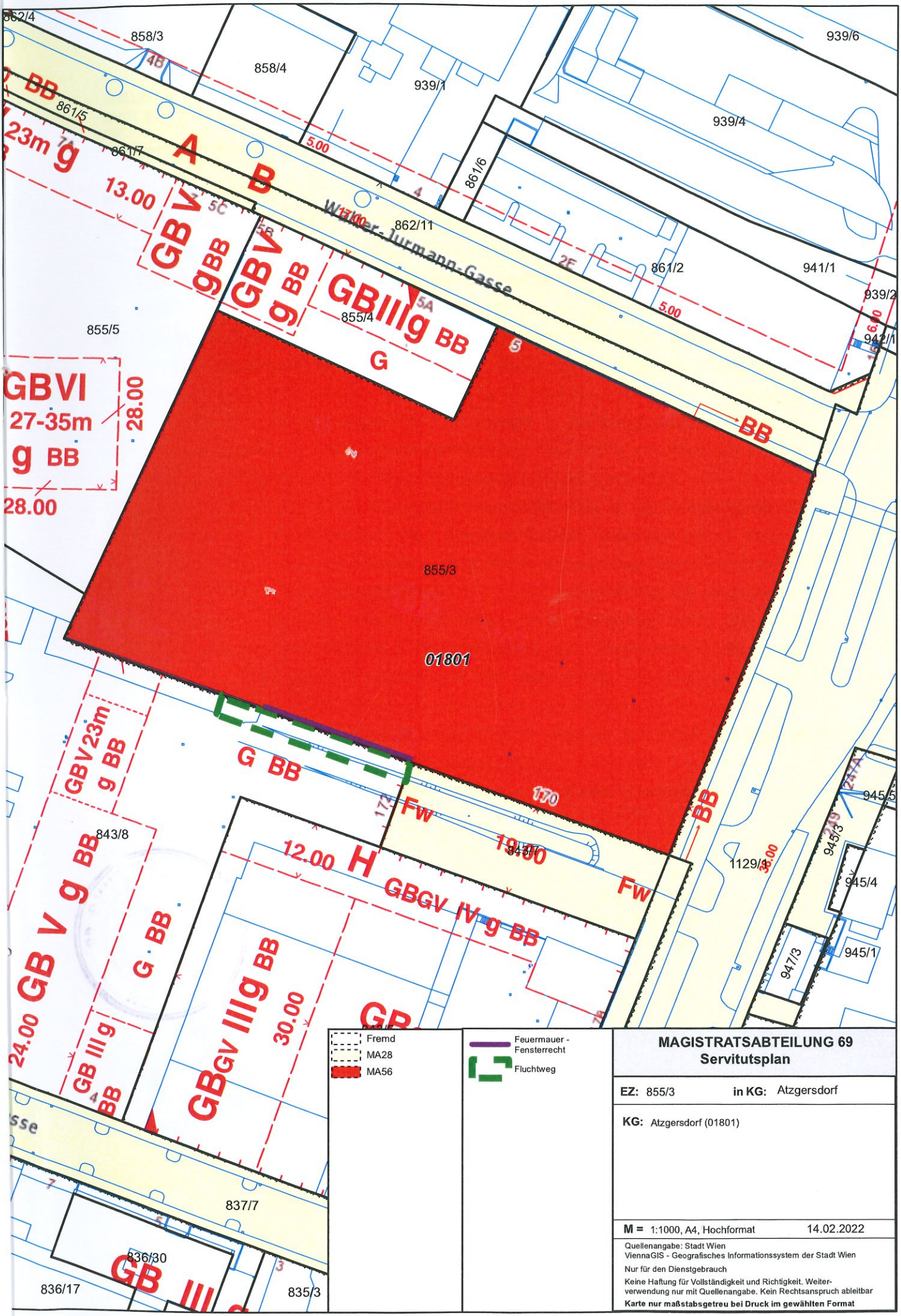
Urkund dessen folgende Fertigungen:
Wien, am 4.8.2022
Für die Stadt Wien:

MAGISTRATSABTEILUNG 69 WIEN 2

Mag. David Vladar

Wien, am 19.07.2022
Für die „Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Beilage:
Planausschnitt Feuermauer – Fensterrecht und Fluchtweg



MAGISTRATSABTEILUNG 69
Servitutsplan

EZ: 855/3 **in KG:** Atzgersdorf

KG: Atzgersdorf (01801)

M = 1:1000, A4, Hochformat 14.02.2022

Quellenangabe: Stadt Wien
ViennaGIS - Geografisches Informationssystem der Stadt Wien
Nur für den Dienstgebrauch
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Weiterverwendung nur mit Quellenangabe. Kein Rechtsanspruch ableitbar
Karte nur maßstabsgetreu bei Druck im gewählten Format


MAGISTRATSABTEILUNG 69
2
WIEN

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 4441/22/LS

Die Echtheit der am heutigen Tag vor mir anerkannten Firmazeichnungen: ----------

a) des Herrn Magister Gerald R u b i k, geboren 15.10.1970 (fünfzehnter Oktober eintausendneunhundertsiebzig), in seiner Eigenschaft als Obmannstellvertreter, und ----------

b) des Herrn Ingenieur Hermann K o l l e r, geboren 17.04.1961 (siebzehnter April eintausendneunhunderteinundsechzig), in seiner Eigenschaft als Vorstandsmitglied, ----------

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 Magister Gerald Rubik und Herr Ingenieur Hermann Koller in den oben genannten Funktionen am 19.07.2022 (neunzehnter Juli zweitausendzweiundzwanzig) 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 21.07.2022 (einundzwanzigster Juli zweitausendzweiundzwanzig) ----------

Dr. Manfred MIFEK ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Penzing, Wien 6 Republik Österreich

Dr. Manfred Mifek
öffentlicher Notar
Wien - Penzing IV

Dr. Manfred MIFEK ÖFFENTLICHER NOTAR Wien - Penzing, Wien 6 Republik Österreich

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Z.: 560/2022

Die Echtheit der Unterschrift ----------
des Herrn **Magister David V l a d a r**, als Leiter der Magistratsabteilung 69 des Magistrates der Stadt Wien, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 4, als leitender Bediensteter im Sinne der Wiener Stadtverfassung, für die Stadt Wien, ----------
wird hiemit bestätigt. ----------
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und diese frei von Zwang zu unterfertigen.----------
Wien, am 09.08.2022 (neunten August zweitausendzweiundzwanzig). ----------

Leg.Kosten inkl. Barauslagen, USt. und Gebühr **€ 21,20**

Dr. Michael Lunzer ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Hernals, Wien Republik Österreich

Nadja Mann, LL.M. (WU)
Substitutin des öffentlichen Notars
Dr. Michael Lunzer
Wien - Hernals

Dr. Michael Lunzer ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Herna. Öst

MA 69 – 251769-2019

DIENSTBARKEITSVERTRAG

welcher zwischen der Stadt Wien, Rathaus 1082 Wien, als Servitutsgeberin einerseits und der „Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, kurz Heimbau genannt, Tannengasse 20, 1150 Wien, als Servitutsnehmerin andererseits, abgeschlossen wird, wie folgt:

1. Die Stadt Wien als Eigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 855/3, inneliegend der Liegenschaft EZ 10055 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Heimbau und ihren Rechtsnachfolgern als Eigentümerin des herrschenden Grundstückes Nr. 843/8, inneliegend der Liegenschaft EZ 10071 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, an der im einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planausschnitt der Stadt Wien vom 15.02.2022 grün dargestellten Teilfläche des dienenden Grundstückes Nr. 855/3 die Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte) ein.

Die Heimbau nimmt die Einräumung der Dienstbarkeit an.

2. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

3. Die Dienstbarkeit wird tatsächlich bereits vor Vertragsunterfertigung ausgeübt.

Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt auf die Dauer des Bestandes der auf dem herrschenden Grundstück befindlichen Baulichkeit. Für den Fall der ersatzlosen Abtragung der Baulichkeit auf dem herrschenden Grundstück gilt dieser Dienstbarkeitsvertrag als aufgelöst bzw. beendet. Die Eigentümerin des herrschenden Grundstückes verpflichtet sich sodann, umgehend die Löschung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch auf ihre Kosten zu veranlassen.

4. Allfällige Schäden, die durch die Ausübung der Dienstbarkeit entstehen, trägt die Eigentümerin des herrschenden Grundstückes und hält diesbezüglich die Stadt Wien schad- und klaglos.

5. Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Abgaben trägt die Heimbau.

6. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

7. 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 Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

8. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages obliegt der Heimbau.

9. Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die nach der grundbücherlichen Durchführung im Archiv der Stadt Wien verwahrt wird. Die Heimbau erhält eine Kopie.

10. Die Stadt Wien und die Heimbau erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne Weiteres ob der Liegenschaft EZ 10055 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, hinsichtlich des dienenden Grundstückes Nr. 855/3 die Dienstbarkeit der Duldung der Öffnung der Feuermauer (Fenster- und Terrassenbelichtungsrechte) nach Inhalt und Umfang des Punktes 1. dieses Vertrages zugunsten des herrschenden Grundstückes Nr. 843/8, der EZ 10071 des Grundbuches der Katastralgemeinde Atzgersdorf, einverleibt und ob dieser Liegenschaft das mit dem Grundstück Nr. 843/8 verbundene Recht aus dieser Dienstbarkeit als dem herrschenden Gut ersichtlich gemacht werden kann.

Genehmigt mit Beschluss des Wiener
Gemeinderatsausschusses Wohnen,
Wohnbau und Stadterneuerung
vom 13. Juni 2022
GRA GWS Zl. 1244908-2022-GWS

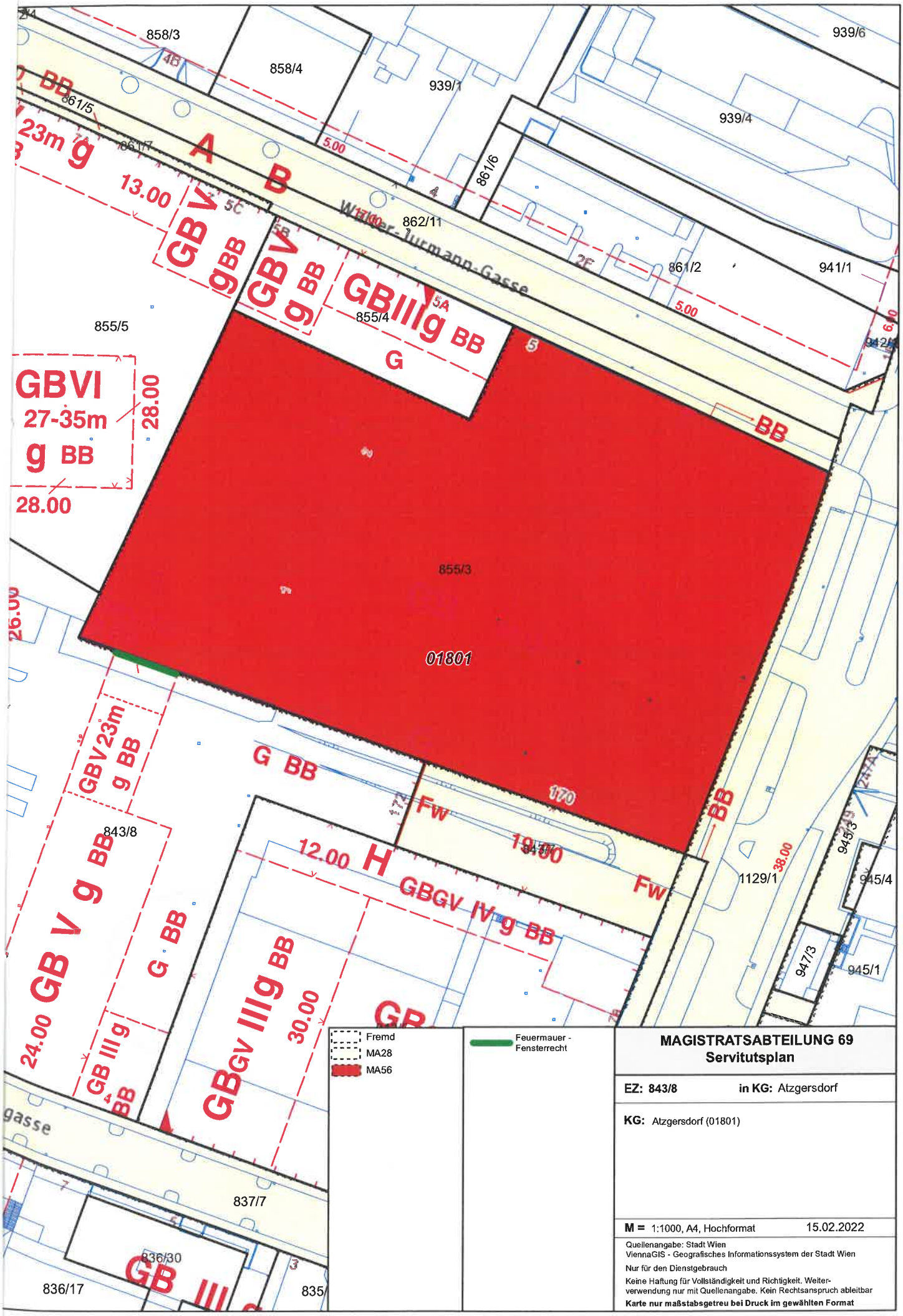
Urkund dessen folgende Fertigungen:
Wien, am 4.8.2022
Für die Stadt Wien:

MAGISTRATSABTEILUNG 69 WIEN 2

Mag. David Vladar

Wien, am 19.07.2022
Für die „Heimbau" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Beilage:
Planausschnitt Feuermauer - Fensterrecht



MAGISTRATSABTEILUNG 69
Servitutsplan

EZ: 843/8 **in KG:** Atzgersdorf

KG: Atzgersdorf (01801)

M = 1:1000, A4, Hochformat 15.02.2022

Quellenangabe: Stadt Wien
ViennaGIS - Geografisches Informationssystem der Stadt Wien
Nur für den Dienstgebrauch
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Weiterverwendung nur mit Quellenangabe. Kein Rechtsanspruch ableitbar
Karte nur maßstabsgetreu bei Druck im gewählten Format


MAGISTRATSABTEILUNG 69
2
WIEN

Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 4440/22/LS

Die Echtheit der am heutigen Tag vor mir anerkannten Firmazeichnungen: ----------

a) des Herrn Magister Gerald Rubik, geboren 15.10.1970 (fünfzehnter Oktober eintausendneunhundertsiebzig), in seiner Eigenschaft als Obmannstellvertreter, und ----------

b) des Herrn Ingenieur Hermann Koller, geboren 17.04.1961 (siebzehnter April eintausendneunhunderteinundsechzig), in seiner Eigenschaft als Vorstandsmitglied, ----------

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 Magister Gerald Rubik und Herr Ingenieur Hermann Koller in den oben genannten Funktionen am 19.07.2022 (neunzehnter Juli zweitausendzweiundzwanzig) 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. ----------

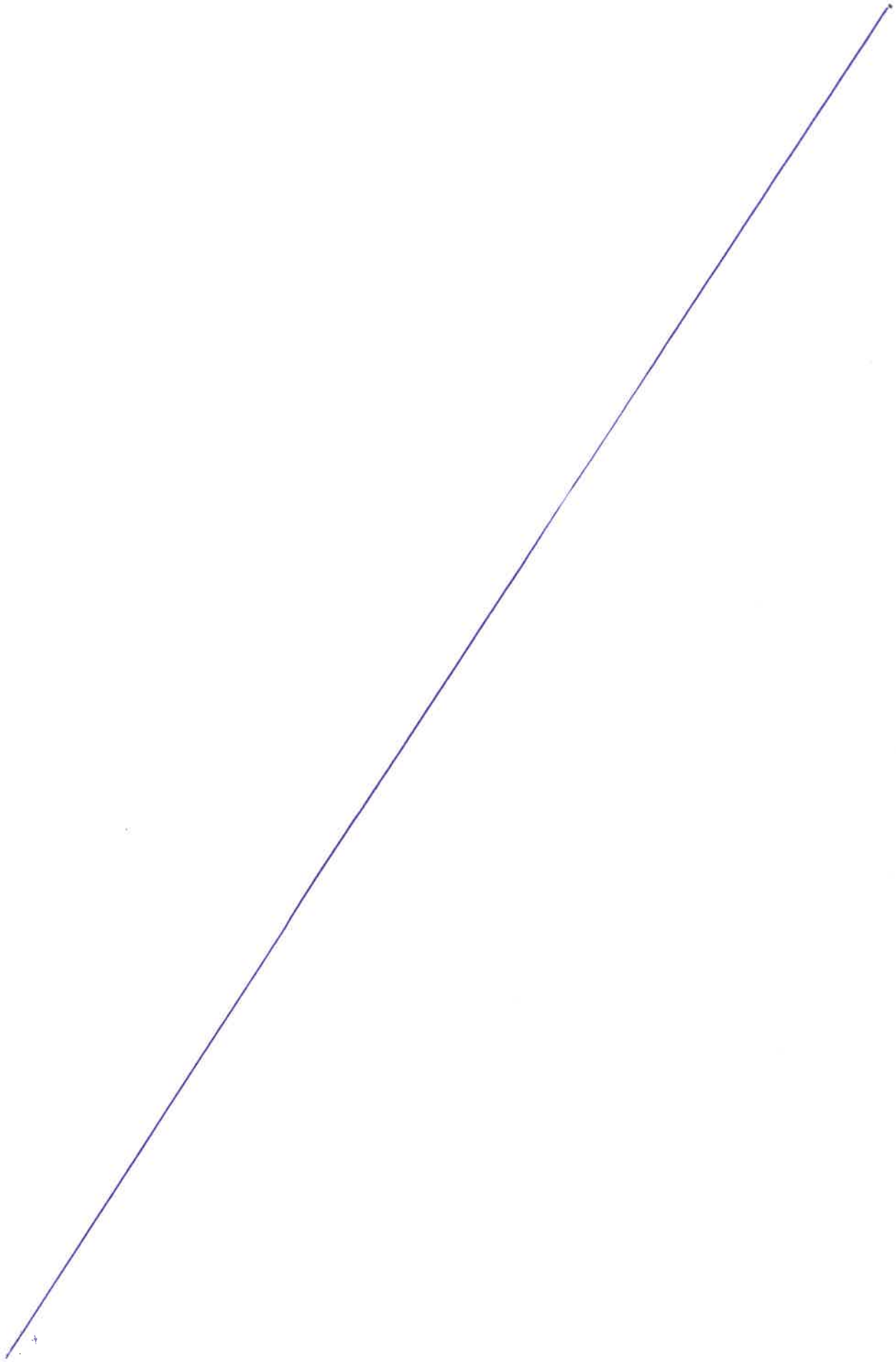
Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Wien, am 21.07.2022 (einundzwanzigster Juli zweitausendzweiundzwanzig) ----------

Dr. Manfred MIFEK ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien - Penzing, Wien Republik Österreich

Dr. Manfred MIFEK ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien - Penzing, Wien Republik Österreich

Dr. Manfred Mifek
öffentlicher Notar
Wien - Penzing IV



Gebühr in Höhe von **€ 14,30** gem. § 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Z.: 561/2022

Die Echtheit der Unterschrift ----------
des Herrn **Magister David V l a d a r**, als Leiter der Magistratsabteilung 69 des Magistrates der Stadt Wien, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 4, als leitender Bediensteter im Sinne der Wiener Stadtverfassung, für die Stadt Wien, ----------
wird hiemit bestätigt. ----------
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, den Inhalt der Urkunde zu kennen und diese frei von Zwang zu unterfertigen.----------
Wien, am 09.08.2022 (neunten August zweitausendzweiundzwanzig). ----------

Leg.Kosten inkl. Barauslagen, USt. und Gebühr **€ 21,20**

Dr. Michael Lunzer ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Hernals, Wien Republik Österreich

Nadja Mann, LL.M. (WU)
Substitutin des öffentlichen Notars
Dr. Michael Lunzer
Wien - Hernals

Dr. Michael Lunzer ÖFFENTLICHER NOTAR 6 Wien-Hernals, Wien Republik Österreich

firmenliste

BAUHERR:

heimbau

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

1120 Wien, Eichenstraße 2
Tel: 01 981 71 0
E-Mail: office@heimbau.at
www.heimbau.at

VERKAUF:

Angela Djordjevski
Tel: 01 981 71 089
E-Mail: a.djordjevski@heimbau.at

BAUFIRMA:

PORR Bau GmbH Hochbau – NL Wien / Neubau 3
Absberggasse 47, 1100 Wien
Bauleiter Herr DI Majkl Vidovic, BSc
Tel: 0664 626 3 2
E-Mail: majkl.vidovic@porr.at

ARCHITEKT:

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Flachgasse 35-37,1150 Wien
Tel: 01 904 2002 0
E-Mail: wien@dietrich.untertrifaller.com